

Mitgliedsnummer: W-18

**A U S Z U G**

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.679** vom **13.06.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"**  
**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Laaer-Berg-Straße 166**  
**1100 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 1.081 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-18

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren keine Wohnungen fertig gestellt.
  
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG unter Berücksichtigung von bereits gewidmetem Eigenkapital (Reservekapital): 0,00

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

---

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

# **Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2023**

## **1. Corporate Governance Kodex**

Gemäß Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) hat eine gemeinnützige Bauvereinigung einen Corporate Governance Bericht gemäß den Vorgaben des Corporate Governance Kodex zu erstellen.

Dieser Bericht wird nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband übermittelt.

Ein für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft angepasster Kodex, welcher die Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung regelt, liegt in der Fassung 12/2023 vor.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Regelungen des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen zur Gänze eingehalten. Der Corporate Governance Kodex ist auf der Homepage der gemeinnützigen Bauvereinigungen einsehbar.

## **2a. Wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost**

Die wirtschaftlichen Eigentümer für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften gemäß Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz sind gemäß Definition die Mitglieder der obersten Führungsebene (Vorstand):

Der Vorstand der Süd-Ost besteht aus Mitgliedern, welche aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten und langjährigen Erfahrungen für die Führung einer gemeinnützigen Bauvereinigung prädestiniert sind.

Die Verteilung der Kompetenzen wurde wie folgt festgelegt:

## **2b. Offenlegung von Treuhandschaften**

Es bestehen keine Treuhandschaften

## **3. Zusammensetzung des Vorstandes und Aufsichtsrates**

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand zum 31.12.2023 aus dem Obmann und aus höchstens 5 weiteren Mitgliedern mit 3-jähriger Funktionsperiode

Der Vorstand hat in 2023 Aufwandsentschädigungen in der Höhe von insgesamt € 21.400,00 erhalten und ist im Berichtsjahr 10-mal zu Sitzungen zusammengekommen.

Gemäß § 22 der Satzung besteht der Aufsichtsrat zum 31.12.2022 aus dem Vorsitzenden und aus höchstens 5 weiteren Mitgliedern mit 3-jähriger Funktionsperiode

Der Aufsichtsrat hat in 2023 keine Sitzungsgelder erhalten und ist im Berichtsjahr 6-mal zu Sitzungen zusammengekommen.

Die Aufsichtsratsmitglieder der Süd-Ost wurden so gewählt, damit dieses Gremium seine ihm obliegenden Pflichten optimal ausführen kann.

#### **4. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen**

Die oberste Führungsebene der Süd-Ost ist in den letzten Jahren bemüht, den Frauenanteil im Unternehmen kontinuierlich in allen Ebenen zu erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind folgende Quoten im Verwaltungsbereich vorhanden:

Aufsichtsrat:	0 %
Vorstand:	16,67 %
Leitende Angestellte:	100 %
Verwaltung gesamt:	100 %

Dieser Corporate Governance Bericht ist durch den Aufsichtsrat der Süd-Ost zu genehmigen.

Wien, 20.12.2024

# JAHRES- ABSCHLUSS 2023

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"**  
**eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 166

---

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

<b>Aktiva</b>	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	567.753,68	567.753,68
2. Wohngebäude	20.397.389,24	21.357.947,68
3. Sonstige Gebäude	0,22	0,22
4. Bauvorbereitungskosten	934.670,34	442.972,78
5. Geschäftsausstattung und Geschäftsausstattung	18.148,81	22.737,20
6. Sonstige Sachanlagen	233,72	233,72
	<b>21.918.196,01</b>	<b>22.391.645,28</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	27.376,23	4.524,13
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.096.082,76	1.106.059,03
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.096.082,76	1.089.556,33
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.663,81	104.831,73
	1.143.122,80	1.215.414,89
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.402.400,47	7.745.860,86
	<b>9.545.523,27</b>	<b>8.961.275,75</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.606.929,08</b>	<b>2.640.969,70</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>34.070.648,36</b>	<b>33.993.890,73</b>

<b>Passiva</b>
<b>A. Eigenkapital</b>
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile
1. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile
II. Gewinnrücklagen
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung
2. satzungsmäßige Rücklagen
3. andere Rücklagen (freie Rücklagen)
III. Bilanzgewinn
<b>B. Rückstellungen</b>
1. Rückstellungen für Abfertigungen
2. Steuerrückstellungen
3. Rückstellung für Hausbewirtschaftung
4. sonstige Rückstellungen
<b>C. Verbindlichkeiten</b>
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsgenossenschaft
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
3. Kautionen
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
4. Verbindlichkeiten aus der Verbindlichkeitenabgrenzung
Hausbewirtschaftung
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
6. sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
<b>Summe Passiva</b>

