
AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.741 vom 18.09.2025**
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung
des Geschäftsjahres 2024 der

"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Eichenstrasse 2

1120 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) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		3.285
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	71
	2023	0
	2024	233
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

Corporate Governance Bericht Geschäftsjahr 2024

Wirtschaftliche Eigentümer

Gemäß § 2 Z 1 lit b) sublit cc) WiEReG gelten jene natürlichen Personen, welche der obersten Führungsebene angehören als wirtschaftliche Eigentümer, sofern keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die Gesellschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht. Subsidiär sind deshalb die beiden Geschäftsführer als wirtschaftliche Eigentümer anzuführen:

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit der Geschäftsführung, welche sich vorrangig auf die strategische Gesamtführung des Unternehmens konzentriert, verteilt die Geschäftsführung die Aufgabengebiete unter seinen Mitgliedern laut beiliegender Geschäftsverteilung (Beilage 1).

Die beiden Geschäftsführer sind in weiteren Unternehmen wie folgt tätig:

Angaben zu Vergütungen unterbleiben gemäß Abschnitt 13, vorletzter Satz des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr insgesamt Vergütungen i.H.v. € 4.430,00.

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Die "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. hat im Geschäftsjahr 4 Arbeiter (Hausbesorger bzw. Hausbetreuer) beschäftigt, davon 4 weibliche. Die Einstellung und Entlohnung erfolgt nach den entsprechenden, diesen Beschäftigungsverhältnissen zugrundeliegenden, gesetzlichen Bestimmungen und Lohnstarifen, auf welche der Vertragsabschluss Anwendung findet. Dadurch ist grundsätzlich die Gleichstellung von Frauen und Männern gewährleistet.

Die Gesellschaft hat keine Angestellten. Die verwaltungsmäßige Betreuung der Gesellschaft erfolgt durch die "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, mit welcher ein diesbezügliches Verwaltungsübereinkommen besteht. Die Angestellten der Heimbau werden auf Basis der entsprechenden, diesen Beschäftigungsverhältnissen zugrundeliegenden, gesetzlichen Bestimmungen beschäftigt. Die Entlohnung erfolgt auf Grundlage des Kollektivvertrags für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs, mit der Bereitschaft zur Überzahlung aufgrund der Qualifikation, gleichermaßen für Frauen wie für Männer. Die Heimbau hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich folgenden Beschäftigtenstand:

	insgesamt	davon weiblich	davon männlich
Sachbearbeitung	48	32	16
Abteilungsleitung-Stv.	5	1	4
Abteilungsleitung	6	2	4
Prokura	-	-	-
Vorstand	3	1	2
Angestellte	62	36	26

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Eisenhof wird auf die bereits gemachten Ausführungen unter diesen Punkten verwiesen.

Spezielle Programme, Beauftragte oder Gremien zur Gleichstellungsförderung von Frauen sind in den Unternehmen nicht eingerichtet.

Bekennung zu einem in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex

Die Eisenhof, bekennt sich zum **Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen**. Der aktuelle Kodex ist auf der website des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband unter <https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/> öffentlich zugänglich. Die Geschäftsführung erklärt, dass dem vorgenannten Kodex entsprochen wurde.

Der Bericht wurde gemäß § 2b Gebärungsrichtlinienverordnung (GRVO) und auf Grundlage des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (i.d.F. 12/2020) am 2. April 2025 aufgestellt.

Geschäftsverteilung

für die **Geschäftsführung**
der **"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

Unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit der Geschäftsführung, welche sich vorrangig auf die strategische Gesamtführung des Unternehmens konzentriert, verteilt die Geschäftsführung folgende Aufgabengebiete unter seinen Mitgliedern:

- Grundstücksbeschaffung		*
- Projektvorbereitung Neubau rechtlich		*
- Projektvorbereitung Neubau kaufmännisch		*
- Projektvorbereitung Neubau technisch und technische Leistungen sowie Projektmanagement Neubautätigkeit		*
- Hausverwaltung Übergang vom Neubau in die Hausverwaltung		*
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung rechtlich		
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung kaufmännisch		
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung technisch		*
- Vertragswesen mit Mietern und Wohnungseigentümern im Rahmen der Hausverwaltung, Wohnungsvergabe und Übereignung		
- Wohnungsvergabe Neubau und Wiedervermietung		*
- Sofortige Übertragung ins Wohnungseigentum		
- Nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum		
- Rechnungswesen inkl. Kalkulation und Budgetierung		
- Personal		*
- Marketing		*
- EDV		*

