

An das
Landesgericht Linz
Firmenbuch
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 23.04.2026

Firmenbuchnummer: 77630m

13 Fr 7281/23 d

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft "Eigenheim" Linz,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.
Bahrgasse 1
4020 Linz

Offenlegung i.S. des § 277 UGB

Nachreichung von Unterlagen betreffend Jahresabschluss zum 31.12.2024

Antrag auf Eintragung der Durchführung der Revision für das Geschäftsjahr 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Abschluss der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 durch den Revisionsverband erlauben wir uns folgende Unterlagen nachzureichen:

1. geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
2. geprüfter Lagebericht 2024
3. Bestätigungsvermerk

Der Bericht des Aufsichtsrates wird nach dessen Vorlage und der Beschluss über die Ergebnisverwendung nach Beschlussfassung Ende September 2025 nachgereicht.

Wir ersuchen den Tag der Einreichung des Jahresabschlusses (§§ 277 – 280 UGB) sowie dessen Abschlussstichtag gem. § 5 Z 3 FBG im Firmenbuch einzutragen.

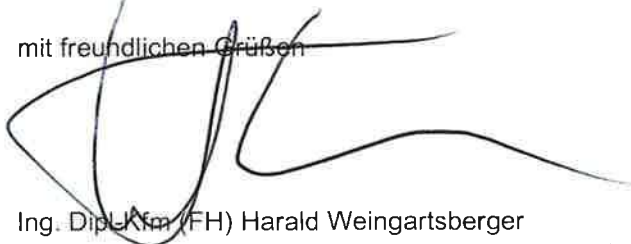
Bezugnehmend auf § 5 Abs 5 GenRevG 1997 iVm § 28 Abs 1 WGG 1979 melden wir zur Eintragung in das Firmenbuch die Durchführung der Revision

- in der Zeit vom 12.1.2026 bis 16.3.2026 für das Geschäftsjahr 2024

Wir ersuchen die Durchführung der Revision und die Zeit, während welcher sie vorgenommen wurde gem. § 6 Abs 1 Z6 FBG im Firmenbuch einzutragen.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Ing. Dipl.Kfm (FH) Harald Weingartsberger



Mag. Martin Steiner

B E R I C H T

über das

G E S C H Ä F T S J A H R 2 0 2 4

der



GEMEINNÜTZIGE

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

“EIGENHEIM“ LINZ

REG. GEN.M.B.H.

Bahrgasse 1, 4020 Linz

BILANZ zum 31.12.2024**AKTIVA**

	<u>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</u>	<u>Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN	94.487.007,19	88.587.370,41
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	10.276,85	0,00
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	10.276,85	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>	94.476.730,34	88.587.370,41
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	2.088.882,17	2.070.282,33
2. Wohngebäude	57.099.823,87	57.735.376,81
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	14.486.284,30	15.093.615,82
4. sonstige Gebäude	480.379,17	497.073,42
5. Nicht abgerechnete Bauten	20.042.395,32	12.954.822,74
5. Bauvorbereitungskosten	271.911,05	224.975,91
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.054,46	11.223,38
B. UMLAUFVERMÖGEN	13.257.002,65	13.351.685,22
I. <u>Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>	5.677.402,78	130.196,90
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	5.164.138,86	72.932,98
2. Bauvorbereitungskosten	513.263,92	57.263,92
II. <u>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	2.697.357,85	783.796,93
1. Forderungen a.d.Grundstücksverkehr davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	82.585,50 (0,00)	1.455,74 (0,00)
2. Forderungen a.d.Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	86.542,20 (0,00)	79.773,70 (0,00)
3. Verrechnung a.d.Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	758.931,83 (123.650,92)	412.089,76 (373.925,67)
4. Forderungen a.d.Betreuungstätigkeit davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	1.226.019,87 (0,00)	67.915,16 (0,00)
5. sonst. Forderungen davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	543.278,45 (0,00)	222.562,57 (0,00)
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	4.882.242,02	12.437.691,39
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	85.788,51	79.759,91
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG	36.885,36	36.959,08
2. sonstige	48.903,15	42.800,83
	<u>107.829.798,35</u>	<u>102.018.815,54</u>

