

**JAHRESABSCHLUSS**  
für das  
**Geschäftsjahr 2024**



**Oberösterreich**

**Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH.**

## JAHRESABSCHLUSS 2024

**Neue Heimat**

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Beginn des Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte:</b>		
1. Bestandrechte u. ähnliche Rechte	107.086,89	93.507,42
<b>II. Sachanlagen:</b>		
1. unbebaute Grundstücke	39.476.934,41	27.911.969,67
2. Wohngebäude	382.645.454,67	354.724.338,84
3. unternehmenseigenes Miteigentum	56.079.320,48	55.382.479,93
4. sonstige Gebäude	20.258.383,43	20.795.361,42
5. nicht abgerechnete Bauten	62.911.205,11	59.343.860,00
6. Bauvorbereitungskosten	921.001,92	1.704.979,84
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	424.123,42	584.001,55
	<u>562.716.423,44</u>	<u>520.446.991,25</u>
<b>III. Finanzanlagen:</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	127.379,48	127.379,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.000.000,00	4.000.000,00
3. Wertrechte des Anlagevermögens	370,63	370,63
	<u>4.127.750,11</u>	<u>4.127.750,11</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	5.959.462,52	4.520.718,72
2. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	123.700,00	123.700,00
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00	7.584.277,47
4. Bauvorbereitungskosten	43.324,32	43.324,32
5. Vorräte	12.511,05	18.516,55
	<u>6.138.997,89</u>	<u>12.290.537,06</u>
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände:</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.206.848,02	993.119,46
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	716.984,38	732.692,51
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	61.887.731,11	58.558.062,58
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>60.678.613,18</i>	<i>57.642.267,69</i>
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	424.573,68	452.603,99
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.078.709,11	3.024.549,41
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>732.739,95</i>	<i>659.517,15</i>
	<u>70.314.846,30</u>	<u>63.761.027,95</u>
<b>III. Wertpapiere und Anteile:</b>		
1. sonstige Wertpapiere	16.736.965,26	20.034.691,33
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:</b>		
	21.749.444,82	37.317.892,83
	<u>114.940.254,27</u>	<u>133.404.149,17</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertung gem. § 39 Abs.27 WGG	3.189.607,57	3.239.594,65
2. übrige	241.670,96	247.432,29
	<u>3.431.278,53</u>	<u>3.487.026,94</u>
	<u>685.322.793,24</u>	<u>661.559.424,89</u>

## JAHRESABSCHLUSS 2024

**Neue Heimat**

P A S S I V A	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Eingefordertes Stammkapital:</b>	<b>115.000.000,00</b>	<b>115.000.000,00</b>
<b>II. Kapitalrücklagen:</b>		
1. gebundene	6.501.827,58	6.501.827,58
<b>III. Gewinnrücklagen:</b>		
1. gesetzliche Rücklage	11.768.067,80	11.768.067,80
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	1.425.378,49	4.612.600,59
3. andere Rücklagen	100.480.959,44	87.702.696,40
<b>IV. Bilanzgewinn:</b>	<b>14.112.541,01</b>	<b>13.394.502,63</b>
	<b>249.288.774,32</b>	<b>238.979.695,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.147.452,00	1.928.148,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	7.166.482,00	6.649.771,00
3. Steuerrückstellung	0,00	0,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	3.121.805,86	1.818.280,01
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	15.620,98	192.093,48
6. sonstige Rückstellungen	1.147.823,68	1.015.155,70
	<b>13.599.184,52</b>	<b>11.603.448,19</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	333.921.190,09	319.304.487,80
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	10.137.477,78	11.074.388,62
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	323.783.712,31	308.230.099,18
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	23.552.113,51	22.546.835,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	23.552.113,51	22.546.835,18
3. Darlehen sonstiger Art	32.922.837,60	32.801.464,71
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.980.860,82	2.819.045,44
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	29.941.976,78	29.982.419,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter	2.369.641,86	2.319.132,53
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.369.641,86	2.319.132,53
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	10.000,00	10.000,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	10.000,00	10.000,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.257.969,56	4.017.187,38
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	3.793.014,13	3.001.384,49
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.464.955,43	1.015.802,89
7. Kautionen	2.725.236,14	2.728.963,29
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.725.236,14	2.728.963,29
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	18.861.376,11	20.826.685,63
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.406.767,23	1.602.401,81
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	17.454.608,88	19.224.283,82
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	785.260,56	1.083.148,26
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	767.279,33	1.036.866,65
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	17.981,23	46.281,61
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit;	107.980,13	50.326,07
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	107.980,13	50.326,07
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.939,74	3.217.105,69
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	228.939,74	3.217.105,69
12. sonstige Verbindlichkeiten	1.686.979,52	2.067.411,73
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.686.979,52	2.067.411,73
<i>- davon Steuern € 183.120,60 (VJ: € 160.910,00)</i>		
<i>- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		
<i>€ 285.290,83 (VJ: € 268.949,62 )</i>		
	<b>422.429.524,82</b>	<b>410.972.748,27</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	23.488.940,54	27.198.063,03
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	398.940.584,28	383.774.685,24
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>5.309,58</b>	<b>3.533,43</b>
	<b>685.322.793,24</b>	<b>661.559.424,89</b>
<u>Unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	294.543,24	279.985,68