Bei Verhinderung vertreten einander die Geschäftsführer wechselseitig. Die Gesellschaft hat einen Prokuristen, welcher gleichzeitig Vorstandsmitglied der "Heimbau" gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist und dort für die mit * gekennzeichneten Aufgabengebiete leitend oder stellvertretend zuständig ist.

eisenhof 

Jahresabschluss und Lagebericht

2024

“Eisenhof”
Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESABSCHLUSS 2024

Bilanz zum 31.12.2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	2
Anhang zum Jahresabschluss 2024	3
1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
2. Erläuterung zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	5
2.1. Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2024	5
2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2024	12
3. Sonstige Angaben	14
3.1. Organe und Arbeitnehmer	14
3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	14
3.3. Gewinnverwendung	14

LAGEBERICHT

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs	15
2. Darstellung der Lage	17
2.1. Vermögens- und Kapitallage	17
2.2. Kennzahlen nach § 23 und § 24 Unternehmensreorganisationsgesetz	18
2.3. Liquidität und Geldflussrechnung	19
2.4. Berichterstattung zu Finanzierungsinstrumenten	20
2.5. Ertragslage	21
3. Die voraussichtliche Entwicklung	24

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN	€ 273.558.907,15	€ 267.581.235,60
I. Sachanlagen	€ 273.558.907,15	€ 267.581.235,60
1. unbebaute Grundstücke	€ 0,00	€ 968.263,22
2. Wohngebäude	€ 62.306.092,09	€ 63.078.499,45
3. unternehmenseigenes Mitigentum	€ 90.629.816,99	€ 91.638.356,52
4. sonstige Gebäude	€ 71.537,20	€ 78.903,62
5. nicht abgerechnete Bauten	€ 117.673.915,87	€ 111.671.910,81
6. Bauvorbereitungskosten	€ 0,00	€ 145.301,58
7. geleistete Anzahlungen	€ 2.877.545,00	€ 0,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	€ 31.809.990,72	€ 21.049.798,15
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	€ 1.188.710,72	€ 0,00
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	€ 982.870,34	€ 0,00
2. Bauvorbereitungskosten	€ 205.840,38	€ 0,00
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	€ 1.453.310,07	€ 4.112.516,31
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 300.418,12	€ 2.029.307,49
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	€ 100.472,17	€ 96.790,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	€ 402.451,08	€ 2.221.028,26
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 300.418,12	€ 2.029.307,49
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	€ 676.606,55	€ 212.673,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	€ 93.779,49	€ 0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	€ 180.000,78	€ 1.582.024,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€ 29.167.969,93	€ 16.937.281,84
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€ 3.145.343,51	€ 3.186.728,69
I AKTIVA	€ 308.514.241,38	€ 291.817.762,44

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL	€ 118.852.988,56	€ 115.156.994,27
I. eingefordertes Stammkapital	€ 36.336,42	€ 36.336,42
II. Gewinnrücklagen	€ 116.081.310,31	€ 113.848.198,83
1. gesetzliche Rücklage	€ 0,00	€ 18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	€ 78.625.606,51	€ 77.673.063,81
3. satzungsmäßige Rücklage	€ 37.437.535,59	€ 36.156.966,81
4. andere Rücklagen	€ 0,00	€ 0,00
III. Bilanzgewinn	€ 2.735.341,83	€ 1.281.459,02
B. RÜCKSTELLUNGEN	€ 1.242.924,03	€ 1.217.462,87
1. Rückstellungen für Abfertigungen	€ 46.750,00	€ 52.538,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	€ 862.348,00	€ 869.659,00
3. Rückstellungen für Bauzusage	€ 10.800,00	€ 125.637,00
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	€ 269.970,50	€ 120.908,87
5. sonstige Rückstellungen	€ 53.054,53	€ 48.900,00
C. VERBINDLICHKEITEN	€ 188.418.328,79	€ 175.434.305,30
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 4.292.126,95	€ 8.466.834,27
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 184.126.201,84	€ 166.967.471,03
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	€ 122.701.278,18	€ 113.793.214,26
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 1.134.449,65	€ 5.928.841,07
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 120.566.828,53	€ 107.864.373,19
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	€ 48.684.040,93	€ 48.217.492,50
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 991.115,78	€ 982.085,81
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 48.692.925,15	€ 47.235.406,69
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	€ 161.843,04	€ 78.661,75
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 133.602,05	€ 4.019,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 27.840,99	€ 74.642,37
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	€ 13.943.358,32	€ 12.505.175,07
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 504.803,55	€ 1.112.125,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 13.438.554,77	€ 11.393.049,27
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	€ 1.611.093,41	€ 515.645,70
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 1.611.093,41	€ 515.645,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	€ 31.622,82	€ 82.710,80
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 31.622,82	€ 82.710,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	€ 0,00	€ 103.962,71
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 0,00	€ 103.962,71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	€ 285.092,09	€ 137.342,51
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 285.092,09	€ 137.342,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 0,00	€ 0,00
davon Steuern	€ 126.101,17	€ 1.887,82
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	€ 3.991,46	€ 1.870,01
I PASSIVA	€ 308.514.241,38	€ 291.817.762,44

