



[www.frieden.at](http://www.frieden.at)

# JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

**Lagebericht**



Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. Gen.m.b.H.  
A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119, [wien@frieden.at](mailto:wien@frieden.at), Telefon +43 1 5055726-0  
HG Wien, FN 93318 h | UID-Nr. ATU 59081344

**LEBENS | RAUM**  
AUF UNS KÖNNEN GENERATIONEN BAUEN

## B I L A N Z zum 31.12.2024

## AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>557.903.585,18</b>	<b>521.465.083,27</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	4.909.795,87	4.259.002,16
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	98.302.856,05	93.057.859,04
2. Wohngebäude	150.507.507,31	167.087.369,45
3. unternehmenseigenes Miteigentum	151.852.678,61	151.827.133,82
4. sonstige Gebäude	70.836,51	72.357,17
5. nicht abgerechnete Bauten	104.835.372,25	62.602.809,95
6. Bauvorbereitungskosten	6.621.651,38	1.904.357,84
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	152.449,01	187.539,29
8. sonstige Sachanlagen	3.154.600,75	2.970.817,11
	515.497.951,87	479.710.243,67
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.493.055,78	37.493.055,78
2. Beteiligungen	1.586,18	1.586,18
3. Wertrechte des Anlagevermögens	1.195,48	1.195,48
	37.495.837,44	37.495.837,44
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>67.210.149,37</b>	<b>72.442.485,43</b>
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	12.577.251,05	15.580.478,25
2. Erwerbshäuser	1.131.377,80	1.131.377,80
3. Bauvorbereitung	0,00	343.770,81
	13.708.628,85	17.055.626,86
<b>II. Forderungen Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	5.939.027,38	12.009.998,44
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	6.037,07	6.189,21
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.164.198,89	1.230.299,99
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	38.317.357,46	35.144.687,04
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	34.311.360,60	30.866.965,56
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.107.712,47	1.011.658,94
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.246.867,98	3.894.582,30
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
6. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	538.674,53	478.220,93
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
7. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.055.172,56	894.415,10
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	87.297,09	87.947,09
	51.369.011,27	54.663.862,74
<i>Summe Forderungen mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr</i>	34.404.694,76	30.961.101,86
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. sonstige Wertpapiere	59.848,60	58.172,80
<b>IV. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	2.072.660,65	664.823,03
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.231.714,43</b>	<b>2.281.326,26</b>
1. Zuschüsse	0,00	0,00
2. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	2.231.714,43	2.281.326,26
	2.231.714,43	2.281.326,26

627.345.448,98

596.188.894,96

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>179.689.718,26</b>	<b>179.207.679,65</b>
<b>I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>3.987.167,91</b>	<b>3.967.511,91</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. gebundene	15.441,34	15.546,53
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	44.881.585,83	46.061.345,71
2. satzungsmäßige Rücklage	12.814.449,26	12.370.638,60
3. andere Rücklagen	116.348.826,24	112.354.530,30
	174.044.861,33	170.786.514,61
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>1.642.247,68</b>	<b>4.438.106,60</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>7.527.662,01</b>	<b>6.386.435,01</b>
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.669.676,03	3.376.281,18
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.190.210,15	487.284,56
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	24.807,88	644,47
4. sonstige Rückstellungen	2.642.967,95	2.522.224,80
	7.527.662,01	6.386.435,01
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>440.128.068,71</b>	<b>410.594.780,30</b>
1. Darlehen zur Grund- und Baukostenfinanzierung	255.178.481,07	251.833.666,65
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10.104.242,91	8.910.750,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	245.074.238,16	242.922.916,04
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	57.991.158,71	61.329.744,55
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	57.991.158,71	61.329.744,55
3. Zwischenkredit für Grundstücksfinanzierung	34.000.000,00	40.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.000.000,00	6.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28.000.000,00	34.000.000,00
4. Darlehen sonstiger Art	17.531.737,52	15.548.270,37
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	853.379,24	874.674,18
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	16.678.358,28	14.673.596,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	562.069,08	651.679,35
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	562.069,08	651.679,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.000.000,00	1.200.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.000.000,00	1.200.000,00
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.854.183,81	1.635.223,91
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.368.262,47	130.978,15
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.485.921,34	1.504.245,76
8. Kauttionen	33.211,33	29.012,33
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	33.211,33	29.012,33
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.587.699,36	16.790.485,61
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.728.916,48	1.656.315,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	14.858.782,88	15.134.170,55
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.423.906,96	1.999.439,15
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.423.540,26	1.516.984,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	366,70	482.454,35
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	872.611,53	2.531.410,13
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	725.358,21	2.393.084,54
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	147.253,32	138.325,59
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.149.216,31	10.781.622,78
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19.149.216,31	10.781.622,78
13. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	27.724.857,25	4.582.897,93
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	27.724.857,25	4.582.897,93
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
14. sonstige Verbindlichkeiten	1.218.935,78	1.681.327,54
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	615.487,88	1.123.408,04
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	603.447,90	557.919,50
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 211.866,97 (2023: € 205.502,45 )		
	440.128.068,71	410.594.780,30
Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	52.106.113,78	27.840.772,66
Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	388.021.954,93	382.754.007,64
	<b>627.345.448,98</b>	<b>596.188.894,96</b>
Unter dem Bilanzstrich:		
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	7.252.175,29	6.797.860,22
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	19.162.206,27	18.509.238,84

