

## AUSZUG

gemäß § 28 Abs 8 WGG zum **PRÜFUNGSBERICHT 2024** der **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

### 1. Jahresabschluss, Bestätigungs- und Gebarungsvermerk

Der beigefügte Jahresabschluss entspricht 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§23 Abs 2 und 4 WGG).

Hinsichtlich des Jahresabschlusses und des Bestätigungsvermerkes wird auf die Anlagen verwiesen, die einen integrierten Bestandteil dieses Auszuges bilden. Erläuternd ist hierzu anzumerken, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht, der Lagebericht aber mangels Nennung unter § 28 Abs 8 WGG kein Bestandteil dieses Auszuges ist.

Die Gebarung der geprüften Bauvereinigung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

### 2. Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung

a) Vorstand:

b) Aufsichtsrat:

### 3. Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag: 472

### 4. Zahl der im letzten Jahr, auf das sich die Prüfung bezieht, und in den beiden diesem vorangegangenen Jahren fertiggestellten Wohnungen

Geschäftsjahr 2024: 0, 2023: 0, 2022: 0

**5. Höhe des Eigenkapitalanteils, der sich gemäß § 7 Abs 6 WGG errechnet: 0**

**6. Anlagen:**

Jahresabschluss zum 31.12.2024

Bestätigungsvermerk vom 18.8.2025

Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft**

**"Wien-Nordwest"**

**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Hockegasse 30/6**

**1180 Wien**

**JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2024**

**BILANZ**

**GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**LAGEBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>	3
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	5
<b>ANHANG</b>	6
1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden	7
2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	9
3. sonstige Angaben	13
<b>LAGEBERICHT</b>	21
Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung	22
Organisation des Geschäftsbetriebes	23
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	24
Lage des Unternehmens	24
Vermögens- und Kapitalslage	24
Zahlungsfähigkeit	27
Ertragslage	28
Cash Flow Rechnung	30
Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG	31
Prognosebericht	31
Darstellung des Geschäftsverlaufes	31
Verwaltungstätigkeit	31
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
Erfüllung des Genossenschaftszwecks	32
Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens	32
Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	32
Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken	32
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	33
Bericht über die Forschung und Entwicklung	33

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

<b>B I L A N Z zum 31.12.2024</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		in EUR	in EUR
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Wohngebäude		1.202.403,32	1.242.717,88
2. unternehmenseigenes Miteigentum		13.967.951,01	14.656.335,41
3. nicht abgerechnete Bauten		1.454.687,33	1.469.213,19
4. Geschäftsausstattung		117.630,85	132.775,83
		<b>16.742.672,51</b>	<b>17.501.042,31</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		17.145,75	8.408,16
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung		3.695.694,07	3.997.342,84
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr		3.690.400,60	3.916.939,32
3. Forderung aus der Betreuungsfähigkeit		204.490,28	82.874,16
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		79.893,56	188.212,02
		<b>3.997.223,66</b>	<b>4.276.837,18</b>
<b>II. Wertpapiere</b>			
		<b>756.096,40</b>	<b>756.096,40</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		<b>2.790.197,89</b>	<b>2.073.212,39</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG		<b>146.647,91</b>	<b>147.987,20</b>
		<b>146.647,91</b>	<b>147.987,20</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.432.838,37</b>	<b>24.790.175,48</b>

