

# **Jahresabschluss 2024**

**Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht**

der

**Gemeinnützigen  
Bau-,Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft**

**„Neues Leben“**

**reg.Gen.m.b.H**

Troststraße 108

1100 Wien

**Bilanz zum 31.12.2024**

**AKTIVA**

Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2024	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
--	--

**A. ANLAGEVERMÖGEN:**

I. Immaterielle Vermögensgegenstände:	686.891,49
II. Sachanlagen:	29.429.055,68
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	137.867.288,86
2. Wohngebäude	225.759.279,61
3. unternehmenseigenes Mitigentum	5.873.606,81
4. sonstige Gebäude	332.107.303,10
5. nicht abgerechnete Bauten	3.402.799,97
6. Bauvorbereitungskosten	1.715.577,77
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.797,58
8. sonstige Sachanlagen	736.305.689,38
III. Finanzanlagen:	36.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	462.500,00
2. Beteiligungen	498.500,00
Summe Anlagevermögen	761.132.404,47

**B. UMLAUFVERMÖGEN**

I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:	0,00
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	7.774,43
2. Erwerbshäuser	3.542.660,27
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	0,00
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	16.846,24
6. Vorräte	18.074,27
Summe Umlaufvermögen	3.567.280,94
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände:	10.841.863,30
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	147.232,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2.952.092,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	941.359,19
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.245.133,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.377.208,67
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.694.163,61
Summe Umlaufvermögen	62.758.196,09

**C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:**

1. Sonderposten nach § 39 Abs.28 WGG	3.692.732,92
2. übrige	52.450,40
Summe	3.745.183,32

837.049.826,78

803.994.460,28

**PASSIVA**

Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2024	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
--	--

**A. EIGENKAPITAL:**

I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	3.190.053,80	3.038.110,54
II. Gewinnrücklagen:	116.807.309,70	115.077.779,08
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	3.061.502,14	2.878.703,90
2. satzungsmäßige Rücklage	119.153.415,05	101.007.362,29
3. andere Rücklagen		
III. Bilanzgewinn:	6.715.282,33	18.328.851,00
Summe Eigenkapital	248.927.563,02	240.330.806,81
B. RÜCKSTELLUNGEN:	1.553.763,00	1.493.052,00
1. Rückstellungen für Abfertigungen	4.410.788,00	4.238.252,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	0,00	0,00
3. Steuerrückstellungen	1.370.000,00	3.910.619,02
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	284.050,98	292.486,00
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.156.753,77	1.085.965,70
6. sonstige Rückstellungen	8.775.355,75	11.020.374,72
Summe Rückstellungen	420.988.862,20	389.659.486,52

**C. VERBINDLICHKEITEN:**

1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	8.594.506,30	8.677.113,50
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	126.333.621,43	120.912.650,75
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
3. Zwischenkredite	0,00	9.418.816,75
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
4. Darlehen sonstiger Art	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufveräußern	7.245,48	7.245,48
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.889.052,13	2.483.034,14
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.889.052,13	2.483.034,14
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.225.596,52	1.813.251,36
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.477.683,70	1.044.247,22
8. Kautionen	623.365,02	542.757,62
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.251.121,17	15.891.182,36
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	316.688,16	542.324,09
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.503.098,81	1.343.938,98
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.503.098,81	1.343.938,98
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	239.934,38	96.806,46
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	239.934,38	96.806,46
12. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	664.278,58	1.697.358,47
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	664.278,58	1.697.358,47
13. sonstige Verbindlichkeiten	3.045.837,85	8.175.383,64
davon aus Steuern	88.649,85	194.025,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	107.984,84	109.715,31
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.592.275,73	4.967.214,55
Summe Verbindlichkeiten	578.772.013,57	552.041.912,51
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	20.282.517,79	20.852.037,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	558.489.495,78	531.189.875,10
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:	574.894,44	601.366,24

837.049.826,78

803.994.460,28

Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

1.101.088,41

3.330.034,70

## Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr 2024	Vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse	40.492.892,39	37.696.666,49
a) Nutzungsentgelte	1.362.238,44	1.338.889,69
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	798.877,46	725.271,32
c) aus Sondereinrichtungen	4.756.557,06	5.607.322,39
d) aus der Betreuungstätigkeit	18.435,87	35.217,25
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	11.715.220,18	61.556.169,86
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	4.318.871,55	38.070.640,85
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	7.396.348,63	23.485.529,01
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	426,99	1.731,05
g) übrige	<u>59.144.648,39</u>	<u>106.961.268,05</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	666.480,87	983.725,92
3. sonstige betriebliche Erträge	5.975,48	39,67
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	486.895,00	524.845,77
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.425.601,44	3.258.973,37
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	138.816,62	1.562.045,86
d) übrige	<u>3.057.288,54</u>	<u>5.345.904,67</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-12.045.230,08	-9.589.029,22
5. Instandhaltungskosten	-6.747.271,50	-6.577.796,52
6. Personalaufwand	-4.361.928,08	-4.315.006,53
a) Gehälter	-417.728,08	-18.608,94
b) soziale Aufwendungen (davon für Altersversorgung € 323.050,26)	-244.329,39	-485.505,58
ba) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.008.797,98	-957.734,80
bb) Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-174.531,02	-210.771,72
c) Kosten der Organe	<u>-6.207.314,55</u>	<u>-5.987.627,57</u>
7. Abschreibungen	-6.670.629,99	-6.287.436,18
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,00	-274.164,00
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens (davon aplm. Abschreibung € 0,00)	-10.876.288,02	-11.183.385,33
8. Betriebskosten	-240.283,53	-234.798,17
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-7.249.345,96	-46.363.942,11
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-3.660.718,90	-34.023.361,67
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-3.588.627,06	-12.340.580,44
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-81.091,84	-282.781,23
11. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.199.705,27	-2.697.979,73
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.288.002,91	-1.444.984,52
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-324.734,24	-2.437.609,25
c) übrige	<u>8.019.611,75</u>	<u>20.212.146,04</u>
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	<u>8.444.409,95</u>	<u>19.792.615,24</u>
13. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	0,00	0,00
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	780.893,70	67.508,28
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon betreffend (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	-356.095,50	-487.039,08
16. Zwischensumme aus 13. - 15.	<u>424.798,20</u>	<u>-419.530,80</u>
17. Ergebnis vor Steuern	<u>8.444.409,95</u>	<u>19.792.615,24</u>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	403,00	-403,00
19. Ergebnis nach Steuern (=Jahresüberschuss)	<u>8.444.812,95</u>	<u>19.792.212,24</u>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-1.729.530,62	-1.463.361,24
21. Bilanzgewinn	<u>6.715.282,33</u>	<u>18.328.851,00</u>