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten/Nutzungsentgelte	35.288.478,61	33.818.143,46
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	696.716,63	750.958,04
c) Zuschüsse	3.464.687,07	3.886.866,43
d) aus Sondereinrichtungen	90.100,00	82.200,00
e) aus der Betreuungstätigkeit	10.137.046,49	9.601.911,99
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	46.570,40	96.441,14
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	16.330.010,09	33.393.902,38
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	1.403.147,49
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum	16.330.010,09	31.990.754,89
h) übrige	140.460,16	125.346,64
	<u>66.194.069,45</u>	<u>81.755.770,08</u>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	2.127.928,64	843.593,04
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	19.000,00	358.560,22
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	216.124,59	46.035,82
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	10.979.832,88	9.295.988,05
d) übrige	236.470,65	263.453,95
	<u>11.451.428,12</u>	<u>9.964.038,04</u>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-7.503.449,77	-6.944.053,63
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-14.504.175,10	-10.770.956,31
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne	-30.952,56	-27.063,92
b) Gehälter	-8.189.316,20	-7.880.297,54
c) Soziale Aufwendungen, davon:	-2.645.607,66	-2.546.506,33
ca) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-494.682,15	-511.514,47
cb) Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.927.436,52	-1.801.554,83
sonstige Sozialaufwendungen	-175.998,80	-188.126,61
übriger Personalaufwand	-47.490,19	-45.310,42
d) Kosten der Organe	-1.239.357,57	-1.226.949,66
	<u>-12.105.233,99</u>	<u>-11.680.817,45</u>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen, davon außerplanmäßige Abschreibungen € 0,00 (2023: € 0,00)	-9.199.951,50	-9.513.018,97
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-63.585,71	-37.896,55
	<u>-9.263.537,21</u>	<u>-9.550.915,52</u>
<b>8. Betriebskosten</b>	-10.832.635,68	-10.906.771,84
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-81.957,24	-74.743,88
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	-11.500.220,84	-24.986.620,18
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	-1.037.267,84
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-11.500.220,84	-23.949.352,34
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.924.707,32	-5.658.347,64
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-5.719.398,95	-5.165.289,90
c) übrige	-850.714,38	-927.565,24
	<u>-10.494.820,65</u>	<u>-11.751.202,78</u>
<b>12. Zwischensumme 1. - 11.</b>	<u>3.487.395,73</u>	<u>5.897.319,57</u>
<b>13. Erträge aus Beteiligungen</b>	928,84	0,00
<b>14. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	2.370,50	2.136,40
<b>15. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 10.829,72 (2023: € 95.264,73)</b>	11.261,17	95.570,55
<b>16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>-3.039.468,44</u>	<u>-2.943.379,81</u>
<b>17. Zwischensumme 13. - 16.</b>	<u>-3.024.907,93</u>	<u>-2.845.672,86</u>
<b>18. Ergebnis vor/nach Steuern 12. u. 17.</b>	<u>462.487,80</u>	<u>3.051.646,71</u>
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<u>462.487,80</u>	<u>3.051.646,71</u>
<b>20. Auflösung zu Gewinnrücklagen</b>	<u>1.179.759,88</u>	<u>1.386.459,89</u>
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<u>1.642.247,68</u>	<u>4.438.106,60</u>

# ANHANG

zum Jahresabschluss 2024 der

FRIEDEN gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m. b. H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

### 1.2. Anlagevermögen

#### 1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnlichen Rechten wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt, bei Software-Lizenzen beträgt die zugrunde gelegte Nutzungsdauer 4 Jahre.

### **1.2.2. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

### **1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

## **1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst. Weiters sind Zuschussabgrenzungen erfasst.

## **1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen.

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 (2) WGG – so weit im Jahresüberschuss gedeckt – einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

## **1.8. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt.

### **1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %) ermittelt. Die künftigen jährlichen Erhöhungen der Bezüge wurden mit 4,39 % (Vorjahr: 3,43 %) berücksichtigt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

### **1.9. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### **1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung (RÄG 2014) angewendet.

