

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2025

Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte
Genossenschaft

Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtliche Verhältnisse.....	1
II.	Steuerliche Verhältnisse	7
III.	Bilanz zum 31.12.2025.....	8
1.	Aktiva	8
2.	Passiva	9
IV.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	10
V.	Anhang für das Geschäftsjahr 2025	11
1.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	11
1.1.	Allgemeine Grundsätze	11
1.2.	Anlagevermögen.....	12
1.2.1.	Sachanlagen	12
1.3.	Umlaufvermögen	12
1.3.1.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12
1.3.2.	Aktive Rechnungsabgrenzung.....	12
1.4.	Eigenkapital	13
1.4.1.	Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	13
1.5.	Rückstellungen	13
1.5.1.	Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen...	13
1.5.2.	Sonstige Rückstellungen	13
1.6.	Verbindlichkeiten	13
2.	Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	14
2.1.	Erläuterungen zur Bilanz	14
2.1.1.	Anlagevermögen.....	14
2.1.2.	Aktiviert Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	14
2.1.3.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14
2.1.4.	Eigenkapital	15
2.1.5.	Rückstellungen	16
2.1.6.	Verbindlichkeiten	16
2.1.7.	Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB	16
2.1.8.	Finanzinstrumente	17
2.1.9.	Treuhandkonten.....	17
2.1.10.	Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen	17
2.2.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	17
3.	Sonstige Angaben	18
3.1.	Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft.....	18

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

I. Rechtliche Verhältnisse

<u>Firma:</u>	Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
<u>Errichtung/Gründung:</u>	Abschluss der Satzung am 17.01.1952, eingetragen im Genossenschaftsregister am 06.08.1952 Letzte Änderung der Satzung am 20.08.2025
<u>Rechtsform:</u>	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
<u>Firmenbuch:</u>	HG Wien, FN 94700s Letzter Abruf vom 23.02.2026
<u>Sitz:</u>	Wien
<u>Geschäftsanschrift:</u>	1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
<u>Geschäftsjahr:</u>	01.01.2025 bis 31.12.2025
<u>Gegenstand:</u>	Der Gegenstand der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft ist laut Satzung 1. Die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb Österreichs beschränkt. Darüber hinaus dürfen alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 KStG 1988. 2. Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.

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

Mitglieder:

Während des Geschäftsjahres reduzierte sich die Anzahl der Mitglieder von 794 auf 520.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt EUR 22,00.

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

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile umfasst zum 31.12.2025 EUR 101.706,00.

Organe:

Vorstand
Aufsichtsrat
Generalversammlung

Geschäftsführung:

Gemäß Abschnitt „Vorstand“ in § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem (der) Obmann (Obfrau)), dem (der) Obmannstellvertreter(in) und bis zu zwei weiteren Mitgliedern. Er wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre, die Wiederwahl ist zulässig. Näheres bestimmt § 31 (3). Im Falle einer Neuwahl des gesamten Vorstandes scheiden nach Ablauf von 2 Jahren die zwei weiteren Mitglieder des Vorstandes, im 4. Jahr der (die) Obmann (Obfrau) und der (die) Obmann-Stellvertreter(in) aus. In den folgenden Jahren entscheidet über das Ausscheiden der Ablauf der vierjährigen Funktionsdauer.

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

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

Der Vorstand besteht aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und einem weiteren Vorstandsmitglied:

Name	seit	bis	Vertretungsbefugnis
KR Helmut Puchebner (Obmann)	02.03.2009	2029	kollektiv
Dr. Reinhard Aumann (Obmann-Stv.) *)	02.03.2009	2028	kollektiv
Butter Johann, MA, BA	24.08.2023	2027	kollektiv

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

Vertretung:

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

Prokuristen:

Name	seit	bis
Nicole Förtsch	27.06.2025	

Aufsichtsrat:

Gemäß Abschnitt "Aufsichtsrat" in § 23 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen, die Wiederwahl ist zulässig. Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre.

Während des Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	seit	bis
Dkfm. Bernd Scherz	09.07.2008	2026
Andreas Reitinger	02.03.2009	2029
Mag. Johann Humenberger	02.03.2009	2029
Dr. Andreas Sommer	18.08.2022	2026
Mag. Tatjana Weiler	11.12.2020	2027
Michael Priebisch	11.12.2020	2028
Ilse Trautner	24.08.2023	2027
Dr. Georg Adler, MSc	20.08.2025	2029

Der Aufsichtsrat ist gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr zu ordentlichen Sitzungen am 17.03., am 27.06., am 20.08. und am 09.12. zusammengetreten. Am 20.08.2025 erfolgte im Anschluss an die Generalversammlung zusätzlich eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

Zustimmungspflichtige

Geschäfte:

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

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

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

- a) die Grundsätze für die Zuteilung und die Nutzung der Genossenschaftswohnungen, die Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für die Erwerbung einer Eigentumswohnung;
- b) die Grundsätze der Anlegung und Sicherstellung verfügbarer Gelder;
- c) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen, insbesondere aber von Anstellungsverträgen ab der Beschäftigungsgruppe V des Kollektivvertrages für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs;
- d) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, die in erster Instanz in die Zuständigkeit eines Gerichtshofes fallen;
- e) die Vorbereitung der Tagesordnung und der Vorlagen an die Generalversammlung, besonders soweit sie den Lagebericht, den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage, Stellungnahme zum Prüfungsbericht, Wahlvorschlag für die Organe, die Satzungsänderungen, die Auflösung der Genossenschaft, die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat betreffen;
- f) die Verwendung aller Rücklagen mit Ausnahme der satzungsmäßigen Rücklage;
- g) den Revisionsbericht;
- h) die Höhe der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder;
- i) die Berufung von Mitgliedern gegen deren Ausschluss.

