

Tiroler Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft | Bruno-
Oberläuter-Platz 1 | 5020 Salzburg

t +43 662 2066 358
m
e b.wohland@salzburg-wohnbau.at
www.salzburg-wohnbau.at

EINSCHREIBEN:
Landesgericht Innsbruck
Firmenbuch
Maximilianstraße 4
6020 Innsbruck

Salzburg, 31.12.2025/WB

Offenlegung Jahresabschluss 2024 FN 60473 g

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit übermitteln wird dem Firmenbuch im Sinne des § 277 ff UGB in der Beilage ein Exemplar des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2024 des Tiroler Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft. zum Verbleib beim Firmenbuch. Die angeschlossenen Unterlagen bestehen aus:

1. Geprüfter Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht
2. Bestätigungsvermerk
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses 2024

Der Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses 2024 (GV-Protokoll) ist dem Gericht bereits durch das Notariat Tschernutter zugestellt worden.

Gleichzeitig wird dem Firmenbuch gemäß § 277 Abs. 4 UGB mitgeteilt, dass die Gesellschaft als kleine Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB einzustufen ist und daher aufgrund der Größenmerkmale vom Nachweis über die Veröffentlichung des Jahresabschlusses in der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes befreit.

Der Jahresabschluss wurde aufgestellt bzw. unterzeichnet von:
Mag. Dr. Stefan Konecny, geb. 08.11.1963
Michael Fischer, M.A., geb. 06.12.1985

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
(in vertretungsbefugter Anzahl)

Tiroler Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
UID: ATU59628727 Bruno-Oberläuter-Platz 1
FN 60473g, LG Innsbruck 5020 Salzburg



Jahresabschluss zum 31.12.2024

samt Anhang und Lagebericht

der

Tiroler Siedlungswerk

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 2/2

6020 Innsbruck

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	11.403.202,59	11.592.716,54
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	6,00	6,00
2. Wohngebäude	8.180.525,22	8.301.823,05
3. unternehmenseigenes Miteigentum	1.692.309,41	0,00
4. sonstige Gebäude	9,00	9,00
5. nicht abgerechnete Bauten	1.530.352,96	3.290.878,49
	<u>11.403.202,59</u>	<u>11.592.716,54</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN	4.010.122,84	5.931.485,87
I. zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Erwerbshäuser	1.401.452,62	1.875.495,73
	<u>1.401.452,62</u>	<u>1.875.495,73</u>
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	432.280,00
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	432.280,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.315,08	675,51
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.315,08	675,51
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	5.784,19	5.496,36
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.784,19	5.496,36
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	3.679,32	2.345,68
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.679,32	2.345,68
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	210.076,26	110.094,12
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	210.076,26	110.094,12
	<u>220.854,85</u>	<u>550.891,67</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.387.815,37	3.505.098,47
Summe der AKTIVA	15.413.325,43	17.524.202,41

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	4.136.677,86	4.029.090,27
I. eingefordertes Grundkapital	2.500.000,00	2.500.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	211.218,22	166.823,56
2. andere Rücklagen	1.340.218,67	918.320,07
	1.551.436,89	1.085.143,63
III. Bilanzgewinn	85.240,97	443.946,64
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM AV	1.864.448,70	1.820.540,53
1. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.864.448,70	1.820.540,53
C. RÜCKSTELLUNGEN	82.719,49	1.353.700,56
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	102.983,43
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	58.250,10	1.190.791,07
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	6.469,39	7.276,64
4. sonstige Rückstellungen	18.000,00	52.649,42
D. VERBINDLICHKEITEN	9.329.479,38	10.320.871,05
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	185.546,10	1.217.507,24
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	9.143.933,28	9.103.363,81
1. Darlehen zur Grund- & Baukostenfinanzierung	9.076.942,17	9.062.695,53
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	136.154,13	135.940,43
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	8.940.788,04	8.926.755,10
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	20.000,00	20.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	20.000,00	20.000,00
3. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00	3.810,49
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	3.810,49
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	23.141,96	989.846,40
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	23.141,96	989.846,40
5. Kautionen	77.357,20	65.276,65
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	77.357,20	65.276,65
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	123.231,25	159.374,86
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	17.443,21	68.042,80
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	105.788,04	91.332,06
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2.801,38	10.079,67
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.801,38	10.079,67
8. sonstige Verbindlichkeiten	6.005,42	9.787,45
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.005,42	9.787,45
-davon Steuern	1.625,73	2.249,13
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.082,55	3.687,32
Summe der PASSIVA	15.413.325,43	17.524.202,41

