

## **AUSZUG**

gemäß § 28 Abs 8 WGG zum **PRÜFUNGSBERICHT 2024** der **Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schönes Wohnen“** registrierte 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: 707**

### **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 12.6.2025

Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

**B I L A N Z   Z U M   31. 12. 2024****A K T I V A****A. ANLAGEVERMÖGEN****I. Sachanlagen**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
1. Wohngebäude	10 214 256,75	10 393 209,94
2. unternehmenseigenes Miteigentum	9 093 261,09	9 280 758,02
3. Bauvorbereitungskosten	115 849,04	63 049,04
4. Geschäftsausstattung	536,98	5 858,33
	<b>19 423 903,86</b>	<b>19 742 875,33</b>

**B. UMLAUFVERMÖGEN****I. Forderungen und Verrechnungen**

1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	17 187,40	17 415,92
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	9 782 245,58	9 357 473,58
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	9 686 178,74	9 305 262,15
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	53 000,00	29 548,20
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	3 416,43	55,08
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
	<b>9 855 849,41</b>	<b>9 404 492,78</b>

**II. Guthaben bei Kreditinstituten**

	1 055 000,14	1 057 709,88
	<b>10 910 849,55</b>	<b>10 462 202,66</b>

**C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	757 199,77	767 151,22
2. Sonstige	0,00	21,39
	<b>757 199,77</b>	<b>767 172,61</b>
	<b>31 091 953,18</b>	<b>30 972 250,60</b>

**P A S S I V A****A. EIGENKAPITAL****I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile**

	38 240,00	37 200,00
--	-----------	-----------

**II. Gewinnrücklagen**

1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	2 997 957,19	2 902 469,13
2. satzungsmäßige Rücklage	70 000,00	70 000,00
3. andere Rücklagen	9 320 016,64	7 351 508,56
	<b>12 387 973,83</b>	<b>10 323 977,69</b>
III. <u>Bilanzgewinn (2023 inkl. Gewinnvortrag)</u>	240 962,90	1 968 508,08
	<b>12 667 176,73</b>	<b>12 329 685,77</b>

**B. RÜCKSTELLUNGEN**

1. Rückstellungen für Abfertigungen	31 467,00	70 706,00
2. sonstige Rückstellungen	146 614,00	124 281,00
	<b>178 081,00</b>	<b>194 987,00</b>

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	9 698 162,30	10 258 850,60
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	459 492,86	567 980,44
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	3 664 868,93	3 713 964,88
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	3 163 875,44	2 693 475,35
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	257 166,05	200 159,36
4. Kautionen	509 266,57	444 461,82
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	914 898,13	806 918,16
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	32 651,09	20 254,56
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	16 957,58	3 876,85
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	16 957,58	3 876,85
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00	214,40
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	214,40
8. sonstige Verbindlichkeiten	278 666,50	525 815,77
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	278 666,50	525 815,77
- davon Steuern	11 175,54	23 353,81
- davon im Rahmen der soz. Sicherh.	8 556,85	8 155,71
	<b>18 246 695,45</b>	<b>18 447 577,83</b>
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1 044 934,08	1 318 301,38
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	17 201 761,37	17 129 276,45

<b>31 091 953,18</b>	<b>30 972 250,60</b>
----------------------	----------------------