## 2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

##### 2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 56.375.654,34 (Vorjahr: € 48.141.149,16)

##### 2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 641.592,66 (Vorjahr: € 300.685,98) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

##### 2.1.1.3. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien wird beim Firmenbuch Wien offengelegt.

Gegenüber dem Niederösterreichischen Friedenswerk sowie dem Tiroler Friedenswerk (seit 27.05.2012) besteht seitens der Baugenossenschaft Frieden eine uneingeschränkte Patronatserklärung, welche die erforderliche Liquidität für beide Tochterunternehmen zur Besorgung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit jederzeit gewährleistet.

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	Geschäftsjahr
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungs-gesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. 3100 St. Pölten, Schießstattring 37a	20	132.083.934,94	1.601.973,23	2023
Niederösterreichisches Friedenswerk Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH 2351 Wr. Neudorf, Mühlfeldgasse 22	99,99	54.251.731,64	47.145,92	2023
Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Siedlungs- gesellschaft mbH 6063 Rum, Siemensstraße 24a	100	25.038.031,71	1.948.057,22	2023
Bewirtschaftungsgesellschaft Trazerberg Ges. m. b. H." 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119	60	4.757.506,80	-200.996,23	2023
Sauber-Rein-Zu-Frieden GmbH 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119	100	6.576.554,28	404.306,84	2023
Frieden Informatik GmbH 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119	100	882.518,18	383.506,91	2023

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) [Zuschreibungen (-)] EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	17.904.816,19	2.867.548,54	0,00	0,00	0,00	20.772.364,73	13.645.814,03	0,00	0,00	0,00	2.216.754,83	15.862.568,86	4.909.795,87	4.259.002,16
	<b>17.904.816,19</b>	<b>2.867.548,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.772.364,73</b>	<b>13.645.814,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.216.754,83</b>	<b>15.862.568,86</b>	<b>4.909.795,87</b>	<b>4.259.002,16</b>
<b>II. Sachanlagen:</b>														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	93.398.549,39	11.898.803,45	0,00	-6.653.806,44	0,00	98.643.546,40	340.690,35	0,00	0,00	0,00	340.690,35	98.302.856,05	93.057.859,04	
2. Wohngebäude;	258.545.854,25	26.160,56	0,00	-15.846.040,72	49,26	242.725.724,83	91.458.284,80	0,00	-3.357.495,25	5.934,33	4.123.362,30	92.218.217,52	150.507.507,31	167.087.369,45
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	219.512.366,90	339.090,64	0,00	18.894.042,42	14.899.923,40	223.845.576,56	67.685.233,08	62.764,28	3.430.918,37	3.379.208,11	4.193.190,33	71.992.897,95	151.852.678,61	151.827.133,82
4. sonstige Gebäude;	269.094,22	0,00	0,00	0,00	0,00	269.094,22	196.737,05	0,00	0,00	0,00	1.520,66	198.257,71	70.836,51	72.357,17
5. nicht abgerechnete Bauten;	64.018.488,17	34.096.794,20	623.478,65	9.209.650,15	244.135,96	107.080.796,56	1.415.678,22	0,00	-73.423,12	0,00	903.169,21	2.245.424,31	104.835.372,25	62.602.809,95
6. Bauvorbereitungskosten;	1.995.922,69	7.514.329,61	18.114,01	-2.797.036,07	0,00	6.713.216,23	91.564,85	0,00	0,00	0,00	0,00	91.564,85	6.621.651,38	1.904.357,84
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	1.991.673,78	67.284,57	0,00	0,00	31.598,23	2.027.360,12	1.804.134,49	0,00	0,00	0,00	70.776,62	1.874.911,11	152.449,01	187.539,29
8. sonstige Sachanlagen;	2.970.817,11	0,00	0,00	183.783,64	0,00	3.154.600,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.154.600,75	2.970.817,11	
	<b>642.702.566,51</b>	<b>53.942.463,03</b>	<b>641.592,66</b>	<b>2.990.592,98</b>	<b>15.175.706,85</b>	<b>684.459.915,67</b>	<b>162.992.322,84</b>	<b>62.764,28</b>	<b>0,00</b>	<b>3.385.142,44</b>	<b>9.292.019,12</b>	<b>168.961.963,80</b>	<b>515.497.951,87</b>	<b>479.710.243,67</b>
<b>III. Finanzanlagen:</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	37.493.055,78	0,00	0,00	0,00	0,00	37.493.055,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.493.055,78	37.493.055,78	
2. Beteiligungen;	1.586,18	0,00	0,00	0,00	0,00	1.586,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.586,18	1.586,18	
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens;	1.195,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.195,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.195,48	1.195,48	
	<b>37.495.837,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.495.837,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.495.837,44</b>	<b>37.495.837,44</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>698.103.220,14</b>	<b>56.810.011,57</b>	<b>641.592,66</b>	<b>2.990.592,98</b>	<b>15.175.706,85</b>	<b>742.728.117,84</b>	<b>176.838.136,87</b>	<b>62.764,28</b>	<b>0,00</b>	<b>3.385.142,44</b>	<b>11.508.773,95</b>	<b>184.824.532,66</b>	<b>557.903.585,18</b>	<b>521.465.083,27</b>

