

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-16

**Kurzfassung gemäß § 5 Abs 2 GenRevG  
zur Vorlage an die Generalversammlung**

**PRÜFUNGSBERICHT Nr. 12.607 vom 19.02.2025  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres  
2023**

der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
"Gartensiedlung" registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung**

**Flötzersteig 115  
1140 Wien**

Inhalt:

Zusammenfassende Beurteilung

Anlagen:

Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)  
Lagebericht

Verfasser:

Tamara Heindl, MA.  
Verbandsprüferin

## VII. Zusammenfassende Beurteilung

Das Ergebnis der im Zeitraum vom 16.12.2024 bis 19.02.2025 durchgeführten regelmäßigen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wird wie folgt zusammengefasst:

### **A. Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung gemäß § 28 Abs 3 WGG (Abschlussprüfung)**

#### **Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht**

Bei meinen Prüfungshandlungen stellte ich die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest. Im Rahmen des risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes werden – soweit dies für die Prüfungsaussage für notwendig erachtet wird – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen. Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes wird auf die Ausführungen im Bestätigungsvermerk verwiesen.

#### **Corporate Governance-Bericht**

Die Genossenschaft hat einen Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO aufgestellt. Eine materielle Prüfung dieses Berichtes war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

#### **Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung wurde zu den Akten genommen.

#### **Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste**

Berichtspflichtige Sachverhalte wurden nicht festgestellt.

#### **Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB bzw § 4 Abs 3 GenRevG (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung meiner Aufgaben als Abschlussprüfer habe ich keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Genossenschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind mir nicht zur Kenntnis gelangt.

## **B. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Gartensiedlung" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

Der 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung bedeutsamen internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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, 19.02.2025



Tamara Heindl, MA.  
Verbandsprüferin

Eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses iSd § 281 Abs 2 UGB in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form unter Beifügung meines Bestätigungsvermerks ist nicht zulässig. Im Fall des bloßen Hinweises auf meine Prüfung bedarf dies einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Revisionsverbandes.

**C. Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung gemäß § 28 Abs 1 und 4 WGG unter Berücksichtigung der gemäß § 5 Abs 2 WGG erlassenen Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO)**

1. In den rechtlichen Grundlagen der im Jahr 1919 gegründeten und als gemeinnützig anerkannten Verwaltungsvereinigung sind seit der letzten Prüfung keine Änderungen eingetreten.
2. Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt dem Vorstand unter der

Obfrau Mag. Sabine Götsch.

Der Vorstand ist den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

3. Die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes war im Berichtsjahr in den Bereichen der Hausverwaltung nicht gegeben und der Großinstandsetzung gegeben.
4. Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit, die sich auf das Bundesland Wien erstreckte, umfasste im Berichtsjahr:
  - a) Es wurden keine Grundstücke erworben (Vorjahr: ebenso).  
Zum Bilanzstichtag verfügt die Berichtsgenossenschaft über ein unbebautes, Grundstück im Ausmaß von 541 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 123.050,00 (2022: 541 m<sup>2</sup>, € 123.050,00).  
Die Finanzierung des Grundstücksbestandes erfolgt zur Gänze aus Eigenmitteln der Genossenschaft.
  - b) Großinstandsetzungen wurden im Berichtsjahr iHv rd 0,63 Mio € abgewickelt (2022: iHv rd 0,65 Mio €).
  - c) Zum Jahresende 2023 verwaltete die Genossenschaft insgesamt 1.463 Einheiten (davon 1.300 Wohnungen).
5. Die Vermögens- und Kapitalanlage ist zum 31.12.2023 geordnet und gesichert.  
Die Berechnung der Kennzahlen analog zu den §§ 23 und 24 URG ergab eine Eigenmittelquote von rd 30,8 % (2022: rd 31,5 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 4,1 Jahren (2022: 10,4 Jahre).
6. Die Zahlungsfähigkeit war zum Bilanzstichtag gegeben.

7. Die Ertragslage war im Berichtsjahr im operativen Bereich und insgesamt positiv, jedoch durch Verluste iHv rd. € 12.636,29 aus der Verwaltungstätigkeit negativ beeinflusst.  
Der Verwaltungskostendeckungsgrad (VKD) beträgt im Berichtsjahr 97,1 % (2022: 94,5 %). Somit reichten im Berichtsjahr 2023 die operativen Verwaltungserlöse nicht aus, um die angefallenen operativen Verwaltungsaufwendungen in den Hauptleistungsbereichen Sanierung und Hausverwaltung abzudecken.
8. Die im Bericht enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sollten beachtet werden.
9. Hinsichtlich der Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes wird auf den Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB verwiesen.  
Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.
10. Bei der Schlussbesprechung über das Ergebnis der Prüfung am 19.02.2025 war eine Vertreterin der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde anwesend.

Wien, 19.02.2025

Die Prüferin:

Tamara Heindl, MA. eh  
Verbandsprüferin

Der Prüfungsbericht wurde gemäß § 13 Abs 1 Prüfungsrichtlinienverordnung und § 15 Abs 1 der Verbandssatzung geprüft und vom Revisionsvorstand am 20.02.2025 zur Kenntnis genommen.

Verbandsdirektor

Vorsitzender des Revisionsvorstandes

Mag. Alois Feichtinger eh

WP Mag. Stephan Bauer eh



JAHRES  
ABSCHLUSS

2023

1140 Wien, Flötzersteig 115

## Inhaltsverzeichnis

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Bilanz .....                      | 1  |
| Gewinn- und Verlustrechnung ..... | 2  |
| Anhang .....                      | 4  |
| Lagebericht .....                 | 17 |
| Forderungenspiegel .....          | 32 |
| Verbindlichkeitspiegel .....      | 33 |
| Gewinnrücklagenspiegel .....      | 34 |
| Anlagenverzeichnis .....          | 35 |

| AKTIVA   | 31.12.2023      | 31.12.2022    | PASSIVA  | 31.12.2023      | 31.12.2022    |
|--|-----------------|---------------|--|-----------------|---------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |                 |               | <b>A. EIGENKAPITAL</b>                               |                 |               |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                             |                 |               | I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile             | € 28.252,80     | 28.143,80     |
| 1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte                            | € 0,07          | 0,07          | II. Gewinnrücklagen                                  |                 |               |
| II. Sachanlagen  |                 |               | 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung         | € 972.668,82    | 944.232,48    |
| 1. unbebaute Grundstücke   | € 123.050,00    | 123.050,00    | 2. satzungsmäßige Rücklage                           | € 59.934,27     | 59.934,27     |
| 2. Wohngebäude   | € 2.480.169,13  | 2.554.849,95  | 3. andere Rücklagen                                  | € 2.400.903,42  | 2.375.832,71  |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | € 81.950,89     | 89.554,95     |  | € 3.433.506,51  | 3.379.999,46  |
|  | € 2.685.170,02  | 2.767.454,90  | III. Bilanzgewinn                                    | € 152.227,72    | 60.509,32     |
|  | € 2.685.170,09  | 2.767.454,97  | davon Gewinnvortrag                                  | € 60.509,32     | 95.901,27     |
|  |                 |               |  | € 3.613.987,03  | 3.468.652,58  |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |                 |               | <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>                             |                 |               |
| I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen                         |                 |               | 1. Rückstellungen für Abfertigungen                  | € 128.059,00    | 111.575,00    |
| 1. Vorräte   | € 3.026,13      | 717,70        | 2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung            | € 43.191,00     | 38.036,00     |
| II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände |                 |               | 3. sonstige Rückstellungen                           | € 68.324,00     | 60.933,00     |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung                       | € 3.079,31      | 3.885,25      |  | € 239.574,00    | 210.544,00    |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung                       | € 1.453.323,54  | 1.891.480,19  | <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>                          |                 |               |
| 3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                 | € 11.210,88     | 46.533,40     | I. Darlehen zur Baukostenfinanzierung                | € 973.822,28    | 1.070.829,18  |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                | € 7.090.355,03  | 5.812.206,04  | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 95.266,53     | 97.006,90     |
|  | € 8.560.994,89  | 7.754.822,58  | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | € 878.555,75    | 973.822,28    |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                             |                 |               | II. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber         | € 892.089,26    | 903.674,83    |
| I. Aufwertungen gem. § 39 Abs. 28 WGG                            | € 472.746,48    | 478.886,06    | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 11.585,57     | 11.585,57     |
| II. Sonstige Rechnungsabgrenzungen                               | € 1.902,23      | 2.206,64      | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | € 880.503,69    | 892.089,26    |
|  | € 474.648,71    | 481.092,70    | III. Darlehen sonstiger Art                          | € 975.728,67    | 1.174.414,24  |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 194.270,20    | 199.691,26    |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | € 781.458,47    | 974.722,98    |
|  |                 |               | IV. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung    | € 4.824.004,43  | 3.985.151,30  |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 4.824.004,43  | 3.985.151,30  |
|  |                 |               | V. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung           | € 103.419,48    | 103.458,18    |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 103.419,48    | 103.458,18    |
|  |                 |               | VI. sonstige Verbindlichkeiten                       | € 98.188,54     | 86.645,94     |
|  |                 |               | davon aus Steuern                                    | € 32.936,10     | 43.205,42     |
|  |                 |               | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | € 10.773,93     | 9.291,05      |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr   | € 94.242,74     | 82.503,94     |
|  |                 |               | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | € 3.945,80      | 4.142,00      |
|  |                 |               |  | € 7.867.252,66  | 7.324.173,67  |
| <b>SUMME AKTIVA</b>  | € 11.720.813,69 | 11.003.370,25 | <b>SUMME PASSIVA</b>                                 | € 11.720.813,69 | 11.003.370,25 |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedfungen Zeitraum vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023