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	3 714 741,17	3 659 194,07
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	39 144,50	38 787,62
c) Zuschüsse	55 231,36	55 231,36
d) aus der Betreuungstätigkeit	112 119,59	103 717,15
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	2 205,00	2 140,00
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	927 180,00
	<u>3 923 441,62</u>	<u>4 786 250,20</u>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	66 417,82	224 101,06
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	849 101,99	2 543 021,81
b) übrige	50 757,10	8 958,47
	<u>899 859,09</u>	<u>2 551 980,28</u>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-39 069,04	-43 425,41
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-1 988 853,12	-3 748 709,55
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-366 523,77	-332 606,20
b) Soziale Aufwendungen		
ba) für Abfertigungen	-5 016,00	-2 193,00
bb) Sozialabgaben u. entgeltabhängige Abgaben u. Pflichtbeitr.	-78 070,18	-73 308,16
c) Kosten der Organe	-4 569,00	-3 750,00
	<u>-454 178,95</u>	<u>-411 857,36</u>
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-366 450,12	-366 450,12
<b>8. Betriebskosten</b>	-1 217 438,54	-1 156 919,46
<b>9. Aufw. a.d. Verkauf von Grundstücken d. Umlaufvermögens</b>	0,00	-277 402,92
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-326 752,07	-263 773,83
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-141 473,46	-169 191,08
c) übrige	-584,81	-9 897,52
	<u>-468 810,34</u>	<u>-442 862,43</u>
<b>11. Zwischensumme aus 1. bis 10.</b>	<u>354 918,42</u>	<u>1 114 704,29</u>
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	2 560,00	1 171,43
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-21 027,46	-3 397,25
<b>14. Zwischensumme aus 12. bis 13.</b>	<u>-18 467,46</u>	<u>-2 225,82</u>
<b>15. Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern</b>	336 450,96	1 112 478,47
<b>16. Jahresüberschuss</b>	336 450,96	1 112 478,47
<b>17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-95 488,06	-218 441,18
<b>18. Bilanzgewinn (2023 inkl. Gewinnvortrag)</b>	<u>240 962,90</u>	<u>1 968 608,08</u>

# ANHANG

## zum Jahresabschlusses 2024

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

#### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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.

Auf den Jahresabschluss wurden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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.

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

#### **1.2. Anlagevermögen**

##### **1.2.1. 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 iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten 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 zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

#### **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. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

#### **1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die zur Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

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

Die Differenz zwischen der (anteiligen) Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklagen zugeführt bzw. entnommen.

### **1.6. Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Vorsichtsgrundsatzes in Höhe des voraussichtlichen Anfalles gebildet (Erfüllungsbetrag, der bestmöglich zu schätzen ist).

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

Die Abfertigungsrückstellung für Angestellte wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

### **1.7. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Den Baukostenfinanzierungsbeiträgen steht diesen Erträgen die planmäßigen Abschreibung (2 %) gegenüber. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

Mit der WGG Novelle 2016 wurde der Anwendungsbereich der in § 16b MRG enthaltenen gesetzlichen Regelungen zu den Kautionen auf Wohnungen, die den Bestimmungen des WGG unterliegen, ausgedehnt.

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

Es bestehen keine, als Eventualverbindlichkeiten auszuweisenden Haftungsverhältnisse.

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

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

### **1.10. Entwicklung des Anlagevermögens**

Auf die umseitige Darstellung des Anlagespiegels wird bezüglich näherer Details verwiesen.

# ANLAGENSPIEGEL gemäß § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbu- chungen EUR	Umg. in UV bzw. Abgang EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 1.1.2024 EUR	Umbu- chungen EUR	Umg. in UV bzw. Abgang EUR	Abschr. (+) (Zuschr. (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 1.1.2024 EUR
<b>SACHANLAGEN</b>													
1. Wohngebäude	4 093 622,21 G	0,00	0,00	0,00	0,00	4 093 622,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 093 622,21	4 093 622,21
	10 648 670,31 B	0,00	0,00	0,00	0,00	10 648 670,31	4 349 082,58	0,00	0,00	178 953,19	4 528 035,77	6 120 634,54	6 299 587,73
2. unternehmens- eig. Miteigent.	3 180 071,58 G	0,00	0,00	0,00	0,00	3 180 071,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 180 071,58	3 180 071,58
	10 195 410,46 B	0,00	0,00	0,00	0,00	10 195 410,46	4 094 724,02	0,00	0,00	187 496,93	4 282 220,95	5 913 189,51	6 100 686,46
3. Bauvorbereitungs- kosten (AV)	63 049,04	52 800,00	0,00	0,00	0,00	115 849,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 849,04	63 049,04
3. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	69 449,66	967,88	0,00	0,00	0,00	70 417,54	63 591,33	0,00	0,00	6 289,23	69 880,56	536,98	5 858,33
<b>Gesamtsumme</b>	<b>28 250 273,26</b>	<b>53 767,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28 304 041,14</b>	<b>8 507 397,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>372 739,35</b>	<b>8 880 137,28</b>	<b>19 423 903,86</b>	<b>19 742 875,35</b>

Anmerkung: Die unter dem Posten "unternehmenseigenes Miteigentum" dargestellten Abgänge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nach unterjähriger Umwidmung als Anbang aus dem Umlaufvermögen dargestellt.

