

familie

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN. M. B. H.
1072 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

Protokoll

über die am Dienstag, den 3. Juni 2025 um 18.00 Uhr
in Wien 7., Zieglergasse 14, EG, SOZIALBAU-Forum
abgehaltene

ordentliche Generalversammlung

Obmann Bach eröffnet um 18.00 Uhr die Generalversammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Generalversammlung fest, da die Einladungen hierzu (samt Tagesordnung, Geschäftsbericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024) am 15. Mai 2025 allen an der Generalversammlung Teilnahmeberechtigten übermittelt wurden. Vom Amt der Wiener Landesregierung wurden Frau Silvia Dollen, LL.M. (WU) und Frau Elmedina Hamzic, LL.M. (WU) entsandt. Vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband wurde kein Vertreter entsandt.

Anschließend stellt der Vorsitzende die Beschlussfähigkeit der ordentlichen Generalversammlung - unter Berücksichtigung des §32 Abs. 5 der Satzung - fest und verliest die nachstehend angeführte Tagesordnung:

1. Bestellung des Protokollführers und Bestellung von zwei Stimmzählern durch den Versammlungsleiter (§ 30. Abs. 2 der Satzung)
2. Bestellung von zwei Protokollbeglaubigern (§ 30 Abs. 2 der Satzung)
3. Verlesung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2024
4. Vorlage des geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie des Lageberichtes des Vorstandes
5. Verlesung des Prüfberichts über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung
6. Bericht und Anträge des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024
7. Beschlussfassung über:
 - a) Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) samt Lagebericht
 - b) Verwendung des Gewinnes
 - c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Ergänzungswahlen:
 - a) in den Vorstand
 - b) in den Aufsichtsrat

Gegen die Tagesordnung erfolgt kein Einwand, somit gilt diese als genehmigt.

Zu Punkt 1 - **Bestellung des Protokollführers und Bestellung von zwei Stimmenzählern durch den Versammlungsleiter (§ 30 Abs. 2 der Satzung)**

Der Vorsitzende bestimmt Frau Mag. Birgit Piller zur Protokollführerin und mit Einverständnis der Generalversammlung die Delegierten

Edith Krobath, 1110 Wien, Dürrnbacherstraße 10/2/3/16
Erich Dolezal, 1160, Wien Baumeistergasse 6/43/4

zu Stimmenzählern.

Zu Punkt 2 - **Bestellung von zwei Protokollbeglaubigern (§ 30 Abs. 2 der Satzung)**

Der Vorsitzende bringt den Vorschlag, die Delegierten

Edith Krobath, 1110 Wien, Dürrnbacherstraße 10/2/3/16
Erich Dolezal, 1160, Wien Baumeistergasse 6/43/4

zu Protokollbeglaubigern zu wählen, zur Abstimmung.

Beschluss: Bei der vorgenommenen Abstimmung werden die GenossenschafterInnen Edith Krobath, 1110 Wien, Dürrnbacherstraße 10/2/3/16 und Erich Dolezal, 1160, Wien Baumeistergasse 6/43/4 von der Generalversammlung einstimmig zu Protokollbeglaubigern gewählt.

Zu Punkt 3 - **Verlesung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2024**

Der Delegierte Christoph Ledel bringt den vom Obmann gemachten Vorschlag auf die Verlesung des Protokolls zu verzichten, zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag, auf die Verlesung des Protokolls zu verzichten, wird einstimmig angenommen.

Beschluss: Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2024 wird einstimmig beschlossen.

Zu Punkt 4 - **Vorlage des geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie des Lageberichtes des Vorstandes**

Herr Brixa übernimmt den Vorsitz und ersucht den Obmann um seinen Bericht.

Obmann Bach erstattet der Generalversammlung den Bericht über das Geschäftsjahr 2024 und legt ihr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie

Familie

den Lagebericht) für das Jahr 2024 vor. Mittlerweile ist die Generalversammlung beschlussfähig.

Herr Brixia dankt Obmann Bach für seinen Bericht und stellt diesen zur Diskussion.

Es erfolgt eine Wortmeldung durch den Genossenschafter Werner Kalous betreffend Gästewohnungen.

Zu Punkt 5 - Verlesung des Prüfberichts über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung

Obmann Bach bringt die zusammenfassende Beurteilung des Prüfberichtes Nr. 12.625 vom 24. April 2025 zur Kenntnis und beantragt die Beschlussfassung des Prüfberichts.

Beschluss: Der Prüfbericht Nr. 12.625 vom 24. April 2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 wird von der Generalversammlung bei einer Gegenstimme zum Beschluss erhoben.

Zu Punkt 6 - Bericht und Anträge des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024

Herr Brixia stellt fest, dass der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates und in der Folge der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 eingehend anhand der entsprechenden Unterlagen geprüft und in Ordnung befunden hat. Die Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 samt Lagebericht sowie die Erteilung der Entlastung für den Vorstand und für den Aufsichtsrat können der Generalversammlung empfohlen werden.