Umbuchung von unbebaute Verkaufsgrundstücke 2.990.592,98

Grundwert der bebauten Grundstücke

56.375.654,34 48.141.149,16

## 2.1.2. Umlaufvermögen

### 2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung: Siehe Beilage Forderungsspiegel

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Forderungen. In den übrigen Bilanzposten sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in der Höhe von € 142.540,22 (Vorjahr: € 98.640,00) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### 2.1.3. Eigenkapital

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>	<u>Haftsummen</u>
Stand 1.1.2024	19.389	54.810	7.935.023,82
Zugang	354	1.047	150.768
Abgang	-238	-810	-111.456
Stand 31.12.2024	19.505	55.047	7.974.335,82

#### 2.1.3.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Infolge des RÄG 2014 ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG (soweit im Jahresüberschuss gedeckt) einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 1.179.759,88 (Vorjahr: € 1.386.459,89). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im beiliegenden „Gewinnrücklagenspiegel“ dargestellt. Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Die darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden. Aufgliederung siehe Gewinnrücklagenspiegel.

## Forderungsspiegel

2024

Bilanz- position	Bezeichnung der Forderung	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wertberichtigungen	abgezogene Pauschal-Wert berichtigungen	kurzfristige Forderungen
A.B.II.1	Forderungen aus dem Grundstücksverkehr (Vorjahr)	5.939.027,38 (12.009.998,44)	6.037,07 (6.189,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.932.990,31
A.B.II.2	Forderungen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	1.164.198,89 (1.230.299,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-89.264,37 (-72.437,38)	0,00 (0,00)	1.164.198,89
A.B.II.3	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	38.317.357,46 (35.144.687,04)	34.311.360,60 (30.866.965,56)	0,00 (0,00)	-2.179.904,43 (-2.116.318,72)	0,00 (0,00)	-
A.B.II.4	Forderung aus der Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	1.107.712,47 (1.011.658,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.107.712,47
A.B.II.5	Forderung gegenüber verbundene Unternehmen (Vorjahr)	1.246.867,98 (3.894.582,3)	0,00 (,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.246.867,98 -
A.B.II.6	Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	538.674,53 (478.220,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	538.674,53
A.B.II.7	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände (Vorjahr)	3.055.172,56 (894.415,1)	87.297,09 (87.947,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.967.875,47
	<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>51.369.011,27 (54.663.862,72)</b>	<b>34.404.694,76 (30.961.101,86)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>-2.269.168,80 (-2.188.756,10)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>12.958.319,65</b>

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB											
Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+49.025.482,40	+0,00	+49.025.482,40	+2.655.301,94	+0,00	+0,00	-2.099.847,88	-1.114.050,17	-558.596,11	+0,00	+48.466.886,29
Mindertilgung	-2.964.136,69	+0,00	-2.964.136,69	+0,00	+1.814.627,34	-2.445.936,37	+0,00	+10.145,26	-621.163,77	+0,00	-3.585.300,46
Zwischensumme Pt 1.	+46.061.345,71	+0,00	+46.061.345,71	+2.655.301,94	+1.814.627,34	-2.445.936,37	-2.099.847,88	-1.103.904,91	-1.179.759,88	+0,00	+44.881.585,83
2. satzungsmäßige Rücklage	+12.370.638,60	+443.810,66	+12.814.449,26	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+12.814.449,26
3. andere Rücklagen	+112.354.530,30	+3.994.295,94	+116.348.826,24	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+116.348.826,24
Summe Gewinnrücklagen	+170.786.514,61	+4.438.106,60	+175.224.621,21	+2.655.301,94	+1.814.627,34	-2.445.936,37	-2.099.847,88	-1.103.904,91	-1.179.759,88	+0,00	+174.044.861,33
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung									-1.179.759,88	+0,00	-1.179.759,88
Bilanzgewinn	+4.438.106,60	-4.438.106,60	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.642.247,68	+1.642.247,68

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB											
Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+50.293.128,00	+0,00	+50.293.128,00	+2.559.536,23	+0,00	+0,00	-1.981.650,05	-1.845.531,78	-1.267.645,60	+0,00	+49.025.482,40
Mindertilgung	-2.845.322,40	+0,00	-2.845.322,40	+0,00	+1.884.297,12	-2.036.630,21	+0,00	+33.518,80	-118.814,29	+0,00	-2.964.136,69
Zwischensumme Pt 1.	+47.447.805,60	+0,00	+47.447.805,60	+2.559.536,23	+1.884.297,12	-2.036.630,21	-1.981.650,05	-1.812.012,98	-1.386.459,89	+0,00	+46.061.345,71
2. satzungsmäßige Rücklage	+11.586.397,74	+784.240,86	+12.370.638,60	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+12.370.638,60
3. andere Rücklagen	+105.296.362,58	+7.058.167,72	+112.354.530,30	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+112.354.530,30
Summe Gewinnrücklagen	+164.330.565,92	+7.842.408,58	+172.172.974,50	+2.559.536,23	+1.884.297,12	-2.036.630,21	-1.981.650,05	-1.812.012,98	-1.386.459,89	+0,00	+170.786.514,61
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung									-1.386.459,89	+0,00	-1.386.459,89
Bilanzgewinn	+7.842.408,58	-7.842.408,58	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+4.438.106,60	+4.438.106,60

