

# **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft**

## **"Wien-Nordwest"**

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Hockegasse 30/6

1180 Wien

### **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31. Dezember **2024**

#### **BILANZ**

#### **GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG**

#### **ANHANG**

#### **LAGEBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>	3
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	5
<b>ANHANG</b>	6
1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden	7
2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	9
3. sonstige Angaben	13
<b>LAGEBERICHT</b>	21
Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung	22
Organisation des Geschäftsbetriebes	23
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	24
Lage des Unternehmens	24
Vermögens- und Kapitallage	24
Zahlungsfähigkeit	27
Ertragslage	28
Cash Flow Rechnung	30
Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG	31
Prognosebericht	31
Darstellung des Geschäftsverlaufes	31
Verwaltungstätigkeit	31
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
Erfüllung des Genossenschaftszwecks	32
Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens	32
Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	32
Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken	32
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	33
Bericht über die Forschung und Entwicklung	33

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

<b>B I L A N Z zum 31.12.2024</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
<b>A K T I V A</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Wohngebäude		1.202.403,32	1.242.717,88
2. unternehmenseigenes Miteigentum		13.967.951,01	14.656.335,41
3. nicht abgerechnete Bauten		1.454.687,33	1.469.213,19
4. Geschäftsausstattung		117.630,85	132.775,83
		<u>16.742.672,51</u>	<u>17.501.042,31</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	35.000,00
		<u>0,00</u>	<u>35.000,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		17.145,75	8.408,16
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung		3.695.694,07	3.997.342,84
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr		3.690.400,60	3.916.939,32
3. Forderung aus der Betreuungstätigkeit		204.490,28	82.874,16
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		79.893,56	188.212,02
		<u>3.997.223,66</u>	<u>4.276.837,18</u>
<b>II. Wertpapiere</b>			
		756.096,40	756.096,40
		<u>756.096,40</u>	<u>756.096,40</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		2.790.197,89	2.073.212,39
		<u>2.790.197,89</u>	<u>2.073.212,39</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG		146.647,91	147.987,20
		<u>146.647,91</u>	<u>147.987,20</u>
Bilanzsumme		<u>24.432.838,37</u>	<u>24.790.175,48</u>

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	2024 in EUR	2023 in EUR
<b>P A S S I V A</b>		
<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Gesamtennenbetrag der Geschäftsanteile	90.813,00	82.803,00
II. gebundene Rücklagen	376.200,00	376.200,00
III. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	2.488.015,78	2.330.643,48
2. satzungsmäßige Rücklage	72.483,47	72.483,47
3. andere Rücklagen	6.556.471,46	6.566.337,61
	9.116.970,71	8.969.484,56
IV. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	9.583.983,71	9.426.187,56
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	76.308,95	79.582,92
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	19.074,84	19.559,20
2. Steuerrückstellungen	70.067,80	0,00
3. sonstige Rückstellungen	56.096,95	57.418,76
	145.239,59	76.977,96
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	7.748.050,01	8.228.700,08
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	344.614,68	422.254,52
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	7.403.435,33	7.806.445,51
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2.733.863,99	2.612.034,58
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	38.659,35	36.153,87
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	2.695.204,64	2.575.880,66
3. Darlehen sonstiger Art	3.717.058,02	4.068.225,25
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	364.015,32	341.164,64
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	3.353.042,70	3.727.060,61
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.109,20	2.109,20
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	720,55	720,55
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	1.388,65	1.388,65
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	137.676,74	161.310,63
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	61.344,00	121.608,31
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	76.332,74	39.702,32
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	131.428,40	14.179,29
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	131.428,40	14.179,29
7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	81,22
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	0,00	81,22
8. sonstige Verbindlichkeiten	157.119,76	118.816,89
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	157.119,76	118.816,89
- davon Steuern	22.182,99	4.669,68
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.466,20	3.021,95
	14.627.306,12	15.205.457,04
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	1.097.901,06	1.034.981,29
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	13.529.405,06	14.150.475,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.432.838,37</b>	<b>24.790.175,46</b>

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	2024 in EUR	2023 in EUR
<b>GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG</b>		
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	2.629.020,92	2.499.425,28
b) Verwahrung der Finanzierungsbeiträge	38.658,35	36.153,87
c) Zuschüsse	8.071,97	90.577,97
d) aus der Betreuungstätigkeit	104.711,21	18.605,79
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	3.096,64	2.515,17
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	756.850,08	348.923,46
	<b>3.540.409,17</b>	<b>2.996.201,54</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	22.064,12
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	41.962,22	548.811,06
c) übrige	8.960,21	61.025,99
	<b>50.922,43</b>	<b>631.901,17</b>
<b>3. Verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-322.810,43</b>	<b>-309.488,50</b>
<b>4. Instandhaltungskosten</b>	<b>-383.711,11</b>	<b>-968.734,59</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-232.722,93	-99.313,87
b) Soziale Aufwendungen	-55.914,22	-31.189,57
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Mitarbeitervorsorgekassa	-1.136,68	643,66
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-53.828,91	-24.333,63
c) übrige Personalkosten	-14.646,01	-10.717,86
d) Kosten der Organe	-45.480,92	-102.089,84
	<b>-348.764,08</b>	<b>-243.311,14</b>
<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-189.959,38</b>	<b>-538.958,03</b>
<b>7. Betriebskosten</b>	<b>-710.684,96</b>	<b>-764.451,34</b>
<b>8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens</b>	<b>-623.333,24</b>	<b>-240.892,49</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-492.295,29	-275.206,61
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-307.480,60	-245.983,58
c) übrige	-12.722,78	-13.783,00
	<b>-812.498,67</b>	<b>-534.973,19</b>
<b>10. Zwischensumme aus 1. bis 9.</b>	<b>199.569,73</b>	<b>27.293,43</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>11.639,53</b>	<b>11.897,69</b>
<b>12. Sonstige Finanzaufwendungen</b>	<b>-35.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-28.723,11</b>	<b>-2,76</b>
<b>14. Zwischensumme aus 11. bis 13.</b>	<b>-52.083,58</b>	<b>11.894,93</b>
<b>15. Ergebnis vor/nach Steuern (Zwischensumme 10. und 14.) = Jahresüberschuss</b>	<b>147.486,15</b>	<b>39.188,36</b>
<b>16. Auflösung Gewinnrücklagen</b>	<b>215.449,58</b>	<b>175.106,24</b>
<b>17. Zuweisung Gewinnrücklagen</b>	<b>-362.935,73</b>	<b>-1.153.724,73</b>
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>0,00</b>	<b>939.430,13</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**ANHANG** zum  
Geschäftsjahr 2024