Er stellt den Antrag, den im Jahre 2024 erzielten Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|------------------------------|
| Dotierung der anderen Rücklage in der Höhe von | <u>€ 7.023.341,98</u> |
|---|------------------------------|

**Zu Punkt 7 - Beschlussfassung über: a) Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) samt Lagebericht
b) Verwendung des Gewinnes
c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

Beschlüsse:


- a) der Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung) samt Lagebericht wird beschlossen, bei einer Gegenstimme
- b) die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird genehmigt, bei einer Gegenstimme
- c) dem Vorstand und Aufsichtsrat wird die Entlastung erteilt, bei einer Gegenstimme
Familie

f. d. Aufsichtsrat:




Walter Brixa

d. Protokollbeglaubiger:



Edith Krobath

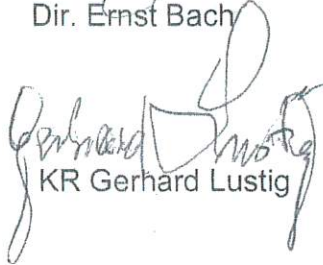
f. d. Vorstand:



Dir. Ernst Bach



Erich Dolezal



KR Gerhard Lustig

Protokollausfertigung:



Mag. Birgit Piller

familie

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN. M. B. H.
1072 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

JAHRESABSCHLUSS

UND

LAGEBERICHT

ZUM 31.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| Bilanz zum 31.12.2024 | 1 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2024 | 3 |
| Anhang | 5 |
| 1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 6 |
| 2) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung | 8 |
| 3) sonstige Angaben | 12 |
| Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens | 14 |
| Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen | 15 |
| Lagebericht | 16 |
| Anlage 3: Geldfluss-Rechnung | 21 |

FAMILIE GenmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****AKTIVA**

| | Stand zum Ende des Geschäftsjahres | Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres |
|--|---------------------------------------|--|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Sachanlagen | | |
| 1. unbebaute Grundstücke | 23.818.860,02 | 26.438.467,89 |
| 2. Wohngebäude | 431.235.084,24 | 370.936.711,99 |
| 3. unternehmenseigenes Miteigentum | 66.514.996,71 | 67.786.121,41 |
| 4. nicht abgerechnete Bauten | 9.735.488,07 | 51.353.671,54 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 517.911,85 | 1.083.094,29 |
| 6. geleistete Anzahlungen | 3.190.300,00 | 0,00 |
| | <u>535.012.640,89</u> | <u>517.598.067,12</u> |
| II. Finanzanlagen | | |
| 1. Beteiligungen | 17.346.219,14 | 17.346.219,14 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 15,26 | 15,26 |
| | <u>17.346.234,40</u> | <u>17.346.234,40</u> |
| | <u>552.358.875,29</u> | <u>534.944.301,52</u> |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Forderungen und Verrechnungen | | |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | 580.866,63 | 554.692,23 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 108.044,22 | 108.044,22 |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 1.352.518,50 | 3.175.693,60 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit | 179.053,46 | 136.902,22 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 176,16 | 5.528.546,94 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 5. sonstige Forderungen | 970.125,08 | 591.570,86 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| | <u>3.082.739,83</u> | <u>9.987.405,85</u> |
| II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 30.898.250,77 | 45.969.184,13 |
| | <u>33.980.990,60</u> | <u>55.956.589,98</u> |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| 1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000 | 18.966.751,80 | 20.124.555,72 |
| | <u>18.966.751,80</u> | <u>20.124.555,72</u> |
| | <u>605.306.617,69</u> | <u>611.025.447,22</u> |

FAMILIE GenmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****PASSIVA**

| | Stand zum Ende des Geschäftsjahres | Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres |
|--|---------------------------------------|--|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. <u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u> | 582.840,00 | 584.080,00 |
| II. <u>Gewinnrücklagen</u> | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | 130.446.280,30 | 131.830.667,74 |
| 2. satzungsmäßige Rücklage | 684.563,56 | 684.563,56 |
| 3. andere Rücklage | 202.718.684,00 | 192.207.810,13 |
| | <u>333.849.527,86</u> | <u>324.723.041,43</u> |
| III. <u>Bilanzgewinn</u> | 7.023.341,98 | 10.510.873,87 |
| | <u>341.455.709,84</u> | <u>335.817.995,30</u> |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 578.320,30 | 575.188,08 |
| 2. Rückstellungen für Bautätigkeit | 510.000,00 | 257.000,00 |
| 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung | 1.251,60 | 1.012.489,05 |
| 4. sonstige Rückstellungen | 63.000,00 | 68.837,77 |
| | <u>1.152.571,90</u> | <u>1.913.514,90</u> |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung | 94.293.884,04 | 112.225.557,14 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 4.588.306,97 | 3.849.513,33 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 89.705.577,07 | 108.376.043,81 |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 97.543.017,87 | 97.695.819,82 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 97.543.017,87 | 97.695.819,82 |
| 3. Darlehen sonstiger Art | 143.174,99 | 189.349,22 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 46.637,14 | 189.349,22 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 96.537,85 | 0,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen | 962.461,92 | 0,00 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 962.461,92 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 5. Kautionen | 8.000,00 | 3.000,00 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 8.000,00 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 3.000,00 |
| 6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 64.716.563,05 | 59.735.338,69 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 2.309.605,08 | 2.331.056,59 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 62.406.957,97 | 57.404.282,10 |
| 7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 4.111.437,35 | 1.349.873,29 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 4.111.437,35 | 1.349.873,29 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 18.326,82 | 0,00 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 18.326,82 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 9. Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten | 61,45 | 0,00 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 61,45 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 99.250,44 | 0,00 |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 99.250,44 | 0,00 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 0,00 | 0,00 |
| 11. sonstige Verbindlichkeiten | 802.158,02 | 2.094.998,86 |
| - davon Steuern EUR 14.471,82 (VJ EUR 385.442,87) | | |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 18.704,52 (VJ EUR 19.105,69) | | |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 798.278,02 | 2.090.598,86 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 3.880,00 | 4.400,00 |
| | <u>262.698.335,95</u> | <u>273.293.937,02</u> |
| <i>davon fällig bis zu einem Jahr</i> | 12.942.365,19 | 9.810.391,29 |
| <i>davon fällig über ein Jahr</i> | 249.755.970,76 | 263.483.545,73 |
| | <u>605.306.617,69</u> | <u>611.025.447,22</u> |
| <u>unter dem Bilanzstrich</u> | | |
| Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB | 6.910.000,00 | 6.900.000,00 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

