

**Schönere  
Zukunft**

# **JAHRESABSCHLUSS**

## **2024**

**BILANZ**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

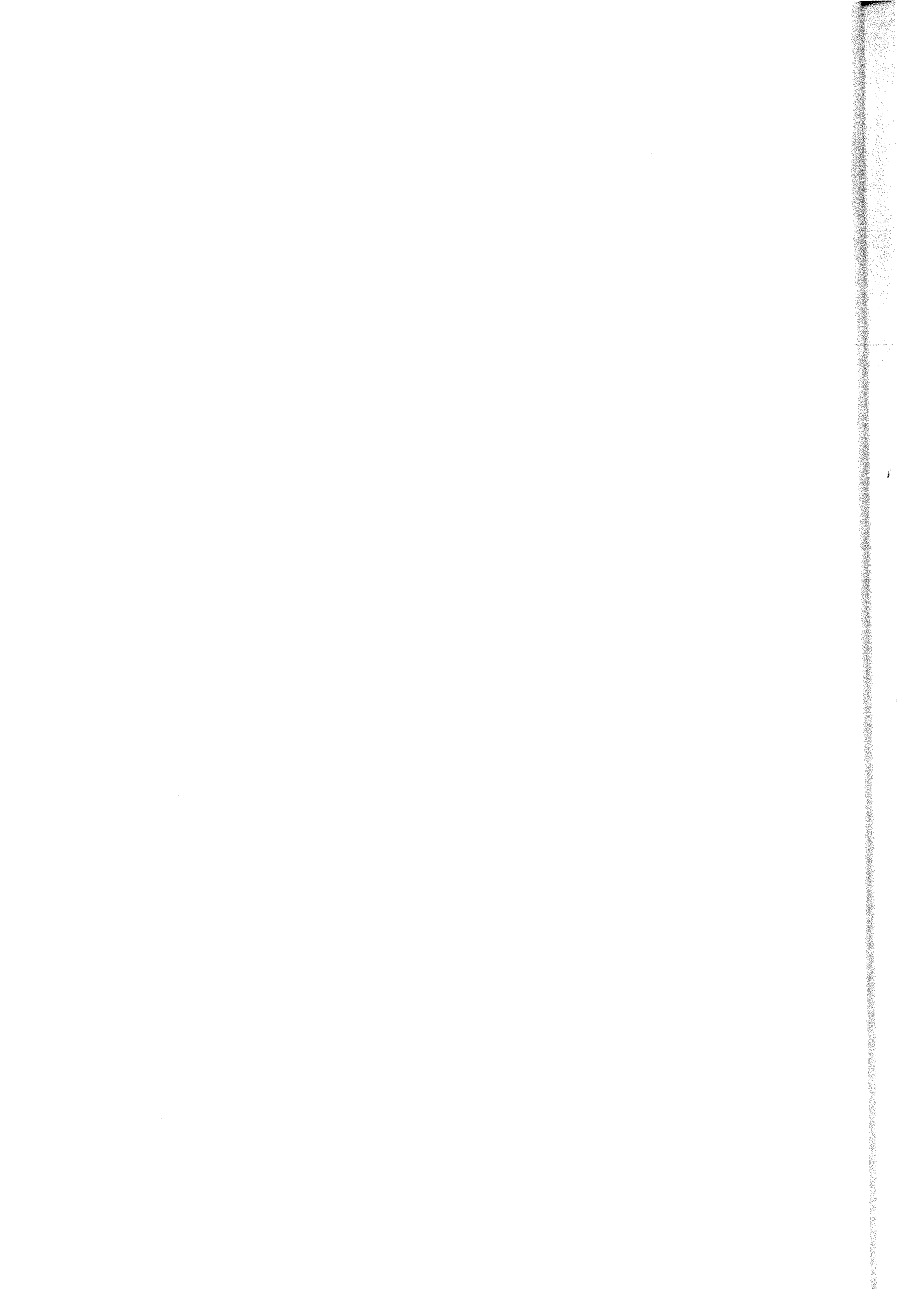
**LAGEBERICHT**

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

Schießstattring 37a, 3100 St. Pölten, pA Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien T  
+43 1 505 87 75-0, F +43 1 505 87 75-5298, office@sz.at