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.

	2024	2023
1. Umsatzerlöse	€ 22.936.476,72	€ 20.996.055,67
a) Mieten/Nutzungsentgelte	€ 20.289.289,04	€ 19.427.614,84
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	€ 578.117,48	€ 573.406,32
c) Zuschüsse	€ 1.433.584,00	€ 109.064,30
d) aus der Betreuungstätigkeit	€ 302.494,56	€ 266.225,46
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	€ 3.016,77	€ 16.638,41
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	€ 11.688,00	€ 489.850,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	€ 11.688,00	€ 489.850,00
g) übrige	€ 318.286,87	€ 113.256,34
2. Aktivierte Eigenleistungen	€ 936.102,32	€ 1.219.035,49
3. Sonstige betriebliche Erträge	€ 787.842,78	€ 2.639.601,87
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€ 6.683,69	€ 0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	€ 775.590,99	€ 2.629.028,39
c) übrige	€ 5.568,10	€ 10.573,48
4. verrechenbare Kapitalkosten	€ -2.852.576,40	€ -2.564.615,67
5. Instandhaltungskosten	€ -2.588.427,80	€ -4.887.830,77
6. Personalaufwand	€ -66.965,00	€ -138.547,40
a) Kosten der Organe	€ -66.965,00	€ -138.547,40
7. Abschreibungen	€ -2.942.718,32	€ -2.698.152,02
a) auf Sachanlagen	€ -2.942.718,32	€ -2.698.152,02
8. Betriebskosten	€ -4.562.891,82	€ -5.870.964,86
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	€ -2.857,37	€ -327.882,74
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	€ -2.857,37	€ -327.882,74
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€ -8.603.392,41	€ -5.964.043,32
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	€ -6.431.218,33	€ -3.043.001,87
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	€ -1.822.021,06	€ -2.734.959,23
c) übrige	€ -350.153,02	€ -186.082,22
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	€ 3.040.592,70	€ 2.402.656,25
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€ 660.848,49	€ 326.857,20
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€ -13.556,66	€ -10.628,30
14. Zwischensumme aus 12. - 13.	€ 647.291,83	€ 316.228,90
15. Ergebnis vor Steuern	€ 3.687.884,53	€ 2.718.885,15
16. Ergebnis nach Steuern	€ 3.687.884,53	€ 2.718.885,15
17. Jahresüberschuss	€ 3.687.884,53	€ 2.718.885,15
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	€ -952.542,70	€ -1.437.426,13
19. Bilanzgewinn	€ 2.735.341,83	€ 1.281.459,02

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

Es 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. Erkennbare Risiken und drohende Verluste wurden berücksichtigt.

Bisher angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich, neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sowie Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, als Herstellungskosten aktiviert.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und sind nicht als Passivposten ausgewiesen. Handelte es sich jedoch um Zuschüsse, welche gemäß der 36. Verordnung vom 26. August 1992 oder gemäß § 2a der 28. Verordnung vom 3. Mai 1995 zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989 gewährt wurden, erfolgte keine Verminderung der Herstellungskosten, sondern ein Ausweis unter Darlehen sonstiger Art. Die Darlehen sonstiger Art wurden linear (nach § 2 Z 6 i.V.m. § 14 Abs 4 WWFSG 1989) um 5 % p.a. vermindert und sind mittlerweile zur Gänze ausgetragen.

