

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.626 vom 24.04.2025**

Über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**

**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Lindengasse 55**

**1070 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): 11.440

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

2022	0
2023	242
2024	0

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

0,00

(Verbandsdirektor)

(Vorsitzender  
des Revisionsvorstandes)

Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

**wohnbau**

# Corporate Governance-Bericht

der

WOHNBAU, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

für das Geschäftsjahr 2024

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO

(BGBI Nr. 523/1979 i. d. F. BGBI. II Nr. 344/2022)

## Bekenntnis zum Kodex

Die WOHNBAU, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung bekennt sich zur Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Fassung vom 1. Dezember 2022.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist sowohl über die Website der SOZIALBAU AG als auch direkt über die Website des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband öffentlich zugänglich.

<https://www.qbv.at/Verband/CorporateGovernance/>

## Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der WOHNBAU Gen.m.b.H. erklärt, dass den zwingenden Vorschriften des oben genannten Kodex entsprochen wurde und es keine Abweichungen von den Empfehlungen gab.

## Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer (WiEReG § 2 Abs 1b) Sublit. bb)).

Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse und auch keine treuhandschaftsähnlichen Strukturen vor.

## Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand der WOHNBAU Gen.m.b.H. setzte sich im Berichtsjahr aus sechs Personen zusammen:

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- gemeinsam stärker Ges.m.b.H., 1070 Wien

### Vorstand

- Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- „Eisenhof“ Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien
- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Aufsichtsrat

- APHRODITE Bauträger GmbH, 1070 Wien
- A.W.H. Beteiligungsgesellschaft m.b.H., 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Aufsichtsrat

- Volkshilfe Wien gemeinnützige Betriebs-GmbH, 1190 Wien
- A.W.H. Beteiligungsgesellschaft m.b.H., 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

**Vorstand**

- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

**Vorstand**

- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

**Vorstand**

- Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

Sämtliche Vorstandsmitglieder haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

Kompetenzverteilung: Aufgrund des Betreuungsvertrages mit der SOZIALBAU AG wurde keine Kompetenzverteilung im Vorstand festgelegt.

**Vergütung des Vorstandes:**

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtsjahr auf € 12.000,00 und es wurden keine Leistungen an frühere Vorstandsmitglieder ausbezahlt.

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder - mit Ausnahme von der kurz nach der Beendigung seiner Funktion, leider verstorben ist - haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

### **Vergütung des Aufsichtsrates:**

Die Vergütung des Aufsichtsrates belief sich im Berichtsjahr auf € 15.950,00.

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte folgenden qualifizierten Ausschuss gebildet:

### **Prüfungsausschuss:**

## Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

### **Frauenanteil im Aufsichtsrat / Vorstand**

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat stieg im Berichtsjahr von 33,3 % auf 41,7 %. Im Vorstand der WOHNBAU Gen.m.b.H. betrug der Frauenanteil gleichbleibend 16,7 %.

**Frauen in leitenden Positionen**

Auf Prokuristen-Ebene betrug der Frauenanteil wie im Vorjahr 22,2 %.

Die WOHNBAU Gen.m.b.H. verfügt über keine eigenen Angestellten.

Wien, am 18. Februar 2025

**wohnbau**

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN. M. B. H.  
1072 WIEN LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

**JAHRESABSCHLUSS  
UND  
LAGEBERICHT  
ZUM 31.12.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>Bilanz zum 31.12.2024</b>	<b>1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	<b>3</b>
<b>Anhang</b>	<b>5</b>
1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
2) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
3) sonstige Angaben	12
<b>Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens</b>	<b>15</b>
<b>Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen</b>	<b>16</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>17</b>
<b>Anlage 3: Geldfluss-Rechnung</b>	<b>22</b>

