familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

PROTOKOLL

über die am 30.09.2025 um 10:00 Uhr in den Geschäftsräumen der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. abgehaltene

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Anwesende:

Dr. Leo Raffelsberger	Geschäftsführer des Gesellschafters Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H.
Mag. Clara Öfferlbauer	Bevollmächtigte des Gesellschafters VOLKSBANK WIEN AG
Mag. Harald Keller	Geschäftsführer
Mag. Bernhard Raffelsberger	Geschäftsführer
OAR Walter Nowotny	Vertreter des Amtes der Wiener Landesregierung
Dir. Günther Pillwein	Aufsichtsratsvorsitzender

Entschuldigt:

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Tagesordnung (TO):

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bestellung des Protokollführers
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 30.09.2024
4. Ergänzung der Tagesordnung: Beschlussfassung über den Erwerb von Anteilen an der GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH sowie an der GSA Wohnbauträger GmbH gem. § 13 Abs. 1 i des Gesellschaftsvertrags
5. Bericht der Geschäftsführung
6. Bericht des Aufsichtsrates
7. Beschlussfassungen über
   a) den Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht sowie Corporate Governance- und Compliance Bericht
   b) die Verteilung des Bilanzgewinnes 2024
   c) den Bericht und die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024
   d) den Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024
8. Allfälliges

Zu Punkt 1.) der TO: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Dir. Pillwein übernimmt als Aufsichtsratsvorsitzender den Vorsitz, begrüßt die Anwesenden, insbesondere Herrn OAR Nowotny als Vertreter der Aufsichtsbehörde, Frau Mag. Öfferlbauer als Vertreterin der Volksbank Wien AG sowie Dr. Raffelsberger als Vertreter des Mehrheitsgesellschafters und teilt mit, dass die Gesellschafter vollständig vertreten und die Versammlung daher beschlussfähig ist.

Der Revisionsverband ist an der Teilnahme verhindert und hat sich entschuldigt.
Ergänzend zur vorliegenden Tagesordnung bittet Mag. Keller den Tagesordnungspunkt 4. Beschlussfassung über den Erwerb von Anteilen an der GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH sowie an der GSA Wohnbauträger GmbH gem. § 13 Abs. 1 i des Gesellschaftsvertrags hinzuzufügen.

Zu Punkt 2.) der TO: Bestellung des Protokollführers

Der Vorsitzende ernennt Herrn Mag. Harald Keller zum Protokollführer.

Zu Punkt 3.) der TO: Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 30.09.2024

Auf eine Verlesung des Protokolls der letzten Generalversammlung, welches mit der Einladung übermittelt wurde, wird verzichtet. Da keine Einwendungen vorliegen, wird das Protokoll einstimmig beschlossen.

Zu Punkt 4.) der TO: Beschlussfassung über den Erwerb von Anteilen an der GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH sowie an der GSA Wohnbauträger GmbH gem. § 13 Abs. 1 i des Gesellschaftsvertags

Hierzu berichtet Mag. Keller, dass im Geschäftsjahr 2024 50 % der Anteile an der GSL Gemeinnützigen Bauvereinigung GmbH erworben wurde. Nach kurzer Erklärung über die Gründe des Anteilserwerbs bittet Mag. Öfferlbauer die Beschlussfassung im Umlaufwege durchzuführen, da der Tagesordnungspunkt nicht in der ursprünglichen Einladung vorgesehen war .

Weiters ist geplant die Anteile an der GSA Wohnbauträger GmbH aufzustocken. Auch hierzu erläutert Mag. Keller die dazu führenden Umstände und wird ebenfalls entschieden eine Beschlussfassung im Umlaufwege durchzuführen.

Zu Punkt 5.) der TO: Bericht der Geschäftsführung

Dir. Pillwein erteilt Mag. Keller das Wort, welcher zum gegenständlichen Tagesordnungspunkt den durch die Geschäftsführung erstellten (beiliegenden) Bericht vorträgt.

