

wohnbau

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

Protokoll

über die am Mittwoch, den 4. Juni 2025 um 18.00 Uhr
in Wien 7., Zieglergasse 14, EG, SOZIALBAU-Forum
abgehaltene

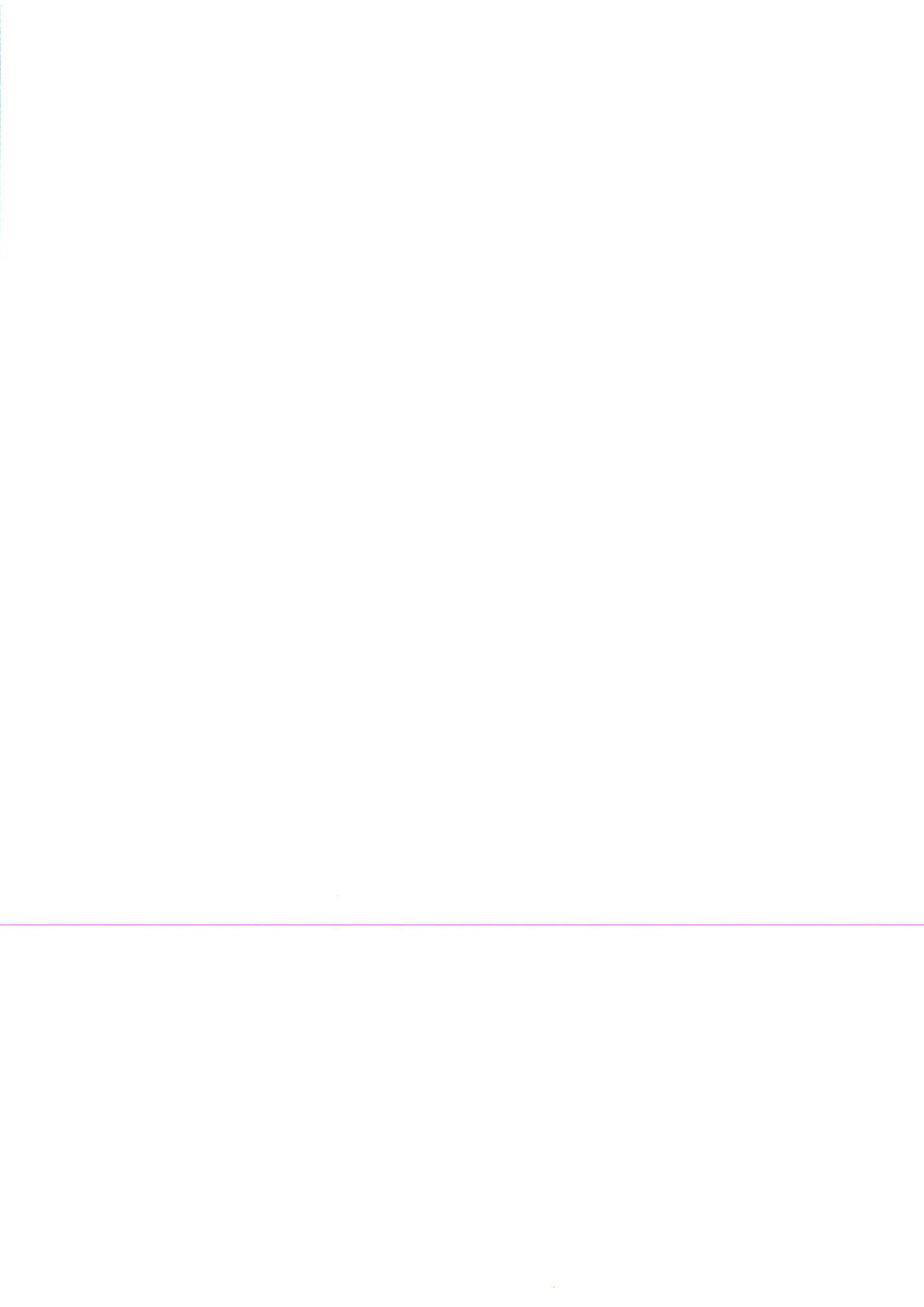
ordentliche Generalversammlung

Obmann Bach eröffnet um 18.00 Uhr die Generalversammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Generalversammlung fest, da die Einladungen hiezu (samt Tagesordnung, Geschäftsbericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024) am 15. Mai 2025 allen an der Generalversammlung Teilnahmeberechtigten übermittelt wurden. Vom Amt der Wiener Landesregierung wurde kein Vertreter entsandt. Vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband wurde kein Vertreter entsandt.

Anschließend stellt der Vorsitzende die Beschlussfähigkeit der ordentlichen Generalversammlung - unter Berücksichtigung des §32 Abs. 5 der Satzung – fest. Da 20 Delegierte anwesend sind, ist die Generalversammlung statutengemäß beschlussfähig. Er verliest die nachstehend angeführte Tagesordnung:

1. Bestellung des Protokollführers und Bestellung von zwei Stimmzählern durch den Versammlungsleiter (§ 30. Abs. 2 der Satzung)
2. Bestellung von zwei Protokollbeglaubigern (§ 30 Abs. 2 der Satzung)
3. Verlesung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024
4. Vorlage des geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie des Lageberichtes des Vorstandes
5. Verlesung des Prüfberichts über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung
6. Bericht und Anträge des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024
7. Beschlussfassung über:
 - a) Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) samt Lagebericht
 - b) Verwendung des Gewinnes
 - c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Ergänzungswahlen:
 - a) in den Vorstand
 - b) in den Aufsichtsrat

Gegen die Tagesordnung erfolgt kein Einwand, somit gilt diese als genehmigt.



