

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.711 vom 30.07.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung

des Geschäftsjahres 2024 der

**Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**

**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Bruno-Marek-Allee 23**

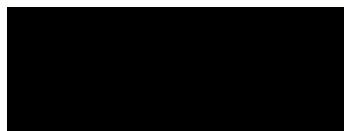
**1020 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:

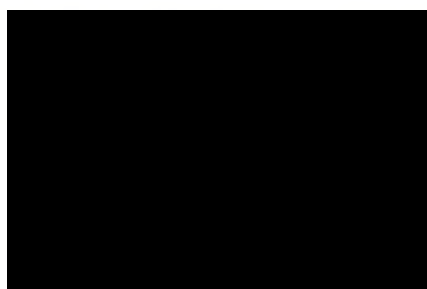
Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss 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.

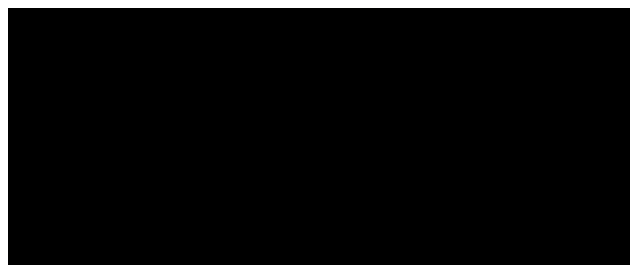
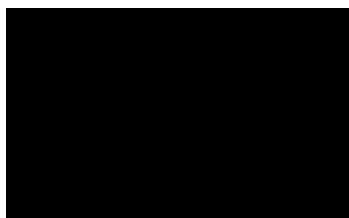
2. a) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:



b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:



3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):	575
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):	30.620,90



Anlagen:

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

Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



*Wiener*

**gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

## **Corporate Governance Bericht**

### **Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

---

FÜR DAS JAHR 2024

4

## Inhalt

1	Grundlagen.....	3
2	Bekenntnis zum GBV Corporate Governance Kodex (GBV-CGK).....	3
3	Erläuterung von Abweichungen .....	3
4	Wirtschaftliche Eigentümer .....	4
5	Offenlegung von Treuhandschaften .....	4
6	Organe der Genossenschaft:.....	4
6.1	Zusammensetzung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführung .....	4
6.2	Zusammensetzung des Aufsichtsrates.....	5
7	Mitgliedschaft der Geschäftsführer in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen .....	6
8	Vergütung der Organe.....	6
9	Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen .....	7



## 1 Grundlagen

Die Wiener ist eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Die Grundlage für ihre Governance findet sich im österreichischen Recht, insbesondere im WGG und im Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK)

Der GBV-CGK bildet einen Ordnungsrahmen für gemeinnützige Bauvereinigungen Österreichs. Er enthält und verweist auf die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften zur Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (inklusive deren Beteiligungsunternehmen) und anerkannter verantwortungsvoller Unternehmensführung. Er verfolgt das Ziel die Transparenz sicherzustellen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu fördern.

Rechtlich stellen die Regelungen des Kodex nach Beschluss der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband im Dezember 2020 eine Selbstbindung der gemeinnützigen Bauvereinigungen dar, deren Beachtung den Organen und der Revision obliegt. Geltung erlangt der GBV-CGK daher durch die freiwillige Selbstverpflichtung der Unternehmen zu den Corporate Governance Grundsätzen.

Gemäß §2b Abs 1 erster und zweiter Satz sowie Abs 2 GRVO hat eine GBV einen jährlichen Governance Bericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln. Der dem Revisionsverband vorzulegende Corporate Governance Bericht ist in den Auszügen gemäß §28 Abs 8 WGG anzuschließen. Ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß §2b Abs 1 GRVO ist für Geschäftsjahre aufzustellen, die nach dem 31.12.2020 beginnen.

## 2 Bekenntnis zum GBV Corporate Governance Kodex (GBV-CGK)

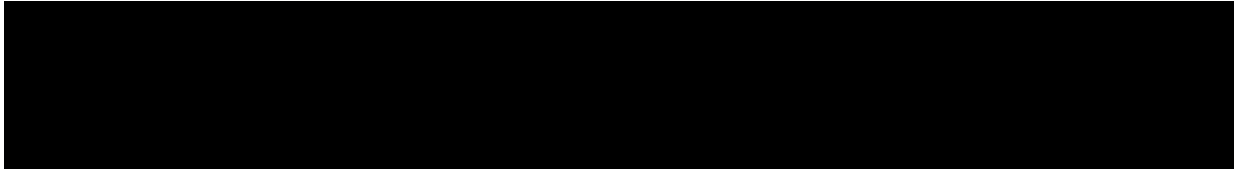
Die Wiener bekennt sich zum GBV-CGK, dieser wurde in der Aufsichtsratssitzung 2021 beschlossen und auf der Homepage mittels Verlinkung zur GBV Homepage öffentlich zugänglich gemacht.

Durch die Verankerung des GBV-CGK im Regelwerk des Unternehmens wollen wir der besonderen gesellschaftlichen Verantwortung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nachkommen, zu erhöhter Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen stärken.

