

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.706 vom 17.07.2025**

Über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Gartenheim"**

**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Adam-Betz-Gasse 25a**

**1220 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):**

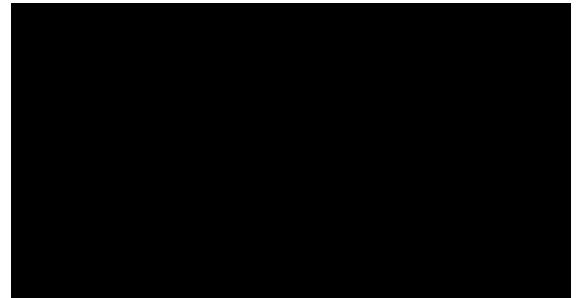
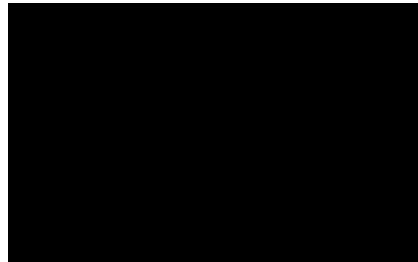
321

4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):

2022	0
2023	0
2024	0

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):

0,00



Anlagen:

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

Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



registrierte Genossenschaft m.b.H.

A - 1220 Wien, Eßling, Adam-Betz-Gasse 25a

Telefon: (01) 77 44 304  
e-mail: office@gartenheim.at

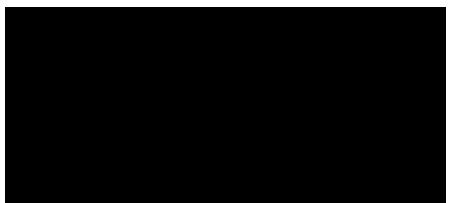
## Corporate Governance Bericht Geschäftsjahr 2024

1. Angaben zum Corporate Governance Bericht
2. Organe
3. Offenlegung von Treuhandschaften
4. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organe und leitenden Positionen.

1. Gemäß § 2b Abs 1 GRVO hat der Vorstand einer gemeinnützigen Bauvereinigung einen jährlichen Corporate Governance Bericht für das vergangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln.

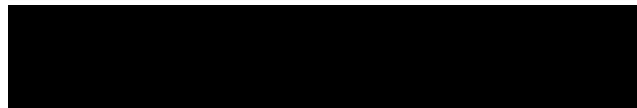
2. Organe
  - a. Offenlegung der Eigentümer  
Wirtschaftliche Eigentümer der Gartenheim sind gem. §2 Zi 1 WIEReG jene natürlichen Personen, die der obersten Führungsebene der Genossenschaft angehören:  


- b. Vorstand

Der Vorstand ist verpflichtet nach dem Gesetz und der Geschäftsordnung die Geschäfte zu führen. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt grundsätzlich monatlich, bei wesentlichen Ereignissen unverzüglich.  
  
  


c. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus nachfolgend angeführten Mitgliedern:



Der Aufsichtsrat hat als Organ der Genossenschaft den Vorstand in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und sich zu diesem Zweck von dem Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft fortlaufend zu unterrichten. Der Aufsichtsrat wird von Vorstand grundsätzlich monatlich umfassend, schriftlich wie mündlich, über alle wesentlichen Entwicklungen und Geschäftsvorfälle informiert.

Im Rahmen von 9 gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die Überwachung der laufenden Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.