#### 2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 130.000,00 (Vorjahr: € 120.000,00) Prüfungskosten inklusive Wertgebühr, mit € 610.300,00 (Vorjahr: € 549.700,00) Bilanzgelder, mit € 1.147.678,66 (Vorjahr: € 1.140.780,79) nicht verbrauchte Urlaube und mit € 754.989,29 (Vorjahr: € 711.744,01) Jubiläumsgelder.

##### 2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

#### 2.1.5. Verbindlichkeiten

Siehe Beilage Verbindlichkeitsspiegel.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 933.706,00 (Vorjahr: € 985.731,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten.

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherung	Betrag in €
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Pfandrecht	255.178.481,07 (Vorjahr 251.833.666,65)
Zwischekredit für Grundstücksfinanzierung	Pfandrecht	34.000.000,00 (Vorjahr 40.000.000,00)
Darlehen sonstiger Art	Pfandrecht	17.531.737,52 (Vorjahr 15.548.270,37)
gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr		306.710.218,59 (Vorjahr 307.381.937,02)

##### 2.1.6.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 7.252.175,29 (Vorjahr: € 6.797.860,22) und betreffen aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

## Verbindlichkeitenspiegel

2024

Bilanz- position	Bezeichnung der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	davon dinglich besichert	Art der Sicherheit	kurzfristige Verbindlichkeiten
P.D.1	Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfin. (Vorjahr)	- 255.178.481,07 (-251.833.666,65)	- 10.104.242,91 (-8.910.750,61)	- 29.658.224,96 (-31.938.539,54)	- 215.416.013,20 (-210.984.376,5)	- 255.178.481,07 (-251.833.666,65)	Pfandrecht	
P.D.2	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber (Vorjahr)	- 57.991.158,71 (-61.329.744,55)			- 57.991.158,71 (-61.329.744,55)			
P.D.3	Zwischenkredit für Grundstücksfinanzierung (Vorjahr)	- 34.000.000,00 (-40.000.000,00)	- 6.000.000,00 (-6.000.000,00)	- 24.000.000,00 (-24.000.000,00)	- 4.000.000,00 (-10.000.000,00)	- 34.000.000,00 (-40.000.000,00)	Pfandrecht	
P.D.4	Darlehen sonstiger Art (Vorjahr)	- 17.531.737,52 (-15.548.270,37)	- 853.379,24 (-874.674,18)	- 4.104.926,83 (-4.164.252,84)	- 12.573.431,45 (-10.509.343,35)	- 17.531.737,52 (-15.548.270,37)	Pfandrecht	
P.D.5	Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern (Vorjahr)	- 562.069,08 (-651.679,35)	- 562.069,08 (-651.679,35)					
P.D.6	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr (Vorjahr)	- 4.000.000,00 (-1.200.000,00)		- 2.800.000,00	- 1.200.000,00 (-1.200.000,00)			
P.D.7	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen (Vorjahr)	- 3.854.183,81 (-1.635.223,91)	- 2.368.262,47 (-130.978,15)	- 1.485.921,34 (-1.504.245,76)				- 2.492.089,25
P.D.8	Kautionen (Vorjahr)	- 33.211,33 (-29.012,33)		- 33.211,33 (-29.012,33)				-
P.D.9	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	- 16.587.699,36 (-16.790.409,62)	- 1.728.916,48 (-1.656.315,06)		- 14.858.782,88 (0,00)	- 14.858.782,88 (-15.134.094,56)		- 1.728.916,48
P.D.10	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	- 1.423.906,96 (-1.999.439,15)	- 1.423.540,26 (-1.516.984,8)	- 366,70 (-482.454,35)				
P.D.11	Verbindlichkeiten a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	- 872.611,53 (-2.531.410,13)	- 725.358,21 (-2.393.084,54)	- 147.253,32 (-138.325,59)				- 725.358,21
P.D.12	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	- 19.149.216,31 (-10.781.622,78)		- 19.149.216,31 (-10.781.622,78)				- 7.965.624,24
P.D.13	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (Vorjahr)	- 27.724.857,25 (-4.582.897,93)	- 27.724.857,25 (-4.582.897,93)		- (0,00)			- 495.192,35
P.D.14	sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	- 1.218.935,78 (-1.681.403,53)	- 615.487,88 (-1.123.408,04)	- 603.447,90 (-557.995,49)				- 615.487,88
	<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>- 440.128.068,71 (-410.594.780,3)</b>	<b>- 52.106.113,78 (-27.840.772,66)</b>	<b>- 81.982.568,69 (-73.596.448,68)</b>	<b>- 306.039.386,24 (-309.157.558,96)</b>	<b>- 306.710.218,59 (-307.381.937,02)</b>		<b>- 14.022.668,41</b>