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	596.165,47	507.459,98
b) aus der Betreuungstätigkeit	142.511,91	283.378,08
c) aus sonstigen Betriebsleistungen	45,00	0,00
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	650.000,00	8.351.014,74
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des UV	650.000,00	8.351.014,74
	<u>1.388.722,38</u>	<u>9.141.852,80</u>
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	37.649,42	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	17.210,27	5.496,20
c) übrige	3.320,56	407,01
	<u>58.180,25</u>	<u>5.903,21</u>
3. verrechenbare Kapitalkosten	<u>-258.326,06</u>	<u>-232.366,92</u>
4. Instandhaltungskosten	<u>-29.246,67</u>	<u>-10.639,48</u>
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-30.668,94	-53.331,87
b) soziale Aufwendungen	-43.430,64	-62.812,18
- davon Aufwendungen für Abfertigungen	-19.849,58	-12.397,04
- Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-23.581,06	-50.415,14
c) Kosten der Organe	-93.959,20	-89.874,72
	<u>-168.058,78</u>	<u>-206.018,77</u>
6. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-149.618,02	-128.181,56
abzügliche Auflösung Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	28.891,83	22.244,31
	<u>-120.726,19</u>	<u>-105.937,25</u>
7. Betriebskosten	<u>-123.442,02</u>	<u>-91.723,96</u>
8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-512.998,89	-7.901.248,84
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des UV	<u>-512.998,89</u>	<u>-7.901.248,84</u>
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-20.819,03	-36.138,30
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-97.759,89	-123.713,59
c) übrige	-3.776,52	-786,27
	<u>-122.355,44</u>	<u>-160.638,16</u>
10. Zwischensumme aus 1. - 9. = Betriebsergebnis	<u>111.748,58</u>	<u>439.182,63</u>
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.637,72	24.823,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.381,71	-7.199,90
13. Zwischensumme aus 11. bis 12. = Finanzergebnis	<u>35.256,01</u>	<u>17.623,23</u>
14. Ergebnis vor Steuern = Summe aus 10. und 13.	<u>147.004,59</u>	<u>456.805,86</u>
15. Steuern vom Einkommen	-39.417,00	-3.500,00
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss = Ergebnis aus 14. und 15.	<u>107.587,59</u>	<u>453.305,86</u>
17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-22.346,62	-9.359,22
18. Bilanzgewinn	<u>85.240,97</u>	<u>443.946,64</u>



Anhang
zum Jahresabschluss 2024
der
Tiroler Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 2/2
6020 Innsbruck

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm gemäß § 222 Abs. 2 UGB aufgestellt.

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

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

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

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

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

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gesellschaft solche Geschäfte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.d. und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8. ausgewiesen.

1.2 Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung, sowie der nicht rückzahlbaren Zuschüsse.

Die planmäßige, lineare Abschreibung beträgt 1 % p.a., bzw. wird bei Grundstücken mit Baurechtsverträgen auf die Dauer des Baurechts abgeschrieben. Baurechte, welche nach Ablauf der Baurechtsdauer einen Heimfall in Höhe von 25 % vereinbart haben, werden dennoch unvermindert abgeschrieben. Abgeschrieben werden Gesamtbaukosten abzgl. der Wertberichtigungen und der nicht rückzahlbaren Zuschüsse für Baukosten.

Das Sachanlagevermögen umfasst zum Bilanzstichtag unter anderem 20 Merkwerte zu je € 1,00 für 20 Restliegenschaften bzw. Grundstücksrechte.

Die Bewertung zu Merkwerten, das entspricht einer außerplanmäßigen Abschreibung der Buchwerte bis zum Erinnerungswert, wird beibehalten. Diese nunmehr 20 Restliegenschaften bzw Grundstücksrechte konnten trotz massiver Bemühungen der Masseverwaltung innerhalb des bis 23.03.2012 über 20 Jahre laufenden Insolvenzzeitraumes (siehe dazu frühere Jahresabschlüsse) nicht verwertet werden. Laufende Einnahmen aus diesen 20 Liegenschaftsteilen sind nicht gegeben, sodass daraus kein Ertragswert resultiert. Eine Verwertung in Form einer Veräußerung oder Vermietung ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich gewesen und auch grundsätzlich weiterhin aus kaufmännischer Sicht nicht zu erwarten, unter anderem aufgrund der rechtswidrigen Grundbuchsstellung der Hausbesorgerwohnungen (Wohnungseigentum statt Allgemeinfläche), aus entschädigungslosen Übergängen der Baurechtsliegenschaften bei Baurechtsende, aufgrund diverser Belastungen und Veräußerungsverbote bzw. mangels gegebener Nachfrage/Verkehrswerte.

1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Erwerbshäuser, erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzipes gemäß § 206 UGB.

Der Zeitpunkt der Austragung (Gewinn- bzw. Verlustrealisierung) erfolgt zum Stichtag des Überganges der wirtschaftlichen Verfügungsmacht in das Eigentum des Käufers.

Angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten wurden im Geschäftsjahr gemäß § 206 Abs. 3 UGB nicht angesetzt.

1.4. Forderungen, Verrechnungen und Vermögensgegenstände

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

Der Ausweis betrifft überwiegend Honorare für Baubetreuung an die Salzburg Wohnbau GmbH.

