

**Geschäftsjahr 2024**



**WSG Gemeinnützige**

**Wohn- und Siedlergemeinschaft**

**Goethestr. 2, 4020 Linz**

**Telefon: (0732) 66 44 71**

**E-Mail: [service@wsg.at](mailto:service@wsg.at)**

**Homepage: <http://www.wsg.at>**

**JAHRESABSCHLUSS**  
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

und

**LAGEBERICHT**

**über das Geschäftsjahr 2024**

Firmenbuch-Nr.: 75480a LG Linz

## BILANZ ZUM 31.12.2024

<u>AKTIVA</u>	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	<u>PASSIVA</u>	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Sachanlagen</u>			I. <u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	1 590 776,00	1 569 854,00
1. unbebaute Grundstücke	48 102 569,88	34 914 299,49	II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
2. Wohngebäude	272 048 846,11	283 672 586,17	1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	750 706,28	1 486 258,58
3. unternehmenseigenes Miteigentum	81 373 194,07	79 555 234,18	2. satzungsmäßige Rücklage	2 637 409,67	2 588 146,95
4. sonstige Gebäude	237 088,03	244 806,18	3. andere Rücklagen	222 193 877,38	205 203 877,38
5. nicht abgerechnete Bauten	144 784 502,05	121 374 926,37	III. <u>Bilanzgewinn</u>	29 130,93	30 494,57
6. Bauvorbereitungskosten	2 932 870,80	2 213 597,87		<b>227 201 900,26</b>	<b>210 878 631,48</b>
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	619 321,73	573 459,73			
8. sonstige Sachanlagen	4 393,91	4 163,62	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
9. geleistete Anzahlungen	9 319 238,00	9 232 250,00	1. Rückstellungen für Abfertigungen	2 167 010,00	2 393 778,00
II. <u>Finanzanlagen</u>			2. Rückstellungen für Altersvorsorge	14 068 675,00	13 724 659,00
Wertrechte des Anlagevermögens	79,97	79,97	3. Steuerrückstellungen	2 000,00	0,00
	<b>559 422 104,55</b>	<b>531 785 403,58</b>	4. Rückstellungen für Bautätigkeit	1 300 930,20	2 240 581,53
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			5. sonstige Rückstellungen	806 654,37	815 922,00
I. <u>Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>				<b>18 345 269,57</b>	<b>19 174 940,53</b>
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	12 729 210,09	10 757 719,45	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
2. Erwerbshäuser	54 713,64	215 599,33	1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	313 950 841,22	316 899 547,19
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	7 196 858,46	18 198 203,61	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	16 998 457,17	15 457 413,50
4. nicht abgerechnete unfertige Betreuungsbauten	10 181 632,98	6 371 556,80	2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31 905 776,61	31 582 086,62
5. Bauvorbereitungskosten	741 766,95	1 198 517,39	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00	0,00
6. Vorräte	17 201,46	18 067,18	3. Darlehen sonstiger Art	35 939 623,63	38 519 573,22
	30 921 383,58	36 759 663,76	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	5 441 679,07	5 729 168,37
II. <u>Forderungen, Verrechnungen u. sonst. Vermögensgegenstände</u>			4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	17 650 906,65	13 562 271,15
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	6 226 846,76	6 287 962,39	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	17 650 906,65	13 562 271,15
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	1 214,27	965,76	5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	5 000,00	37 050,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1 292 447,14	1 235 346,63	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	5 000,00	37 050,00
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	14 195 741,92	10 282 913,76
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	29 238 983,21	31 661 565,77	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	14 195 741,92	10 282 913,76
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	28 835 983,83	33 019 405,43	7. Kauttionen	7 601 275,46	7 388 462,91
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2 542 665,85	3 412 713,60	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	7 601 275,46	7 388 462,91
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0,00	8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	55 862 674,77	51 101 124,70
5. sonstige Forderungen	3 874 255,81	1 545 274,09	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	55 862 674,77	51 101 124,70
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00	0,00	9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1 273 646,53	1 808 462,21
	43 175 198,77	44 142 862,48	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	1 273 646,53	1 808 462,21
III. <u>Wertpapiere und Anteile</u>			10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	198 660,56	184 582,83
sonstige Wertpapiere	44 605 526,88	39 789 765,24	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	198 660,56	184 582,83
IV. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>			11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	279 456,95	850 364,23
	42 972 314,86	44 758 306,19	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	279 456,95	850 364,23
	<b>161 674 424,09</b>	<b>165 450 597,67</b>	12. sonstige Verbindlichkeiten	939 199,62	752 478,30
			davon Restlaufzeit < 1 Jahr	939 199,62	752 478,30
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			davon Steuern	120 489,27	94 574,23
1. Sonderposten für zusätzliche Rückzahlungs-	4 934 941,89	5 004 741,93	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	143 075,96	127 018,22
2. sonstige Rechnungsabgrenzungen	916 236,30	903 145,95		<b>479 802 803,92</b>	<b>472 968 917,12</b>
	<b>5 851 178,19</b>	<b>5 907 887,88</b>	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	<b>120 446 698,70</b>	<b>107 154 291,96</b>
				<b>1 597 733,08</b>	<b>121 400,00</b>
			<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
				<b>726 947 706,83</b>	<b>703 143 889,13</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>726 947 706,83</b>	<b>703 143 889,13</b>	<b>Bilanzsumme</b>		
			Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	7 593 712,75	2 067 743,16
			Sonst. finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	11 389 317,59	10 475 692,40

**Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024**

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>vorangegangenes Geschäftsjahr</u>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	66 902 121,88	64 350 851,34
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	365 707,57	368 890,42
c) Zuschüsse	3 537 124,29	3 684 691,65
d) aus Sondereinrichtungen	584 362,96	498 035,00
e) Erträge aus der Betreuungstätigkeit	2 824 545,88	2 233 541,85
f) Erträge aus sonstigen Betriebsleistungen	451 539,10	384 024,02
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	40 780 951,32	48 166 275,64
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	25 107 178,54	27 086 280,07
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung ins Eigentum	15 673 772,78	21 079 995,57
	<b>115 446 353,00</b>	<b>119 686 309,92</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>2 120 332,72</b>	<b>2 114 700,77</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Verkäufe aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	38 534,07	7 800,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	124 493,05	22 877,59
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	11 984 778,57	10 976 543,12
d) übrige	283 205,47	189 818,55
	<b>12 431 011,16</b>	<b>11 197 039,26</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-9 076 412,27</b>	<b>-8 220 938,78</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<b>-14 679 856,44</b>	<b>-14 228 072,16</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-4 911 747,29	-4 307 481,50
b) soziale Aufwendungen	-363 823,67	-862 741,11
- davon Aufwendungen für Altersvorsorge	-263 671,88	-759 560,63
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-148 208,29	-345 924,68
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1 160 315,79	-1 047 030,88
c) Kosten der Organe	-76 558,65	-83 274,70
	<b>-6 660 653,69</b>	<b>-6 646 452,87</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-11 966 803,49	-11 872 605,24
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-1 169 493,84	-1 884 281,99
	<b>-13 136 297,33</b>	<b>-13 756 887,23</b>
<b>8. Betriebskosten</b>	<b>-20 500 614,21</b>	<b>-20 389 564,40</b>
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	<b>-571 360,49</b>	<b>-500 971,30</b>
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	<b>-32 968 364,03</b>	<b>-39 389 926,33</b>
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-22 641 955,70	-25 192 333,28
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung ins Eigentum	-10 326 408,33	-14 197 593,05
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-15 677 741,11	-14 179 827,56
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1 960 442,94	-1 822 822,22
c) übrige	-200 093,13	-655 324,97
	<b>-17 838 277,18</b>	<b>-16 657 974,75</b>
<b>12. Zwischensumme aus 1. bis 11.</b>	<b>14 565 861,24</b>	<b>13 207 262,13</b>
(Übertrag)		

WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft  
Jahresabschluss 2024

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>vorangegangenes Geschäftsjahr</u>
12. Zwischensumme aus 1. bis 11. (Übertrag)	<u>14 565 861,24</u>	<u>13 207 262,13</u>
13. Erträge aus anderen Wertpapieren	1 263 459,39	1 025 712,22
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	585 998,76	454 098,21
15. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Wertpapieren des Umlaufvermögens	405 061,64	925 633,47
16. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-121 300,00	-67 600,00
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-336 170,25	-307 791,44
18. Zwischensumme aus 13. bis 17.	<u>1 797 049,54</u>	<u>2 030 052,46</u>
19. Ergebnis vor Steuern	<u>16 362 910,78</u>	<u>15 237 314,59</u>
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60 564,00	-38 091,00
21. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	<u>16 302 346,78</u>	<u>15 199 223,59</u>
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-16 303 710,42	-15 198 042,28
23. Gewinnvortrag	30 494,57	29 313,26
24. Bilanzgewinn	<u>29 130,93</u>	<u>30 494,57</u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2024

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

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

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

#### Anlagevermögen

##### **Sachanlagen**

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

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden mit 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt im Zuge der Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Zinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Bei den Herstellungskosten werden die Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes nicht angesetzt.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren Zuschüsse in Höhe von € 51 000,00 (Vorjahr: € 146.500,00) zu verzeichnen.

## Umlaufvermögen

### **Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

#### **Unbebaute Verkaufsgrundstücke**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

#### **Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser und Betreuungsbauten**

Die Bewertung der nicht abgerechneten unfertigen Erwerbshäuser und Betreuungsbauten erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Bei den Herstellungskosten werden die Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes gemäß § 206 Abs 3 UGB nicht angesetzt.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

### **Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung**

Die Instandhaltungsvorlagen sind bei einzelnen Objekten aufgrund erfolgter Großsanierungen bzw. infolge von Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln wesentlich gestiegen. Eine Vorschaurechnung ergibt, dass Teile dieser Vorlagen bei gleichbleibendem Instandhaltungs- bzw. Wohnungssanierungsvolumen innerhalb von 20 Jahren nicht abgedeckt werden können. Die innerhalb einer Refinanzierungsdauer von 20 Jahren nicht abgedeckten Vorlagen iHv. € 1.169.493,84 (Vorjahr: € 1.884.281,99) werden gegen die Aufwandsposition "Abschreibungen des Umlaufvermögens" wertberichtigt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Sonderposten für zusätzliche Rückzahlungsverpflichtungen gemäß § 39 Abs 28 WGG ergeben sich aus der Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000. Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird mit 1 % p.a. des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst. Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Hypothekarkredit- und Baurechtszinsen ausgewiesen.

## **Gewinnrücklagen**

### **Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

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

Der Ausweis der unter dieser Bilanzposition erfassten Beträge wurde in § 10 Abs 6 WGG idF WGG-Novelle 2015 neu geregelt.

Diese Bestimmung ist erstmals auf die Erstellung von Jahresabschlüssen für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.12.2015 beginnen.

Ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG ist - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage ("zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung") in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Liegt, so wie im Berichtsjahr, ein negativer Saldo (Mindertilgungen) vor, dann ist die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" aufzulösen. Dieser negative Saldo belief sich im Berichtsjahr auf rd. € 736 Tsd (Vorjahr: negativer Saldo rd. € 1.414 Tsd).

Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagen-spiegel" als Beilage zum Anhang dargestellt. (Beilage 2)

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Gewinnrücklage in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Schätzung angesetzt.

### **Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen**

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung und der Jubiläumsgeldrückstellung für die Angestellten und Hausarbeiter erfolgt versicherungsmathematisch und wird gemäß § 211 UGB in geltender Fassung und AFRAC-Stellungnahme 27 durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt nach dem Teilwertverfahren.

Es werden die AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt.

Der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz wird aus dem Zinssatz des aktuellen Stichtages und den Zinssätzen der 9 vorangegangenen Abschlussstichtage anhand der durchschnittlichen Restlaufzeit der Gesamtverpflichtung ermittelt und beträgt 1,60 % (Vorjahr: 1,43 %), bei den Jubiläen 1,67 % (Vorjahr: 1,46 %). Für die Berechnung des Zinssatzes wurde eine durchschnittliche Restlaufzeit von 9,13 Jahren (Vorjahr: 8,60 Jahren), bei den Jubiläen 10,08 Jahren (Vorjahr: 8,87 Jahren), angenommen.

Zukünftige Lohn- und Gehaltssteigerungen (inkl. Vorrückungen) wurden mit 3,10 % p.a. (Vorjahr: 3,10 % p.a.) berücksichtigt.