**WOHNBAU G e n m b H****B I L A N Z Z U M 31.12.2024 (i n E U R)****A K T I V A**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	8.604.149,61	8.603.597,18
2. Wohngebäude	368.468.443,79	360.061.402,28
3. unternehmenseigenes Miteigentum	25.299.057,28	25.818.801,94
4. nicht abgerechnete Bauten	135.502.078,82	123.521.813,96
5. sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
6. geleistete Anzahlungen	<u>8.681.800,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>546.555.530,50</u>	<u>518.005.616,36</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Beteiligungen	16.643.886,46	16.643.886,46
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	7,27	7,27
3. sonstige Ausleihungen	<u>9.411.835,13</u>	<u>9.388.542,26</u>
	<u>26.055.728,86</u>	<u>26.032.435,99</u>
	<b><u>572.611.259,36</u></b>	<b><u>544.038.052,35</u></b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung <i>davon fällig über ein Jahr</i>	462.100,14	532.256,41
	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon fällig über ein Jahr</i>	1.399.614,32	2.804.985,46
	0,00	0,00
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit <i>davon fällig über ein Jahr</i>	187.153,15	92.378,82
	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	176,16	58,63
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen <i>davon fällig über ein Jahr</i>	1.597.384,68	1.532.852,27
	0,00	1.649,96
	<u>3.646.428,45</u>	<u>4.962.531,59</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>6.807.890,63</u>	<u>20.949.035,72</u>
	<b><u>10.454.319,08</u></b>	<b><u>25.911.567,31</u></b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	21.261.895,94	22.721.177,22
	<u>21.261.895,94</u>	<u>22.721.177,22</u>
	<b><u>604.327.474,38</u></b>	<b><u>592.670.796,88</u></b>

# W O H N B A U G e n m b H

## B I L A N Z Z U M 31.12.2024 (in EUR)

### P A S S I V A

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	501.360,00	501.480,00
II. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	118.885.692,73	121.580.573,81
2. satzungsmäßige Rücklage	560.440,00	550.080,00
3. andere Rücklage	<u>192.819.004,18</u>	<u>176.985.324,52</u>
	<u>312.265.136,91</u>	<u>299.115.978,33</u>
III. Bilanzgewinn	<u>13.905.835,90</u>	<u>15.844.039,66</u>
	<b><u>326.672.332,81</u></b>	<b><u>315.461.497,99</u></b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	999.464,79	1.027.982,67
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.058.982,80	3.624.266,68
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	2.101.524,85
4. sonstige Rückstellungen	<u>266.296,75</u>	<u>136.067,88</u>
	<u>3.324.744,34</u>	<u>6.889.842,08</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	82.711.326,93	92.108.549,27
davon fällig bis zu einem Jahr	9.189.418,25	1.957.966,51
davon fällig über ein Jahr	73.521.908,68	90.150.582,76
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	110.660.188,18	108.409.394,31
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	110.660.188,18	108.409.394,31
3. Darlehen sonstiger Art	3.182.973,27	3.354.973,62
davon fällig bis zu einem Jahr	168.172,68	177.576,39
davon fällig über ein Jahr	3.014.800,59	3.177.397,23
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	47.254,09	18.050,07
davon fällig bis zu einem Jahr	47.254,09	18.050,07
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Käutionen	12.000,00	9.500,00
davon fällig bis zu einem Jahr	9.500,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	2.500,00	9.500,00
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	67.845.958,62	61.983.186,13
davon fällig bis zu einem Jahr	2.153.153,07	2.002.090,71
davon fällig über ein Jahr	65.692.805,55	59.981.095,42
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	4.273.247,22	563.860,78
davon fällig bis zu einem Jahr	4.273.247,22	563.860,78
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	18.255,48	16.611,42
davon fällig bis zu einem Jahr	18.255,48	16.611,42
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	99.670,35	98.336,90
davon fällig bis zu einem Jahr	99.670,35	98.336,90
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
10. sonstige Verbindlichkeiten	5.479.523,09	3.756.994,31
- davon Steuern EUR 26.578,46 (VJ EUR 23.591,62)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 30.975,23 (VJ EUR 32.031,68)		
davon fällig bis zu einem Jahr	5.464.883,09	3.753.514,31
davon fällig über ein Jahr	<u>14.640,00</u>	<u>3.480,00</u>
	<b><u>274.330.397,23</u></b>	<b><u>270.319.456,81</u></b>
davon fällig bis zu einem Jahr	21.423.554,23	8.588.007,09
davon fällig über ein Jahr	252.906.843,00	261.731.449,72
	<b><u>604.327.474,38</u></b>	<b><u>592.670.796,88</u></b>
<b>unter dem Bilanzstrich</b>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	11.674.348,01	11.650.000,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	84.060.483,31	80.134.504,81
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	1.357.963,26	1.329.986,77
c) Zuschüsse	304.567,48	311.197,15
d) aus der Betreuungstätigkeit	13.036,61	15.065,54
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	219.049,54	130.528,36
f) übrige	283.703,13	519.781,74
	<b>86.238.803,33</b>	<b>82.441.064,37</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.124.228,71	254.867,35
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.776.393,07	3.146.066,29
c) übrige	11.940,10	22.312,98
	<b>3.912.561,88</b>	<b>3.423.246,62</b>
<b>3. verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-3.304.606,22</b>	<b>-3.263.931,85</b>
<b>4. Instandhaltungskosten</b>	<b>-22.596.262,30</b>	<b>-18.839.705,43</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Kosten der Organe	-27.950,00	-28.000,00
	<b>-27.950,00</b>	<b>-28.000,00</b>
<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-14.217.688,32</b>	<b>-14.194.792,26</b>
<b>7. Betriebskosten</b>	<b>-20.188.828,09</b>	<b>-24.105.061,51</b>
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-13.822.745,80	-10.203.044,23
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.401.835,59	-3.947.086,71
c) übrige	-1.469.543,79	-1.261.283,67
	<b>-19.694.125,18</b>	<b>-15.411.414,61</b>
<b>9. Zwischensumme aus 1. bis 8.</b>	<b>10.121.905,10</b>	<b>10.021.405,33</b>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>Erträge aus Beteiligungen</u>	<u>580.850,21</u>	<u>580.850,21</u>
11. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	<u>328.902,47</u>	<u>315.668,88</u>
12. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	<u>236.245,40</u>	<u>222.225,52</u>
13. <u>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagevermögen und Wertpapiere des Umlaufvermögens</u>	<u>0,00</u>	<u>1.128,36</u>
14. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>-56.948,36</u>	<u>-20.054,10</u>
15. Zwischensumme aus 10. bis 14.	<b><u>1.089.049,72</u></b>	<b><u>1.099.818,87</u></b>
16. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	<b><u>11.210.954,82</u></b>	<b><u>11.121.224,20</u></b>
17. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	<b><u>11.210.954,82</u></b>	<b><u>11.121.224,20</u></b>
18. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	<u>2.694.881,08</u>	<u>4.722.815,46</u>
19. <u>Bilanzgewinn</u>	<b><u>13.905.835,90</u></b>	<b><u>15.844.039,66</u></b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

