

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.653 vom 20.5.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "1908"**  
**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**  
**Wallgasse 5**  
**1060 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:  
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. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):	282
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):	Verwaltungsvereinigung
	2022 0
	2023 0
	2024 0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	Verwaltungsvereinigung

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)  
Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

## **Corporate Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2024**

(gemäß § 2b Abs. 1 GRVO, - BGBl Nr. 523/1979 i.d.F. BGBl Nr. 366/2018)

### Corporate Governance

Die Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „1908“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung versteht unter Corporate Governance die umfassende Steuerung und Überwachung des Unternehmens und sieht darin eine wesentliche Basis für langfristige Wertschöpfung und nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Regelungen.

Entsprechend dazu ist die strategische Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und Verantwortung eine langjährige gelebte Tradition in der „1908“. Neben dieser strategischen Ausrichtung ist das Bekenntnis zu Transparenz, fairer und offener Kommunikation und der Gleichbehandlung der Rechte aller Kunden und Mitarbeiter die Grundlage des Corporate Governance-Verständnisses der „1908“. Dabei ist uns größtmögliche Transparenz ein wichtiges Anliegen.

### Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften:

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer (WiEReG § 2 Abs. 1 b) Sublit. bb)).

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann/der Obfrau, Obmann/Obfrau Stellvertreter und einem weiteren Mitglied mit einer dreijährigen Funktionsdauer.

Im Geschäftsjahr setzte er sich zusammen aus:

Der Frauenanteil im Vorstand beträgt somit 66,66 %.

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

#### Zusammensetzung des Aufsichtsrates per 31.12.2024:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Im Geschäftsjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Je Quartal findet eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

#### Ausschüsse des Aufsichtsrates:

Ausschüsse wurden keine gebildet.

#### Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

Die „1908“ hat keine Angestellten.

Der Vorstand weist einen Frauenanteil von 66,66 %. Die Genossenschaft kann als Vorsitzende eine Frau nennen.

Arbeiter sind zum 31.12.2024 lediglich einer zu nennen. Auch hier handelt es sich um eine Frau.

Wien, 05.03.2025

Der Vorstand:

**Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
„1908“  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung**

**Wallgasse 5**

**1060 Wien**

**2024  
JAHRESABSCHLUSS  
UND  
LAGEBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>	3
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	4
 <b>ANHANG</b>	5
1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden	6
2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
3. sonstige Angaben	11
 <b>LAGEBERICHT</b>	17
1. Darstellung des Geschäftsverlaufes	18
2. Lage des Unternehmens	18
Vermögens- und Kapitallage	18
Zahlungsfähigkeit	20
Ertragslage	21
Cash Flow Rechnung	22
Reservekapital	22
Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG	23
3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)	23
4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	23
5. Externe Prüfungen	24
6. Voraussichtliche Entwicklung	24

**BILANZ zum 31.12.2024**

	2024 €	2023 €
	Stand zum Ende des Geschäftjahres	Stand zum Ende des Vorjahres
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen:</b>		
<b>Sachanlagen:</b>		
1. Wohngebäude	26 867,24	27 632,24
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
	<u>26 867,24</u>	<u>27 632,24</u>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>		
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	3 637,10	2 442,71
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	737 320,61	874 531,36
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	729 595,34	856 683,68
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	64 474,14	127 084,23
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
	<u>805 431,85</u>	<u>1 004 058,30</u>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>3 184 730,90</u>	<u>2 809 462,47</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		
sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>436,56</u>	<u>420,07</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4 017 466,55</b>	<b>3 841 573,08</b>