Die Abschreibung wird von den Gesamtherstellungskosten - abzüglich eventueller Zuschüsse - vorgenommen; diese beträgt bei Mietwohnhäusern und beim unternehmenseigenen Miteigentum, falls nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde 1 %, bei anderen vermieteten Eigentumswohnungen und sonstigen Gebäuden 2 %. Bei Baurechtsobjekten erfolgt die Abschreibung (in Abhängigkeit vom Baurechtsvertrag) in der Regel auf Baurechtsdauer. Bei bereits bezogenen, noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt - eine Aufrollung erfolgt anlässlich Endabrechnung.

Zur Veräußerung bestimmte Anlagen

Die zur Veräußerung bestimmten Anlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich, neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sowie Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, als Herstellungskosten aktiviert.

Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Diese wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 225 Abs. 3 UGB gesondert und direkt in der Bilanz ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Diese betreffen Aufwertungsbeträge für Finanzierungsbeiträge gemäß Wohnrechtsnovelle (WRN) 2000 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Sie werden mit 1 % p.a. - analog den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen - aufgelöst.

Eigenkapital

In der Generalversammlung vom 11. Dezember 2024 wurde der Gesellschaftsvertrag geändert. Beschlussgemäß wurde im Geschäftsjahr die gesetzliche Rücklage in die satzungsmäßige Rücklage eingebracht.

Hier wird unter anderem die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gemäß § 10 Abs. 6 WGG als Differenz zwischen Abschreibung der Baukosten und Entschuldung aus den jeweiligen Finanzierungskomponenten der Baukosten (Finanzierungsbeiträge, Darlehen, eventuell Zuschüsse in Verbindung mit einem Kletterdarlehen) ausgewiesen. Die Differenz ergibt sich, da die Laufzeit der Fremdfinanzierungen (mit Ausnahme der Finanzierungsbeiträge) regelmäßig kürzer ist, als die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlagevermögens. Die dadurch entstehenden unbaren Gewinne (bzw. Verluste - in der Regel nach Auslaufen der Fremdfinanzierungen) werden der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt (bzw. entnommen) - vgl. dazu auch die Ausführungen unter Verbindlichkeiten.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde. Die Rückstellungen für Ansprüche aus Abfertigungen und Pensionszusagen wurden - gemäß § 211 Abs. 1 UGB i.d.F. des RÄG 2014 - nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Den Berechnungen liegt das Teilwertverfahren unter Anwendung der AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung auf Basis der aktuellen Sterbetafel zugrunde. Der aus der Rechnungsgrundlagenumstellung resultierende Änderungsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2018 zur Gänze aufwandswirksam erfasst.

Die Abfertigungsrückstellung für Arbeiter wurde auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,80 % (Vorjahr 1,62 %) und durchschnittlichen jährlichen Lohnsteigerungen von 3,58 % (Vorjahr 3,58 %) bei Hausbetreuern ermittelt. Mit Jahresende 2024 gab es kein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis mit Hausbesorgern.

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden mit einer 1,46 %-igen Verzinsung (Vorjahr 1,34 %) und durchschnittlichen Pensionszuschusssteigerungen i.H.v. 3,40 % (Vorjahr 3,44 %) p.a. angenommen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 225 Abs. 6 UGB gesondert und direkt und für diese Posten auch insgesamt in der Bilanz ausgewiesen.

Die Verwornung der Grundstücks- und Baukostenfinanzierungsbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwornung der Grundkostenbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen. Sie bleibt abzüglich Leerstellungen erfolgswirksam. Die Differenz zwischen Abschreibung und Verwornung der Baukostenbeiträge wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung entnommen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens welche nicht von den Herstellungskosten abgesetzt wurden, wurden als Darlehen sonstiger Art ausgewiesen. Hier handelte es sich um Zuschüsse, welche gemäß der 36. Verordnung vom 26. August 1992 oder gemäß § 2a der 28. Verordnung vom 3. Mai 1995 zum WWFG 1989 gewährt wurden. Es erfolgte eine lineare Verminderung um 5 % p.a.. Die Differenz zur niedrigeren Abschreibung wurde der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt.