Generalversammlung: Im Berichtsjahr wurde eine Generalversammlung am 20.08.2025 abgehalten.

Es wurden dabei folgende Beschlüsse gefasst.

1. Beschluss über die Bestellung von Herrn Andreas Reitinger und Frau Ilse Trautner zu Niederschriftsbeglaubigern
2. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.711 vom 30.07.2025 des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024
3. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für 2024
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
5. Beschlussfassung über die Satzungsänderungen in den §§ 3, 13, 20, 21, 25, 26, 27a (neu), 31 und 32
6. Beschlussfassung über die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und Vorstand
7. Beschlussfassung über die Wiederwahl von Herrn Andreas Reitinger und Herrn Johann Humenberger in den Aufsichtsrat
8. Beschlussfassung über die Neuwahl von Herrn Dr. Georg Adler in den Aufsichtsrat
9. Beschlussfassung über die Wiederwahl von Herrn Helmut Puchebner als Obmann

II. Steuerliche Verhältnisse

Betriebsfinanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 09 600/0716

UID-Nummer: ATU59081433

Steuerliche

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

Veranlagungen: Die Umsatzsteuer für 2023 wurde mit Bescheid vom 09.01.2025 festgesetzt.
Am 10.11.2025 wurde die Umsatzsteuererklärung für 2024 bescheidmäßig
veranlagt.

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

III. Bilanz zum 31.12.2025

1. Aktiva

		31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
<u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u>			
I. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	507.036,28		507.032,57
2. Wohngebäude	9.147.827,43		9.293.839,92
davon Grundwerte	713.295,59		714.388,34
3. unternehmenseigenes Miteigentum	11.744.433,65		11.869.314,76
davon Grundwerte	2.311.345,70		2.311.345,70
4. nicht abgerechnete Bauten	6.502.149,64		6.560.818,99
davon Grundwerte	955.026,67		955.026,67
5. Bauvorbereitungskosten	299.836,49		232.812,84
	<u>28.201.283,49</u>		<u>28.463.819,08</u>
		<u>28.201.283,49</u>	<u>28.463.819,08</u>
<u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u>			
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00		281.391,05
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	11.823,70		8.957,86
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	343.091,32		284.590,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	330.623,29		278.855,05
4. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	280,00		9.284,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.051.586,35		2.073.857,30
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
	<u>2.406.781,37</u>		<u>2.658.081,28</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
	5.214.993,51		4.481.836,04
		<u>7.621.774,88</u>	<u>7.139.917,32</u>
<u>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>			
1. aktive Rechnungsabgrenzung	3.945,50		223,00
2. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	331.673,13		336.095,46
		<u>335.618,63</u>	<u>336.318,46</u>
<u>SUMME AKTIVA</u>		<u>36.158.677,00</u>	<u>35.940.054,86</u>

2. Passiva

	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<u>A. EIGENKAPITAL</u>			
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	101.706,00		127.006,00
II. Gewinnrücklagen			
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	11.014.247,79		10.776.964,03
2. satzungsmäßige Rücklage	187.662,95		186.942,95
3. andere Rücklagen	5.918.352,21		5.242.502,12
	<u>17.120.262,95</u>		<u>16.206.409,10</u>
III. Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	385.611,01		676.570,09
davon Gewinnvortrag (Verlustvortrag)	0,00		0,00
		<u>17.607.579,96</u>	<u>17.009.985,19</u>
<u>B. RÜCKSTELLUNGEN</u>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	37.505,71		59.354,03
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	50.222,41		49.834,88
3. sonstige Rückstellungen	17.561,00		20.259,00
		<u>105.289,12</u>	<u>129.447,91</u>
<u>C. VERBINDLICHKEITEN</u>			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	9.953.145,64		10.492.996,44
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	542.628,20		385.574,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.410.517,44		10.107.421,64
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	5.627.956,35		5.693.092,10
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.627.956,35		5.693.092,10
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	46,75		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	46,75		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2.751.534,37		2.501.423,55
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	59.773,94		79.574,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.691.760,43		2.421.849,04
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	37.561,15		31.336,99
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	37.561,15		31.336,99
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	75.563,66		81.772,68
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	75.563,66		81.772,68
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
davon Steuern	207,83		223,82
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.556,11		2.056,30
		<u>18.445.807,92</u>	<u>18.800.621,76</u>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		715.573,70	578.258,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		17.730.234,22	18.222.362,78
<u>SUMME PASSIVA</u>		<u>36.158.677,00</u>	<u>35.940.054,86</u>