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	Vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	+70.984.867,69	+67.191.146,20
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	+271.939,42	+255.030,88
c) Zuschüsse	+1.303.414,19	+1.538.322,51
d) aus der Betreuungstätigkeit	+4.735.221,82	+4.144.711,76
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	+6.882,37	+10.715,44
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	+6.580.121,53	+3.288.961,69
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	+3.099.491,67	+0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	+3.480.629,86	+3.288.961,69
g) übrige	+20.167,34	+18.999,17
	<u>+83.902.614,36</u>	<u>+76.447.887,65</u>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<u>+2.805.000,00</u>	<u>+2.710.002,18</u>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	+0,00	+0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	+36.000,00	+55.063,13
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	+12.017.161,53	+12.229.119,68
d) übrige	+320.250,73	+146.799,63
	<u>+12.373.412,26</u>	<u>+12.430.982,44</u>
<b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>	<u>-10.380.299,72</u>	<u>-9.103.356,71</u>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<u>-24.484.308,80</u>	<u>-22.857.817,55</u>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-6.219.860,56	-5.754.898,28
b) soziale Aufwendungen	-2.516.930,45	-2.289.005,79
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-364.171,13	-491.137,79
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-225.381,72	+19.152,74
cc) Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.636.396,17	-1.496.005,48
c) Kosten der Organe	-48.315,77	-46.550,22
	<u>-8.785.106,78</u>	<u>-8.090.454,29</u>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Gegenstände des Umlaufvermögens</b>		
a) Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12.044.641,48	-11.424.602,28
b) Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-315.000,00	-160.000,00
	<u>-12.359.641,48</u>	<u>-11.584.602,28</u>
<b>8. Betriebskosten</b>	<u>-17.964.299,34</u>	<u>-16.905.396,24</u>
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	<u>-4.970.783,37</u>	<u>-3.155.915,09</u>
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-2.714.260,72	+0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-2.256.522,65	-3.155.915,09
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.098.918,08	-7.945.635,05
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-2.707.022,33	-2.693.737,16
c) übrige	-1.265.067,88	-171.691,92
	<u>-10.071.008,29</u>	<u>-10.811.064,13</u>
<b>11. Zwischensumme aus 1. - 10.</b>	<u>+10.065.578,84</u>	<u>+9.080.265,98</u>
<b>12. Erträge aus Beteiligungen</b>	+0,00	+0,00
<b>13. Erträge aus Wertpapieren des Umlaufvermögens sowie Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	+142.550,00	+667.059,25
<b>14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	+1.261.968,86	+585.730,26
<b>15. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu WP des Uvs</b>	+202.273,93	+266.708,93
<b>16. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	+0,00	+0,00
a) davon Abschreibungen	+0,00	+0,00
<b>17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-752.156,72	-336.294,62
<b>18. Zwischensumme 12. - 17. Finanzergebnis</b>	<u>+854.636,07</u>	<u>+1.183.203,82</u>
<b>19. Ergebnis vor Steuern</b>	<u>+10.920.214,91</u>	<u>+10.263.469,80</u>
<b>20. Steuern vom Einkommen</b>	+5.104,00	+9.683,48
<b>21. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>	<u>+10.925.318,91</u>	<u>+10.273.153,28</u>
<b>22. Auflösung zu Gewinnrücklagen</b>	+3.187.222,10	+3.121.349,35
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<u>+14.112.541,01</u>	<u>+13.394.502,63</u>



## A n h a n g

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
2. Erläuterungen der Bilanz u. d. Gewinn- u. Verlustrechnung
3. Sonstige Angaben
4. Anlagenspiegel (Beilage 1)
5. Gewinnrücklagenspiegel (Beilage 2)

# 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## 1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm nach § 222 Abs. 2 UGB, 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.

## 1.2. Anlagevermögen

### 1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Die planmäßige Abschreibung wurde linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Die enthaltene Software hat eine Abschreibungsdauer von 4 Jahren.

### 1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 200,00 wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Die geringwertigen Vermögensgegenstände mit einem Wert von € 200,00 bis € 800,00 werden entweder in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang dargestellt und auf einen Erinnerungswert abgeschrieben oder ebenfalls sofort als Aufwand erfasst.

Der lineare planmäßige Abschreibungssatz für vermietete Objekte beträgt grundsätzlich 2 % p.a. mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Abweichungen:

Jene Bauten, die vor 1955 (SEBG) errichtet wurden werden weiterhin mit 1 % p.a. abgeschrieben. Die vor 1992 errichteten Baurechtsobjekte werden auf Baurechtsdauer abgeschrieben (76 – 90 Jahre).

Die im Jahr 2006 erworbenen Objekte in Laakirchen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, abgestimmt auf das jeweilige Bezugsdatum, abgeschrieben.

Bei 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 bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 Jahren unterstellt.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Zinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Bauprojekte wurden einer retrograden verlustfreien Bewertung unterzogen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Der Zuschuss in Höhe von € 323.423,00 bei BV 46960 TG Vogelfängerweg (sonstige Gebäude) wurde als Wertberichtigung erfasst.

Der Buchwert der Mietkaufobjekte beträgt per 31.12.2024 € 44.346.294,40 (VJ € 47.165.008,21). Bei diesen Wohnungen können die Mieter frühestens nach Ablauf von 5 höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

#### **1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser**

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

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

### 1.5. 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.

Bei den Instandhaltungsvorlagen wurden aufgrund langer Refinanzierungsdauer einschließlich dem aktuellen Geschäftsjahr Abwertungen in Höhe von insgesamt € 2.017.139,27 vorgenommen. Die restliche Wertberichtigung in Höhe von € 7.657.031,38 (VJ € 7.149.228,28) wurde für nicht aktivierungsfähige Zinsen und Verwaltungskosten aufgrund Ausgabenüberschuss beim jeweiligen Bauvorhaben gebildet. Die Vorlagen werden jährlich auf Rückführbarkeit innerhalb eines vertretbaren Zeitraums geprüft. Diesbezüglich ergab sich für das Jahr 2024 ein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf in der Höhe von € 315.000,00 (VJ € 160.000,00).