Umsatzerlöse

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher in der GuV im Posten 1.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

2. Erläuterung zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnungen (BGVO BGBl. II Nr. 437/2016) vorgenommen.

2.1. Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2024

Sachanlagen

Ausgewiesen werden:	Wohnungen	Lokale Heime	Garagen-plätze	Abstell-plätze	Σ
Wohngebäude	790	6	496	42	1.334
unternehmenseigenes Miteigentum	1.037	20	1.035	-	2.092
sonstige Gebäude	-	1	-	-	1
nicht abgerechnete, fertiggestellte Bauten	778	19	535	10	1.342
Σ bezogene Einheiten	2.605	46	2.066	52	4.769
in Bau befindlich	- Projekt	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	- Projekt	-	-	-	-

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Fremdkapitalzinsen i.H.v. € 9.868,49 aktiviert (Vorjahr € 8.403,13 aufgelöst) worden.

Unter den ausgewiesenen Einheiten sind folgende Einheiten mit (theoretisch noch möglicher) Eigentumsoption gemäß § 15c lit a) WGG:

	Wohnungen	Lokale Heime	Σ
Wohngebäude	119	1	120
unternehmenseigenes Miteigentum	443	7	450
sonstige Gebäude	-	-	-
nicht abgerechnete, fertiggestellte Bauten	202	1	203
Σ bezogene Einheiten	764	9	773

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	Wohnungen	Lokale Heime	Garagen-plätze	Abstell-plätze	Σ
in Bau befindlich	- Projekt	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	1 Projekt	15	-	-	15

In den Herstellungskosten der selbst erstellten, zur Veräußerung bestimmten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Fremdkapitalzinsen i.H.v. € 0,00 aktiviert (Vorjahr € 0,00) worden.

Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit bestehen gegenüber diversen Eigentümergemeinschaften. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen zur Gänze die Verrechnung gegenüber der "Heimbau".

In den sonstigen Forderungen sind enthalten:	2024	2023
Antizipationen für noch nicht fällige, aber das Geschäftsjahr betreffende Zinsforderungen aus Termingeldern	€ 132.758,05	€ 19.563,66

Zur Aufgliederung der Forderungen samt Gegenüberstellung der Vorjahreswerte siehe den Forderungsspiegel.

Rechnungsabgrenzungsposten

Diese betreffen Aufwertungsbeträge für Finanzierungsbeiträge gemäß WRN 2000.

Eigenkapital

Das Stammkapital wird gegenüber dem Vorjahr unverändert ausgewiesen, und verteilt sich wie folgt:

"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH	€	18.168,21
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	€	18.168,21
Σ eingefordertes Stammkapital	€	36.336,42

Die "Heimbau" hat ihren Sitz in Wien, mit der Geschäftsanschrift 1120 Wien, Eichenstraße 2. Die SOZIALBAU hat ihren Sitz ebenfalls in Wien, mit der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Lindengasse 55.

In der Generalversammlung vom 11. Dezember 2024 wurde der Gesellschaftsvertrag geändert. Dem Beschluss entsprechend wurde die gesetzliche Rücklage in die satzungsmäßige Rücklage umgebucht.

Gemäß Beschluss der Generalversammlung vom 11. Dezember 2024 wurde der Reingewinn 2023 in Höhe von € 1.281.459,02 (Vorjahr € 2.431.887,71) wie folgt verwendet: € 1.280.568,78 (Vorjahr € 2.430.997,47) wurden der freien Rücklage (andere Rücklagen) zugewiesen, € 890,24 (Vorjahr € 890,24) wurden an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Zur Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung vgl. den Gewinnrücklagenpiegel.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:		2024		2023
Rückstellungen für Rechts-/Beratungs-/Prüfungskosten	€	53.054,53	€	48.900,00

Verbindlichkeiten

Hinsichtlich der Aufgliederung der Verbindlichkeiten samt Gegenüberstellung der Vorjahreswerte und der Fristigkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Die Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit betreffen die Verrechnungsspitzen gegenüber diversen Eigentümergemeinschaften. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Verrechnung mit der "Heimbau".

An Antizipationen für noch nicht fällige, aber das Geschäftsjahr betreffende Zinsen werden ausgewiesen:		2024		2023
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	€	156.544,04	€	120.989,52

Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht verwendet.

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Es bestehen keine Haftungen für anteilige Darlehen hinsichtlich verkaufter Wohnungen mit Eigentumsoption und Garagenplätze.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen bei Baurechten hinsichtlich der in den Folgejahren zu leistenden Baurechtszinse. Diese betreffen mit ca. € 4,3 Mio. die nächsten 5 Jahre, wovon ca. € 0,9 Mio. auf das folgende Geschäftsjahr entfallen.