1.5. Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen sind mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag ermittelt und angesetzt.

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %) ermittelt.

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

1.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung des Höchstwertprinzips angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung bestanden zum Bilanzstichtag keine.

1.6.1 Kautionen

Die Kautionen werden auf einem Kautionskonto lautend auf TSW Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, welches der Bestimmung gemäß § 16b Abs. 1 MRG vollinhaltlich entspricht, geführt.

1.6.2 Darlehen für Bau- und Grundkostenfinanzierung

Von den ausgewiesenen Darlehen für Grund- und Baukostenfinanzierung in Höhe von € 9.076.942,17 (Vorjahr: € 9.062.695,53) sind € 519.200,00 (Vorjahr: € 467.280,00) Darlehen aus öffentlicher Hand.

1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es erfolgten keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Positionsbezeichnungen sind auf den tatsächlichen Inhalt verkürzt. Positionen, die keinen Betrag ausweisen, sind gemäß § 223 Abs. 7 UGB nicht angeführt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Anlage 1) als Beilage zum Anhang dargestellt. Der Aufbau des Anlagespiegels wurde gemäß § 226 UGB erstellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die im Geschäftsjahr in den aktivierten Herstellungskosten des Anlagevermögens enthaltenen Fremdmittelzinsen und ähnlichen Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB sind dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse im Gesamtbetrag von € 27.500,00 (Vorjahr: € 27.500,00) wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

2.1.1.3. Mietwohnung mit Kaufoption gemäß § 15c WGG

Im Anlagevermögen ist eine Wohnung im Rechtsverhältnis Mietkauf enthalten, für welche seitens des Mieters die Option besteht, diese ab dem 10. Jahr bzw. aufgrund der Novellierung des WGGs im Jahr 2019 ab dem 5. Jahr nach dem jeweiligen Bezug der Wohnung zu kaufen.

2.1.1.4. Beteiligungen

Das Unternehmen ist an keinem Unternehmen beteiligt.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die im Abschlussjahr aktivierten Herstellungskosten des Umlaufvermögens enthalten keine (Vorjahr: € 178.578,84) aktivierten Fremdmittelzinsen und ähnliche Aufwendungen.

2.1.2.2 Forderungen, Verrechnungen und Vermögensgegenstände

Die gesetzlichen Pflichtangaben zu den Forderungen sind in der Bilanz zusammengefasst.

2.1.3. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 2.500.000,00, welches zu 100% einbezahlt wurde. Es ist zerlegt in 3.439 Stückaktien, eine Stückaktie repräsentiert demnach einen Gegenwert in Höhe von je € 726,96.

Wechselseitige Beteiligungen bestehen keine.

2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die TSW AG ist ein Konzernunternehmen der Österreichischen Siedlungswerkes Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Feldgasse 6 - 8, 1080 Wien. Die TSW AG ist aufgrund der Größenmerkmale vom Nachweis über die Veröffentlichung des Jahresabschlusses in der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes befreit.

2.1.4. Investitionszuschuss

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sind als nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse der Wohnbauförderung zu qualifizieren. Im Geschäftsjahr umfasst diese Bilanzposition € 1.864.448,70 (Vorjahr: € 1.820.540,53). In weiterer Folge werden diese Zuschüsse nach Maßgabe der Abschreibung des Vermögensgegenstandes, für den der Zuschuss gewährt worden ist, ertragswirksam aufgelöst.

2.1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Bezüglich der nicht ausgewiesenen Position „Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ wird auf die Entwicklung im Spiegel verwiesen (Anlage 2).

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die gesetzlichen Pflichtangaben zu den Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zusammengefasst.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht bzw. gegenüber verbundenen Unternehmen.

2.1.7. Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine diesbezüglichen Haftungsverhältnisse.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht. Für Baurechtszinszahlungen bestehen für das Folgejahr Verpflichtungen iHv € 24.899,78 und daher für die Jahre 2025 bis 2029 € 129.579,46. Diese werden jedoch gem. WGG kostendeckend in der Miete weiterverrechnet.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Geschäfte der Aktiengesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen gemäß § 238 Abs. 1 Z 12 UGB wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

2.1.11. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Aktiengesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben wie nachstehend angeführt:

	2024	2023
Veranlagung von Rücklagen gem. § 32 WGG	<u>181.394,30</u>	<u>77.726,65</u>
	<u><u>181.394,30</u></u>	<u><u>77.726,65</u></u>

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich

	2024	2023
Hausbewirtschaftung	€ 596.165,47	€ 507.459,98
Bau-/Betreuungstätigkeit	€ 142.511,91	€ 283.378,08
Grundstückwirtschaft	€ 650.045,00	€ 8.351.014,74
	<u>€ 1.388.722,38</u>	<u>€ 9.141.852,80</u>

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen größtenteils die Ausschüttungen der Salzburg Wohnbau GmbH. Zur genaueren Erläuterung des Bilanzgewinnes wird auf die Ausführungen zur Ertragslage im Lagebericht verwiesen.