| | Geschäftsjahr | vorangegangenes Geschäftsjahr |
|--|----------------------------|----------------------------------|
| 1. <u>Umsatzerlöse</u> | | |
| a) Nutzungsentgelte | 80.274.707,80 | 76.876.085,99 |
| b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge | 1.236.467,76 | 1.229.613,01 |
| c) Zuschüsse | 172.091,07 | 1.131.769,35 |
| d) aus der Betreuungstätigkeit | 4.220,03 | 3.905,90 |
| e) aus sonstigen Betriebsleistungen | 165.902,89 | 163.953,68 |
| f) übrige | 173.498,02 | 151.076,59 |
| | <u>82.026.887,57</u> | <u>79.556.404,52</u> |
| 2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u> | | |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 1.005.278,36 | 0,00 |
| b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | 3.901.116,39 | 5.176.569,66 |
| c) übrige | 32.578,12 | 13.288,63 |
| | <u>4.938.972,87</u> | <u>5.189.858,29</u> |
| 3. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u> | <u>-2.840.446,36</u> | <u>-3.186.746,86</u> |
| 4. <u>Instandhaltungskosten</u> | <u>-26.473.652,85</u> | <u>-20.557.174,79</u> |
| 5. <u>Personalaufwand</u> | | |
| a) Kosten der Organe | -23.600,00 | -23.850,00 |
| | <u>-23.600,00</u> | <u>-23.850,00</u> |
| 6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u> | <u>-13.487.195,85</u> | <u>-13.251.835,10</u> |
| 7. <u>Betriebskosten</u> | <u>-20.395.538,80</u> | <u>-24.817.520,60</u> |
| 8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u> | | |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | -14.563.632,92 | -12.349.377,46 |
| b) sonstiger Verwaltungsaufwand | -4.359.593,72 | -4.038.514,69 |
| c) übrige | -573.787,47 | -597.891,67 |
| | <u>-19.497.014,11</u> | <u>-16.985.783,82</u> |
| 9. Zwischensumme aus 1. bis 8. | <u>4.248.412,47</u> | <u>5.923.351,64</u> |

| | Geschäftsjahr | vorangegangenes Geschäftsjahr |
|--|----------------------------|----------------------------------|
| 10. <u>Erträge aus Beteiligungen</u> | <u>605.431,85</u> | <u>605.431,85</u> |
| 11. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> | <u>821.864,34</u> | <u>454.171,81</u> |
| 12. <u>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</u> | <u>0,00</u> | <u>1.128,35</u> |
| 13. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> | <u>-36.754,12</u> | <u>-21.992,08</u> |
| 14. Zwischensumme aus 10. bis 13. | <u>1.390.542,07</u> | <u>1.038.739,93</u> |
| 15. <u>Ergebnis vor Steuern</u> | <u>5.638.954,54</u> | <u>6.962.091,57</u> |
| 16. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u> | <u>5.638.954,54</u> | <u>6.962.091,57</u> |
| 17. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u> | <u>1.384.387,44</u> | <u>3.548.782,30</u> |
| 18. <u>Bilanzgewinn</u> | <u>7.023.341,98</u> | <u>10.510.873,87</u> |

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

FAMILIE
Gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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 Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,43 % bis 3,18 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

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

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

Aktivierungspflichtige Herstellungskosten im Zuge von Objektsanierungen werden ab dem Geschäftsjahr 2020 auf Restnutzungsdauer des Objekts oder, wenn sich aufgrund eines Gutachtens die Restnutzungsdauer des Objekts verlängert, auch über die Restnutzungsdauer hinaus abgeschrieben. Bei Objektsanierungen werden einerseits Erweiterungen und andererseits Verbesserungen des Gebäudes berücksichtigt. Eine Erweiterung liegt vor, wenn zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bzw. Funktionsmöglichkeiten wie z.B. Balkonzubauten und neue Lifтанlagen geschaffen wurden. Eine Verbesserung des Gebäudes liegt vor, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes durch bestimmte Maßnahmen erhöht wurde. Diese Gebrauchswert erhöhungen sind durch Anhebung des Standards bei drei von vier maßgeblichen Bereichen (Heizung, Sanitärausstattung, Elektroninstallation/Informationstechnik, Fenster und Wärmedämmung) begründet oder durch Verbesserungen, die das Gebäude insoweit verbessert haben, sodass diese Maßnahmen die erzielbare Miete am Markt (unabhängig von der tatsächlichen eingehobenen Miete) wesentlich erhöht haben.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Sofern ein EVB-Guthaben gemäß § 14d WGG zu Beginn einer aktivierungsfähigen Instandhaltungsmaßnahme besteht, werden die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten analog zu den nicht rückzahlbaren Zuschüssen, um den Wert des EVB-Guthabens gekürzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) und EVB-Guthaben in Höhe von EUR 4.315.242,54 (VJ EUR 1.877.896,70) abgesetzt.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

1.4. 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.