Zu Punkt 1 - **Bestellung des Protokollführers und Bestellung von zwei Stimmenzählern durch den Versammlungsleiter (§ 30 Abs. 2 der Satzung)**

Der Vorsitzende bestimmt Frau Mag. Birgit Piller zur Protokollführerin und mit Einverständnis der Generalversammlung die Delegierten

Herbert Loder, Gerasdorfer Straße 153/90, 1210 Wien
Heideline Volkert, Breitenfurter Straße 535-537/7/6, 1230 Wien

zu Stimmenzählern.

Zu Punkt 2 - **Bestellung von zwei Protokollbeglaubigern (§ 30 Abs. 2 der Satzung)**

Der Vorsitzende bringt den Vorschlag, die Delegierten

Herbert Loder, Gerasdorfer Straße 153/90, 1210 Wien
Heideline Volkert, Breitenfurter Straße 535-537/7/6, 1230 Wien

zu Protokollbeglaubigern zu wählen, zur Abstimmung.

Beschluss: Bei der vorgenommenen Abstimmung werden die Genossenschafter Herbert Loder und Heideline Volkert von der Generalversammlung einstimmig zu Protokollbeglaubigern gewählt.

Zu Punkt 3 - **Verlesung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024**

Der Vorsitzende bringt den ihm zugegangenen Vorschlag auf die Verlesung des Protokolls zu verzichten, zur Abstimmung.

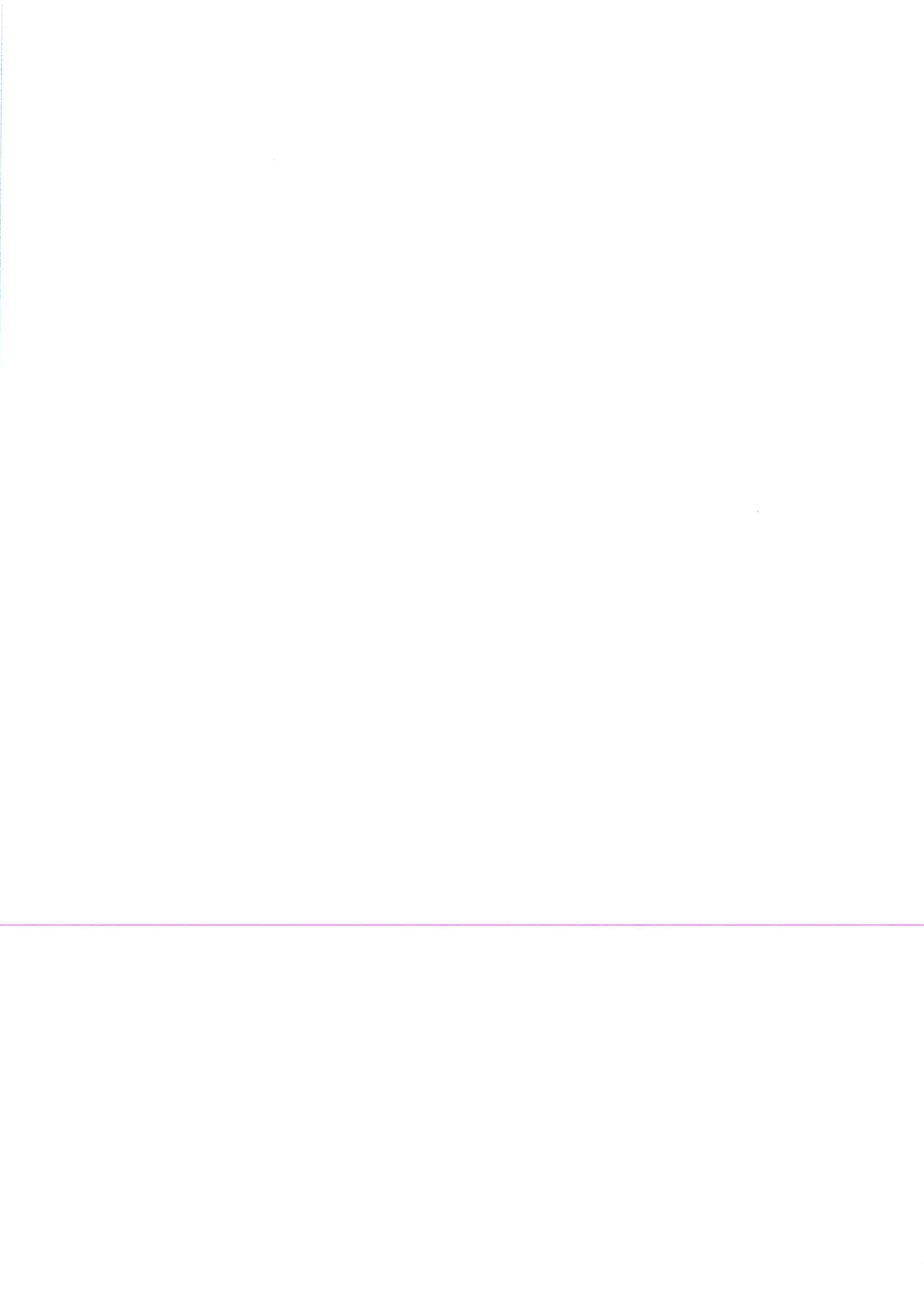
Beschluss: Der Antrag, auf die Verlesung des Protokolls zu verzichten, wird einstimmig angenommen.

Beschluss: Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 wird einstimmig beschlossen.

Zu Punkt 4 - **Vorlage des geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie des Lageberichtes des Vorstandes**

Herr Brixia übernimmt den Vorsitz und ersucht den Obmann um seinen Bericht.