Wien, 14.08.2025

Für den Vorstand:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	2024 in EUR	2023 in EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Gesamtnebenbeitrag der Geschäftsanteile	90.813,00	62.503,00
II. gebundene Rücklagen	374.200,00	374.200,00
III. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	2.488.015,78	2.330.663,48
2. satzungsmäßige Rücklage	72.483,47	72.483,47
3. andere Rücklagen	6.556.471,46	6.566.237,61
	<u>9.114.970,71</u>	<u>8.987.484,56</u>
IV. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	<u>9.583.983,71</u>	<u>9.428.187,56</u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<u>74.308,95</u>	<u>79.552,92</u>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abferdigungen	19.074,84	19.559,20
2. Steuerrückstellungen	70.057,80	0,00
3. sonstige Rückstellungen	56.096,95	57.418,76
	<u>145.239,59</u>	<u>76.977,96</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	7.749.050,01	8.128.700,03
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	344.614,48	422.254,52
-davon Realiautfall über 1 Jahr	7.403.436,33	7.686.443,51
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsverber	2.733.863,99	2.612.034,53
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	36.658,35	36.153,87
-davon Realiautfall über 1 Jahr	2.675.205,44	2.575.880,64
3. Darlehen sonstiger Art	3.717.058,02	4.068.225,25
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	364.015,32	341.164,44
-davon Realiautfall über 1 Jahr	3.353.042,70	3.727.060,61
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.109,20	2.109,20
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	720,55	720,55
-davon Realiautfall über 1 Jahr	1.388,65	1.388,65
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	137.476,74	161.310,63
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	61.344,00	121.008,31
-davon Realiautfall über 1 Jahr	76.332,74	39.703,32
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	131.428,40	14.179,29
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	131.428,40	14.179,29
7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	81,22
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	0,00	81,22
8. sonstige Verbindlichkeiten	157.119,76	118.816,89
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	157.119,76	118.816,89
-davon Steuern	22.182,99	4.669,68
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.466,20	3.027,95
	<u>14.427.304,12</u>	<u>15.205.457,04</u>
-davon Realiautfall bis 1 Jahr	1.092.931,05	1.054.981,29
-davon Realiautfall über 1 Jahr	13.529.405,06	14.150.475,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>24.432.638,37</u></b>	<b><u>24.790.175,46</u></b>

Wien, 14.08.2025

Für den Vorstand:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	2024 in EUR	2023 in EUR
<b>GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG</b>		
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	2.629.020,92	2.499.425,28
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	38.658,35	36.153,87
c) Zuschüsse	8.071,97	90.577,97
d) aus der Betreuungstätigkeit	104.711,21	18.605,79
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	3.096,64	2.515,17
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	756.850,08	348.923,46
	<b>3.540.409,17</b>	<b>2.996.201,54</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	22.064,12
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	41.962,22	548.811,06
c) übrige	8.960,21	61.025,99
	<b>50.922,43</b>	<b>631.901,17</b>
<b>3. Verrechenbare Kapitalkosten</b>		
	<b>-322.810,43</b>	<b>-309.488,50</b>
<b>4. Instandhaltungskosten</b>		
	<b>-383.711,11</b>	<b>-968.734,59</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-232.722,93	-99.313,87
b) Soziale Aufwendungen	-55.914,22	-31.189,57
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Mitarbeiterversorgekasse	-1.138,68	645,66
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-53.828,91	-24.933,53
c) übrige Personalkosten	-14.646,01	-10.717,86
d) Kosten der Organe	-45.480,92	-102.089,84
	<b>-348.764,08</b>	<b>-243.311,14</b>
<b>6. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-189.959,38	-538.958,03
<b>7. Betriebskosten</b>		
	<b>-710.684,96</b>	<b>-764.451,34</b>
<b>8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens</b>		
	<b>-623.333,24</b>	<b>-240.892,49</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-492.295,29	-275.206,61
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-307.480,00	-245.983,58
c) übrige	-12.722,78	-13.783,00
	<b>-812.498,67</b>	<b>-534.973,19</b>
<b>10. Zwischensumme aus 1. bis 9.</b>	<b>199.569,73</b>	<b>27.293,43</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>11.639,53</b>	<b>11.897,69</b>
<b>12. Sonstige Finanzaufwendungen</b>	<b>-35.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-28.723,11</b>	<b>-2,76</b>
<b>14. Zwischensumme aus 11. bis 13.</b>	<b>-52.083,58</b>	<b>11.894,93</b>
<b>15. Ergebnis vor/nach Steuern (Zwischensumme 10. und 14.) = Jahresüberschuss</b>	<b>147.486,15</b>	<b>39.188,34</b>
<b>16. Auflösung Gewinnrücklagen</b>	<b>215.449,58</b>	<b>175.106,24</b>
<b>17. Zuweisung Gewinnrücklagen</b>	<b>-362.935,73</b>	<b>-1.153.724,73</b>
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>0,00</b>	<b>939.430,13</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Wien, am 18.02.25

**ANHANG** zum  
Geschäftsjahr 2024

der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
"Wien-Nordwest"**

**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Hockegasse 30/6**

**1180 Wien**

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

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 soweit bekannt berücksichtigt.