## ANHANG

### 1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten bewertet. Wertminderungen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung werden über eine planmäßig durchgeführte Abschreibung berücksichtigt.

Die Erfassung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages, sofern nicht die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die Austragung von Grundstücken in Verbindung mit Verkäufen und Abtretungen erfolgt mit Unterfertigung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge und nach genehmigter Endabrechnung bzw. Zustimmungserklärung durch die MA 50.

Die Bewertung der nicht abgerechneten Bauten erfolgt mit den Herstellungskosten, wobei diese neben verursachungsgerecht zuordenbaren Kosten auch anteilig aktivierbare Gemeinkosten der Herstellung ohne Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes sowie soziale Aufwendungen gemäß § 203 Abs. 4 UGB enthalten. Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Zugang 2024 € 389.616,46 unter "nicht abgerechnete Bauten" (VJ € 183.550,58).

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlage- und Umlaufvermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivpost ausgewiesen. Sie betragen 2024 € 4.854.369,49 "nicht abgerechnete Bauten", € 5.529.790,57 "Wohngebäude" sowie € 6.384.921,09 "unternehmenseigenes Miteigentum".

Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich von den um die Baukostenzuschüsse verringerten Baukosten in Höhe von 1 % p.a. (bis 2001: 2 % - siehe oben)

Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis € 1.000,00) werden im Jahr ihrer Anschaffung zur Gänze abgeschrieben.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Bezüglich der Erwerbshäuser ist auf die bereits dargestellten Ausführungen zu verweisen. Zinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden 2024 in Höhe € 0,00 (VJ € 53.514,69) aktiviert.

Forderungen und Verrechnungen wurden entsprechend dem imparitätischen Realisationsprinzip mit dem Niederstwert angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet. Einzelwertberichtigungen sind direkt abgesetzt.

Alle Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde. Die Rückstellungen für Abfertigungen, Altersvorsorge (0 aktive Mitglieder, 4 Mitglieder im Ruhestand) und Jubiläumsgelder sind 2016 erstmalig nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt worden. Als Rechnungsgrundlage für die Abfertigungen und Jubiläumsgelder wurde ein Zinssatz von 1,96 % (VJ 1,74 %) bzw. 1,96 % (VJ 1,74 %) und ein Gehaltstrend von 4,70 % (VJ 4,78 %) angesetzt. Es wurde das Teilwertverfahren angewendet. Berechnungsgrundlage für die Rückstellung für Altersvorsorge ist die Sterbetafel "AVÖ 2008-P Ang Pagler & Pagler" sowie ein Zinssatz von 1,96 % (VJ 1,74 %). Die „sonstigen Rückstellungen“ gliedern sich in € 966.535,- für Personalrückstellungen, in € 170.218,77 für Verwaltungskosten und € 20.000,- für sonstige Risiken, wobei die Personalrückstellungen Bilanzgelder, Dienstjubiläen sowie nicht konsumierte Urlaube umfassen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB aus Haftungskrediten betragen € 1.101.088,41 (VJ € 3.330.034,70). Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB iHv bestehen nicht. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Haftungsverpflichtungen. Die Haftungsverhältnisse werden unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden finanziellen Verpflichtungen, die weder in der Bilanz noch gemäß §§ 199 und 237 Abs. 1 Z 2 UGB unter der Bilanz auszuweisen sind.

Es bestehen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Baurechts- und Mietverträgen) für Baurechte und Büromieten in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen für das folgende Geschäftsjahr € 307.944,52; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre € 1.539.722,60.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt wurden, wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben für verwaltete Eigentümergemeinschaften iHv € 16.990.862,60 (VJ € 17.970.034,88).

Aufgrund der WGG-Novelle 2015 werden die Kautionen für vermietete Wohnungen und Lokale der Gesellschaft iHv € 800.242,19 (VJ € 812.210,59) auf einem eigenen Treuhandkonto veranlagt. Dieses getrennt geführte Kautionsbankkonto kann im Konkursfall abgesondert werden und steht der Gesellschaft nicht mehr als liquides Mittel zur Verfügung.

Die bisher angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

## **2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Anlehnung an die §§ 224 und 231 UGB gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnungen vorgenommen.

Entwicklungen und nähere Details ergeben sich aus dem beiliegenden Anlagen- und Gewinnrücklagenspiegel.

Die Darlegung der gesetzlich vorgeschriebenen Angaben über die Fälligkeit von Forderungen und Verbindlichkeiten findet sich durch entsprechende Vermerke in der Bilanz und im Anhang.

Das im Geschäftsjahr angefallene Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung des Verbandes beträgt rund € 92.000,- (VJ € 96.000,-). Vom Abschlussprüfer wurden im Jahr 2024 daneben keine Leistungen bezogen (Vj: ebenfalls keine Leistungen).

Der Posten Abfertigungsaufwand gliedert sich in € 53.813,22 (VJ € 307.245,69) für Vorstand sowie € 190.516,17 (VJ € 178.259,89) für andere Arbeitnehmer, darin beinhaltet sind auch Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von € 54.056,19 (VJ € 51.147,58).