Anlagenpiegel

Anlagevermögen	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Kumulierte Abschreibungen			Um- buchungen	Stand 31.12.2024	Buchwert	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen			Zugänge	Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge			Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024
1. unbebaute Grundstücke	968.263,22	0,00	-968.263,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	968.263,22
2. Wohngebäude	80.701.156,25	0,00	0,00	0,00	80.701.156,25	-17.622.656,80	-772.407,36	0,00	0,00	0,00	-18.395.064,16	62.306.092,09	63.078.499,45
davon Grundkosten	12.573.037,80	0,00	0,00	0,00	12.573.037,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.573.037,80	12.573.037,80
davon Baukosten	68.128.118,45	0,00	0,00	0,00	68.128.118,45	-17.622.656,80	-772.407,36	0,00	0,00	0,00	-18.395.064,16	49.735.054,29	50.505.461,65
3. unternehmenseigenes Mitigentum	113.956.984,51	0,00	0,00	0,00	113.956.984,51	-22.318.627,99	-1.008.539,53	0,00	0,00	0,00	-23.327.167,52	90.629.816,99	91.638.356,52
davon Grundkosten	15.128.116,10	0,00	0,00	0,00	15.128.116,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.128.116,10	15.128.116,10
davon Baukosten	98.828.868,41	0,00	0,00	0,00	98.828.868,41	-22.318.627,99	-1.008.539,53	0,00	0,00	0,00	-23.327.167,52	75.501.700,89	76.510.240,42
4. sonstige Gebäude	168.321,77	0,00	0,00	0,00	168.321,77	-93.418,15	-3.366,42	0,00	0,00	0,00	-96.784,57	71.537,20	74.903,62
davon Grundkosten	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
davon Baukosten	168.321,70	0,00	0,00	0,00	168.321,70	-93.418,15	-3.366,42	0,00	0,00	0,00	-96.784,57	71.537,13	74.903,55
5. nicht abgerechnete Bauten	115.600.596,60	7.183.187,50	-22.777,43	0,00	122.760.996,67	-3.928.675,79	-1.158.405,01	0,00	0,00	0,00	-5.087.080,80	117.673.915,87	111.671.910,81
davon Grundkosten	6.619.804,87	1.800,00	0,00	-131.806,80	6.489.898,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.489.898,07	6.619.898,87
davon Baukosten	108.980.691,73	7.181.387,50	-22.777,43	131.806,80	116.271.108,60	-3.928.675,79	-1.158.405,01	0,00	0,00	0,00	-5.087.080,80	111.184.027,80	105.052.012,94
davon Zinsen		9.868,49											
6. Bauvorbereitungskosten	149.301,98	4.496,76	-153.788,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.301,98
7. geleistete Anzahlungen	0,00	2.877.545,00	0,00	0,00	2.877.545,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.877.545,00	0,00
	311.544.614,33	10.065.219,26	-1.144.829,39	0,00	320.465.004,20	-43.963.378,73	-2.942.718,32	0,00	0,00	0,00	-46.906.097,05	273.558.907,15	267.581.235,60
davon Grundkosten	95.289.912,06	2.878.345,00	-968.263,22	-131.806,80	97.089.387,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.089.387,04	95.289.912,06
davon Baukosten	276.255.302,27	7.185.874,26	-176.566,17	131.806,80	283.396.417,16	-43.963.378,73	-2.942.718,32	0,00	0,00	0,00	-46.906.097,05	236.493.320,11	232.291.923,54

Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Umlaufvermögen	Stand 01.01.2024	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2024	Buchwert	
		Zugänge	Abgänge	Um- buchungen			Zugänge	Abgänge	Um- buchungen		Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	0,00	982.870,34	0,00	0,00	982.870,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	982.870,34	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	205.840,38	0,00	0,00	205.840,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.840,38	0,00
	0,00	1.188.710,72	0,00	0,00	1.188.710,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.188.710,72	0,00
davon Grundkosten	0,00	982.870,34	0,00	0,00	982.870,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	982.870,34	0,00
davon Baukosten	0,00	205.840,38	0,00	0,00	205.840,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.840,38	0,00