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

Das Unternehmen ist zum Bilanzstichtag als kleine Genossenschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

### **1.1. Anlagevermögen**

#### **1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software-Lizenzen eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahre angenommen.

#### **1.2.2. 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 Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und wurden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Noch nicht abgerechnete Bauten, in Bau befindlich oder bereits bezogen, aber noch nicht endabgerechnet sind zum Bilanzstichtag 2024 vorhanden. Bei den bereits bezogenen, jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten, sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezuglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

## **1.2. Finanzanlagen**

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Wertminderungen eingetreten sind bzw. wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der WNW Immo GmbH zur Gänze abgeschrieben, da die Firma gelöscht wurde.

## **1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Für sonstige Forderungen stehen nach wie vor keine Wertberichtigungen zu Buche.

## **1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG) betrifft 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.

## **1.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den „Gewinnrücklagen“ zugeführt bzw. entnommen.

## **1.6. Rückstellungen**

Rückstellungen sind in jener Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach, noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

## **1.7. Verbindlichkeiten**

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

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.

## **1.8. 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.

#### **2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr sind sich im Zustand der Herstellung befindliche Objekte unter der Position „nicht abgerechnete Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ zu nennen, Herstellungskosten in Form von aktivierte Zinsen etc. sind in 2024 nicht zu nennen.

### **2.1.1.3. Beteiligungen**

Zu nennen ist die Stammeinlage von € 35.000,00 an der 2021 gegründeten Tochtergesellschaft „WNW Immo GmbH“, bei welcher es sich um eine Servicegesellschaft handelt. Sitz dieser Gesellschaft ist in der Hockegasse 30/6, 1180 Wien. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Stammeinlage abgeschrieben.

Das Geschäftsjahr beginnt am 1.4. und endet am 31.3. jeden Jahres.

Diese Beteiligung betreffend folgende Angaben gemäß § 238 UGB:

Unternehmen	Anteil	Buchwert per 31.12.	Geschäfts- jahr	Jahresergeb- nis	Eigenkapital
„WNW Immo GmbH“	100 %	35.000,00	01.04.2023 – 31.03.2024	-44.690,03	3.860,10
„WNW Immo GmbH“	100 %	0,00	01.04.2024 – 31.03.2025	<b>Firma gelöscht</b>	

Die „WNW Immo GmbH“ ist im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien mit der Firmenbuchnummer FN 553411s, HG Wien.

### **2.1.2. Umlaufvermögen**

#### **2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

#### **2.1.2.2. sonstige Wertpapiere und Anteile**

Sonstige Wertpapiere sind 2024 mit € 756.096,40 zu nennen. Die Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgt entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip und höchstens zu den jeweiligen Anschaffungskosten.

#### **2.1.2.3. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Wien-Nordwest über treuhändig gehaltene Bankguthaben von € 249.429,45 (VJ T€ 137). Davon entfallen € 52.962,73 (VJ T€ 29) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß §31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Im Rahmen der Änderung der Bestimmungen des WGG über die Entgegennahme von Kautionen wurden sämtliche Kautionen von Wohnungsmietern auf ein eigenes Konto übertragen. Da diese Konten treuhändig für die Wohnungsmieter geführt werden und der Wien-Nordwest nicht zur Verfügung stehen, werden die Bankkonten und die in gleicher Höhe bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von € 127.965,51 (VJ T€ 102) nicht in der Bilanz ausgewiesen.