	2024 €	2023 €
	Stand zum Ende des Geschäftjahres	Stand zum Ende des Vorjahres
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital:</b>		
<b>I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>72 028,00</b>	<b>69 190,00</b>
<b>II. Kapitalrücklagen (nicht gebunden)</b>	<b>24 354,00</b>	<b>24 354,00</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	71 575,42	71 575,42
2. andere Rücklagen	2 850 454,63	2 801 845,81
<b>IV. Bilanzgewinn (davon Geinnvortrag € 52.846,93)</b>	<b>119 771,39</b>	<b>101 455,75</b>
	<u>3 138 183,44</u>	<u>3 068 420,98</u>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	10 651,07	9 867,29
2. sonstige Rückstellungen	16 000,00	14 000,00
	<u>26 651,07</u>	<u>23 867,29</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	825 300,10	731 034,05
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	13 752,33	30 255,16
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	811 547,77	700 778,89
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	11 183,54	9 751,68
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	11 183,54	9 751,68
3. sonstige Verbindlichkeiten	16 148,40	8 499,08
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	16 148,40	8 499,08
- davon Steuern	45,88	59,17
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	60,91	482,25
	<u>852 632,04</u>	<u>749 284,81</u>
- Summe Restlaufzeit bis 1 Jahr	41 084,27	48 505,92
- Summe Restlaufzeit über 1 Jahr	811 547,77	700 778,89
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4 017 466,55</b>	<b>3 841 573,08</b>

## GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG 2024

	2024 €	2023 €
	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	1 316 957,43	1 235 533,46
b) aus sonstigen Betriebsleistungen	1 390,00	1 120,00
	<b>1 318 347,43</b>	<b>1 236 653,46</b>
<b>2. Aktivierter Eigenleistungen</b>	<b>15 052,54</b>	<b>9 977,38</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	163,29
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	113 706,16	63 311,62
c) übrige	1 987,81	2 735,41
	<b>115 693,97</b>	<b>66 210,32</b>
<b>4. Instandhaltungskosten</b>	<b>-559 066,36</b>	<b>-421 674,93</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) sonstige Sozialaufwendungen	0,00	0,00
b) Kosten der Organe	-30 749,87	-30 165,00
	<b>-30 749,87</b>	<b>-30 165,00</b>
<b>6. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-765,00	-765,00
<b>7. Betriebskosten</b>	<b>-400 744,30</b>	<b>-384 851,39</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen;</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-351 641,48	-364 839,78
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-75 605,26	-59 295,73
c) übrige	-4 120,30	-135,03
	<b>-431 367,04</b>	<b>-424 270,54</b>
<b>9. Zwischensumme aus 1. bis 8.</b>	<b>26 401,37</b>	<b>51 114,30</b>
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)</b>	<b>40 523,09</b>	<b>1 732,63</b>
<b>11. Zwischensumme aus 10.</b>	<b>40 523,09</b>	<b>1 732,63</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme 9. und 11.) = Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuß</b>	<b>66 924,46</b>	<b>52 846,93</b>
<b>13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>52 846,93</b>	<b>48 608,82</b>
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>119 771,39</b>	<b>101 455,75</b>



**ANHANG** zum  
Geschäftsjahr 2024

der

**Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
„1908“  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung**

**Wallgasse 5**

**1060 Wien**

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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

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

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

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

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

### **1.2. Anlagevermögen**

#### **Sachanlagevermögen**

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

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes BGBl 190/1954 vorgenommen.

Die Abschreibung der Gegenstände der Geschäftsausstattung erfolgt entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer zwischen einem und fünf Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten unter € 1.000,00 werden im Anschaffungsjahr zur Gänze abgeschrieben bzw. sind keine zu nennen.

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

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Geschäftsjahr keine angeschafft und somit kam es auch zu keiner Abschreibung.

### **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.

### **1.4. Rückstellungen**

Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, welcher bestmöglichst geschätzt wurde.

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

Die Abfertigungsrückstellung für angestellte Hausbesorger wurde nach anerkannten finanzmathematischen Regeln auf Basis eines Rechnungszinssatzes von -8,37 % (Vorjahr -7,45 %) ermittelt. Als Finanzierungsverfahren für die Ansprüche wurde das Teilwertverfahren herangezogen. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

### **1.5. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

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

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

## **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.

#### **2.1.2. Umlaufvermögen**

##### **2.1.2.1. Entwicklung**

##### **Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung**

Die Höhe dieser Bilanzposition ergibt sich im Wesentlichen aus der Subposition der Vorlagen gegenüber den genossenschaftseigenen Objekten. Korrespondierend sind die Gewinn- und Verlustrechnungspositionen „Instandhaltungskosten“ und „Erträge/Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ zu beachten.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die „Forderungspositionen“ werden nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Forderungsspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

#### **sonstige Wertpapiere und Anteile**

Sonstige Wertpapiere und Anteile sind 2024 keine zu nennen.