Es wurde kein Fluktuationsabschlag in Ansatz gebracht.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für die Hausbesorger erfolgt ebenfalls nach den bei den Angestellten angeführten Grundsätzen.  
Hinsichtlich der Lohnsteigerung wurden hier 2,70 % p.a. (Vorjahr: 2,70 % p.a.) angesetzt.

### **Rückstellungen für Altersvorsorge**

Die Berechnung der Rückstellung für Altersvorsorge erfolgt versicherungsmathematisch und wird gemäß § 211 UGB in geltender Fassung und AFRAC-Stellungnahme 27 durchgeführt.  
Die Bewertung erfolgt nach dem Teilwertverfahren.

Es werden die AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt.

Der zugrunde liegende Durchschnittzinssatz wird aus dem Zinssatz des aktuellen Stichtages und den Zinssätzen der 9 vorangegangenen Abschlussstichtage anhand der durchschnittlichen Restlaufzeit der Gesamtverpflichtung ermittelt und beträgt 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %). Für die Berechnung des Zinssatzes wurde eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen.

Valorisierungen wurden während der Anwartschaftsphase mit 3,10 % p.a. (Vorjahr: 3,10% p.a.), während der Leistungsphase mit 2,70 % p.a. (Vorjahr: 2,70 % p.a.) berücksichtigt.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. (Vorjahr: 1 % p.a.) vorgenommen.

Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) als Verlust ausgewiesen.

Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Ertrag ausgewiesen.

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

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (§238 Abs 1 Z 14 UGB) bestehen für:

Baurechtszinszahlungen: Verpflichtungen des Geschäftsjahres € 106.601,51 (Vorjahr: € 101.395,41). Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 533.007,55 (Vorjahr: € 506.977,05).

Miete für Betriebs- und Geschäftsausstattung: Verpflichtungen des Geschäftsjahres € 6.449,53 (Vorjahr: € 6.195,88). Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 32.247,65 (Vorjahr: € 30.979,40).

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

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

## **ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

##### **Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt. (Beilage 1)

##### **Aktiviert Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 3 615,70 (Vorjahr: € 3 206,86) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

##### **Mietwohnungen mit Kaufoption**

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 1 892 (Vorjahr: 1 751) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 272 829 975,31 (Vorjahr: € 240 884 087,21) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

#### **Umlaufvermögen**

##### **Aktiviert Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser und Betreuungsbauten ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 31 408,03 (Vorjahr: € 55 838,24) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### Aufgliederung:

Bezeichnung	Jahr	lt. Bilanz	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Einzelwert- berichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024	6 226 846,76	1 214,27	0,00
	2023	6 287 962,39	965,76	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024	1 292 447,14	0,00	56 425,01
	2023	1 235 346,63	0,00	97 050,46
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	29 238 983,21	28 835 983,83	9 728 372,48
	2023	31 661 565,77	30 983 545,13	8 497 789,97
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024	2 542 665,85	0,00	0,00
	2023	3 412 713,60	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	2024	3 874 255,81	0,00	0,00
	2023	1 545 274,09	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr	2024	43 175 198,77	28 837 198,10	9 784 797,49
gesamt Vorjahr	2023	44 142 862,48	30 984 510,89	8 594 840,43

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge von € 837.447,62 (Vorjahr: € 609.123,29) enthalten die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## Eigenkapital

### Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäfts- guthaben
Stand 1.1.2024	14 761	71 357	1 569 854,00
Zugang:	875	4 400	96 800,00
Abgang:	-715	-3 449	-75 878,00
Stand 31.12.2024	14 921	72 308	1 590 776

### Haftung

Jedes Mitglied haftet mit seinem Geschäftsguthaben und einem weiteren Betrag in Höhe seines Geschäftsguthabens. Die Haftungssumme beträgt zum Bilanzstichtag € 3 767 368,00.

## **Rückstellungen**

Die Steuerrückstellung in Höhe von € 2.000,00 (Vorjahr: € 0,00) betrifft die Körperschaftsteuer für die Geschäfte nach § 7 (4) WGG (Ausnahmegeschäfte).

In den Rückstellungen für Bautätigkeit sind noch nicht fakturierte Bauleistungen mit rund T€ 30 (Vorjahr: T€ 0), Fertigstellungsarbeiten mit rund T€ 700 (Vorjahr: T€ 352), Gewährleistungen mit rund T€ 571 (Vorjahr: T€ 609), Grunderwerbskosten mit T€ 0 (Vorjahr: T€ 1.280), enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Personalkostenrückstellungen mit rund T€ 760 (Vorjahr: T€ 707), die Rückstellung für Prüfungskosten mit rund T€ 47 (Vorjahr: T€ 44), Die Rückstellung für Prozesskosten Risiken (Prozessverfahren Liftkartell) wurde im Berichtsjahr aufgelöst (Vorjahr: T€ 65).

## **Verbindlichkeiten**

Eine Aufgliederung der einzelnen Positionen ist in der Beilage 3 zum Anhang ersichtlich. In den "Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung" sind Aufwendungen (Zinsenabgrenzungen) in Höhe von € 610 447,60 (Vorjahr: € 653 018,04) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### **Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind**

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

### **Haftungsverhältnisse**

Eventualverbindlichkeiten aus Haftungsverhältnissen betragen € 7 593 712,75 (Vorjahr: € 2 067 743,16) und betreffen Fertigstellungsgarantien für Erwerbshäuser, die Darlehen übereigneter Eigentumswohnanlagen bei denen noch keine Entlassung aus der persönlichen Schuldhafung erfolgte.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB**

Gemäß § 5 der OÖ. Neubauförderungs-Verordnung 2009 (ursprünglich bereits OÖ. Neubauförderungs-Verordnung 2005) kann anstatt eines Direktdarlehens des Landes ein gleich hohes Hypothekendarlehen so gefördert werden, dass die Annuitätenbelastung aus dem Hypothekendarlehen für den Mieter exakt der Belastung eines substituierten Landesdarlehens entspricht. Gemäß den ergangenen Förderungszusicherungen leistet der Förderungsnehmer nach gänzlicher Rückzahlung dieses bezuschussten Darlehens, die sich ab diesem Zeitpunkt aus dem fiktiven Tilgungsplan des substituierten Landesdarlehens ergebenden Zahlungen an das Land bis zum Ende der Laufzeit des substituierten Landesdarlehens, in Summe jedoch begrenzt mit der Gesamthöhe der vom Land geleisteten Annuitätzuschüsse.