3. Offenlegung von Treuhandschaften

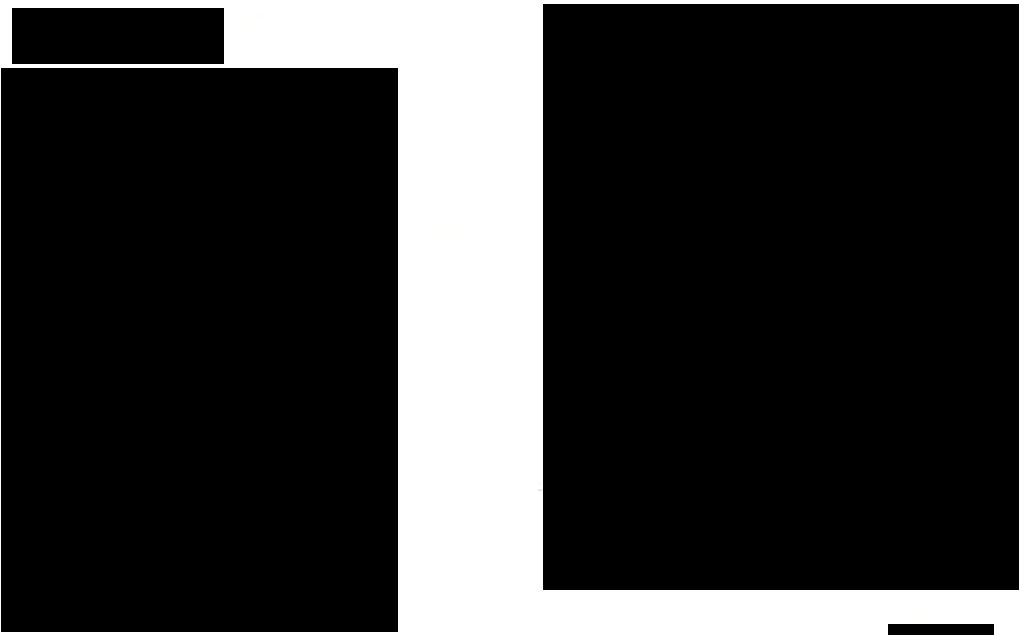
Es bestehen keine Treuhandverhältnisse

4. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen

Die Gartenheim legt größten Wert auf Gleichbehandlung der Geschlechter im Unternehmen sowohl im Rekrutierungsprozess als auch in sämtlichen Bereichen des Dienstverhältnisses, ohne eigens als „Maßnahmen zur Förderung von Frauen“ bezeichnete Maßnahmen vorzuschreiben. Der Vorstand ist zur Hälfte mit Frauen besetzt.

Die Hälfte der Angestellten sind Frauen.

Wien, den 02. Juni 2025



GEMEINNÜTZIGE FAMILIENHÄUSER - BAU - UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

registrierte Genossenschaft m.b.H.

A - 1220 Wien, Eßling, Adam-Betz-Gasse 25a

Telefon: (01) 77 44 304  
e-mail: office@gartenheim.at

## **Jahresabschluss 2024**

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn und Verlustrechnung für 2024

Anhang 2024

Lagebericht 2024

Gemeinnützige Familienhäuser-  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft

**GARTENHEIM**

registrierte Genossenschaft mit geschränkter Haftung

Adam Betz-Gasse 25a

1220 Wien

Firmenbuchnummer 93923y

# BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA		Stand zum Ende des Vorjahres	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	PASSIVA
		Euro	Euro	
<b>A.</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>21 043 532,68</b>	<b>38 063 619,30</b>	<b>A. EIGENKAPITAL</b>
<b>I.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>21 043 492,68</b>	<b>38 063 579,30</b>	<b>I.</b> Gesamtnennbetrag d. Geschäftsanteile
1.	unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5 377,94	3 648,33	
2.	Wohngebäude	9 378 320,64	9 242 639,61	
3.	Unternehmenseigenes Miteigentum	7 915 088,82	7 647 189,49	
4.	sonstige Gebäude	261 554,68	265 084,49	
5.	Nicht abgerechnete Bauten	2 044 060,18	19 853 740,59	
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 721,00	21 191,87	
7.	Bauvorbereitungskosten	1 433 369,42	1 030 084,92	
<b>II.</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>	<b>II.</b> Gewinnrücklagen
1.	Beteiligungen	40,00	40,00	1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung
<b>B.</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>3 159 336,09</b>	<b>3 782 166,45</b>	2. satzungsmäßige Rücklage
<b>I.</b>	<b>Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>	<b>1 072 933,82</b>	<b>1 076 158,42</b>	3. andere Rücklagen
1.	Unbebaute Verkaufsgrundstücke	963 000,00	963 098,84	
2.	Bauvorbereitungskosten °)	109 933,82	113 059,58	
<b>II.</b>	<b>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1 946 829,24</b>	<b>1 989 283,19</b>	<b>III.</b> Bilanzgewinn
1.	Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	-	8 854,18	<b>B.</b> RÜCKSTELLUNGEN
	davon über 1 Jahr	-	-	1. Rückstellung für Abfertigungen
2.	Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	180 857,50	88 950,49	2. Rückstellung für Hausbewirtschaftung
	davon über 1 Jahr	-	-	3. sonstige Rückstellungen
3.	Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1 490 482,24	1 572 704,01	<b>C.</b> VERBINDLICHKEITEN
	davon über 1 Jahr	1 490 482,24	1 565 590,34	1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung
4.	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	-	-	davon unter 1 Jahr
	davon über 1 Jahr	-	-	2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber
5.	Sonstige Forderungen	275 489,50	318 774,51	3. Zwischenkredite
	davon über 1 Jahr	-	-	davon unter 1 Jahr
<b>III.</b>	<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>139 573,03</b>	<b>716 724,84</b>	4. Darlehen sonstiger Art
				davon unter 1 Jahr
				5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen
				davon unter 1 Jahr
				7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung
				davon unter 1 Jahr
				8. Sonstige Verbindlichkeiten
				davon unter 1 Jahr
				11. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten
				davon unter 1 Jahr
				SUMME D. VERBINDLICHKEITEN UNTER 1 JAHR
				SUMME D. VERBINDLICHKEITEN ÜBER 1 JAHR
				<b>BILANZSUMME</b>
	<b>BILANZSUMME</b>	<b>24 202 868,77</b>	<b>41 845 785,75</b>	

**Gewinn- und Verlustrechnung  
zum 31.12.2024**

**gartenheim**

Genossenschaft Gartenheim	in EUR	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>1 561 037,62</b>	<b>1 842 023,12</b>
a) Nutzungsentgelte		1 401 317,56	1 456 359,72
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge		38 546,28	38 341,42
c) Sondereinrichtungen		6 257,32	6 800,80
d) aus der Betreuungstätigkeit		97 400,21	109 593,15
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des UV		-	215 087,41
e) aus sonstigen Betriebsleistungen		17 516,25	15 840,62
<b>2. Aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>173 554,45</b>	<b>270 721,84</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>205 800,03</b>	<b>75 047,56</b>
<b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>		<b>284 084,18</b>	<b>309 437,10</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>		<b>186 793,69</b>	<b>164 705,40</b>
<b>6. Personalkosten</b>		<b>268 553,70</b>	<b>400 191,93</b>
a) Löhne und Gehälter		181 944,57	222 238,74
b) soziale Aufwendungen		79 961,89	171 647,28
c) Kosten d. Organe		6 647,24	6 305,91
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		<b>220 355,12</b>	<b>218 451,74</b>
<b>8. Betriebskosten</b>		<b>463 853,67</b>	<b>505 614,58</b>
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>		<b>6 257,32</b>	<b>6 800,80</b>
<b>10. Aufwendungen für den Verkauf bebauter Grundstücke</b>		<b>273,40</b>	<b>212 054,39</b>
<b>11. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>204 942,02</b>	<b>255 786,43</b>
a) Aufwendungen aus der Verrechnung			
Hausbewirtschaftung		110 052,49	101 143,61
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand		86 039,53	79 877,10
c) Übrige Aufwendungen		8 850,00	74 765,72
<b>12. Zwischensumme aus 1. bis 11.</b>		<b>305 279,00</b>	<b>114 750,15</b>
<b>13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>3 658,97</b>	<b>3 829,00</b>
<b>14. Zwischensumme aus 13.</b>		<b>3 658,97</b>	<b>3 829,00</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern (EGT)</b>		<b>308 937,97</b>	<b>118 579,15</b>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>308 937,97</b>	<b>118 579,15</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>308 937,97</b>	<b>118 579,15</b>
<b>18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>		<b>248 581,49</b>	<b>96 755,45</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>60 356,48</b>	<b>21 823,70</b>

Anhang zum

Jahresabschluss 2024

der

Gemeinnützigen Familienhäuser-  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft

„Gartenheim“

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Firmenbuchnummer 93923y

## **1 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1 Allgemeine Grundsätze**

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung, die Änderungen der WGG-Novelle 2016 sowie die Verordnung des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung BVGO) vom 29. Dezember 2016 angewandt.