der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft**

**"Wien-Nordwest"**

**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Hockegasse 30/6**

**1180 Wien**

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

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 soweit bekannt berücksichtigt.

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

Das Unternehmen ist zum Bilanzstichtag als kleine Genossenschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

### **1.1. Anlagevermögen**

#### **1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software-Lizenzen eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahre angenommen.

#### **1.2.2. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und wurden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Noch nicht abgerechnete Bauten, in Bau befindlich oder bereits bezogen, aber noch nicht endabgerechnet sind zum Bilanzstichtag 2024 vorhanden. Bei den bereits bezogenen, jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten, sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

## **1.2. Finanzanlagen**

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Wertminderungen eingetreten sind bzw. wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der WNW Immo GmbH zur Gänze abgeschrieben, da die Firma gelöscht wurde.

## **1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Für sonstige Forderungen stehen nach wie vor keine Wertberichtigungen zu Buche.

## **1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG) betrifft die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000. Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

## **1.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den „Gewinnrücklagen“ zugeführt bzw. entnommen.

### **1.6. Rückstellungen**

Rückstellungen sind in jener Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach, noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

### **1.7. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

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

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

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

## **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.

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

Im Geschäftsjahr sind sich im Zustand der Herstellung befindliche Objekte unter der Position „nicht abgerechnete Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ zu nennen, Herstellungskosten in Form von aktivierten Zinsen etc. sind in 2024 nicht zu nennen.

### 2.1.1.3. Beteiligungen

Zu nennen ist die Stammeinlage von € 35.000,00 an der 2021 gegründeten Tochtergesellschaft „WNW Immo GmbH“, bei welcher es sich um eine Servicegesellschaft handelt. Sitz dieser Gesellschaft ist in der Hockegasse 30/6, 1180 Wien. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Stammeinlage abgeschrieben.

Das Geschäftsjahr beginnt am 1.4. und endet am 31.3. jeden Jahres.

Diese Beteiligung betreffend folgende Angaben gemäß § 238 UGB:

Unternehmen	Anteil	Buchwert per 31.12.	Geschäfts- jahr	Jahresergeb- nis	Eigenkapital
„WNW Immo GmbH“	100 %	35.000,00	01.04.2023 – 31.03.2024	-44.690,03	3.860,10
„WNW Immo GmbH“	100 %	0,00	01.04.2024 – 31.03.2025	Firma gelöscht	

Die „WNW Immo GmbH“ ist im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien mit der Firmenbuchnummer FN 553411s, HG Wien.

### 2.1.2. Umlaufvermögen

#### 2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der einzelnen „Forderungspositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Forderungsspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

#### 2.1.2.2. sonstige Wertpapiere und Anteile

Sonstige Wertpapiere sind 2024 mit € 756.096,40 zu nennen. Die Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgt entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip und höchstens zu den jeweiligen Anschaffungskosten.

#### 2.1.2.3. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Wien-Nordwest über treuhändig gehaltene Bankguthaben von € 249.429,45 (VJ T€ 137). Davon entfallen € 52.962,73 (VJ T€ 29) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß §31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Im Rahmen der Änderung der Bestimmungen des WGG über die Entgegennahme von Kautionen wurden sämtliche Kautionen von Wohnungsmietern auf ein eigenes Konto übertragen. Da diese Konten treuhändig für die Wohnungsmieter geführt werden und der Wien-Nordwest nicht zur Verfügung stehen, werden die Bankkonten und die in gleicher Höhe bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von € 127.965,51 (VJ T€ 102) nicht in der Bilanz ausgewiesen.

### 2.1.3. Eigenkapital

#### Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

Entwicklung:

	Mitglieder	Geschäftsanteile (seit GV vom 16.10.2020 à € 220,00)	Geschäftsguthaben	Haftsumme
Stand 01.01.2024	446	1.302	82.503,00	165.006,00
<u>Zugang</u>				
Neueintritte	19	57	12.540,00	25.080,00
<u>Abgang</u>				
Anteile à € 22,00	- 5	- 15	- 330,00	- 660,00
Anteile à € 25,00	0	0	0,00	0,00
Anteile à € 50,00	- 4	- 12	- 600,00	-1.200,00
Anteile à € 220,00	- 5	- 15	-3.300,00	-6.600,00
Stand 31.12.2024	451	1.317	90.813,00	181.626,00

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 16.10.2020 kommt es zu einer Erhöhung eines Geschäftsanteiles von à € 50,00 auf á € 220,00 (früher à € 22,00). Jedes Mitglied muss 3 Anteile erwerben.