### 1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

### 1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG) die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000. Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

### 1.8. Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs.6 WGG

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

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage ("zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung") in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Ein negativer Saldo führt zu einer entsprechenden Auflösung dieser Rücklage. Dieser Saldo belief sich zum Berichtsjahr auf € -3,19 Mio (VJ € -3,12 Mio). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenspiegel" im Anhang dargestellt.

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

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Abschreibung der Finanzierungsbeiträge (1 % vom abgeschriebenen Finanzierungsbeitrag per

31.12.2000) wird als Aufwand ausgewiesen. Bei Baurechtsbauten, bei denen bis 31.12.2000 eine Mehrverwohung gebildet wurde, wurde der Fehlbetrag dieser zweckgebundenen Rücklage entnommen.

## 1.9. Rückstellungen

Die Rückstellungen werden gemäß § 211 Abs. 1 UGB unter Berücksichtigung des Vorsichtsgrundsatzes in Höhe des wahrscheinlichen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit marktüblichen Zinssätzen abgezinst.

### 1.9.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen (Urlaub sowie Jubiläumsgeld)

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellungen für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Stichtagszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und eines Pensionseintrittsalters von 60 - 62 Jahren ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Gehaltssteigerungen wurden für die Berechnung für das Jahr 2025 mit 4,00% und ab dem Jahr 2026 mit 3,00% p.a. angesetzt. Die Berechnung wurde nach dem aktuellen Kollektivvertrag durchgeführt.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger und Arbeiter wurde ab 2010 umgestellt und erfolgt wie oben ausgeführt. Es werden aber weiterhin 2,5 % des Bruttolohnes als Abfertigungsdotation über die Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet.

### 1.9.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Stichtagszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel gemäß AVÖ - PANG 2018 berechnet. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Gehaltssteigerungen wurden für die Berechnung für das Jahr 2025 mit 4,00%, für das Jahr 2026 mit 3,00%, für das Jahr 2027 mit 2,50% und ab dem Jahr 2028 mit 2,00% p.a. angesetzt.

## 1.10. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden gemäß § 211 Abs. 1 UGB mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wurde mit 1 % p.a. vom per 31.12.2000 berechneten Finanzierungsbeitrag vorgenommen. Die Verwohung der Grundkostenbeiträge wurde als Gewinn ausgewiesen, die Verwohung von Baukostenbeiträgen wird als buchmäßiger Verlust dargestellt (Minderverwohung).

### 1.10.1. Kautionen

Die Kautionen sind unverzinst und betreffen in Höhe von € 2.635.730,00 (VJ € 2.635.730,00) Finanzierungskautionen.

### 1.11. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

## 2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Allgemeine Grundsätze

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.

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

##### 2.1.1.1. Entwicklung

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

Der Grundwert der im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke beträgt € 112.417.354,53 (VJ € 95.143.015,64) und umfasst die Positionen unbebaute Grundstücke, Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten.

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

In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen sind gemäß § 203 Abs 4 UGB im abgelaufenen Geschäftsjahr Fremdmittelzinsen in Höhe von € 47.655,29 (VJ € 29.770,21) aktiviert worden.

##### 2.1.1.3. Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresgewinn/-verlust	Geschäftsjahr
„Neue Heimat“ Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H, 4020 Linz, Gärtnerstr. 9	100 % (VJ 100 %)	377.830,81	-8.836,63	2024

## 2.1.2. Umlaufvermögen

### 2.1.2.1. Grundwert

Der Grundwert der im Umlaufvermögen (Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen) ausgewiesenen Gegenstände beträgt € 5.965.717,66 (VJ € 6.733.612,63) und umfasst die Positionen „unbebaute Verkaufsgrundstücke“ und „nicht abgerechnete Erwerbshäuser“.

### 2.1.2.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Fremdmittelzinsen in Höhe von € 1.687,42 (VJ € 3.331,14) aktiviert worden.

### 2.1.2.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die gesetzlichen Angaben zu den Forderungen, aufgegliedert nach einzelnen Posten sind in der Bilanz dargestellt.

In diesen Posten sind folgende Antizipationen enthalten:

- Annuitätenzuschüsse € 263.640,56 (VJ € 283.085,89)
- Zinsenabgrenzungen div. Banken € 642.717,94 (VJ € 750.792,94)

## 2.1.3. Eigenkapital

### 2.1.3.1. Eingefordertes Stammkapital

Das eingeforderte Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 115.000.000,00 (VJ € 115.000.000,00), davon sind € 17.606.845,34 (VJ € 17.606.845,34) bar einbezahlt.

### 2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage auf Grund von Entschuldungen, aufgegliedert nach Bilanzpositionen, ist als Beilage 2 (Gewinnrücklagenspiegel) zum Anhang dargestellt.

## 2.1.5. Rückstellungen

### 2.1.5.1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Personal- und Verwaltungsrückstellungen € 1.147.823,68 (VJ € 979.155,70) und eine Rückstellung für Prozessrisiko in Höhe von € 0,00 (€ VJ 36.000,00).

### 2.1.5.2. Rückstellungen für Bautätigkeit

Die Rückstellungen für Bautätigkeit betreffen mit € 300.371,43 (VJ € 247.077,01) noch zu erwartende Fertigstellungsarbeiten, mit € 1.349.236,51 (VJ € 1.132.065,36) Vorsorgen für drohende Verluste, und mit € 1.472.197,92 (VJ € 439.137,64) weder abgerechnete noch akontierte Bauleistungen.