1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ausschließlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Beginnend mit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

1.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

1.7.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde im Jahr 2024 nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

1.8. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,43 % bis 3,18 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 61,80 (VJ EUR 0,00) aktiviert worden.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Genossenschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

2.1.1.4. Beteiligungen

Geschäftsjahr:

| Name und Sitz | Anteil in % | Eigenkapital | Jahresüberschuss | Geschäftsjahr |
|---|-------------|----------------|------------------|---------------|
| Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien | 9,20 % | 371.374.333,28 | 19.906.771,04 | 2024 |
| Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien | 9,71 % | 160.375.956,42 | 7.645.328,97 | 2024 |
| Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien | 12,50 % | 121.489.642,42 | 6.100.279,82 | 2024 |
| gemeinsam stärker GmbH Wien | 33,33 % | 148.152,31 | 25.146,56 | 2024 |

Vorjahr:

| Name und Sitz | Anteil in % | Eigenkapital | Jahresüberschus | Geschäftsjahr |
|---|-------------|----------------|-----------------|---------------|
| Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien | 9,20 % | 356.479.575,73 | 8.603.964,99 | 2023 |
| Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien | 9,71 % | 152.756.826,01 | 4.887.394,73 | 2023 |
| Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien | 12,50 % | 115.935.616,96 | 4.470.416,24 | 2023 |
| gemeinsam stärker GmbH Wien | 33,33 % | 123.005,75 | 891,75 | 2023 |

2.1.1.5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Im Geschäftsjahr gab es keine Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

2.1.1.6. sonstige Ausleihungen

Im Geschäftsjahr gab es keine sonstigen Ausleihungen.

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 31.737,23 (VJ EUR 17.944,72) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Aufgrund der Umstellung der Bilanzierungsmethode bei den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) werden ab dem Geschäftsjahr 2020 keine EVB-Vorlagen mehr unter der Position "Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung" ausgewiesen.

Im Posten sonstige Forderungen sind ab dem Jahr 2022 keine gestundeten Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze enthalten.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

| | Mitglieder | Geschäftsanteile | Haftsummen |
|------------------|------------|------------------|--------------|
| Stand 1.1.2024 | 12.443 | 14.602 | 1.307.600,00 |
| Zugang | 498 | 498 | 39.840,00 |
| Abgang | -529 | -529 | -44.640,00 |
| Stand 31.12.2024 | 12.412 | 14.571 | 1.302.800,00 |

2.1.3.2. Gewinnrücklagen

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 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 Abs. 2 WGG und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -1.384.387,44 (VJ EUR -3.548.782,30). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenpiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. mit EUR 63.000,00 (VJ EUR 62.000,00) Prüfungskosten, mit EUR 0,00 (VJ EUR 4.057,06) sonstige Verwaltungskosten und mit EUR 0,00 (VJ EUR 2.780,71) Prozesskosten.

2.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

| | | lt. Bilanz | Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren |
|---|---------|----------------|------------------------------------|
| 1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung | 2024 | 94.293.884,04 | 68.228.963,33 |
| | Vorjahr | 112.225.557,14 | 97.323.646,54 |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 2024 | 97.543.017,87 | 97.543.017,87 |
| | Vorjahr | 97.695.819,82 | 97.695.819,82 |
| 3. Darlehen sonstiger Art | 2024 | 143.174,99 | 0,00 |
| | Vorjahr | 189.349,22 | 0,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen | 2024 | 962.461,92 | 0,00 |
| | Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 5. Kautionen | 2024 | 8.000,00 | 0,00 |
| | Vorjahr | 3.000,00 | 3.000,00 |
| 6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 2024 | 64.716.563,05 | 0,00 |
| | Vorjahr | 59.735.338,69 | 0,00 |
| 7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 2024 | 4.111.437,35 | 0,00 |
| | Vorjahr | 1.349.873,29 | 0,00 |
| 8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 2024 | 18.326,82 | 0,00 |
| | Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 9. Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten | 2024 | 61,45 | 0,00 |
| | Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2024 | 99.250,44 | 0,00 |
| | Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 11. sonstige Verbindlichkeiten | 2024 | 802.158,02 | 3.880,00 |
| | Vorjahr | 2.094.998,86 | 4.400,00 |
| gesamt laufendes Jahr | | 262.698.335,95 | 165.775.861,20 |
| gesamt Vorjahr | | 273.293.937,02 | 195.026.866,36 |

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 63.395,68 (VJ EUR 104.046,13) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 2.639.612,44 (VJ EUR 2.536.041,64).