2.2.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 15.825,64 (Vorjahr: € 15.477,14). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurde im Geschäftsjahr lediglich der Verbandsbeitrag iHv € 458,00 (Vorjahr: € 435,00) an den Revisionsverband geleistet. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr und bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt waren folgende Personen als Organe tätig:

Vorstand:

Michael Fischer, M.A.
seit 03.03.2025

Mag. Helmut Kubasta
seit 12.12.2024 bis 02.03.2025

Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE
seit 12.12.2024

Dipl.-Ing. (BA) Christian Struber, MBA
bis 31.12.2024

Mag. Dr. Roland Wernik, MBA
bis 31.12.2024

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstände gemeinsam vertreten.

Wert gemäß § 239 (1) Z 4a UGB € 82.144,74 (Vorjahr Anwendung § 242 (4) UGB).

An ehemalige Mitglieder des Vorstandes bzw. deren Hinterbliebene werden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

An Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Aufsichtsrat:

Mag. Wolfgang Wahlmüller

Aufsichtsratsvorsitzender (bis 13.02.2025)

Mag. Markus Fichta

Aufsichtsratsvorsitzender (seit 13.02.2025)

Vorsitz Bauausschuss (bis 13.02.2025)

MMag. Martin Weber

Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden (seit 13.02.2025)

Stellvertreter Vorsitz Bauausschuss (bis 13.02.2025)

Stellvertreter Vorsitz Prüfungsausschuss (bis 13.02.2025)

Günther Pillwein

Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden (bis 13.02.2025)

Vorsitz Prüfungsausschuss (bis 13.02.2025)

Norbert Walter, MAS

Dr. Andrea Eder-Gitschthaler

bis 13.02.2025

DI Leopold Kirschner

seit 13.02.2025

Arbeitnehmer:

Die TSW AG beschäftigt zum Bilanzstichtag neben den Vorstandsmitgliedern keine weiteren Angestellten oder Arbeiter.

Es sind im Geschäftsjahr keine Abfertigungs- und Pensionsaufwendungen im Sinne des § 239 Abs. 1 Z 3 UGB angefallen. Die Gesamtbezüge im Sinne des § 239 Abs. 1 Z 4 UGB betragen für den Aufsichtsrat € 5.189,00 (Vorjahr: € 4.495,00). Für bereits im Ruhestand befindliche Mitglieder des Vorstandes wurden keine Pensionszahlungen geleistet.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Vorschlages des Vorstandes sollen laut § 18 des Gesellschaftsvertrag der zehnte Teil des Bilanzgewinns iHv € 85.240,97, sohin € 8.524,10 der gesetzlichen (gebundenen) Rücklage zugeführt werden. Der verbleibende Gewinn iHv € 76.716,87 soll der anderen (freien) Rücklage zugeführt werden.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

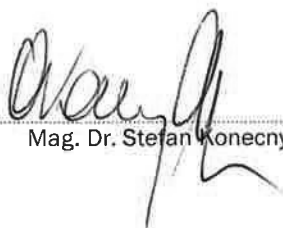
Salzburg, den 31. Mai 2025

Tiroler Siedlungswerk

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 2/2

6020 Innsbruck



Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE



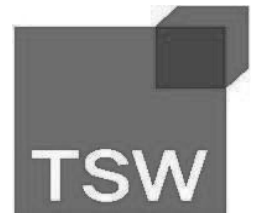
Michael Fischer, M.A.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffung- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					NETTOBUCHWERTE				
	Stand 01.01. EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12. EUR	Stand 01.01. EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) EUR	Abschreibungen (-) EUR	Stand 31.12. EUR	Buchwert 01.01. EUR	Buchwert 31.12. EUR
SACHANLAGEN:															
unbebaute Grundstücke	GK 6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00
Wohngebäude	GK 5,14	0,00	0,00	0,00	0,00	5,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,14	5,14	5,14
	BK 9.010.907,05	0,00	0,00	0,00	0,00	9.010.907,05	7.09.089,14	121.297,83	0,00	0,00	0,00	0,00	830.386,97	8.180.520,08	8.301.817,91
unternehmenseigenes Mietigentum	GK 0,00	0,00	0,00	210.491,35	0,00	210.491,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.491,35	0,00	0,00
	BK 0,00	196,11	0,00	1.504.218,88	0,00	1.504.414,99	0,00	15.044,15	7.552,78	0,00	0,00	22.596,93	1.481.818,06	0,00	0,00
Sonstige Gebäude	GK 9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00	9,00	9,00
	BK 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nicht abgerechnete Bauten	GK 417.658,57	8.857,70	0,00	-210.491,35	0,00	216.024,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.024,92	417.658,57	417.658,57
	BK 2.880.772,70	391.488,58	0,00	-1.504.218,88	440.438,32	1.327.604,08	7.552,78	13.276,04	-7.552,78	0,00	0,00	13.276,04	1.314.328,04	2.873.219,92	2.873.219,92
SUMME SACHANLAGEN	12.309.358,46	400.542,39	0,00	0,00	440.438,32	12.269.462,53	716.641,92	149.618,02	0,00	0,00	0,00	866.259,94	11.403.202,59	11.592.716,54	11.592.716,54
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	12.309.358,46	400.542,39	0,00	0,00	440.438,32	12.269.462,53	716.641,92	149.618,02	0,00	0,00	0,00	866.259,94	11.403.202,59	11.592.716,54	11.592.716,54