## 3 Erläuterung von Abweichungen

Zu Punkt 3.3.4. Vergütung lt. Checkliste wird angemerkt, dass die Vergütung der Aufsichtsräte bei der nächsten Satzungsänderung vermerkt wird.

#### 4 Wirtschaftliche Eigentümer



#### 5 Offenlegung von Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften.

#### 6 Organe der Genossenschaft:

##### 6.1 Zusammensetzung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Wiener setzt sich aus 4 Vorstandsmitgliedern (seit 01.01.2025 aus 3 Vorstandsmitgliedern) zusammen, die eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten, um die Voraussetzungen für einen reibungslosen Geschäftsablauf zu schaffen.

##### **Bereich 1:** [REDACTED] (Obmann)

vertritt seit 02.03.2009 gemeinsam mit einem zweiten Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

Neben den ihm in der Satzung zugewiesenen Aufgaben ist er für folgende Bereiche zuständig:

- Koordination der Vorstandsmitglieder
- Interessensvertretungen
- Grundsätze von Liegenschaftserwerben
- Öffentlichkeitsarbeit, Außenkontakte
- Mitwirkung bei Auftragsvergabe von bedeutendem Umfang an Dritte
- Allgemeine Mitgliederbetreuung
- Aufsichtsratsvorlagen
- Jahresabschlüsse, Mitwirkung bei Prüfungen

##### **Bereich 2:** [REDACTED] (Obmannstellvertreter)

vertritt seit 23.06.2008 gemeinsam mit einem zweiten Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

- Vertretung Obmann
- Recht
- Grundstücksakquisition
- Neubau/Projektentwicklung

**Bereich 3: [REDACTED] (Vorstandsmitglied)**

Vertritt seit 24.08.2023 gemeinsam mit einem zweiten Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

- Genossenschaftsregister
- Genossenschaftsregister/ Firmenbuch
- Homepage
- Finanz- und Rechnungswesen
- IKS

**Bereich 4: [REDACTED] (Vorstandsmitglied)**

vertritt seit 11.12.2020 bis 31.12.2024 gemeinsam mit einem zweiten Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

- Immobilienverwaltung
- Beschwerdemanagement
- Wohnungsvergabe, Wiedervermietung

[REDACTED]

[REDACTED]

7 Mitgliedschaft der Geschäftsführer in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen

[REDACTED]  
Vorstand:

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Aufsichtsrat:

Wunderer Privatstiftung

Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt- Dorferneuerung und Alternatives Wohnen, NÖSTA, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

[REDACTED]  
Aufsichtsrat:

Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

[REDACTED]  
Keine weiteren Mitgliedschaften in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten

[REDACTED]  
Geschäftsführer: JPE RE GMBH

8 Vergütung der Organe

Die Gesamtbezüge des Vorstandes der Wiener im Jahr 2024 betragen: 10.010,00 €

Gesamtbezüge Aufsichtsräte Wiener im Jahr 2024 betragen: 2.090,00 €

## 9 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

### **Anzahl Vorstand Wiener:**

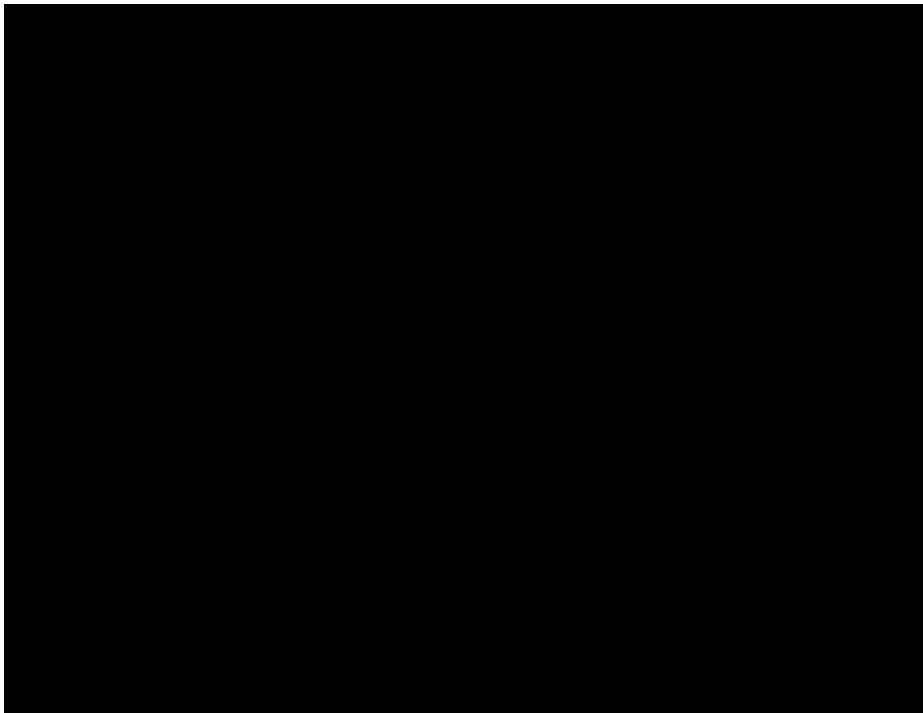
Gesamt 4, davon 1 Person weiblich/ab 01.01.2025 3 männlich

### **Anzahl Aufsichtsrat Wiener:**

Gesamt: 7, davon 2 weiblich

Bei der Besetzung offener Positionen wird bei entsprechender Qualifikation eine Ausgewogenheit hinsichtlich der Geschlechterverteilung angestrebt; die Entscheidung darüber obliegt jeweils der Generalversammlung.