Die Bestimmungen des Rechnungslegungsgesetzes 2014 und die der BVGO kamen beim Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 erstmals zur Anwendung. Infolge der geänderten Bestimmungen wurden Änderungen beim Ausweis vorgenommen. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß § 906 Abs. 36 UGB angepasst, wodurch eine Vergleichbarkeit der Bilanz und GuV mit dem Vorjahr gegeben ist.

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 wurden 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.

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

### **1.2 Anlagevermögen**

#### **1.2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände**

Diese Position ist in der vorliegenden Bilanz nicht enthalten.

### **1.2.2 Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1 % (2% am Margaretengürtel 36, 1050 Wien) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis 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. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Kapitel 1.9.1.2. verwiesen.

### **1.3 Finanzanlagen**

Aufstellung – siehe Seite 4.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

**Anlagenspiegel gem §226 Abs. 1 UGB**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung					
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Umbuch ungen	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Umbuch ungen	Abgänge	Abschreibu ng/Zuschreibu
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Bestandsrechte u. ähnliche Rechte											
geleistete Anzahlungen											
<b>II. Sachanlagen</b>											
unbebaute Grundstücke	€ 5 377,94	€ 2,00		-€ 1 731,61		€ 3 648,33		€ 0,00			
Wohngebäude	GK € 1 090 208,22 BK € 9 383 200,22					€ 1 090 208,22 € 9 383 200,22		€ 0,00 € 1 095 087,80			€ 135 6
unternehmenseigenes Miteigentum	GK € 1 292 944,53 BK € 8 478 213,87					-€ 21 715,76 -€ 190 338,63	€ 1 271 228,77 € 8 287 875,24	€ 0,00 € 1 856 069,58			€ 26 647,41 € 82 4
sonstige Gebäude	GK € 55 501,86 BK € 244 674,10	€ 9 809,73					€ 55 501,86 € 254 483,83	€ 0,00 € 38 621,28			€ 6 2
nicht abgerechnete Bauten	GK € 1 480,83 BK € 2 042 579,35	€ 17 807 948,80		-€ 1 480,83 € 3 212,44		€ 0,00 € 19 853 740,59		€ 0,00 € 35 089,47			
Bauvorbereitungskosten	€ 1 433 369,42	€ 374 832,01				-€ 778 116,51	€ 1 030 084,92	€ 0,00			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 40 810,47	€ 19 590,00				-€ 1 752,42	€ 58 648,05				
sonstige Sachanlagen											
geleistete Anzahlungen											
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen											
Ausleihungen an verbundene Unternehmen											
Beteiligungen	€ 40,00					€ 40,00					
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht											
Wertpapiere des AV											
sonstige Ausleihungen											
<b>Gesamtsumme</b>	€ 24 068 400,81	€ 18 212 182,54	€ 0,00	€ 0,00	-€ 991 923,32	€ 41 288 660,03	€ 3 024 868,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 26 647,41	€ 226

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

#### **1.5 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der darlehensfinanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen. (Siehe Gewinnrücklagenspiegel)

#### **1.6 Rückstellungen**

Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag gem. §211 UGB angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Als Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung der Angestellten wurde ein Rechenzinssatz von 1,63% und für die Jubiläumsrückstellung von 1,57% in Ansatz gebracht. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Die jährliche Steigerung der Gehälter für Angestellte wird mit 3,00% angenommen. Im Vorjahr wurden ebenfalls Abfertigungsrückstellungen und Rückstellungen für Jubiläumsgelder im erforderlichen Maß berücksichtigt.

#### **1.7 Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag gem. §211 UGB angesetzt.

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

#### **1.8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Alle Änderungen lt. RÄG 2014, WGG Novelle 2016 und BGVO 2016 wurden bereits in den Vorjahren berücksichtigt.