	2023 EUR	2022 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	5.684.187,83	5.422.478,06
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	113.802,36	113.802,36
	<b>5.797.990,19</b>	<b>5.536.280,42</b>
<b>2. Aktivierte Eigenleistung</b>	<b>74.471,26</b>	<b>25.148,56</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	225.556,91	473.929,21
b) übrige	6.202,68	7.353,69
	<b>231.759,59</b>	<b>481.282,90</b>
<b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>		
a) Verrechenbare Kapitalkosten	<b>624.309,86</b>	<b>458.596,76</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>		
a) Instandhaltungskosten	<b>1.711.182,75</b>	<b>1.073.141,21</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	178.266,72	153.267,03
b) soziale Aufwendungen	43.204,62	39.961,03
c) Kosten der Organe	21.400,00	24.300,00
	<b>242.871,34</b>	<b>217.528,06</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	<b>960.558,44</b>	<b>960.558,44</b>
<b>8. Betriebskosten</b>		
a) Betriebskosten	<b>1.597.873,97</b>	<b>1.535.268,26</b>
<b>9. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	854.551,01	1.605.203,22
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	141.510,47	116.168,95
c) übrige	163.447,12	14.532,80
	<b>1.159.508,60</b>	<b>1.735.904,97</b>
<b>10. Zwischensumme aus Z 1 bis 9 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-192.083,92</b>	<b>61.714,18</b>
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>113.553,48</b>	<b>489,02</b>
<b>12. Zwischensumme aus Z 11 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>113.553,48</b>	<b>489,02</b>
<b>13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 10 und Z 12)</b>	<b>-78.530,44</b>	<b>62.203,20</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen</b>	<b>-887,24</b>	<b>146,71</b>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-77.643,20</b>	<b>62.056,49</b>
<b>16. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-77.643,20</b>	<b>62.056,49</b>
<b>17. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen</b>	<b>497.548,95</b>	<b>306.886,46</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>419.905,75</b>	<b>368.942,95</b>



## **1. Anhang**

### **1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **1.1.1. Allgemeine Grundsätze**

Das Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des §221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend den gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

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

#### **1.1.2. Anlagevermögen**

##### **Sachanlagen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der vermieteten Objekte wurden linear von den Gesamtbaukosten abzüglich Zuschuss und WGG-Komponenten entsprechend vorgenommen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die seitens der MA 50 gewährten, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüsse betreffen das Objekt Burgenlandgasse 69 (i.H.v. EUR 744.184,36), das Objekt Klemens Dornigasse (i.H.v. EUR 654.055,51), das Objekt Palisagasse 26 (i.H.v. EUR 115.292,80) und das Objekt Palisagasse 22-24 (i.H.v. EUR 127.176,00).

Die Abschreibungssätze betragen unverändert gegenüber den Vorjahren 1 % p.a. - mit Ausnahmen. Baurechtsbauten diese werden unter Berücksichtigung der Baurechtsdauer abgeschrieben. Jene Wohngebäude die nach 1985 bezogen wurden werden mit 2 % p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten abgeschrieben.



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Geschäftsausstattung und Geschäftsausstattung	3,00 - 10,00

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und die Jahresabschreibung sind dem Anlagespiegel zu entnehmen.

### Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr besteht kein Finanzanlagevermögen.

### 1.1.3. Umlaufvermögen

#### 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.

Bezüglich der Fristigkeiten der Forderungen und Verrechnungen wird auf den Forderungsspiegel verwiesen.

#### 1.1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 1.1.5. Eigenkapital

#### Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird bei Objekten, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwornung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen diese Rücklagen gebucht, soweit eine solche besteht.

### 1.1.6. Rückstellungen

#### Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellung für Angestellte und Hausbesorger wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen erstellt. Hierfür wurde eine AFRAC-Stellungnahme 27 eines Actuars eingeholt. Die Berechnungen erfolgten nach dem TW-Verfahren (10-Jahresdurchschnitt) mit einem Rechnungszinssatz 1,82 % (Vorjahr 1,78%). Fluktuationen wurden nicht berücksichtigt. Bei den Gehältern wurde ein langfristiger Gehaltstrend in Höhe von 3,5% berücksichtigt.

### **Rückstellungen für Hausbewirtschaftung**

Diese betreffen ausschließlich die entsprechend unternehmensrechtlichen Erfordernissen zu erfassenden Abfertigungsrückstellungen für Hausbesorger. Unter der gegenständlichen Post wird die Differenz zwischen dem versicherungsmathematisch ermittelten Rückstellungsbetrag und unter "Verbindlichkeiten aus Hausbewirtschaftung" von den Bestandsnehmern im Rahmen der Betriebskosten eingehobenen Abfertigungsvorsorgen ausgewiesen.

### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Betreffend Prüfungskosten EUR 23.030,16 (Vorjahr EUR 21.682,63), Jubiläumsgelder EUR 18.796,77 (Vorjahr EUR 7.700,00), nicht verbrauchte Urlaube EUR 18.956,68 (Vorjahr: EUR 18.612,16).

#### **1.1.7. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

### **1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **1.2.1. Allgemeine Angaben**

##### **Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses**

Um im Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden folgende zusätzliche Angaben gemacht und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wie folgt dargelegt:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

### 1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in beiliegendem Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt:

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	27.376,23	27.376,23	0,00
Vorjahr	4.524,13	4.524,13	0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.096.082,76	0,00	1.096.082,76
Vorjahr	1.106.059,03	16.502,70	1.089.556,33
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.663,81	19.663,81	0,00
Vorjahr	104.831,73	104.831,73	0,00
Summe Forderungen	1.143.122,80	47.040,04	1.096.082,76
Vorjahr	1.215.414,89	125.858,56	1.089.556,33

#### Eigenkapitalspiegel:

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile:

	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Mitglieder	1.493	42	-32	1.503
Geschäftsanteile	32.846	924	-704	33.066
Haftsummen	65.692	1.848	-1.408	66.132

#### Erfüllung des Genossenschaftszwecks

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

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

### Zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung

Siehe Gewinnrücklagenspiegel

### Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf die Beilage Rückstellungsspiegel.

### Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Darlehen zur				
Baukostenfinanzierung	7.427.153,81	336.450,41	7.090.703,40	0,00
Vorjahr	7.594.544,21	620.000,00	6.974.544,21	464.163,36
Finanzierungsbeiträge der				
Wohnungswerber	8.793.634,09	113.802,36	8.679.831,73	0,00
Vorjahr	8.907.436,45	113.500,00	8.793.936,45	0,00
Kautionen	13.739,92	0,00	13.739,92	0,00
Vorjahr	12.408,45	0,00	12.408,45	0,00
Verbindlichkeiten aus der				
Verbindlichkeiten aus der				
Hausbewirtschaftung	1.935.021,55	18.290,69	1.916.730,86	0,00
Vorjahr	1.409.435,87	8.765,16	1.400.670,71	0,00
Verrechnung aus der				
Hausbewirtschaftung	88.225,94	88.225,94	0,00	0,00
Vorjahr	118.816,15	118.816,15	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	75.341,29	75.341,29	0,00	0,00
Vorjahr	114.600,51	114.600,51	0,00	0,00
davon aus Steuern	3.072,65	3.072,65	0,00	0,00
Vorjahr	7.832,94	7.832,94	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen				
Sicherheit	5.699,67	5.699,67	0,00	0,00
Vorjahr	7.996,09	7.996,09	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	18.333.116,60	632.110,69	17.701.005,91	0,00
Vorjahr	18.157.241,64	975.681,82	17.181.559,82	464.163,36

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 7.427.153,81 (Vorjahr: 7.594.544,21). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in einem Pfandrecht.

### Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

#### Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag 2023 keine.

#### Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen zum Bilanzstichtag 2023 keine.

### **Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

### **Treuhandkonto**

Die Kautionen der Mieter beim Objekt Schmidgunstgasse 15 wurden auf einem Kautionskonto verwaltet.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### **1.2.5. Aufwendungen für Abfertigungen**

Im gegenständlichen Posten ist die Auflösung der Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 45.533,71 enthalten.

### **1.2.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 23.030,16 (Vorjahr: EUR 11.828,01 ) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen. Diese Honorare wurden nicht an Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Verbandsbeitrag wurde in Höhe von EUR 7.117,00 (Vorjahr: EUR 6.662,96) bezahlt.

## **1.3. Sonstige Angaben**

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge, der Erträge für Bauverwaltung und technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Suche nach erschwinglichen, bebauungsfähigen Grundstücken wird vom Vorstand nachhaltig betrieben. Mehrere Wohnbauprojekte befinden sich momentan in Bauvorbereitung. Die Verhandlungen mit der Widmungs- bzw. Baubehörde befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Für das Projekt Burgenlandgasse 1 liegt bereits eine Baubewilligung vor. Aufgrund eines Architektenwechsels hat sich der Baubeginn auf Herbst 2024 verschoben.

### **Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Ende 2023 waren 2 Mitarbeiterinnen angestellt. Weiters war eine Raumpflegerin, auf Teilzeitbasis

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

---

angestellt. Zur Betreuung der Objekte war außerdem 1 Hauswart/Hausbetreuer beschäftigt.

der Vorstand:

der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeit wie im Vorjahr keine Sitzungsgelder erhalten. Der Vorstand hat für seine Tätigkeit Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt EUR 21.400,00 (Vorjahr: EUR 24.300,00) erhalten.