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Bilanzansatz	Fristigkeit			dinglich besichert	nicht dinglich besichert	Art der Besicherung	passivierte Antizipationen § 225 (6) UGB
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre				
Darlehen zur Grund und Baukostenfinanzierung Vorjahr	9.076.942,17 9.062.695,53	136.154,13 135.940,43	544.616,53 543.761,73	8.396.171,51 8.382.993,37	9.076.942,17 9.062.695,53	0,00 0,00	Pfandrecht Pfandrecht	0,00 0,00
Zwischenkredite Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtarn Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr Vorjahr	0,00 3.810,49	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 3.810,49		0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen Vorjahr	23.141,96 989.846,40	23.141,96 989.846,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	23.141,96 989.846,40		0,00 0,00
Kauttionen Vorjahr	77.357,20 65.276,65	0,00 0,00	0,00 0,00	77.357,20 65.276,65	0,00 0,00	77.357,20 65.276,65		0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung Vorjahr	123.231,25 159.374,86	17.443,21 68.042,80	105.788,04 91.332,06	0,00 0,00	0,00 0,00	123.231,25 159.374,86		0,00 0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung Vorjahr	2.801,38 10.079,67	2.801,38 10.079,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.801,38 10.079,67		0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	6.005,42 9.787,45	6.005,42 9.787,45	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	6.005,42 9.787,45		0,00 0,00
SUMME Geschäftsjahr Summe Vorjahr	9.329.479,38 10.320.871,05	185.546,10 1.217.507,24	650.404,57 635.093,79	8.493.528,71 8.468.270,02	9.076.942,17 9.062.695,53	252.537,21 1.258.175,52		0,00 0,00
	0,00 0,00	9.329.479,38			9.329.479,38 0,00			



Lagebericht
zum Jahresabschluss 2024
der
Tiroler Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 2/2
6020 Innsbruck

1. Geschäftsgrundlage

1.1. Rechtliche Grundlage

Die TSW Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft wurde 1963 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und als gemeinnützige Bauvereinigung anerkannt. 1988 erfolgte die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft.

Als gemeinnützige Bauvereinigung unterliegt sie den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in der jeweils gültigen Fassung und den dazu erlassenen Verordnungen. Demnach hat sie ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.

Aktionärsstruktur zum 31.05.2025:	Beteiligung	Stückaktien	Gegenwert
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	61,44%	2.113	1.536.057,00
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	12,80%	440	319.860,40
UBG-Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	25,76%	886	644.082,60
	100,00%	3.439	2.500.000,00

1.2. Geschäftstätigkeit

Die Aktiengesellschaft errichtet, überlässt und verwaltet Miet- und Eigentumswohnungen, sowie Kommunalbauten und Heime auf eigenen Grundstücken und auf Baurechtsgrundstücken.

Im Bereich der **Bau- und Sanierungstätigkeit** erbringt die Gesellschaft Leistungen im Bereich der Bauverwaltung, der örtlichen Bauaufsicht, sowie technische Büroleistungen.

Im Bereich des **Wohnungswesens** erfolgt die Übergabe von Mietwohnungen und der Verkauf von Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäusern inklusive der förderungsrechtlichen und vertragsrechtlichen Beratung und Abwicklung.

Im Bereich der **Hausverwaltung** wird die ordentliche Verwaltung und Instandhaltung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), Mietrechtsgesetzes (MRG) und Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durchgeführt.

Die operative und administrative Tätigkeit erfolgt teils im Betreuungswege über das Betreuungsunternehmen Salzburg Wohnbau GmbH, mit Unternehmenssitz Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg.

2. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

2.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke erworben oder Baurechte begründet.

Die Neubautätigkeit der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2024 gesunken. Das Bauvolumen beträgt € 0,00. (Vorjahr: € 3.051.176,46).

Die Verwaltungstätigkeit umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 363 Einheiten, davon 120 Mietobjekte und 225 betreute Einheiten (Vorjahr: insgesamt 250 Einheiten, davon 122 Mietobjekte und 128 betreute Einheiten).

	Gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	Abstellplätze	Sonstige
2024	363	122	4	160	44	33
2023	250	79	4	91	44	32

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt € 107.587,59 und liegt somit um rund 76,27 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: Jahresüberschuss iHv € 453.305,86).

Der Bilanzgewinn (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 85.240,97 und liegt somit um rund 80,80 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: € 443.946,64).