Unterschrift des Vorstandes:



**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM 31.12.2024**

Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte  
Genossenschaft

Bruno-Marek-Allee 23  
1020 Wien

## Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtliche Verhältnisse.....	1
II.	Steuerliche Verhältnisse .....	7
III.	Bilanz zum 31.12.2024.....	8
1.	Aktiva .....	8
2.	Passiva .....	9
IV.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 .....	10
V.	Anhang für das Geschäftsjahr 2024 .....	11
1.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	11
1.1.	Allgemeine Grundsätze .....	11
1.2.	Anlagevermögen.....	12
1.2.1.	Sachanlagen .....	12
1.3.	Umlaufvermögen .....	12
1.3.1.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	12
1.3.2.	Aktive Rechnungsabgrenzung .....	12
1.4.	Eigenkapital .....	13
1.4.1.	Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung .....	13
1.5.	Rückstellungen .....	13
1.5.1.	Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen....	13
1.5.2.	Sonstige Rückstellungen .....	13
1.6.	Verbindlichkeiten .....	13
2.	Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
2.1.	Erläuterungen zur Bilanz .....	14
2.1.1.	Anlagevermögen.....	14
2.1.2.	Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	14
2.1.3.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	14
2.1.4.	Eigenkapital .....	15
2.1.5.	Rückstellungen .....	16
2.1.6.	Verbindlichkeiten .....	16
2.1.7.	Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB .....	16
2.1.8.	Finanzinstrumente .....	17
2.1.9.	Treuhandkonten.....	17
2.1.10.	Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen	17
2.2.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	17
3.	Sonstige Angaben .....	18
3.1.	Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft.....	18

---

3.2.	Ergebnisverwendung .....	19
3.3.	Geschäfte mit nahe stehenden Personen .....	19
3.4.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer.....	19
3.5.	Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung .....	19
VI.	Beilagen .....	21
1.	Anlagenspiegel .....	21
2.	Gewinnrücklagenspiegel.....	22



## I. Rechtliche Verhältnisse

<u>Firma:</u>	Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
<u>Errichtung/Gründung:</u>	Abschluss der Satzung am 17.01.1952, eingetragen im Genossenschaftsregister am 06.08.1952 Letzte Änderung der Satzung am 24.08.2023
<u>Rechtsform:</u>	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
<u>Firmenbuch:</u>	HG Wien, FN 94700s Letzter Abruf vom 11.03.2025
<u>Sitz:</u>	Wien
<u>Geschäftsanschrift:</u>	1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
<u>Geschäftsjahr:</u>	01.01.2024 bis 31.12.2024
<u>Gegenstand:</u>	<p>Der Gegenstand der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft ist laut Satzung</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb Österreichs beschränkt. Darüber hinaus dürfen alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 KStG 1988.</li><li>2. Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.</li></ol>

3. Darüber hinaus darf sich das Unternehmen auch gemäß § 1 Abs: 2 GenG an juristischen Personen des Unternehmens., des Genossenschafts- und des Vereinrechts, soweit dies nach den Bestimmungen des WGG zulässig ist, beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogenen Daten EDV-unterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

Mitglieder:

Während des Geschäftsjahres reduzierte sich die Anzahl der Mitglieder von 805 auf 794.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt EUR 22,00.

Der Vorstand bestimmt die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied zur Erwerbung eines Rechtes nach § 13 Abs. 1 der Satzung, übernehmen muss.

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile umfasst zum 31.12.2024  
EUR 127.006,00

Organe:

Vorstand  
Aufsichtsrat  
Generalversammlung

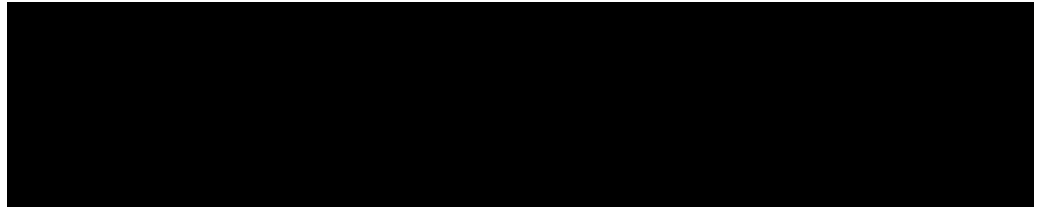
Geschäftsführung:

Gemäß Abschnitt „Vorstand“ in § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem (der) Obmann (Obfrau) ), dem (der) Obmannstellvertreter(in) und bis zu zwei weiteren Mitgliedern. Er wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre, die Wiederwahl ist zulässig. Die Wahl erfolgt mittels Stimmzettel mit einfacher Stimmenmehrheit oder über Beschluss der Generalversammlung durch Zuruf. Im Falle einer Neuwahl des gesamten Vorstandes scheiden nach Ablauf von 2 Jahren die zwei weiteren Mitglieder des Vorstandes, im 4. Jahr der (die) Obmann (Obfrau) und der (die) Obmann-Stelivtreter(in) aus. In den folgenden Jahren entscheidet über das Ausscheiden der Ablauf der vierjährigen Funktionsdauer.