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

		2025	2024
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Nutzungsentgelte	2.554.402,45		2.481.715,59
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	69.028,77		70.129,43
c) aus der Betreuungstätigkeit	88.115,84		85.581,49
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	820,00		560,00
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		508.869,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	0,00		508.869,00
f) übrige	495,00		720,00
		2.712.862,06	3.147.575,51
2. aktivierte Eigenleistungen			
a) aktivierte Verwaltungskosten	9,21	9,21	295,28
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.041,92		2.571,43
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	119.651,49		261.351,39
c) übrige	28.915,07		3.932,95
		156.608,48	267.855,77
4. verrechenbare Kapitalkosten	-220.892,83	-220.892,83	-257.614,20
5. Instandhaltungskosten	-539.781,08	-539.781,08	-582.363,20
6. Personalaufwand			
a) Kosten der Organe	-15.336,00	-15.336,00	-15.105,20
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	-329.562,95	-329.562,95	-331.983,59
8. Betriebskosten	-749.532,84	-749.532,84	-710.050,85
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-1.143,39	-1.143,39	-271.894,57
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-1.143,39		-271.894,57
10. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-318.894,43		-410.374,75
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-221.286,66		-217.891,39
c) übrige	-1.505,69		-12.072,14
		-541.686,78	-640.338,28
11. Zwischensumme aus 1. - 10.		471.543,88	606.376,67
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		154.145,91	219.197,88
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.778,79	-1.161,63
14. Zwischensumme aus 12. - 13.		151.367,12	218.036,25
15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 14.)		622.911,00	824.412,92
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16,23	0,00
17. Ergebnis nach Steuern		622.894,77	824.412,92
18. Jahresüberschuss		622.894,77	824.412,92
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-237.283,76	-147.842,83
20. Bilanzgewinn		385.611,01	676.570,09

V. Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Berücksichtigung des § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung, sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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

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

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

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

Bei Zahlenangaben werden in der Folge Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagen

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

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

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

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.3.2. Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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

1.4. Eigenkapital

1.4.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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

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

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

1.5. Rückstellungen

1.5.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,39 % (Vorjahr: 2,13%) und einem Gehaltstrend von 3,59 % (Vorjahr: 3,40%) ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach der PUC Methode, Sterbetafel nach Pagler und umfasst die zum Bilanzstichtag bestehenden Abfertigungsansprüche der Hausbesorger der Berichtsgenossenschaft. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht vorgenommen. Aufwandsseitig werden diese Dotierungen mit 2,5% über die Betriebskosten abgerechnet.

1.5.2. Sonstige Rückstellungen

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

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

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

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

2.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamt	davon <1J	davon 2-5J	mehr als 5J
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J.	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	281.391,05	281.391,05	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	11.823,70	11.823,70	0,00	0,00
	Vorjahr	8.957,86	8.957,86	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	343.091,32	12.468,03	0,00	330.623,29
	Vorjahr	284.590,37	5.735,32	0,00	278.855,05
4. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J.	280,00	280,00	0,00	0,00
	Vorjahr	9.284,70	9.284,70	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschl. J.	2.051.586,35	2.051.586,35	0,00	0,00
	Vorjahr	2.073.857,30	2.073.857,30	0,00	0,00
	Abschl. J.	2.406.781,37	2.076.158,08	0,00	330.623,29
	Vorjahr	2.658.081,28	2.379.226,23	0,00	278.855,05

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

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2.835,48	1.277,91
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung - Eigenmittelszinsen	34.653,66	23.770,91
	37.489,14	25.048,82

2.1.4. Eigenkapital

	Stand 31.12.2025
	EUR
Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	101.706,00
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	11.014.247,79
satzungsmäßige Rücklage	187.662,95
andere Rücklagen	5.918.352,21
Bilanzgewinn	385.611,01
	17.607.579,96

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben EUR
Stand 31.12.2024	794	5783	127.006,00
Zugang	9	81	1.782,00
Austritte	-283	-1231	-27.082,00
Stand 31.12.2025	520	4633	101.706,00

Die Haftsumme betrug per 31.12.2025 EUR 266.992,00 (Vorjahr: EUR 275.616,00).

Der außerordentlich hohe Rückgang an Mitgliedern ist auf den Abgleich des Mitgliederregisters und den damit im Zusammenhang stehenden Austritten mittels Vorstandsbeschluss vom 13.12.2023 zurückzuführen.

2.1.5. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2025 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
<u>Rückstellungen für Abfertigungen</u>						
Hausbesorgerabfertigungen	59.354,03	-11.624,03	-11.342,89	0,00	1.118,60	37.505,71
<u>Rückstellungen für Bautätigkeit</u>						
Umweltschutzrückstellungen	49.834,88	-1.217,88	0,00	0,00	1.605,41	50.222,41
<u>sonstige Rückstellungen</u>						
Rückstellungen für Prüfungskosten	14.076,00	-14.076,00	0,00	0,00	16.400,00	16.400,00
Rückstellungen für Rechtsberatung	1.183,00	-1.183,00	0,00	0,00	1.161,00	1.161,00
Rückstellungen Sonstige	5.000,00	-5.000,00	0,00	0,00		0,00
	20.259,00	-20.259,00	0,00	0,00	17.561,00	17.561,00
	129.447,91	-33.100,91	-11.342,89	0,00	20.285,01	105.289,12