|   | 2023           | 2022         |
|---|----------------|--------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                |              |
| a. Mieten/Nutzungsentgelte  | € 5.226.987,29 | 4.927.023,74 |
| b. Verwohung der Finanzierungsbeiträge  | € 11.585,57    | 11.585,57    |
| c. Zuschüsse  | € 49.339,02    | 49.339,02    |
| d. aus Sondereinrichtungen  | € 2.568,00     | 2.568,00     |
| e. aus sonstigen Betriebsleistungen   | € 232,50       | 307,50       |
|   | € 5.290.712,38 | 4.990.823,83 |
| <b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>  | € 29.846,19    | 32.603,05    |
| <b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>   |                |              |
| a. Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung  | € 166.841,32   | 153.968,02   |
| b. übrige   | € 6.766,20     | 8.487,20     |
|   | € 173.607,52   | 162.455,22   |
| <b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>   | € 771.529,37   | 681.911,32   |
| <b>5. Instandhaltungskosten</b>   | € 1.242.005,80 | 1.205.454,37 |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |                |              |
| a. Gehälter   | € 206.238,77   | 214.261,31   |
| b. Aufwendungen für Abfertigungen   | € 18.309,99    | 12.680,20    |
| c. Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | € 66.826,94    | 55.896,09    |
| d. Kosten der Organe  | € 11.954,22    | 11.173,98    |
|   | € 303.329,92   | 294.011,58   |
| <b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>  | € 74.680,82    | 74.680,82    |
| <b>8. Betriebskosten</b>  | € 1.482.386,15 | 1.438.322,94 |
| <b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>  | € 1.556,95     | 1.274,85     |
| <b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   |                |              |
| a. Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung   | € 1.454.067,06 | 1.332.771,56 |
| b. sonstiger Verwaltungsaufwand   | € 98.874,19    | 96.858,77    |
|   | € 1.552.941,25 | 1.429.630,33 |
| <b>11. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 10 (BETRIEBSERFOLG)</b>  | € 65.735,83    | 60.595,89    |
| <b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | € 79.489,62    | 717,78       |
| <b>13. ZWISCHENSUMME AUS Z 12 BIS 12 (FINANZERFOLG)</b>   | € 79.489,62    | 717,78       |
| <b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>  | € 145.225,45   | 61.313,67    |
| <b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>   | € 145.225,45   | 61.313,67    |
| <b>16. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>   | € -53.507,05   | -96.705,62   |
| <b>17. JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>  | € 91.718,40    | -35.391,95   |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedfungen Zeitraum vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023

|                                   | 2023                | 2022             |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | € 60.509,32         | 95.901,27        |
| 19. <u>BILANZGEWINN</u>           | € <u>152.227,72</u> | <u>60.509,32</u> |

## VII. Zusammenfassende Beurteilung

Das Ergebnis der im Zeitraum vom 16.12.2024 bis 19.02.2025 durchgeführten regelmäßigen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wird wie folgt zusammengefasst:

### 97 A. Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung gemäß § 28 Abs 3 WGG (Abschlussprüfung)

#### **Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht**

Bei meinen Prüfungshandlungen stellte ich die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest. Im Rahmen des risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes werden – soweit dies für die Prüfungsaussage für notwendig erachtet wird – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen. Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes wird auf die Ausführungen im Bestätigungsvermerk verwiesen.

#### **Corporate Governance-Bericht**

Die Genossenschaft hat einen Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO aufgestellt. Eine materielle Prüfung dieses Berichtes war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

#### **Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung wurde zu den Akten genommen.

#### **Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste**

Berichtspflichtige Sachverhalte wurden nicht festgestellt.

#### **Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB bzw § 4 Abs 3 GenRevG (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung meiner Aufgaben als Abschlussprüfer habe ich keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Genossenschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind mir nicht zur Kenntnis gelangt.

Anhang zum  
Jahresabschluss 2023

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches § 189ff unter Berücksichtigung des § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden stimmen mit dem Konzept der Unternehmensfortführung überein.

### 1.2. Anlagevermögen

#### 1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung bei Software-Lizenzen beträgt 4 Jahre.

#### 1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv. 1 % bzw. auf Baurechtsdauer der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

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 zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen (Vorjahr: 0,00).

### 1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

### 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.

|   | 2023                | 2022                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonst. Vermögensgegenstände</b> | <b>1.467.613,73</b> | <b>1.941.898,84</b> |
| <b>1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung</b>                     | <b>3.079,31</b>     | <b>3.885,25</b>     |
| 11420 Ford.a.d.Hausbewirtschaftung                                    | 3.079,31            | 3.885,25            |
| <b>2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung</b>                     | <b>1.453.323,54</b> | <b>1.891.480,19</b> |
| 11430 Betriebskostenvorlagen  | 5.731,40            | 0,00                |
| 11433 Sammelkto.Instandhaltungsvorl.                                  | 1.396,37            | 1.678,33            |
| 11435 Vorlage a.d. Großinstands. S 1                                  | 19.168,65           | 98.570,70           |
| 11436 Vorlage a.d. Großinstands. S 2                                  | 55.616,51           | 130.640,71          |
| 11438 Vorlage Großinsts. RÖ I   | 133.225,96          | 168.852,12          |
| 11439 Vorlage Großinsts. RÖ II  | 45.503,96           | 58.552,20           |
| 11442 Vorlage Großinstands. AMZ                                       | 97.475,02           | 145.119,61          |
| 11443 Vorlage Großinstands. D1+2                                      | 819.518,37          | 955.973,90          |
| 11444 Vorlage Großinstands. D3+3a                                     | 275.687,30          | 332.092,62          |
| <b>3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>               | <b>11.210,88</b>    | <b>46.533,40</b>    |
| 11491 Sammelkto.Diverse Debitoren                                     | 4.268,16            | 8.629,34            |
| 11496 Umsatzsteuer November   | 0,00                | 0,00                |
| 11497 Umsatzsteuer Dezember   | 0,00                | 0,00                |
| 11498 Verr.Kto.Sonst.Forderungen                                      | 6.942,72            | 12.528,03           |
| 11905 Verr. Finanzamt St. 600/0450                                    | 0,00                | 25.376,03           |

### 1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG) 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 Aufwertsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>         | <b>474.648,71</b> | <b>481.092,70</b> |
| <b>I. Aufwertungen gem. § 39 Abs. 28 WGG</b> | <b>472.746,48</b> | 478.886,06        |
| 10903 Valorisierung FBB gem. WRN 2000        | 472.746,48        | 478.886,06        |
| <b>II. Sonstige Rechnungsabgrenzungen</b>    | <b>1.902,23</b>   | <b>2.206,64</b>   |
| 10900 Sonstige Rechnungsabgrenzungen         | 1.902,23          | 2.206,64          |

### 1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>B. Rückstellungen</b>                         | <b>239.574,00</b> | <b>210.544,00</b> |
| <b>1. Rückstellungen für Abfertigungen</b>       | <b>128.059,00</b> | <b>111.575,00</b> |
| 13322 Abfertigungsrückst. Angestellte            | 128.059,00        | 111.575,00        |
| <b>2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung</b> | <b>43.191,00</b>  | <b>38.036,00</b>  |
| 13321 Abfertigungsrückst. Arb., HB.              | 43.191,00         | 38.036,00         |
| <b>3. sonstige Rückstellungen</b>                | <b>68.324,00</b>  | <b>60.933,00</b>  |
| 13316 Urlaubsrückstellung                        | 33.713,00         | 25.747,00         |
| 13320 Rückst. Verwaltung (Prüfungsk.)            | 25.000,00         | 20.000,00         |
| 13324 Rückstellung Rechts- u. Beratungskosten    | 4.000,00          | 4.000,00          |
| 13327 Jubiläumsgeldrückst. Angestellte           | 5.611,00          | 11.186,00         |

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,25 % (2022 2,25%) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