**WOHNBAU**  
Gemeinnützige Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

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

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

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

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

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

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

### **1.2. Anlagevermögen**

#### **1.2.1. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,43 % bis 4,00 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibung auf Sachanlagen" ausgewiesen.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

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

Aktivierungspflichtige Herstellungskosten im Zuge von Objektsanierungen werden ab dem Geschäftsjahr 2020 auf Restnutzungsdauer der Errichtung des Objekts oder, wenn sich aufgrund eines Gutachtens die Restnutzungsdauer des Objekts verlängert, auch über die Restnutzungsdauer hinaus abgeschrieben. Bei Objektsanierungen werden einerseits Erweiterungen und andererseits Verbesserungen des Gebäudes berücksichtigt. Eine Erweiterung liegt vor, wenn zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bzw. Funktionsmöglichkeiten wie z.B. Balkonzubauten und neue Liftanlagen geschaffen wurden. Eine Verbesserung des Gebäudes liegt vor, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes durch bestimmte Maßnahmen erhöht wurde. Diese Gebrauchswerterhöhungen sind durch Anhebung des Standards bei drei von vier maßgeblichen Bereichen (Heizung, Sanitärausstattung, Elektroinstallation/Informationstechnik, Fenster und Wärmedämmung) begründet oder durch Verbesserungen, die das Gebäude insoweit aufgewertet haben, sodass diese Maßnahmen die erzielbare Miete am Markt (unabhängig von der tatsächlichen eingehobenen Miete) wesentlich erhöht haben.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Sofern ein EVB-Guthaben gemäß § 14d WGG zu Beginn einer aktivierungsfähigen Instandhaltungsmaßnahme besteht, werden die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten analog zu den nicht rückzahlbaren Zuschüssen, um den Wert des EVB-Guthabens gekürzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 10.397,73) und EVB-Guthaben in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) abgesetzt.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsekursen zum Bilanzstichtag bewertet.