#### 2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung betreffend die einzelnen Positionen des „Anlagevermögens“ wird unter der Bezeichnung „Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ als Beilage zum Anhang dargestellt. Siehe die Feststellungen unter Pkt. 1.5. Auf Grund des nicht ausreichenden Jahresüberschusses zur Dotierung der Mehrtilgung wurde eine freie Gewinnrücklage iHv. EUR 166.646,93 (VJ: 156.780,78) bilanzgewinnwirksam aufgelöst.

#### 2.1.5. Rückstellungen

In der Bilanz werden folgende Rückstellungen dargestellt:

	2024	2023
Rückstellungen für Abfertigungen Angestellte und Hausbesorger	<b>19.074,84</b>	19.559,20
Sonstige Rückstellungen:		
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses	<b>11.250,00</b>	39.914,11
Kosten für Sonst. Personalaufwand	<b>10.112,60</b>	6.893,94
Kosten für nicht konsumierte Urlaube	<b>22.038,06</b>	5.668,08
Kosten für Jubiläumsgelder	<b>0,00</b>	4.942,63
Kosten für Verzugszinsen	<b>12.696,29</b>	0,00

---

Kosten für Steuerrückstellungen	<u>70.067,80</u>	<u>0,00</u>	
	<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>145.239,59</u>	<u>76.977,96</u>

### 2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der einzelnen „Verbindlichkeitenpositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Verbindlichkeitspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

Unter „Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung“ sind mit € 60.798,82 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Vorjahr: € 24.168,40) enthalten.

### 2.1.7. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB bestehen keine.

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

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

### 2.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse im Lagebericht wird verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 2.266,56 (Vorjahr: € 2.048,38) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### **2.2.2. Prüfungskosten**

In den Verwaltungskosten der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2024 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen € 16.335,09 (Vorjahr: GBV € 0,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, welcher den Abschlussprüfer beauftragte, geleistet.

Vom Abschlussprüfer wurden keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 2.065,14 (Vorjahr: € 9.976,97) an den Bundesrevisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.3. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr keine zu nennen.

### **2.2.4. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen der „zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung“ wird unter der Bezeichnung „Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile**

451 Genossenschaftsmitglieder halten zum Bilanzstichtag 1.317 Anteile. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 16.10.2020 kommt es zu einer Erhöhung eines Geschäftsanteiles (§ 18 der Satzung) von á € 50,00 auf á € 220,00 (früher á € 22,00). Jedes Mitglied muss 3 Anteile erwerben.

Das Geschäftsguthaben beträgt insgesamt € 90.813,00 (Vorjahr € 82.503,00).

### **3.2. Angaben gemäß § 238 UGB**

Diese sind nicht erforderlich, da es sich um eine kleine Genossenschaft handelt.

### 3.3. Vorstand

Dieser bestand zum Bilanzstichtag 31.12.2024 gemäß § 22 (1) der Satzung aus drei Mitgliedern mit einer fünfjährigen Amtsdauer:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
Dietmar Röck	Obmann-Stellvertreter
Luzia Hoffmann	Mitglied
Stefan Unterlader	Mitglied

Ing. Franz Buchgraber ist mit 09.09.2024 von seiner Funktion als Obmann zurückgetreten und somit vor dem Bilanzstichtag 31.12.2024 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Die Zeichnung der Firma erfolgt gemäß § 23 (4) der Satzung durch Obmann und Stellvertreter gemeinsam oder durch einen von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied.

### 3.4. Angestellte

Die Anzahl der Angestellten hat sich vom 31.12.2023 bis zum 31.12.2024 verändert. Somit beschäftigte das Unternehmen zum 31. Dezember 2024 vier Angestellte (eine davon als Teilzeitkraft).

Zum 31.12.2024 hat das Unternehmen Dienstverhältnisse mit 1 Hausbesorgerin (Vorjahr 1 Hausbesorgerin).

Durchschnittlich sind 2024 3,83 (Vorjahr 2,0) Personen (ohne Hausbesorger) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
a) Abfertigungszahlungen Angestellte	<b>0,00</b>	0,00
b) Auflösung/Verwendung Abfertigungsrückstellung	<b>0,00</b>	0,00
c) Auflösung/Dotierung Abfertigungsrückstellung	<b><u>2.266,56</u></b>	<u>2.048,38</u>
	<b><u>2.266,56</u></b>	<u>2.048,38</u>

Aufwendungen für Pensionen sind im Geschäftsjahr keine angefallen.

### **3.5. Aufsichtsrat**

Dieser besteht gemäß § 25 der Satzung aus vier Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer.

Im Geschäftsjahr wurden 10 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
Michael Scholz	Vorsitzender
Franz Althuber	Vorsitzender-Stellvertreter
Caroline Meindl	Mitglied
Anka Kleebinder	Mitglied

An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder ausbezahlt.

### **3.6. Generalversammlung**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde am 08.08.2024 eine Generalversammlung abgehalten.

### **3.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum 31.12. 2024 bestanden ebenso wie im Vorjahr keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

### **3.8. Sonstige Erläuterungen**

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

### **3.9. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Sowohl mit Personen des Aufsichtsrates wie auch mit Vorstandsmitgliedern bestehen Mietverhältnisse.

### 3.10. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 haben sich folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung ergeben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft hatten:

- Rücktritt Diemar Röck als Obmann-Stellvertreter am 11.03.2025
- Rücktritt Luzia Hoffmann als Vorstandsmitglied am 11.03.2025
- Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Ing. Buchgraber im September 2024 und der beiden oben genannter Rücktritte von Dietmar Röck und Luzia Hoffmann war eine Handlungsfähigkeit der Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben.