Die Legitimationen der Vorstandsmitglieder werden durch die über die Wahlhandlung aufzunehmende Niederschrift der Generalversammlung nachgewiesen.

Vorstandssitzungen finden bei Bedarf, jedenfalls vor gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, statt.

Der Vorstand besteht aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und zwei weiteren Vorstandsmitgliedern:



Vertretung:

Die Genossenschaft wird gemäß Abschnitt "Vorstand" in § 21 der Satzung gerichtlich und außergerichtlich vom Vorstand vertreten. Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, daß zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.

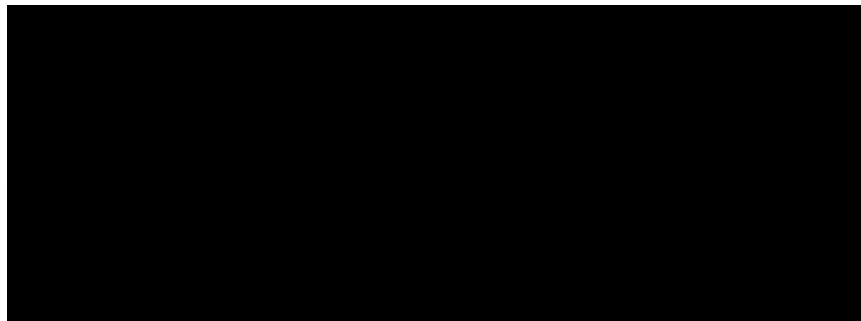
Im Geschäftsjahr war kein Prokurist bestellt.

Gemäß Abschnitt "Vorstand" in § 21 der Satzung werden Prokuristen mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom Vorstand bestellt.

Aufsichtsrat:

Gemäß Abschnitt "Aufsichtsrat" in § 23 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen, die Wiederwahl ist zulässig.

Während des Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:



Der Aufsichtsrat ist gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr zu ordentlichen Sitzungen am 13.03., am 27.06., am 22.08. und am 11.12.

zusammengetreten. Am 22.08.2025 erfolgte im Anschluss an die Generalversammlung zusätzlich eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

#### Zustimmungspflichtige

##### Geschäfte:

Gemäß Abschnitt "Vorstand" in § 22 der Satzung kann der Vorstand folgende Geschäfte nur im Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen:

- a. den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen im Sinne des § 189a Z2 UGB sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben;
- b. den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften und Baurechte, deren Wert EUR 500.000,00 übersteigt;
- c. die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen;
- d. Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung, die EUR 50.000,00 im Einzelnen und insgesamt EUR 150.000,00 in einem Geschäftsjahr übersteigen;
- e. die Aufnahme von Darlehen und Krediten, die EUR 100.000,00 im Einzelfall und EUR 500.000,00 in einem Geschäftsjahr insgesamt übersteigen;
- f. die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört;
- g. die Gewährung von Krediten, die ein Monatsgehalt übersteigen und die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an leitende Angestellte;
- h. die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten;
- i. die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- j. die Erteilung der Prokura;
- k. die Übernahme einer leitenden Stellung in der Genossenschaft innerhalb von zwei Jahren nach Zeichnung des Bestätigungsvermerks durch den Abschlussprüfer (Revisor), durch den Konzernabschlussprüfer (Revisor), durch den Abschlussprüfer (Revisor) eines bedeutenden verbundenen Unternehmens oder durch den jeweiligen Bestätigungsvermerk unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer sowie eine für ihn tätige Person, die eine maßgebliche leitende Funktion bei der Prüfung ausgeübt hat, soweit dies nicht gemäß § 271c UGB untersagt ist.

Gemäß Abschnitt „Aufsichtsrat“ in § 26 der Satzung beraten und beschließen der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung außer über die sonst in der Satzung (insbesondere § 22) genannte Angelegenheiten über:

- a) die Grundsätze für die Zuteilung und die Nutzung der Genossenschaftswohnungen, die Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für die Erwerbung einer Eigentumswohnung;
- b) die Grundsätze der Anlegung und Sicherstellung verfügbarer Gelder;
- c) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen, insbesondere aber von Anstellungsverträgen ab der Beschäftigungsgruppe V des Kollektivvertrages für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs;
- d) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, die in erster Instanz in die Zuständigkeit eines Gerichtshofes fallen;
- e) die Vorbereitung der Vorlagen an die Generalversammlung, besonders soweit sie den Lagebericht, den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage, die Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat betreffen;
- f) den Revisionsbericht.

Generalversammlung: Im Berichtsjahr wurde eine Generalversammlung am 22.08.2024 abgehalten.