Die Bilanzsumme reduzierte sich um 12,05 % auf € 15.413.325,43 (Vorjahr: € 17.524.202,41).

Die Umsatzerlöse betragen € 1.388.722,38 (Vorjahr: € 9.141.852,80) und reduzierten sich somit um 84,81 %.

2.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die TSW Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verfügt über zwei Zweigniederlassungen mit Adresse Feldgasse 6-8, 1080 Wien, sowie Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg.

2.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Vermögens- und Kapitallage

Diese Kennzahl dient der Ermittlung des für den langfristigen Einsatz im Wohnbau frei zur Verfügung stehenden Eigenkapitals, durch Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens zum langfristig zur Verfügung stehenden Eigen- und Fremdkapital unter Berücksichtigung sogenannter WGG-Komponenten sowie den Finanzierungsspitzen zum 31.12. (ermittelt aus der objektweisen Differenz der gebuchten Grundstücks- und Baukosten und den bisher geflossenen zugesagten Finanzierungsmittel).

Gegenüberstellung des	2024	2023
langfristig gebundenen Vermögens von	-12.804.655,21	-13.468.212,27
mit dem		
langfristig zur Verfügung stehenden Kapital von	<u>15.098.068,73</u>	<u>14.932.326,33</u>
Zwischensumme	2.293.413,52	1.464.114,06
Unterfinanzierungen:		
Zum Bilanzstichtag sind die Baukosten höher als die geflossenen Finanzierungsmittel. Die fehlenden Finanzierungsmittel fließen im weiteren Verlauf noch zu. Sie betragen	1.621.019,70	2.571.508,43
Überfinanzierungen:		
Zum Bilanzstichtag sind die Baukosten niedriger als die geflossenen Finanzierungsmittel. Die überschüssigen Finanzierungsmittel müssen noch verwendet werden und betragen	-62.541,27	0,00
WGG-Komponenten (nicht aktivierungsfähige Kosten):		
Die Unter- als auch die Überfinanzierung muss um die WGG-Komponenten bereinigt werden, da diese erst durch die Amortisation bzw. Realisierung zu Eigenkapital werden	<u>-179.208,92</u>	<u>-184.194,61</u>
Daraus ergibt sich eine Überdeckung (+) des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital von	<u>3.672.683,03</u>	<u>3.851.427,88</u>
Unter Einbeziehung der "WGG-Komponenten" für vergebene Einheiten (langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, welches über Nutzungsentgelte bzw. über den Kaufpreis in das Eigenkapital abreift), ergibt sich zum Bilanzstichtag folgende Verbesserung der Vermögens- und Kapitallage (leerstehende Einheiten nicht berücksichtigt):		
Überdeckung (+) exklusive WGG-Komponenten	3.672.683,03	3.851.427,88
zuzüglich WGG-Komponenten	179.208,92	184.194,61
Überdeckung (+) inkl. WGG-Komponenten	<u><u>3.851.891,95</u></u>	<u><u>4.035.622,49</u></u>

Die Vermögens- und Kapitallage ist per 31.12. geordnet und gesichert.

Geldflussrechnung

Diese Kennzahl dient der zeitraumbezogenen Darstellung der Finanzlage durch Abbildung der zahlungswirksamen Absatz- und Leistungsprozesse (laufende Geschäftstätigkeit) und Investitions- und Finanzierungstätigkeiten der Geschäftsperiode, sowie Darstellung der Beeinflussung dieser finanzrechtlichen Stromgrößen auf den Fonds der liquiden Mittel (bestehend aus dem Kassa- und Bankguthaben).

Die Ermittlung erfolgt - entsprechend dem Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder KFS BW 2 - derivativ nach der indirekten Form, abgeleitet vom Ergebnis vor Steuern, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen.

Die Geldflussrechnung stellt sich folgendermaßen dar:

	2024	2023
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I)	-152.942,66	351.442,23
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II)	-1.022.495,25	2.578.217,66
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (CF III)	58.154,81	-2.073.579,22
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u><u>-1.117.283,10</u></u>	<u><u>856.080,67</u></u>
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.505.098,47	649.017,80
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u><u>2.387.815,37</u></u>	<u><u>3.505.098,47</u></u>
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	<u><u>-1.117.283,10</u></u>	<u><u>2.856.080,67</u></u>

Liquidität

Grundlage für die Beurteilung der Liquidität ist die Bilanz, die daraus entwickelte Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung der zugesagten und im Folgejahr geflossenen Finanzierungsmittel.