Daher wurde für den 25.03.2025 eine außerordentliche Generalversammlung einberufen, in welcher folgende Vorstandpositionen nachgewählt wurden:

- Obmann: Michael Pauli
  - Obmann-Stellvertreter: Wolfram Kainz
  - Vorstandsmitglied: Andreas Peinitz
- Durch die Neubesetzung des Vorstands und der dadurch notwendigen Übergabe- und Einarbeitungsphase konnten bislang keine geplanten Sanierungs- oder Modernisierungsprojekte (zB Liftzubauten und Errichtung von PV-Anlagen bei Bestandsobjekten) umgesetzt werden.
  - Darüber hinaus wurden Umstände bekannt, welche auf eine drohende USt-Nachzahlung aus dem Bauvorhaben Alland hindeuten. Es wurde daher nach Rücksprache mit dem Steuerberater Mag. Obermayr (Taxvisory) eine Offenlegung bei der Finanzbehörde in die Wege geleitet, um eine entsprechende Korrektur durchzuführen, wofür eine Rückstellungen iHv EUR 70.067,80 gebildet wurde.

Wien, 14.08.2025

Für den Vorstand:

  
Michael Pauli

Obmann

Wolfram Kainz

Obmann - Stellvertreter

Mag. Andreas Peinitz

Mitglied

Stefan Unterlader

Mitglied

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Stichtag: 31.12.2024

Anlagevermögen gem. § 226 Abs 1 UGB

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
"Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (I) (Zuschreibungen (H)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
<b>I. Sachanlagen:</b>												
1. Vorranggebäude	5.022.324,30	0,00	0,00	0,00	0,00	5.022.324,30	0,00	0,00	0,00	3.819,922,98	1.202.403,32	1.242.717,88
2. unternehmerisches Mitigentum:	15.433.225,25	0,00	0,00	0,00	-402.448,00	15.030.557,25	0,00	-49.402,54	0,00	1.062.603,24	13.967.951,01	14.656.335,41
3. nicht abgerechnete Baufen:	1.483.739,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.483.739,05	0,00	0,00	0,00	29.051,72	1.454.687,33	1.469.213,19
4. 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
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung:	171.746,09	0,00	0,00	0,00	0,00	171.746,09	0,00	0,00	0,00	54.115,24	112.630,85	132.775,83
	<b>22.311.034,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-402.448,00</b>	<b>21.708.348,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-49.402,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4.935.696,18</b>	<b>16.742.672,51</b>	<b>17.501.042,31</b>
<b>II. Finanzanlagen:</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen:	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00	35.000,00
	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.000,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>22.346.034,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-402.448,00</b>	<b>21.743.348,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-49.402,54</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000.996,18</b>	<b>16.742.672,51</b>	<b>17.536.042,31</b>

## Forderungsspiegel 2024

Bezeichnung der Forderung	<b>31.12.2024</b> 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	aktivierte Antizipationen	abgezogene Wert- berichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>17.145,75</b> 8.408,16	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>3.695.694,07</b> 3.997.342,84	<b>3.690.400,60</b> 3.916.939,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>456.929,34</b> 456.929,34
3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>204.490,28</b> 82.874,16	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
4) Sonstige Forderungen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>79.893,56</b> 188.212,02	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00
<b>S u m m e</b>	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>3.997.223,66</b> 4.276.837,18	<b>3.690.400,60</b> 3.916.939,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>456.929,34</b> 456.929,34

29



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

**Verbindlichkeitspiegel 2024**

Bezeichnung der Verbindlichkeit	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbeitrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 -5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich sichergestellt	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>7.748.050,01</b> 8.228.700,03	<b>344.614,68</b> 422.256,52	<b>1.378.458,72</b> 1.689.026,08	<b>6.024.976,61</b> 6.117.417,43	<b>7.748.050,01</b> 8.228.700,03	<b>Pfandrechte</b> Pfandrechte
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>2.733.863,99</b> 2.612.034,53	<b>38.658,35</b> 36.153,87	<b>154.633,40</b> 144.615,48	<b>2.540.572,24</b> 2.431.265,18	<b>0,00</b> 0,00	
3) Darlehen sonstiger Art	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>3.717.058,02</b> 4.068.225,25	<b>364.015,32</b> 341.164,64	<b>1.456.061,28</b> 1.364.658,56	<b>1.896.981,42</b> 2.362.402,05	<b>3.717.058,02</b> 4.068.225,25	<b>Pfandrechte</b> Pfandrechte
4) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>2.109,20</b> 2.109,20	<b>720,55</b> 720,55	<b>1.388,65</b> 1.388,65	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
5) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>137.676,74</b> 161.310,63	<b>61.344,00</b> 121.608,31	<b>76.332,74</b> 39.702,32	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
6) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>131.428,40</b> 14.179,29	<b>131.428,40</b> 14.179,29	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
7) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>0,00</b> 81,22	<b>0,00</b> 81,22	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
8) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
9) sonstige Verbindlichkeiten	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>157.119,76</b> 118.816,89	<b>157.119,76</b> 118.816,89	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
<b>S u m m e</b>	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>14.627.306,12</b> 15.205.457,04	<b>1.097.901,06</b> 1.054.981,29	<b>3.066.874,79</b> 3.239.391,09	<b>10.462.530,27</b> 10.911.084,66	<b>11.465.108,03</b> 12.296.925,28	

**LAGEBERICHT** zum  
Geschäftsjahr **2024**

der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft**

**"Wien-Nordwest"**

**eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Hockegasse 30/6**

**1180 Wien**

## I. Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung

Die im Jahre 1929 gegründete und als gemeinnützig anerkannte Genossenschaft führt die Firma

### **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "WIEN – NORDWEST" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung,**

und hat ihren Sitz in 1180 Wien, Hockegasse 30/6.