## Gartensiedlung

## 1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

|   | 2023                | 2022                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                   | <b>7.867.252,66</b> | <b>7.324.173,67</b> |
| <b>1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung</b> | <b>973.822,28</b>   | <b>1.070.829,18</b> |
| 13400 BuWoSi-Fonds/Darlehen S1                                | 10.762,36           | 21.120,04           |
| 13401 BuWoSi-Fonds/Darlehen S2                                | 9.212,48            | 12.044,51           |
| 13402 BuWoSi-Fonds/Darlehen S3                                | 27.289,74           | 32.710,98           |
| 13403 BuWoSi-Fonds/Darlehen S4                                | 32.056,15           | 37.157,70           |
| 13404 BuWoSi-Fonds/Darlehen S5                                | 15.333,30           | 18.047,13           |
| 13405 BuWoSi-Fonds/Darlehen S6                                | 21.612,37           | 24.463,04           |
| 13406 BuWoSi-Fonds/Darlehen RÖ1                               | 36.522,51           | 39.613,73           |
| 13407 BuWoSi-Fonds/Darlehen D1                                | 91.307,48           | 99.035,44           |
| 13408 BuWoSi-Fonds/Darlehen D2                                | 135.348,98          | 145.492,54          |
| 13409 BuWoSi-Fonds/Darlehen D3                                | 31.766,85           | 33.682,42           |
| 13410 BuWoSi-Fonds/Darlehen D3a                               | 48.552,47           | 51.203,83           |
| 13411 BuWoSi-Fonds/Darlehen RÖ2                               | 23.611,20           | 24.785,65           |
| 13413 MA57-S9/5/72 Flötzersteig                               | 63.382,75           | 64.676,27           |
| 13414 MA57-S9/5/72 EA II                                      | 1.913,65            | 1.952,71            |
| 13415 MA57-S9/5/72 Heuberg                                    | 36.087,91           | 36.824,50           |
| 13416 MA57-S9/5/72 Antaeus                                    | 22.555,41           | 23.015,69           |
| 13417 Darl.Gem.Wien-S1/52200                                  | 34.796,72           | 37.581,29           |
| 13418 Darl.Gem.Wien-S2-5/52201                                | 76.929,63           | 81.541,37           |
| 13419 Darl.Gem.Wien-S6/52202                                  | 16.179,61           | 17.024,10           |
| 13420 Darl.Gem.Wien-RÖ1/52203                                 | 20.744,56           | 21.729,55           |
| 13421 Darl.Gem.Wien-D1/52204                                  | 55.545,11           | 57.960,22           |
| 13422 Darl.Gem.Wien-D2/52206                                  | 78.489,57           | 81.717,97           |
| 13423 Darl.Gem.Wien-Grüne St./32200                           | 16.427,25           | 20.432,14           |
| 13424 Darl.Gem.Wien-D3/52205a                                 | 16.751,00           | 17.387,50           |
| 13425 Darl.Gem.Wien-D3a/52205                                 | 24.386,57           | 25.289,96           |
| 13426 Darl.Gem.Wien-RÖ2/52207                                 | 11.765,03           | 12.170,08           |
| 13427 Darl.Gem.Wien-AMZ/32201                                 | 14.491,62           | 32.168,82           |
| <b>2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber</b>            | <b>892.089,26</b>   | <b>903.674,83</b>   |
| 13611 Baukostenbeiträge RÖ2                                   | 37.647,73           | 38.136,66           |
| 13612 Baukostenbeiträge DEM1-2                                | 353.799,99          | 358.394,79          |
| 13613 Baukostenbeiträge DEM3                                  | 156.056,83          | 158.083,54          |
| 13615 Baukostenbeiträge AMZ                                   | 100.577,37          | 101.883,57          |
| 13616 Baukostenbeiträge S 17a                                 | 244.007,34          | 247.176,27          |
| <b>3. Darlehen sonstiger Art</b>                              | <b>975.728,67</b>   | <b>1.174.414,24</b> |
| 13434 Erste Bank 28011102407 Gen.San.S2                       | 35.029,45           | 48.758,64           |
| 13435 Erste Bank 28011102404 Gen.San.S2                       | 56.669,83           | 78.880,60           |
| 13436 Darl. MA 50-S2/HS60015/05                               | 0,00                | 3.001,47            |
| 13437 Darl. MA 50-S1/HS 1397/07                               | 2.085,12            | 6.304,58            |
| 13438 Darl. MA 50-RÖI/HS 09701/2009                           | 8.017,79            | 10.645,88           |
| 13439 Darl. MA 50-RÖII/HS 9597/2009                           | 6.707,48            | 8.586,42            |
| 13440 Bank Austria 53863 667 282 RÖ 72-74                     | 11.257,27           | 14.760,97           |
| 13441 Darl. MA 50-RÖI/HS 09699/2009                           | 9.133,10            | 11.691,52           |
| 13442 Bank Austria 53597 766 723 RÖ 76-78                     | 11.257,27           | 14.760,97           |
| 13443 Bank Austria 53500 576 722 RÖ 80                        | 16.052,99           | 21.049,29           |
| 13445 Darl. MA50-D1+2/HS0.146.011/12 2015                     | 292.370,09          | 370.950,31          |
| 13446 S Bausparkasse 7770001781-0                             | 527.148,28          | 585.023,59          |
| <b>4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung</b>       | <b>4.824.004,43</b> | <b>3.985.151,30</b> |
| 11700 Sammelkto. Lieferanten                                  | 55.620,88           | 42.147,01           |
| 11750 Vorausbezahlte Mieten                                   | 1.969,24            | 4.071,17            |
| 13301 Bauerneuerung-BR Flötz.                                 | 1.081.408,52        | 911.009,03          |
| 13302 Bauerneuerung-EA1                                       | 177.778,23          | 115.954,91          |
| 13303 Bauerneuerung-EA2                                       | 254.000,83          | 232.494,48          |
| 13304 Bauerneuerung-Heuberg                                   | 548.899,74          | 375.015,87          |
| 13305 Bauerneuerung-Antaeus                                   | 450.023,74          | 426.647,76          |

## Gartensiedlung

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| 13306 Bauerneuerung-Schrekergr.1                  | 0,00              | 0,00              |
| 13307 Bauerneuerung-Schrekergr.2-6                | 268.084,47        | 197.304,43        |
| 13308 Bauerneuerung-Grüne Stube                   | 207.165,87        | 200.166,84        |
| 13309 Bauerneuerung-Röntg.1                       | 12.367,00         | 1.730,49          |
| 13310 Bauerneuerung-Röntgeng.2                    | 20.197,31         | 16.516,01         |
| 13311 Bauerneuerung-DEM 1-2                       | 216.838,15        | 196.944,93        |
| 13312 Bauerneuerung-DEM 3+3a                      | 33.949,41         | 49.280,05         |
| 13313 Bauerneuerung-BR Gemeinde                   | 1.354.002,83      | 1.051.690,96      |
| 13314 Bauerneuerung-Ameisbachzeile                | 51.190,38         | 42.006,94         |
| 13315 Bauerneuerung-S17a                          | 77.732,17         | 93.907,74         |
| 13328 Verb. Instandhaltungsrechnungen             | 12.775,66         | 28.262,68         |
| <b>5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung</b> | <b>103.419,48</b> | <b>103.458,18</b> |
| 11760 Betriebskostenguthaben                      | 103.419,48        | 103.458,18        |
| <b>6. sonstige Verbindlichkeiten</b>              | <b>98.188,54</b>  | <b>86.645,94</b>  |
| 11496 Umsatzsteuer November                       | 11.535,42         | 19.921,76         |
| 11497 Umsatzsteuer Dezember                       | 15.722,48         | 17.828,31         |
| 11904 Umsatzsteuer lt. Berechnung                 | 850,94            | 838,04            |
| 11905 Verr. Finanzamt St.: 600/0450               | 87,34             | 0,00              |
| 11906 Verr. Lohnsteuer                            | 3.765,42          | 3.689,39          |
| 11907 Verr. Dienstgeberbeitrag                    | 974,50            | 927,92            |
| 11908 Verr. GKK (Arbeiter, Angest.)               | 10.773,93         | 9.291,05          |
| 11910 Gesch.guth.ausg.Mitg.n.Hz.                  | 1.046,40          | 1.373,40          |
| 11911 Gesch.guth.ausg.Mitg.w.Hz.                  | 2.899,40          | 2.768,60          |
| 11946 Verr. Kto. Gemeindeabgaben                  | 840,13            | 753,79            |
| 11947 Sonst.kurzfr. Verbindlichkeiten             | 49.692,58         | 29.253,68         |
| <b>davon aus Steuern</b>                          | <b>32.936,10</b>  | <b>43.205,42</b>  |
| 11906 Verr. Lohnsteuer                            | 3.765,42          | 3.689,39          |
| 11907 Verr. Dienstgeberbeitrag                    | 974,50            | 927,92            |
| 11904 Umsatzsteuer lt. Berechnung                 | 850,94            | 838,04            |
| 11497 Umsatzsteuer Dezember                       | 15.722,48         | 17.828,31         |
| 11496 Umsatzsteuer November                       | 11.535,42         | 19.921,76         |
| 11905 Verr. Finanzamt St.: 600/0450               | 87,34             | 0,00              |
| <b>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</b>    | <b>10.773,93</b>  | <b>9.291,05</b>   |
| 11908 Verr. GKK (Arbeiter, Angest.)               | 10.773,93         | 9.291,05          |

### 1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden 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 dargestellt. Dieser wird - ob des Umfanges - separat angefügt.

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

Derzeit keine Bautätigkeit.

##### **2.1.1.3. Beteiligungen**

Keine Beteiligungen zum Bilanzstichtag vorhanden.

Gartensiedlung

**2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Werte siehe Forderungsspiegel.

Im Posten sonst. Ford. u. Vermögensgegenstände sind Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag zahlungswirksam werden.

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
|                                    | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| 11498 Verr. Kto. sonst.Forderungen | 6.942,72    | 12.528,03   |

**2.1.3. Eigenkapital****2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften:**

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

|   | <u>Mitglieder = GA</u> | <u>Geschäftsguthaben</u> | <u>Haftsummen</u> |
|---|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Stand 1.1.2023  | 1.291                  | 28.143,80                | 56.287,60         |
| Zugang  | +36                    | 784,80                   | 1.569,60          |
| Abgang  | -31                    | -675,80                  | -1.351,60         |
| Stand 31.12.2023  | 1.296                  | 28.252,80                | 56.505,60         |
| Die Ausweisung zum 31. Dezember 2023 betrifft folgende Geschäftsguthaben: |                        |                          |                   |
| a) verbleibende Mitglieder: 1.279 € 27.882,20                             |                        |                          |                   |
| b) ausgeschiedene Mitglieder: 17 € 370,60                                 |                        |                          |                   |

**2.1.3.2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Entwicklung kann aus beiliegendem Gewinnrücklagenspiegel gem. § 10 (6) WGG iVm §222 (2) UGB entnommen werden.