BILANZ zum 31.12.2024

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL	41.059.237,52	39.787.336,31
I. <u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	652.102,00	640.992,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>	<u>38.693.196,51</u>	<u>38.040.527,81</u>
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckun	9.233.186,79	9.587.650,77
2. satzungsmäßige Rücklage	638.264,00	621.346,00
3. andere (freie) Rücklagen	28.821.745,72	27.831.531,04
III. <u>Bilanzgewinn</u>	1.713.939,01	1.105.816,50
davon Gewinnvortrag	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN	653.055,82	642.037,78
1. Rückstellungen für Abfertigungen	240.918,00	222.033,00
2. Rückstellungen Bautätigkeit	0,00	17.113,78
3. Rückstellungen f.Hausbewirtschaftung	210.059,82	205.681,24
4. sonstige Rückstellungen	202.078,00	197.209,76
C. VERBINDLICHKEITEN	66.117.505,01	61.589.441,45
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(3.512.468,55)	(2.801.431,48)
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(62.605.036,46)	(58.788.009,97)
1. Darlehen z.Grund- u. Baukostenfinanz.	53.746.418,94	50.788.293,79
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(1.782.747,27)	(1.678.844,06)
2. Finanzierungsbeiträge d.Wohnungswerber	8.131.505,18	7.459.169,01
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
3. Darlehen sonstiger Art	0,00	14.868,33
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
4. Kautionen	0,00	42.267,61
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	964.869,03	691.804,64
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(823.147,01)	(489.893,23)
6. Verbindlichkeiten a.d.Hausbewirtsch.	2.368.137,59	2.040.372,58
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(80.028,70)
7. Verrechnung a.d.Hausbewirtschaftung	148.383,82	69.157,45
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(148.383,82)	(69.157,45)
8. Verbindlichkeiten a.d.Betreuungstätigkeit	256.248,87	193.901,45
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(256.248,87)	(193.901,45)
9. Verbindlichkeiten gg.Kreditinstituten	0,00	7.900,01
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(7.900,01)
10. sonstige Verbindlichkeiten	501.941,58	281.706,58
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(501.941,58)	(281.706,58)
(davon aus Steuern)	(0,00)	(0,00)
(davon im Rahmen d.soz.Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
	<u>107.829.798,35</u>	<u>102.018.815,54</u>
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	2.805.613,22	514.260,23
Sonstige finanzielle Verpfl. gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	2.863.525,87	2.619.228,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	Vorangegangene Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse	7.469.510,52	8.621.821,88
a) Nutzungsentgelte	5.550.865,24	5.251.886,27
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	68.383,25	86.404,69
c) Zuschüsse	212.186,96	224.209,39
d) aus Sondereinrichtungen	0,00	3.550,32
e) aus der Betreuungstätigkeit	977.045,96	927.908,11
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	2.701,93	7.642,86
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögen im Rahmen der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung	647.664,53	2.120.183,38
h) übrige	10.662,65	36,86
2. Aktivierte Eigenleistungen	226.291,35	104.846,76
3. Sonstige betriebliche Erträge	764.989,41	418.471,88
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	677.981,83	403.166,29
c) übrige	87.007,58	15.305,59
4. verrechenbare Kapitalkosten	-1.257.503,30	-993.998,74
5. Instandhaltungskosten	-931.512,35	-690.289,21
6. Personalaufwand	-1.130.246,23	-1.086.147,46
a) Gehälter	-846.176,03	-825.208,31
b) Soziale Aufwendungen	-275.756,22	-233.734,39
ba) Aufwendungen für Altersversorgung	-18.159,68	-15.033,48
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-28.912,54	10.870,96
bc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-223.606,48	-217.801,52
c) Kosten der Organe	-8.313,98	-27.204,76
7. Abschreibungen	-914.889,29	-883.724,95
a) auf Sachanlagen	-914.889,29	-883.724,95
8. Betriebskosten	-1.288.502,65	-1.439.579,64
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	0,00	-2.952,30
10. Aufwendungen aus dem Verkauf	-484.616,51	-1.591.052,08
a) von Grundstücken des Umlaufvermögens	-59.320,22	0,00
b) von Grundstücken des Anlagevermögen im Rahmen der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung	-425.296,29	-1.591.052,08
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.235.248,78	-693.477,65
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-502.232,77	-237.833,69
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-667.197,57	-378.225,73
c) übrige	-65.818,44	-77.418,23
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	1.218.272,17	1.763.918,49
13. Erträge a.and.Wertpapieren u.Ausleihungen d.Finanzanlagevermögens	0,00	6.909,80
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.268,42	72.744,37
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.749,38	0,00
16. Zwischensumme aus 13. - 15.	42.519,04	79.654,17
17. Ergebnis vor Steuern	1.260.791,21	1.843.572,66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
18. Ergebnis nach Steuern	1.260.791,21	1.843.572,66
19. Jahresüberschuss	1.260.791,21	1.843.572,66
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	453.147,80	-737.756,16
21. Gewinnvortrag	0,00	0,00
22. Bilanzgewinn	1.713.939,01	1.105.816,50