#### Geschäftsbetrieb

Gemäß § 2 der Satzung beschränkt sich dieser auf das Gebiet von Österreich.

Die Anzahl der Mitglieder beträgt 451.

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile zum 31.12. 2024 beträgt 1.317.

Die Geschäftsguthaben umfassten zum 31.12.2024 € 90.813,00.

Organe der Genossenschaft sind gemäß § 20 der Satzung

der Vorstand,  
der Aufsichtsrat und  
die Generalversammlung.

Dieser bestand zum Bilanzstichtag 31.12.2024 gemäß § 22 der Satzung aus drei Mitgliedern mit einer fünfjährigen Amtsdauer:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
Dietmar Röck	Obmann-Stellvertreter
Luzia Hoffmann	Mitglied
Stefan Unterlader	Mitglied

Die Zeichnung der Firma erfolgt gemäß § 23 (4) der Satzung durch Obmann und Stellvertreter gemeinsam oder durch einen von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied.

An den Vorstand werden Aufwandsentschädigungen geleistet.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 25 der Satzung aus vier Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
-------------------	-----------------

Michael Scholz	Vorsitzender
Franz Althuber	Vorsitzender-Stellvertreter
Caroline Meindl	Mitglied
Anka Kleebinder	Mitglied

An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder geleistet.

Gemeinsam mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat zu 10 Sitzungen zusammengetreten. Der Vorstand selbst ist zusätzlich zu 6 Sitzungen zusammengekommen.

#### Generalversammlung

Im Geschäftsjahr 2024 wurde am 08.08.2024 eine Generalversammlung abgehalten.

## **II. Organisation des Geschäftsbetriebes**

### **Geschäftsführung**

Diese oblag dem Vorstand unter seinem Obmann Herrn Ing. Franz Buchgraber bzw. seinem Stellvertreter Dietmar Röck.

### **Angestellte**

Die Genossenschaft beschäftigte 4 Angestellte, eine davon auf Teilzeitbasis.

### **Tätigkeitsbereiche**

Die bauverwaltungsmäßige Betreuung sowie die Agenden der Hausverwaltung besorgte und besorgt die „WIEN – NORDWEST“ selber.

Die Agenden der Hausverwaltung besorgte und besorgt die „WIEN – NORDWEST“ selber.

### **Rechnungswesen**

Von 01.01.2018 bis 31.12.2022 übernahm die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke GesmbH., 1110 Wien, Erdbergstraße 236 die gesamte Buchhaltung. Mit 01.01.2023 wurde das Rechnungswesen von der „Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“, Märzstraße 1 in 1150 Wien übernommen.

### III. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Diese erstreckt sich auf Wien und Niederösterreich und umfasst:

#### Grundstückswirtschaft

Zum Jahresende 2024 ist kein Grundstücksbestand zu nennen.

#### Verwaltungstätigkeit

Zum Bilanzstichtag werden folgende Einheiten verwaltet:

	<u>WO</u>	<u>LO</u>	<u>GA</u>	<u>SO</u>	<u>Σ</u>	
Wohngebäude	389	17	63	29	498	
Unternehmenseigenes Miteigentum	47	6	64	0	117	
Betreute Einheiten	<u>36</u>	<u>1</u>	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>50</u>	
somit insgesamt	<u>472</u>	<u>24</u>	<u>140</u>	<u>29</u>	<u>665</u>	Einheiten

#### Bericht über die Zweigniederlassungen

Die WIEN - NORDWEST verfügt über keine Zweigniederlassungen.

### IV. Lage des Unternehmens

#### Vermögens- und Kapitallage

Ausgehend von den Ausweisungen der Bilanz des Jahres **2024** ergibt sich zum 31. Dezember folgende Vermögens- und Kapitallage:

#### Vermögenslage

	<b>2024</b>	2023
1.) langfristige gebundenes Vermögen		
<u>Anlagevermögen</u>		
<u>Sachanlagen</u>		
Wohngebäude	<b>1.202.403,32</b>	1.242.717,88
unternehmenseigenes Miteigentum	<b>13.967.951,01</b>	14.656.335,41
nicht abgerechnete Bauten	<b>1.454.687,33</b>	1.469.213,19
Bauvorbereitungskosten	<b>0,00</b>	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b><u>117.630,85</u></b>	<u>132.775,83</u>
	<b><u>16.742.672,51</u></b>	<u>17.501.042,31</u>

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

<u>Finanzanlagen</u>		
Beteiligungen	<u>0,00</u>	35.000,00
	<b>16.742.672,51</b>	<b>17.536.042,31</b>
<u>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermö-</u> <u>gensgegenstände</u>		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Teil)	<b>3.690.400,60</b>	3.916.939,32
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>146.647,91</u>	<u>147.987,20</u>
	<b>3.837.048,51</b>	4.064.926,52
	<b>20.579.721,02</b>	21.600.968,83
<u>2.) nicht langfristig gebundenes Vermögen</u>		
<u>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermö-</u> <u>gensgegenstände</u>		
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	<b>17.145,75</b>	8.408,16
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Teil)	<b>5.293,47</b>	80.403,52
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	<b>204.490,28</b>	82.874,16
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<b>79.893,56</b>	188.212,02
sonstige Wertpapiere	<b>756.096,40</b>	756.096,40
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>2.790.197,89</b>	2.073.212,39
<u>Sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<b>3.853.117,35</b>	3.189.206,65
<u>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</u>	<b>24.432.838,37</b>	24.790.175,48
<u>Kapitallage</u>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<u>1.) langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>		
<u>Eigenkapital</u>		
<u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	<b>90.813,00</b>	82.503,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
gebundene Rücklage	<b>376.200,00</b>	376.200,00
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	<b>2.488.015,78</b>	2.330.663,48
Satzungsmäßige Rücklage	<b>72.483,47</b>	72.483,47
andere Rücklagen	<b>6.556.471,46</b>	6.566.337,61
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Investitionszuschüsse</u>	<u>76.308,95</u>	<u>79.552,92</u>
	<b>9.660.292,66</b>	9.507.740,48