Forderungsspiegel

Bezeichnung	Abschlussjahr Vorjahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 3 Monate	abgezogene Wertberichtigung
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024	100.472,17	100.472,17	16.978,36
	2023	96.790,53	96.790,53	9.064,65
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	402.451,08	0,00	62.951,99
	2023	2.221.028,26	4.655,42	445.598,34
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024	676.606,55	0,00	0,00
	2023	212.673,52	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024	93.779,49	93.779,49	0,00
	2023	0,00	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2024	180.000,78	180.000,78	25.847,06
	2023	1.582.024,00	1.582.024,00	20.647,74
	2024	1.453.310,07	374.252,44	105.777,41
	2023	4.112.516,31	1.683.469,95	475.310,73

Entwicklung des Eigenkapitals und Gewinnrücklagenpiegel

Bezeichnung	Stand 01.01.2024	Gewinn- ausschüttung	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung							Veränderung Rücklagenbe- wegung insgesamt	Bilanz- gewinn	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Mehr- verwahrung	Auflösung Mehrtilgung	Zuweisung Mindertilgung	Mehr- verwahrung	abgegangene Anlagen			
I. Stammkapital	36.336,42		0,00	36.336,42	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		36.336,42
II. Gewinnrücklagen	113.848.198,83		1.280.568,78	115.128.767,61	2.028.248,02	0,00	0,00	-1.063.691,38	0,00	-12.013,94	0,00	952.542,70		116.081.310,31
1. gesetzliche Rücklage	18.168,21		-18.168,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	77.673.053,61		0,00	77.673.053,61	2.028.248,02	0,00	0,00	-1.063.691,38	0,00	-12.013,94	0,00	952.542,70		78.625.606,51
davon Wohngebäude	25.620.994,30		0,00	25.620.994,30	412.146,75	0,00	0,00	-209.927,41	0,00	-5.548,36	0,00	76.676,08		25.702.605,18
davon unternehmenseigenes Miethaus	49.235.599,97		0,00	49.235.599,97	590.469,67	0,00	0,00	-565.115,78	0,00	-6.465,58	0,00	-41.113,69		49.194.484,18
davon sonstige Gebäude	80.230,72		0,00	80.230,72	0,00	0,00	0,00	-1.448,30	0,00	0,00	0,00	-1.448,30		78.782,42
davon nicht abgerechnete Bauten	2.731.238,92		0,00	2.731.238,92	1.095.631,40	0,00	0,00	-165.159,89	0,00	0,00	0,00	920.471,71		3.651.730,63
3. satzungsmäßige Rücklage	0,00		18.168,21	18.168,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.168,21
4. andere Rücklagen	36.156.966,81		1.280.568,78	37.437.535,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.437.535,59
III. Bilanzgewinn	1.281.459,02	-890,24	-1.280.568,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.735.341,83	2.735.341,83
	115.165.994,27	-890,24	0,00	115.165.104,03	2.028.248,02	0,00	0,00	-1.063.691,38	0,00	-12.013,94	0,00	952.542,70	2.735.341,83	118.852.988,56

Verbindlichkeitspiegel

Bezeichnung	Abschlussjahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		davon dinglich besichert	Art der Sicherung
	Vorjahr		bis zu 3 Monate	mehr als 5 Jahre		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024	123.701.278,18	68.558,13	106.072.453,38	123.701.278,18	Pfandrecht
	2023	113.793.214,26	67.284,81	93.559.973,10	113.793.214,26	Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	48.684.040,93	-----	45.728.462,03	0,00	-----
	2023	48.217.492,50	-----	45.307.064,45	0,00	-----
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	161.843,04	85.369,48	0,00	0,00	-----
	2023	78.661,75	4.019,98	0,00	0,00	-----
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	13.943.358,32	498.594,87	13.328.875,05	0,00	-----
	2023	12.505.275,07	1.357.798,34	11.118.634,40	0,00	-----
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.611.093,41	0,00	0,00	0,00	-----
	2023	515.645,70	0,00	0,00	0,00	-----
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	31.622,82	0,00	0,00	0,00	-----
	2023	82.710,80	0,00	0,00	0,00	-----
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	-----
	2023	103.962,71	103.962,71	0,00	0,00	-----
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024	285.092,09	285.092,09	0,00	0,00	-----
	2023	137.342,51	137.342,51	0,00	0,00	-----
	2024	188.418.328,79	937.614,57	165.129.790,46	123.701.278,18	
	2023	175.434.305,30	1.670.408,35	149.985.671,95	113.793.214,26	