Obmann Bach erstattet der Generalversammlung den Bericht über das Geschäftsjahr 2024 und legt ihr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie



den Lagebericht) für das Jahr 2024 vor. Mittlerweile ist die Generalversammlung beschlussfähig.

Herr Brixia dankt Obmann Bach für seinen Bericht und stellt diesen zur Diskussion.

Es erfolgt eine Wortmeldung des Genossenschafters Gerhard Schilhan zum Thema Gästewohnungen.

Zu Punkt 5 - **Verlesung des Prüfberichts über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung**

Obmann Bach bringt die zusammenfassende Beurteilung des Prüfberichtes Nr. 12.626 vom 24. April 2025 zur Kenntnis und beantragt die Beschlussfassung des Prüfberichts.

Beschluss: Der Prüfbericht Nr. 12.626 vom 24. April 2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 wird von der Generalversammlung einstimmig zum Beschluss erhoben.

Zu Punkt 6 - **Bericht und Anträge des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024**

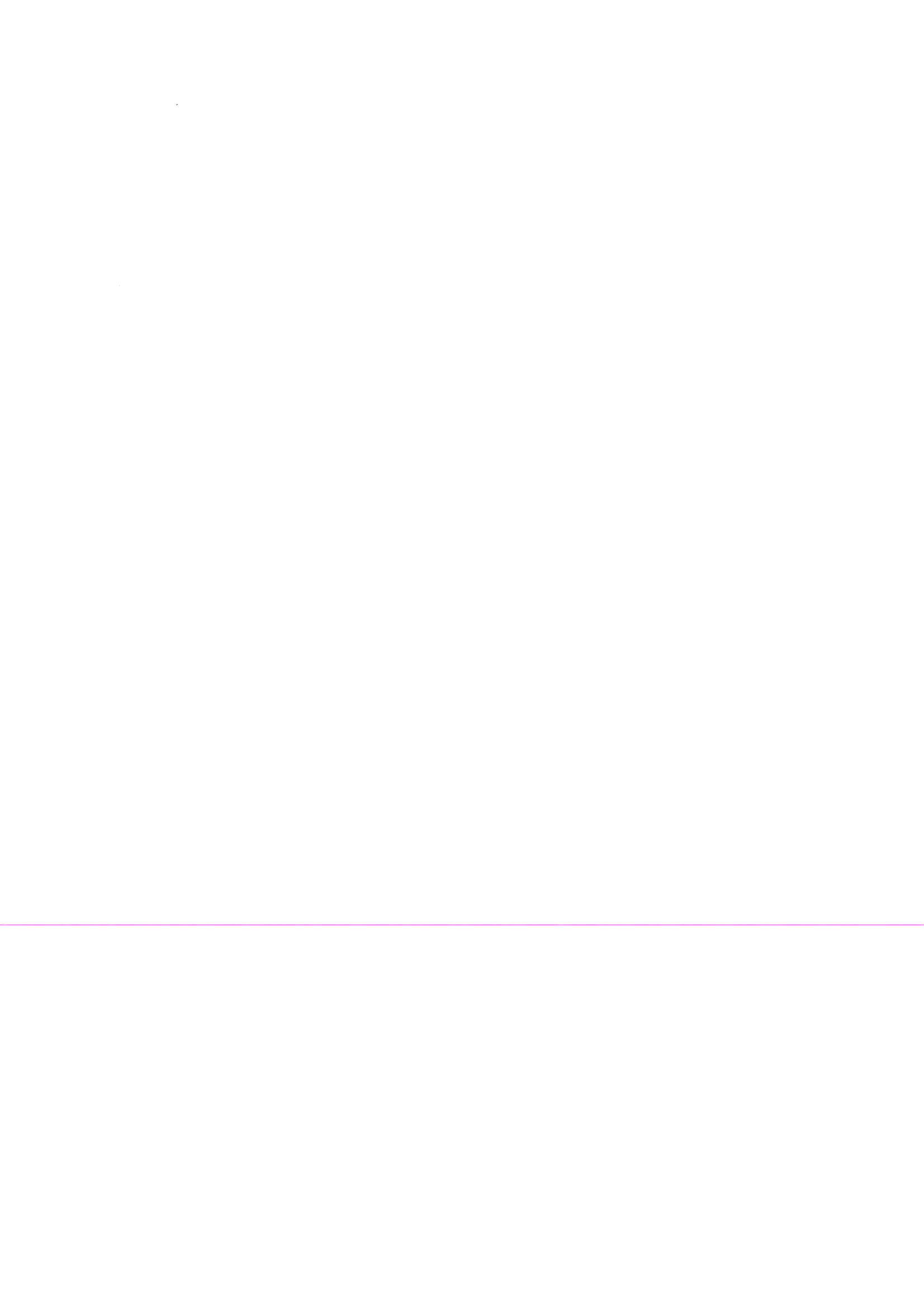
Herr Brixia stellt fest, dass der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates und in der Folge der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 eingehend anhand der entsprechenden Unterlagen geprüft und in Ordnung befunden hat. Die Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 samt Lagebericht sowie die Erteilung der Entlastung für den Vorstand und für den Aufsichtsrat können der Generalversammlung empfohlen werden.