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 (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 und Guthaben bei Kreditinstituten. Abschreibungen bzw. Abwertungen waren in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bilanzposten	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umb- chungen <sup>*)</sup> EUR	W/B des Jahres EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umb- chungen EUR	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	802.873,54	-	-	-	-	802.873,54	-	-	-	8.307,85	124.289,90	678.583,64	686.891,49
	802.873,54	-	-	-	-	802.873,54	-	-	-	8.307,85	124.289,90	678.583,64	686.891,49
II. Sachanlagen:													
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:	29.429.055,68	14.488.925,14	-	-	-	43.320.814,89	-	-	-	-	-	43.320.814,89	29.429.055,68
2. Wohngebäude:													
Grundkosten	21.360.825,85	-	-	1.616.403,02	-	22.977.234,87	-	-	-	-	-	22.977.234,87	21.360.825,85
Baukosten	146.826.085,70	-	-	9.539.261,62	-	156.365.347,32	-	-	-	-	-	156.365.347,32	146.826.085,70
3. unternehmenseigenes Mitigentum:													
Grundkosten	36.879.142,81	-	-	8.763.121,87	-	45.050.805,25	-	-	-	1.578.034,41	31.766.562,61	45.050.805,25	36.879.142,81
Baukosten	232.609.860,21	-	-	591.459,43	-	269.031.246,20	-	-	-	2.690.312,51	48.643.855,67	269.031.246,20	232.609.860,21
4. sonstige Gebäude:													
Grundkosten	908.429,04	-	-	-	-	908.429,04	-	-	-	-	-	908.429,04	908.429,04
Baukosten	7.731.060,47	-	-	-	-	7.731.060,47	-	-	-	196.878,46	2.962.761,16	4.768.299,31	4.965.177,77
5. nicht abgerechnete Bauten:													
Grundkosten	43.620.684,67	873.938,05	-	10.228.733,31	-	34.255.208,87	-	-	-	5.837,32	30.607,28	34.224.601,59	43.595.914,71
Baukosten	297.925.696,84	19.798.209,92	389.616,46	-	49.062.018,91	267.892.188,23	-	-	-	2.281.595,17	9.155.633,45	258.736.524,78	288.511.388,39
6. Bauvorbereitungskosten:	3.402.799,97	491.286,87	-	-	-	3.896.517,24	-	-	-	-	-	3.896.517,24	3.402.799,97
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.225.126,05	51.111,47	-	301.476,92	-	3.509.568,28	-	-	-	-	-	3.509.568,28	3.225.126,05
8. sonstige Sachanlagen:	150.797,58	-	-	150.797,58	-	300.000,00	-	-	-	-	-	300.000,00	150.797,58
	824.069.564,87	35.703.473,45	389.616,46	-	1.473.670,77	854.279.620,79	-	-	-	7.043.420,49	94.324.299,96	759.955.320,83	736.305.689,38
III. Finanzanlagen:													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	36.000,00	-	-	-	-	36.000,00	-	-	-	-	-	36.000,00	36.000,00
2. Beteiligungen:	462.500,00	-	-	-	-	462.500,00	-	-	-	-	-	462.500,00	462.500,00
	498.500,00	-	-	-	-	498.500,00	-	-	-	-	-	498.500,00	498.500,00
Summe Anlagevermögen	825.370.938,41	35.703.473,45	389.616,46	-	1.473.670,77	855.580.994,33	-	-	-	7.051.726,34	94.448.589,86	761.132.404,47	737.491.080,87

## Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Die Jahresabschlüsse liegen für alle Unternehmen vor.

### Angaben gemäß § 238 UGB:

Unternehmen	Anteil	Nominale	Buchwert	Jahr	Jahresüberschuss	Eigenkapital
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen:</b>						
a) NL Bauprojektsteuerung GmbH, Wien	100%	36.000	36.000	2024 2023	-230.561,82 8.935,63	1.086.210,62 1.316.772,44
<b>Beteiligungen:</b>						
a) Kabelwerk Bauträger GmbH, Wien	12,5%	62.500	62.500	2024 2023	3.114.396,39 3.754.323,63	40.964.597,91 38.350.201,52
b) win4wien Bauträger GmbH, Wien	25%	400.000	400.000	2024 2023	631.934,99 1.278.136,95	13.102.096,95 12.470.161,96

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsanteile				Geschäftsguthaben
	Mitglieder	á € 29,07	á € 21,80	á € 30,00	
<u>Entwicklung</u>					
Stand 1.1.2024	11.543	26.792	398	75.020	3.038.110,54
<u>Zugang</u>					
Neueintritte	545	0	0	5.450	163.500,00
Aufzahlungen	2	0	0	20	600,00
Wiedereintritt MG 10120					0,00
<u>Abgang</u>					
UB auf Geschäftsguthaben ausgesch.					
Mitglieder	-46	-159	0	-160	-9.422,13
Aufzahlungen	-2	-1	-1	0	-50,87
Korr. UB auf "Geschäftsguthaben ausgesch. Mitglieder"	-10	-82	0	-10	-2.683,74
<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>12.032</u>	<u>26.550</u>	<u>397</u>	<u>80.320</u>	<u>3.190.053,80</u>

Die Haftsummen betragen das Doppelte des Gesamtnennbetrages der Geschäftsanteile, somit € 6.417.712,94.