Zu Punkt 6.) der TO: Bericht des Aufsichtsrates

Dir. Pillwein verliest den beiliegenden Bericht des Aufsichtsrates, welcher in der letzten Aufsichtsratssitzung beschlossen und der Generalversammlung zur Beschlussfassung empfohlen wurde.

Die Berichte der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates werden durch die Generalversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 7.) der TO: Beschlussfassung über

a) den Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht sowie Corporate Governance- und Compliance Bericht

Mag. Keller berichtet, dass in der Aufsichtsratssitzung vom 17.09.2025 der vom Revisionsverband geprüfte Jahresabschluss 2024, welcher mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und Gebarungsvermerk versehen wurde, ausführlich besprochen, genehmigt und der Generalversammlung zur Beschlussfassung empfohlen wurde.

Über Antrag des Herrn Vorsitzenden wird der Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht sowie Corporate Governance und Compliance Bericht) einstimmig beschlossen.

b) die Verteilung des Bilanzgewinnes 2024

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024 wurde ebenfalls in der Aufsichtsratssitzung zur Beschlussfassung empfohlen. Der schriftlich vorliegende Gewinnverteilungsvorschlag wird einstimmig zum Beschluss erhoben.

Der Bilanzgewinn 2024 wird demnach wie folgt verteilt:

Bilanzgewinn 2024	€	5.764.735,30
davon Dividendenausschüttung (3,5% von 100.000,00)	€	3.500,00
davon Zuweisung zur freien Rücklage	€	3.000.000,00
davon Vortrag auf neue Rechnung	€	2.761.235,30

Der Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2024 wird einstimmig beschlossen.

c) die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat in seiner letzten Sitzung am 17.09.2025 die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 empfohlen und um Beschlussfassung ersucht. Dieser Antrag wird einstimmig genehmigt und die Entlastung beschlossen.

Auf Antrag von Dr. Raffelsberger wird weiters einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat insgesamt und auch den einzelnen Mitgliedern die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

d) den Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024

Mag. Keller erläutert, dass der vorliegende Prüfungsbericht Nr. 12.713 letzte Woche übermittelt wurde und vom Aufsichtsrat mittels Umlaufbeschluss zur Kenntnis genommen und der Generalversammlung zur Beschlussfassung empfohlen wurde.

Da keine Fragen zum Prüfungsbericht vorliegen, wird dieser einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 8.) der TO: Allfälliges

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Dir. Pillwein bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und schließt die Sitzung.

Der Protokollführer:

.....
(Mag. Harald Keller)

2 Beilagen:
- Bericht des Aufsichtsrates
- Bericht der Geschäftsführung
- Vollmacht der Volksbank Wien AG

familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

Wir wurden als Aufsichtsorgan der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. von der Geschäftsführung über alle wesentlichen Angelegenheiten betreffend den Gang der Geschäfte im Geschäftsjahr 2024, über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften sowie die Funktionalität und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems und der anderen internen Regelungen regelmäßig informiert.

Wir haben insbesondere in den gemeinsam mit der Geschäftsführung abgehaltenen Sitzungen am 20. März 2024, 05. Juni 2024, 18. September 2024 und 04. Dezember 2024 die notwendigen Beschlüsse gefasst. In diesen Sitzungen sowie in weiteren Terminen im Unternehmen haben wir die Tätigkeit der Geschäftsführung, die Rechnungslegung, das interne Kontrollmanagement und das Risikomanagement sowie die Einhaltung der Compliance- und Corporate Governance Richtlinien sowie der geschäftspolitischen Grundsätze stichprobenweise geprüft. Damit konnten wir unseren Verpflichtungen gem. Gesetz und Gesellschaftsvertrag zur Beratung und Überwachung der Geschäftsführung im ausreichenden Maße nachkommen. Daneben traf sich der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig mit der Geschäftsführung zu Gesprächen, in denen sie wichtige aktuelle Themen erörterten.