Bis zum 31.12.2024 wurden aus dieser Förderung Zuschüsse des Landes in Höhe von insgesamt € 11 389 317,59 gebucht (Vorjahr: 10 475 692,40). In den Umsatzerlösen des Jahres 2024 sind bedingt rückzahlbare Zuschüsse aus dieser Förderung in Höhe von € 883 548,81 enthalten. (Vorjahr: € 888 524,26). Die für bereits verkaufte Mietkaufwohnungen erhaltenen Zuschüsse für Darlehen bei denen die WSG noch nicht aus der persönlichen Schuldhafung entlassen wurde, betragen im Berichtsjahr € 30.076,38

## **Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Wesentliche, unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Jahr 2024 nicht getätigt.

## **Kauttionen**

Mit der WGG-Novelle 2015 wurde der Anwendungsbereich der in § 16b MRG enthaltenen gesetzlichen Regelungen zu den Kauttionen auch auf Wohnungen die dem WGG unterliegen ausgedehnt.

Die einbezahlten Kauttionen werden auf einem separaten Bankkonto, welches den Absonderungsansprüchen gem. § 48 Insolvenzordnung und der gesetzlichen Einlagensicherung unterliegt, geführt.

Die Kauttionen stehen dem Unternehmen liquiditätsmäßig nicht zur Verfügung und werden demzufolge bei der Berechnung der Liquiditätskennzahl nicht berücksichtigt.

## **Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die WSG über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 17.918.823,19 (Vorjahr: € 16.083.270,76). Auf diesen Konten erfolgt die Zahlungsabwicklung für die Wohnungseigentümergeinschaften.

## **Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.**

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

<u>Tätigkeitsbereich:</u>	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Hausbewirtschaftung	71 559 925,80	69 008 102,43
Verwaltungsmäßige Betreuung	1 392 324,38	1 210 048,88
Großinstandsetzung	93 049,63	14 223,82
Baubetreuung	1 378 371,87	1 009 269,15
Grundstücksverkehr	41 022 681,32	48 444 665,64
<u>Umsatzerlöse (gesamt)</u>	<u>115 446 353,00</u>	<u>119 686 309,92</u>

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

## **Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen**

Siehe dazu Beilage 2 zum Anhang.

## **Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen**

In diesem Posten sind Abfertigungsaufwendungen iHv. € 94 849,55 (Vorjahr: € 299 705,00) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

## **Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt voraussichtlich € 47 000,00 (Vorjahr: € 44 000,00) und wird gegen Rückstellung erfasst.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 100.296,62 (Vorjahr: € 95.361,90) an den Revisionsverband geleistet; diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## **Sonstige Angaben**

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Nach dem Einbruch des Markts für Eigentumswohnungen vor ca. 2 Jahren läuft dieser nun langsam wieder an. Die Verkaufszahlen bewegen sich zwar bei weitem nicht mehr auf dem Niveau der Vorjahre, jedoch ist wieder eine gewisse Nachfrage vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes sind nahezu alle Eigentumsobjekte vermarktet.

Der 6-Monats-Euribor hat in den letzten Monaten eine deutliche Abwärtsbewegung gezeigt. Besonders seit Anfang des Jahres ist ein kontinuierlicher Rückgang zu beobachten, nachdem er 2024 noch deutlich über 3% lag. Seit Jahresbeginn ist der 6-Monats-Euribor um ca. 0,5% gesunken, was sich positiv auf die Nachfrage auswirkt.

Der Markt für Mietwohnungen zeigt eine sehr hohe Nachfrage, was bei Bestandsimmobilien zu einem äußerst geringen Leerstand führt. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist stärker denn je. Auch die "Wohnungswechsel" waren phasenweise leicht zurück gegangen.

Aktuell zeigen die Mieter zwar wieder stärkere Tendenzen zum Umzug, jedoch können frei werdende Wohnungen rasch wieder vergeben werden.

Bei den Baupreisen ist der von manchen Experten prognostizierte Rückgang nicht eingetreten; diese bewegen sich nach dem sprunghaftem Anstieg der letzten Jahre abgeflacht auf hohem Niveau und verzeichnen derzeit jährliche Anstiege von etwas über 3%.

Durch die in den letzten Jahren gestiegenen Grundstückspreise und gestiegenen Baupreise kommen Neubaumieten unter Druck. So weisen Neubauprojekte oft vergleichsweise hohe Anfangsmieten auf und führen zu geringerer oder schleppenderer Nachfrage als vor einigen Jahren.

Bei den Sanierungen zeigt sich ein Auseinanderklaffen zwischen dem tatsächlichen Zeitpunkt der Durchführung von Großinstandsetzungen (oftmals erst nach über 30 Jahren nach Übergabe), und dem rechnerisch für die Ermittlung der Wertberichtigung zu berücksichtigenden Zeitspanne (20 Jahre nach Übergabe), was zu bilanziellen Wertberichtigungen führt.

Im Bereich der Sanierungen belasten die gestiegenen Baupreise die vorhandenen EVB-Reserven, was durch die MIL-Gesetze noch verschärft wird.

## Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Dipl.-Ing. Hutter Stefan	Vorsitzender
Dkfm. Dr. Windtner Leopold	Stellvertreter
Dipl.-Ing. Haidinger Alexandra, MA	
Mag. Holzinger Julia	
Ing. Casny Peter	

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge und Nebenleistungen von insgesamt € 480.282,11 (Vorjahr: € 435.646,04).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Bgm. Scheuwimmer Anton	Vorsitzender	
Prok. Lechner Peter	Stellvertreter	
RR Ratzenböck Edith		
Mag. Oberhuber Kurt		
Dr. Haiden Christine		
Mitgutsch Renate		bis 30.09.2024
Ing. Burgstaller Jakob		ab 01.10.2024
Ing. Mezei Thomas		
Wögerer Martin		

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von insgesamt € 27 585,00 (Vorjahr: € 25 781,00) bezahlt.