Angaben zu Verbindlichkeiten 2024 gemäß § 237 Abs 1 Z 5 UGB

Bilanzposten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung Vorjahr	420.988.862,20 389.659.486,52	8.594.506,30 8.677.113,50	34.378.025,20 34.708.454,00	378.016.330,70 346.273.919,02	420.988.862,20 389.659.486,52	Pfandrecht Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber Vorjahr	126.333.621,43 120.842.864,15	- -	- -	126.333.621,43 120.842.864,15		
3. Zwischenkredite Vorjahr	- 9.418.816,75	- -	9.418.816,75 -	- -	- 9.418.816,75	Pfandrecht
4. Darlehen sonstiger Art Vorjahr	- -	- -	- -	- -	- -	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern Vorjahr	7.245,48 7.245,48	- -	- -	7.245,48 7.245,48		
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr Vorjahr	4.889.052,13 2.483.034,14	4.889.052,13 2.483.034,14	- -	- -		
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen Vorjahr	4.225.596,52 1.813.251,36	1.477.683,70 1.044.247,22	2.747.912,82 769.004,14	- -		
8. Kauttionen Vorjahr	623.365,02 542.757,62	- -	- -	623.365,02 542.757,62		
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung Vorjahr	16.251.121,17 15.891.182,36	316.688,16 542.324,09	- -	15.934.433,01 15.348.858,27		
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung Vorjahr	1.503.098,81 1.343.938,98	1.503.098,81 1.343.938,98	- -	- -		
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit Vorjahr	239.934,38 96.806,46	239.934,38 96.806,46	- -	- -		
12. Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen Vorjahr	664.278,58 1.697.358,47	664.278,58 1.697.358,47	- -	- -		
13. sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	3.045.837,85 8.175.383,64	2.597.275,73 4.967.214,55	448.562,12 3.208.169,09	- -		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b> Vorjahr	578.772.013,57 551.972.125,93	20.282.517,79 20.852.037,41	37.574.500,14 48.104.443,98	520.914.995,64 483.015.644,54	420.988.862,20 399.078.303,27	

### 3. Sonstige Angaben

- a) Die Geschäftsguthaben betragen zum 31.12.2024 € 3.190.053,80.
- b) Im Geschäftsjahr waren für die Genossenschaft durchschnittlich angestellt:  
2 Vorstandsmitglieder  
57 Angestellte (davon 14 Teilzeit, 4 in Karenz, 1 geringfügig Beschäftigte, 1 Lehrling)  
Weiters beschäftigte die Genossenschaft 3 Hauswarte und 9 Hausbetreuer.
- c) Als Vorstandsmitglieder fungierten:  
Dir. Ing. Siegfried Igler (Obmann)  
Dir.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Maria Vertesich (Obmann Stv)  
Dir. KR Helmut Puchebner (VM, nicht angestellt)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen € 502.372,25.

Für frühere Organmitglieder besteht eine Rückstellung für Altersvorsorge in Höhe von € 4.410.788,00.

- d) Zusammensetzung des Aufsichtsrates:  
Dkfm. Bernd Scherz, Vorsitzender  
BM TR Ing. Karl-Heinz Stadler, Vorsitzender Stellvertreter  
Dr. Josef Schmidinger  
Günther Pillwein  
Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch  
Mag. Karl Ecker  
KR Mag. Wolfgang Reitterer  
Min.Rat i.R. Dr. Andreas Sommer

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv € 53.352,00 (VJ € 49.496,00) bezahlt.

- e) Die Jahresabschlüsse 2024 liegen für alle Unternehmen vor.
- f) Ergebnisverwendung:  
Entsprechend der Bestimmungen des § 35 der Statuten der Genossenschaft ergibt sich, vorbehaltlich des Beschlusses durch die Generalversammlung, folgende Ergebnisverwendung:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage:	€	147.354,33
Dotierung der anderen (freien) Rücklage:	€	6.567.928,00
Bilanzgewinn 2024	€	6.715.282,33

- g) Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag  
Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Wien, 28. Mai 2025

Der Vorstand:

Dir. Ing. Siegfried Igler

Dir.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Maria Vertesich

Dir. KR Helmut Puchebner

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

## Darstellung des Geschäftsverlaufes

### I. Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung

Die im Jahre 1949 gegründete und als gemeinnützig anerkannte Genossenschaft führt die Firma

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
**"Neues Leben"**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

und hat ihren Sitz in 1100 Wien, Troststraße 108.

#### **A) Geschäftsbetrieb**

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich dieser auf das gesamte Bundesgebiet.

Während des Berichtsjahres hat sich die Anzahl der Mitglieder von 11.543 auf 12.032 Mitglieder erhöht. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile beträgt zum 31.12.2024 107.267 (VJ 102.210). Die Geschäftsguthaben betragen zum 31.12.2024 € 3.190.053,80 (VJ € 3.038.110,54).

Die Nachschusspflicht umfasst gemäß § 17 (1) der Satzung einen weiteren Betrag in Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

#### **B) Organe der Genossenschaft**

sind gemäß § 18 der Satzung:

der Vorstand,  
 der Aufsichtsrat und  
 die Generalversammlung.

#### **C) Vorstand**

Dieser besteht gemäß § 20 (1) der Satzung aus dem (der) Obmann (Obfrau), dem (der) Obmannstellvertreter(in) und bis zu weiteren zwei Mitgliedern mit einer dreijährigen Funktionsdauer.

Über die Zusammensetzung sowie die Veränderungen des Vorstandes während des Berichtsjahres wird folgende Übersicht gegeben:

Vor- und Zuname	Beruf	Stand 01.01.2024	Stand 31.12.2024
Dir. Ing. Siegfried Iglar	Angestellter	O	O
Dir. <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Maria Vertesich	Angestellte	OSt	OSt
Dir. KR Helmut Puchebner	Pensionist	M	M

Kurzbezeichnungen: O = Obmann, OSt = Obmann-Stellvertreter, M = Mitglied

## D) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 23 der Satzung aus mindestens sechs Mitgliedern mit einer dreijährigen Funktionsdauer.