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

<u>Fremdkapital</u>		
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	<b>7.403.435,33</b>	7.806.443,51
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>2.733.863,99</b>	2.612.034,53
Darlehen sonstiger Art	<b>3.353.042,70</b>	3.727.060,61
Verbindlichkeiten	<u><b>77.721,99</b></u>	<u>41.090,97</u>
	<b>13.568.063,41</b>	14.186.629,62
	<u><b>23.228.356,07</b></u>	<u>23.694.370,10</u>
<u>2) nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>		
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellung für Abfertigungen	<b>19.074,84</b>	19.559,20
Steuerrückstellungen	<b>70.067,80</b>	0,00
sonstige Rückstellungen	<u><b>56.096,95</b></u>	<u>57.418,76</u>
	<u><b>145.239,59</b></u>	<u>76.977,96</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Zwischenkredite	<b>708.630,00</b>	763.421,16
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>720,55</b>	720,55
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>61.344,00</b>	121.608,31
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>131.428,40</b>	14.179,29
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	<b>0,00</b>	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>0,00</b>	81,22
sonstige Verbindlichkeiten	<u><b>157.119,76</b></u>	<u>118.816,89</u>
	<u><b>1.059.242,71</b></u>	<u>1.018.827,42</u>
<u>Gesamtkapital</u>	<u><b>24.432.838,37</b></u>	<u>24.790.175,48</u>
Somit ergibt zum 31.12.	<b>2024</b>	<b>2023</b>
eine Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital in Höhe von	<b>-20.579.721,02</b>	-21.600.968,83
	<u><b>23.228.356,07</b></u>	<u>23.694.370,10</u>
eine <u>Überdeckung/Unterdeckung</u> des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital im Ausmaß von	<u><b>2.648.635,05</b></u>	<u>2.093.401,27</u>

Weiters sind zur Beurteilung der Vermögens- und Kapitallage die Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit heranzuziehen. Es sind dies Unterfinanzierungen, Überfinanzierungen und finanzierte WGG - Komponenten.

Somit ergibt sich folgendes Bild:

	2024	2023
vorläufige Überdeckung/Unterdeckung ohne Finanzierungsspitzen	2.648.635,05	2.093.401,27
Saldo aus Finanzierungsspitzen „Bauvorbe- reitungskosten“ bzw. „Baukosten“	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Überdeckung</u> nach Berücksichtigung von Finanzierungs- spitzen des langfristig gebundenen Vermö- gens durch das langfristig zur Verfügung ste- hende Kapital	<u>2.648.635,05</u>	<u>2.093.401,27</u>

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist **die Vermögens- und Kapitallage des Geschäftsjahres 2024 als geordnet und gesichert** zu betrachten.

### Zahlungsfähigkeit

Das Ergebnis der Liquiditätsanalyse zum Bilanzstichtag 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

<u>Formel:</u>	(flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) x 100 ----- kurzfristige Verbindlichkeiten	= <u>Liquidität in %</u>
<u>2024:</u>	(2.790.197,89 + 306.823,06) x 100 ----- 1.059.242,71	= <u>rd. 292 %</u>
<u>2023:</u>	(2.073.212,39 + 359.897,86) x 100 ----- 1.018.827,42	= <u>rd. 239 %</u>

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von € 0,00 ausgewiesene Bilanzgewinn wird nach den Gebahrungsbereichen der Gewinn- und Verlustrechnungsstaffel gegliedert und anschließend zusammengefasst.

#### 1) operatives Ergebnis

##### a) Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Nutzungsentgelte	<b>2.629.020,92</b>	2.499.425,28
Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	<b>38.658,35</b>	36.153,87
Zuschüsse	<b>8.071,97</b>	90.577,97
aus der Betreuungstätigkeit	<b>104.711,21</b>	18.605,79
aus sonstigen Betriebsleistungen	<b>3.096,64</b>	2.515,17
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	<b>0,00</b>	0,00
aus der Auflösung von Rückstellungen	<b>0,00</b>	22.064,12
aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung übrige (3d) Teil	<b>41.962,22</b>	548.811,06
	<b>8.960,21</b>	61.025,99
	<b>2.834.481,52</b>	3.279.179,25
<u>Aufwendungen</u>		
Verrechenbare Kapitalkosten	<b>-322.810,43</b>	-309.488,50
Instandhaltungskosten	<b>-383.711,11</b>	-968.734,59
Verwaltungskosten lt. BAB (Teil)	<b>-608.579,18</b>	-441.247,91
Abschreibungen auf Sachanlagen	<b>-189.959,38</b>	-538.958,03
Betriebskosten	<b>-710.684,96</b>	-764.451,34
aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung übrige	<b>-492.295,29</b>	-275.206,61
	<b>-12.722,78</b>	-13.783,00
	<b>-2.720.763,13</b>	-3.311.869,98
<u>Gewinn</u>		
ohne Berücksichtigung der Rücklagenverrechnung	<b>113.718,39</b>	-32.690,73
Rücklagenverrechnung (Mehr-/ Mindertilgung):		
Auflösung Gewinnrücklagen	<b>215.449,58</b>	175.106,24
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	<b>-362.935,73</b>	-1.153.724,73
<u>Gewinn</u>		
unter Einbeziehung der Verrechnung "Gewinnrücklagen" (Mehr-/Mindertilgung)	<b>-33.767,76</b>	-1.011.309,22