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

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	10	12
Angestellte (*)	67	65
<u>gesamt</u>	<u>77</u>	<u>77</u>
* davon in Karenz	0	2
* davon Teilzeitbeschäftigung	15	11

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
leitende Angestellte	134 182,86	743 013,01
<u>andere Arbeitnehmer</u>	<u>277 697,31</u>	<u>362 472,30</u>
<u>gesamt</u>	<u>411 880,17</u>	<u>1 105 485,31</u>

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Bilanzgewinn von € 29 130,93 ab. Vorbilanzlich wurden im Geschäftsjahr € 18 768,15 (Beitrittsgebühren) der satzungsmäßigen Rücklage und € 16 990 000,00 den anderen Rücklagen zugewiesen. Die Beschlussfassung der vorbereitenden Rücklagenzuführung und über die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der am 20.11.2025 stattfindenden Generalversammlung vorbehalten.

Der Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 30 494,57 wurde gemäß dem Beschluss der Generalversammlung vom 21.11.2024 ebenfalls der satzungsmäßigen Rücklage zugewiesen.

Linz, 30.05.2025

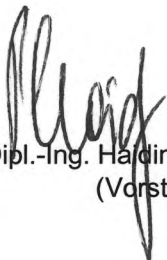
Vorstand



Dipl.-Ing. Hutter Stefan  
(Vorstandsobmann)



Dkfm. Dr. Windtner Leopold  
(Vorstandsobmann Stv.)



Dipl.-Ing. Hardinger Alexandra  
(Vorstand)



Ing. Casny Peter  
(Vorstand)



Mag. Holzinger Julia  
(Vorstand)

## Anlagenspiegel gem. § 226 Abs. 1 UGB

Beilage 1

Anlageposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte	
	Stand 1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-))	Stand 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 1.1.2024
<b>I. Sachanlagen</b>														
1. Unbebaute Grundstücke	34 959 917,67	14 624 745,75		-1 368 328,84	-47 363,72	48 168 970,86	45 618,18	20 782,80				66 400,98	48 102 569,88	34 914 299,49
2. Wohngebäude														
a) Grundstückskosten	62 556 434,67			-1 312 865,53	-862 569,48	60 380 999,66	0,00	0,00				0,00	60 380 999,66	62 556 434,67
b) Baukosten	475 663 394,11			-5 475 366,79	2 361 395,33	472 549 422,65	254 547 242,61	0,00	-1 072 695,06	-1 381 183,89	8 788 212,54	260 881 576,20	211 667 846,45	221 116 151,50
3. Unternehmenseigenes Miteigentum														
a) Grundstückskosten	20 945 890,72			-981 458,90	2 593 034,10	22 557 465,92	0,00	0,00				0,00	22 557 465,92	20 945 890,72
b) Baukosten	93 778 212,83			-5 409 973,75	7 842 008,36	96 210 247,44	35 168 869,37	0,00	2 134 927,78	-1 696 463,90	1 787 186,04	37 394 519,29	58 815 728,15	58 609 343,46
4. sonstige Gebäude														
a) Grundstückskosten	1 435,34					1 435,34	0,00	0,00				0,00	1 435,34	1 435,34
b) Baukosten	382 939,76					382 939,76	139 568,92	0,00			7 718,15	147 287,07	235 652,69	243 370,84
5. nicht abgerechnete Bauten														
a) Grundstückskosten	32 075 612,66	4 010 203,98		-1 497 377,86	2 167 149,10	36 755 587,88	0,00	0,00				0,00	36 755 587,88	32 075 612,66
b) Baukosten	93 305 392,89	28 921 297,77		-29 056,43	-9 750 344,72	112 447 289,51	4 006 079,18	0,00	-1 062 232,72		1 474 528,88	4 418 375,34	108 028 914,17	89 299 313,71
6. Bauvorbereitungskosten	2 271 564,67	1 172 331,90			-453 058,97	2 990 837,60	57 966,80	0,00				57 966,80	2 932 870,80	2 213 597,87
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 145 788,75	291 791,97		-69 212,51		2 368 368,21	1 572 329,02	0,00		-69 212,43	245 929,89	1 749 046,48	619 321,73	573 459,73
8. sonstige Sachanlagen	4 163,62	230,29				4 393,91	0,00	0,00				0,00	4 393,91	4 163,62
9. geleistete Anzahlungen	9 232 250,00	3 937 238,00			-3 850 250,00	9 319 238,00	0,00	0,00				0,00	9 319 238,00	9 232 250,00
<b>II. Finanzanlagen:</b>														
Wertrechte	79,97	0,00	0,00	0,00	0,00	79,97	0,00	0,00				0,00	79,97	79,97
<b>SUMME:</b>	<b>827 323 077,66</b>	<b>52 957 839,66</b>	<b>0,00</b>	<b>-16 143 640,61</b>	<b>0,00</b>	<b>864 137 276,71</b>	<b>295 537 674,08</b>	<b>20 782,80</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 146 860,22</b>	<b>12 303 575,50</b>	<b>304 715 172,16</b>	<b>559 422 104,55</b>	<b>531 785 403,58</b>

**Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB**

Beilage 2

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
<b>Gewinnrücklagen</b>												
<b>1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung</b>												
<b>Mehrtilgung</b>	<b>+31 936 171,15</b>	<b>+0,00</b>	<b>+31 936 171,15</b>	<b>+883 304,63</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-2 146 486,85</b>	<b>-79 732,73</b>	<b>-1 342 914,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+30 593 256,20</b>	
Vorjahr	+33 701 625,20	+0,00	+33 701 625,20	+1 133 424,16	+0,00	+0,00	-2 093 952,97	-804 925,24	-1 765 454,05	+0,00	+31 936 171,15	
<b>Mindertilgung</b>	<b>-30 449 912,57</b>	<b>+0,00</b>	<b>-30 449 912,57</b>	<b>+0,00</b>	<b>+1 280 364,39</b>	<b>-1 425 809,72</b>	<b>+0,00</b>	<b>+752 807,98</b>	<b>+607 362,65</b>	<b>+0,00</b>	<b>-29 842 549,92</b>	
Vorjahr	-30 801 567,30	+0,00	-30 801 567,30	+0,00	+1 189 750,39	-1 562 055,22	+0,00	+723 959,56	+351 654,73	+0,00	-30 449 912,57	
<b>Mehrverwöhnung</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
<b>Zwischensumme 1.</b>	<b>+1 486 258,58</b>	<b>+0,00</b>	<b>+1 486 258,58</b>	<b>+883 304,63</b>	<b>+1 280 364,39</b>	<b>-1 425 809,72</b>	<b>-2 146 486,85</b>	<b>+673 075,25</b>	<b>-735 552,30</b>	<b>+0,00</b>	<b>+750 706,28</b>	
Vorjahr	+2 900 057,90	+0,00	+2 900 057,90	+1 133 424,16	+1 189 750,39	-1 562 055,22	-2 093 952,97	-80 965,68	-1 413 799,32	+0,00	+1 486 258,58	
<b>2. satzungsmäßige</b>	<b>+2 588 146,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+2 588 146,95</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+49 262,72</b>	<b>+2 637 409,67</b>	
Vorjahr	+2 546 305,35	+0,00	+2 546 305,35	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+41 841,60	+2 588 146,95	
<b>3. andere</b>	<b>+205 203 877,38</b>	<b>+0,00</b>	<b>+205 203 877,38</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+16 990 000,00</b>	<b>+222 193 877,38</b>	
Vorjahr	+188 633 877,38	+0,00	+188 633 877,38	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+16 570 000,00	+205 203 877,38	
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>+209 278 282,91</b>	<b>+0,00</b>	<b>+209 278 282,91</b>	<b>+883 304,63</b>	<b>+1 280 364,39</b>	<b>-1 425 809,72</b>	<b>-2 146 486,85</b>	<b>+673 075,25</b>	<b>-735 552,30</b>	<b>+17 039 262,72</b>	<b>+225 581 993,33</b>	
Vorjahr	+194 080 240,63	+0,00	+194 080 240,63	+1 133 424,16	+1 189 750,39	-1 562 055,22	-2 093 952,97	-80 965,68	-1 413 799,32	+16 611 841,60	+209 278 282,91	
				<b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>						<b>+735 552,30</b>	<b>-17 039 262,72</b>	<b>-16 303 710,42</b>
								Vorjahr	<b>+1 413 799,32</b>	<b>-16 611 841,60</b>	<b>-15 198 042,28</b>	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+30 494,57</b>	<b>-30 494,57</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+29 130,93</b>	<b>+29 130,93</b>	
Vorjahr	+29 313,26	-29 313,26	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+30 494,57	+30 494,57	

## Verbindlichkeiten per 31.12.2024

Beilage 3

Bezeichnung der Verbindlichkeit		laut Bilanz	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (inkl. > 5 Jahre)	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
1	2	3	4	5	6	7	8
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr	313 950 841,22	16 998 457,17	296 952 384,05	208 755 848,48	312 737 253,38	Pfandrecht
	Vorjahr	316 899 547,19	15 457 413,50	301 442 133,69	224 847 612,12	315 603 677,13	Pfandrecht
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr	31 905 776,61		31 905 776,61	31 905 776,61		
	Vorjahr	31 582 086,62		31 582 086,62	31 582 086,62		
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr	35 939 623,63	5 441 679,07	30 497 944,56	7 219 758,35	32 815 023,87	Pfandrecht
	Vorjahr	38 519 573,22	5 729 168,37	32 790 404,85	7 700 275,27	34 476 238,57	Pfandrecht
4) Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter	Abschlussjahr	17 650 906,65	17 650 906,65				
	Vorjahr	13 562 271,15	13 562 271,15				
5) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	5 000,00	5 000,00				
	Vorjahr	37 050,00	37 050,00				
6) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr	14 195 741,92	14 195 741,92				
	Vorjahr	10 282 913,76	10 282 913,76				
7) Kautionen	Abschlussjahr	7 601 275,46	7 601 275,46				
	Vorjahr	7 388 462,91	7 388 462,91				
8) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung (*)	Abschlussjahr	55 862 674,77	55 862 674,77				
	Vorjahr	51 101 124,70	51 101 124,70				
9) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	1 273 646,53	1 273 646,53				
	Vorjahr	1 808 462,21	1 808 462,21				
10) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	198 660,56	198 660,56				
	Vorjahr	184 582,83	184 582,83				
11) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlussjahr	279 456,95	279 456,95				
	Vorjahr	850 364,23	850 364,23				
12) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	939 199,62	939 199,62				
	Vorjahr	752 478,30	752 478,30				
SUMME	Abschlussjahr	479 802 803,92	120 446 698,70	359 356 105,22	247 881 383,44	345 552 277,25	
	Vorjahr	472 968 917,12	107 154 291,96	365 814 625,16	264 129 974,01	350 079 915,70	
* davon Antizipationen	Abschlussjahr	610 447,60					
	Vorjahr	653 018,04					

## Lagebericht zum Jahresabschluss 2024

### 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

#### a) Geschäftsverlauf

Die WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden kurz WSG) wurde 1952 gegründet und als gemeinnützige Genossenschaft anerkannt.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich gemäß § 2 Abs.1 der Satzung auf das gesamte Bundesgebiet. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Wohn- und Eigenheimen, Reihenhäusern und Geschäftslokalen im eigenen und im fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Sämtliche Tätigkeiten werden im Inland erbracht.

#### Grundstückswirtschaft

Die Genossenschaft erwarb im abgelaufenen Geschäftsjahr Grundstücke im Ausmaß von rd. 46.874 m<sup>2</sup>. Im Zuge von Grundstücksteilungen erfolgten bei den unbebauten Grundstücken/Verkaufsgrundstücken Flächenzugänge von rd. 20.632 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen, bzw. abgegangenen Grundstücke im Ausmaß von rd. 23.800 m<sup>2</sup> betrug zum 31.12.2024 der Grundstücksbestand 241.907 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 198.201 m<sup>2</sup>). In diesem Grundstücksbestand sind Baurechtsgrundstücke im Ausmaß von 249 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 249 m<sup>2</sup>) enthalten.

Der vorhandene Grundstücksbestand sichert die zukünftige Bautätigkeit für rd. 1.126 Wohnungen.

Der Grundstücksbestand ist zur Gänze durch Eigenmittel der Genossenschaft finanziert.