Über die Zusammensetzung sowie die Veränderungen des Aufsichtsrates wird folgende Übersicht gegeben:

Vor- und Zuname	Beruf	Stand	Stand
		01.01.2024	31.12.2024
Dkfm. Bernd Scherz	Vors. des Revisionsvorstandes i.R.	V	V
BM TR Ing. Karl-Heinz Stadler	Obmann i.R.	VSt u. S	VSt u. S
Dr. Josef Schmidinger	Immobilienexperte	M	M
Günther Pillwein	Geschäftsführer i.R.	M	M
Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch	Jurist	M	M
Mag. Karl Ecker	Konsulent	M	M
KR Mag. Wolfgang Reitterer	Obmann i.R.	M	M
Min.Rat i.R. Dr. Andreas Sommer	Jurist	M	M

Kurzbezeichnung: V = Vorsitzender, VSt = Vorsitzender-Stellvertreter, S = Schriftführer, M = Mitglied

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat gemäß § 2 (2) der Geschäftsanweisung aus seinen Mitgliedern folgende Ausschüsse gebildet:

Prüfungsausschuss  
Rechtsausschuss

Im Jahr 2024 wurden vier quartalsweise Aufsichtsratsitzungen, eine konstituierende Aufsichtsratsitzung sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses abgehalten.

## E) Generalversammlung

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Generalversammlung am 25. Juni 2024 abgehalten.

## II. Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

### A) Organisation

#### 1. Geschäftsführung

Diese oblag im Berichtsjahr dem Vorstand der Genossenschaft unter dem Obmann Bmstr. Ing. Siegfried Igler.

#### 2. Angestellte

Zum Bilanzstichtag wurde die Geschäftsführung bei der Abwicklung des Geschäftsbetriebes durch folgende Anzahl von Mitarbeitern unterstützt. Die angestellten Vorstandsmitglieder Dir. Ing. Igler und Dir.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Maria Vertesich sind in der folgenden Aufstellung nicht enthalten:

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Technische Abteilung	5	5
Bauverwaltung	1	1
Hausverwaltung	19	18
Wohnungsverkauf	7	7
Rechnungswesen	14	12
Hausservice	3	3
Allgem. Verwaltung, EDV	10	11
	<u>59</u>	<u>57</u>
davon Teilzeitkräfte (bis zu 35 Stunden)	17	14
davon in Karenz	2	4
davon geringfügig beschäftigt	2	1
davon Lehrling	1	1

#### 3. Tätigkeitsbereiche

##### a) Technische Abteilung

Diese erbringt Teile der Architektenleistungen (Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht) sowie die Bauvorbereitung des anlaufenden Bauvolumens. Die Abteilung ist mit der Abwicklung sämtlicher Projekte im Auftrag der Tochterfirma „NL Bauprojektsteuerung GmbH“ tätig. Bei fertiggestellten Bauvorhaben erfolgt die Organisation von Gewährleistungsarbeiten.

##### b) Bauverwaltung

Dieser obliegt die administrative Abwicklung von Projekten vom Grundankauf bis zur Endabrechnung mit den Behörden und Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten. Neben der Finanzierungsbeschaffung wird auch die Kalkulation der Grund- und Baukosten vorgenommen. Auch diese Abteilung war von der Tochterfirma für alle Objekte beauftragt, seit Herbst 2005 wird die Bauverwaltung für alle neuen Projekte von „Neues Leben“ selbst ausgeführt.

##### c) Hausverwaltung

Diese ist mit der laufenden Betreuung der von uns verwalteten Wohnhäuser beschäftigt. Unser 1998 eingerichtetes Hausservice unterstützt die Betreuung unserer Genossenschafter und Wohnungseigentümer.

**d) Wohnungsverkauf**

Die Aufgabenstellung war wie in den Vorjahren unverändert. Die Marktlage erzwang weiterhin eine wesentlich intensivere Verkaufs- und Beratungstätigkeit.

**e) Rechnungswesen**

Die gesamte Mieten-, Instandhaltungs-, Betriebskosten- und Darlehensabrechnung sowie die rechtliche Betreuung von Mietenrückständen wird in dieser Abteilung abgewickelt.

**B) Wirtschaftlichkeit**

Durch die Tätigkeitsbereiche der Genossenschaft, die Bautätigkeit und die Verwaltungstätigkeit wurden folgende Kosten verursacht:

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Bauverwaltung	1.329.652,44	<b>1.236.526,37</b>
Tochterfirmen incl. technische Leistungen	1.867.040,69	<b>1.458.252,15</b>
Verwaltungstätigkeit	3.669.580,45	<b>3.674.658,88</b>
Hauservice	538.937,17	<b>586.161,00</b>
Übereignungen (Optionen)	492.252,53	<b>381.652,63</b>
Großinstandsetzung (2023 in Verwaltung enthalten)	-	<b>172.516,53</b>

**Bauverwaltung**

Bei der Bautätigkeit ergab sich im Berichtsjahr im Bereich der Bauverwaltung (nichttechnische Leistungen) ein Kostenanfall in Höhe von 6,78 % (VJ 2,64 %) des Bauvolumens, das entspricht einer Überschreitung des Richtsatzes (3,40 %) um 99,41 % (VJ Unterschreitung 22,46 %). Die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Bauverwaltung ist somit nicht gegeben. Der durchschnittliche Kostenanfall der letzten drei Jahre betrug 3,37 % des Bauvolumens, das entspricht einer Unterschreitung des Richtsatzes um 0,88 %. Die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Bauverwaltung wäre über einen Durchrechnungszeitraum von drei Jahren somit gegeben.

**Technische Leistungen**

Bedingt durch die Auslagerung der technischen Leistungen in die Tochterfirma ist eine Beurteilung der Kostenbelastung in Relation zum Bauvolumen nicht möglich.