### 2.1.6. Verbindlichkeiten

Eine Laufzeit von länger als 5 Jahre ergibt sich bei folgenden Positionen:

	2024	2023
a) Darlehen zur Grundstücks- und Bautenfinanzierung	278.113.545,79	(263.141.474,47)
b) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	23.552.113,51	(22.546.835,18)
c) Darlehen sonstiger Art	18.600.841,59	(18.942.482,50)
d) Kautionen	2.725.236,14	(2.728.963,29)
e) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	1.437.684,00	(1.566.862,65)
Gesamt	<u>324.429.421,03</u>	<u>(308.926.618,09)</u>

Die Verbindlichkeiten aus a) und c) sind grundbücherlich sichergestellt.

#### 2.1.6.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen in Summe € 294.543,24 (VJ € 279.985,68).

Davon entfallen € 108.330,24 (VJ € 127.385,35) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen und € 186.213,00 (VJ € 152.600,33) auf Bankgarantien für Kaufverträge, die dem BTVG unterliegen.

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

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB.

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

Hinsichtlich der nicht finanziellen Verpflichtungen bzw. der Haftungen für die Fertigstellung von Baubetreuungsaufträgen siehe 2.1.8.

#### 2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen für Baurechte, Dienstwagen und Kopierer und das Bürogebäude in folgendem Ausmaß:

- Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 573.044,34 (VJ € 542.643,32)
- Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 2.635.446,38 (VJ € 2.569.748,71).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Kaufverträge für Grundstücke im Ausmaß von rd 61.900 m<sup>2</sup> unterfertigt, die großteils als Bauerwartungsland gelten und einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die gesamten finanziellen Verpflichtungen, die nach dem

Vorliegen der grundbücherlichen und rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen sind, belaufen sich auf rd. € 1,4 Mio.(VJ € 1,4 Mio).

#### **2.1.8. Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind.**

Für das Tochterunternehmen Neue Heimat Stadterneuerungsgesellschaft mbH, werden im Sinne des § 86 Bundesvergabegesetzes Haftungserklärungen abgegeben.

Diese Erklärungen umfassen die Zusage, Betreuungsaufträge des Tochterunternehmens fertig zu stellen. Mit der Fortführung und Fertigstellung der betroffenen Objekte geht auch der Entgeltanspruch auf die Neue Heimat OÖ über, sodass dem Risiko Einnahmen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Die nicht fertiggestellten Aufträge zum Bilanzstichtag belaufen sich auf maximal € 92.270.395,37 (VJ € 65.663.827,41).

#### **2.1.9. Angabepflichtige Geschäfte im Sinne des § 238 Abs. 1 Z 12 UGB wurden nicht getätigt.**

Auf die Angaben im Punkt 2.1.8. wird verwiesen.

#### **2.1.10. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Abs 1 Z 12 UGB wurden im Geschäftsjahr 2024 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

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

#### **2.1.12. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben für Eigentümer in Höhe von € 8.634.587,06 (VJ € 7.560.866,87) und Fremdverwaltungen in Höhe von € 1.012.590,83 (VJ € 1.101.195,95). Davon entfallen € 0,00 (VJ € 0) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Weiters wurden gemäß § 20 Abs.1 Z 1b WGG Kautionen in Höhe von € 3.998.250,24 zum 30.11.2016 auf ein Treuhandkonto ausgelagert. Der Stand zum 31.12.2024 beträgt € 5.946.813,94 (VJ € 5.719.940,10).

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

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

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	75.686.762,68	69.014.214,20
Bautätigkeit für Betreuungsobjekte	1.518.889,20	1.475.909,65
Hausverwaltungstätigkeit für Dritte	2.925.470,67	2.462.783,27
Großinstandsetzung Betreuungsobjekte	290.861,95	206.018,84
Grundstücksverkehr	3.480.629,86	3.288.961,69
<b>Gesamt</b>	<b>83.902.614,36</b>	<b>76.447.887,65</b>

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

#### **2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen**

Im Posten Aufwendungen für Abfertigung sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von € 142.227,00 (Vorjahr € 222.957,00) für Angestellte und € 808,89 (VJ € -9.014,76) für Hausbesorger und Arbeiter enthalten. An die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse wurde heuer € 82.345,83 (VJ € 72.525,02) geleistet.

#### **2.2.2. Kapitalkosten**

Durch das steigende Zinsniveau am Kapitalmarkt ist es zu einer Erhöhung der Kapitalkosten von rd € 9,1 Mio auf rd € 10,4 Mio gekommen. Die Erhöhungen im Neubau konnten entsprechend an die Mieter weiterverrechnet werden.

#### **2.2.3. Steuern vom Einkommen**

Es handelt sich um die Körperschaftsteuer für steuerpflichtige Ausnahmegeschäfte.

#### **2.2.4. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen**

Siehe hierzu Beilage 2.

#### **2.2.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt voraussichtlich € 53.000,00 (VJ € 48.897,37).

Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet.

Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 125.863,08 (VJ € 118.702,05) an den Revisionsverband geleistet. Diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag).

Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.3. Konsolidierung**

Die Gesellschaft steht mit der Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungs-Anstalt-Vermögensverwaltung, Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Durch die nur eingeschränkte Verfügungsmacht der Muttergesellschaft über das Vermögen auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des WGG ist die Gesellschaft seit dem 31.7.2019 nicht mehr im Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen, sondern fällt seitdem unter die At-Equity konsolidierten Unternehmen des Konzerns.

Der Konzernabschluss der Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt-Vermögensverwaltung, Wien, ist beim Handelsgericht Wien erhältlich.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2024 oblag die Geschäftsführung Hr. Mag. Martin Steiner und Hr. Mag. Robert Oberleitner.

Die Angabe weiterer Details unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB.

Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder wurden nicht gewährt.