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

| | | Art der dinglichen Sicherung | Betrag in EUR |
|------------------------|---------|------------------------------|---------------|
| Darlehen zur | 2024 | Pfandrecht | 94.293.884 |
| Baukostenfinanzierung | Vorjahr | Pfandrecht | 112.225.557 |
| Darlehen sonstiger Art | 2024 | Pfandrecht | 143.175 |
| | Vorjahr | Pfandrecht | 189.349 |
| gesamt laufendes Jahr | | | 94.437.059 |
| gesamt Vorjahr | | | 112.414.906 |

2.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften

Schmidgunstgasse 18, 1110 Wien, EZ 45 des Grundbuchs KG 01103 Kaiserebersdorf
Humboldtgasse 33, 1100 Wien, EZ 3412 des Grundbuchs KG 01101 Favoriten

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 6.900.000,00.

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 933.637,41 (VJ EUR 885.358,33); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 4.668.187,05 (VJ EUR 4.426.791,65).

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 4. Risikoberichterstattung

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Genossenschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 12.557.988,76 (VJ EUR 9.357.557,97). Davon entfallen EUR 12.128.316,87 (VJ EUR 9.017.028,94) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 429.671,89 (VJ EUR 340.529,03) auf veranlagte Kauttionen von Mietern.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

| Tätigkeitsbereich | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------------|---------------|---------------|
| Hausbewirtschaftung | 81.986.322,77 | 79.501.111,38 |
| Bautätigkeit | 15.417,51 | 33.235,00 |
| Grundstücksverkehr | 25.147,29 | 22.058,14 |
| Großinstandsetzung | 0,00 | 0,00 |
| gesamt | 82.026.887,57 | 79.556.404,52 |

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten

Bei der Bilanzierung der EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten ist ein wesentlicher Grundsatz, dass hierdurch kein eigenkapitalerhöhender Effekt auftritt. Dieser Effekt würde über einen Ausgleichsposten dem Verrechnungsposten Hausbewirtschaftung aus den überhängenden EVB-Erlösen zugewiesen werden. Kommt es in den Folgejahren zu einem eigenkapitalmindernden Effekt, würde der Posten entsprechend aufgelöst werden.

Der eigenkapitalmindernde Gesamteffekt aus der Bilanzierungsumstellung betrug im Geschäftsjahr EUR 11.282.211,39 (VJ EUR 6.650.373,54).

2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 2.1.3.2.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 63.000,00 (VJ EUR 62.000,00). Dieses Honorar wird 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 EUR 58.117,84 (VJ EUR 54.819,94) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 7.023.341,98 aus.

Vom Genossenschaftsvorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

| | | |
|--|-----|--------------|
| Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage | EUR | 0,00 |
| Dotierung der anderen Rücklage | EUR | 7.023.341,98 |

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2024 sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Generalversammlung zu empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

3.3. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herrn Ernst Bach (Obmann)
Herrn KR Gerhard Lustig (Obmann-Stellvertreter)
Herrn Josef Kaindl
Herrn Herbert Gmachl
Herrn DI Rudolf Zabrana
Herrn Rainer Husty

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Walter Brixia (Vorsitzender)
Herr KR Kurt Wagner (stellvertretender Vorsitzender)
Herr KR Adolf Wala
Frau Dr. Elke Stocker
Frau Andrea Renn
Frau Mag. Dr. Ilse Stockinger

Seit 31.05.2021 werden gemäß § 110 Abs. 5 ArbVG keine Betriebsräte in den Aufsichtsrat entsandt, da die Genossenschaft unter 40 Arbeitnehmer beschäftigt.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 11.700,00 (VJ EUR 11.900,00) bezahlt.

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|-------------------------------|---------------|---------|
| Arbeiter (inkl. Hausbesorger) | 13 | 15 |

Es wurden für alle angegebenen Arbeiter Rückstellungen für Abfertigungen nach altem Recht gebildet. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen von Abfertigungen wird unter dem Posten übrige sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von insgesamt EUR 11.900,00 (VJ EUR 11.950,00).

Wien, 23.04.2025

Der Vorstand:


Ernst Bach


KR Gerhard Lustig


Herbert Gmachl


DI Rudolf Zabrana


Josef Kaindl


Rainer Husty

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

| Anlageposition | Anschaffungskosten/ Herstellungskosten | | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | | | | 31.12.2024 | 31.12.2023 | |
|---|--|----------------------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1.1.2024 | Zugänge | davon Zinsen | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2024 | 1.1.2024 | Zuschreibungen | Abschreibungen | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | | | 31.12.2024 |
| I. SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. unbebaute Grundstücke | 26.436.467,09 | 23.646,82 | 0,00 | 0,00 | -2.646.451,69 | 23.813.662,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.813.662,22 | 23.438.467,09 |
| 2. Wohngebäude | 58.395.639,17 G | 19.905.297,40 | 0,00 | 0,00 | 8.883.732,19 | 78.184.999,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 78.184.999,76 | 58.395.639,17 |
| | 578.892.643,69 B | 10.255.374,45 | 0,00 | 0,00 | 49.061.833,11 | 634.169.951,24 | 258.341.490,87 | 0,00 | 12.216.071,15 | 0,00 | 0,00 | 2.581.933,75 | 281.139.455,77 | 353.020.295,49 | 312.541.152,82 |
| 3. unermögenseliges Mitigentum | 19.272.749,89 G | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.272.749,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.272.749,89 | 19.272.749,89 |
| | 84.434.291,66 B | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 84.434.291,66 | 33.540.627,14 | 0,00 | 1.271.124,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.211.951,84 | 47.212.249,82 | 48.513.374,52 |
| 4. nicht abgerechnete Bauten | 8.883.732,19 G | 888.262,58 | 0,00 | 0,00 | -6.305.943,40 | 3.465.051,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.465.051,37 | 8.883.732,19 |
| | 49.051.633,11 B | 5.293.672,21 | 81,83 | 0,00 | -44.075.358,91 | 6.269.145,71 | 2.581.893,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2.681.933,75 | 0,00 | 6.269.145,71 | 47.469.939,36 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 1.983.094,29 | 341.826,15 | 0,00 | 0,00 | -907.103,55 | 1.317.816,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.317.816,89 | 1.983.094,29 |
| 6. geleistete Anzahlungen für bebaute Grundstücke | 0,00 | 3.190.309,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.190.309,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.190.309,00 | 0,00 |
| II. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 17.346.219,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.346.219,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.346.219,14 | 17.346.219,14 |
| 2. Ausleihungen an Unternehmen m.d.s. Bet.v.best. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens | 15,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15,26 | 15,26 |
| 4. sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUMME | 879.904.533,24 | 30.501.269,82 | 81,83 | 0,00 | 0,00 | 879.219.262,24 | 304.943.211,78 | 0,00 | 13.487.155,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 318.351.407,81 | 552.358.875,29 | 534.644.201,42 |

Ergebnis

| 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 Mehrfältigung | Auflösung Minderfältigung | Zuweisung Minderfältigung | Auflösung Mehrfältigung | Auflösung abgegangene Anlagen | Summe Rücklagenbewegungen | | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: | | | | | | | | | | | | | |
| [+] Mehrfältigung [-] Minderfältigung | | | | | | | | | | | | | |
| Mehrfältigung | 2024 | 135.852.988,99 | 0,00 | 135.852.988,99 | 1.882.805,52 | 0,00 | 0,00 | -4.742.629,30 | 0,00 | -2.859.823,78 | 0,00 | 132.993.165,21 | |
| | Vorjahr | 138.515.508,39 | 0,00 | 138.515.508,39 | 2.016.676,06 | 0,00 | 0,00 | -4.679.195,46 | 0,00 | -2.662.519,40 | 0,00 | 135.852.988,99 | |
| Minderfältigung | 2024 | -4.022.321,25 | 0,00 | -4.022.321,25 | 0,00 | 489.205,04 | 986.231,30 | 0,00 | 0,00 | 1.475.436,34 | 0,00 | -2.546.884,91 | |
| | Vorjahr | -3.136.058,35 | 0,00 | -3.136.058,35 | 0,00 | 0,00 | -886.262,90 | 0,00 | 0,00 | -886.262,90 | 0,00 | -4.022.321,25 | |
| Mehrerwöhnung | 2024 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | Vorjahr | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Zwischensumme Pkt. 1 | 2024 | 131.830.667,74 | 0,00 | 131.830.667,74 | 1.882.805,52 | 489.205,04 | 986.231,30 | -4.742.629,30 | 0,00 | -1.384.387,44 | 0,00 | 130.446.280,30 | |
| | Vorjahr | 135.379.450,04 | 0,00 | 135.379.450,04 | 2.016.676,06 | 0,00 | -886.262,90 | -4.679.195,46 | 0,00 | -3.548.782,30 | 0,00 | 131.830.667,74 | |
| 2. satzungsmäßige | 2024 | 684.563,56 | 0,00 | 684.563,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 684.563,56 | |
| | Vorjahr | 684.563,56 | 0,00 | 684.563,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 684.563,56 | |
| 3. andere | 2024 | 192.207.810,13 | [1] | 10.510.873,87 | 202.718.684,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 202.718.684,00 | |
| | Vorjahr | 176.634.354,38 | [1] | 15.373.455,75 | 192.207.810,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 192.207.810,13 | |
| Summe Gewinnrücklagen | 2024 | 324.723.041,43 | | 10.510.873,87 | 335.233.915,30 | 1.882.805,52 | 489.205,04 | 986.231,30 | -4.742.629,30 | 0,00 | -1.384.387,44 | 0,00 | 333.849.527,66 |
| | Vorjahr | 312.699.367,98 | | 15.373.455,75 | 328.271.823,73 | 2.016.676,06 | 0,00 | -886.262,90 | -4.679.195,46 | 0,00 | -3.548.782,30 | 0,00 | 324.723.041,43 |
| Bilanzgewinn | 2024 | 10.510.873,87 | [1] | -10.510.873,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.023.341,98 | 7.023.341,98 |
| | Vorjahr | 15.373.455,75 | | -15.373.455,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.510.873,87 | 10.510.873,87 |

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

FAMILIE
Gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke (VJ 0) angekauft und kein Baurecht (VJ 0) erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 97.571,00 m² (VJ 101.771,00 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 1.156 (VJ 1.264) Wohnungen.

Das Bauvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 5.636.968,37 auf EUR 5.843.982,79.

Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft umfasste zum 31.12.2024 19.152 (VJ 19.035) eigene und 7 (VJ 7) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 5.638.954,54 und liegt damit um rd. -19,00 % unter dem Vorjahreswert von EUR 6.962.091,57.