Die Stichtagsliquidität ermittelt sich durch Gegenüberstellung der flüssigen Mittel (liquide Mittel 1. Ordnung; bestehend aus Kassa und Bankguthaben und Wertpapieren des Umlaufvermögens) und kurzfristigen Forderungen (liquide Mittel 2. Ordnung; siehe Forderungsspiegel) zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten (Zahlungsziel von 3 Monaten; siehe Verbindlichkeitspiegel) wie folgt:

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

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

2024	<u>2.310.970,97</u>	+	<u>216.443,93</u>		x 100 =	5.117,00 %
			49.391,97			
2023	<u>3.440.246,95</u>	+	<u>188.731,67</u>		x 100 =	907,00 %
			400.101,27			

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr ausgewiesene Bilanzgewinn von € 85.240,97 (Vorjahr: € 443.946,64) wird nach den Gebarungsbereichen gegliedert und anschließend zusammengefasst:

	2024	2023
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	-9.544,14	21.333,26
aus der Bautätigkeit	-53.357,81	-31.916,53
aus dem Grundstücksverkehr	174.650,53	449.765,90
	<u>111.748,58</u>	<u>439.182,63</u>
2. Finanzergebnis	<u>35.256,01</u>	<u>17.623,23</u>
3. Ergebnis vor Steuern	<u>147.004,59</u>	<u>456.805,86</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-39.417,00</u>	<u>-3.500,00</u>
4. Jahresfehlbetrag	<u>107.587,59</u>	<u>453.305,86</u>
Zuweisung/Auflösung Gewinnrücklage	<u>-22.346,62</u>	<u>-9.359,22</u>
5. Bilanzgewinn (ohne Gewinnvortrag)	<u><u>85.240,97</u></u>	<u><u>443.946,64</u></u>

Die Ertragslage im Geschäftsjahr ist insgesamt positiv.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote ermittelt sich durch die gesamten Leerstandskosten im Berichtsjahr geteilt durch die Jahresumsätze aus Mieten (GuV Posten 1a) wie folgt:

$$\frac{(\text{Gesamte Leerstandsquote im Berichtsjahr}) \times 100}{\text{Jahresumsätze aus Mieten} + \text{Verwohung der Finanzierungsbeiträge}}$$

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

$$2024 \quad \frac{18.983,78}{596.165,47} \quad \times 100 = \quad 3,18 \%$$

Mietausfallsquote

Die Mietausfallsquote ermittelt sich durch die gesamten Leerstandskosten im Berichtsjahr zuzüglich Mietausfallskosten geteilt durch die Jahresumsätze aus Mieten (GuV Posten 1a) wie folgt:

$$\frac{(\text{Gesamte Leerstandsquote im Berichtsjahr zzgl. Mietausfallskosten}) \times 100}{\text{Jahresumsätze aus Mieten} + \text{Verwohung der Finanzierungsbeiträge}}$$

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

$$2024 \quad \frac{19.835,49}{596.165,47} \quad \times 100 = \quad 3,33 \%$$

2.3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 2.1. verwiesen.

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

3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die geopolitischen Konflikte können sich auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TSW Gemeinützige Wohnungsaktiengesellschaft negativ auswirken. Auf Grund der nach wie vor nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung sowie ihre Dauer kann eine quantitative Schätzung der unmittelbaren und mittelbaren künftigen Folgen, daraus nicht vorgenommen werden.

Auf das Geschäftsjahr 2024 hatten diese geopolitischen Konflikte keine unmittelbaren bzw. wesentlichen Auswirkungen.

Die Gesellschafter haben Ende 2024 eine neue Geschäftsführung ernannt mit dem Ziel eigenständig in Tirol nach geeigneten Grundstücken und Projekten zu suchen. Geplant ist, die Geschäfte von Innsbruck aus durch einen lokalen Geschäftsführer zu intensivieren.

Der bisherige Verwaltungsbestand, vor allem im Bundesland Salzburg, soll weiterhin von der Salzburg Wohnbau GmbH betreut werden. Ein neuer Betreuungsvertrag muss ab 01.01.2026 verhandelt werden.

3.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

3.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum, sonstige Gebäude 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 Grundstücks- & 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 Beteiligungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden keine eingesetzt.

Aufgrund der Richtlinien zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz in Hinblick auf die Vergabe von geförderten Darlehen sind nahezu alle Darlehen fixverzinst, die im Zusammenhang mit gefördertem Wohnbau aufgenommen wurden und werden. Es besteht dahingehend kein wesentliches Zinsänderungsrisiko bzw. **Preisänderungsrisiko**. Sollten Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden, können aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes für die Finanzierung von Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises sein. Somit wäre dahingehend ein Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Falle von Leerstand von Relevanz.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da angestrebt wird mit der im Mietentgelt kalkulierten Rücklagenkomponente die Mietausfälle und Leerstehungskosten abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko jedoch nicht schlagend.