Insgesamt sind für Abfertigungen und Pensionen der Arbeitnehmer Aufwendungen in der Höhe von € 589.552,85 (VJ € 775.474,05) angefallen.

An Pensionen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene wurden € 0,00 (VJ € 0,00) ausbezahlt.

#### Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Vorsitzender	Generaldirektorstellvertreter i. R.	<b>Dr. Karl Wiesinger</b>
Vorsitzender-Stv.	Steuerberater	<b>Hermann Gugler</b>
	Vorstandsdirektor	<b>Mag. Alexander Reiter</b>
	Gemeinderat	<b>Florian Koppler, MSc</b>
	Bürgermeister a.D.	<b>Gerald Hackl</b>
	Landesdirektor	<b>Mag. Günther Erhartmaier</b>
	Landesrat	<b>Mag. Günther Steinkellner</b>
		<b>Dkfm. Klaus Stadler</b>
		<b>Dr. Elke Stocker</b>
	Vizebürgermeisterin	<b>Christa Raggl-Mühlberger</b>
Betriebsrat		<b>Ferchhumer Erwin</b>
		<b>Meindl Cornelia</b> (bis 11.12.2024)
		<b>Leitner Sabrina</b> (ab 11.12.2024)
		<b>Müller Klaudia</b>
		<b>Kaltenberger Markus</b>
		<b>Panhuber Sonja</b>

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von € 11.475,77 (VJ € 13.871,22) bezahlt und eine Rückstellung für die Jahrespauschale 2024 in Höhe von € 35.000,00 (VJ € 32.000,00) gebildet. Für das Jahr 2023 wurde im Jahr 2024 eine Jahrespauschale in Höhe von € 33.840,00 ausbezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Berichtsjahr 149 (VJ 150); davon 98 (VJ 98) Angestellte (4 Angestellte in Karenzurlaub) und 51 (VJ 52) Arbeiter und Hausbesorger (1 Person in Karenzurlaub).

### 3.2. Vorschlag über die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2024 in Höhe von € 14.112.541,01 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von 3,5 % auf das einbezahlte Stammkapital € 17.606.845,34 (gesamt € 115.000.000,00)	€ 616.239,59
b) Zuweisung zu „freie Rücklage“	€ 13.496.301,42
	<b>€ 14.112.541,01</b>

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

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Linz, am 09. April 2025



#### 4. Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	24.236,03	0,00	0,00	0,00	24.236,03	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Bestandrechte und ähnliche Rechte	350.524,45	47.707,32	0,00	0,00	398.231,77	0,00	0,00	107.086,89	93.307,42
2. Software	374.780,48	47.707,32	0,00	0,00	422.487,80	0,00	0,00	107.086,89	93.307,42
<b>II. Sachanlagen</b>	27.911.969,67	15.488.317,85	0,00	-3.813.787,21	39.476.934,41	0,00	0,00	39.476.934,41	27.911.969,67
1. unbebaute Grundstücke und grundstückgleiche Rechte;	553.936.298,89	0,07	0,00	39.295.226,05	591.394.736,30	0,00	518.483,32	382.645.454,67	354.724.338,84
2. Wohngebäude;	75.069.564,08	3.812.862,92	0,00	2.126.401,23	76.736.025,77	0,00	0,00	56.079.320,48	55.382.479,93
3. unternehmenseigenes Mitigentum;	27.549.309,15	0,00	0,00	0,00	27.549.309,15	0,00	0,00	20.259.383,43	20.259.383,43
4. sonstige Gebäude;	59.862.343,32	37.236.720,36	47.652,29	-31.586.003,64	63.099.669,44	0,00	518.483,32	7.269.145,46	7.269.145,42
5. nicht abgetragene Bauten;	1.911.808,95	1.140.640,70	0,00	-1.896.435,20	1.127.853,03	0,00	0,00	62.911.205,11	59.343.860,00
6. Bauoberleitungskosten;	1.502.292,02	45.010,81	0,00	0,00	1.547.302,83	0,00	0,00	921.001,92	1.704.979,84
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424.123,42	584.001,55
8. geleistete Anzahlungen;	746.743.585,58	57.693.532,91	47.652,29	0,00	806.894.022,67	0,00	0,00	562.716.423,44	520.446.891,25
<b>III. Finanzanlagen</b>	127.379,48	0,00	0,00	0,00	127.379,48	0,00	0,00	127.379,48	127.379,48
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	4.000.000,00	4.000.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen;	370,63	0,00	0,00	0,00	370,63	0,00	0,00	370,63	370,63
3. Wertpapiere (Nennrecht) der Anlagevermögens;	4.127.950,11	0,00	0,00	0,00	4.127.950,11	0,00	0,00	4.127.950,11	4.127.950,11
<b>Gesamtsumme</b>	251.246.896,12	57.741.360,23	47.652,29	0,00	308.444.240,58	0,00	0,00	308.444.240,58	278.688.248,78
*) Abschreibung zur Gänze oder zum Teil über Verwallungs- bzw. Betriebskosten (siehe Kto 6320)									





## LAGEBERICHT

### BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG PER 31.12.2024

1. Darstellung der Geschäftsverlaufes

2. Lage des Unternehmens

a. Vermögens- und Kapitallage

b. Reservekapital

c. Zahlungsfähigkeit

d. Ertragslage

e. Kennzahlen nach § 23 und URG

3. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

a. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

b. Personalrisiken

c. IT-Risiken

d. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

4. Forschung und Entwicklung

5. Zweigniederlassungen

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

7. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

8. Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

9. Voraussichtliche Entwicklung

## 1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Im Geschäftsjahr 2024 sind bebaubare Grundstücke im Ausmaß von 22.753 m<sup>2</sup> (davon 0 m<sup>2</sup> als Baurecht) zugegangen. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen bzw. verkauften oder umgewidmeten Grundstücke im Ausmaß von rd. 14.315 m<sup>2</sup> beläuft sich der bebaubare Grundstücksbestand inkl. Baurechte zum Jahresende 2024 auf 231.684 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von ca. € 42,6 Mio und sichert die künftige Bautätigkeit für rund **1.105** Wohneinheiten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde im Neubau ein Bauvolumen (inklusive diverser Baunebenkosten) in Höhe von € 37,26 Mio. (Vorjahr € 32,15 Mio.) erreicht. Im Betreuungsneubau wurde ein Bauvolumen in Höhe von € 21,4 Mio. (Vorjahr € 21,5 Mio.) erreicht.