#### Bautätigkeit

##### Neubau

Es wurden fertiggestellt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mietwohnungen	108	101
Lokale/Sonstige	0	0
Eigentumswohnungen	41	59
Eigentumslokale	0	0
Garagen bzw. Tiefgaragenplätze	127	130
Abstellplätze	95	142
	<u>371</u>	<u>432</u>

In Errichtung befanden sich:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mietwohnungen	351	320
Lokale/Sonstige	0	0
Eigentumswohnungen/Lokale	30	57
Garagen bzw. Tiefgaragenplätze	339	318
Abstellplätze	177	252
	<u>897</u>	<u>947</u>

Das Bauvolumen betrug:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Neubautätigkeit	50 859 000,00	47 783 000,00
Großinstandsetzung	10 302 000,00	8 114 000,00
	<u>61 161 000,00</u>	<u>55 897 000,00</u>

**Verwaltungstätigkeit**

Sämtliche verwalteten Einheiten befinden sich in Oberösterreich.

Zum Bilanzstichtag werden folgende Einheiten verwaltet:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Wohnungen	13 660	13 532
Lokale	77	77
Garagen	5 869	5 742
Abstellplätze	6 006	5 923
	25 612	25 274

**Jahresüberschuss**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Der Jahresüberschuss beträgt:	16 302 346,78	15 199 223,59

Der Jahresüberschuss liegt somit um rd. 7,26 % über dem Vorjahreswert.

Die Bilanzsumme beträgt:	726 947 706,83	703 143 889,13
--------------------------	----------------	----------------

Die Bilanzsumme liegt somit um rd. 3,39 % über dem Vorjahreswert.

**b) Zweigniederlassungen**

Die WSG verfügt über keine Zweigniederlassungen.  
Die bestehende Außenstelle in Wels wird ab 2025 geschlossen.

**c) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

**ca) Finanzielle Leistungsindikatoren**

**Vermögens- und Kapitallage**

Die Vermögens- und Kapitallage zeigt folgendes Bild:

**Vermögen**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
<b><u>langfristig gebundenes Vermögen</u></b>			
Anlagevermögen in €	559 422 104,55	531 785 403,58	27 636 700,97
Anlagevermögen in %	76,95	75,63	1,32
Umlaufvermögen in €	59 740 165,95	67 725 141,71	-7 984 975,76
Umlaufvermögen in %	8,22	9,63	-1,41
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	4 934 941,89	5 004 741,93	-69 800,04
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten in %	0,68	0,71	-0,03
	624 097 212,39	604 515 287,22	19 581 925,17
	85,85	85,97	
<b><u>kurzfristig gebundenes Vermögen</u></b>			
Umlaufvermögen in €	101 934 258,14	97 725 455,96	4 208 802,18
Umlaufvermögen in %	14,02	13,90	0,12
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	916 236,30	903 145,95	13 090,35
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten in %	0,13	0,13	0,00
	102 850 494,44	98 628 601,91	4 221 892,53
	14,15	14,03	
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme in €</b>	<b>726 947 706,83</b>	<b>703 143 889,13</b>	<b>23 803 817,70</b>
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme in %</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	

WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft  
Jahresabschluss 2024

<u>Kapital</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
<u>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>			
Eigenkapital in €	227 201 900,26	210 878 631,48	16 323 268,78
Eigenkapital in %	31,25	29,99	1,26
Fremdkapital in €	389 362 947,15	389 268 631,97	94 315,18
Fremdkapital in %	53,56	55,36	-1,80
	<u>616 564 847,41</u>	<u>600 147 263,45</u>	<u>16 417 583,96</u>
	84,81	85,35	
<u>kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>			
Fremdkapital in €	108 785 126,34	102 875 225,68	5 909 900,66
Fremdkapital in %	14,96	14,63	0,33
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1 597 733,08	121 400,00	1 476 333,08
Passive Rechnungsabgrenzungsposten in %	0,23	0,02	0,21
	<u>110 382 859,42</u>	<u>102 996 625,68</u>	<u>7 386 233,74</u>
	15,19	14,65	
Gesamtkapital = Bilanzsumme in €	726 947 706,83	703 143 889,13	23 803 817,70
Gesamtkapital = Bilanzsumme in %	100,00	100,00	

Somit ergibt eine Gegenüberstellung des

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
langfristig gebundenen Vermögens mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	-624 097 212,39	-604 515 287,22
	<u>616 564 847,41</u>	<u>600 147 263,45</u>
vorläufige Über-(+)/Unterdeckung(-)	-7 532 364,98	-4 368 023,77
Saldo aus den Finanzierungsspitzen	<u>-3 185 630,07</u>	<u>13 988 260,19</u>
endgültige Unterdeckung - / Überdeckung+	<u>-10 717 995,05</u>	<u>9 620 236,42</u>

Da noch WGG-Komponenten in Höhe von rd. € 18,80 Mio bestehen, die in den Folgejahren durch Amortisation zu Eigenkapital werden, ist die Vermögens- und Kapitalanlage als geordnet und gesichert zu betrachten.

### Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung zeigt folgende Teilergebnisse:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	27 510 076,24	25 019 162,26
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-23 249 498,19	-16 298 903,55
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1 230 807,74	-4 992 199,40
<b>Geldfluss gesamt</b>	<u>3 029 770,31</u>	<u>3 728 059,31</u>
Liquide Mittel 1.1.	84 548 071,43	80 820 012,12
Liquide Mittel 31.12.	87 577 841,74	84 548 071,43

### Zahlungsfähigkeit

Das Ergebnis der Liquiditätsanalyse zeigt folgendes Bild:

Formel:

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
flüssige Mittel	79 976 566,28	77 159 608,52
kurzfristige Forderungen	9 344 244,38	7 162 500,81
	<u>89 320 810,66</u>	<u>84 322 109,33</u>
kurzfristige Verbindlichkeiten	18 552 846,34	14 224 046,60
<b>Liquidität in %</b>	<u>481</u>	<u>593</u>

Die Zahlungsfähigkeit war somit jederzeit gegeben.

**Kennzahlen gemäß § 23 und § 24 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG):**

Diese betragen für das Geschäftsjahr 2024 wie folgt

Eigenmittelquote gem. § 23 URG: 32,0 % (Vorjahr: 30,6 %)

Sollwert: größer/gleich 8 %

Fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG: 13,8 Jahre (Vorjahr: 13,5 Jahre)

Sollwert: kleiner/gleich 15 Jahre

Es besteht somit kein Reorganisationsbedarf nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG).