Es wurden dabei folgende Beschlüsse gefasst.

1. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.400 vom 24.01.2024 des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022.
2. Endgültige Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für 2022.
3. Endgültige Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022.
4. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.472 vom 11.06.2024 des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023
5. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2023
6. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

## II. Steuerliche Verhältnisse

Betriebsfinanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 09 600/0716

UID-Nummer: ATU59081433

Steuerliche

Vertretung: CONSULTATIO Steuerberatung GmbH & Co KG  
Karl-Waldbrunner-Platz 1, 1210 Wien

Veranlagungen: Die letzte erfolgte Veranlagung betrifft die Umsatzsteuer 2023.  
Mit Bescheid vom 09.01.2025 wurde die Umsatzsteuererklärung für das  
Jahr 2023 erklärungsgemäß veranlagt.

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.



### III. Bilanz zum 31.12.2024

#### 1. Aktiva

		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	507.032,57		502.865,02
2. Wohngebäude	9.293.839,92		9.439.852,41
davon Grundwerte	714.388,34		715.481,09
3. unternehmenseigenes Miteigentum	11.869.314,76		12.245.270,27
davon Grundwerte	2.311.345,70		2.351.999,14
4. nicht abgerechnete Bauten	6.560.818,99		6.619.699,71
davon Grundwerte	955.026,67		955.026,67
5. Bauvorbereitungskosten	232.812,84		184.597,84
	<u>28.463.819,08</u>		<u>28.992.285,25</u>
		<b><u>28.463.819,08</u></b>	<b><u>28.992.285,25</u></b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	281.391,05		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	8.957,86		4.250,56
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	284.590,37		214.957,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	278.855,05		200.484,60
4. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	9.284,70		14.332,46
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.073.857,30		2.174.846,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
	<u>2.658.081,28</u>		<u>2.408.386,24</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.481.836,04		4.555.540,31
		<b><u>7.139.917,32</u></b>	<b><u>6.963.926,55</u></b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. aktive Rechnungsabgrenzung	223,00		232,55
2. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	336.095,46		340.517,60
		<b><u>336.318,46</u></b>	<b><u>340.750,15</u></b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b><u>35.940.054,86</u></b>	<b><u>36.296.961,95</u></b>



## 2. Passiva

		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. <u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	127.006,00		128.040,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	10.776.964,03		10.629.121,20
2. satzungsmäßige Rücklage	186.942,95		185.772,95
3. andere Rücklagen	5.242.502,12		4.677.930,62
	16.206.409,10		15.492.824,77
III. <u>Bilanzgewinn (Bilanzverlust)</u>	676.570,09		565.741,50
davon Gewinnvortrag (Verlustvortrag)	0,00		0,00
		<b>17.009.985,19</b>	<b>16.186.606,27</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	59.354,03		54.346,12
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	49.834,88		63.246,43
3. sonstige Rückstellungen	20.259,00		21.110,00
		<b>129.447,91</b>	<b>138.702,55</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	10.492.996,44		11.125.134,63
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	385.574,80		364.141,77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.107.421,64		10.760.992,86
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	5.693.092,10		5.878.216,92
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.693.092,10		5.878.216,92
3. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00		597.761,52
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		597.761,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00		545,33
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		545,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2.501.423,55		2.269.008,26
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	79.574,51		62.005,28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.421.849,04		2.207.002,98
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	31.336,99		19.694,59
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	31.336,99		19.694,59
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00		789,30
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		789,30
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	81.772,68		80.502,58
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	81.772,68		80.502,58
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
davon Steuern	223,82		205,46
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.056,30		1.975,53
		<b>18.800.621,76</b>	<b>19.971.653,13</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		578.258,98	1.125.440,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		18.222.362,78	18.846.212,76
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>35.940.054,86</b>	<b>36.296.961,95</b>

#### IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

		2024	2023
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) Nutzungsentgelte	2.481.715,59		2.335.057,15
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	70.129,43		67.455,73
c) aus der Betreuungstätigkeit	85.581,49		80.956,48
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	560,00		580,00
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	508.869,00		394.986,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens			
aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	508.869,00		394.986,00
f) übrige	720,00		1.170,00
		3.147.575,51	2.880.205,36
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>			
a) aktivierte Verwaltungskosten	295,28	295,28	0,00
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.571,43		157,30
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	261.351,39		181.846,48
c) übrige	3.932,95		16.509,07
		267.855,77	198.512,85
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-257.614,20	-257.614,20	-252.438,01
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-582.363,20	-582.363,20	-472.109,79
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) soziale Aufwendungen			
aa) sonstige soziale Aufwendungen	0,00		-1.036,36
davon Aufwendungen für Altersvorsorge	0,00		0,00
b) Kosten der Organe	-15.105,20		-14.146,00
		-15.105,20	-15.182,36
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf Sachanlagen	-331.983,59		-332.973,96
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-1.137,74
		-331.983,59	-334.111,70
<b>8. Betriebskosten</b>	-710.050,85	-710.050,85	-689.708,19
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	-271.894,57	-271.894,57	-214.808,09
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens			
aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-271.894,57		-214.808,09
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-410.374,75		-388.874,99
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-217.891,39		-205.676,55
c) übrige	-12.072,14		-6.833,53
		-640.338,28	-601.385,07
<b>11. Zwischensumme aus 1. - 10.</b>		<b>606.376,67</b>	<b>498.975,00</b>
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		219.197,88	98.731,33
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.161,63	-670,74
<b>14. Zwischensumme aus 12. - 13.</b>		<b>218.036,25</b>	<b>98.060,59</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 14.)</b>		<b>824.412,92</b>	<b>597.035,59</b>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>824.412,92</b>	<b>597.035,59</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		824.412,92	597.035,59
<b>18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>		-147.842,83	-31.294,09
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>676.570,09</b>	<b>565.741,50</b>