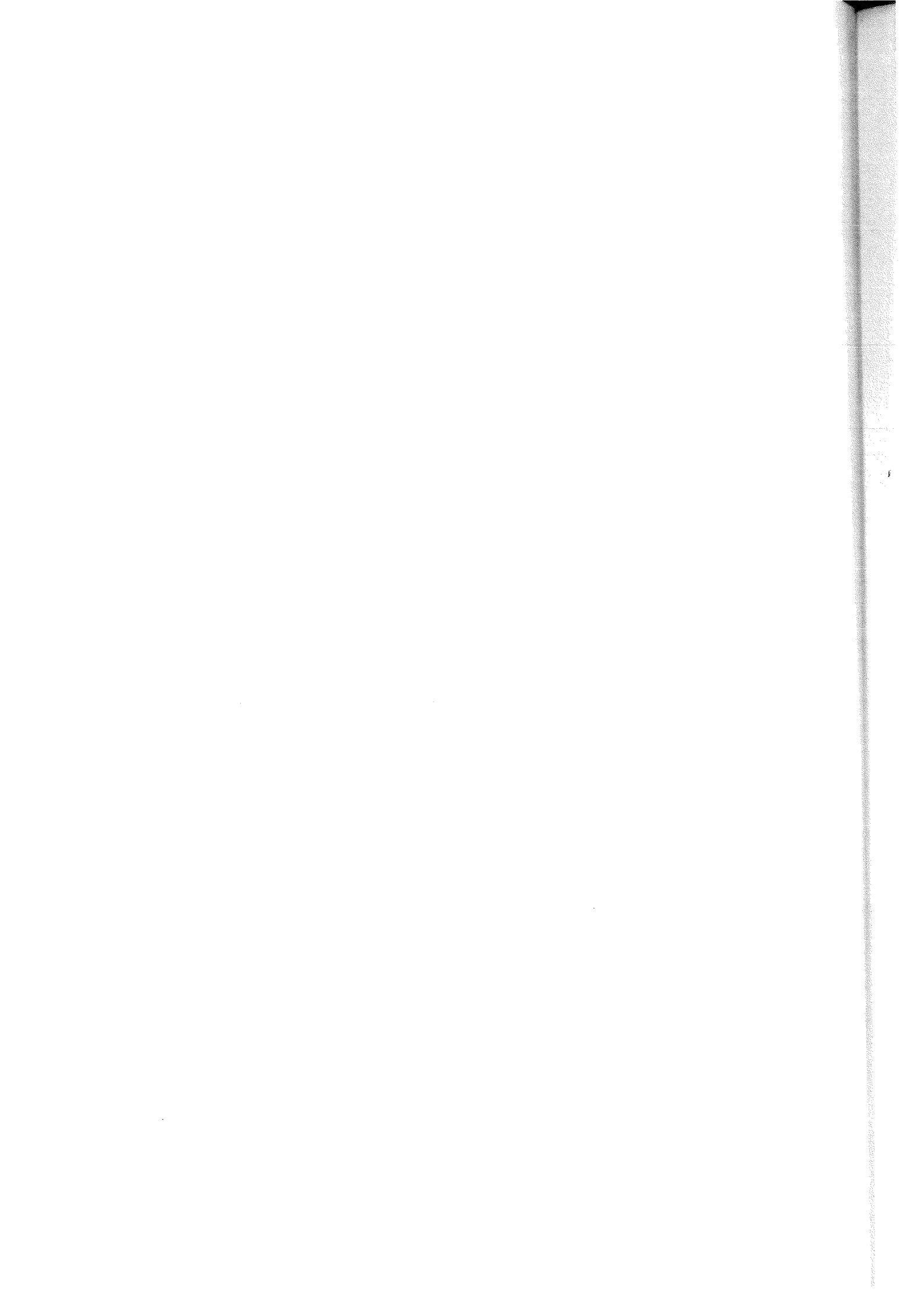
Firmenbuch-Nr. FN 79932y, Firmengericht St. Pölten, UID-Nr. ATU 45991805