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>b) Ergebnis aus der Bautätigkeit</u>		
<u>Erträge</u>		
Aktiviertete Eigenleistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	.....0,00	.....0,00
<u>Aufwendungen</u>		
Verwaltungskosten lt. BAB (Teil)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	.....0,00	.....0,00
<u>Verlust/Gewinn</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>c) Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
aus dem Abgang von Umlaufvermögen	<u>756.850,08</u>	<u>348.923,46</u>
	<u>756.850,08</u>	<u>348.923,46</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Verwaltungskosten lt. BAB (Teil)	<u>-47.665,50</u>	<u>-48.046,81</u>
aus dem Abgang von Umlaufvermögen	<u>-623.333,24</u>	<u>-240.892,49</u>
	<u>-670.998,74</u>	<u>-288.939,30</u>
<u>Gewinn</u>	<u>85.851,34</u>	<u>59.984,16</u>
<u>d) Ergebnis aus der Großinstandsetzung</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Aktiviertete Eigenleistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Sonstige betriebliche Erträge/übrige (3d) Teil	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	.....0,00	.....0,00
<u>Aufwendungen</u>		
Verwaltungskosten lt. BAB (Teil)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen/übrige	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	.....0,00	.....0,00
<u>Verlust</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>2) Finanzergebnis</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Zinserträge und ähnliche Erträge:		
- aus Guthaben bei Kreditinstituten	<u>11.639,53</u>	<u>11.897,69</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-28.723,11</u>	<u>- 2,76</u>
Sonstige Finanzaufwendungen	<u>-35.000,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Gewinn</u>	<u>-52.083,58</u>	<u>11.894,93</u>

Zusammenstellung:

<b>TÄTIGKEITSBEREICH</b>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1) operatives Ergebnis		
a) aus der Hausbewirtschaftung	113.718,39	-32.690,73
b) aus der Bautätigkeit	0,00	0,00
c) aus dem Grundstücksverkehr	85.851,34	59.984,16
d) aus der Großinstandsetzung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<b>199.569,73</b>	27.293,43
2) Finanzergebnis	<b><u>-52.083,58</u></b>	<u>11.894,93</u>
3) Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	<b>147.486,15</b>	39.188,36
4) Auflösung Gewinnrücklagen	215.449,58	175.106,24
5) Zuweisung zu Gewinnrücklagen	<b>-362.935,75</b>	-1.153.724,73
6) Gewinnvortrag	<u>0,00</u>	<u>939.430,13</u>
7) <u>Bilanzgewinn</u>	<b><u>0,00</u></b>	<u>0,00</u>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insgesamt gesehen der operative Bereich positiv abschließen konnte.

Cash Flow Rechnung

Diese zeigt zum 31.12.2024 folgendes Bild:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Jahresüberschuss	147.486,15	39.188,36
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- Gegenstände des Investitionsbereiches	242.124,44	558.016,34
4. Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapie- ren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens so- wie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.083,58	0,00
7. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva	280.952,81	1.392.366,34
8. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	68.261,63	-20.881,53
9. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen sowie andere Passiva	<b>-100.663,65</b>	-363.311,82
10. Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steu- ern	<b>655.244,96</b>	1.605.377,69
<b>12. Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>655.244,96</b>	1.605.377,69
13. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanla- gen)	551.245,36	-1.223.219,99
17. Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpa- piererträgen	<b>11.639,53</b>	0,00

<b>18. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>562.884,89</b>	-1.223.219,99
19. Einzahlungen von Eigenkapital	<b>8.310,00</b>	11.261,00
23. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	<b>-480.731,24</b>	-345.841,75
24. Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>-28.723,11</b>	0,00
<b>25. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-501.144,35</b>	-334.580,75
<b>26. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 12+18+25)</b>	<b>716.985,50</b>	47.576,95
<b>28. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode</b>	<b>2.073.212,39</b>	2.025.635,44
<b>29. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.790.197,89</b>	2.073.212,39
<b>Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz</b>	<b>716.985,50</b>	47.576,95

### Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG

Die Berechnung der Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG ergab im Jahr 2024 eine Eigenmittelquote von rd. 39,22 % (2023 rd. 38,03 %), somit ist die Eigenmittelquote innerhalb der gesetzlichen Grenze (Eigenkapitalquote > als 8 %). Die Schuldentilgungsdauer von 33,79 Jahre (2023 22,12 Jahre) entspricht dem Durchschnitt der Branche. Die gesetzlich vorgesehene Obergrenze für die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 15 Jahre.

## V. PROGNOSEBERICHT

### Darstellung des Geschäftsverlauf

Wie auch im Geschäftsjahr 2024 werden auch im Geschäftsjahr 2025 keine neuen Bauvorhaben geplant oder vorbereitet, noch befinden sich solche aktuell im Bau.

Aufgrund der Erneuerung des Vorstands der Genossenschaft, wird nach deren Einarbeitungsphase, der Schwerpunkt auf folgende Punkte gelegt werden:

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf den Vorbereitungen für umfassende Sanierungen sowie der Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Systeme. Ziel ist es, die bestehenden Objekte technisch zu modernisieren, energetisch zu optimieren und klimafit zu machen. Dafür werden Sanierungsbedarfe erhoben, mögliche Maßnahmen priorisiert und objektspezifische Sanierungsfahrpläne erstellt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Ablöse fossiler Heizsysteme wie Gas, zugunsten von Wärmepumpen, Fernwärme oder Photovoltaiklösungen. Diese Umstellungen werden unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie unter Nutzung verfügbarer Förderprogramme konzipiert. Neben dem ökologischen Nutzen dient dies auch der langfristigen Senkung von Betriebskosten und der Erhaltung des Immobilienwerts.