Gartensiedlung

**2.1.4. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkostenrückstellungen, Kosten des Abschlussprüfers und des Firmenanwaltes.

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>3. sonstige Rückstellungen</b>       | <b>68.324,00</b> | <b>60.933,00</b> |
| 13316 Urlaubsrückstellung               | 33.713,00        | 25.747,00        |
| 13320 Rückst. Verwaltung(Prüfungsk.)    | 25.000,00        | 20.000,00        |
| 13327 Jubiläumsgeldrückst. Angestellte  | 5.611,00         | 11.186,00        |
| 13324 Rückstellung Rechts-u.Beratungsk. | 4.000,00         | 4.000,00         |

**2.1.5. Verbindlichkeiten**

Werte siehe Verbindlichkeitspiegel.

Bei den Restlaufzeiten bis- und über 1 Jahr und über 5 Jahren wurden bei den Darlehen die Tilgungsbeträge angesetzt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

|                                       | 2023      | 2022      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 13328 Verb. Instandhaltungsrechnungen | 12.775,66 | 28.262,68 |
| 11700 Lieferverbindlichkeiten         | 55.620,88 | 42.147,01 |

**2.1.6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 238 Abs. 1 Ziff. 14 UGB**

Der zu zahlende Baurechtszins für 2024 beträgt zirka € 985.000,00 für den Zeitraum 2024 - 2028 werden in etwa € 5,8 Mio aufgewendet.

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

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

**2.1.7 Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.**

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

|                                     | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | 5.290.712,38 | 4.990.823,83 |

Bezüglich der Aufgliederung der Umsatzerlöse wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. Erträge aus Beteiligungen

Keine vorhanden.

### 2.2.2. Auflösung und Zuweisung Rücklagen

Die Detailierung erfolgt im Gewinnrücklagenspiegel.

### 2.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen, Übrige

Keine vorhanden.

### 2.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende - rückgestellte - Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 12.000,00 (Vorjahr: € 10.000,00). Dieses Honorar wurde 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 € 6.341,40 (Vorjahr: € 5.733,60) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

#### **2.2.5. Aufwendungen an die Mitarbeitervorsorgekasse**

Im laufenden Jahr wurden € 1.825,99 (Vorjahr € 1.358,20) an Beiträgen überwiesen.

#### **2.3. Gewinnverwendungsvorschlag**

Der bereinigte Jahresgewinn in der Höhe von € 116.789,11 soll der allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

#### **2.4. Geschäfte mit Nahestehenden**

Wurden im Geschäftsjahr 2023 zu fremd- und branchenüblichen Konditionen abgeschlossen. Es handelte sich um die Zuweisung einer Siedlerstelle und ein kurzfristiges Arbeitsverhältnis. Die Beschlüsse dazu wurden im Vorstand und Aufsichtsrat je einstimmig gefasst.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand, dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Frau Mag.a Sabine GÖTSCH (*Obfrau*)

Herr Manfred RICHTER (*Obfraustellvertreter*)

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Frau Judith ERGOTH            | Vorstandsmitglied |
| Frau Sandra GARTENMAYER       | Vorstandsmitglied |
| Herr Thomas NEUGEBAUER-SPRENG | Vorstandsmitglied |
| Herr DI Dr. Andreas REDLING   | Vorstandsmitglied |
| Herr Ing. Stefan WALIGORA     | Vorstandsmitglied |
| Herr Andreas PHILIPP          | Vorstandsmitglied |
|                               |                   |

Am Ende des Geschäftsjahres waren folgende Personen als Aufsichtsrat tätig:

Herr Ernst BACH (*Vorsitzender*)

Frau Ulrike HELLMICH (*Vorsitzender Stellvertreterin*)

Herr Ing. Michael MUSIL (*Schriftführer*)

Frau Pia-Carola PASKA (*Mitglied*)

Herr Ing. Gerhard STAHL (*Schriftführer*)

Herr Robert ZÖCHBAUER (*Mitglied*)

Als Ersatzmitglieder fungieren:

Herr Thomas WAGNER

Herr Thomas WUNDERER

Frau Marion MIXNER

#### 3.2. Genossenschaftszweck

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

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

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

Gartensiedlung

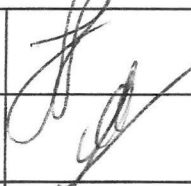
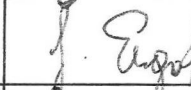
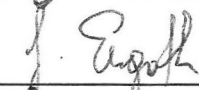
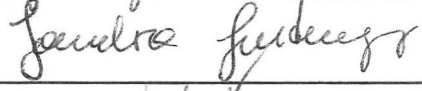
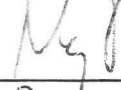
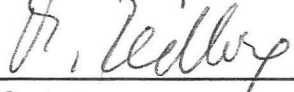
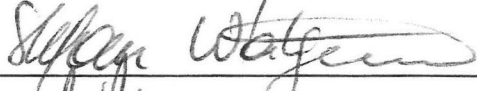
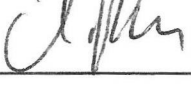
Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

|                               | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|-------------------------------|---------------|---------|
| Arbeiter (inkl. Hausbesorger) | 4             | 4       |
| Angestellte                   | 4             | 4       |
| gesamt                        | 8             | 8       |

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

|              | Geschäftsjahr | Vorjahr   |
|--------------|---------------|-----------|
| Arbeitnehmer | 18.309,99     | 12.680,20 |
| gesamt       | 18.309,99     | 12.680,20 |

**Unterschrift VORSTAND:**

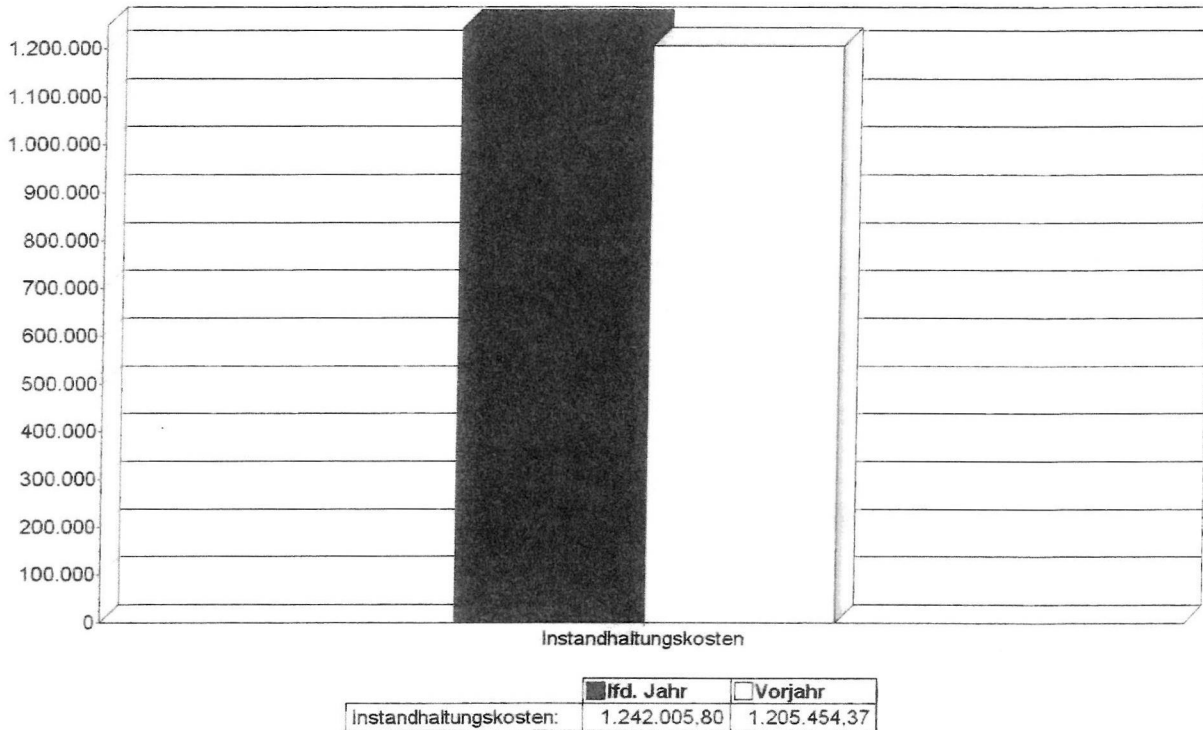
|  |  |
|--|--|
| Mag.a Sabine GÖTSCH (Obfrau)           |   |
| Manfred RICHTER (Obfraustellvertreter) |   |
| Judith ERGOTH                          |   |
| Sandra GARTENMAYER                     |  |
| Thomas NEUGEBAUER-SPRENG               |   |
| DI Dr. Andreas REDLING                 |  |
| Ing. Stefan WALIGORA                   |  |
| Andreas PHILIPP                        |   |
|  |  |

Wien, am 6.5.24

Lagebericht zum  
Geschäftsjahr 2023

### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die **Instandhaltung** wurde nach Maßgabe der Einnahmen fortgesetzt. Nachstehend die Aufgliederung der Instandhaltungsaufwendungen 2023