Anhang zum
Jahresabschluss 2024
der
Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft
„EIGENHEIM LINZ “ reg. Gen. m. b. H
Bahrgasse 1, 4020 Linz

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. 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.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. 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 € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden mit 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Baurechtsobjekte liegen keine vor. Geschäftslokale sowie eigenständige Garagen werden mit 2 % abgeschrieben. Bei manchen Wohnobjekten wird auf Basis des Anteils an Geschäftslokalen und Garagen ein Mischsatz verwendet.

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 erst bei Endabrechnung.

Bei den Bauten während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

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. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurden vom Land OÖ Zuschüsse solcher Art in Höhe von EUR 150.000,00 für zwei Neubauprojekte in Pasching ausbezahlt.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

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

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst. Des Weiteren sind Abgrenzungen von im Voraus bezahlten Zinsen enthalten.

1.6. 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 war 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. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 9.436 Mio. (Vj € 9.587 Mio.). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenspiegel" im Anhang als Beilage Nr. 1 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

1.7. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Schätzungen angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,0 % (Vorjahr 4,0%) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen. Verluste aus den Baukostenbeiträgen entstehen nicht (1% Verwohung, 1% Abschreibung).

Mietkautionen wurden im Jahr 2024 zur Gänze auf ein Anderkonto ausgelagert. Im Jahr 2023 waren diese noch auf einem eigenen Girokonto veranlagt und standen als liquide Mittel mit einem Stand von € 41.242,27 nur als Ausfallsicherheit zur Verfügung.

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz 2.1.1.

Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage Nr. 2 dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 658,19 (Vorjahr: € 14.973,04) an Fremdmittelzinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 440 (Vorjahr: 415) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 67,7 Mio. (Vorjahr: € 56,4 Mio.) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 bzw. 10 höchstens aber 20 bzw. 30 Jahren nach Wohnrechtsnovelle 2019 einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

2024:

Unternehmenseigenes Miteigentum: 128

Nicht abgerechnete Bauten: 112

Wohngebäude: 200

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen, Verrechnung Hausbewirtschaftung, 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 € 55.335,14 (VJ € 48.516,53)
- Zinsenabgrenzungen div. Banken € 0,00 (VJ € 1.068,75)

2.1.3. Eigenkapital

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben
Stand 1.1.2024	6.877	29.136	€ 640.992,00
Zugang	107	642	€ 14.124,00
Abgang	-93	-137	-€ 3.014,00
Stand 31.12.2024	6.891	29.641	€ 652.102,00

Die Haftsumme beträgt unter Berücksichtigung der ausgeschiedenen Mitgliedsanteile in Haftung € 1.322.508,00

2.1.4. Gewinnrücklagenspiegel

Zur Aufgliederung der Entwicklung der Gewinnrücklagen vergleiche Beilage Nr. 1.

2.1.5. Rückstellungen

Die „sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen mit € 140 Tsd. (Vorjahr: € 136 Tsd.) Personalkostenrückstellungen und mit € 41 Tsd. (Vorjahr: € 41 Tsd.) Prüfungskosten.