Die Sanierungstätigkeit (Großinstandsetzungen, nachträgl. Einbau von Aufzügen bzw. Zubau von Balkonen und FW-Heizungen) und die Brauchbarmachung von Altbauwohnungen wurden im Geschäftsjahr 2024 weiter fortgesetzt und es wurde ein Bauvolumen für eigene Bauten inklusive Betreuungsbauten von rd. 20,19 Mio. (Vorjahr € 20,03 Mio.) getätigt.

Zum 31.12.2024 umfasste die Verwaltungstätigkeit der Gesellschaft 17.824 eigene und 14.200 betreute Einheiten (insgesamt 30.202 Einheiten; Vorjahr 29.509) ohne sonstige Einheiten. Die für die EGW verwalteten 6.081 Einheiten werden mit 70,0 % (VJ 70,0 %) , somit 4.259 Einheiten bewertet, da sich die Verwaltungskosteneinnahmen für diese Einheiten nur auf 70,0 % (VJ 70,0%) belaufen.

Das Ergebnis vor Steuern 2024 beträgt € 10.920.214,91 und liegt damit um rd. 6,4% über dem Vorjahreswert (Vorjahr € 10.263.469,80).

Das Jahresergebnis 2024 (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen ) beträgt € 14.112.541,01 und liegt somit um rd. 5,36% über dem Vorjahreswert (Vorjahr € 13.394.502,63). Ein wesentlicher Anteil der Ergebnisänderung resultiert aus der Anpassung der Parameter für die Berechnung der Personalrückstellungen auf Grund der allgemeinen Zinsentwicklung sowie aus einem höheren Ergebnis aus dem Verkauf von Anlage- und Umlaufvermögen.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 3,6 % auf € 685.322.793,24 (Vorjahr € 661.559.424,89).

## 2. LAGE DES UNTERNEHMENS

### a) Vermögens- und Kapitallage

Ausgehend von den Ausweisungen der Bilanz des Jahres 2024 - wobei die unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser sowie deren langfristige Finanzierungsmittel in das langfristige Vermögen bzw. Kapital einbezogen wurden - ergibt sich zum 31. Dezember 2024 folgende Vermögens- und Kapitallage:

Vermögen	lfd. Jahr	LJ %	Vorjahr €	VJ %	Veränderung €	Veränderung %
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
Anlagevermögen	566.951.260,44	82,73	524.668.248,78	79,31	42.283.011,66	3,42
Umlaufvermögen	70.979.365,61	10,36	74.146.911,49	11,21	-3.167.545,88	-0,85
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
Umlaufvermögen	47.392.167,19	6,92	62.744.264,62	9,48	-15.352.097,43	-2,57
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>685.322.793,24</b>	<b>100,00</b>	<b>661.559.424,89</b>	<b>100,00</b>	<b>23.763.368,35</b>	<b>3,59</b>

<b>Kapital</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>LJ %</b>	<b>Vorjahr €</b>	<b>VJ %</b>	<b>Veränderung €</b>	<b>Veränderung %</b>
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
Eigenkapital	248.672.534,73	36,29	238.363.455,41	36,03	10.309.079,32	0,26
Fremdkapital	396.246.261,60	57,82	380.417.758,15	57,50	15.828.503,45	0,32
<b>kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
Fremdkapital	40.403.996,91	5,90	42.778.211,33	6,47	-2.374.214,42	-0,57
<b>Gesamtkapital</b>	685.322.793,24	100,00	661.559.424,89	100,00	23.763.368,35	3,59
<b>Somit ergibt sich eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	-637.930.626,05		-598.815.160,27		-39.115.465,78	6,53
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	644.918.796,33		618.781.213,56		26.137.582,77	4,22
vorläufige Überdeckung	6.988.170,28		19.966.053,29		-12.977.883,01	-65,00
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-14.148.203,69		797.965,52		-14.946.169,21	-1.873,03
endgültige Unterdeckung	-7.160.033,41		20.764.018,81		-27.924.052,22	-134,48

Zusätzlich bestehen WGG Komponenten in Höhe von EUR 14.043.827,13.

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

**b) 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 Berichtsgesellschaft hat diese Ermittlung nach folgender Formel vorgenommen:

	Eigenkapital
+	langfristiges Fremdkapital
-	betriebsnotwendiges Anlagevermögen
-	<u>betriebsnotwendiges Umlaufvermögen</u>
=	0

Angewendet auf die Werte der Bilanz zum 31.12.2024 ergibt sich:

	lfd. Jahr	Vorjahr
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	630.770.592,64	619.579.179,08
betriebsnotwendiges Vermögen	<u>-650.722.756,70</u>	<u>-627.042.875,00</u>
	<u>-19.952.164,06</u>	<u>-7.463.695,92</u>

Die Berichtsgesellschaft verfügt zum 31. 12. 2024 über kein Reservekapital im Sinne des § 7 Abs 6 WGG.