Die Bilanzsumme sank um rd. 0,94 % auf EUR 605.306.617,69.

2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks

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

3. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

| | Ifd. Jahr EUR | Ifd. Jahr % | Vorjahr TEUR | Vorjahr % | Veränderung TEUR | Veränderung % |
|---|-----------------------|-------------|----------------|------------|------------------|---------------|
| Vermögen | | | | | | |
| langfristig gebundenes Vermögen | | | | | | |
| - Anlagevermögen | 552.358.875,29 | 91 | 534.944 | 88 | 17.415 | 3% |
| - Umlaufvermögen | 3.000,00 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0% |
| - aktive Rechnungsabgrenzung | 18.966.751,80 | 3 | 20.124 | 3 | -1.157 | -6% |
| kurzfristig gebundenes Vermögen | | | | | | |
| - Umlaufvermögen | 33.977.990,60 | 6 | 55.957 | 9 | -21.979 | -39% |
| - aktive Rechnungsabgrenzung | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Gesamtvermögen = Bilanzsumme | 605.306.617,69 | 100 | 611.025 | 100 | -5.718 | -1% |
| Kapital | | | | | | |
| langfristig zur Verfügung stehendes Kapital | | | | | | |
| - Eigenkapital | 341.455.709,84 | 56 | 335.818 | 55 | 5.638 | 2% |
| - Fremdkapital | 191.986.956,90 | 32 | 210.118 | 34 | -18.131 | -9% |
| kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital | | | | | | |
| - Fremdkapital | 71.863.950,95 | 12 | 65.089 | 11 | 6.775 | 10% |
| - passive Rechnungsabgrenzung | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Gesamtkapital = Bilanzsumme | 605.306.617,69 | 100 | 611.025 | 100 | -5.718 | -1% |
| somit ergibt eine Gegenüberstellung | | | | | | |
| langfristig gebundenes Vermögen | 571.328.627,09 | | 555.068 | | 16.261 | 3% |
| mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital | 533.442.666,74 | | 545.936 | | -12.493 | -2% |
| vortläufige Unterdeckung ihV | -37.885.960,35 | | -9.132 | | -28.754 | -315% |
| zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit | -33.413.804,86 | | -32.114 | | -1.300 | -4% |
| endgültige Unterdeckung | -71.299.765,21 | | -41.246 | | -30.054 | -73% |

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 3.079.739,83 (VJ EUR 9.987.405,85) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 30.898.250,77 (VJ EUR 45.969.184,13) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 1.152.571,90 (VJ EUR 1.913.514,90) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 70.711.379,05 (VJ EUR 63.175.810,84) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist trotz des negativen Wertes geordnet und gesichert, da fremdfinanzierte stille Reserven langfristig zur Verfügung stehen. 8.515 Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Nutzungsberechtigten mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchsrang besicherter Darlehen möglich wäre.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 4.100.000,00 (VJ EUR 4.300.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 32.300.000,00 (VJ EUR 52.500.000,00) rd. 7,9-fach (VJ 12,1-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 4.248.412,47 (VJ EUR 5.923.351,64).

Das Finanzergebnis beträgt EUR 1.390.542,07 (VJ EUR 1.038.739,93).

4. Risikoberichterstattung

4.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente - langfristige verzinsliche Darlehen und nicht verzinsliche langfristige Finanzierungsbeiträge der Mieter - werden zur Finanzierung der Wohngebäude, des unternehmenseigenen Miteigentums und der nicht abgerechneten Bauten eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt und Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Die Preisänderungsrisiken aus Zinsänderungen sollten nur von geringer Relevanz sein, da Kostensteigerungen auf die Mieter gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu überwälzen sind und die Mieten wesentlich unter den marktüblichen Werten liegen. Bei den nach 1992 zugesicherten und in der Folge errichteten Bauten ist abweichend von der Überwälzungsregel nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unabhängig von der Zinsbelastung aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes eine wertgesicherte Mietzinsobergrenze einzuhalten. Dies führt bei Zinserhöhungen zu einer Verlängerung der Laufzeit der Darlehen. Die Tilgungszeit für die Fremdfinanzierung kann daher bei rein objektbezogener Betrachtung bei Zinssatzschwankungen variieren.

Ein Zinsänderungsrisiko bei den Finanzanlagen besteht insofern, als der Großteil der Veranlagungen einen Ertrag in Höhe des WGG-Zinssatzes liefert. Dieser Satz liegt derzeit bei 3,50 %, die Obergrenze ist derzeit 5,00 %.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Mit Ausnahme des Finanzanlagevermögens ist eine breite Streuung gegeben. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und die Finanzierung von Großsanierungen statt mit Eigenmitteln auch mit Fremdmitteln erfolgen könnte und die Aufnahme von erstrangig hypothekarisch besicherten Darlehen möglich wäre.

4.2. sonstige Risiken

Die Familie ist insbesondere im Raum Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Nachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios nachteilig beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist stark reglementiert. Wesentliche Änderungen könnten erhebliche kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, der Bereich Forschung und Entwicklung und Zweigniederlassungen

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

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

6. voraussichtliche Entwicklung

In Folge der Deckung der Verwaltungskosten durch die Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend.

7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der FAMILIE GenmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der FAMILIE GenmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses interne Kontrollsystem auch für die FAMILIE GenmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftenordnungen und Zahlungsberechtigungen.