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

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

### **1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ausschließlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wurde grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Beginnend mit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

### **1.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### **1.7. Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

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

Die Abfertigungsrückstellung wurde im Jahr 2024 nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

### **1.8. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,43 % bis 4,00 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

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

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

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

### **2.1. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **2.1.1. Anlagevermögen**

##### **2.1.1.1. Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

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

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr EUR 498,96 Zinsen (VJ EUR 0,00) aktiviert worden.

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

Die Genossenschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

##### **2.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen**

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien	9,2 %	371.374.333,28	19.906.771,04	2024
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	19,4 %	160.375.956,42	7.645.328,97	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	10,0 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
gemeinsam stärker GmbH Wien	33,3 %	148.152,31	25.146,56	2024

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien	9,2 %	356.479.575,73	8.603.964,99	2023
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	19,4 %	152.756.826,01	4.887.394,73	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	10,0 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
gemeinsam stärker GmbH Wien	33,3 %	123.005,75	891,75	2023

#### **2.1.1.5 sonstige Ausleihungen**

Sonstige Ausleihungen betreffen Darlehen an die Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft GenmbH. Von den sonstigen Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 0,00 (VJ EUR -23.292,87) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

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

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 0,00 (VJ EUR 104.424,63) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Aufgrund der Umstellung der Bilanzierungsmethode bei den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) werden ab dem Geschäftsjahr 2020 keine EVB-Vorlagen mehr unter der Position "Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung" ausgewiesen.

Im Posten sonstige Forderungen sind ab dem Jahr 2022 keine gestundeten Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze enthalten.

#### **2.1.3. Eigenkapital**

##### **2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften**

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2024	12.537	12.537	1.120.880,00
Zugang	477	477	38.160,00
Abgang	-480	-480	-36.080,00
Stand 31.12.2024	12.534	12.534	1.122.960,00

##### **2.1.3.2. Gewinnrücklagen**

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -2.694.881,08 (VJ EUR -4.722.815,46). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

#### **2.1.4. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. mit EUR 62.000,00 (VJ EUR 60.000,00) Prüfungskosten, mit EUR 201.633,75 (VJ EUR 76.067,88) sonstige Verwaltungskosten und mit EUR 2.663,00 (VJ EUR 0,00)

## 2.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	82.711.326,93	70.345.813,79
	Vorjahr	92.108.549,27	74.525.334,39
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	110.660.188,18	110.660.188,18
	Vorjahr	108.409.394,31	108.409.394,31
3. Darlehen sonstiger Art	2024	3.182.973,27	2.678.192,63
	Vorjahr	3.354.973,62	2.647.517,40
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	47.254,09	0,00
	Vorjahr	18.050,07	0,00
5. Käutionen	2024	12.000,00	0,00
	Vorjahr	9.500,00	9.500,00
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	67.845.958,62	0,00
	Vorjahr	61.983.186,13	0,00
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	4.273.247,22	0,00
	Vorjahr	563.860,78	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	18.255,48	0,00
	Vorjahr	16.611,42	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2024	99.670,35	0,00
	Vorjahr	98.336,90	0,00
10. sonstige Verbindlichkeiten	2024	5.479.523,09	14.640,00
	Vorjahr	3.756.994,31	3.480,00
gesamt laufendes Jahr		274.330.397,23	183.698.834,60
gesamt Vorjahr		270.319.456,81	185.595.226,10

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 22.229,97 (VJ EUR 155.875,73) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 1.508.486,25 (VJ EUR 1.447.431,51).