Im Bereich der Digitalisierung wird im Jahr 2025 gezielt in die Modernisierung der Infrastruktur und Systeme investiert. Darüber hinaus sollen interne Prozesse und bestehende Dokumente digitalisiert werden.

Die Prozessoptimierung bildet einen weiteren wichtigen Baustein. Sämtliche Arbeitsabläufe innerhalb der Organisation sollen auf Effizienz und Qualität geprüft und wo nötig angepasst oder standardisiert werden.

Darüber hinaus wird die Vereinheitlichung und Zentralisierung aller Lieferantenbeziehungen im Bereich Lieferanten und Dienstleistern, gesetzlicher Prüfungen und Befundabnahmen vorangetrieben. Dadurch sollen sowohl Qualität als auch Kosten langfristig optimiert werden.

Abschließend stellt die Weiterführung der Grundlagenerhebungen und technischen Bestandsaufnahmen eine wichtige Voraussetzung für alle weiteren Schritte dar. Ziel ist es, einen vollständigen Überblick über den technischen Zustand des Immobilienbestands zu gewinnen – von der Gebäudestruktur über Leitungen und Anlagen bis hin zum energetischen Zustand. Auf Basis dieser Daten können Sanierungsvorhaben besser geplant, priorisiert und budgetiert werden.

Am 13.06.2024 wurde eine Baupause gemäß §7 Abs 5 WGG beantragt und von der MA 50 – Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen mit Bescheid vom 22.07.2024 für den Zeitraum von 01.01.2025 bis 31.12.2027 genehmigt. Aus aktueller Sicht soll der Zeitrahmen der Baupause bis zum 31.12.2027 voll ausgeschöpft werden.

Die „Wien-Nordwest“ wird sich daher in weiterer Folge insbesondere der Sanierung Bestandsobjekte sowie auf die Umstellung auf erneuerbare Energien widmen, um so die Objekte, die in ihrem Eigentum stehen zukunfts- und klimafit zu machen.

### **Verwaltungstätigkeit**

Die Jahresabrechnungen wurden bis Juni 2024 zeitgerecht gelegt.

Betriebskostensalden wurden mit den Mietern verrechnet.

Die Entgeltberechnungen wurden lt. der Entgeltrichtlinienverordnung vorgenommen.

Die Hausverwaltungstätigkeit wird in 2024 von der „WIEN - NORDWEST“ selbst wahrgenommen, die Buchhaltungstätigkeit wird durch die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. erbracht.

### **Erfüllung des Genossenschaftszwecks**

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

### **Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

Die geplanten Aktivitäten für das Jahr 2025 werden in vier Bereichen stattfinden.

#### **Digitalisierung:**

Die Digitalisierung der Genossenschaft wird weiter vorangetrieben. Dies umfasst unter anderem die Modernisierung der IT-Infrastruktur, als auch die internen Abläufe.

#### **Prozessoptimierung:**

Unabhängig von der Digitalisierung werden interne Abläufe hinsichtlich ihrer Effizienz und Ressourcennutzung optimiert. Ziel ist es die Bearbeitungszeiten zu verkürzen und Verwaltungsprozesse zu standardisieren.

#### **Verminderung des Leerstands:**

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der aktiven Verminderung von Leerständen, allen voran beim Bestandsobjekt Alland.

### **Vorbereitungen für Investitionen, Sanierungen und Modernisierungen im Jahr 2026ff:**

Im Jahr 2025 werden Vorarbeiten für geplante Investitionen, umfassende Sanierungen und Modernisierungen im Jahr 2026 und der Folgejahre durchgeführt. Dazu zählen technische Prüfungen, Einholung von Fördermöglichkeiten sowie erste Planungs- und Vergabeprozesse. Besonderes Augenmerk liegt auf der Energieeffizienz und einer nachhaltigen Bauweise.

### **Risiken**

Die wesentlichen Risiken betreffen vor allem folgende Bereiche:

- Steigende Bau- und Sanierungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit Materialpreisen und Fachkräftemangel, könnten sich geplante Investitionen verzögern oder verteuern.
- Energiepreisvolatilität und gesetzliche Vorgaben zur Dekarbonisierung stellen Herausforderungen bei der Planung alternativer Wärmeversorgungsmodelle dar.
- Regulatorische Unsicherheiten, etwa bei Förderbedingungen oder Auflagen im Wohnungswesen

Die Genossenschaft begegnet diesen Risiken durch vorausschauende Planung, aktive Projektsteuerung sowie eine enge Zusammenarbeit mit Fachplanern, Behörden und Förderstellen.

### **Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und allenfalls des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

### **Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken**

Die „WIEN - NORDWEST“ ist insbesondere in den Bundesländern Wien und Niederösterreich tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen. Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind sehr stark reglementiert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können zu erheblichen kurzfristigen Anpassungserfordernissen der Geschäftsprozesse führen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen/Bauunternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet. Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (zB Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

### **Bericht über die Forschung und Entwicklung**





Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Wien-Nordwest"  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

---

Wien, 14.08.2025

Für den Vorstand:

 Michael Pauli		Obmann
Wolfram Kainz		Obmann - Stellvertreter
Mag. Andreas Peinitz		Mitglied
Stefan Unterlader		Mitglied