### 2.1.3. Eigenkapital

#### Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

##### Entwicklung:

	Mitglie- der	Geschäftsanteile (seit GV vom 16.10.2020 á € 220,00)	Geschäfts- guthaben	Haftsumme
Stand 01.01.2024	446	1.302	82.503,00	165.006,00
<u>Zugang</u>				
Neueintritte	19	57	12.540,00	25.080,00
<u>Abgang</u>				
Anteile á € 22,00	- 5	- 15	- 330,00	- 660,00
Anteile á € 25,00	0	0	0,00	0,00
Anteile á € 50,00	- 4	- 12	- 600,00	-1.200,00
Anteile á € 220,00	- 5	- 15	-3.300,00	-6.600,00
Stand 31.12.2024	451	1.317	90.813,00	181.626,00

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 16.10.2020 kommt es zu einer Erhöhung eines Geschäftsanteiles von á € 50,00 auf á € 220,00 (früher á € 22,00). Jedes Mitglied muss 3 Anteile erwerben.

### 2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung betreffend die einzelnen Positionen des „Anlagevermögens“ wird unter der Bezeichnung „Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ als Beilage zum Anhang dargestellt. Siehe die Feststellungen unter Pkt. 1.5. Auf Grund des nicht ausreichenden Jahresüberschusses zur Dotierung der Mehrtilgung wurde eine freie Gewinnrücklage iHv. EUR 166.646,93 (VJ: 156.780,78) bilanzgewinnwirksam aufgelöst.

### 2.1.5. Rückstellungen

In der Bilanz werden folgende Rückstellungen dargestellt:

	2024	2023
Rückstellungen für Abfertigungen Angestellte und Hausbesorger	<b>19.074,84</b>	19.559,20
Sonstige Rückstellungen:		
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses	<b>11.250,00</b>	39.914,11
Kosten für Sonst. Personalaufwand	<b>10.112,60</b>	6.893,94
Kosten für nicht konsumierte Urlaube	<b>22.038,06</b>	5.668,08
Kosten für Jubiläumsgelder	<b>0,00</b>	4.942,63
Kosten für Verzugszinsen	<b>12.696,29</b>	0,00

Kosten für Steuerrückstellungen	<u>70.067,80</u>	0,00
	<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>145.239,59</u>

### **2.1.6. Verbindlichkeiten**

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

Unter „Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung“ sind mit € 60.798,82 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Vorjahr: € 24.168,40) enthalten.

### **2.1.7. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB**

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB bestehen keine.

### **2.1.8. 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 anzugeben sind, bestehen nicht.

### **2.1.9. Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse im Lagebericht wird verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### **2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen**

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 2.266,56 (Vorjahr: € 2.048,38) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

## **2.2.2. Prüfungskosten**

In den Verwaltungskosten der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2024 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen € 16.335,09 (Vorjahr: GBV € 0,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, welcher den Abschlussprüfer beauftragte, geleistet.

Vom Abschlussprüfer wurden keine Leistungen bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 2.065,14 (Vorjahr: € 9.976,97) an den Bundesrevisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## **2.2.3. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr keine zu nennen.

## **2.2.4. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen der „zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung“ wird unter der Bezeichnung „Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile**

451 Genossenschaftsmitglieder halten zum Bilanzstichtag 1.317 Anteile. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 16.10.2020 kommt es zu einer Erhöhung eines Geschäftsanteiles (§ 18 der Satzung) von á € 50,00 auf á € 220,00 (früher á € 22,00). Jedes Mitglied muss 3 Anteile erwerben.

Das Geschäftsguthaben beträgt insgesamt € 90.813,00 (Vorjahr € 82.503,00).

### **3.2. Angaben gemäß § 238 UGB**

Diese sind nicht erforderlich, da es sich um eine kleine Genossenschaft handelt.

### 3.3. Vorstand

Dieser bestand zum Bilanzstichtag 31.12.2024 gemäß § 22 (1) der Satzung aus drei Mitgliedern mit einer fünfjährigen Amts dauer:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
	Obmann-Stellvertreter
	Mitglied
	Mitglied

Ing. Franz Buchgraber ist mit 09.09.2024 von seiner Funktion als Obmann zurückgetreten und somit vor dem Bilanzstichtag 31.12.2024 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Die Zeichnung der Firma erfolgt gemäß § 23 (4) der Satzung durch Obmann und Stellvertreter gemeinsam oder durch einen von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied.

### 3.4. Angestellte

Die Anzahl der Angestellten hat sich vom 31.12.2023 bis zum 31.12.2024 verändert. Somit beschäftigte das Unternehmen zum 31. Dezember 2024 vier Angestellte (eine davon als Teilzeitkraft).