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

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	76.292.931
	Vorjahr	Pfandrecht	85.692.095
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	3.182.973
	Vorjahr	Pfandrecht	3.354.974
gesamt laufendes Jahr			79.475.905
gesamt Vorjahr			89.047.069

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

Die WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. verpfändet als Drittlaufbesteller zugunsten den Inhabern der grundbürgerlich besicherten 3,00 % 2013-2025 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A11WC2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Grellgasse 9, 1210 Wien, EZ 6683 des Grundbuchs 01613 Leopoldau

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 4.300.000,00 und der in Ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft

Überfuhrstraße 65, 1210 Wien, EZ 1027 des Grundbuchs 01609 Jedlesee

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 3.800.000,00.

Die WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. verpfändet als Drittlaufbesteller zugunsten den Inhabern der grundbürgerlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften

Pfarrwiesengasse 11A, 1190 Wien, EZ 271 des Grundbuchs KG 01512 Unteröbling

Ruthgasse 11, 1190 Wien, EZ 208 des Grundbuchs KG 01512 Unteröbling

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 3.550.000,00.

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 1.780.418,67 (VJ EUR 1.544.586,95); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 8.902.093,35 (VJ EUR 7.722.934,75).

#### **2.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 4. Risikoberichterstattung**

#### **2.1.9. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 3.375.343,66 (VJ EUR 3.156.616,68). Davon entfallen EUR 2.538.519,46 (VJ EUR 2.335.966,06) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften, EUR 836.824,20 (VJ EUR 820.650,62) auf veranlagte Kautionsen von Miatern.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	86.236.120,46	82.198.922,25
Bautätigkeit	2.682,87	242.142,12
Grundstücksverkehr	0,00	0,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	86.238.803,33	82.441.064,37

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten

Bei der Bilanzierung der EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten ist ein wesentlicher Grundsatz, dass hierdurch kein eigenkapitalerhöhender Effekt auftritt. Dieser Effekt würde über einen Ausgleichsposten dem Verrechnungsposten Hausbewirtschaftung aus den überhängenden EVB-Erlösen zugewiesen werden. Kommt es in den Folgejahren zu einem eigenkapitalmindernden Effekt, würde der Posten entsprechend aufgelöst werden.

Der eigenkapitalmindernde Gesamteffekt aus der Bilanzierungsumstellung betrug im Geschäftsjahr EUR 9.124.204,70 (VJ EUR 8.309.977,89).

### 2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 2.1.3.2.

### 2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 62.000,00 (VJ EUR 60.000,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 57.659,20 (VJ EUR 53.177,16) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## 3. SONSTIGE ANGABEN

### 3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von aus. EUR 13.905.835,90

Vom Genossenschaftsvorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage EUR 1.040,00

Dotierung der anderen Rücklage EUR 13.904.795,90

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2024 sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Generalversammlung zu empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

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

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

### **3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Seit 01.06.2021 werden gemäß § 110 Abs. 5 ArbVG keine Betriebsräte in den Aufsichtsrat entsandt, da die Genossenschaft unter 40 Arbeitnehmer beschäftigt.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 15.950,00 (VJ EUR 16.000,00) bezahlt.

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>21</b>	<b>24</b>

Es wurden für alle angegebenen Arbeiter Rückstellungen für Abfertigungen nach altem Recht gebildet. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen von Abfertigungen wird unter dem Posten übrige sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von insgesamt EUR 12.000,00 (VJ EUR 12.000,00).

Wien, 23.04.2025

Der Vorstand:

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)**

Anlagenposition	Anschaffungskosten/Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Ab- und Zuschriften	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>I. SACHANLAGEN</b>														
1. unbebaute Grundstücke	8.603.597,18	552,43	0,00	0,00	0,00	8.604.149,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.604.149,61	8.603.597,18
2. Wohngebäude	55.080.420,95 G	3.750.830,97	0,00	0,00	1,00	58.831.252,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.831.252,92	55.080.420,95
	615.672.263,11 B	4.927.309,73	0,00	0,00	13.496.822,68	634.091.395,52	310.691.281,76	12.595.216,78	0,00	0,00	1.172.706,09	324.458.204,65	309.037.190,67	304.980.981,33
3. untemehmenseigenes Miteigentum	4.372.380,80 G	0,00	0,00	0,00	0,00	4.372.380,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.372.380,80	4.372.380,80
	33.094.550,51 B	0,00	0,00	0,00	0,00	33.094.550,51	11.648.129,37	519.744,68	0,00	0,00	0,00	0,00	12.167.874,03	20.926.676,48
4. nicht abgerechnete Bauten	10.766.658,85 G	185.107,27	0,00	0,00	-1,00	10.971.965,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.971.965,12	10.766.658,85
	115.488.735,56 B	25.222.002,06	498,96	0,00	-13.496.822,68	127.213.914,94	2.753.780,45	1.102.726,88	0,00	0,00	-1.172.706,09	2.683.801,24	124.530.113,70	112.734.955,11
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. sonstige Sachanlagen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
7. geleistete Anzahlungen	0,00	8.681.800,00	0,00	0,00	0,00	8.681.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.681.800,00	0,00
<b>II. FINANZANLAGEN</b>														
1. Beteiligungen	16.643.886,46	0,30	0,00	0,00	0,00	16.643.886,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.643.886,46	16.643.886,46
2. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
3. sonstige Ausleihungen	9.388.542,26	23.292,67	0,00	0,00	0,00	9.411.835,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.411.835,13	9.388.542,26
<b>SUMME</b>	<b>859.131.243,95</b>	<b>42.790.895,33</b>	<b>498,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>911.922.139,26</b>	<b>325.093.191,00</b>	<b>14.217.686,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>339.310.679,92</b>	<b>572.611.259,36</b>
														<b>544.038.052,35</b>

AUS

Wohnbau 2024

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung	Auflösung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
<b>1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:</b>											
(+) Mehrtilgung / (-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	2024	125.520.217,35	0,00	125.520.217,35	328.990,31	0,00	0,00	-4.809.820,76	0,00	-4.480.830,45	0,00
Vorjahr	129.420.824,44	0,00	129.420.824,44	583.784,39	0,00	0,00	-4.484.391,48	0,00	-3.900.607,09	0,00	125.520.217,35
Mindertilgung	2024	-3.939.643,54	0,00	-3.939.643,54	0,00	2.846.232,04	-1.060.282,67	0,00	0,00	1.785.949,37	0,00
Vorjahr	-3.117.435,17	0,00	-3.117.435,17	0,00	72.599,74	-894.808,11	0,00	0,00	-822.208,37	0,00	-3.939.643,54
Mehrverwohnung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 1	2024	121.580.573,81	0,00	121.580.573,81	328.990,31	2.846.232,04	-1.060.282,67	-4.809.820,76	0,00	-2.694.881,08	0,00
Vorjahr	126.303.389,27	0,00	126.303.389,27	583.784,39	72.599,74	-894.808,11	-4.484.391,48	0,00	-4.722.815,46	0,00	121.580.573,81
<b>2. satzungsmäßige</b>											
	2024	550.080,00	10.360,00	560.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	560.440,00
	Vorjahr	545.360,00	4.720,00	550.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.080,00
<b>3. andere</b>											
	2024	176.985.324,52	[1]	15.833.679,66	192.819.004,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.819.004,18
	Vorjahr	159.364.508,11	[1]	17.620.816,41	176.985.324,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.985.324,52
Summe Gewinnrücklagen	2024	299.115.978,33	15.844.039,66	314.960.017,99	328.990,31	2.846.232,04	-1.060.282,67	-4.809.820,76	0,00	-2.694.881,08	0,00
	Vorjahr	286.213.257,38	17.625.536,41	303.838.793,79	583.784,39	72.599,74	-894.808,11	-4.484.391,48	0,00	-4.722.815,46	0,00
									2024	-2.694.881,08	0,00
									Vorjahr	-4.722.815,46	0,00
Bilanzgewinn	2024	15.844.039,66	[1]	-15.844.039,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.905.835,90
	Vorjahr	17.625.536,41		-17.625.536,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.844.039,66

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Anlage 2

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

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsge- nossenschaft 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 beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- rechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundzustand der Fortführung der Unternehmensaktivität anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.  
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmensaktivität zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss 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, 24.04.2025

Verbandsprüfer