Der eingesetzte Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 zwei Sitzungen ab und nahm dabei insbesondere an der Schlussbesprechung zur Prüfung mit dem Revisionsverband teil. Der Prüfungsausschuss kam seinen im Gesetz festgelegten Aufgaben zur Überwachung der Bilanzierung und der im Geschäftsjahr 2025 vorgenommenen gesetzlichen Prüfung nach, hat sich ausführlich mit dem Jahresabschluss über das Geschäftsjahr 2024 und den Ergebnissen der Revision auseinandergesetzt und hierüber dem Aufsichtsrat berichtet.

Aufgrund des Berichts des Prüfungsausschusses über die Erteilung des Bestätigungsvermerks und des Gebarungsvermerks für den Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht sowie nach Vorlage des von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendungsbeschlusses haben wir in der Aufsichtsratssitzung vom 17.09.2025 diese zur positiven Beschlussfassung durch die Gesellschafter empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiter(innen) der Familienwohnbau für ihren großen Einsatz im Geschäftsjahr 2024.

Wien, am 17.09.2025

Für den Aufsichtsrat

.....

(Dir. Günther Pillwein)

familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Familienwohnbau in Anbetracht der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt ein grundsätzlich erfolgreiches Jahr. Mit einem Jahresüberschuss von € 4,7 Mio. lag das Ergebnis über dem Vorjahr mit € 3,6 Mio. Unter Berücksichtigung der Mehr- und Mindertilgungen wurde ein Jahresgewinn lt. WGG von € 3,9 Mio. (VJ: € 1,5 Mio.) erzielt. Neben dem erfolgreichen Verkauf von Optionswohnungen, auf welche der Großteil des Gewinns zurückzuführen ist, konnten 2024 170 Wohnungen fertig gestellt und an die Nutzer übergeben werden.

Im Geschäftsjahr wurde ein Bauvolumen von € 20,5 Mio. (VJ: € 21,7 Mio.) erwirtschaftet, wobei es 2024 gelang, bei zwei wesentlichen Bauvorhaben einen Baubeginn zu setzen und wurden zwei weitere Projekte erfolgreich ausgeschrieben für welche 2025 ein Baubeginn stattfinden wird. Somit befanden sich 382 Wohnungen in Errichtung sowie 411 Wohnungen in Bauvorbereitung. Das für die Gesellschaft notwendige Bauvolumen wird daher mittelfristig abgesichert sein.

Durch die Bautätigkeit und Grundstücksbevorratung der Gesellschaft erhöhte sich die Bilanzsumme von rd. € 485,1 Mio. auf rd. € 533,7 Mio., wobei durch die aktuelle Errichtung auch von Mietwohnungen das Anlagevermögen und der Bestand in der Gesellschaft sukzessive erhöht wird.

Trotz der Erhöhung der Bilanzsumme konnte durch das Jahresergebnis und die Dotierung von Rücklagen die Eigenkapitalquote mit rd. 23,2 % (VJ: 24,6%) in etwa gleich gehalten werden.

Im Zuge der Revision ergab sich für die Gesellschaft keine Beanstandung und nur wenige Hinweise, welche gegenüber dem Vorjahr noch weiter reduziert werden konnten.

Die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft ist durch den Grundstücksvorrat, die in Errichtung befindlichen Objekte und die Bauprojekte in Bauvorbereitung gesichert. Trotz der nur langsamen Erholung am Immobilienmarkt und dem vorhandenen Zinsniveau geht die Geschäftsführung für 2025 und 2026 davon aus, dass weiterhin gute Ergebnisse erzielt werden können. Mittelfristig wird es auf Grund von Verkaufserlösen (insbesondere wegen Fertigstellung einiger Objekte und dem Verkauf von Optionswohnungen) und der Bautätigkeit zu einem deutlich höheren Ergebnisanstieg kommen.

Wien, am 30.09.2025

Die Geschäftsführer

.....

(Mag. Bernhard Raffelsberger/Mag.Harald Keller)