**Verwaltungstätigkeit**

Die Verwaltungstätigkeit verursachte - die Verwaltungskosten bezogen auf die durchschnittlich verwalteten Einheiten - je Verwaltungseinheit Kosten in Höhe von € 241,57 (VJ € 245,51). Der entsprechende Richtsatz betrug, abgestimmt auf die Struktur der von der Genossenschaft verwalteten Einheiten, € 245,14 (VJ € 227,86). Der Kostenanfall lag somit 2024 um 1,46 % (VJ 7,75 % darüber) unter dem Richtsatz. Die durchschnittlichen Kosten je Verwaltungseinheit der letzten drei Jahre betragen € 225,62. Der entsprechende durchschnittliche Richtsatz betrug € 227,84. Der durchschnittliche Kostenanfall über einen Zeitraum von drei Jahren lag somit um 1,0 % unter dem Richtsatz. Die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Verwaltungstätigkeit wäre auch über einen Durchrechnungszeitraum von drei Jahren gegeben.

**Verwaltungskostendeckungsgrad**

Die Überdeckung der Erträge aus Verwaltungskosten beträgt € 28.041,87 (VJ € 1.564.553,54). Der Verwaltungskostendeckungsgrad beträgt somit 100,37 % (VJ 121,05 %). Bezogen auf die letzten drei Jahre betrug der durchschnittliche Verwaltungskostendeckungsgrad 117,9 %.

### III. Buchführung und Jahresabschluss

Diese wurden in Anwendung des § 23 Abs 2 und 4 WGG nach den Bestimmungen der §§ 224 und 231 UGB erstellt.

#### **A) Buchführung**

Grundlage für das Zahlenmaterial der Buchhaltung ist ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Rechnungs- und Belegwesen.

Die Ablage der Belege - sowie die Aufbewahrung des übrigen Schriftgutes - erfolgt ordnungsgemäß.

#### **B) Jahresabschluss**

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus den Konten der Finanzbuchhaltung abgeleitet. Diese setzen sich aus folgenden Beträgen zusammen:

#### **Bilanz**

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Aktiva	803.994.460,28	<b>837.049.826,78</b>
Passiva	785.665.609,28	<b>830.334.544,45</b>
Bilanzgewinn	<u>18.328.851,00</u>	<u><b>6.715.282,33</b></u>

#### **Gewinn- und Verlustrechnung**

	2023	2024
Erträge	113.358.406,92	<b>63.649.311,50</b>
Aufwendungen	95.029.555,92	<b>56.934.029,17</b>
Bilanzgewinn	<u>18.328.851,00</u>	<u><b>6.715.282,33</b></u>

#### IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Diese erstreckte sich auf die Bundesländer Wien und Niederösterreich und umfasste im Berichtsjahr:

##### **A) Grundstückswirtschaft**

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden die Grundstücke 22., Heustadlgasse und 22., Hausfeldstraße 70 erworben und Zukäufe bei Rothneusiedl I und II getätigt

Zum Jahresende 2024 beläuft sich der Grundstücksbestand für unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens auf 126.163 m<sup>2</sup> (VJ 105.630 m<sup>2</sup>) mit einem Buchwert von € 43.320.814,89 (VJ € 29.429.055,68). Es existiert, sowie im Vorjahr, kein Bestand an unbebauten Verkaufsgrundstücken.

Die Finanzierung des unbebauten Grundstücksbestandes zum 31.12.2024 erfolgte zur Gänze durch Eigenmittel der GBV.

##### **B) Bautätigkeit**

Diese wurde im Berichtsjahr kontinuierlich fortgesetzt. Das Bauvolumen betrug im Berichtsjahr 2024 € 18,2 Mio. (VJ € 50,4 Mio.), grundsätzlich wird die Tochtergesellschaft „NL Bauprojektsteuerung GmbH“ mit sämtlichen technischen Leistungen beauftragt. Die Bauverwaltung wird durch Neues Leben ausgeführt.

Die Bautätigkeit umfasste:

a) die Fertigstellung von 289 Mietwohnungen, 2 Lokale und 195 Garagenplätzen.

b) im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2024:

46	Mietwohnungen,
0	Eigentumswohnungen,
0	Lokale,
<u>92</u>	Garagen und Abstellplätze
138	Verwaltungseinheiten (VJ 486)

c) In Bauvorbereitung bzw. im Stadium der Einreichung waren zum 31.12.2024 insgesamt 262 Genossenschaftswohnungen, 2 Lokale und 124 Garagen.

##### **C) Endabrechnungen**

Im Jahr 2024 wurden die Objekte 10., Maria-Lassnig-Str., 10., Triester Straße und 21., O'Brian-Gasse endabgerechnet.

##### **D) Finanzierung**

Die langfristige Finanzierung der zum 31.12.2024 noch nicht abgerechneten Objekte erfolgte überwiegend unter Zuhilfenahme von Mitteln der öffentlichen Hand.

Daneben wurden Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel der Genossenschaft sowie Eigenleistungen der Mieter bzw. Kaufanwärter zur Finanzierung herangezogen.

**E) Verwaltungstätigkeit**

Zum Bilanzstichtag wurden entsprechend den Zugängen durch Fertigstellungen, Verwaltungskündigungen folgende Einheiten, für die ein Verwaltungshonorar verrechnet wird, verwaltet:

	Wo	Lo	Ga	AP	Summe
<b>2024</b>	<b>8.752</b>	<b>210</b>	<b>6.121</b>	<b>360</b>	<b>15.443</b>
2023	8.744	213	5.972	386	15.315

a) <u>in der Bilanz erfasste Einheiten</u>	Wo	Lo	Ga	AP	Summe
Wohngebäude	1.324	27	925	60	2.336
unternehmenseigenes Miteigentum	1.841	57	2.096	79	4.073
nicht abgerechnete, bezogene Wohngebäude	1.935	42	1.337	0	3.314
Erwerbshäuser	5	0	21	0	26
sonstige Gebäude	54	2	301	0	357
davon nicht verwaltet	-380	-9	-300	0	-689
	<b>4.779</b>	<b>119</b>	<b>4.380</b>	<b>139</b>	<b>9.417</b>
b) <u>nicht in der Bilanz erfasste Einheiten</u>					
übereignete Erwerbshäuser/Mischobjekte	3.287	56	1.162	221	4.726
Fremdverwaltungen	686	35	579	0	1.300
<b>Summe</b>	<b>8.752</b>	<b>210</b>	<b>6.121</b>	<b>360</b>	<b>15.443</b>

Derzeit befinden sich im Anlagevermögen 2.271 Mietwohnungen mit Kaufoption.