2.1.6. Verbindlichkeiten

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamt	davon <1J	davon 2-5J	mehr als 5 J
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschl. J.	9.953.145,64	542.628,20	2.250.386,42	7.160.131,02
	<i>Vorjahr</i>	<i>10.492.996,44</i>	<i>385.574,80</i>	<i>1.372.811,33</i>	<i>8.734.610,31</i>
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschl. J.	5.627.956,35	0,00	0,00	5.627.956,35
	<i>Vorjahr</i>	<i>5.693.092,10</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>5.693.092,10</i>
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschl. J.	46,75	46,75	0,00	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	2.751.534,37	59.773,94	0,00	2.691.760,43
	<i>Vorjahr</i>	<i>2.501.423,55</i>	<i>79.574,51</i>	<i>0,00</i>	<i>2.421.849,04</i>
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	37.561,15	37.561,15	0,00	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>31.336,99</i>	<i>31.336,99</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6. sonstige Verbindlichkeiten	Abschl. J.	75.563,66	75.563,66	0,00	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>81.772,68</i>	<i>81.772,68</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Abschl. J.	18.445.807,92	715.573,70	2.250.386,42	15.479.847,80
	<i>Vorjahr</i>	<i>18.800.621,76</i>	<i>578.258,98</i>	<i>1.372.811,33</i>	<i>16.849.551,45</i>

		Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	PFANDRECHT	9.953.145,64
Darlehen sonstiger Art	PFANDRECHT	0,00
gesamt laufendes Jahr		9.953.145,64
gesamt Vorjahr		10.492.996,44

2.1.7. Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse für zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärung vorliegt. Im Zuge von Übereignungen werden die alle Baudarlehen (anteilig) getilgt, sodass keine persönliche Schuldhaftung vorliegt.

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

2.1.8. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt das Unternehmen über treuhändig gehaltene Bankguthaben von Wohnungseigentumsgemeinschaften iHv EUR 1.469.706,17 (Vorjahr: EUR 1.317.810,90). Weiters werden die einbezahlten Kautionen der Mieter iHv EUR 335.071,83 (Vorjahr: EUR 326.040,37) treuhändig verwaltet.

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

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Baurechtszins div. Objekt	60.612,25	303.061,25
	60.612,25	303.061,25

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name	Funktion
KR Helmut Puchebner, seit 02.03.2009	Obmann
Dr. Reinhard Aumann, seit 02.03.2009 *)	Obmann-Stellvertreter
Johann Butter, MA BA seit 24.08.2023	Mitglied

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Name	Funktion
Dkfm. Bernd Scherz	Aufsichtsrat-Vorsitzender
Andreas Reitinger	Aufsichtsrat-Vorsitzenderstellvertreter
Mag. Johann Humenberger	Mitglied
Dr. Andreas Sommer	Mitglied
Mag. Tatjana Weiler	Mitglied
Michael Priebisch	Mitglied
Ilse Trautner	Mitglied
Dr. Georg Adler, MSc	Mitglied

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

Die Aufwandsvergütungen der Vorstandmitglieder belaufen sich im Geschäftsjahr auf EUR 10.120,00 (Vorjahr: EUR 10.010,00). Die Vergütungen der AR-Mitglieder belaufen sich im Geschäftsjahr auf EUR 2.970,00 (Vorjahr: EUR 2.640,00). Die Obergrenze gem. § 2 GRVO (2% des Sach- und Personalaufwandes) wurde wie im Vorjahr eingehalten.

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

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

Die Genossenschaft beschäftigt jedoch 2 Arbeiter (davon 2 Hausbesorger; Vorjahr: 3).

3.2. Ergebnisverwendung

Die Ergebnisverwendung wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Generalversammlung möge beschließen, dass der Bilanzgewinn iHv EUR 385.611,01 (Vorjahr: EUR 676.570,09) wie folgt zu verteilen ist:

Zuführung zur satzungsmäßigen Rücklage (Beitrittsgebühren 2025)	495,00
Zuführung zur freien Rücklage	385.116,01
Bilanzgewinn 2025	<u>385.611,01</u>

3.3. Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

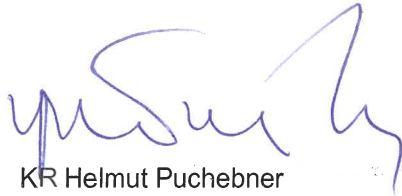
Für die Aufwendungen für die Abschlussprüfung wurde die Dotierung einer Rückstellung iHv EUR 16.400,00 (Vorjahr: EUR 14.076,00) vorgenommen. Zudem fielen im Geschäftsjahr 2025 bereits EUR 1.960,20 (Vorjahr: EUR 1.922,40) an Akontierungen für die Abschlussprüfung und die Gebarungsprüfung betreffend das Jahr 2025 an.

3.5. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten. Die genehmigte Baupause hat im laufenden Geschäftsjahr plangemäß geendet.