### 2.1.3. Eigenkapital

#### Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile (à € 22,00)	Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 01.01.2024	310	3.145	69.190,00	138.380,00
Zugang	14	280	6.160,00	12.320,00
Korrektur	0	0	0,00	0,00
Aufstockung Geschäftsanteile	0	0	0,00	0,00
Abgang	<u>- 18</u>	<u>- 151</u>	<u>-3.850,00</u>	<u>-7.700,00</u>
Stand 31.12.2024	<u>306</u>	<u>3.274</u>	<u>72.028,00</u>	<u>144.056,00</u>
zuzüglich Haftsumme ausgeschiedener Mitglieder während der Haftzeit				<u>6.644,00</u>
				<u>150.700,00</u>

### 2.1.4. Rückstellungen

Unter Rückstellungen für „Abfertigungen“ ist die Abfertigung für Hausbesorger erfasst - 2024 € 10.651,07 (Vorjahr: € 9.867,29).

Die sonstigen Rückstellungen in einer Gesamthöhe von € 16.000,00 (Vorjahr: € 14.000,00) umfassen 2024 lediglich eine Rückstellung für Prüfungskosten.

### 2.1.5. Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der einzelnen „Verbindlichkeitenpositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Verbindlichkeitspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### 2.1.6. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen zum Bilanzstichtag 2024 keine.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und nicht gemäß § 199 UGB (HGB) anzugeben sind, bestehen nicht.

### 2.1.8. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

### 2.1.9. Treuhandkonten

Die Genossenschaft verfügt neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten über treuhändig gehaltenen Bankguthaben für Kautionen im Sinne des § 20 Abs. 1 Z. 1 lit. A und b WGG iVm § 16 b Abs. 1 MRG in Höhe von € 167.703,96 (Vorjahr: € 142.199,83).

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und wird nach den Gebahrungsbereichen der Gewinn- und Verlustrechnungsstaffel gegliedert und anschließend zusammengefasst:

<b>TÄTIGKEITSBEREICH</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2024</u></b>
1) operatives Ergebnis		
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.556,03	<b>27.302,10</b>
b) aus der Großinstandsetzungstätigkeit	<u>-3.441,73</u>	<u><b>-900,73</b></u>
	51.114,30	<b>26.401,37</b>
2) Finanzergebnis	<u>1.732,63</u>	<u><b>40.523,09</b></u>
3) Ergebnis vor/nach Steuern		
= Jahresüberschuss	<u>52.846,93</u>	<u><b>66.924,46</b></u>
4) Gewinnvortrag	<u>48.608,82</u>	<u><b>52.846,93</b></u>
5) <u>Bilanzgewinn</u>	<u>101.455,75</u>	<u><b>119.771,39</b></u>

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### **2.2.1. Prüfungskosten**

In den Verwaltungskosten der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2024 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband € 10.191,07 (Vorjahr: € 7.000,00) ausgewiesen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € -1.446,12 (Vorjahr: € 1.365,12) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.2. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr keine zu nennen.

### **2.2.3 Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen**

Neben den Kapital- und Gewinnrücklagen wurden keine Rücklagen dotiert.

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Organe**

Organe der Genossenschaft sind gemäß § 18 der Satzung

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat und die

Generalversammlung

### **3.2. Geschäftsführung**

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand. Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann/der Obfrau, Obmann/Obfrau Stellvertreter und einem weiteren Mitglied mit einer dreijährigen Funktionsdauer.



Der Vorstand setzte sich 2024 zusammen aus:

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten von Jänner bis Dezember eine Entschädigung von € 700,00 pro Monat und zusätzlich iVm der Prüfungsbetreuung € 1.000,00 pro Vorstandsmitglied.

### **3.3. Angestellte**

Die Genossenschaft hat keine Angestellten.

Die Genossenschaft beschäftigt zum 31.12. 2024 1 Hausbesorger (2023 1 Hausbesorger)

Durchschnittlich ist 2024 1 (Vorjahr 1) Hausbesorger im Unternehmen beschäftigt.  
Die Aufwendungen für die Abfertigung dieses Hausbesorgers umfasst 2024 eine Dotierung von € 783,78 (Vorjahr: Dotierung von € 98,68).

### **3.4. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Im Geschäftsjahr wurden 3 Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Die Tätigkeit als Aufsichtsrat erfolgte ehrenamtlich. Im Geschäftsjahr wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt € 1.050,00 ausbezahlt.