## **ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **1.9 Erläuterungen zur Bilanz**

#### **1.9.1 Anlagevermögen**

##### **1.9.1.1 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 1.3. dargestellt.

##### **1.9.1.2 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

##### **1.9.1.3 Mietwohnungen mit Kaufoption**

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 74 (Vorjahr: 75) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 7.647.189,49 (Vorjahr: € 7.915.088,82) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Gartenheim hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

##### **1.9.1.4 Beteiligungen**

Die Gartenheim hält eine Beteiligung in der Höhe von € 40,00 an der Marchfelder Bank e.Gen.

## 1.9.2 Umlaufvermögen

### 1.9.2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

#### Forderungsspiegel

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamtbetrag	über 1 Jahr	davon Wechsel	abgezogene Wertberichtigung
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2023	€ -	€ -		
	2024	€ 8 854,18	€ -		
Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	€ 1 490 482,24	€ 1 490 482,24		
	2024	€ 1 572 704,01	€ 1 565 590,34		
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	€ 180 857,50	€ -		
	2024	€ 88 950,49	€ -		
sonstige Forderungen	2023	€ 275 489,50	€ -		
	2024	€ 318 774,51	€ -		
Σ Forderungen, Verrechnungen	2023	€ 1 946 829,24	€ 1 490 482,24	€ -	€ -
u. sonst. Vermögensgegenst.	2024	€ 1 989 283,19	€ 1 565 590,34	€ -	€ -

Im Posten sonstige Forderungen sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 1.9.3 Eigenkapital

### 1.9.3.1 Pflichtangaben bei Genossenschaften:

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

2024	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 01.01.2024	202	4 444	€ 8 888
Zugang	3	66	€ 132
Abgang	0	0	€ 0
Stand 31.12.2024	205	4 510	€ 9 020

## 1.9.4 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Siehe Seite 8

**GEWINNRÜCKLAGENSPIEGEL gem. §10 Abs 6 WGG iVm §222 Abs 2 UGB**

Bilanzposten	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung				
			Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen		Summe Rücklagen beweglich
<b>I. Gewinnrücklage</b>									
<b>1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung</b>	<b>4 058 000,15</b>		<b>121 619,48</b>			<b>-24 864,03</b>			<b>9</b>
Vorjahr	3 761 817,01		257 331,29		38 851,95				29
<b>2. satzungsmäßige Rücklage</b>	<b>18 761,57</b>								
Vorjahr	18 761,57								
<b>3. andere Rücklage</b>	<b>3 897 299,34</b>	<b>13,20</b>							
Vorjahr	3 822 403,10								
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>7 974 061,06</b>	<b>13,20</b>	<b>121 619,48</b>	<b>0,00</b>	<b>-24 864,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9</b>
Vorjahr	7 602 981,68	0,00	257 331,29	0,00	38 851,95	0,00	0,00	0,00	29
<b>II. Bilanzaufschluss</b>	<b>60 356,48</b>	<b>-60 356,48</b>							
Vorjahr	74 896,24	-74 896,24							

## Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 15.289,87 (Vorjahr € 21.341,89) Vorsorgen für Prüfungskosten.

### 1.9.4.1 Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

## 1.9.5 Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	über 5 Jahre	dinglich besichert	Art der Besicherung
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2023	€ 9 605 276,79	€ 217 478,91	€ 9 387 797,88	€ 9 605 276,79	Pfandrecht
	2024	€ 24 615 297,14	€ 219 447,02	€ 24 395 850,12	€ 24 615 297,14	Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023	€ 2 406 767,68		€ 2 406 767,68		
	2024	€ 2 434 534,60		€ 2 434 534,60		
Zwischenkredite	2023	€ 2 660 000,00				Verbücherungsfähige Pfandurkunde hinterlegt
	2024	€ 3 360 000,00				
Darlehen sonstiger Art	2023	€ 140 046,12	€ 66 607,99	€ 73 438,13		
	2024	€ 116 927,14	€ 23 118,98	€ 93 808,16		
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023	€ 1 113 714,38	€ 1 113 714,38			
	2024	€ -	€ -			
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023	€ 124 766,06	€ 4 748,53			
	2024	€ 102 524,25	€ -			
Sonstige	2023	€ 57 855,15	€ 57 855,15			
Verbindlichkeiten	2024	€ 437 173,83	€ 437 173,83			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	2023	€ -	€ -			
	2024	€ 2 494 038,75	€ 2 494 038,75			
Σ Verbindlichkeiten	2023	€ 16 108 426,18	€ 1 460 404,96	€ 11 868 003,69	€ 9 605 276,79	
	2024	€ 33 560 495,71	€ 3 173 778,58	€ 26 924 192,88	€ 24 615 297,14	