Zum 31.12.2024 hat das Unternehmen Dienstverhältnisse mit 1 Hausbesorgerin (Vorjahr 1 Hausbesorgerin).

Durchschnittlich sind 2024 3,83 (Vorjahr 2,0) Personen (ohne Hausbesorger) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
a) Abfertigungszahlungen Angestellte	<b>0,00</b>	0,00
b) Auflösung/Verwendung Abfertigungsrückstellung	<b>0,00</b>	0,00
c) Auflösung/Dotierung Abfertigungsrückstellung	<b>2.266,56</b>	<b>2.048,38</b>
	<b>2.266,56</b>	<b>2.048,38</b>

Aufwendungen für Pensionen sind im Geschäftsjahr keine angefallen.

### **3.5. Aufsichtsrat**

Dieser besteht gemäß § 25 der Satzung aus vier Mitgliedern mit einer vierjährigen Amts dauer.

Im Geschäftsjahr wurden 10 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
	Vorsitzender
	Vorsitzender-Stellvertreter
	Mitglied
	Mitglied

An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder ausbezahlt.

### **3.6. Generalversammlung**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde am 08.08.2024 eine Generalversammlung abgehalten.

### **3.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum 31.12. 2024 bestanden ebenso wie im Vorjahr keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

### **3.8. Sonstige Erläuterungen**

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

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

Sowohl mit Personen des Aufsichtsrates wie auch mit Vorstandsmitgliedern bestehen Mietverhältnisse.

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

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 haben sich folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung ergeben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft hatten:

- Rücktritt als Obmann-Stellvertreter am 11.03.2025
- Rücktritt als Vorstandsmitglied am 11.03.2025
- Aufgrund des Ausscheidens von im September 2024 und der bei- den oben genannter Rücktritte von und war eine Hand-lungsfähigkeit der Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben.

Daher wurde für den 25.03.2025 eine außerordentliche Generalversammlung einberufen, in welcher folgende Vorstandpositionen nachgewählt wurden:

- Obmann:
- Obmann-Stellvertreter:
- Vorstandsmitglied:
- Durch die Neubesetzung des Vorstands und der dadurch notwendigen Übergabe- und Einarbeitungsphase konnten bislang keine geplanten Sanierungs- oder Modernisierungsprojekte (zB Liftzubauten und Errichtung von PV-Anlagen bei Bestandsobjekten) umgesetzt werden.
- Darüber hinaus wurden Umstände bekannt, welche auf eine drohende USt-Nachzahlung aus dem Bauvorhaben Alland hindeuten. Es wurde daher nach Rücksprache mit dem Steuerberater eine Offenlegung bei der Finanzbehörde in die Wege geleitet, um eine entsprechende Korrektur durchzuführen, wofür eine Rückstellungen iHv EUR 70.067,80 gebildet wurde.

Wien, 14.08.2025

Für den Vorstand:

Obmann

Obmann - Stellvertreter

Mitglied

Mitglied

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Stichlag: 31.12.2024

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
"Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

Anlagenpiegel gem § 225 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Ümbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Ümbu- chungen EUR	Abgänge (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	
<b>I. Sachanlagen:</b>														
1. Wohngebäude	5 022 326,30	0,00	0,00	0,00	0,00	5 022 326,30	3 779 608,42	40 314,56	0,00	0,00	3 819 922,98	1 202 403,32	1 242 717,88	
2. unternehmenseigenes Miteigentum;	15 633 225,25	0,00	0,00	-602 668,00	15 030 557,25	976 869,84	135 118,96	0,00	-49 402,56	0,00	1 062 606,24	13 967 951,01	14 656 335,41	
3. nicht abgerechnete Baulen;	1.483 739,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.483 739,05	14.525,86	14.525,86	0,00	0,00	29.051,72	1.454 687,33	1 469 213,19	
4. Bauvorbereitungskosten;	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	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung.	171 746,09	0,00	0,00	0,00	0,00	171 746,09	38 970,26	15 144,98	0,00	0,00	54.115,24	117 630,85	132 775,83	
	<b>22.311.036,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-602 668,00</b>	<b>21.708.368,69</b>	<b>4.809.944,38</b>	<b>240.104,34</b>	<b>0,00</b>	<b>-49.402,56</b>	<b>0,00</b>	<b>4.965.696,18</b>	<b>16.742.672,51</b>	<b>17.501.042,31</b>
<b>II. Finanzanlagen:</b>														
Anteile an verbundenen Unternehmen;	35 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 000,00	0,00	35 000,00	0,00	0,00	35 000,00	0,00	35 000,00	
	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>22.344.036,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-602 668,00</b>	<b>21.743.368,69</b>	<b>4.809.944,38</b>	<b>240.104,34</b>	<b>0,00</b>	<b>-49.402,56</b>	<b>0,00</b>	<b>4.965.696,18</b>	<b>16.742.672,51</b>	<b>17.536.042,31</b>