#### **2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB bestehen aufgrund erhaltener bedingt rückzahlbarer Annuitätzuschüsse gemäß der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Die Annuitätzuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Posten Zuschüsse) ausgewiesen. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätzuschüsse in Höhe von € 1.287.281,12 (Vorjahr: € 1.378.076,85) enthalten. Abzüglich der Abgänge aus Übereignungen von € 634.313,69 (Vorjahr € 760.133,00) betragen die daraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen zum Ende des Berichtsjahres € 19.162.206,27 (Vorjahr: € 18.509.238,84).

#### **2.1.6.3. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf € 2.377.118,75 (Vorjahr: € 2.193.286,20) davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 475.423,75 (Vorjahr: € 438.657,24). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinsen.

#### **2.1.6.4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen (siehe Pkt 2.1.1.3).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht verbundene Unternehmen betreffen und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

#### **2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte**

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

#### **2.1.8. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen wurden 2024 nicht getätigt.

#### **2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.**

### **2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Erträge in der Höhe von € 19.000,00 (Vorjahr: € 358.560,22) realisiert. Durch die Darstellung der Verkäufe unter 1g) „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“ und 10. „Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“, ergibt sich ein Ertrag über € 4.829.789,25 (Vorjahr: € 8.041.402,55).

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	46.933.157,85	45.247.970,77
Bautätigkeit	1.657.743,45	2.658.633,69
Grundstücksverkehr	17.548.648,67	33.840.776,87
Großinstandsetzung	54.519,48	8.388,75
gesamt	66.194.069,45	81.755.770,08

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen für Instandhaltungsvorlagen in der Höhe von € 63.585,71 (Vorjahr: € 37.896,55) vorgenommen.

### **2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen**

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 387.591,55 (Vorjahr: € 413.237,89) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### **2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinn Rücklagen**

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.3.

### **2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wird voraussichtlich rd.€ 130.000,00 betragen (Vorjahr: rd. € 120.000,00). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 57.702,10 (Vorjahr: € 54.405,33) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Zinsaufwendungen in der Höhe von € 3.039.468,44 (Vorjahr € 2.943.379,81) sind Zinsen für eine teilweise Zwischenfinanzierung eines Grundstückes in Wien in Höhe von € 2.240.187,11 (Vorjahr: € 2.633.975,61) enthalten.

### **3. SONSTIGE ANGABEN**

#### **3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft**

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herrn Dir. Mag. Peter Sommer, Obmann  
Herrn Dir. Dr. Dietmar Härting, Obmann-Stv  
Herrn Dir. Ing. Christoph Scharinger, BA MA

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024. Bezüge iHv insgesamt € 897.561,60 (Vorjahr: € 811.038,85).

Die Genossenschaft hat 7 Prokuristen:

Herrn Ing. Alexander Pörtl  
Herrn Robert Kogelbauer  
Frau Regine Kail  
Herrn Matthias Krammer  
Herrn Ing. Michael Wurzenrainer  
Herrn Markus Gasser  
Herrn Mag. Roman Herzog

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr KommR Dir. Anton Mittelmeier (Vorsitzender)  
Herr Bmstr. Ing. TR Karl-Heinz Stadler (Vorsitzender Stv1)  
Herr Dr. Johannes Hibler (Vorsitzender Stv2)  
Herr MinR Dipl.Ing. Mag Arnold Mihatsch (Mitglied).  
Herr Dkfm. Bernd Scherz (Mitglied)  
Herr DI. Klaus Juen (Mitglied)

In den Aufsichtsrat delegierte Betriebsratsmitglieder

Herr Thomas Brucer (Obmann)  
Frau Paula Fischer-Zistler (Stellvertreter)  
Herr René Meixger

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 87.515.,52 (Vorjahr: € 81.289,99) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Hausbesorger/Hausbetreuer	<b>79</b>	<b>86,50</b>
Angestellte	<b>118,5</b>	<b>118</b>
gesamt	<b>197,5</b>	<b>204,5</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Vorstandsmitglieder	<b>94.180,57</b>	<b>103.706,94</b>
Leitende Angestellte und andere Arbeitnehmer	<b>494.682,15</b>	<b>511.514,47</b>
gesamt	<b>588.862,72</b>	<b>615.221,41</b>

### 3.2. sonstige Erläuterungen

Sonstige Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

### 3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### 3.4. Gewinnverwendungsvorschlag durch den Vorstand für 2024

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2024 ein Bilanzgewinn von € 1.642.247,68 ausgewiesen wird.