www.sz.at



**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

<b>AKTIVA</b>	<b>Laufende Periode</b>	<b>Vorjahresperiode</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<u>I. Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	56.159.024,62	54.262.738,66
2. Wohngebäude	323.912.773,06	339.068.595,08
3. unternehmenseigenes Miteigentum	153.003.785,31	137.181.052,73
4. nicht abgerechnete Bauten	124.490.464,91	132.067.328,82
5. Bauvorbereitungskosten	1.582.928,90	1.802.230,93
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.667,64	130.830,18
7. sonstige Sachanlagen	217.538,04	217.538,04
8. geleistete Anzahlungen	0,00	234.465,00
	<b>659.637.182,48</b>	<b>664.964.779,44</b>
<u>II. Finanzanlagen</u>		
1. Beteiligungen	4.099.761,20	4.099.761,20
2. Wertrechte des Anlagevermögens	1.722,16	1.722,16
	<b>4.101.483,36</b>	<b>4.101.483,36</b>
Summe Anlagevermögen	<b>663.738.665,84</b>	<b>669.066.262,80</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<u>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	3.874.519,56	0,00
2. Erwerbshäuser	284.364,14	284.364,14
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	1.151.596,45	5.325.819,96
	<b>5.310.480,15</b>	<b>5.610.184,10</b>
<u>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	14.106.688,53	3.955.454,58
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.281.748,12	1.319.589,25
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	4.771.777,46	5.686.246,21
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	3.757.873,59	3.364.442,01
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.812,61	3.507,65
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.198.676,84	747.026,42
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	3.213,52	5.213,44
	<b>22.366.703,56</b>	<b>11.711.824,11</b>
<u>III. Wertpapiere und Anteile</u>		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	5.615.436,86	5.329.576,16
<u>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	7.360.608,44	12.975.634,99
Summe Umlaufvermögen	<b>40.653.229,01</b>	<b>35.627.219,36</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Sonderposten nach § 39 Abs 28 WGG	1.688.914,32	1.711.100,25
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>706.080.809,17</b>	<b>706.404.582,41</b>