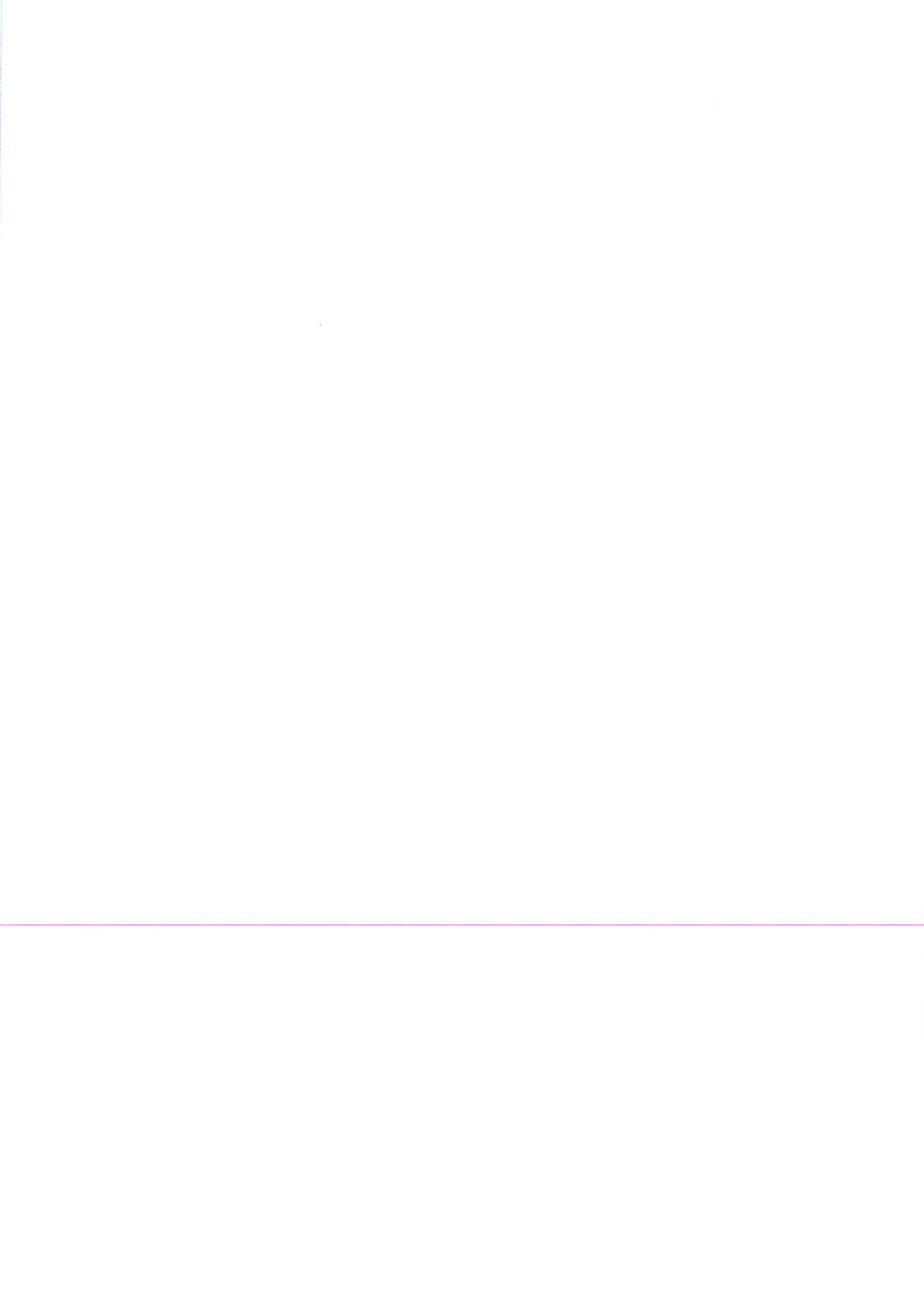
Er stellt den Antrag, den im Jahre 2024 erzielten Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage in der Höhe von	€	1.040,00
Dotierung der anderen Rücklage in der Höhe von	€	13.904.795,90
	€	13.905.835,90

Zu Punkt 7 - **Beschlussfassung über: a) Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) samt Lagebericht
b) Verwendung des Gewinnes
c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

Beschlüsse:





Die Wiederwahl der Herren Alexander Nikolai, Mag. Gerhard Spitzer, Robert Heinze, Josef Kaindl und Frauen Brigitte Kranzl-Kromp sowie Andrea Renn als Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates wird vorgeschlagen.

Beschlüsse: Als Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates werden die Herren Alexander Nikolai, Mag. Gerhard Spitzer, Robert Heinze, Josef Kaindl und die Frauen Brigitte Kranzl-Kromp sowie Andrea Renn von der Generalversammlung einstimmig bestellt.

Der Vorsitzende lädt alle Delegierten zum am 28. August stattfindenden Straßenfest ein und schließt um 18.44 Uhr die ordentliche Generalversammlung.

f. d. Aufsichtsrat:



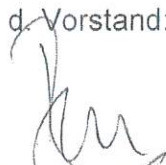
Walter Brixia

d. Protokollbeglaubiger:



Herbert Loder

f. d. Vorstand:



Dir. Ernst Bach



Heidelinde Volkert

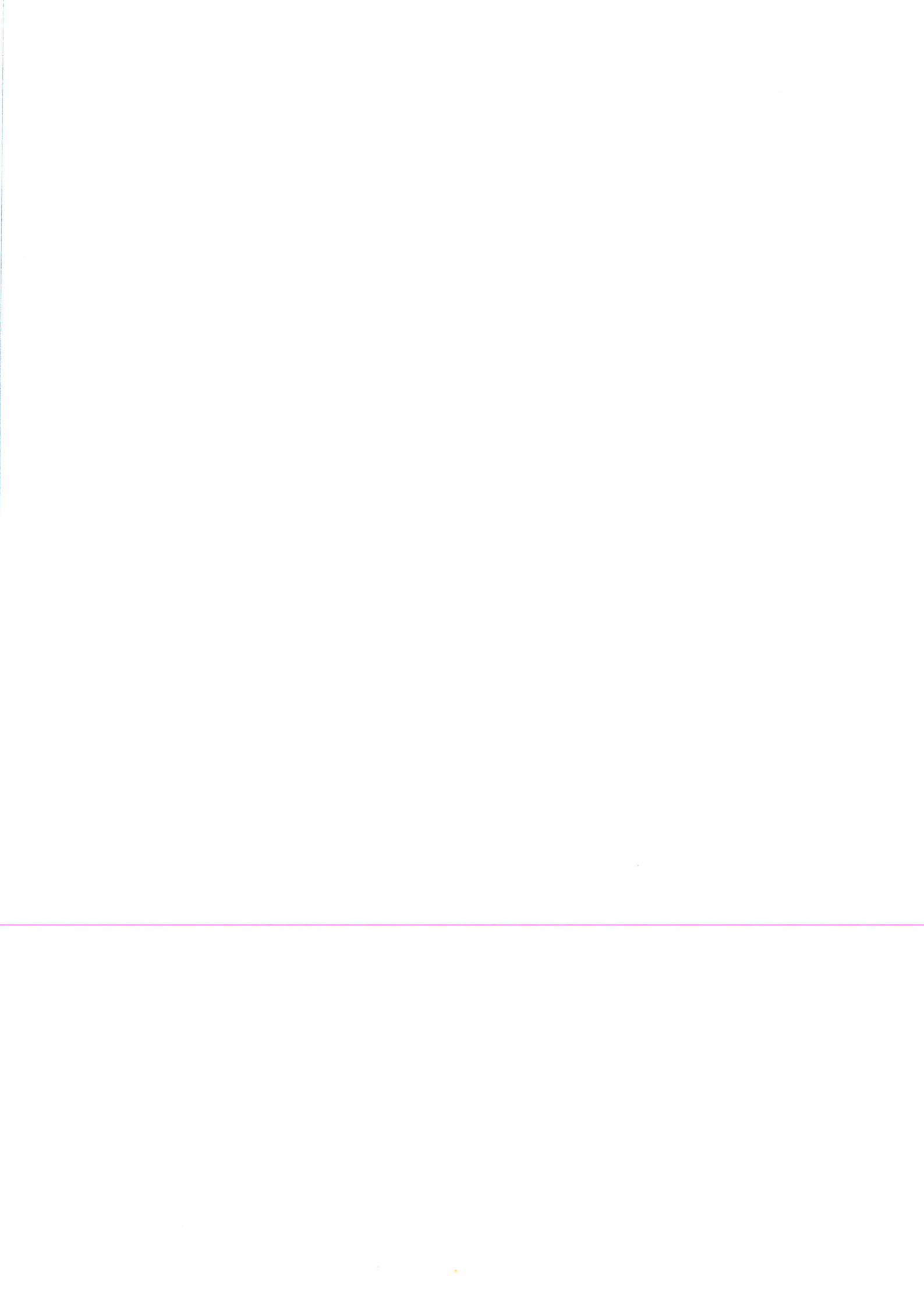


Daniela Huber

Protokollausfertigung:



Mag. Birgit Piller



wohnbau

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

JAHRESABSCHLUSS

UND

LAGEBERICHT

ZUM 31.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

WOHNBAU GenmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****AKTIVA**

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

WOHNBAU GenmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****PASSIVA**

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

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

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

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

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

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

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

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

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

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

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

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

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

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

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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

1.7. Rückstellungen

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

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

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

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

1.8. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

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

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Genossenschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

2.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Geschäftsjahr:

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

Vorjahr:

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

2.1.1.5 sonstige Ausleihungen

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

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

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

2.1.3.2. Gewinnrücklagen

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

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

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

2.1.4. Rückstellungen

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

2.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

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

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

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

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

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

2.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 4. Risikoberichterstattung

2.1.9. Treuhandkonten

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

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten

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

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

2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 2.1.3.2.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

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

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

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage	EUR	1.040,00
Dotierung der anderen Rücklage	EUR	13.904.795,90

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

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herr Ernst Bach (Obmann)
Herr Franz Ekkamp (Obmann-Stellvertreter)
Herr DI Rudolf Zabrana
Herr Herbert Gmachl
Herr Karl Lacina
Frau Daniela Huber

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Walter Brixa (Vorsitzender)
Herr KR Gerhard Lustig (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Franz Schön
Herr Hans Sevcik (bis 05.06.2024)
Frau Dr. Elke Stocker
Frau KR Lucia-Luise Nowak
Frau Mag. Monika Erb (ab 05.06.2024)

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

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

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

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	21	24

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

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

Wien, 23.04.2025

Der Vorstand:



Ernst Bach




Franz Ekkamp



Karl Lacina



DI Rudolf Zaprana



Herbert Gmahl



Daniela Huber

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge			Umbuchungen
I. SACHANLAGEN													
1 unbebauete Grundstücke	8.603.597,19	552,43	0,00	0,00	0,00	8.604.149,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.604.149,61	8.603.597,19
2 Wohngebäude	55.080.428,93	3.756.909,87	0,00	0,00	1,00	58.837.338,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.837.338,82	55.080.428,93
	615.872.263,11	4.827.309,73	0,00	0,00	13.469.822,88	634.039.395,72	310.691.291,78	12.655.216,78	0,00	0,00	1.172.700,00	324.459.294,65	309.637.190,67
3 unternehmenseigenes Mitigentum	4.372.288,80	0,00	0,00	0,00	0,00	4.372.288,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.372.288,80	4.372.288,80
	33.034.570,51	0,00	0,00	0,00	0,00	33.034.570,51	11.648.129,37	619.748,08	0,00	0,00	0,00	12.167.674,07	20.928.676,48
4 nicht abgerechnete Bauten	10.785.926,85	185.107,27	0,00	0,00	-1,00	10.970.033,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.971.965,12	10.786.858,65
	115.488.735,08	25.227.032,08	458,96	0,00	-13.498.922,88	127.213.314,94	2.767.780,45	1.102.726,08	0,00	0,00	-1.172.700,00	2.683.891,24	1.293.501.113,70
5 Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 sonstige Sachanlagen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
7 geleaste Anzählungen	0,00	8.681.400,00	0,00	0,00	0,00	8.681.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.681.400,00	0,00
II. FINANZANLAGEN													
1 Beteiligungen	16.643.886,48	0,00	0,00	0,00	0,00	16.643.886,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.643.886,48	16.643.886,48
2 Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
3 sonstige Ausleihungen	0.388.942,20	23.292,87	0,00	0,00	0,00	0.412.235,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0.411.835,13	0.388.942,20
SUMME	893.131.253,85	42.790.695,32	458,96	0,00	0,00	935.921.949,17	320.023.101,80	13.217.898,32	0,00	0,00	0,00	335.330.870,02	372.611.250,30

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG IVm § 222 Abs. 2 UGB												
Posten		Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: [+] Mehrtilgung [-] Mindertilgung	2024	125.520.217,35	0,00	125.520.217,35	328.990,31	0,00	0,00	-4.809.820,76	0,00	-4.480.830,45	0,00	121.039.386,90
	Vorjahr	129.420.824,44	0,00	129.420.824,44	583.784,39	0,00	0,00	-4.484.391,48	0,00	-3.900.007,09	0,00	125.520.217,35
Mindertilgung	2024	-3.939.643,54	0,00	-3.939.643,54	0,00	2.846.232,04	-1.060.282,67	0,00	0,00	1.785.949,37	0,00	-2.153.694,17
	Vorjahr	-3.117.435,17	0,00	-3.117.435,17	0,00	72.699,74	-894.598,11	0,00	0,00	-822.208,37	0,00	-3.939.643,54
Mehrverwehung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 1	2024	121.580.573,81	0,00	121.580.573,81	328.990,31	2.846.232,04	-1.060.282,67	-4.809.820,76	0,00	-2.694.881,08	0,00	118.885.692,73
	Vorjahr	126.303.389,27	0,00	126.303.389,27	583.784,39	72.699,74	-894.808,11	-4.484.391,48	0,00	-4.722.815,46	0,00	121.580.573,81
2. zahlungsmäßige	2024	550.080,00	10.360,00	560.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	560.440,00
	Vorjahr	545.360,00	4.720,00	550.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.080,00
3. andere	2024	176.985.324,52	[1] 15.833.679,66	192.819.004,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.819.004,18
	Vorjahr	159.364.508,11	[1] 17.620.816,41	176.985.324,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.985.324,52
Summe Gewinnrücklagen	2024	299.115.978,33	15.844.039,66	314.960.017,99	328.990,31	2.846.232,04	-1.060.282,67	-4.809.820,76	0,00	-2.694.881,08	0,00	312.265.136,91
	Vorjahr	286.213.257,38	17.625.536,41	303.838.793,79	583.784,39	72.699,74	-894.808,11	-4.484.391,48	0,00	-4.722.815,46	0,00	299.115.978,33
Bilanzgewinn	2024	15.844.039,66	[1] -15.844.039,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.905.835,90	13.905.835,90
	Vorjahr	17.625.536,41	-17.625.536,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.844.039,66	15.844.039,66

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

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

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke (VJ 0) angekauft und kein Baurecht (VJ 0) erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 20.905 m² (VJ 20.905 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 300 (VJ 300) Wohnungen.

Das Bauvolumen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR -10.242.176,60 auf EUR 27.075.411,23.

Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft umfasste zum 31.12.2024 18.839 (VJ 18.779) eigene und 24 (VJ 24) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 11.210.954,82 und liegt damit um rd. 0,81 % über dem Vorjahreswert von EUR 11.121.224,20.

Die Bilanzsumme stieg um rd. 1,97 % auf EUR 604.327.474,38.

2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks

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

3. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	572.611.259,36	95	544.038	92	28.573	5%
- Umlaufvermögen	800,00	0	0	0	1	0%
- aktive Rechnungsabgrenzung	21.261.895,94	4	22.721	4	-1.459	-6%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	10.453.519,08	1	25.912	4	-15.458	-60%
- aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	604.327.474,38	100	592.671	100	11.656	2%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	326.672.332,81	54	315.462	54	11.211	4%
- Fremdkapital	196.573.628,38	33	203.748	34	-7.174	-4%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	81.081.513,19	13	73.461	12	7.621	10%
- passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	604.327.474,38	100	592.671	100	11.657	2%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	593.873.955,30		566.759		27.115	5%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	523.245.961,19		519.210		4.036	1%
vorläufige Unterdeckung iHv	-70.627.994,11		-47.549		-23.079	-49%
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-13.834.991,91		-30.102		16.267	54%
endgültige Unterdeckung	-84.462.986,02		-77.651		-6.812	-9%

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 3.645.628,45 (VJ EUR 4.962.531,59) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 6.807.890,63 (VJ EUR 20.949.035,72) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 3.324.744,34 (VJ EUR 6.889.842,08) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 77.756.768,85 (VJ EUR 66.571.130,18) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist trotz des negativen Wertes geordnet und gesichert, da fremdfinanzierte stille Reserven langfristig zur Verfügung stehen. 6.650 Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Nutzungsberechtigten mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchsrang besicherter Darlehen möglich wäre.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 7.900.000,00 (VJ EUR 5.800.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 8.800.000,00 (VJ EUR 23.000.000,00) rd. 1,1-fach (VJ 4,0-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 10.121.905,10 (VJ EUR 10.021.405,33). Das Finanzergebnis beträgt EUR 1.089.049,72 (VJ EUR 1.099.818,87).