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

### 1.9.5.1 Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

### 1.9.5.2 Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen nicht.

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

### 1.9.6 Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

### 1.9.7 Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gartenheim über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 268.207,40 die sich wie folgt er-rechnen:

Treuhand Währinger Gürtel	€ 11 695,76
Treuhand Alser Straße II	€ 64 043,24
Treuhand Alser Straße I	€ 1 710,13
Treuhand Hütteldorfer Str	€ 69 583,12
Treuhand Heiligenstädter Str	€ 87 188,24
Treuhand Scheugasse	€ 8 723,70
ETG Dernjacgasse	€ 450,43
Kautionen	€ 24 812,78

### 1.10 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Vorjahr	Geschäftsjahr
Hausbewirtschaftung	€ 1 272 566,71	€ 1 230 780,10
Betreuungstätigkeit	€ 97 400,21	€ 109 593,15
Bautätigkeit	€ 173 554,45	€ 270 721,84
Grundstücksverkehr	-----	€ 215 087,41
Großinstandsetzung	-----	-----
Sonstige	€ 17 516,25	€ 15 840,62
Gesamt	€ 1 561 037,62	€ 1 842 023,12

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

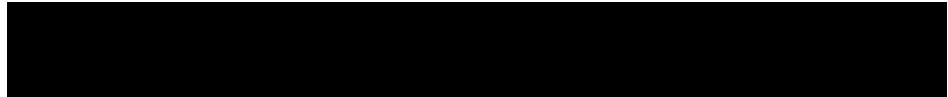
#### 1.10.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 15.000,00 (Vorjahr € 8.000,00). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden ansonsten keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 3.361,56 (Vorjahr € 3.233,88) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## 2 SONSTIGE ANGABEN

### 2.1 Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand/den Geschäftsführern:

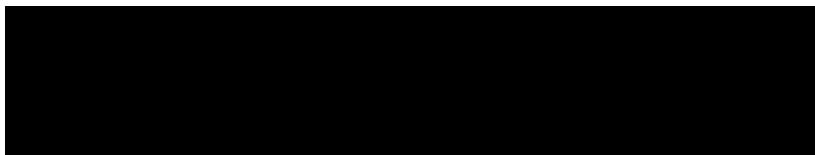


Der/Die Vorstand/Geschäftsführer erhielt/en für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in der Höhe von € 2.040,00 (Vorjahr € 2.400,00). Da nur ein Vorstand angestellt im Unternehmen tätig ist wird die Schutzklausel des § 241 Abs.4 UGB in Anspruch genommen.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:



An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv. insgesamt € 3.120,00 (Vorjahr: € 3.600,00) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, wobei Teilzeitkräfte addiert werden, betrug.

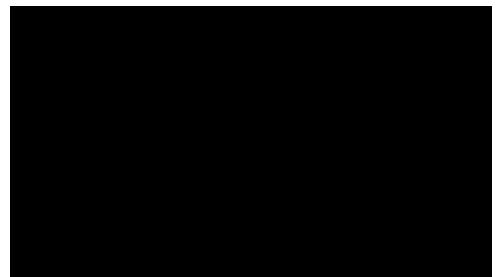
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	0	0
Angestellte	4	4
Gesamt	4	4

### 2.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres - §238 Abs. 1 Z 11 UGB

Keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vorhanden

### 2.3 Ergebnisverwendungsvorschlag - 238 Abs. 1 Z 8 UGB

Zuführung zur Gewinnrücklage



**Bestätigungsvermerk****Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungs- genossenschaft "Gartenheim" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- rechtlichen 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 Rechnungslegungsgrund- satz 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 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 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 Kontrollsyst-tem, 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 Anforde-rungen 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 wesentli-che fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 17.07.2025