	Laufende Periode	Vorjahresperiode
	EUR	
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<u>I. eingefordertes Stammkapital</u>	<b>37.000,00</b>	37.000,00
<u>II. Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	<b>39.840.991,47</b>	43.160.079,76
2. satzungsmäßige Rücklage	<b>18.500,00</b>	18.500,00
3. andere Rücklagen	<b>88.868.077,60</b>	87.349.065,63
	<b>128.727.569,07</b>	130.527.645,39
<u>III. Bilanzgewinn</u>	<b>4.581.339,07</b>	1.519.289,55
Summe Eigenkapital	<b>133.345.908,14</b>	132.083.934,94
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	<b>1.018.995,47</b>	1.052.788,13
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	<b>4.035.630,16</b>	4.766.699,34
3. sonstige Rückstellungen	<b>944.065,16</b>	885.535,71
Summe Rückstellungen	<b>5.998.690,79</b>	6.705.023,18
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	<b>421.996.538,63</b>	423.285.600,54
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>10.391.212,70</i>	<i>12.693.523,23</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>411.605.325,93</i>	<i>410.592.077,31</i>
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>99.836.071,86</b>	98.454.643,91
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>99.836.071,86</i>	<i>98.454.643,91</i>
3. Zwischenkredite (Grundstückszwischenfinanzierung)	<b>17.770.000,00</b>	17.770.000,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>17.770.000,00</i>	<i>17.770.000,00</i>
4. Darlehen sonstiger Art	<b>1.087.309,03</b>	1.219.825,28
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>132.516,25</i>	<i>147.234,27</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>954.792,78</i>	<i>1.072.591,01</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	<b>48.868,56</b>	91.834,16
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>21.220,47</i>	<i>21.220,47</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>27.648,09</i>	<i>70.613,69</i>
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	<b>1.257.300,00</b>	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>39.600,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.217.700,00</i>	<i>0,00</i>
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>2.939.092,43</b>	6.543.918,70
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>2.472.795,24</i>	<i>6.256.078,91</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>466.297,19</i>	<i>287.839,79</i>
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>18.769.602,70</b>	17.231.203,20
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>2.692.796,98</i>	<i>2.732.124,63</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>16.076.805,72</i>	<i>14.499.078,57</i>
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>1.032.817,11</b>	1.100.654,75
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>1.032.817,11</i>	<i>1.100.654,75</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	<b>188.905,92</b>	31.853,36
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>188.905,92</i>	<i>31.853,36</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
11. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<b>538.270,73</b>	477.272,98
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>538.270,73</i>	<i>477.272,98</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
12. sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.271.433,27</b>	1.408.817,41
- davon Steuern	<i>50.727,49</i>	<i>61.878,49</i>
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<i>64.561,26</i>	<i>64.168,33</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>1.271.433,27</i>	<i>1.408.817,41</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	<b>566.736.210,24</b>	567.615.624,29
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>18.781.568,67</i>	<i>24.868.780,01</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>547.954.641,57</i>	<i>542.746.844,28</i>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>706.080.809,17</b>	706.404.582,41
Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	<b>2.737.694,90</b>	2.516.794,90
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB	<b>28.819.475,26</b>	28.473.932,63



## Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr EUR	vorangegangenes Geschäftsjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	38.489.083,23	33.485.876,84
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	1.109.131,99	1.076.429,29
c) Zuschüsse	8.101.034,41	7.525.608,27
d) aus der Betreuungstätigkeit	2.091.657,57	1.694.925,78
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	21.813,62	14.756,23
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	20.270.089,64	5.752.466,51
davon a. d. Verk. von beb. Grundst. des Umlaufvermögens € 3.694.173,54 (Vorjahr: € 103.383,00)		
davon a. d. Verk. von beb. Grundst. des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum € 16.575.916,10 (Vorjahr: € 5.649.083,51)		
g) übrige	13.901,10	13.218,20
	<b>70.096.711,56</b>	<b>49.563.281,12</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	1.163.282,63	2.710.984,39
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	114.492,02	102.133,20
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	262.500,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	2.681.434,70	4.190.369,38
d) übrige	153.450,28	184.211,42
	<b>2.949.377,00</b>	<b>4.739.214,00</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-15.816.207,40	-13.545.988,53
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-5.002.236,59	-4.490.331,07
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-2.693.175,57	-2.691.119,93
b) soziale Aufwendungen	-821.690,67	-555.399,51
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-135.874,51	93.703,53
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-665.461,33	-628.989,22
c) Kosten der Organe	-128.543,43	-126.505,28
	<b>-3.643.409,67</b>	<b>-3.373.024,72</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen, davon außerplanmäßige Abschreibungen € -521.595,05 (Vorjahr: € -181.294,25)	-14.188.926,65	-13.197.308,13
<b>8. Betriebskosten</b>	-9.387.498,75	-8.958.691,38
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	-15.213.109,08	-4.848.633,57
davon a. d. Verk. von beb. Grundst. des Umlaufvermögens € -3.182.368,89 (Vorjahr: € -90.605,91)		
davon a. d. Verk. von beb. Grundst. des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum € -12.030.740,19 (Vorjahr: € -4.758.027,66)		
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-5.358.012,56	-3.374.064,58
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-3.116.746,50	-2.733.783,50
c) übrige	-899.650,40	-347.904,36
	<b>-9.374.409,46</b>	<b>-6.455.752,44</b>
<b>11. Zwischensumme aus 1. - 10.</b>	<b>1.583.573,59</b>	<b>2.143.749,67</b>
<b>12. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	64.386,90	82.226,96
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	184.653,77	1.700,72
<b>14. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	285.860,70	0,00
<b>15. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufver- mögens, davon Abschreibungen € 0,00 (Vorjahr: € -222.300,00)</b>	0,00	-207.092,08
<b>16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-856.224,18	-418.612,04
<b>17. Zwischensumme aus 12. - 15.</b>	<b>-321.322,81</b>	<b>-541.776,44</b>
<b>18. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.262.250,78</b>	<b>1.601.973,23</b>
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.262.250,78</b>	<b>1.601.973,23</b>
<b>20. Jahresüberschuss</b>	<b>1.262.250,78</b>	<b>1.601.973,23</b>
<b>21. Auflösung von/Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	3.319.088,29	-82.683,68
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>4.581.339,07</b>	<b>1.519.289,55</b>