#### **Gewinnverwendungsvorschlag durch den Vorstand**

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2023 ein Bilanzgewinn von EUR 419.905,75 (Vorjahr EUR 368.942,95) ausgewiesen wird. Der Vorstand empfiehlt unter Beachtung der Satzung den Gewinn den anderen Rücklagen zuzuweisen.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

---

**Der Vorstand:**

Wien, 26.09.2024



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Anlagenspiegel 31.12.2023

			Anschaffungskosten			kumulierte Abschreibung			
			Stand	Zugänge	Stand	Stand	Ausbuchung	Zugänge	Stand
			01.01.2023		31.12.2023	01.01.2023			31.12.2023
1.	Unbebaute Grundstücke	Grund	490.000,00	0,00	490.000,00	0,00	0,00	0,00	
			83.225,59	437,75	83.663,34	5.471,91	0,00	437,75	
2.	Wohngebäude	Grund	2.081.110,52	0,00	2.081.110,52	1.133,79	0,00	0,00	
			50.810.566,34	0,00	50.810.566,34	31.532.595,39	0,00	960.558,44	32.493,23
3.	Sonstige Gebäude	Grund	0,07	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	
			8.147,41	0,00	8.147,41	8.147,26	0,00	0,00	
4.	Bauvorbereitungskosten		442.972,78	636.654,20	1.079.626,98	0,00	144.956,63	0,00	144.956,63
5.	Geschäftsausstattung		103.027,91	1.021,12	104.049,03	80.290,71	0,00	5.609,51	85.890,22
6.	Sonstige Sachanlagen		233,72	0,00	233,72	0,00	0,00	0,00	
GESAMT			54.019.284,34	638.113,07	54.657.397,41	31.627.639,06	144.956,63	966.605,70	32.738,96

Gewinnrücklagenpiegel 31.12.2023

		erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			
	Stand			Zuweisung Mehrtilgung Mehrverwohung	Auflösung Mindertilgung Minderverwohung	Zuweisung Mindertilgung Minderverwohung	Auflösung Mehrtilgung Mehrverwohung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen
	01.01.2023								
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung + Mehrtilgung / - Mindertilgung									
Mehrtilgung	5.978.842,64	0,00	5.978.842,64	4.840,10	0,00	0,00	-485.683,68	0,00	-
Mindertilgung	-811.959,70	0,00	-811.959,70	0,00	31.459,18	-37.294,95	0,00	0,00	-
Mehrverwohung	28.414,04	0,00	28.414,04	0,00	0,00	0,00	-10.869,59	0,00	-
Minderverwohung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Zwischensumme	5.195.296,98	0,00	5.195.296,98	4.840,10	31.459,18	-37.294,95	-496.553,27	0,00	-
2. Satzungsmäßig	54.759,31	0,00	54.759,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
3. andere	9.958.745,15	368.942,95	10.327.688,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
GESAMT	15.208.801,44	368.942,95	15.577.744,39	4.840,10	31.459,18	-37.294,95	-496.553,27	0,00	-
Bilanzgewinn	368.942,95	368.942,95	0,00						

Gewinnrücklagenpiegel 31.12.2022

	Stand	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				Summe Rücklagen- bewegungen
				Zuweisung Mehrtilgung Mehrverwohung	Auflösung Mindertilgung Minderverwohung	Zuweisung Mindertilgung Minderverwohung	Auflösung Mehrtilgung Mehrverwohung	Auflösung abgegangene Anlagen		
	01.01.2022									
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung + Mehrtilgung / - Mindertilgung										
Mehrtilgung	6.292.399,30	0,00	6.292.399,30	30.285,97	0,00	0,00	-343.842,63	0,00		
Mindertilgung	-829.499,48	0,00	-829.499,48	0,00	27.174,96	-9.635,18	0,00	0,00		
Mehrverwohung	39.283,63	0,00	39.283,63	0,00	0,00	0,00	-10.869,59	0,00		
Minderverwohung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Zwischensumme	5.502.183,45	0,00	5.502.183,45	30.285,97	27.174,96	-9.635,18	-354.712,22	0,00		
2. Satzungsmäßig	54.759,31	0,00	54.759,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. andere	9.666.547,93	292.197,22	9.958.745,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
GESAMT	15.223.490,69	292.197,22	15.515.687,91	30.285,97	27.174,96	-9.635,18	-354.712,22	0,00		
Bilanzgewinn	292.197,22	- 292.197,22	0,00							

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"  
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	Stand 01.01.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR
A. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	92.590,00	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	887,24	0,00	887,24
3. Rückstellung für Hausbewirtschaftung	84.586,66	0,00	45.533,66
4. sonstige Rückstellungen	47.994,79	11.152,47	0,00
	<b>226.058,69</b>	<b>11.152,47</b>	<b>46.420,90</b>

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, 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 31.12.2023 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 bedeutsamen 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat 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, 13.06.2025