## **V. Anhang für das Geschäftsjahr 2024**

### **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Berücksichtigung des § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung, sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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

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

Die Aktivierungen bei Verwaltungskosten erfolgten (gegebenenfalls) linear entsprechend dem Bauvolumenzugang, wobei als Aktivierungshöchstgrenze die Kosten laut Betriebsabrechnungsbogen eingehalten werden.

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

Bei Zahlenangaben werden in der Folge Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

## **1.2. Anlagevermögen**

### **1.2.1. Sachanlagen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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.

## **1.3. Umlaufvermögen**

### **1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

### **1.3.2. Aktive Rechnungsabgrenzung**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31. Dezember 2000. Gern § 39 Abs 28 WGG hat die buchmäßige Darstellung dieser zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen über einen Sonderposten im Bereich der "Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten" zu erfolgen und wird grundsätzlich mit 1% des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

Die Bildung einer aktiven latenten Steuer für das vorliegende Wirtschaftsjahr ist nicht erforderlich.

## **1.4. Eigenkapital**

### **1.4.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Gemäß dem Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 (RÄG 2014) ist die Zuführung bzw. Auflösung, welche sich aus der Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen ergibt, als zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung zu erfassen. Auch die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung der Baukostenfinanzierung (soweit eine besteht) und die Auflösungen der Ertragsüberhänge des jährlich mit 5% aufzulösenden Baukostenzuschusses der "Kletterdarlehen" sind in der zweckgebundenen Rücklage auszuweisen.

Salden, welche sich aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten ergeben, wurden gem. § 13 Abs 2 WGG objektbezogen den zweckgebundenen gesetzlichen Rücklagen zugeführt. Diese Beträge sind durch den Jahresüberschuss gedeckt.

Die Rücklage für Kostendeckung wurde in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufgelöst, wenn die Fremdfinanzierung eines Objektes ausgelaufen ist.

## **1.5. Rückstellungen**

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

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,13 % (Vorjahr: 2,02%) und einem Gehaltstrend von 3,40 % (Vorjahr: 3,17%) ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach der PUC Methode, Sterbetafel nach Pagler und umfasst die zum Bilanzstichtag bestehenden Abfertigungsansprüche der Hausbesorger der Berichtsgenossenschaft. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht vorgenommen.

### **1.5.2. Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. In den sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem Zinssatz von 3 % (Vorjahr: 1%) abgezinst.

## **1.6. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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



## 2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im VI.1. Anlagenspiegel (siehe Seite 21) als Beilage zum Anhang dargestellt.

#### 2.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr wurden keine Bankzinsen (Vorjahr: EUR 0,00) als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

#### 2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamt	davon <1J	davon 2-5J	mehr als 5J
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J.	281.391,05	281.391,05	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	8.957,86	8.957,86	0,00	0,00
	Vorjahr	4.250,56	4.250,56	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	284.590,37	5.735,32	0,00	278.855,05
	Vorjahr	214.957,22	18.139,96	0,00	196.817,26
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J.	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J.	9.284,70	9.284,70	0,00	0,00
	Vorjahr	14.332,46	14.332,46	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschl. J.	2.073.857,30	2.073.857,30	0,00	0,00
	Vorjahr	2.174.846,00	2.174.846,00	0,00	0,00
	Abschl. J.	2.658.081,28	2.379.226,23	0,00	278.855,05
	Vorjahr	2.408.386,24	2.211.568,98	0,00	196.817,26

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen ist eine Darlehensforderung mit einem Nominale in Höhe von EUR 1.990.000,00 enthalten (Vorjahr: EUR 1.990.000,00).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.277,91	7.353,02
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	23.770,91	16.915,02
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-	1.137,74
	25.048,82	25.405,78

#### 2.1.4. Eigenkapital

	Stand 31.12.2024
	EUR
Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	127.006,00
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	10.776.964,03
satzungsmäßige Rücklage	186.942,95
andere Rücklagen	5.242.502,12
Bilanzgewinn	676.570,09
	<b>17.009.985,19</b>