1

1

1

1

1

## ANHANG

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft

Gesellschaft m. b. H.

3100 St. Pölten, Schießstattring 37a

### **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.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dahinter 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 in Höhe von 2% p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Bei Baurechten richtet sich die Abschreibung nach der Baurechtsdauer, wenn diese weniger als 50 Jahre beträgt.

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.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Bei Firmenwerten unterbleibt gemäß § 208 (2) UGB die Zuschreibung.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

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

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

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

Die Bewertung der nicht abgerechneten unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

1

1

1

1

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 (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.

#### **1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens**

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

#### **1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

#### **1.8. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen.

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 (1) Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibung 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 (2) WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

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 jährlich anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.



## **1.9. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96% (Vorjahr: 1,70%) ermittelt.

Die künftigen jährlichen Erhöhungen der Bezüge wurden mit 4,39% (Vorjahr: 3,43%) berücksichtigt.

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.

## **1.10. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1% p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2% p.a.) gegen zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## **1.11. GuV Ausweis von Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen**

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gem. den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietung 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 Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV in den Umsatzerlösen im Posten 1.f) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. ausgewiesen.

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

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

2

2

2

2

2

2

2

## 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 zum Anhang dargestellt.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 61.180.662,24 (Vorjahr: € 62.560.511,97).