4. Risikoberichterstattung

4.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente - langfristige Darlehen und nicht verzinsliche langfristige Finanzierungsbeiträge der Mieter - werden zur Finanzierung der Wohngebäude, des unternehmenseigenen Miteigentums und der nicht abgerechneten Bauten eingesetzt. Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Die Preisänderungsrisiken aus Zinsänderungen sollten nur von geringer Relevanz sein, da Kostensteigerungen auf die Mieter gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu überwälzen sind und die Mieten wesentlich unter den marktüblichen Werten liegen. Bei den nach 1992 zugesicherten und in der Folge errichteten Bauten ist abweichend von der Überwälzungsregel nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unabhängig von der Zinsbelastung aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes eine wertgesicherte Mietzinsobergrenze einzuhalten. Dies führt bei Zinserhöhungen zu einer Verlängerung der Laufzeit der Darlehen. Die Tilgungszeit für die Fremdfinanzierung kann daher bei rein objektbezogener Betrachtung bei Zinssatzschwankungen variieren.

Ein Zinsänderungsrisiko bei den Finanzanlagen besteht insofern, als der Großteil der Veranlagungen einen Ertrag in Höhe des WGG-Zinssatzes liefert. Dieser Satz liegt derzeit bei 3,50 %, die Obergrenze ist derzeit 5,00 %.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Mit Ausnahme des Finanzanlagevermögens ist eine breite Streuung gegeben. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und die Finanzierung von Großsanierungen statt mit Eigenmitteln auch mit Fremdmitteln erfolgen könnte und die Aufnahme von erstrangig hypothekarisch besicherten Darlehen möglich wäre.

4.2. Sonstige Risiken

Die Wohnbau ist insbesondere im Raum Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Nachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios nachteilig beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist stark reglementiert. Wesentliche Änderungen könnten erhebliche kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

5. Bereich Forschung und Entwicklung und Zweigniederlassungen

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

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

6. voraussichtliche Entwicklung

In Folge der Deckung der Verwaltungskosten durch die Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend.

7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der WOHNBAU GenmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOHNBAU GenmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses interne Kontrollsystem auch für die WOHNBAU GenmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftenordnungen und Zahlungsberechtigungen.

Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Wien, 23.04.2025

Der Vorstand:



Ernst Bach



Franz Ekkamp



Karl Lacina



DI Rudolf Zabrana



Herbert Gmachi



Daniela Huber

Geldfluss-Rechnung	2024	2023
1. Ergebnis vor Steuern	11.210.954,82	11.121.224,20
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	14.217.688,32	14.194.792,26
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens- gegenständen des Investitionsbereiches	0,00	-1.128,36
= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-1.357.963,26	-1.710.637,03
= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.421.094,77	-1.521.638,26
= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-1.999.813,86	458.148,31
= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	11.300.165,22	9.360.051,08
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	35.792.126,01	31.900.812,20
4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5. Zahlungen für Ertragsteuern	0,00	0,00
6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	35.792.126,01	31.900.812,20
7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	-1.104.991,63	0,00
8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0,00	51.128,36
9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-44.303.682,32	-42.746.430,48
10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-23.292,87	-27.357,92
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-45.431.966,82	-42.722.660,04
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	10.600,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	-120,00	0,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	0,00	0,00
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	11.361.678,52	24.269.895,60
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-15.862.862,80	-2.040.759,96
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.501.304,28	22.239.735,64
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)	-14.141.145,09	11.417.887,80
19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	20.949.035,72	9.531.147,92
21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.807.890,63	20.949.035,72
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-14.141.145,09	11.417.887,80

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

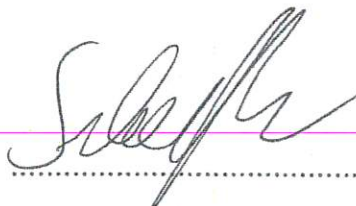
Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 24.04.2025



Mag. Reinhard Schefcik
Verbandsprüfer

wohnbau

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

**WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Lindengasse 55
1070 Wien**

FN 95630h

Unterzeichnende Personen:

Titel, Vorname, Zuname: Direktor Ernst Bach
Geburtsdatum: 08.09.1961
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Franz Ekkamp
Geburtsdatum: 13.10.1950
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