2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs. 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.6. Verbindlichkeiten

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

	2024	2023
a) Darlehen zur Grundstücks- und Bautenfinanzierung	44.283.655,03	(42.394.073,49)
b) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	8.131.505,18	(7.459.169,01)
Gesamt	52.415.160,21	(49.853.242,50)

Die Verbindlichkeiten aus a) sind grundbücherlich sichergestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 30.741,38 (Vorjahr: € 45.197,15) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.6.1. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse betragen € 2.805.613,22 (Vorjahr: € 514.260,23) und betreffen zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Mietkaufwohnungen, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen für ein KFZ in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 2.490,60 (Vorjahr: € 2.490,60); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00).

2.1.7. 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 Direktdarlehen des Landes ein gleich hohes Hypothekendarlehen so gefördert werden, dass die Annuitätenbelastung aus dem Hypothekendarlehen für die Mieter exakt der Belastung eines substituierten Landesdarlehen 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 Annuitätenzuschüsse.

Bis zum 31.12.2024 wurden aus dieser Förderung Zuschüsse des Landes in Höhe von € 2.864 Tsd. (Vorjahr € 2.619 Tsd.) geleistet. Jene Zuschüsse, die für mittlerweile verkaufte Wohnungen erhalten wurden, wurden jeweils im Zuge des Verkaufs rückgeführt und sind in diesem Betrag nicht mehr enthalten.

In den Umsatzerlösen des Jahres 2024 sind Zuschüssen aus dieser Förderung in Höhe von € 244 Tsd. (Vorjahr € 224 Tsd.) enthalten. Laufende Rückzahlungen von Zuschüssen erfolgten im Berichtsjahr in Höhe von € 0,00. (Vorjahr € 0,00).

2.1.8. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2024 nicht getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Genossenschaft in Summe über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 7.942 Tsd. (Vorjahr: € 6.222 Tsd.). Davon entfallen € 7.091 Tsd. (Vorjahr: € 5.953 Tsd.) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse¹ aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	6.821.845,99	6.501.638,50
Grundstücksverkehr	647.664,53	2.120.183,38
Großinstandsetzung	0,00	0,00
Gesamt	7.462.586,25	8.621.821,88

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten „1.g. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten „10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen.

2.2.1. Auflösung und Zuweisung der Gewinnrücklagen

Siehe hierzu im Anhang den Gewinnrücklagenspiegel unter Beilage Nr. 1

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde eine Rückstellung iHv insgesamt € 41.000,00 gebildet. Das Honorar im Vorjahr betrug € 29.720,06 wurde noch nicht verrechnet und ist in der Rückstellung enthalten. 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 € 21.468,10 (Vorjahr: € 20.044,65) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

¹ Es gelten nur die unter Punkt 1 der Anlage B zu § 1 BGVO angeführten Posten als Umsatzerlöse.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herr Ing. Dipl.-Kfm.(FH) WEINGARTSBERGER Harald (Obmann)

Herr Mag. STEINER Martin als (Obmann-Stellvertreter)

Die Veröffentlichung der Bezüge unterbleibt nach § 242 Abs. 4 UGB

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Albert MARINGER - Vorsitzender

Herr Erwin NEUBAUER - Mitglied

Herr Robert OBERLEITNER - Mitglied

Herr Karl RAINER - Mitglied

Frau Dr. Judith RAMESEDER - Mitglied

Frau Mag. Tina SAMINGER - Mitglied

Herr Dr. Gottfried STIEBER Vorsitzender Stellvertreter

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 8.313,98 (Vorjahr: € 4.593,06) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angestellte	11	12

3.2. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.511.287,40 zur Gänze satzungsgemäß den Gewinnrücklagen zu zuführen.

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres.