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

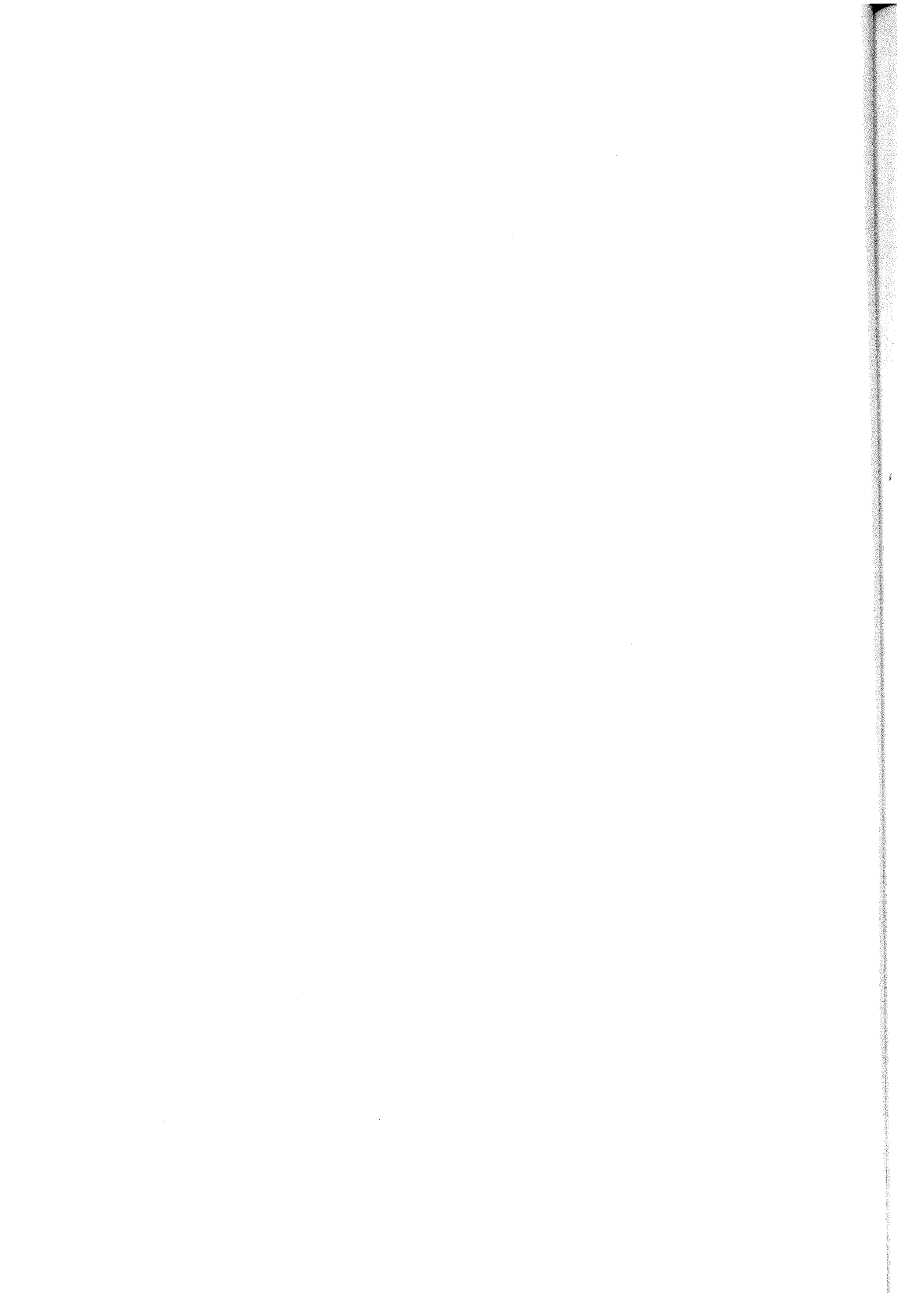
In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen des Anlagevermögens wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 793.033,68 (Vorjahr: € 435.359,31) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

##### 2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 4.261 (Vorjahr: 4.246) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 544.139.043,67 (Vorjahr: € 540.365.545,16) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5, 10, höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

##### 2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Bewirtschaftungsgesellschaft Trazerberg Ges.m.b.H., Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien	40%	4.757.506,80	-200.996,23	2023



## 2.1.2. Umlaufvermögen

### 2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 290,62 (Vorjahr: € 31,38) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

### 2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		laut Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon wechsel- mäßig verbrieft	Einzelwert- berichtigung
		€	€	€	€
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vj	14.106.688,53 3.955.454,58	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	1.281.748,12 1.319.589,25	0,00 0,00	0,00 0,00	162.297,67 105.314,14
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	4.771.777,46 5.686.246,21	3.757.873,59 3.364.442,01	0,00 0,00	0,00 0,00
Forderungen geg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	2024 Vj	7.812,61 3.507,65	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Forderungen	2024 Vj	2.198.676,84 747.026,42	3.213,52 5.213,44	0,00 0,00	57.542,15 59.148,84
gesamt laufendes Jahr		22.366.703,56	3.761.087,11	0,00	219.839,82
gesamt Vorjahr		11.711.824,11	3.369.655,45	0,00	164.462,98

Im Posten Forderungen aus der Hausbewirtschaftung sind Erträge in Höhe von € 1.051.501,30 (Vorjahr: € 1.162.310,66) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### 2.1.3. Eigenkapital

Das eingeforderte Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 37.000,00, davon sind € 7.930,87 bar einbezahlt.