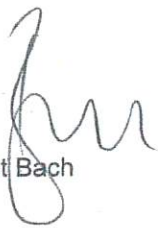
Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Wien, 23.04.2025

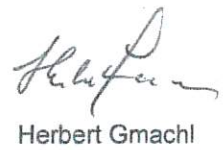
Der Vorstand:



Ernst Bach



KR Gerhard Lustig



Herbert Gmachl



DI Rudolf Zabrana



Josef Kaindl



Rainer Husty

| Geldfluss-Rechnung | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| | 2024 | 2023 |
| 1. Ergebnis vor Steuern | 5.638.954,54 | 6.962.091,57 |
| 2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | |
| = 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches | 13.487.195,85 | 13.251.835,10 |
| = 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches | 0,00 | -1.128,35 |
| = 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen | -1.236.467,76 | -1.293.482,40 |
| = 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 6.971.645,87 | 4.105.971,87 |
| = 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen | -1.013.943,00 | 63.740,70 |
| = 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 6.572.524,84 | 7.216.043,61 |
| 3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 30.419.910,34 | 30.305.072,10 |
| 4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten | 0,00 | 0,00 |
| 5. Zahlungen für Ertragsteuern | 0,00 | 0,00 |
| 6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 30.419.910,34 | 30.305.072,10 |
| 7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen) | -66.979,85 | 0,00 |
| 8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen | 0,00 | 51.128,35 |
| 9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen) | -29.686.307,70 | -4.277.905,39 |
| 10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen | 0,00 | 0,00 |
| 11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit | -29.753.287,55 | -4.226.777,04 |
| 12. Einzahlungen von Eigenkapital | 0,00 | 0,00 |
| 13. Rückzahlungen von Eigenkapital | -1.240,00 | -7.000,00 |
| 14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals | 0,00 | 0,00 |
| 15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen | 61,45 | 0,00 |
| 16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten | -15.736.377,60 | -2.324.326,65 |
| 17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -15.737.556,15 | -2.331.326,65 |
| 18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17) | -15.070.933,36 | 23.746.968,41 |
| 19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes | 0,00 | 0,00 |
| 20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode | 45.969.184,13 | 22.222.215,72 |
| 21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 30.898.250,77 | 45.969.184,13 |
| Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz | -15.070.933,36 | 23.746.968,41 |

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft 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, 24.04.2025



Mag. Reinhard Schefcik

Verbandsprüfer

**FAMILIE gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Lindengasse 55
1070 Wien**

FN 95363s

Unterzeichnende Personen:

Titel, Vorname, Zuname: Direktor Ernst Bach
Geburtsdatum: 08.09.1961
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: KR Gerhard Lustig
Geburtsdatum: 09.05.1940
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Herbert Gmachl
Geburtsdatum: 05.04.1947
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: DI Rudolf Zabrana
Geburtsdatum: 26.10.1944
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Josef Kaindl
Geburtsdatum: 09.02.1950
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Rainer Husty
Geburtsdatum: 28.04.1959
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Wien, 16.09.2025

Bekanntgabe der Größenmerkmale zur Einordnung in die Größenklassen nach § 221 Abs. 1 bis 3 UGB

| | | |
|------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Firmenbuchnummer | Firmenbuchgericht | Beginn und Ende des Geschäftsjahres |
| 95363s | Handelsgericht Wien | 1.1.2024 - 31.12.2024 |

| |
|--|
| Bezeichnung der Firma |
| Familie Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung |

Einordnung im Geschäftsjahr

| | | | | |
|--|---------|-------|------------|------|
| | kleinst | klein | mittelgroß | groß |
| | | | | X |

Bilanzsumme zum Abschlussstichtag

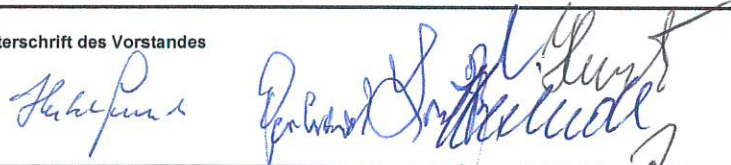
| | bis 450 Tsd EUR | über 450 Tsd bis 6,25 Mio EUR | über 6,25 bis 25 Mio EUR | über 25 Mio EUR |
|---|-----------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Geschäftsjahr | | | | X |
| unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr | | | | X |
| zweites vorangegangenes Geschäftsjahr | | | | X |

Umsatzerlöse in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag

| | bis 900 Tsd EUR | über 900 Tsd bis 12,5 Mio EUR | über 12,5 bis 50 Mio EUR | über 50 Mio EUR |
|---|-----------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Geschäftsjahr | | | | X |
| unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr | | | | X |
| zweites vorangegangenes Geschäftsjahr | | | | X |

durchschnittliche Arbeitnehmerzahl im Geschäftsjahr

| | bis 10 | 11 bis 50 | 51 bis 250 | über 250 |
|---|--------|-----------|------------|----------|
| Geschäftsjahr | | X | | |
| unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr | | X | | |
| zweites vorangegangenes Geschäftsjahr | | X | | |

| | |
|--|------------------|
| Unterschrift des Vorstandes  | Wien, 23.04.2025 |
|--|------------------|