Linz, am 6.3.2026


Der Vorstand

Ing. Dipl.-Kfm.(FH) Harald Weingartsberger



Mag. Martin Steiner

Beilage 1 Gewinnrücklagenspiegel

Entwicklung der Gewinnrücklage 2024

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck-	Stand 31.12.2024	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
endabgerechnete	+7.728.505,62	-794.451,23	+6.934.054,39	+572.383,39	+0,00	+0,00	-243.655,26	+0,00	+328.728,13	+9.826,26	+7.272.608,78	
Vorjahr	+7.120.673,20	+7.120.673,20	+7.120.673,20	+608.881,18	+0,00	+0,00	-1.048,76	+0,00	+607.832,42	+0,00	+7.728.505,62	
unternehmenseig.	+1.749.918,75	+823.528,33	+2.573.447,08	+59.641,22	+615,88	+0,00	-497.625,27	-73.658,77	-511.026,94	+0,00	+2.062.420,14	
Vorjahr	+1.725.763,76	+1.725.763,76	+1.725.763,76	+446.593,33	+612,84	+0,00	+0,00	-423.051,18	+24.154,99	+0,00	+1.749.918,75	
nicht abgerechnete	+100.248,42	-29.077,10	+71.171,32	+3.701,20	+0,00	-114.521,31	-71.171,32	+0,00	-181.991,43	+0,00	-110.820,11	
Vorjahr	+93.163,49	+93.163,49	+93.163,49	+7.084,93	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+7.084,93	+0,00	+100.248,42	
3. Bewertungsreserve Finanzierungsbeiträge												
endabgerechnete	+8.977,98		+8.977,98				+0,00		+0,00		+8.977,98	
Vorjahr	+8.977,98		+8.977,98				+0,00		+0,00		+8.977,98	
unternehmenseig.	+0,00		+0,00				+0,00		+0,00		+0,00	
Vorjahr	+0,00		+0,00				+0,00		+0,00		+0,00	
Zwischensumme	+9.587.650,77	+0,00	+9.587.650,77	+635.725,81	+615,88	-114.521,31	-812.451,85	-73.658,77	-364.290,24	+9.826,26	+9.233.186,79	
Vorjahr	+8.948.578,43	0,00	+8.948.578,43	+1.062.559,44	+612,84	+0,00	-1.048,76	-423.051,18	+639.072,34	+0,00	+9.587.650,77	
3. satzungsmäßige	+621.346,00	+16.918,00	+638.264,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+638.264,00	
Vorjahr	+621.346,00	+0,00	+621.346,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+621.346,00	
4. andere	+27.831.531,04	+1.088.898,50	+28.920.429,54	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-98.683,82	+28.821.745,72	
Vorjahr	+25.556.342,27	+2.176.504,95	+27.732.847,22	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+98.683,82	+27.831.531,04	
Summe	+38.040.527,81	+1.105.816,50	+39.146.344,31	+635.725,81	+615,88	-114.521,31	-812.451,85	-73.658,77	-364.290,24	-88.857,56	+38.693.196,51	
Vorjahr	+35.126.266,70	+2.176.504,95	+37.302.771,65	+1.062.559,44	+612,84	+0,00	-1.048,76	-423.051,18	+639.072,34	+98.683,82	+38.040.527,81	
	-737.756,16								+364.290,24	+88.857,56	+453.147,80	
	-57.931,19								-639.072,34	-98.683,82	-737.756,16	
				Zuweisung (-)/ Auflösung (+) Gewinnrücklagen gem GuV Rech								
Bilanzgewinn	+1.105.816,50	-1.105.816,50	-0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.713.939,01	+1.713.939,01	
Vorjahr	+2.176.504,95	-2.176.504,95	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.105.816,50	+1.105.816,50	

Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Software	0,00	13.702,47	0,00	105.978,51	0,00	119.680,98	0,00	0,00	105.978,51	0,00	3.425,62 *	109.404,13	10.276,85	0,00
	0,00	13.702,47	0,00	105.978,51	0,00	119.680,98	0,00	0,00	105.978,51	0,00	3.425,62	109.404,13	10.276,85	0,00
II. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	2.070.282,33	402,10	0,00	18.197,74	0,00	2.088.882,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.088.882,17	2.070.282,33
2. Wohngebäude;	67.705.019,81	0,00	0,00	0,00	0,00	67.705.019,81	9.969.643,00	0,00	0,00	0,00	635.552,94	10.605.195,94	57.099.823,87	57.735.376,81
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	18.885.646,29	0,00	0,00	0,00	524.206,36	18.361.439,93	3.792.030,47	0,00	0,00	98.910,07	182.035,23 *	3.875.155,63	14.486.284,30	15.093.615,82
4. sonstige Gebäude;	1.512.027,23	0,00	0,00	0,00	1.512.027,23	1.014.953,81	0,00	0,00	0,00	0,00	16.694,25	1.031.648,06	480.379,17	497.073,42
5. nicht abgerechnete Bauten;	13.077.664,83	7.196.880,84	658,19	-18.197,74	0,00	20.256.347,93	122.842,09	0,00	0,00	0,00	91.110,52	213.952,61	20.042.395,32	12.954.822,74
6. Bauvorbereitungskosten;	224.975,91	46.935,14	0,00	0,00	0,00	271.911,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.911,05	224.975,91
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	329.068,85	4.364,48	0,00	-105.978,51	2.480,30	224.974,52	317.845,47	0,00	-105.978,51	2.480,30	8.533,40 *	217.920,06	7.054,46	11.223,38
	103.804.685,25	7.248.582,56	658,19	-105.978,51	526.686,66	110.420.602,64	15.217.314,84	0,00	-105.978,51	101.390,37	933.926,34	15.943.872,30	94.476.730,34	88.587.370,41
Gesamtsumme	103.804.685,25	7.262.285,03	658,19	0,00	526.686,66	110.540.283,62	15.217.314,84	0,00	0,00	101.390,37	937.351,96	16.053.276,43	94.487.007,19	88.587.370,41

*) Abschreibung zum Teil über Verwaltungskosten (siehe Kto 43200)

1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Im Geschäftsjahr 2024 sind bebaubare Grundstücke im Ausmaß von 9.607,00 m² (davon 0 m² als Baurecht) zugegangen. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen bzw. verkauften oder umgewidmeten Grundstücke beläuft sich der bebaubare Grundstücksbestand inkl. Baurechte zum Jahresende 2024 auf 25.122 m² mit einem Buchwert von ca. € 7,3 Mio und sichert die künftige Bautätigkeit für rund **147** Wohneinheiten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde im Neubau ein Bauvolumen (inklusive diverser Baunebenkosten) in Höhe von € 7,43 Mio. (Vorjahr € 10,12 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 intensiviert und es wurde ein Bauvolumen für eigene Bauten inklusive Betreuungsbauten von rd. 0,36 Mio. (Vorjahr € 0,18 Mio.) getätigt.

Zum 31.12.2024 umfasste die Verwaltungstätigkeit der Gesellschaft 2.068 eigene und 14.200 betreute Einheiten (Vorjahr 1.982 eigene und 2.980 betreute Einheiten) ohne sonstige Einheiten.

Das Ergebnis vor Steuern 2024 beträgt € 1.260.791,21 und liegt damit um rd. 31,61% unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 1.843.572,66).

Das Jahresergebnis 2024 (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) beträgt € 1.713.939,01 und liegt somit um rd. 36,67% über dem Vorjahreswert (Vorjahr € 1.105.816,50). Ein wesentlicher Anteil der Ergebnisänderung resultiert aus der Aufrollung der zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung. Darüber hinaus war im Jahr 2023 der Gewinn aus dem Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens außerordentlich hoch. Dieser Posten unterliegt jährlich sehr starken Schwankungen.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 5,7 % auf € 107.829.798,35 (Vorjahr € 102.018.815,54).

2. LAGE DES UNTERNEHMENS

a) Vermögens- und Kapitalslage

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 Kapitalslage:

Vermögen	lfd. Jahr	LJ %	Vorjahr €	VJ %	Veränderung €	Veränderung %
langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen	94.487.007,19	87,63	88.587.370,41	86,83	5.899.636,78	0,80
Umlaufvermögen	6.336.685,51	5,88	541.081,65	0,53	5.795.603,86	5,35
kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen	7.006.105,65	6,50	12.890.363,48	12,64	-5.884.257,83	-6,14
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	107.829.798,35	100,00	102.018.815,54	100,00	5.810.982,81	5,70