Der Vorstand empfiehlt unter Beachtung des § 35 Abs 1 der Satzung folgende Gewinnverwendung zu beschließen:

Eine Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage in Höhe von € 164.224,77 (10% des Bilanzgewinnes 2024) und den verbleibenden Gewinn in Höhe von € 1.478.022,91 den „anderen Rücklagen“ zuzuweisen.

Wien, 13.05.2025



Unterschrift(en)

# Lagebericht

Zum Jahresabschluss 2024 der

**Frieden gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m. b. H.**

**1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119**

## 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

### a) Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei **Grundstücke** mit rd. 11.300 m<sup>2</sup> angekauft. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen Grundstücke im Ausmaß von rd. 18.000 m<sup>2</sup> und der Verkäufe und Baurechtsvergabe von rd. 6.300 m<sup>2</sup> betrug der Grundstücksbestand zum 31.12.2024 rd 322.000 m<sup>2</sup>, davon Baurechte rd. 12.292 m<sup>2</sup> (Vorjahr rd. 334.430 m<sup>2</sup>, davon Baurechte rd. 12.292 m<sup>2</sup>) mit einem Buchwert von rd. € 111 Mio. (Vorjahr: rd. € 108,63 Mio.) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 1.317 Wohneinheiten und Lokale.

Die Baugenossenschaft Frieden hat im Jahre 2024 ein Bauvolumen von rd. € 42,8. (Vorjahr rd. € 15,2), Baubetreuungsvolumen von rd. € 32,5 Mio. (Vorjahr rd. € 41,31 Mio.) sowie ein Großinstandsetzungsvolumen von rd. € 2,6 Mio. (Vorjahr rd. € 2,24 Mio.).

Der **Verwaltungstätigkeit** der Baugenossenschaft Frieden umfasste zum 31.12.2024 eigene 9.155 und 40.087 betreute Einheiten (Vorjahr 9.249 eigene und 39.024 betreute Einheiten).

Der **Jahresüberschuss** 2024 beträgt € 462.487,80 und liegt damit um rd. 85 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 3.051.646,71). Die Verringerung wurde hauptsächlich durch steigende Verwaltungskosten, geringere Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens und Zinsen für Zwischenfinanzierung eines Grundstückes verursacht.

Das **Jahresergebnis** (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 1.642.247,68 und liegt somit um rd. 63 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 4.438.106,60).

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 5 % auf € 627.345,448,98 (Vorjahr € 596.188.894,96).

### b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Die gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden verfügt über folgende Zweigniederlassungen, 2531 Wr. Neudorf, Mühlfeldgasse 22 sowie in 6063 Rum, Siemensstraße 24 a.

### c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Vermögens- und Kapital**lage zum 31.12.2024. zeigt folgendes Bild:

<u>Vermögen</u>	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	557.903.585,18	88,93	521.465.083,27	87,47	36.438.501,91	6,99
- Umlaufvermögen	50.264.801,57	8,01	50.217.016,37	8,42	47.785,20	0,10
<b>nicht langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	19.177.062,23	3,06	24.506.795,32	4,11	-5.329.733,09	-21,75
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>627.345.448,98</b>	<b>100,00</b>	<b>596.188.894,96</b>	<b>100,00</b>	<b>31.156.554,02</b>	<b>5,23</b>
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	179.689.718,26	28,65	179.207.679,65	30,05	482.038,61	0,27
- Fremdkapital	330.701.377,30	52,71	328.711.681,57	55,14	1.989.695,73	0,61
<b>nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	116.954.353,42	18,64	88.269.533,74	14,81	28.684.819,68	32,50
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>627.345.448,98</b>	<b>100,00</b>	<b>596.188.894,96</b>	<b>100,00</b>	<b>31.156.554,02</b>	<b>5,23</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	-608.168.386,5		-571.682.099,64		-36.486.287,11	6,38
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	510.391.095,56		507.919.361,22		2.471.734,34	0,49
vorläufige Überdeckung iHv	-97.777.291,19		-63.762.738,42		-34.014.552,77	53,35
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	18.720.138,95		1.082.446,23		17.637.692,72	1.629,43
<b>Endgültige Unterdeckung</b>	<b>-79.057.152,24</b>		<b>-62.680.292,19</b>		<b>-16.376.860,05</b>	<b>26,13</b>

Die Vermögens- und Kapitallage ist zum 31.12.2024 unter Einbeziehung der langfristig fremdfinanzierten WGG-Komponenten iHv rd € 12,3 Mio. (2023 rd € 12,9Mio.) und des unbebauten Grundstücksbestandes über rd. € 111 Mio. (2023 rd € 108 Mio.) als **geordnet und gesichert zu beurteilen**.