Wien, 03.03.2026

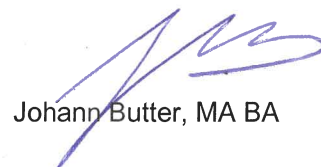
Der Vorstand
Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



KR Helmut Puchebner



Dr. Reinhard Aumann



Johann Butter, MA BA

VI. Beilagen

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

A. ANLAGEVERMÖGEN	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand		Zugänge		davon Zinsen		Abgänge		Jmbuchungen		Stand		Stand	
	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2025 EUR
I. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	GK	507.032,57	3.71	507.036,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	507.032,57	507.036,28
2. Wohngebäude	GK	732.430,64	0,00	732.430,64	0,00	0,00	1.092,75	0,00	0,00	0,00	19.135,05	0,00	714.388,34	713.295,59
	BK	12.751.675,30	0,00	12.751.675,30	0,00	0,00	144.919,74	0,00	0,00	0,00	4.317.143,46	0,00	8.579.451,58	8.434.531,84
3. unternehmenseigenes Mitigentum	GK	2.311.345,70	0,00	2.311.345,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.311.345,70	2.311.345,70
	BK	12.447.413,88	0,00	12.447.413,88	0,00	0,00	124.881,11	0,00	0,00	0,00	3.014.325,93	0,00	9.557.969,06	9.433.087,95
4. nicht abgerechnete Bauten	GK	955.026,67	0,00	955.026,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	955.026,67	955.026,67
	BK	5.865.588,51	0,00	5.865.588,51	0,00	0,00	58.669,35	0,00	0,00	0,00	318.465,54	0,00	5.605.792,32	5.547.122,97
5. Bauvorbereitungskosten	BK	232.812,84	67.023,65	299.836,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.812,84	299.836,49
SUMME ANLAGENSPIEGEL		35.803.326,11	67.027,36	35.870.353,47	0,00	0,00	329.562,95	0,00	0,00	0,00	7.669.069,98	0,00	28.463.819,08	28.201.283,49

2. Gewinnrücklagenspiegel

Gewinnrücklagenspiegel zum 31.12.2025 gemäß § 10 Abs 6 WGG IV m § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 01.01.2025	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene			Auflösung zweckgebundene			erfolgswirk-same Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2025
				Zuweisung Mehrlütigung	Auflösung Minderlütigung	Zuweisung Minderlütigung	Auflösung Mehrlütigung / Mehrlütigung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrlütigung/(-) Minderlütigung											
Mehrlütigung	+4.919.977,71	+0,00	+4.919.977,71	+364.755,77	+0,00	+0,00	-45.453,61	+0,00	+319.302,16	+0,00	+5.239.279,87
Vorjahr	+4.699.878,44	+0,00	+4.699.878,44	+315.227,89	+0,00	+0,00	-46.463,61	-39.675,01	+230.099,27	+0,00	+4.919.977,71
Minderlütigung	-58.334,91	+0,00	-58.334,91	+0,00	+2.383,62	+0,00	+0,00	+0,00	+2.383,62	+0,00	-55.951,29
Vorjahr	-60.480,49	+0,00	-60.480,49	+0,00	+2.145,58	+0,00	+0,00	+0,00	+2.145,58	+0,00	-58.334,91
Auflösung Baukostenzuschuss zu Kletteranlagen	+5.819.842,22	+0,00	+5.819.842,22	+0,00	+0,00	+0,00	-81.837,11	+0,00	-81.837,11	+0,00	+5.738.005,11
Vorjahr	+3.901.679,33	+0,00	+3.901.679,33	+0,00	+0,00	+0,00	-81.837,11	+0,00	-81.837,11	+0,00	+3.819.842,22
Mehrlütigung	+95.479,01	+0,00	+95.479,01	+0,00	+0,00	+0,00	-2.564,91	+0,00	-2.564,91	+0,00	+92.914,10
Vorjahr	+98.043,92	+0,00	+98.043,92	+0,00	+0,00	+0,00	-2.564,91	+0,00	-2.564,91	+0,00	+95.479,01
Zwischensumme	+10.776.964,03	+0,00	+10.776.964,03	+364.755,77	+2.383,62	+0,00	-129.855,63	+0,00	+237.283,76	+0,00	11.014.247,79
Vorjahr	+10.629.121,20	+0,00	+10.629.121,20	+315.227,89	+2.145,58	+0,00	-129.855,63	-39.675,01	+147.842,83	+0,00	+10.776.964,03
2. satzungsmäßige Rücklage											
Vorjahr	+186.942,95	+720,00	+187.662,95	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+187.662,95
				+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+186.942,95
3. andere Rücklagen											
a) freie Rücklagen											
Vorjahr	+5.242.502,12	+675.850,09	+5.918.352,21	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+5.918.352,21
	+4.677.930,62	+564.571,50	+5.242.502,12	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+5.242.502,12
Zwischensumme	+5.242.502,12	+675.850,09	+5.918.352,21	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+5.918.352,21
Vorjahr	+4.677.930,62	+584.571,50	+5.242.502,12	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+5.242.502,12
Summe Gewinnrücklagen	+16.206.409,10	+676.570,09	+16.882.979,19	+364.755,77	+2.383,62	+0,00	-129.855,63	+0,00	+237.283,76	+0,00	+17.120.262,95
Vorjahr	+15.492.824,77	+565.741,50	+16.058.566,27	+315.227,89	+2.145,58	+0,00	-129.855,63	-39.675,01	+147.842,83	+0,00	+16.206.409,10
Bilanzgewinn											
Vorjahr	+676.570,09	-676.570,09	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-237.283,76	+0,00	-237.283,76
	+565.741,50	-565.741,50	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+147.842,83	+0,00	+147.842,83