2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Umsatzerlöse

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

	2024	2023
Hausbewirtschaftung inkl. übrige ohne Durchlaufposten	€ 22.615.010,36	€ 20.393.268,05
Bautätigkeit (Bauverwalt. u. techn. Leistung eigene Bauten)	€ 1.453,20	€ -
Grundstücksverkehr	€ -	€ -
Großinstandsetzung	€ 22.141,15	€ -
aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	€ 11.688,00	€ 489.850,00
Baubetreuung Neubautätigkeit	€ -	€ 7.050,53
Durchlaufposten	€ 286.184,01	€ 105.887,09
Σ Umsatzerlöse	€ 22.936.476,72	€ 20.996.055,67

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aktiviertete Eigenleistungen

Diese betreffen:

	2024	2023
Bauverwaltung u. Projektmanagement - Neubau	€ 244.677,00	€ 669.618,00
technische Leistung - Neubau	€ 257.834,00	€ 546.499,00
Bauverwaltung u. technische Leistung - Hausbewirtschaftung	€ 433.591,32	€ 2.918,49
Σ aktiviertete Verwaltungskosten	€ 936.102,32	€ 1.219.035,49

Abschreibungen

Auf Sachanlagen: Diesbezüglich vgl. unter Anlagenspiegel.

Kapital-, Instandhaltungs- und Betriebskosten

Zur Ausweisung gelangen die angefallenen Kosten für unternehmenseigene Baulichkeiten. Sie werden über die Posten Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung und Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung ausgeglichen.

Verwaltungskosten - Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
(Bezüge und Aufwandsentschädigungen der Geschäftsführung inkl. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben, Pflichtbeiträge u.) Rückstellungen sowie Aufwendungen für Altersversorgung an ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung, Prokuristen bzw. deren Hinterbliebene (inkl. sonstiger Sozialaufwendungen)	€ 62.535,00	€ 132.077,40
Aufwandsentschädigungen Aufsichtsrat	€ 4.430,00	€ 6.470,00
Sachaufwendungen	€ 1.822.021,06	€ 2.734.959,23
Σ Verwaltungskosten	€ 1.888.986,06	€ 2.873.506,63

Hinsichtlich der Angaben gemäß § 239 Abs. 1 Z 3 u. 4 UGB wird auf § 242 Abs. 4 UGB verwiesen.

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Verwaltungskosten werden mittels Betriebsabrechnungsbogen auf die betrieblichen Tätigkeitsbereiche wie folgt aufgeteilt:

	2024		2023	
Hausverwaltung	€	1.254.686,59	€	1.241.664,84
Bauverwaltung	€	290.846,85	€	810.275,66
technische Leistung	€	292.979,62	€	641.001,10
Baubetreuung Neubautätigkeit	€	-	€	5.165,18
Großinstandsetzungstätigkeit	€	50.473,00	€	175.399,85
Σ Verwaltungskosten	€	1.888.986,06	€	2.873.506,63

Rücklagenverrechnung

Hinsichtlich der Auflösung von Gewinnrücklagen sowie der Zuweisung zu Gewinnrücklagen wird auf den Gewinnrücklagenspiegel verwiesen.

Aufwendungen für die Abschlussprüfung

Für die, auf das Geschäftsjahr entfallende Prüfung des Jahresabschlusses wurde eine Rückstellung i.H.v. € 42.000,00 gebildet (Vorjahr € 40.000,00, tatsächliche Prüfungskosten für das Geschäftsjahr 2023 € 39.058,83 - das Honorar für die Prüfungstätigkeit wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei welchem der Abschlussprüfer beschäftigt ist, geleistet).

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer

Die Anzahl der Arbeiter (Hausbesorger inkl. Hausbetreuer, jeweils ohne Eigentümergemeinschaften) betrug durchschnittlich 4 (Vorjahr 4), davon (wie im Vorjahr) kein geringfügig Beschäftigter. Im Geschäftsjahr war kein Geschäftsführer (Vorjahr bis 05.09.2023 - 1 Geschäftsführer) angestellt.

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Zu den Bezügen vgl. auch die Ausführungen unter Verwaltungskosten.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

3.3. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden: Ein Betrag in Höhe von 3,5 % der auf das Stammkapital geleisteten Stammeinlagen

soll an die Gesellschafter ausgeschüttet werden, d.s.	€	890,24
der Rest soll den anderen Rücklagen zugeführt werden, d.s.	€	2.734.451,59

Der Jahresabschluss wurde am 28. Mai 2025 erstellt.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 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 Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

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 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 18.09.2025