Die **Liquidität war jederzeit gegeben**, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. 14.022.668,41 (Vorjahr: € 11.017.463,78) sind zum 31.12.2024 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen) iHv € 15.090.828,90 (Vorjahr: € 16.253.453,01) 107,62 % (Vorjahr: 147,52%) gedeckt.

Die Kennziffern nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) betragen 28,85 % (2023: 30,12 %) für die Eigenmittelquote (§23 URG) und 35,87 Jahre (2023: 59,14 Jahre) für die fiktive Schuldentilgungsdauer (§24 URG).

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich einen insgesamt positiven Betriebserfolg in Höhe von insgesamt € 1.642.247,68 (Vorjahr: € 4.438.106,60). Das Finanzergebnis ergibt einen Verlust € 3.024.907,93 (Vorjahr: Verlust € 2.845.672,86). Im Finanzergebnis sind Fremdmittelzinsen i. d. Höhe von € 2.240.187,11 (Vorjahr: € 2.633.975,61) für eine teilweise Zwischenfinanzierung eines Grundstückes in Wien enthalten.

	2024	2023
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (Gewinn)	1.730.637,24	798.622,54
Ergebnis aus der Bautätigkeit (Verlust)	-2.686.891,61	-2.537.735,33
Ergebnis aus der Großinstandsetzung (Gewinn)	75.634,00	12.390,55
Ergebnis des Grundstücksverkehrs (Gewinn)	5.547.775,98	9.010.501,70
Finanzergebnis (Verlust)	-3.024.907,93	-2.845.672,86
<b>GEWINN nach Rücklagenverrechnung</b>	<b>1.642.247,68</b>	<b>4.438.106,60</b>

Aufgrund der unternehmensrechtlichen Bewertungsvorschriften, wonach Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes bei der Herstellung eigener Bauten nicht aktivierungsfähig sind, kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten; diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

Mit der Bautätigkeit im Geschäftsjahr wurde die Basis für kontinuierliche Gewinne in der Hausbewirtschaftung gelegt, da in den Folgejahren, die bereits im Rahmen der Finanzierung der Herstellungskosten finanzierten, aber nur kalkulatorisch berücksichtigten Entgelte für technische Leistungen und Bauverwaltung (WGG-Komponenten) über die Mieterlöse bzw. Verkaufserlöse realisiert werden.

Die Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr und das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Geldflussrechnung (KFS/BW 2)	2024	2023
Cash-Flow I (Netto-Geldfluss aus lfd Geschäftstätigkeit)	-1.092.847,65	5.839.935,03
Cash-Flow II (Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit)	-39.576.029,13	2.728.709,92
Cash-Flow III (Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit)	42.078.390,20	-8.886.339,09
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	<b>1.409.513,42</b>	<b>-317.694,14</b>

### **cb) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)**

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 1.a) verwiesen.

## 2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

### a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die im Jahr 2023 begonnenen Maßnahmen im Bereich der Unternehmensdigitalisierung wurden größtenteils im Ende 2024 abgeschlossen.

Der fallende Leitzins wirkt sich sowohl für die Annuitätenbelastung bei den Bestandsmieten als auch für die Neubaufinanzierung positiv aus.

Die laufende Beobachtung und das Umsetzen von Maßnahmen zur Reduktion der Leerstellungskosten stellt auch für 2025 ein wesentliches Ziel der Unternehmensführung dar.

Im Neubaubereich wird für 2025 ein konsolidiertes Bauvolumen (BG FRIEDEN, NÖFW und TFW) von rd. 90 Mio. Euro erwartet.

Nach dem in Vergleich zu den vergangenen Jahren eher geringen Ergebnis aus der Übereignungstätigkeit (Abverkauf von Kaufoptionswohnungen) im Jahr 2024 wird für das Jahr 2025 wiederum ein verbessertes Ergebnis erwartet.

### b) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

**Finanzielle Vermögenswerte** betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

**Derivative Finanzinstrumente** werden nicht eingesetzt.

**Preisänderungsrisiken** betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstellungen von Relevanz.

**Fremdwährungsrisiken** bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

**Ausfallsrisiken** betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Des Weiteren bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches

auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

**Liquiditätsrisiken** bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert, werden können.

**Cashflow Risiken** ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risiken für die Genossenschaft.

### c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die Baugenossenschaft ist insbesondere in Bundesländern Niederösterreich, Tirol und Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind sehr stark reglementiert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können zu erheblichen kurzfristigen Anpassungserfordernissen der Geschäftsprozesse führen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen/Bauunternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (zB Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

### 3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Wien, 13.05.2025



Unterschrift(en)

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **Hervorheben eines Sachverhaltes**

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 2.1.6.2 im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.  
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 26.09.2025



Mag. Bettina Zederbauer

Verbandsprüferin