Geschäftsguthaben: Die Höhe eines Geschäftsanteil wurde in der 48. Generalversammlung vom 26.06.2001 im Rahmen einer grundlegenden Änderung der Satzung mit EUR 22,00 festgelegt, wobei die sich aufgrund der Umrechnung des Genossenschaftsanteiles von ATS 300,00 ergebenden Differenz aus den Rücklagen abzudecken war. In der Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 11.12.1990 wurde beschlossen, dass bei Neueintritt eines Mitgliedes 10 Geschäftsanteile zu zeichnen sind. Das entspricht einem Betrag von EUR 220,00. Laut Vorstandsbeschluss aus 2010 haben Mitglieder, sofern sie kein Nutzungsobjekt beanspruchen, zum Erwerb der Mitgliedschaft gem. § 16 Abs. 1 u. 2 der Satzung einen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 22,00 zu zeichnen. Gemäß § 17 (1) der Satzung, umfasst die Nachschusspflicht einen weiteren Betrag in Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben EUR
Stand 31.12.2023	805	5830	128.040,00
Zugang	22	202	4.444,00
Austritte	-33	-249	-5.478,00
Stand 31.12.2024	<b>794</b>	<b>5783</b>	<b>127.006,00</b>

Die Haftsumme betrug per 31.12.2024 EUR 275.616,00 (Vorjahr: EUR 281.732,00).

## 2.1.5. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>						
Hausbesorgerabfertigungen	54.346,12	0,00	0,00	0,00	5.007,91	59.354,03
<b>Rückstellungen für Bautätigkeit</b>						
Umweltschutzzrückstellungen	63.246,43	-13.411,55	0,00	0,00	0,00	49.834,88
<b>sonstige Rückstellungen</b>						
Rückstellungen für Prüfungskosten	16.368,00	-14.090,93	-2.277,07	0,00	14.076,00	14.076,00
Rückstellungen für Rechtsberatung	1.142,00	-1.142,00	0,00	0,00	1.183,00	1.183,00
Rückstellungen Sonstige	3.600,00	-3.342,44	-257,56	0,00	5.000,00	5.000,00
	21.110,00	-18.575,37	-2.534,63	0,00	20.259,00	20.259,00
	<b>138.702,55</b>	<b>-31.986,92</b>	<b>-2.534,63</b>	<b>0,00</b>	<b>25.266,91</b>	<b>129.447,91</b>

## 2.1.6. Verbindlichkeiten

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamt	davon <1J	davon 2-5J	mehr als 5 J
1. <b>Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>10.492.996,44</b>	<b>385.574,80</b>	<b>1.372.811,33</b>	<b>8.734.610,31</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>11.125.134,63</i>	<i>364.141,77</i>	<i>1.419.129,78</i>	<i>9.341.863,08</i>
2. <b>Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>5.693.092,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.693.092,10</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>5.878.216,92</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>5.878.216,92</i>
3. <b>Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>597.761,52</i>	<i>597.761,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. <b>Verbindlichkeiten aus Bauverträgen</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>545,33</i>	<i>545,33</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5. <b>Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>2.501.423,55</b>	<b>79.574,51</b>	<b>0,00</b>	<b>2.421.849,04</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>2.269.008,26</i>	<i>62.005,28</i>	<i>0,00</i>	<i>2.207.002,98</i>
6. <b>Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>31.336,99</b>	<b>31.336,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>19.694,59</i>	<i>19.694,59</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
7. <b>Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>789,30</i>	<i>789,30</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
8. <b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>Abschl. J.</b>	<b>81.772,68</b>	<b>81.772,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>80.502,58</i>	<i>80.502,58</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<b>Abschl. J.</b>	<b>18.800.621,76</b>	<b>578.258,98</b>	<b>1.372.811,33</b>	<b>16.849.551,45</b>
	<i>Vorjahr</i>	<i>19.971.653,13</i>	<i>1.125.440,37</i>	<i>1.419.129,78</i>	<i>17.427.082,98</i>

	Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	10.492.996,44
Darlehen sonstiger Art	0,00
gesamt laufendes Jahr	10.492.996,44
gesamt Vorjahr	11.125.134,63

## 2.1.7. Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse für zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärung vorliegt.

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



#### 2.1.8. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

#### 2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt das Unternehmen über treuhändig gehaltene Bankguthaben iHv EUR 1.317.810,90 (Vorjahr: EUR 1.174.161,61). Weiters werden die einbezahlten Kautionen der Mieter iHv EUR 326.040,37 (Vorjahr: EUR 315.612,22) treuhändig verwaltet.

#### 2.1.10. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Baurechtszins div. Objekt	59.969,29	299.846,45
	<b>59.969,29</b>	<b>299.846,45</b>

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### 3. Sonstige Angaben

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name	Funktion
	Obmann
	Obmann-Stellvertreter
	Mitglied
	Mitglied

\*) zwischenzeitig von 29.08.2019 bis 10.11.2020 als Mitglied des Vorstandes bestellt

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Name	Funktion
	Aufsichtsrat-Vorsitzender
	Aufsichtsrat-Vorsitzenderstellvertreter
	Mitglied
	Mitglied
	Mitglied
	Mitglied

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig, sie erhalten keine Bezüge bzw. Aufsichtsratsvergütungen, lediglich eine pauschalisierte Aufwandsentschädigung für die Teilnahme an Sitzungen (Sitzungsentgelt). Der Obmann erhält eine monatliche Aufwandspauschale, dafür kein Sitzungsgeld.