**Reservekapital**

Nach § 7 Abs. 6 WGG haben gemeinnützige Bauvereinigungen zu ermitteln, ob sie über Eigenkapital verfügen, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensgegenstände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse verwendet wurde. Die Genossenschaft hat diese Ermittlung nach folgender Formel vorgenommen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	613 379 217,34	614 135 523,64
- betriebsnotwendiges Vermögen	-632 802 837,98	-627 767 164,51
= negativ	<u>-19 423 620,64</u>	<u>-13 631 640,87</u>

Die WSG verfügt zum 31.12.2024 über kein Eigenkapital im Sinne des § 7 (6) WGG.

**Ertragslage**

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild (- = Verlust):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>betrieblicher Erfolg</u>		
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	7 720 298,00	5 509 915,47
Ergebnis aus der Bautätigkeit	-227 795,44	-281 756,81
Ergebnis aus der Großinstandsetzung	-29 429,13	-80 288,76
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	7 080 517,87	7 969 730,74
Ergebnis aus Ausnahmegeschäften § 7 (4) WGG*)	<u>22 269,94</u>	<u>89 661,49</u>
<u>operatives Ergebnis</u>	14 565 861,24	13 207 262,13
<u>Finanzergebnis*)</u>	1 797 049,54	2 030 052,46
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-60 564,00</u>	<u>-38 091,00</u>
<u>Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</u>	16 302 346,78	15 199 223,59
Veränderung von Gewinnrücklagen	-16 303 710,42	-15 198 042,28
Gewinnvortrag	30 494,57	29 313,26
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>29 130,93</u>	<u>30 494,57</u>

\*) im Finanzergebnis sind Zinsaufwendungen iHv. € 2.602,19 und Zinserträge iHv. € 7.243,95 aus Ausnahmegeschäften § 7(4) enthalten.

Mit der Bautätigkeit wird die Basis für kontinuierliche Gewinne in der Hausbewirtschaftung gelegt, da in den Folgejahren die im Rahmen der ursprünglichen Herstellungskosten finanzierten, aber nur kalkulatorisch berücksichtigten Entgelte für technische Leistungen und Bauverwaltung über die Mieterlöse bzw. Verkaufserlöse realisiert werden.

Durch Realisierungen von Bauvorhaben gemäß § 7 (4) WGG (Ausnahmegeschäfte) wird im Berichtsjahr ein Gewinn ausgewiesen. Aufgrund der Aperiodizität des Kommunalbaus werden die heuer gebildeten WGG-Komponenten (rd. € 616 Tsd) in den nächsten Geschäftsjahren zu entsprechenden Realisierungsgewinnen führen.

Im Berichtsjahr durchgeführte Neuakquisen lassen für die künftigen Jahre ebenfalls einen positiven Ausblick erwarten.

### **cb) nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

#### **Personalentwicklung**

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	10	12
Angestellte (*)	<u>67</u>	<u>65</u>
gesamt	<u>77</u>	<u>77</u>
(*) davon in Karenz	0	2
(*) davon Teilzeitbeschäftigung	15	11

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau, Sanierung und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf in Abschnitt 1a verwiesen.

### **d) Erfüllung des Genossenschaftszwecks**

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, 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**

### **a) Voraussichtliche Entwicklung**

Im Jahr 2024 konnte mit ca. € 50,9 Mio. erneut ein sehr hohes Bauvolumen im Neubau umgesetzt werden. 2025 wird im Neubau mit einem Bauvolumen von rd. € 57,00 Mio gerechnet.

Das Bauvolumen bei den Sanierungen (Großinstandsetzungen, Brauchbarmachungen, Kleinreparaturen ist gegenüber den Vorjahren ebenfalls gestiegen und bewegt sich bei ca. 10 Mio.

Beim Grundstückskauf sind wieder mehr Grundstücke zu leicht gesunkenen Preisen auf dem Markt. Seitens der Gemeinden werden die immer noch steigenden Infrastrukturkosten den gemeinnützigen Bauträgern verrechnet, wie durch das Land OÖ vorgeschrieben.

Die Leerstände haben sich 2024 sehr positiv entwickelt. So konnte bei den Leerstellungen gegenüber dem Vorjahr eine weitere Reduktion verzeichnet werden, es zeigt sich - bis auf strategische Leerstände und in Sanierung befindlichen Wohnungen - beinahe eine "Vollvermietung".

Hingegen werden Großsanierungen immer schwerer finanzierbar und wären nur mit entsprechender Mieterhöhung in 20 Jahren rückzahlbar. Der Verzicht auf diese Mieterhöhungen und die Erstreckung des Refinanzierungszeitraums führen zu entsprechend bilanziellen Wertberichtigungen.

Die Anfang Juni 2025 durch die Regierung angekündigten Eingriffe ins Mietrecht sind zu beobachten, lassen aber Verschlechterungen für den Gemeinnützigen Sektor erwarten.

### **b) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten**

#### **ba) 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 Kaufwörter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich aus der Aufnahme von variabel verzinsten Darlehen. Aufgrund der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz. Zu weiteren Ausführungen bezüglich des Zinsänderungsrisikos wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Kursverluste bei den verzinslichen Wertpapieren des Umlaufvermögens werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip voll berücksichtigt.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet. Die Eintreibung der Forderungen erfolgt durch die hauseigene Rechtsabteilung. 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. Die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente reicht derzeit nicht aus, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken. Diese Abgänge können durch Zinserträge aus dem Eigenmitteleinsatz ausgeglichen werden, sodass kein Liquiditätsrisiko besteht.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus dem Umstand, 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 Mietenforderungen Risiken für die Genossenschaft.

#### **bb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken**

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 wird diesem Risiko begegnet.

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

### 3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Im Berichtsjahr wurden keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung getätigt.

Linz, 30.05.2025

Vorstand



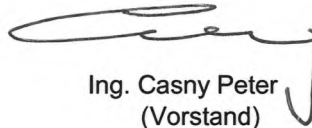
Dipl.-Ing. Hutter Stefan  
(Vorstandsbmann)



Dkfm. Dr. Windtner Leopold  
(Vorstandsbmann Stv.)



Dipl.-Ing. Haidinger Alexandra  
(Vorstand)



Ing. Casny Peter  
(Vorstand)



Mag. Holzinger Julia  
(Vorstand)

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

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

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

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

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

#### **Hervorheben eines Sachverhaltes**

Ich mache auf die Angabe unter Seite 7 Punkt Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

Wien, 05.11.2025



.....

Mag. Andreas Tschaudi

Verbandsprüfer