LAGEBERICHT
ZUM 31.12.2025

Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft

Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien

Inhaltsverzeichnis

VII. Lagebericht.....	1
1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage.....	1
1.1. Geschäftsverlauf.....	1
1.1.1. Grundstücksbevorratung und Neubautätigkeiten.....	1
1.1.2. Verwaltung.....	1
1.2. Bericht über Zweigniederlassungen.....	2
1.3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	2
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	2
1.3.2. Leerstand und Mietenausfall:.....	3
1.3.3. Kennzahlen nach dem URG.....	4
1.3.4. Geldflussrechnung.....	5
1.3.5. Reservekapital gem § 7 Abs 6 WGG.....	5
1.3.6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	5
1.3.7. Erfüllung des Genossenschaftszweckes.....	6
2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens.....	6
2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	6
2.2. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten.....	7
3. Bericht über Forschung und Entwicklung.....	8

VII. Lagebericht

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Grundstücksbevorratung und Neubautätigkeiten

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Grundstück (Vorjahr: kein Grundstück) angekauft.

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2025 EUR 67.023,65 (Vorjahr: EUR 48.215,00) und besteht gänzlich aus Bauvorbereitungskosten. Mit dem Baubeginn konnte in Q1/2026 gestartet werden.

1.1.2. Verwaltung

Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 887 (Vorjahr: 887) Einheiten, davon 575 (Vorjahr: 575) Wohnungen, 8 (Vorjahr: 8) Lokale, 278 (Vorjahr: 278) Garagen und 18 (Vorjahr: 18) Abstellplätze, welche sich in 15 Mietobjekten (Vorjahr: 15) und 11 Eigentumsobjekten (Vorjahr: 11) befinden.

Die Jahresabrechnungen der Hausverwaltung für 2025 werden durch das betreuende Unternehmen, das Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, zum Zeitpunkt der Berichterstattung erstellt.

Das Jahresergebnis 2025 beträgt EUR 385.611,01 und ist um 43,01 % niedriger als der Vorjahreswert (Vorjahr: EUR 676.570,09). Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr keine Optionswohnung verkauft wurde (Vorjahr: 1 Optionswohnung).

Die Bilanzsumme von EUR 36.158.677,00 ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,61 % höher (Vorjahr: EUR 35.940.054,86).

1.2. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Genossenschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögens- und Kapitalanlage zum 31.12.2025 zeigt folgendes Bild:

	2025 EUR	%	2024 EUR	%	Veränderung EUR	%
Vermögen						
<i>langfristig gebundenes Vermögen</i>						
- Anlagevermögen	28.201.283,49	78,0	28.463.819,08	79,2	-262.535,59	-0,9
- Umlaufvermögen	330.623,29	0,9	278.855,05	0,8	51.768,24	18,6
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	331.673,13	0,9	336.095,46	0,9	-4.422,33	-1,3
Summe langfristig gebundenes Vermögen	28.863.579,91	79,8	29.078.769,59	80,9	-215.189,68	16,3
<i>nicht langfristig gebundenes Vermögen</i>						
- Umlaufvermögen	7.291.151,59	20,2	6.861.062,27	19,1	430.089,32	6,3
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.945,50	0,0	223,00	0,0	3.722,50	1.669,3
Summe nicht langfristig gebundenes Vermögen	7.295.097,09	20,2	6.861.285,27	19,1	433.811,82	1.675,6
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	36.158.677,00	100,0	35.940.054,86	100,0	218.622,14	0,6
Kapital						
<i>Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</i>						
- Eigenkapital	17.607.579,96	48,7	17.009.985,19	47,3	597.594,77	3,5
- Fremdkapital	15.581.101,99	43,1	16.186.088,54	45,0	-604.986,55	-3,7
Summe langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	33.188.681,95	91,8	33.196.073,73	92,4	-7.391,78	0,0
<i>Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</i>						
- Fremdkapital (inkl Rückstellungen)	2.969.995,05	8,2	2.743.981,13	7,6	226.013,92	8,2
Gesamtkapital = Bilanzsumme	36.158.677,00	100,0	35.940.054,86	100,0	218.622,14	0,6

Vermögen	2025 EUR		2024 EUR		Veränderung EUR	%
somit ergibt eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	-28.863.579,91		-29.078.769,59		215.189,68	-0,7
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	33.188.681,95		33.196.073,73		-7.391,78	0,0
vorläufige Überdeckung i.H.v.	4.325.102,04		4.117.304,14		207.797,90	5,0
abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-340.557,07		-410.156,81		69.599,74	-17,0
endgültige Überdeckung	3.984.544,97		3.707.147,33		277.397,64	7,5

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

Darüber hinaus bestehen zum Stichtag WGG-Komponenten mit einem Buchwert in der Höhe von EUR 694.809,01 (Vorjahr: EUR 697.594,46). Diese im UGB nicht aktivierbaren Kosten können gemäß WGG verrechnet werden.