### 2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Der Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 (6) WGG iVm § 222 (2) UGB stellt sich wie folgt dar:

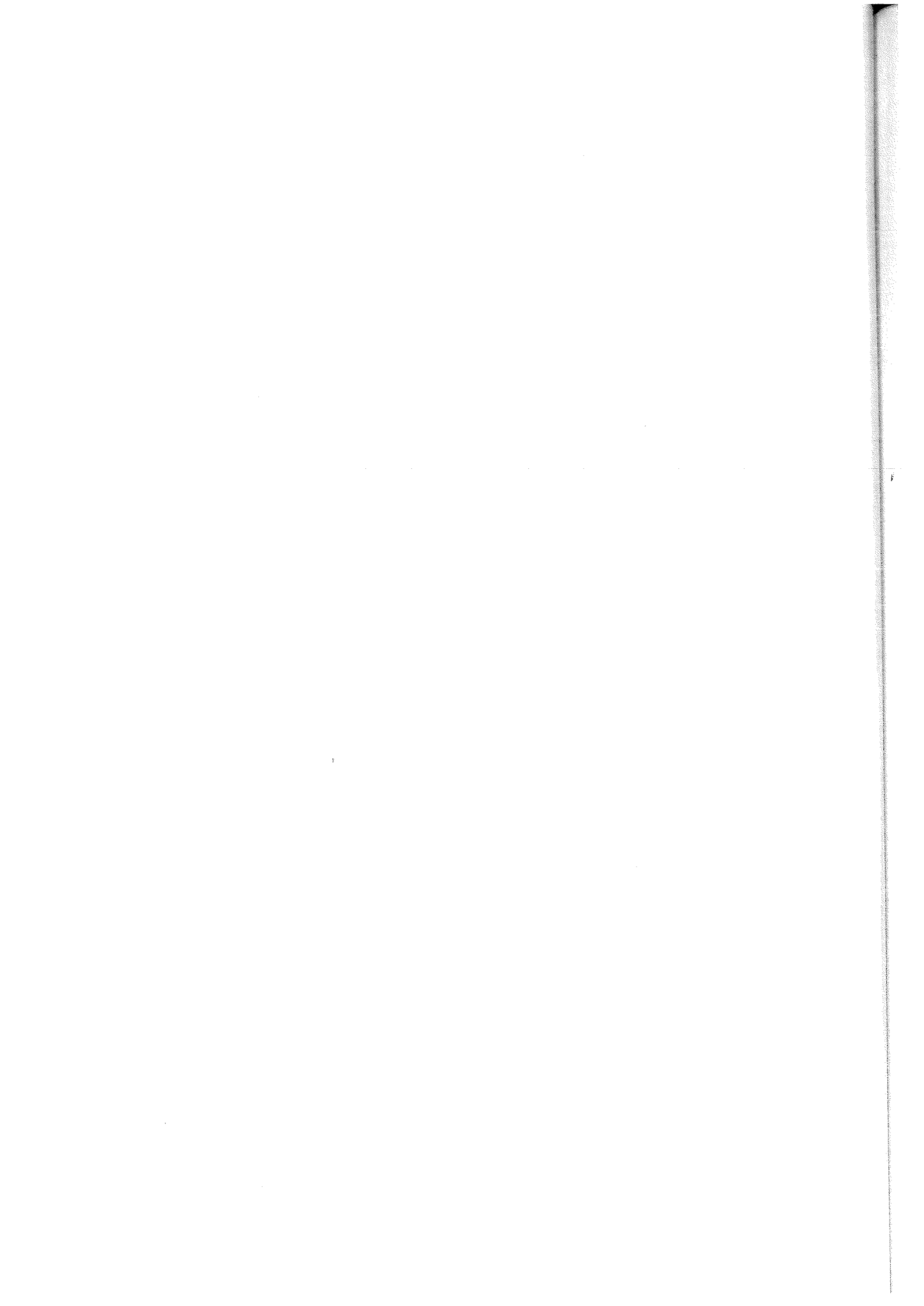


Posten	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB						erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Summe Rücklagen- bewegungen			
				Zuweisung Mehrtligung	Auflösung Minderligung	Zuweisung Minderligung	Auflösung Mehrtligung				
									Auflösung abgegangene Anlagen		
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtligung/(-) Minderligung											
Mehrtligung	+52.058.561,87	+0,00	+52.058.561,87	+0,00	-1.514.954,43	+0,00	-1.514.954,43	-936.647,74	-192.492,01	+0,00	
Minderligung	-8.898.482,11	+0,00	-8.898.482,11	+0,00	-3.249.860,47	+0,00	-3.249.860,47	+115,59	-3.126.595,28	+0,00	
Zwischensumme Pt. 2.	+43.160.079,76	+0,00	+43.160.079,76	+0,00	-3.249.860,47	+0,00	-3.249.860,47	-936.532,15	-3.319.088,29	+0,00	
2. satzungsmäßige Rücklage	+18.500,00	+0,00	+18.500,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
3. andere Rücklagen	+87.349.065,63 (1)	+1.519.011,97	+88.868.077,60	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Summe Gewinnrücklagen	+130.527.645,39	+1.519.011,97	+132.046.657,36	+2.259.110,16	+123.148,60	-3.249.860,47	-1.514.954,43	-936.532,15	-3.319.088,29	+0,00	
Bilanzgewinn	+1.519.289,55 (1)	-1.519.289,55	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+4.581.339,07	

(1) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr abzüglich Gewinnausschüttung in Höhe von € 277,58