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

3.2.2. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die TSW AG ist insbesondere im Bundesland Tirol und Salzburg tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind sehr stark reglementiert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können zu erheblichen kurzfristigen Anpassungserfordernissen der Geschäftsprozesse führen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung und den bestehenden umfassenden Versicherungsschutz wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (zB Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

Das Überwiegen der Geschäftstätigkeit gemäß § 7 Abs 1 - 2 WGG über die Geschäfte gemäß § 7 Abs 3 - 4b WGG wird auf Basis der Daten der Unternehmensgruppe Salzburg Wohnbau gesamt ermittelt und ist das Überwiegen sowohl im Geschäftsjahr als auch über einen mehrjährigen Zeitraum gegeben. Dieses Ergebnis hat in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde auch für die einzelnen Unternehmen der Unternehmensgruppe, sohin auch für die Gesellschaft, Wirkung. Das latente Risiko, dass bei einer Berechnung abgestellt auf die einzelne Gesellschaft ein wesentlich abweichendes bzw. allfällig negatives Ergebnis ermittelt werden würde, wird unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft als sehr gering eingestuft.

4. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Forschung und Entwicklung erfolgt im Betreuungswege über die Salzburg Wohnbau GmbH.

5. Sonstiges

Wir danken den engagierten Angestellten der Gesellschaft, sowie jenen Personen, die die TSW AG betreuen, als auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit. Der Dank gilt auch jenen Personen aus Politik und Beamtenschaft die unsere Bemühungen unterstützt haben. Der Vorstand der TSW AG wird auch weiterhin bestrebt sein, ihre, laut Gesetz, Verträgen und Zielsetzungen formulierten Aufgaben zu erfüllen.

Salzburg, den 31. Mai 2025

Tiroler Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Sparkassenplatz 2/2
6020 Innsbruck



Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE



Michael Fischer, M.A.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Tiroler Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Innsbruck, 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Aufsichtsrats 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Aufsichtsrat 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.

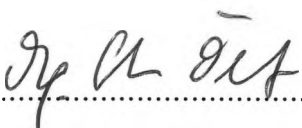
Urteil

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 Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 29.7.2025



Mag. Stefan Ölzant

Verbandsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Tiroler Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Sparkassenplatz 2/2, 6020 Innsbruck
gemäß § 96 AktG an die
ordentliche Hauptversammlung am 05.12.2025

Der Aufsichtsrat, zusammengesetzt aus dem Vorsitzenden Mag. Wolfgang Wahlmüller, dem Stellvertreter des Vorsitzenden, Dir. Günther Pillwein, und den Mitgliedern, Mag. Markus Fichta, MMag. Martin Weber, Dr. Andrea Eder-Gitschthaler, Präs. Norbert Walter, MAS hat im Geschäftsjahr 2024 vier Aufsichtsratssitzungen abgehalten, und zwar die 1. AR-Sitzung am 28. Februar 2024, die 2. AR-Sitzung am 22. Mai 2024, die 3. AR-Sitzung am 23. September 2024 und die 4. AR-Sitzung am 11. Dezember 2024.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand während des Geschäftsjahres laufend und durch die Berichterstattungen in den Sitzungen ordnungsgemäß über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie alle wichtigen Geschäftsdaten unterrichtet. Darüber hinaus wurden durch den Bauausschuss Besichtigungen von Baustellen und Grundstücken vorgenommen sowie vom Prüfungsausschuss Prüfungen im Bereich des Geschäftsbetriebes, vor allem der Quartalsberichte durchgeführt.

Auf Basis dieser Überwachungs- und Prüfungshandlungen wurden in den Sitzungen auf Basis der Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstandes über alle wichtigen Fragen beraten und über die entsprechend Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zustimmungspflichtigen Geschäfte bzw. Rechtshandlungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht wurde fristgerecht erstellt, vom Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband durch Verbandsprüfer Mag. Stefan Ölzant geprüft und mit dem uneingeschränkten Gebarungs- und Bestätigungsvermerk, datiert mit 29.07.2025, versehen. In der Schlussbesprechung vom 29.07.2025 wurde dem Vorstand und Vertretern des Aufsichtsrates das Ergebnis der Prüfung des Verbandsprüfers Mag. Stefan Ölzant in der Sitzung vorgetragen.

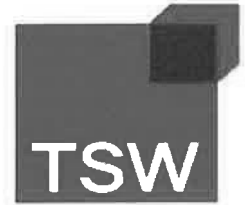
Es hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 19.09.2025 diesen Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht erörtert, sich auf Grundlage des Prüfungsergebnisses des Revisionsverbandes kritisch auseinandergesetzt und behandelt bzw. geprüft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 19.09.2025 gebilligt und festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes an und empfiehlt der Hauptversammlung diesen anzunehmen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete sehr gute Arbeit.

Innsbruck, am 19. September 2025

Mag. Markus Fichta
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Gewinnverwendungsvorschlag 2024

Der Bilanzgewinn beträgt	€	85.240,97
Der zehnte Teil soll der gesetzlichen (gebundenen) Rücklage gem. Gesellschaftsvertrages § 18 Abs. 1 zugeführt werden.	€	8.524,10
Der verbliebene Gewinn iHv soll der anderen (freien) Rücklage zugeführt werden.	€	76.716,87

Salzburg, den 31. Mai 2025

Tiroler Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Sparkassenplatz 2/2
6020 Innsbruck, Tirol


Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE


Michael Fischer, M.A.