## **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 auf der Vorseite dargestellten Anlagenspiegel dargestellt.

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

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr keine Zinsen (Vorjahr EUR 0,00) aktiviert worden.

##### **2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption**

Durch die Wohnrechtsnovelle 2019 kam es zu einer Neuregelung der Regelungen für die Geltendmachung einer gesetzlichen Kaufoption (gültig für Mietverträge ab dem 1.8.2019).

Der Mieter hat nunmehr eine Kaufoption, wenn neben weiteren Voraussetzungen bei Abschluss seines Mietvertrages die Förderung aufrecht war und der Erstbezug der Baulichkeit vor weniger als 30 Jahren erfolgte. Weiters wurde die Kaufoption für bestimmte bestehende Mietverträge durch eine Übergangsregelung verlängert.

Im Anlagevermögen (Posten "unternehmenseigenes Miteigentum") sind insgesamt 59 Wohnungen (VJ: 59) mit einem Restbuchwert von insgesamt EUR 3.516.755,21 (Vorjahr: EUR 3.632.253,77) enthalten, für die im Falle einer Neuvermietung bzw. für die bestehende Mieter ein Kaufanspruch derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Genossenschaft hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

##### **2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

###### Aufgliederung:

		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	17 187,40 17 415,92	0,00 0,00	0,00 0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	9 782 245,58 9 357 473,58	9 686 178,74 9 305 262,15	1 016 556,55 749 113,62
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	53 000,00 29 548,20	0,00 0,00	0,00 0,00
5. sonst. Forderungen	2024 Vorjahr	3 416,43 55,08	0,00 0,00	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		9 855 849,41	9 686 178,74	1 016 556,55
gesamt Vorjahr		9 404 492,78	9 305 262,15	749 113,62

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

##### **2.1.3. Eigenkapital - Pflichtangaben bei Genossenschaften**

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2024	489	930	74 400,00
Zugang	49	98	7 840,00
Abgang	-38	-72	-5 760,00
Stand 31.12.2024	500	956	76 480,00



## 2.1.4. Gewinnrücklagen - Entwicklung

	Stand 1.1.2024	Umbuchungen Korrekturen	Zuweisung zu Gewinnrückl.		Auflösung von Gewinnrückl.		Stand 31.12.2024
			Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung							
Wohngebäude	1 985 210,99	0,00	77 113,73	10 681,81	0,00	-9 351,14	2 052 973,57
	-155 490,77	0,00					-144 808,96
unternehmenseig. Miteigentum	1 632 371,06	0,00	76 777,32	0,00	-25 604,01	-34 129,66	1 675 018,72
	-559 622,14	0,00					-585 226,15
Summe	2 902 469,14	0,00	153 891,05	10 681,81	-25 604,01	-43 480,81	2 997 957,19
2. satzungsmäßige Rücklage							
	70 000,00	0,00		0,00		0,00	70 000,00
3. andere Rücklagen							
	7 351 508,56	0,00		1 968 508,08		0,00	9 320 016,64
GESAMT	10 323 977,70	0,00		2 133 080,94		-69 084,81	12 387 973,83

### 2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 41.460,00 (Vorjahr EUR 56.250,00) Püfungskosten und mit EUR 105.154,00 (Vorjahr EUR 68.031,00) Personalsrückstellungen.