V. Wirtschaftliche Lage**A) VERMÖGENS- U. KAPITALSLAGE**

Aufgrund der Ausweisungen in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalanlage.

**VERMÖGENSLAGE**1) Langfristig gebundenes Vermögen**Anlagevermögen**

<u>Immat. Vermögensgegenstände</u>	678.583,64	
<u>Sachanlagen</u>		
unbebaute Grundstücke	43.320.814,89	
Wohngebäude	147.576.029,58	
unternehmenseigenes Miteigentum	265.438.197,78	
sonstige Gebäude	5.676.728,35	
nicht abgerechnete Bauten	292.961.126,37	
Bauvorbereitungskosten	3.496.517,24	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.485.906,62	
sonst. Sachanl. U. immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
<u>Finanzanlagen</u>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.000,00	
Beteiligungen	462.500,00	<b>761.132.404,47</b>

**Umlaufvermögen**zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

unbebaute Verkaufsgrundstücke	0,00
Erwerbshäuser	7.774,43
nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	3.542.660,27
nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00

Forderungen, Verrechnungen, sonst. Verm.gegenstände

sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände (Teil)	3.068.838,60	<b>6.619.273,30</b>
Sonderposten nach § 39 Abs. 28 WGG		<b>3.644.765,01</b>
		<b>771.396.442,78</b>

2) Nicht langfristig gebundenes Vermögen

Vorräte	16.846,24	
Forderungen aus dem Grundstücksverkauf	346.887,39	
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	195.031,92	
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	3.244.894,49	
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	496.495,57	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
sonstige Forderungen und Verm.gegenstände (Rest)	726.054,63	
<u>Kassenbestand, Guthaben bei Banken</u>	60.469.836,91	
<u>Rechnungsabgrenzungsposten (übrige)</u>	157.336,85	<b>65.653.384,00</b>
<b><u>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</u></b>		<b>837.049.826,78</b>

**KAPITALSLAGE****1) Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital****Eigenkapital**

<u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	3.190.053,80	
<u>Gewinnrücklagen</u>		
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	116.807.309,70	
satzungsmäßige Rücklage	3.061.502,14	
andere Rücklagen	119.153.415,05	
<u>Bilanzgewinn</u>	6.715.282,33	
Summe Eigenkapital		<b>248.927.563,02</b>

**Fremdkapital****Verbindlichkeiten**

Darlehen zur Baukostenfinanzierung	420.988.862,20	
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	126.333.621,43	
Darlehen sonstiger Art	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter	7.245,48	
Sonstige Verbindlichkeiten (Teil)	160.223,10	
Summe langfristige zur Verfügung stehendes Kapital		<b>547.489.952,21</b>
		<b>796.417.515,23</b>

**2. Nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital****Rückstellungen**

für Abfertigungen	1.553.763,00
für Altersvorsorge	4.410.788,00
Steuerrückstellungen	0,00
für Bautätigkeit	1.370.000,00
für Hausbewirtschaftung	284.050,98
sonstige Rückstellungen	1.156.753,77

**Verbindlichkeiten**

Zwischenkredite	0,00	
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.889.052,13	
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.225.596,52	
Kautionen	623.365,02	
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.251.121,17	
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.503.098,81	
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	239.934,38	
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	664.278,58	
sonstige Verbindlichkeiten (Rest)	2.885.614,75	
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	574.894,44	<b>40.632.311,55</b>

**Gesamtkapital = Bilanzsumme****837.049.826,78**

Somit ergibt sich zum 31.12.2024 aus der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von	<b>771.396.442,78</b>
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital in Höhe von	<b>-796.417.515,23</b>
eine vorläufige Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital im Ausmaß von	<b><u>25.021.072,45</u></b>

Nach Berücksichtigung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit, deren Ermittlung sich aus den Finanzierungslisten ergibt, zeigt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalslage:

Vorläufige Überdeckung	<b>25.021.072,45</b>
FINANZIERUNGSSPITZEN aus der Bautätigkeit	<b>19.389.982,87</b>
<b><u>endgültige Überdeckung</u></b>	<b><u>44.411.055,32</u></b>

Unter Berücksichtigung der langfristig zur Verfügung stehenden WGG-Komponenten (langfristig finanzierte stille Reserven) iHv	<b>15.928.579,86</b>
und der Umfinanzierungsmöglichkeiten im Zuge der Verwertung des unbebauten Grundstücksbestandes des Anlage- und Umlaufvermögens iHv	<b>43.320.814,89</b>

ist die **Vermögens- und Kapitalslage als geordnet und gesichert** zu betrachten.

**B) Reservekapital**

Die Ermittlung erfolgt aufgrund § 7 (6) WGG nach folgender Formel:

- Eigenkapital
- + langfristiges Fremdkapital
- betriebsnotwendiges Anlage- und Umlaufvermögen

langfristig zur Verfügung stehendes Kapital:

Eigenkapital	248.927.563,02	
Fremdkapital	547.489.952,21	796.417.515,23

Ausgleich des Kapitals um die Finanzierungsspitzen		19.389.982,87
		<u>815.807.498,10</u>

langfristig gebundenes Vermögen:

Anlagevermögen	761.132.404,47	
Umlaufvermögen	6.619.273,30	
Sonderposten nach § 39 Abs.28 WGG	3.644.765,01	771.396.442,78

zur Deckung des langfristigen Vermögensbestandes und der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderliche Beträge sind notwendige Finanzierungserfordernisse für:

Grundstücksbedarf

erforderlicher Grundstücksbestand	45.363.347,63	
Anzahlungen für Grundstückskäufe (UV)	0,00	
unbebaute Grund- und Verkaufsgrundstücke	-43.320.814,89	2.042.532,74

laufender Geschäftsbetrieb

das Liquiditätserfordernis beträgt		9.961.710,24
Erforderlicher Bedarf an Zwischenfinanzierungsmittel in der Bautätigkeit		31.092.966,20
		<u>814.493.651,95</u>

Ermittlung des Reservekapitals

Aufgrund der obigen Ermittlungen und Ergänzungen ergibt sich		
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		815.807.498,10
langfristig gebundenes Vermögen		-814.493.651,95
		<u>1.313.846,15</u>

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 über Eigenkapital im Sinne des § 7 (6) WGG in der Höhe von € 1.313.846,15.