Die Aufwandsvergütungen der Vorstandmitglieder belaufen sich im Geschäftsjahr auf EUR 10.010,00 (Vorjahr: EUR 9.900,00).

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Genossenschaft beschäftigt keine Angestellten. Sie wird aufgrund eines Betreuungsvertrages durch die Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung betreut.

Die Genossenschaft beschäftigt jedoch 3 Arbeiter (davon 3 Hausbesorger; Vorjahr: 5).

### 3.2. Ergebnisverwendung

Die Ergebnisverwendung wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Generalversammlung möge beschließen, dass der Bilanzgewinn iHv EUR 676.570,09 (Vorjahr: EUR 565.741,50) wie folgt zu verteilen ist:

Zuführung zur satzungsmäßigen Rücklage (Beitrittsgebühren 2024)	720,00
Zuführung zur freien Rücklage	675.850,09
Bilanzgewinn 2024	<u>676.570,09</u>

### 3.3. Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Im Berichtsjahr wurden keine Geschäfte mit nahe stehenden Personen gem. § 238 UGB getätigt.

### 3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde noch nicht gelegt. Dieses Honorar wird/wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

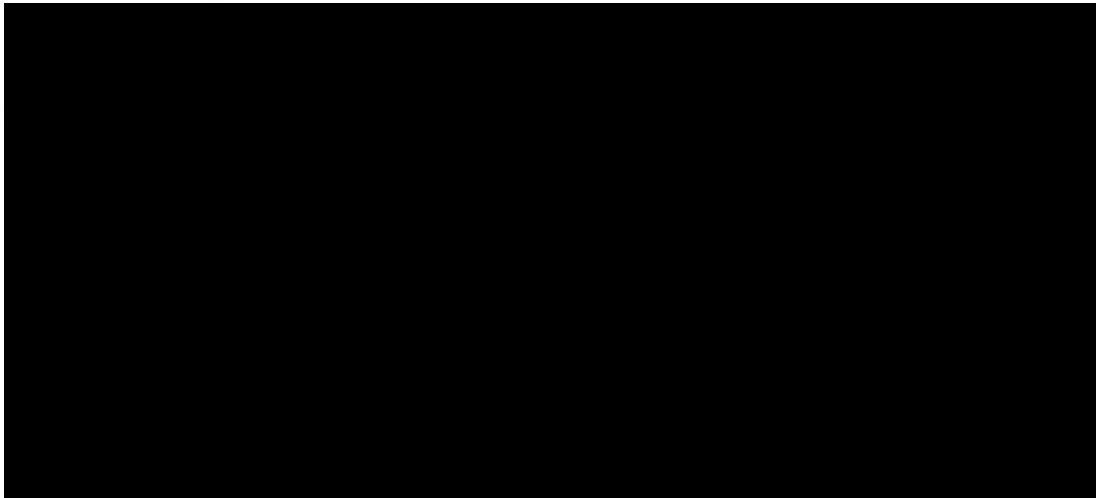
Für die Aufwendungen für die Abschlussprüfung wurde die Dotierung einer Rückstellung iHv EUR 14.076,00 (Vorjahr: EUR 16.368,00) vorgenommen. Zudem fielen im Geschäftsjahr 2024 bereits EUR 1.922,40 (Vorjahr: EUR 1.933,20) an Akontierungen für die Abschlussprüfung und die Gebarungsprüfung betreffend das Jahr 2024 an.

### 3.5. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Wien, 18.04.2025

Der Vorstand  
Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

A. ANLAGEVERMÖGEN	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen				
	Stand	Zugänge	davon	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Abschreibungen	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge
	01.01.2024		Zinsen			31.12.2024	01.01.2024				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. SACHANLAGEN</b>											
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	GK	502.865,02	4.167,55	0,00	0,00	0,00	507.032,57	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wohngebäude	GK	732.430,64	0,00	0,00	0,00	0,00	732.430,64	16.949,55	1.092,75	0,00	0,00
	BK	12.751.675,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12.751.675,30	4.027.303,98	144.919,74	0,00	0,00
3. unternehmenseigenes Miteigentum	GK	2.351.999,14	0,00	0,00	40.653,44	0,00	2.311.345,70	0,00	0,00	0,00	0,00
	BK	12.685.662,12	0,00	0,00	238.248,24	0,00	12.447.413,88	2.792.390,99	127.299,74	0,00	30.245,99
4. nicht abgerechnete Bauten	GK	955.026,67	0,00	0,00	0,00	0,00	955.026,67	0,00	0,00	0,00	0,00
	BK	5.865.797,87	0,00	0,00	209,36	0,00	5.865.588,51	201.124,83	58.671,36	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	BK	184.597,84	48.215,00	0,00	0,00	0,00	232.812,84	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL		36.030.054,60	52.382,55	0,00	279.111,04	0,00	35.803.326,11	7.037.769,35	331.983,59	0,00	30.245,99

## Seite 22

[illegible]

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft 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 § 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 Aufsichtsrat für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.



Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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 meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

Wien, 30.07.2025