### **3.5. Generalversammlung**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Generalversammlung abgehalten, und zwar am 26.06.2024.



### **3.6. Sonstige Erläuterungen**

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

### **3.7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

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

### **3.8. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Sowohl mit Personen des Aufsichtsrates wie auch mit Vorstandsmitgliedern bestehen Mietverhältnisse zu marktüblichen Konditionen.

### **3.9. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 beträgt € 119.771,39 davon € 52.846,93 aus dem Gewinnvortrag aus 2023. Es wird vorgeschlagen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des WGG's und des GenG's, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 119.771,39 der freien Rücklage mit € 117.461,39 und mit € 3.774,58 (davon 2023 € 1.464,58) der satzungsmäßigen Rücklage der Genossenschaft zuzuführen.

Wien, 13.03.2025

Der Vorstand:

## ANLAGEVERMÖGEN

Stand 31. Dezember 2024

	Herstellk. abzgl.WGG- Komp. abzgl.Zuschüsse 01.01.2024	Zugang	davon aktivierte Zinsen	Umbuchung bzw. Umgliederung UV	Aufw. WBR	Abgang	Herstellungs- kosten abzgl.WGG-Komp. abzgl.Zuschüsse 31.12.2024	Kum.Abschr. 01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	Kum.Abschr. 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Abschreibung im Geschäftsjahr
<b>SACHANLAGEN</b>															
Wohngebäude	85 721,85						85 721,85	-58 089,61	-765,00			-58 854,61	26 867,24	27 632,24	-765,00
davon Grundkosten	22 165,24						22 165,24	0,00				0,00	22 165,24	22 165,24	0,00
davon Baukosten	63 556,61						63 556,61	-58 089,61	-765,00			-58 854,61	4 702,00	5 467,00	-765,00
	<b>85 721,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85 721,85</b>	<b>-58 089,61</b>	<b>-765,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-58 854,61</b>	<b>26 867,24</b>	<b>27 632,24</b>	<b>-765,00</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 500,46			0,00	0,00	0,00	1 500,46	-1 500,46		0,00	0,00	-1 500,46	0,00	0,00	0,00
	<b>1 500,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 500,46</b>	<b>-1 500,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 500,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>87 222,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87 222,31</b>	<b>-59 590,07</b>	<b>-765,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-60 355,07</b>	<b>26 867,24</b>	<b>27 632,24</b>	<b>-765,00</b>

## Forderungsspiegel 2024

Bezeichnung der Forderung	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	aktivierte Antizipationen	abgezogene Wert- berichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>3 637,10</b> 2 442,71	<b>3 637,10</b> 2 442,71	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>737 320,61</b> 874 531,36	<b>7 725,27</b> 17 847,68	<b>729 595,34</b> 856 683,68	<b>0,00</b> 0,00	<b>158 187,55</b> 146 711,38
3) Sonstige Forderungen	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>64 474,14</b> 127 084,23	<b>64 474,14</b> 127 084,23	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
<b>S u m m e</b>	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>805 431,85</b> 1 004 058,30	<b>75 836,51</b> 147 374,62	<b>729 595,34</b> 856 683,68	<b>0,00</b> 0,00	<b>158 187,55</b> 146 711,38

### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlauf- zeit bis zu 1 Jahr	davon Restlauf- zeit über 5 Jahre	davon dinglich sichergestellt	Art der Sicherung
1) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>825 300,10</b> 731 034,05	<b>13 752,33</b> 30 255,16	<b>811 547,77</b> 700 778,89	<b>0,00</b> 0,00	
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>11 183,54</b> 9 751,68	<b>11 183,54</b> 9 751,68	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
3) Sonstige Verbindlichkeiten	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>16 148,40</b> 8 499,08	<b>16 148,40</b> 8 499,08	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
<b>GESAMTSUMMEN</b>	<b>Abschlußjahr</b> Vorjahr	<b>852 632,04</b> 749 284,81	<b>41 084,27</b> 48 505,92	<b>811 547,77</b> 700 778,89	<b>0,00</b> 0,00	

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Wiener gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "1908" eingetragene 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrat 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 zugrunde liegenden 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**

Ansichts 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, 20.5.2025