## C) Zahlungsfähigkeit

### Liquiditätsanalyse:

Formel: 
$$\frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}) \times 100}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}}$$

$$\frac{(60.469.836,91 + 2.505.506,14) \times 100}{7.407.938,27}$$

**Liquidität = 846 % (VJ 481 %)**

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Kennzahl beträgt 846 %.

## D) Ertragslage

Die Ertragslage gliedert sich in folgende Ergebnisse:

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
aus der Hausbewirtschaftung	5.105.524,38	3.855.717,66
aus der Großinstandhaltung		-56.688,20
aus der Bautätigkeit	377.824,68	169.734,45
aus dem Grundstücksverkehr	14.720.692,21	4.008.745,60
aus dem sonstigen betrieblichen Bereich	8.104,77	42.102,25
operatives Ergebnis vor Rücklagen	<u>20.212.146,04</u>	<u>8.019.611,75</u>
Finanzergebnis	-419.530,80	424.798,20
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-403,00	403,00
Rücklagenbewegungen	-1.463.361,24	-1.729.530,62
Bilanzgewinn	<u><u>18.328.851,00</u></u>	<u><u>6.715.282,33</u></u>

## E) Kennzahlen analog Unternehmensreorganisationsgesetz

Die Kennzahlen betragen gemäß § 23 und § 24 URG 29,91 % (VJ 29,98 %) für die Eigenmittelquote, die fiktive Schuldentilgungsdauer liegt bei 34,35 Jahren (VJ 33,64 Jahre). Gemäß § 7 Abs. 7 WGG sind die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden.

## F) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschl. Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Unser Unternehmen verfügt über ein Bewirtschaftungs-, Mängelbehebungs- und Projektmanagement. Betreffend die Personalentwicklung sind derzeit keine Veränderungen geplant. Inwieweit sich die in den Vorjahren bestehende Wirtschaftslage langfristig auf die Nachfrage und Leistbarkeit der Wohnungen auswirken wird, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Das Unternehmen verfügt über kein Forschungs- und Entwicklungsbudget, ebenso über keine Zweigniederlassungen.

## G) 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 (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 und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses entsteht dadurch, dass 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 Erwerbobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen 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. 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 gegenüber den Mietern bzw. Wohnungseigentümern hinsichtlich ausstehender Nutzungsentgelte ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung von nicht einbringlichen 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. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente in der Regel ausreicht um Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist das Liquiditätsrisiko als sehr gering einzustufen.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen bei der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Allfällige Risiken ergeben sich eventuell im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung, sofern diese nicht durch Rücklagen abgedeckt werden können.

## VI. Erfüllung des Genossenschaftszwecks

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

## VII. Voraussichtliche Entwicklung 2025

Aufgrund nicht beeinflussbarer äußerer Umstände wie ausstehender Baubewilligungen, fehlender Genehmigungsverfahren im Umweltschutz bzw. nicht erfolgter Umwidmungsprozesse bei den im Besitz befindlichen Grundstücksreserven wird in den nächsten 2 bis 3 Jahren das Neubauvolumen sehr stark fallen. Auch bei den noch immer sehr hohen Kaufpreisvorstellungen von gewidmeten Grundstücken ist an einen raschen Anstieg des Bauvolumens nicht zu denken.

Infolge des großen Bestandes an Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial in der ferneren Zukunft sowie der hohen Nachfrage nach Eigentumsbegründungen von Optionswohnungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Der Ankauf von bebaubaren Liegenschaften und die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Verbindung mit hohen Qualitätsstandards auch bei Inanspruchnahme von weniger öffentlichen Fördermitteln ist, wie bereits in den Vorjahren, eine zentrale Aufgabe in den nächsten Jahren.

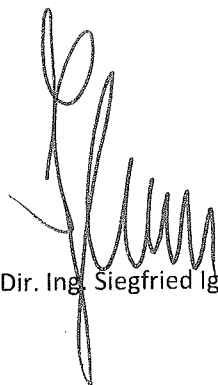
Verstärktes Augenmerk wird zurzeit auf die energetische und technische Ertüchtigung (Dekarbonisierung) bei Bestandsobjekten sowie auf mögliche Dachgeschossausbauten gelegt.

Durch die derzeit in Projektentwicklung befindlichen Liegenschaften und den bereits in Verwaltung befindlichen Einheiten ist die Kapazitätsauslastung des Unternehmens für die nächsten Jahre gesichert.

Es kann von einer positiven Fortbestandsprognose ausgegangen werden, die Going Concern Prämisse ist aufrecht.

Wien, 28. Mai 2025

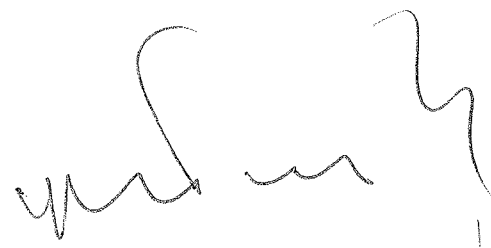
Der Vorstand:



Dir. Ing. Siegfried Iglar



Dir. in Mag. a Maria Vertesich



Dir. KR Helmut Puchebner

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" 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.

## **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, 10.06.2025



Mag. Roland Schramm

Verbandsprüfer



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.