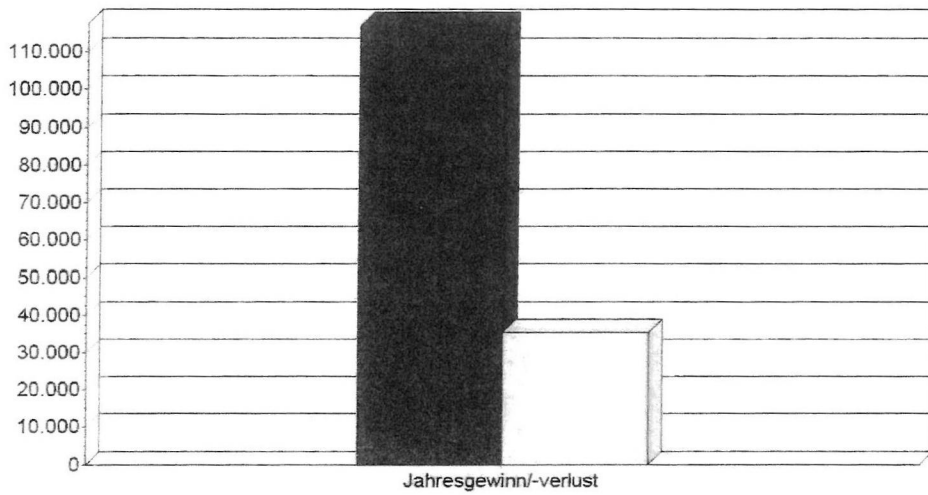


Die **Verwaltungstätigkeit** umfasste zum 31.12.2023 1465 verrechnete Einheiten und gliedert sich wie folgt:

|                        | Wo           | Lo        | Ga        | So       | Apl       | Gesamt       |
|------------------------|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|--------------|
| <b>Wohngebäude</b>     | 521          | 22        | 48        | 3        | 92        | 686          |
| <b>Siedlungshäuser</b> | 781          |           |           |          |           | 781          |
|                        | <b>1.302</b> | <b>22</b> | <b>48</b> | <b>3</b> | <b>92</b> | <b>1.467</b> |
| x)                     | -1           | -1        |           |          |           | -2           |
|                        | <b>1.301</b> | <b>21</b> | <b>48</b> | <b>3</b> | <b>92</b> | <b>1.465</b> |

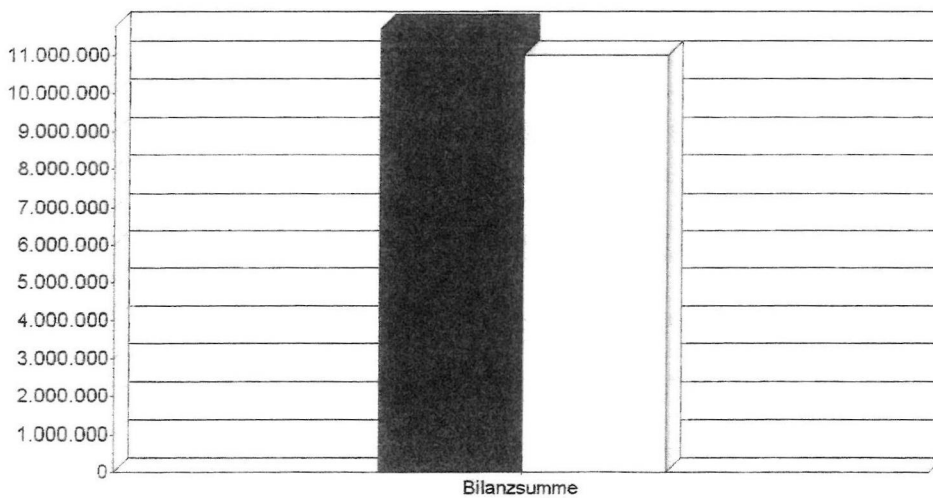
x) Betrifft eine Hauswartwohnung und das Büro der Genossenschaft.

Der Jahresgewinn 2023 beträgt wie folgt:



|                        | ■ lfd. Jahr | □ Vorjahr |
|------------------------|-------------|-----------|
| Jahresgewinn/-verlust: | 116.789,11  | 35.438,61 |

Die Bilanzsumme veränderte sich wie folgt:



|              | ■ lfd. Jahr   | □ Vorjahr     |
|--------------|---------------|---------------|
| Bilanzsumme: | 11.720.813,69 | 11.003.370,25 |

## **2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks**

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

### 3. Lage des Unternehmens

| <b>Vermögenslage</b>  | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1. Langfristig gebundenes Vermögen</b>                           |                      |                      |
| <b>Anlagevermögen</b>   |                      |                      |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                            |                      |                      |
| Baurechte, Bestandsrechte und ähnliche Rechte                       | 0,07                 | 0,07                 |
| <b>Sachanlagen</b>  |                      |                      |
| unbebaute Grundstücke   | 123.050,00           | 123.050,00           |
| Wohngebäude   | 2.480.169,13         | 2.554.849,95         |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                  | 81.950,89            | 89.554,95            |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>   | <b>2.685.170,09</b>  | <b>2.767.454,97</b>  |
| <b>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                      |                      |
| Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung                             | 1.447.592,14         | 1.891.480,19         |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                   |                      |                      |
| Sonderposten nach § 39 Abs. 28 WGG                                  | 472.746,48           | 478.886,06           |
| sonstige  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>   | <b>1.920.338,62</b>  | <b>2.370.366,06</b>  |
| <b>Summe langfr. gebundenes Vermögen</b>                            | <b>4.605.508,71</b>  | <b>5.137.821,22</b>  |
| <b>2. nicht langfr. gebundenes Vermögen</b>                         |                      |                      |
| <b>zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>                        |                      |                      |
| Vorräte   | 3.026,13             | 717,70               |
| geleistete Anzahlungen  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                      |                      |
| Forderungen aus der Hausbewirtschaftung                             | 3.079,31             | 3.885,25             |
| Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung Rest                        | 5.731,40             | 0,00                 |
| sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                       | 11.210,88            | 46.533,40            |
| <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                 | <b>7.090.355,03</b>  | <b>5.812.206,04</b>  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                   |                      |                      |
| sonstige  | 1.902,23             | 2.206,64             |
| <b>Summe nicht langfr. gebundenes Vermögen</b>                      | <b>7.115.304,98</b>  | <b>5.865.549,03</b>  |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>11.720.813,69</b> | <b>11.003.370,25</b> |

## Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

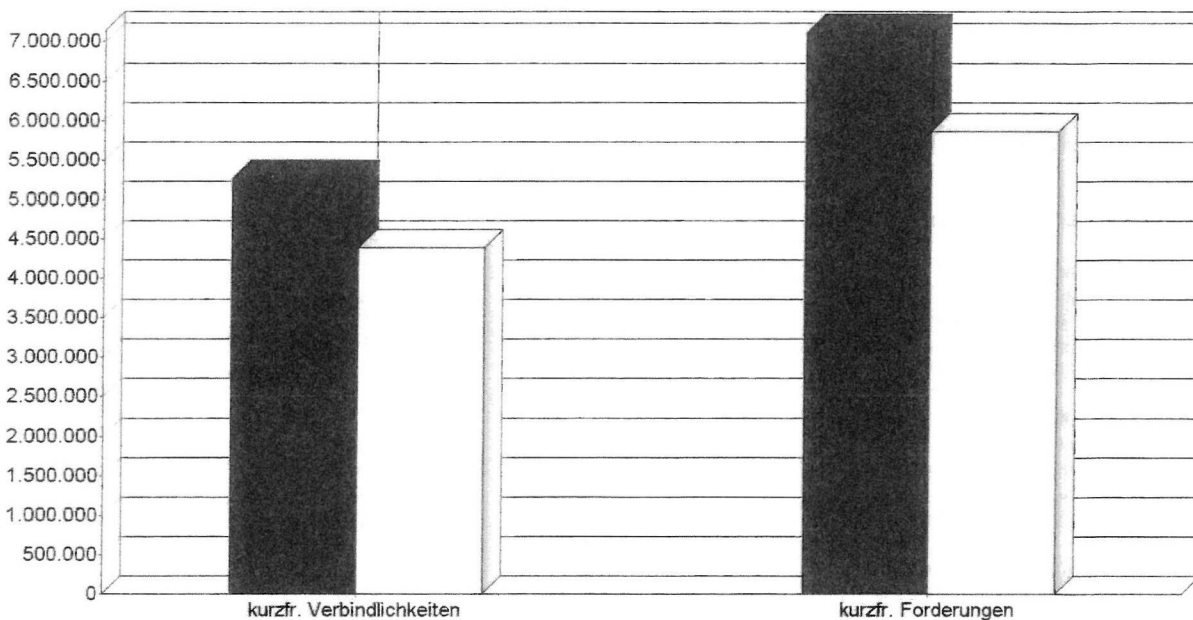
| <b>Kapitalslage</b>   | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1. Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>   |                      |                      |
| <b>Eigenkapital</b>   |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>  | 28.252,80            | 28.143,80            |
| <b>Gewinnrücklagen</b>  |                      |                      |
| zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung   | 972.668,82           | 944.232,48           |
| satzungsmäßige Rücklagen  | 59.934,27            | 59.934,27            |
| andere Rücklagen  | 2.400.903,42         | 2.375.832,71         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | 152.227,72           | 60.509,32            |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   | <b>3.613.987,03</b>  | <b>3.468.652,58</b>  |
| <b>Fremdkapital</b>   |                      |                      |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  |                      |                      |
| Darlehen zur Baukostenfinanzierung  | 973.822,28           | 1.070.829,18         |
| Darlehen anderer Art  | 975.728,67           | 1.174.414,24         |
| Finanzierungsbeiträge Wohnungswerber  | 892.089,26           | 903.674,83           |
| Noch nicht verrechnete Zuschüsse  | 0,00                 | 0,00                 |
| Summe Fremdkapital  | <b>2.841.640,21</b>  | <b>3.148.918,25</b>  |
| <b>Summe langfr. zur Verfügung stehendes Kapital</b>  | <b>6.455.627,24</b>  | <b>6.617.570,83</b>  |
| <b>2. Nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>   |                      |                      |
| <b>Rückstellungen</b>   |                      |                      |
| Rückstellungen für Grundstückskäufe   | 0,00                 | 0,00                 |
| Rückstellungen für Abfertigungen  | 128.059,00           | 111.575,00           |
| Rückstellungen für Hausbewirtschaftung  | 43.191,00            | 38.036,00            |
| sonstige Rückstellungen   | 68.324,00            | 60.933,00            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  |                      |                      |
| Kautionen   | 0,00                 | 0,00                 |
| Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung   | 4.824.004,43         | 3.985.151,30         |
| Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung   | 103.419,48           | 103.458,18           |
| sonstige Verbindlichkeiten  | 98.188,54            | 86.645,94            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Summe nicht langfr. zur Verfügung stehendes Kapital</b>  | <b>5.265.186,45</b>  | <b>4.385.799,42</b>  |
| <b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>  | <b>11.720.813,69</b> | <b>11.003.370,25</b> |
|   | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
| Somit ergibt die Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von                                       | <b>-4.605.508,71</b> | <b>-5.137.821,22</b> |
| mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital in Höhe von   | <b>6.455.627,24</b>  | <b>6.617.570,83</b>  |
| eine Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehenden Kapital im Ausmaß von | <b>1.850.118,53</b>  | <b>1.479.749,61</b>  |
| gewidmetes Eigenkapital   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Überdeckung nach Berücksichtigung des gewidmeten Eigenkapitals  | <b>1.850.118,53</b>  | <b>1.479.749,61</b>  |

## Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

**Die Geldflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2023 folgende Teilergebnisse:**

|  | <b>2023</b>         | <b>2022</b>       |
|--|---------------------|-------------------|
| Geldfluss aus der operativen Tätigkeit             | 1.573.544,20        | 1.356.518,21      |
| Geldfluss aus der Investitionstätigkeit            | -5.951,32           | -5.237,50         |
| Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit           | -289.443,89         | -456.374,10       |
| <b>Geldfluss gesamt:</b>                           | <b>1.278.148,99</b> | <b>894.906,61</b> |
| Liquide Mittel 1.1.2023                            | 5.812.206,01        | 1.917.299,13      |
| Liquide Mittel 31.12.2023                          | 7.090.355,03        | 5.812.206,04      |
| <b>Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz:</b> | <b>1.278.148,99</b> | <b>894.906,61</b> |

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung gedeckt.



|                            | ■ Ifd. Jahr  | □ Vorjahr    |
|----------------------------|--------------|--------------|
| kurzfr. Verbindlichkeiten: | 5.265.186,45 | 4.385.799,42 |
| kurzfr. Forderungen:       | 7.115.304,98 | 5.865.549,03 |

**Ertragslage:****1) operatives Ergebnis:****a) Hausbewirtschaftung:**

| <b>Erträge:</b>  | <b>2023</b>         | <b>2022</b>         |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>5.290.712,38</b> | <b>4.990.823,83</b> |
| Mieten/Nutzungserlöse  | 5.226.987,29        | 4.927.023,74        |
| Verwohnung Finanzierungsbeiträge                                   | 11.585,57           | 11.585,57           |
| Aus Zuschüssen   | 49.339,02           | 49.339,02           |
| Aus Sondereinrichtungen  | 2.568,00            | 2.568,00            |
| Aus sonstigen Betriebsleistungen                                   | 232,50              | 307,50              |
| <b>Aktiviert Verwaltungskosten</b>                                 | <b>29.846,19</b>    | <b>32.603,05</b>    |
| <b>sonstige betriebliche Erträge</b>                               | <b>173.607,52</b>   | <b>162.455,22</b>   |
| Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen | 0,00                | 0,00                |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                       | 0,00                | 0,00                |
| Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung                    | 166.841,32          | 153.968,02          |
| Übrige   | 6.766,20            | 8.487,20            |
| <b>Summe</b>   | <b>5.494.166,09</b> | <b>5.185.882,10</b> |

**Aufwendungen:**

|                                      |                     |                     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Abschreibungen                       | 74.680,82           | 74.680,82           |
| Kapitalkosten                        | 771.529,37          | 681.911,32          |
| Instandhaltungskosten                | 1.242.005,80        | 1.205.454,37        |
| Verwaltungskosten                    | 402.204,11          | 390.870,35          |
| Betriebskosten                       | 1.482.386,15        | 1.438.322,94        |
| Aufwendungen für Sondereinrichtungen | 1.556,95            | 1.274,85            |
| sonstige betriebliche Aufwendungen   | 1.454.067,06        | 1.332.771,56        |
| <b>Summe</b>                         | <b>5.428.430,26</b> | <b>5.125.286,21</b> |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ergebnis vor Rücklagenverrechnung</b> | <b>65.735,83</b> | <b>60.595,89</b> |
|--|------------------|------------------|

**Rücklagenverrechnung:**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Auflösung sonstiger Rücklagen                                      | 16.737,71  | 16.737,71  |
| Zuweisung zu sonstigen Rücklagen (ohne Kapitalverwendungsrücklage) | -45.174,05 | -42.612,77 |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Ergebnis nach Rücklagenverrechnung</b> | <b>37.299,49</b> | <b>34.720,83</b> |
|---|------------------|------------------|

**Das Ergebnis resultiert aus:**

|  |           |            |
|--|-----------|------------|
| Gewinn/Verlust aus der Verwaltungstätigkeit  | -6.769,74 | -19.308,51 |
| Gewinn/verlust aus der Bauverwaltung         | -5.091,72 | -2.275,43  |
| Eigenmittelzinsen, Rücklagenkomponente       | 45.604,27 | 50.379,15  |
| Erlösschmälerungen                           | -3.682,19 | -3.392,28  |
| Erträge aus sonstigen Betriebsleistungen     | 232,50    | 307,50     |
| sonstige betriebliche Aufwendungen - übrige  | 0,00      | 0,00       |
| sonstige betriebliche Erträge - übrige       | 6.766,20  | 8.487,20   |
| Erträge aus Sondereinrichtungen              | 2.568,00  | 2.568,00   |
| Aufwendungen aus Sondereinrichtungen         | -1.556,95 | -1.274,85  |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 0,00      | 0,00       |

## Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>38.070,37</b>  | <b>35.490,78</b>  |
| Differenzen lt. Ertragsanalyse                         | -770,88           | -766,95           |
|  | <b>37.299,49</b>  | <b>34.720,83</b>  |
| <b>ad Gewinn/Verlust aus der Verwaltungstätigkeit</b>  |                   |                   |
| <u>Erträge:</u>  |                   |                   |
| a) Verwaltungskostenzuschläge Mietobjekte              | 349.721,18        | 326.625,75        |
| b) Verwaltungskostenzuschläge Garagen                  | 10.775,28         | 10.057,61         |
|  | <u>360.496,46</u> | <u>336.683,36</u> |
| <u>Aufwendungen:</u>                                   |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                      | -367.266,20       | -355.991,87       |
|  | <u>-6.769,74</u>  | <u>-19.308,51</u> |
| <b>ad Ergebnis aus der Großinstandsetzung:</b>         |                   |                   |
| <u>Erträge:</u>  |                   |                   |
| Aktivierete Verwaltungskosten                          | 29.846,19         | 32.603,05         |
| <u>Aufwendungen:</u>                                   |                   |                   |
| Verwaltungskosten lt. BAB                              | -34.937,91        | -34.878,48        |
|  | <u>-5.091,72</u>  | <u>-2.275,43</u>  |
| <b>2) Finanzergebnis:</b>                              |                   |                   |
| <u>Erträge:</u>  |                   |                   |
| aus Guthaben bei Kreditinstituten                      | 79.489,62         | 717,78            |
| aus Instandhaltungsvorlagen                            | 0,00              | 0,00              |
| Auflösung Kapitalverwendungsrücklage                   | 0,00              | 0,00              |
|  | <u>79.489,62</u>  | <u>717,78</u>     |
| <u>Aufwendungen:</u>                                   |                   |                   |
| Zuweisung Kapitalverwendungsrücklage                   | 0,00              | 0,00              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                       | 0,00              | 0,00              |
|  | <u>0,00</u>       | <u>0,00</u>       |
| <b>Gewinn vor/nach Steuern</b>                         | <b>79.489,62</b>  | <b>717,78</b>     |
| <b>Zusammenstellung:</b>                               |                   |                   |
| <b>1) operatives Ergebnis:</b>                         |                   |                   |
| aus der Hausbewirtschaftung                            | 70.827,55         | 62.871,32         |
| aus der Großinstandsetzung                             | -5.091,72         | -2.275,43         |
| sonstiger Bereich                                      | 0,00              | 0,00              |
|  | <u>65.735,83</u>  | <u>60.595,89</u>  |
| <b>2) Finanzergebnis:</b>                              | <b>79.489,62</b>  | <b>717,78</b>     |
| <b>3) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>145.225,45</b> | <b>61.313,67</b>  |

|                                  |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>4) Jahresüberschuss</b>       | <b>145.225,45</b> | <b>61.313,67</b> |
| Auflösung sonstiger Rücklagen    | 16.737,71         | 16.737,71        |
| Zuweisung zu sonstigen Rücklagen | -45.174,05        | -42.612,77       |
| <b>5) Jahresgewinn</b>           | <b>116.789,11</b> | <b>35.438,61</b> |
| Zuweisung zu Gewinnrücklagen     | -25.070,71        | -70.830,56       |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr    | 60.509,32         | 95.901,27        |
| <b>6) Bilanzgewinn</b>           | <b>152.227,72</b> | <b>60.509,32</b> |

## Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

**Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG****I. Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 URG****Eigenkapital (EK)**

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| Geschäftsguthaben                         | 28.252,80         |                     |
| zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | 972.668,82        |                     |
| satzungsmäßige Rücklagen                  | 59.934,27         |                     |
| andere Rücklagen                          | 2.400.903,42      |                     |
| Bilanzgewinn                              | <u>152.227,72</u> | <b>3.613.987,03</b> |

**Bereinigtes Gesamtkapital (BGK)**

|               |               |  |
|---------------|---------------|--|
| Gesamtkapital | 11.720.813,69 |  |
|---------------|---------------|--|

**Anzahlungen**

|  |             |                      |
|--|-------------|----------------------|
| von den Vorräten absetzbare Anzahlungen  |             |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern exclusive nicht verrechnete Eigenleistungen         | 0,00        |                      |
| Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr (Teil erhaltene Anzahlungen für Grundstückskäufe) | <u>0,00</u> | <b>11.720.813,69</b> |

**Eigenmittelquote**

|   |              |
|---|--------------|
| $\frac{(\text{EK} + \text{SRL}) * 100}{(\text{BGK})}$ | <b>30,83</b> |
|---|--------------|

Die Berechnung der Kennzahl nach § 23 URG iVm § 7 Abs. 7 WGG ergibt eine Eigenmittelquote von 30,83 % (2022: 31,52%)

**II. Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG****II. 1. Schulden**

|  |                      |                            |
|--|----------------------|----------------------------|
| <b>Rückstellungen</b>                        | 239.574,00           |                            |
| <b>Bereinigte Verbindlichkeiten</b>          |                      |                            |
| Verbindlichkeiten                            | 7.867.252,66         |                            |
| <b>Besondere Aktiva</b>                      |                      |                            |
| sonstige Wertpapiere und Aktiva              | 0,00                 |                            |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | <u>-7.090.355,03</u> | 1.016.471,63               |
| <b>Ergebnis Schulden</b>                     |                      | <b><u>1.016.471,63</u></b> |

**II. 2. Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**

|  |                                     |                   |
|--|-------------------------------------|-------------------|
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                               | 145.225,45                          |                   |
| zuzüglich Abschreibungen   |                                     |                   |
| - Geschäftsausstattung   | 13.619,03                           |                   |
| - Sachanlagen  | 74.680,82                           |                   |
| zuzügl./abzügl. Erhöhung/Verringerung der langfr. Erfolgsw. Rückstellungen | <u>-16.064,00</u>                   |                   |
| <b>Ergebnis Mittelüberschuss a.d. gew. Geschäftstätigkeit</b>              |                                     | <b>249.589,30</b> |
| <b>Fiktive Schuldentilgungsdauer</b>                                       | $\frac{1.016.471,63}{249.589,30} =$ | <b>4,07</b>       |

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

**Zahlungsfähigkeit:**

Diese war zum Bilanzstichtag gegeben.

Die nach der Formel

$$\frac{\text{(flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen)} \times 100}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}}$$

ermittelte Liquidität ergibt für den 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr folgende Kennzahl:

|              |           |                       |                   |                      |
|--------------|-----------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| 7.090.355,03 | 14.290,19 | <u>710.464.522,00</u> | <b>2.650,71 %</b> | Vorjahr (2.251,02 %) |
|              |           | <b>268.028,00</b>     |                   |                      |

#### 4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Der Personalstand blieb unverändert. In der Verwaltung sind 2 Voll- eine Teilzeitbeschäftigte und eine Altersteilzeitbeschäftigte angemeldet. Weiters sind 2 Hausbesorger und 2 Hausarbeiter beschäftigt.

#### 5. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art) und nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Nutzungsberechtigten.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen teils variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte.

Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit und auch in absehbarer Zeit ausreicht, Leerstellungskosten und

Mietausfälle abzudecken, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietsforderung Risiken für die Gesellschaft.

## **6. Bericht über Zweigniederlassungen**

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

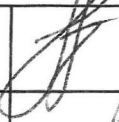
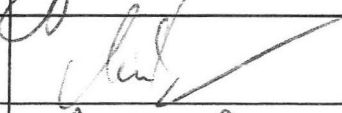
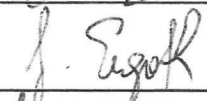
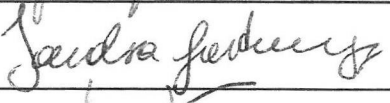
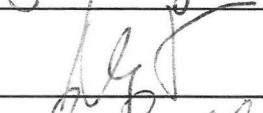
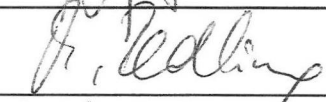
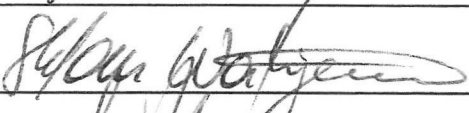
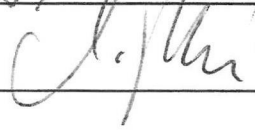
## **7. Bericht über die Forschung und Entwicklung**

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

## **9. Voraussichtliche Entwicklung**

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufrieden stellend. Die Fassadensanierungen und Stromverstärkungen bei den Siedlungshäusern werden nach Maßgabe der vorhandenen Mitteln fortgesetzt. Im mehrgeschossigen Wohnbau sind Nachverdichtungen durch Dachausbauten in Planung.

**Unterschrift VORSTAND:**

|  |  |
|--|--|
| Mag.a Sabine GÖTSCH (Obfrau)           |     |
| Manfred RICHTER (Obfraustellvertreter) |    |
| Judith ERGOTH                          |     |
| Sandra GARTENMAYER                     |    |
| Thomas NEUGEBAUER-SPRENG               |    |
| DI Dr. Andreas REDLING                 |   |
| Ing. Stefan WALIGORA                   |  |
| Andreas PHILIPP                        |  |
|  |  |

Wien, am 6.5.24

# FORDERUNGENSPIEGEL

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

per 31. Dezember 2023

|  | Gesamtbetrag          | davon<br>Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>über 1 Jahr | davon<br>wechselfällig<br>verbrieft | davon<br>Antizipationen | davon<br>Pauschalwert-<br>Berichtigung |
|--|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                       |                                     |                                      |                                     |                         |  |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung                             | € 3.079,31            | € 3.079,31                          | € 0,00                               | € 0,00                              | € 0,00                  | € 0,00                                 |
| Vorjahr  | 3.885,25              | 3.885,25                            | 0,00                                 | 0,00                                | 0,00                    | 0,00                                   |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung                             | € 1.453.323,54        | € 1.453.323,54                      | € 0,00                               | € 0,00                              | € 0,00                  | € 0,00                                 |
| Vorjahr  | 1.891.480,19          | 1.891.480,19                        | 0,00                                 | 0,00                                | 0,00                    | 0,00                                   |
| 3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                       | € 11.210,88           | € 11.210,88                         | € 0,00                               | € 0,00                              | € 0,00                  | € 0,00                                 |
| Vorjahr  | 46.533,40             | 46.533,40                           | 0,00                                 | 0,00                                | 0,00                    | 0,00                                   |
| <b>SUMME FORDERUNGEN</b>   | <b>€ 1.467.613,73</b> | <b>€ 1.467.613,73</b>               | <b>€ 0,00</b>                        | <b>€ 0,00</b>                       | <b>€ 0,00</b>           | <b>€ 0,00</b>                          |
| Vorjahr  | <b>1.941.898,84</b>   | <b>1.941.898,84</b>                 | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                            |