## Forderungsspiegel 2024

Bezeichnung der Forderung	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	aktivierte Antizipationen	abgezogene Wert- berichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>17.145,75</b> 8.408,16	<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>3.695.694,07</b> 3.997.342,84	<b>3.690.400,60</b> 3.916.939,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>456.929,34</b> 456.929,34
3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>204.490,28</b> 82.874,16	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
4) Sonstige Forderungen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>79.893,56</b> 188.212,02	<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>3.997.223,66</b> 4.276.837,18	<b>3.690.400,60</b> 3.916.939,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>456.929,34</b> 456.929,34

57

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

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 Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
<b>Gewinnrücklagen</b>												
<b>1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung</b>												
<b>Mehrtilgung</b>	<b>+2.330.663,48</b>		<b>+0,00</b>	<b>+2.330.663,48</b>	<b>+206.154,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-2.699,30</b>	<b>-46.103,35</b>	<b>+157.352,30</b>	<b>+0,00</b>	<b>+2.488.015,78</b>
Vorjahr	+2.134.694,34		+0,00	+2.134.694,34	+214.294,60	+0,00	+0,00	-1.637,20	-16.688,26	+195.969,14	+0,00	+2.330.663,48
<b>Mindertilgung</b>	<b>+0,00</b>		<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>Mehrverwaltung</b>	<b>+0,00</b>	<b>(1)</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr	+0,00	(1)	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>Zwischensumme</b>	<b>+2.330.663,48</b>		<b>+0,00</b>	<b>+2.330.663,48</b>	<b>+206.154,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-2.699,30</b>	<b>-46.103,35</b>	<b>+157.352,30</b>	<b>+0,00</b>	<b>+2.488.015,78</b>
Vorjahr	+2.134.694,34		+0,00	+2.134.694,34	+214.294,60	+0,00	+0,00	-1.637,20	-16.688,26	+195.969,14	+0,00	+2.330.663,48
<b>2. satzungsmäßige</b>	<b>+72.483,47</b>		<b>+0,00</b>	<b>+72.483,47</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+72.483,47</b>
Vorjahr	+72.483,47		+0,00	+72.483,47	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+72.483,47
<b>3. andere</b>	<b>+6.566.337,61</b>	<b>(2)</b>	<b>+0,00</b>	<b>+6.566.337,61</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-9.866,15</b>	<b>+6.556.471,46</b>
Vorjahr	+5.783.688,26	(2)	+0,00	+5.783.688,26	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+782.649,35	+6.566.337,61
<b>Summe</b>	<b>+8.969.484,56</b>	<b>(3)</b>	<b>+0,00</b>	<b>+8.969.484,56</b>	<b>+206.154,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-2.699,30</b>	<b>-46.103,35</b>	<b>+157.352,30</b>	<b>-9.866,15</b>	<b>+9.116.970,71</b>
Vorjahr	+7.990.866,07		+0,00	+7.990.866,07	+214.294,60	+0,00	+0,00	-1.637,20	-16.688,26	+195.969,14	+782.649,35	+8.969.484,56
<b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>												
										Vorjahr		
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+0,00</b>	<b>(2)</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr	+939.430,13	(2)	+0,00	+939.430,13	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00