**c) Zahlungsfähigkeit**

Das Ergebnis der Liquiditätsanalyse zeigt folgendes Bild:

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

$$38.486.410,08 + \frac{7.070.449,08}{6.302.170,82} \times 100,00$$

$$= 722,88 \% \quad (\text{VJ } 710,26 \%)$$

Die Liquiditätskennzahl ergibt sich unter anderem aus dem Ansatz der Baugirokontosollstände als kurzfristige Verbindlichkeit. Der Ausgleich dieser Konten wird grundsätzlich durch entsprechende Darlehenszahlungen erfolgen. Ohne Ansatz der Verbindlichkeiten aus den Baugirokonten würde sich eine stichtagsbezogene Liquiditätskennzahl von rd. 750,13 % ergeben.

Die Geldflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	2024	2023
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	14.284.543,19	18.235.457,60
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-47.769.235,96	-33.586.140,23
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>14.618.518,69</u>	<u>9.909.040,48</u>
<b>Geldfluss gesamt</b>	<b>-18.866.174,08</b>	<b>-5.441.642,15</b>
Liquide Mittel zum 01.01.	57.352.584,16	62.794.226,31
Liquide Mittel zum 31.12.	38.486.410,08	57.352.584,16

#### d) Ertragslage

Der im Berichtsjahr 2024 in Höhe von € 14.112.541,01 ausgewiesene Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	lfd. Jahr	Vorjahr €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	8.918.174,51	9.299.652,50
Ergebnis aus der Bautätigkeit	-435.136,04	-311.690,54
Ergebnis aus der Großinstandsetzung	105.488,60	28.697,38
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	1.459.843,53	65.082,61
Ergebnis § 7 Abs 4 WGG Geschäfte	<u>17.208,24</u>	<u>-1.475,97</u>
1. Zwischensumme (Zeile 11)	10.065.578,84	9.080.265,98
2. Finanzierungsergebnis (Zeile 17)	<u>854.636,07</u>	<u>1.183.203,82</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Ergebnis vor Steuern (Zeile 18)	10.920.214,91	10.263.469,80
Steuern vom Einkommen (Zeile 19)	<u>5.104,00</u>	<u>9.683,48</u>
Jahresüberschuss (Zeile 20)	10.925.318,91	10.273.153,28
Auflösung von Gewinnrücklagen (Zeile 21)	4.591.535,43	4.740.847,81
Zuweisung zu Gewinnrücklagen (Zeile 21)	-1.404.313,33	-1.619.498,46
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Bilanzgewinn (Zeile 22)</u>	<u>14.112.541,01</u>	<u>13.394.502,63</u>

Zusammenfassend wird festgehalten, dass das insgesamt positive Jahresergebnis 2024 im Wesentlichen aus dem Einsatz von Eigenmitteln zur Grundstücks- und Bautenfinanzierung resultiert.

Die Veränderung im Bereich Grundstücksverkehr ergibt sich maßgeblich durch den Verkauf von Wohnungen und Reihenhäusern. Im Jahr 2023 wurde in diesem Bereich kein wesentlicher Gewinn erzielt.

**e) Kennzahlen nach § 23 und 24 URG**

Gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) ist anhand zweier Kennzahlen ("Eigenmittelquote" und "fiktive Schuldentilgungsdauer") festzustellen, ob möglicherweise ein Reorganisationsbedarf gegeben ist. Reorganisationsbedarf wird nach § 22 Abs 1 Z 1 URG vermutet, wenn die "Eigenmittelquote" < 8 % und die "fiktive Schuldentilgungsdauer" > 15 Jahre ist.

**Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 URG**

Eigenkapital	249.288.774,32
Gesamtkapital (GK)	685.322.793,24
Anzahlungen	-2.369.641,86

**Eigenmittelquote**

Formel:

$$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{(\text{Gesamtkapital} - \text{Anzahlungen})} = \text{Eigenmittelquote in \%}$$

$$\frac{249.288.774,32 \times 100,00}{682.953.151,38} = 36,50 \% \quad (\text{VJ } 36,25 \%)$$

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

Rückstellungen	13.599.184,52
Verbindlichkeiten	422.429.524,82
Besondere Aktiva	-38.486.410,08
Anzahlungen	-2.369.641,86

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

Ergebnis Mittelüberschuss a. d. gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 24.135.776,76

Formel:

Rückstellungen + Verbindlichkeiten - besondere Aktiva - Anzahlungen  
Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

=

Schuldentilgungsdauer

13.599.184,52 +  $\frac{422.429.524,82}{24.135.776,76}$  -38.486.410,08 -2.369.641,86

**16,37 Jahre** (VJ 16,12 Jahre)

Da die Kennzahl der Eigenmittelquote im gesetzlichen Rahmen liegt, ist die gesetzliche Vermutung eines Reorganisationsbedarfes nicht gegeben.

**3. WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN****a) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, 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 Risiko ergibt sich, weil die Darlehen überwiegend variabel verzinst aufgenommen werden.

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

Ein Zinsänderungsrisiko besteht auch in Bezug auf die verzinslichen Wertpapiere des Umlaufvermögens. Entsprechende Kursschwankungen werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Des Weiteren bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. 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 die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit ausreicht um Leerstellungskosten und Mietausfälle größtenteils abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

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

## **b) Personalrisiken**

Die individuellen Fähigkeiten und die Fachkompetenz der Belegschaft sind von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg der Gesellschaft. Im Bereich Personalentwicklung werden den Mitarbeitern attraktive Weiterbildungs- und Entwicklungschancen eröffnet, um fachliche und persönliche Kompetenzen zu stärken.

Risiken auf Grund von Fluktuation, altersbedingten Abgängen und krankheitsbedingten Ausfällen werden durch umfangreiche Vertretungsregelungen und vorausschauende Nachfolgeregelungen entgegengewirkt.