Die Liquidität war während des Geschäftsjahres jederzeit gegeben und ausreichend. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv EUR 111.704,91 (Vorjahr: EUR 102.799,07) sind zum 31.12.2025 durch liquide

Mittel erster Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten) iHv EUR 5.232.735,04 (Vorjahr: EUR 4.765.929,27) gänzlich gedeckt. Daraus ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 eine Liquiditätskennzahl von 4.684,43 % (Vorjahr: 4.636,16 %).

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich folgendes Bild:

	2025	2024
1. operatives Ergebnis		
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	-1.143,39	226.753,26
Ergebnis aus der Sanierung	9,21	0,00
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	472.678,06	379.623,41
	<u>471.543,88</u>	<u>606.376,67</u>
2. Finanzergebnis	<u>151.367,12</u>	<u>218.036,25</u>
3. Ergebnis vor Steuern	622.911,00	824.412,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16,23	0,00
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	<u>622.894,77</u>	<u>824.412,92</u>
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-237.283,76	-147.842,83
5. Bilanzgewinn	<u>385.611,01</u>	<u>676.570,09</u>

Der Verwaltungskostendeckungsgrad (VKD I) beträgt im Berichtsjahr 97,3 % (Vorjahr: 102,2 %). Im Vergleich zu Vorjahr waren keine Honorare aus Verkäufen gegeben. Der adaptierte, um aperiodische Effekte bereinigte Verwaltungskostendeckungsgrad (VKD II) beträgt 98,6% (Vorjahr: Kennzahl nicht vorhanden).

1.3.2. Leerstand und Mietenausfall:

Die Leerstandskosten (inkl. objektbezogene Kosten) betrugen im Jahr 2025 EUR 32.281,24 (Vorjahr: EUR 30.938,33).

Die Einnahmen aus der für die Abdeckung der Leerstandskosten vorgesehenen Rücklage iHv 2% iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG betrugen im Jahr 2025 EUR 31.691,98 (Vorjahr: EUR 31.015,17).

Im Wesentlichen resultieren die Leerstandskosten aus Garagenleerständen. Die folgenden Leerstandskennzahlen sind mit unter 2% auf einem niedrigen Niveau.

Leerstandsquote:

Gesamte Leerstandskosten im Berichtsjahr	32.281,24	x100 =		
Jahresumsätze aus Mieten	2.623.431,22		<u>1,23%</u>	VJ: 1,21%

Mietausfallsquote

Gesamte Mietausfallskosten im Berichtsjahr	41.387,09	x100	=		
Jahresumsätze aus Mieten	2.623.431,22			<u>1,58%</u>	VJ: 1,40%

1.3.3. Kennzahlen nach dem URG

1. Die Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 URG erfolgt nach folgender Formel. Die gesetzlich vorgesehene Untergrenze beträgt 8%.

$$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{(\text{Gesamtkapital} - \text{Anzahlungen}^*)} = \frac{17.607.579,96 \times 100}{36.158.677,00} = 48,7\% \quad \text{VJ: } 47,3\%$$

2. Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG errechnet sich nach folgender Formel. Die gesetzlich vorgesehene Obergrenze beträgt 15 Jahre.

$$\frac{(\text{Rückstellung} + \text{Verbindlichkeit} + \text{besondere Aktiva})}{\text{Mittelüberschuss}} = \frac{13.336.103,53}{952.490,18} = 14,0 \quad \text{VJ: } 12,5$$

Die URG-Kennzahlen sind für Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen mit 01.08.2019 nicht mehr anzuwenden, dienen aber weiterhin der Information.

1.3.4. Geldflussrechnung

Die vorgenommene Geldflussrechnung zeigt folgendes Bild:

in EUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	622.911	824.413
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	329.563	331.984
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Investitionsbereichs	1.143	-236.974
Netto-Cash-Flow aus dem Ergebnis	953.617	919.422
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Forderungen	251.300	-249.695
-/+ Zunahme/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	700	4.432
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-24.159	-9.255
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Verbindlichkeiten	185.037	-538.893
Netto-Cash-Flow aus dem Ergebnis vor Steuern	1.366.495	126.011
- Zahlung für Ertragsteuern	-16	0
Netto-Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.366.479	126.011
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	-1.143	236.974
+ Buchwertabgänge im AV	0	248.865
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-67.027	-52.383
Netto-Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-68.171	433.457
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Bedienung von Eigenkapital	-25.300	-1.034
+/- Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-539.851	-632.138
Netto-Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-565.151	-633.172
Veränderung des Finanzmittelbestands	733.157	-73.704
Finanzmittelbestand zu Jahresbeginn	4.481.836	4.555.541
Finanzmittelbestand zu Jahresende	5.214.994	4.481.836

1.3.5. Reservekapital gem § 7 Abs 6 WGG

Zum 31.12.2025 besteht unter Berücksichtigung des gewidmeten Vermögens, ein Reservekapital gemäß § 7 Abs. 6 WGG in Höhe von EUR 1.126.453,17 (Vorjahr: EUR 30.621,55), welches zur Versteuerung führen könnte.