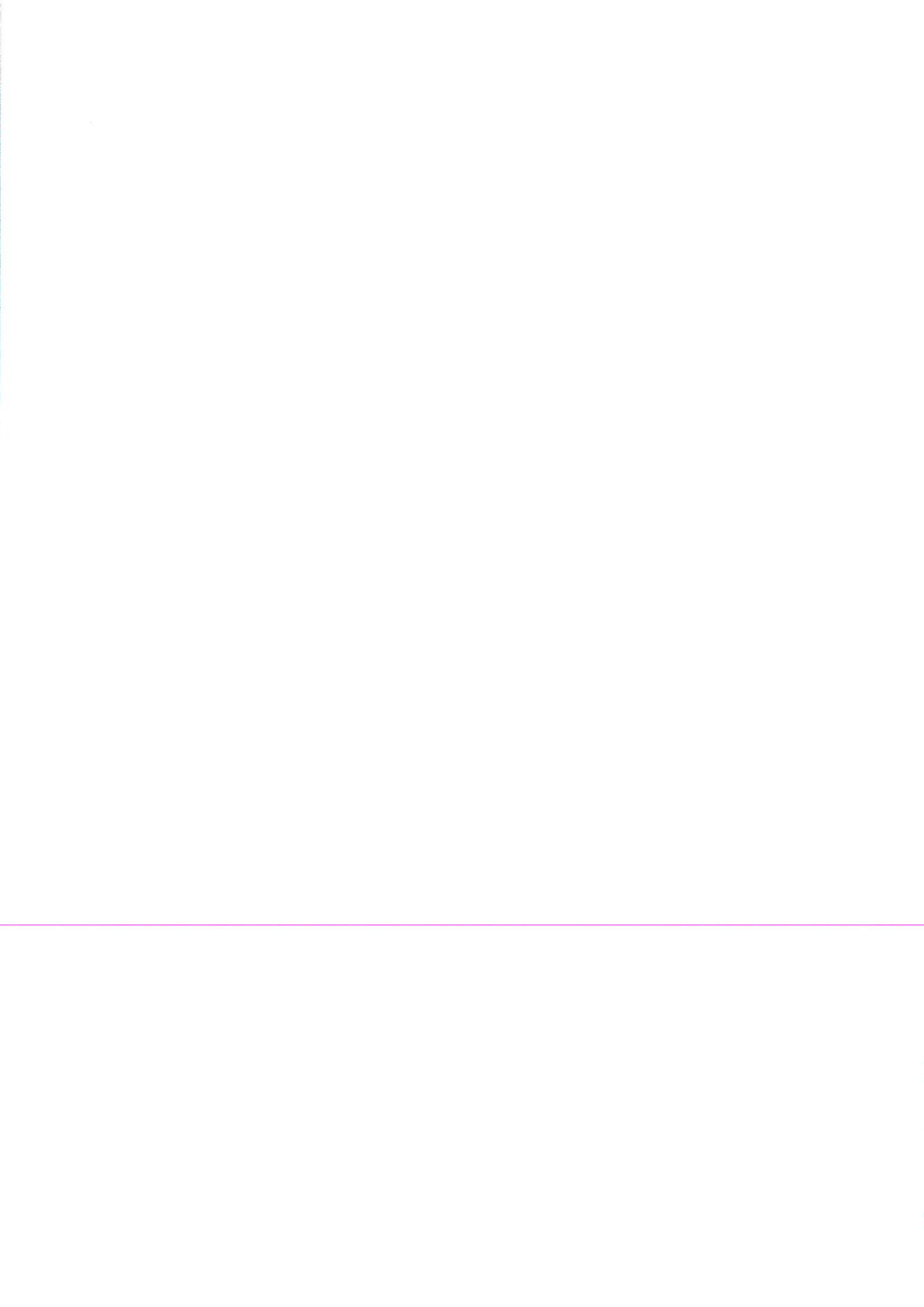
Titel, Vorname, Zuname: Karl Lacina
Geburtsdatum: 17.09.1942
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: DI Rudolf Zabrana
Geburtsdatum: 26.10.1944
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Herbert Gmachi
Geburtsdatum: 05.04.1947
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Daniela Huber
Geburtsdatum: 08.05.1984
Unterzeichnungsdatum: 23.04.2025

Wien, 16.09.2025



Bekanntgabe der Größenmerkmale zur Einordnung in die Größenklassen nach § 221 Abs. 1 bis 3 UGB

Firmenbuchnummer 95630h	Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien	Beginn und Ende des Geschäftsjahres 1.1.2024 - 31.12.2024
----------------------------	--	--

Bezeichnung der Firma Wohnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung im Geschäftsjahr

	kleinst	klein	mittelgroß	groß X
--	---------	-------	------------	------------------

Bilanzsumme zum Abschlussstichtag

	bis 450 Tsd EUR	über 450 Tsd bis 6,25 Mio EUR	über 6,25 bis 25 Mio EUR	über 25 Mio EUR
Geschäftsjahr				X
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr				X
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr				X

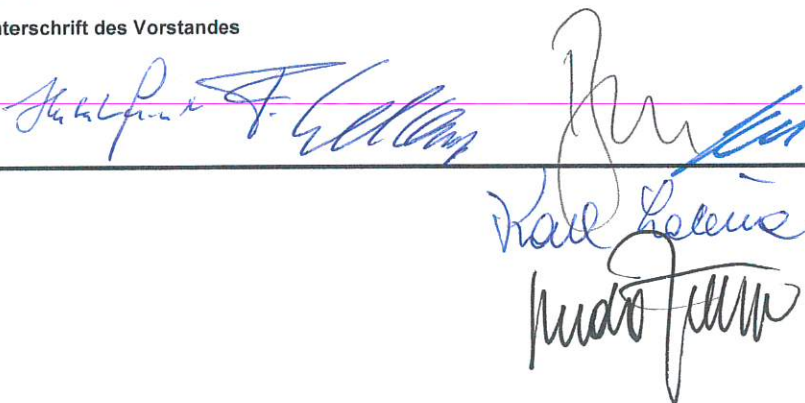
Umsatzerlöse in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag

	bis 900 Tsd EUR	über 900 Tsd bis 12,5 Mio EUR	über 12,5 bis 50 Mio EUR	über 50 Mio EUR
Geschäftsjahr				X
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr				X
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr				X

durchschnittliche Arbeitnehmerzahl im Geschäftsjahr

	bis 10	11 bis 50	51 bis 250	über 250
Geschäftsjahr		X		
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr		X		
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr		X		

Unterschrift des Vorstandes	Wien, 23.04.2025
-----------------------------	------------------


 Handwritten signatures: Karl Helwig, Hans-Joachim ...
 Karl Helwig
 Hans-Joachim ...