# VERBINDLICHKEITENSPIGEL

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung

per 31. Dezember 2023

|   | Gesamtbetrag          | davon<br>Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>über 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>zw. 1 und 5 Jahre | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre | davon<br>dinglich besichert<br>Art der Sicherung | passive<br>Antizipationen |
|---|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>A. VERBINDLICHKEITEN</b>                       |                       |                                     |                                      |  |                                       |  |                           |
| I. Darlehen zur Baukostenfinanzierung             | € 973.822,28          | € 95.266,53                         | € 878.555,75                         | € 354.721,43                               | € 523.834,32                          | € 973.792,28                                     | 0,00                      |
| Vorjahr   | 1.070.829,18          | 97.006,90                           | 973.822,28                           | 389.509,76                                 | 584.312,52                            | 1.070.289,18<br>Grundbuch                        | 0,00                      |
| II. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber      | € 892.089,26          | € 11.585,57                         | € 880.503,69                         | € 57.927,85                                | € 822.575,84                          | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 903.674,83            | 11.585,57                           | 892.089,26                           | 57.927,85                                  | 834.161,41                            | 0,00   | 0,00                      |
| III. Darlehen sonstiger Art                       | € 975.728,67          | € 194.270,20                        | € 781.458,47                         | € 630.239,80                               | € 151.218,67                          | € 975.728,67                                     | 0,00                      |
| Vorjahr   | 1.174.414,24          | 199.691,26                          | 974.722,98                           | 695.453,91                                 | 279.269,07                            | 1.174.414,24<br>Grundbuch                        | 0,00                      |
| IV. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | € 4.824.004,43        | € 4.824.004,43                      | € 0,00                               | € 0,00                                     | € 0,00                                | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 3.985.151,30          | 3.985.151,30                        | 0,00                                 | 0,00                                       | 0,00                                  | 0,00   | 0,00                      |
| V. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung        | € 103.419,48          | € 103.419,48                        | € 0,00                               | € 0,00                                     | € 0,00                                | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 103.458,18            | 103.458,18                          | 0,00                                 | 0,00                                       | 0,00                                  | 0,00   | 0,00                      |
| VI. sonstige Verbindlichkeiten                    | € 98.188,54           | € 94.242,74                         | € 3.945,80                           | € 3.945,80                                 | € 0,00                                | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 86.645,94             | 82.503,94                           | 4.142,00                             | 4.142,00                                   | 0,00                                  | 0,00   | 0,00                      |
| davon aus Steuern                                 | € 32.936,10           | € 32.936,10                         | € 0,00                               | € 0,00                                     | € 0,00                                | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 43.205,42             | 43.205,42                           | 0,00                                 | 0,00                                       | 0,00                                  | 0,00   | 0,00                      |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit           | € 10.773,93           | € 10.773,93                         | € 0,00                               | € 0,00                                     | € 0,00                                | € 0,00   | 0,00                      |
| Vorjahr   | 9.291,05              | 9.291,05                            | 0,00                                 | 0,00                                       | 0,00                                  | 0,00   | 0,00                      |
| <b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>                    | <b>€ 7.867.252,66</b> | <b>€ 5.322.788,95</b>               | <b>€ 2.544.463,71</b>                | <b>€ 1.046.834,88</b>                      | <b>€ 1.497.628,83</b>                 | <b>€ 1.949.520,95</b>                            | <b>0,00</b>               |
| Vorjahr   | <b>7.324.173,67</b>   | <b>4.479.397,15</b>                 | <b>2.844.776,52</b>                  | <b>1.147.033,52</b>                        | <b>1.697.743,00</b>                   | <b>2.244.703,42</b>                              | <b>0,00</b>               |

**Gewinnrücklagenspiegel gem. § 10 Abs. 6 WGG  
 iVm § 222 Abs. 2 UGB**

| Posten  | Stand<br>01.01.2023 | erfolgsn.<br>Umb. | Zwischen-<br>summe  | Zuweisung zweckgebundene<br>Rücklage für Kostendeckung                                  |                            | Auflösung zweckgebundene<br>Rücklage für Kostendeckung |                          | Summe Rück-<br>lagenbewegung | erfolgswirksame<br>Bewegungen<br>außerhalb<br>der zweck-<br>gebundenen<br>Rücklage | Stand<br>31.12.2023 |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|---|----------------------------|--|--------------------------|------------------------------|--|---------------------|
|   |                     |                   |                     | Zuweisung<br>Mehrtilgung  | Auflösung<br>Mindertilgung | Zuweisung<br>Mindertilgung                             | Auflösung<br>Mehrtilgung |                              |  |                     |
| <b>Gewinnrücklagen</b>  |                     |                   |                     |   |                            |  |                          |                              |  |                     |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: [+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung |                     |                   |                     |   |                            |  |                          |                              |  |                     |
| Mehrtilgung   | 786.855,44          |                   | 786.855,44          | 45.174,05   |                            | -6.268,84  |                          | 38.905,21                    |  | 825.760,65          |
| Vorjahr   | 750.511,51          |                   | 750.511,51          | 42.612,77   |                            | -6.268,84  |                          | 36.343,93                    |  | 786.855,44          |
| Mindertilgung   |                     |                   |                     |   |                            |  |                          |                              |  |                     |
| Vorjahr   |                     |                   |                     |   |                            |  |                          |                              |  |                     |
| Mehrverwohung   | 157.377,04          |                   | 157.377,04          |   |                            |  | -10.468,87               | -10.468,87                   |  | 146.908,17          |
| Vorjahr   | 167.845,91          |                   | 167.845,91          |   |                            |  | -10.468,87               | -10.468,87                   |  | 157.377,04          |
| <b>Zwischensumme Pkt. 1</b>   | <b>944.232,48</b>   |                   | <b>944.232,48</b>   | <b>45.174,05</b>  | <b>0,00</b>                | <b>-6.268,84</b>                                       | <b>-10.468,87</b>        | <b>28.436,34</b>             |  | <b>972.668,82</b>   |
| Vorjahr   | 918.357,42          |                   | 918.357,42          | 42.612,77   | 0,00                       | -6.268,84  | -10.468,87               | 25.875,06                    |  | 944.232,48          |
| 2. satzungsmäßige   | 59.934,27           |                   | 59.934,27           |   |                            |  |                          |                              |  | 59.934,27           |
| Vorjahr   | 59.934,27           |                   | 59.934,27           |   |                            |  |                          |                              |  | 59.934,27           |
| 3. andere   | 2.375.832,71        |                   | 2.375.832,71        |   |                            |  |                          |                              | 25.070,71  | 2.400.903,42        |
| Vorjahr   | 2.305.002,15        |                   | 2.305.002,15        |   |                            |  |                          |                              | 70.830,56  | 2.375.832,71        |
| <b>*Summe Gewinnrücklagen</b>   | <b>3.379.999,46</b> | <b>0,00</b>       | <b>3.379.999,46</b> | <b>45.174,05</b>  | <b>0,00</b>                | <b>-6.268,84</b>                                       | <b>-10.468,87</b>        | <b>28.436,34</b>             | <b>25.070,71</b>   | <b>3.433.506,51</b> |
| Vorjahr   | 3.283.293,84        | 0,00              | 3.283.293,84        | 42.612,77   | 0,00                       | -6.268,84  | -10.468,87               | 25.875,06                    | 70.830,56  | 3.379.999,46        |
|   |                     |                   |                     | <b>Zuweisung(-)Auflösung(+)<br/>Gewinnrücklagen laut<br/>Gewinn-und Verlustrechnung</b> |                            |  |                          |                              |  |                     |
|   |                     |                   |                     |   |                            |  |                          | -28.436,34                   | -25.070,71   | -53.507,05          |
|   |                     |                   |                     |   |                            |  |                          | Vorjahr<br>-25.875,06        | -70.830,56   | -96.705,62          |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>60.509,32</b>    | <b>0,00</b>       | <b>60.509,32</b>    | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                  | <b>91.718,40</b>   | <b>152.227,72</b>   |
| Vorjahr   | 95.901,27           | 0,00              | 95.901,27           | 0,00  | 0,00                       | 0,00   | 0,00                     | 0,00                         | -35.391,95   | 60.509,32           |

Gem. Wohnungsgenossenschaft Flötzersteig 115 Wien Körperschaften  
 "Gartensiedlung" reg. Gen. m. b. H. 1140 Wien 600/0450-06  
 W 16

**Anlagenspiegel  
2023**

| <b>Anschaffungs- / Herstellungskosten</b>   |                             |                       |                       |                  |                             |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Anlageposition</b>                       | <b>Stand<br/>2023-01-01</b> | <b>Zugänge</b>        | <b>Abgänge</b>        | <b>Umbuchung</b> | <b>Stand<br/>2023-12-31</b> |                             |                             |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                             |                       |                       |                  |                             |                             |                             |
| 1. Bestandsrechte                           | 0,07                        |                       |                       |                  | 0,07                        |                             |                             |
| <b>II. Sachanlagen:</b>                     |                             |                       |                       |                  |                             |                             |                             |
| 1. unbebaute Grundstücke                    | 123.050,00                  |                       |                       |                  | 123.050,00                  |                             |                             |
| 2. Wohngebäude                              | 7.919.452,37                |                       |                       |                  | 7.919.452,37                |                             |                             |
| a) Grundkosten                              | 45.174,12                   |                       |                       |                  | 45.174,12                   |                             |                             |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung, KFZ  | 230.860,09                  | 5.951,32              | 1.154,99              |                  | 235.656,42                  |                             |                             |
| <b>Summe</b>                                | <b>8.318.536,65</b>         | <b>5.951,32</b>       | <b>1.154,99</b>       | <b>0,00</b>      | <b>8.323.332,98</b>         |                             |                             |
| <b>kumulierte Abschreibungen</b>            |                             |                       |                       |                  | <b>Buchwert</b>             |                             |                             |
| <b>Anlageposition</b>                       | <b>Stand<br/>2023-01-01</b> | <b>Abschreibungen</b> | <b>Zuschreibungen</b> | <b>Abgänge</b>   | <b>Stand<br/>2023-12-31</b> | <b>Stand<br/>2023-01-01</b> | <b>Stand<br/>2023-12-31</b> |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                             |                       |                       |                  |                             |                             |                             |
| 1. Bestandsrechte                           | 0,00                        |                       |                       |                  | 0,00                        | 0,07                        | 0,07                        |
| <b>II. Sachanlagen:</b>                     |                             |                       |                       |                  |                             |                             |                             |
| 1. unbebaute Grundstücke                    | 0,00                        |                       |                       |                  | 0,00                        | 123.050,00                  | 123.050,00                  |
| 2. Wohngebäude                              | 5.409.776,54                | 74.680,82             |                       |                  | 5.484.457,36                | 2.509.675,83                | 2.434.995,01                |
| a) Grundkosten                              | 0,00                        |                       |                       |                  | 0,00                        | 45.174,12                   | 45.174,12                   |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung, KFZ  | 141.305,14                  | 13.555,38             |                       | 1.154,99         | 153.705,53                  | 89.554,95                   | 81.950,89                   |
| <b>Summe</b>                                | <b>5.551.081,68</b>         | <b>88.236,20</b>      | <b>0,00</b>           | <b>1.154,99</b>  | <b>5.638.162,89</b>         | <b>2.767.454,97</b>         | <b>2.685.170,09</b>         |