## Verbindlichkeitspiegel 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich sichergestellt	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>7.748.050,01</b> 8.228.700,03	<b>344.614,68</b> 422.256,52	<b>1.378.458,72</b> 1.689.026,08	<b>6.024.976,61</b> 6.117.417,43	<b>7.748.050,01</b> 8.228.700,03	<b>Pfandrechte</b> Pfandrechte
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>2.733.863,99</b> 2.612.034,53	<b>38.658,35</b> 36.153,87	<b>154.633,40</b> 144.615,48	<b>2.540.572,24</b> 2.431.265,18	<b>0,00</b> 0,00	
3) Darlehen sonstiger Art	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>3.717.058,02</b> 4.068.225,25	<b>364.015,32</b> 341.164,64	<b>1.456.061,28</b> 1.364.658,56	<b>1.896.981,42</b> 2.362.402,05	<b>3.717.058,02</b> 4.068.225,25	<b>Pfandrechte</b> Pfandrechte
4) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>2.109,20</b> 2.109,20	<b>720,55</b> 720,55	<b>1.388,65</b> 1.388,65	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
5) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>137.676,74</b> 161.310,63	<b>61.344,00</b> 121.608,31	<b>76.332,74</b> 39.702,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
6) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>131.428,40</b> 14.179,29	<b>131.428,40</b> 14.179,29	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
7) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>0,00</b> 81,22	<b>0,00</b> 81,22	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
8) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
9) sonstige Verbindlichkeiten	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>157.119,76</b> 118.816,89	<b>157.119,76</b> 118.816,89	<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>14.627.306,12</b> 15.205.457,04	<b>1.097.901,06</b> 1.054.981,29	<b>3.066.874,79</b> 3.239.391,09	<b>10.462.530,27</b> 10.911.084,66	<b>11.465.108,03</b> 12.296.925,28	



## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
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 beigelegte 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 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 Verantwortlichkeit nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Revisors 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 erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 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 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 Revisors für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Mein Ziel ist es, 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 bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysteem, 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 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, am 18.8.2025

Die Revisorin:

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit meinem Bestätigungsvermerk darf nur in der von mir bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

## **Governance-Bericht**

### **für das Geschäftsjahr 2024**

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

#### Corporate Governance

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "WIEN-NORDWEST" eingetragene Genossenschaft m.b.H. 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 "WIEN-NORDWEST". 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 "WIEN-NORDWEST". Dabei ist 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, somit des Vorstandes, als wirtschaftliche Eigentümer ((WiEReG § 2 Abs. 1 b) Sublit. bb).

Der Vorstand besteht gemäß § 22 der Satzung aus der:dem Ob:frau:mann; der:dem Ob:frau:mann-Stellvertret:er:in und aus zwei weiteren Mitgliedern mit einer fünfjährigen Funktionsdauer.

Im Geschäftsjahr 2024 setzte sich der Vorstand zusammen aus:

Obmann (Rücktritt von Funktion per 09.09.2024)

Obmann-Stellvertreter (Rücktritt von Funktion per 11.03.2025)

Mitglied (seit Generalversammlung am 08.08.2024)

Mitglied (Rücktritt von Funktion per 11.03.2025)

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates per 31.12.2024:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 25 der Satzung aus 4 Mitgliedern mit einer vierjährigen Amts dauer. Im Geschäftsjahr wurden 10 Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Mitglied

Mitglied

Ausschüsse des Aufsichtsrates:

Ausschüsse wurden keine gebildet.

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

Die "**WIEN-NORDWEST**" beschäftigte zum 31. Dezember 2024 vier Angestellte (3 Vollzeitkräfte (2 davon weiblich) und 1 Teilzeitkraft (weiblich)) und eine Hausbesorgerin.

Der Vorstand weist per 31.12.2024 einen Frauenanteil von 33,33° % (bis zum Ausscheiden von Herrn Ing. Buchgraber am 09.09.2024 25,00%) Der Aufsichtsrat der Genossenschaft weist einen Frauenanteil von 50 % auf.

Wien, am 10.08.2025

Der Vorstand:

Obmann

Obmann-Stellvertreter

Mitglied

Mitglied