### 2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	9 698 162,30 10 258 850,60	459 492,86 567 980,44	1 770 877,27 1 529 169,23	7 467 792,17 8 161 700,93
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	3 664 868,93 3 713 964,88	0,00 0,00	0,00 0,00	3 664 868,93 3 713 964,88
3. Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	3 163 875,44 2 693 475,35	257 166,05 200 159,36	1 047 276,15 793 148,14	1 859 433,24 1 700 167,85
4. Kauttionen	2024 Vorjahr	509 266,57 444 461,82	0,00 0,00	0,00 0,00	509 266,57 444 461,82
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	914 898,13 806 918,16	32 651,09 20 254,56	882 247,04 786 663,60	0,00 0,00
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	16 957,58 3 876,85	16 957,58 3 876,85	0,00 0,00	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	0,00 214,40	0,00 214,40	0,00 0,00	0,00 0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	278 666,50 525 815,77	278 666,50 525 815,77	0,00 0,00	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		18 246 695,45	1 044 934,08	3 700 400,46	13 501 360,91
gesamt Vorjahr		18 447 577,83	1 318 301,38	3 108 980,97	14 020 295,48

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in TEUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	9 698 10 259
Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	3 164 2 693
gesamt laufendes Jahr			12 862
gesamt Vorjahr			12 952

#### 2.1.6.1. 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 auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

#### 2.1.7. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

#### 2.1.8. Treuhandkonten

Für Wohnungseigentümergeinschaften verwaltet die Genossenschaft in ihrer Funktion als Hausverwalter auch deren Bankkonten. Diese Gelder sind nicht dem Vermögen der Genossenschaft zuzurechnen und werden auf gesonderten, auf die jeweilige Eigentümergeinschaft lautenden Konten geführt.

Weiters sind die unter Passiva C.4. ausgewiesenen Kauttionen, die von Mietern und Nutzungsberechtigten zur Sicherstellung hinterlegt wurden, auf einem gesonderten Bankkonto hinterlegt, dass in dem unter Aktiva B.II. dargestelltem Betrag enthalten ist und in seiner Verwendung entsprechend beschränkt ist.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>3 923 441,62</b>	3 859 070,20
Bautätigkeit	<b>0,00</b>	0,00
Grundstücksverkehr	<b>0,00</b>	927 180,00
Großinstandsetzung	<b>0,00</b>	0,00
gesamt	<b>3 923 441,62</b>	4 786 250,20

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.  
Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

### 2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf des Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 11.460,00 (Vorjahr: EUR 11.250,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 3.182,64 (Vorjahr: EUR 4.749,75) an den Revisionsverband geleistet (Mitgliedsbeitrag).

## 3. SONSTIGE ANGABEN

### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand der aus folgenden Mitgliedern bestand:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsratsmitglieder tätig:

Die Tätigkeit als Aufsichtsrat erfolgt ehrenamtlich.

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 26.6.2019 wurde ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 150 für jedes an einer Sitzung teilnehmende Mitglied festgelegt.

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Angestellte	<b>2,5</b>	2,5
Arbeiter (Hausbesorger)	<b>1</b>	1

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.  
Von der Möglichkeit einer Gewinnausschüttung wurde analog zu den Vorjahren kein Gebrauch gemacht.  
Positive Jahresüberschüsse werden den Gewinnrücklagen zugeführt.

Wien, am 12.06.2025

Der Vorstand:

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der

Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schönes Wohnen“ 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 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 bewahre 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 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 unseres 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 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**

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, am 12.6.2025

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.

## Corporate Governance Bericht

für das Geschäftsjahr 2024

### 1. Angaben zum Corporate Governance Bericht

Gemäß § 2b Abs 1 erster und zweiter Satz sowie Abs. 2 GRVO hat eine GBV einen jährlichen Corporate Governance Bericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln.

### 2. Wirtschaftliche Eigentümer

Name	Funktion
------	----------

### 3. Zusammensetzung der Geschäftsführung

Name	Funktion
------	----------

### 4. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Name	Funktion
------	----------

### 5. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung

Der Frauenanteil in der Führungsebene liegt bei 67 Prozent. Im Aufsichtsrat liegt dieser Anteil bei 0 %.

Von insgesamt 6 Organmitgliedern sind somit 2/3 männlich und 1/3 weiblich.

Durch das Überwiegen der Anteile an weiblichen Führungskräften im Vorstand, auch wenn im Aufsichtsrat derzeit kein weibliches Mitglied vertreten ist, wird dem Ziel einer ausgeglichenen Geschlechterverteilung grundsätzlich entsprochen.

Beschlossen in der Aufsichtsratssitzung vom 27.3.2025.