Die Genossenschaft hat mit Antrag vom 26.09.2022 um eine Baupause angesucht. Mit Bescheid vom 06.02.2023 wurde die Baupause für den Zeitraum 01.11.2022 bis 31.10.2025 genehmigt. Durch die Baupause wird die 2jährige Widmungsfrist gem. § 7 Abs. 6 WGG nicht eingerechnet. Mittlerweile wurde die Bautätigkeit im ersten Quartal 2026 wieder aufgenommen.

1.3.6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Mit dem Österreichischen Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Ges.m.b.H. besteht ein Betreuungsvertrag, der das gesamte Geschäftsfeld umfasst.

1.3.7. Erfüllung des Genossenschaftszweckes

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

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Aufgrund des bestehenden Betreuungsvertrages mit dem ÖVW ist dieses grundsätzlich bereit, bei der Projektakquisition behilflich zu sein. So ist im Jahre 2023 im Rahmen eines Großprojektes der ÖVW ein Anteil von 24 Wohneinheiten für die Neubautätigkeit der Genossenschaft erworben worden. Die Genossenschaft ist in laufender Abstimmung mit der betreuenden Gesellschaft und hat die Absicht erklärt, auch die Beteiligung an freifinanzierten Projekten zu prüfen. Der Baubeginn dieser 24 Wohneinheiten ist im ersten Quartal 2026 erfolgt. Diese Wohnungen sollen unter Zuhilfenahme der Wiener Wohnbauförderung und durch weitgehenden Eigenmitteleinsatz der Genossenschaft errichtet werden.

In enger Abstimmung mit der Sanierungstochter der betreuenden Gesellschaft, der TDG, wird der Gebäudebestand der Genossenschaft daraufhin analysiert, ob Dekarbonisierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll sind.

Es wird weiterhin darauf geachtet, die liquiden Mittel, sofern diese nicht für die Projektaquise, zur Bautätigkeit oder zur sonstigen wohnwirtschaftlichen Verwendung benötigt werden, durch Vereinbarung von Termineinlagen und Darlehen an das betreuende Unternehmen vor der Inflation zu schützen.

Die Leerstandskosten, im Wesentlichen durch leerstehende Garagen verursacht, konnten im Wesentlichen auf Vorjahresniveau gehalten werden. Der Vorstand der Wiener ist bestrebt, die Kosten weiter zu senken. Die beabsichtigten Maßnahmen betreffen Portfoliobereinigungen, der Versuch von Umwidmungen und die Umstellung der Vermarktung der Garagenplätze auf eine digitale Vermarktungsplattform der betreuenden Gesellschaft.

Im Bereich der Personal- und sonstigen Verwaltungsaufwendungen wird durch eine konsequente Kostenverfolgung der Aufwand so gering wie möglich gehalten, jedoch hat man mit den gesetzten Maßnahmen in den vergangenen Jahren sämtliche Möglichkeiten ausgeschöpft. Die einnahmenseitige Erhöhung der gesetzlichen Verwaltungskostenpauschalen reicht seit geraumer Zeit nicht aus, um die ausgabenseitigen Inflationseffekte der vergangenen Jahre auszugleichen. Insbesondere kleine Genossenschaften sind hier überproportional betroffen. Durch den Entfall von Bildungsgutscheinen für kleine GBVs und/oder durch Novellierung des WGG und die Rückkehr zu 2-jährigen Prüfzyklen könnte eine strukturelle Kostenentlastung möglich werden. Dies liegt zwar nicht im Einflussbereich des Vorstandes, doch würden solche Maßnahmen der Interessensvertretung bzw. des Gesetzgebers wohlwollend aufgenommen werden.

2.2. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) 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) nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Der Darlehensbestand besteht sowohl aus Verträgen mit fixen Zinssätzen, als auch aus Verträgen mit variablen Zinssätzen.

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 Falle von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft 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 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 nur insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch

Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Derzeit ist von solchen Risiken nicht auszugehen, wobei die Kaufpreise der Liegenschaften durch Eigenkapital finanziert werden.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können, die aber grundsätzlich nach dem gesetzlichen Kostendeckungsprinzip weiterverrechnet werden können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderungen Risiken für die Genossenschaft.

3. Bericht über Forschung und Entwicklung

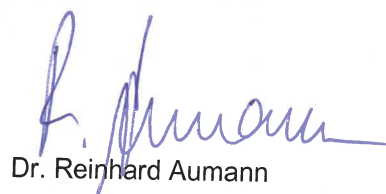
Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Wien, 03.03.2026

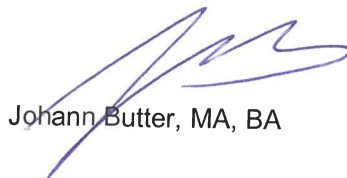
Der Vorstand
Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



KR Helmut Puchebner



Dr. Reinhard Aumann



Johann Butter, MA, BA