## **c) IT-Risiken**

Der in der Gesellschaft eingesetzten Informationstechnologie (IT) kommt eine stetig wachsende Bedeutung zu. Risiken bestehen im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible elektronische Unternehmens- und Kundendaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen und Katastrophen. Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Daten wird mit dem Einsatz von Firewall- und Intrusion-Prevention-Systemen reagiert. Es finden verpflichtende interne Anwenderschulungen zur IT-Sicherheit statt. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Backup-Versionen der kritischen Datenbestände erhöht. Dazu werden die am Markt bewährten technischen Mittel eingesetzt. Mit einer weitgehenden redundanten Auslegung der IT-Infrastrukturen sichert sich die Gesellschaft gegen Risiken ab, die im Störfall entstehen.

#### **d) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken**

Die Gesellschaft ist insbesondere im Bundesland Oberösterreich 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 wird diesem Risiko begegnet.

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

#### **4. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Aufgrund des Unternehmensgegenstandes wurde keine Forschung und Entwicklung betrieben.

#### **5. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN**

Zweigniederlassungen liegen keine vor.

#### **6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

##### **a) Umweltbelange**

Bei allen unseren Bauprojekten legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit. Grundsätzlich werden sämtliche Bauten gemäß dem energetischen Standard "Niedrigstenergiehaus" errichtet. Unsere Energiekennzahlen bewegen sich bei etwa 23 kWh/m<sup>2</sup>a.

Bei allen Ausschreibungen werden von uns strenge ökologische Mindestkriterien vorgegeben, die von den Auftragnehmer umzusetzen sind.

Auch bei unseren Bestandsobjekte orientieren wir uns an nachhaltigen Kriterien und investieren in Wohnkomfort (Personenaufzüge und Balkonbauten) und substanzielle Qualität durch thermische und bautechnische Verbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

##### **b) Arbeitnehmerbelange**

Im Geschäftsjahr 2024 kam es in Summe zu 16 Neuanstellungen und 16 Abgängen. Zum Stichtag 31.12.2024 waren (exklusive karenziertes Personal) 94 Angestellte, 48 Arbeiter sowie 1 Hausbesorger beschäftigt.

Für Seminare und Schulungen wurden im Geschäftsjahr € 113.025,08 (VJ € 131.860,47) aufgewendet. Zusätzlich zu den von der Gesellschaft übernommenen Kostenbeiträgen wird Weiterbildung auch durch Bildungskarenz-Modelle und eine flexible Gestaltung der Arbeitszeit unterstützt.

## **7. EREIGNISSE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Nach dem Bilanzstichtag zum 31.12.2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

## **8. KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS**

Die Finanzbuchhaltung (AS/400) setzt sich aus den Haupt- und den Nebenbüchern für Debitoren, Kreditoren, Darlehen und Eigenmittel zusammen. Daneben existieren noch vor und/oder nachgelagerte Schnittstellen zu anderen Systemen wie zum Beispiel Electronic-Banking, MS-Office, DocuWare und SAGE DPW.

Die Abteilung gliedert sich in die Hauptbereiche Mietenbuchhaltung, Kreditoren IK und BK, Kreditoren Bau, Bank, Darlehen, Personalverrechnung, Betreuungsbauten und Wohnungseigentum.

Die Abteilungsleitung ist direkt der Geschäftsführung unterstellt und wird direkt durch einen Geschäftsführer geleitet. In der Buchhaltung sind jeweils mehrere Personen in den einzelnen Bereichen zuständig, wodurch eine gegenseitige Vertretung gesichert ist.

Es besteht ein ausführliches Handbuch zum Internen Kontrollsystem (IKS) welches nach Abteilungen aufgebaut ist und Unterschriftenregelungen, Organisationsabläufe sowie klare Richtlinien für Genehmigungspflichten beinhaltet. Die Einhaltung des IKS wird mit Stichproben halbjährlich durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates und zusätzlich durch die Abteilungsleitung geprüft.

Das Risiko einer wesentlichen Fehldarstellung bei der Abbildung von Transaktionen wird unter anderem durch eine quartalsweise und in manchen Bereichen auch monatliche Berichterstattung an die Konzernmutter bzw. den Aufsichtsrat minimiert. Dazu werden unter anderem Plan-Ist- sowie Periodenvergleiche analysiert.

Neben der Prüfung durch den Revisionsverband wird die Gesellschaft zusätzlich im Rahmen der Konzernberichterstattung von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

## 9. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

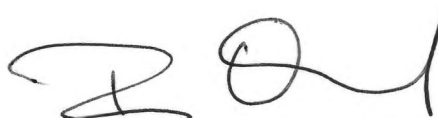
Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die bestehenden Projekte ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilungen für die nächsten zwei Jahre gewährleistet. Für das Jahr 2025 wurde ein Bauvolumen in Höhe von € 29,31 Mio., ein Baubetreuungsvolumen von rund € 31,53 Mio. und ein Großinstandsetzungsvolumen von rund € 12,48 Mio. prognostiziert. Die Verwaltungstätigkeit steigt durch die überwiegende Verwaltung eigener Bestände im Ausmaß der Fertigstellungen an.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist aus Sicht der Nachfrage sehr zufriedenstellend.

Es wird mit keinen wesentlichen strukturellen Leerstellungskosten gerechnet. Die ungedeckten Aufwendungen aus diesem Titel werden auch künftig weitgehend in der eingehobenen Rücklagenkomponente Deckung finden.

Linz, am 9. April 2025



## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., 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 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 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 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 Prüfungsausschuss 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 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 Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 30.04.2025



Mag. Robert Haas  
Verbandsprüfer