Kapital	lfd. Jahr	LJ %	Vorjahr €	VJ %	Veränderung €	Veränderung %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Eigenkapital	41.059.237,52	38,08	39.787.336,31	39,00	1.271.901,21	-0,92
Fremdkapital	61.877.924,12	57,38	58.262.331,13	57,11	3.615.592,99	0,27
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Fremdkapital	4.892.636,71	4,54	3.969.148,10	3,89	923.488,61	0,65
Gesamtkapital	107.829.798,35	100,00	102.018.815,54	100,00	5.810.982,81	5,70
Somit ergibt sich eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	-100.823.692,70		-89.128.452,06		-11.695.240,64	13,12
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	102.937.161,64		98.049.667,44		4.887.494,20	4,98
vorläufige Überdeckung	2.113.468,94		8.921.215,38		-6.807.746,44	-76,31
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-423.286,09		-1.345.842,51		922.556,42	-68,55
endgültige Überdeckung	1.690.182,85		7.575.372,87		-5.885.190,02	-77,69

Zusätzlich bestehen WGG Komponenten in Höhe von EUR 2.832.274,06.

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

Die Geldflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	2024	2023
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	744.296,21	2.087.191,01
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-14.094.140,43	-1.448.840,49
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>5.794.394,85</u>	<u>-587.869,46</u>
Geldfluss gesamt	-7.555.449,37	50.481,06
Liquide Mittel zum 01.01.	12.437.691,39	12.387.210,33
Liquide Mittel zum 31.12.	4.882.242,02	12.437.691,39

d) Ertragslage

Der im Berichtsjahr 2024 in Höhe von € 1.713.939,01 ausgewiesene Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>lfd. Jahr</u>	<u>Vorjahr €</u>
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.201.743,19	1.385.198,14
Ergebnis aus der Bautätigkeit	-42.837,11	-83.489,56
Ergebnis aus der Großinstandsetzung	-2.964,34	251,69
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	62.330,43	461.958,22
Ergebnis § 7 Abs 4 WGG Geschäfte	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
1. Zwischensumme (Zeile 11)	1.218.272,17	1.763.918,49
2. Finanzierungsergebnis (Zeile 17)	<u>42.519,04</u>	<u>79.654,17</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Ergebnis vor Steuern (Zeile 18)	1.260.791,21	1.843.572,66
Steuern vom Einkommen (Zeile 19)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Jahresüberschuss (Zeile 20)	1.260.791,21	1.843.572,66
Veränderung der Gewinnrücklagen (Zeile 21)	453.147,80	-737.756,16
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Bilanzgewinn (Zeile 22)</u>	<u><u>1.713.939,01</u></u>	<u><u>1.105.816,50</u></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 ein wesentlich höherer Gewinn erzielt, da auch mehr Einheiten verkauft wurden.

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	41.059.237,52
Gesamtkapital (GK)	107.829.798,35
Anzahlungen	0,00

Eigenmittelquote

Formel:

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

$$\frac{41.059.237,52 \times 100,00}{107.829.798,35} = 38,08 \% \quad (\text{VJ } 39,0 \%)$$

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

Rückstellungen	653.055,82
Verbindlichkeiten	66.117.505,01
Besondere Aktiva	-4.882.242,02
Anzahlungen	0,00

2. Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Ergebnis Mittelüberschuss a. d. gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2.217.028,17

Formel:

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

=

Schuldentilgungsdauer

653.055,82 + $\frac{66.117.505,01 - 4.882.242,02}{2.217.028,17}$ 0,00

27,91 Jahre (VJ 18,3 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, 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 Mietenentgelt 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, soweit die wirtschaftlich sinnvoll ist.

c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die Gesellschaft ist ausschließlich 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

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 1 verwiesen

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. ERFÜLLUNG DES GENOSSENSCHAFTSZWECKS

Dem Genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von

Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzlich nach dem Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

9. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Infolge der geplanten 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 wird ein wieder Bauvolumen von über EUR 5,0 Mio. erwartet.

Die Verwaltungstätigkeit steigt durch die Verwaltung eigener Bestände im Ausmaß der Fertigstellungen an.

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

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

Linz, am 6. März 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the date.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft "Eigenheim" Linz 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 Punkt 2.1.7. 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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 Aufsichtsrat 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 Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

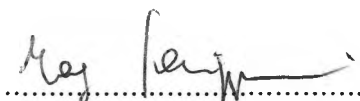
Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 16.03.2026



Mag. Klaus Schippani

Verbandsprüfer