Posten	Stand 01.01.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB						erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Summe Rücklagen- bewegungen			
				Zuweisung Mehrtligung	Auflösung Minderligung	Zuweisung Minderligung	Auflösung Mehrtligung				
									Auflösung abgegangene Anlagen		
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtligung/(-) Minderligung											
Mehrtligung	+50.218.927,28	+0,00	+50.218.927,28	3.051.291,33	+0,00	+0,00	-844.367,88	-373.790,02	+1.833.133,43	+0,00	
Minderligung	-7.141.531,20	+0,00	-7.141.531,20	+0,00	+182.213,84	-1.946.362,69	+0,00	+13.699,10	-1.750.449,75	+0,00	
Zwischensumme Pt. 2.	+43.077.396,08	+0,00	+43.077.396,08	+3.051.291,33	+182.213,84	-1.946.362,69	-844.367,88	-360.090,92	+82.663,68	+0,00	
2. satzungsmäßige Rücklage	+18.500,00	+0,00	+18.500,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
3. andere Rücklagen	+84.642.854,60 (1)	+2.706.211,03	+87.349.065,63	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Summe Gewinnrücklagen	+127.738.750,68	+2.706.211,03	+130.444.961,71	+3.051.291,33	+182.213,84	-1.946.362,69	-844.367,88	-360.090,92	+82.663,68	+0,00	
Bilanzgewinn	+2.706.488,61 (1)	-2.706.488,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.519.289,55	

(1) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr abzüglich Gewinnausschüttung in Höhe von € 277,58



## 2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 88.300,00 (Vorjahr: € 85.300,00) Prüfungskosten, mit € 667.716,66 (Vorjahr: € 599.715,71) Personalkostenrückstellungen, mit € 8.048,50 (Vorjahr: € 20.520,00) Rechts- und Beratungskosten und mit € 180.000,00 (Vorjahr: € 180.000,00) Rückstellungen für Prozessrisiken.

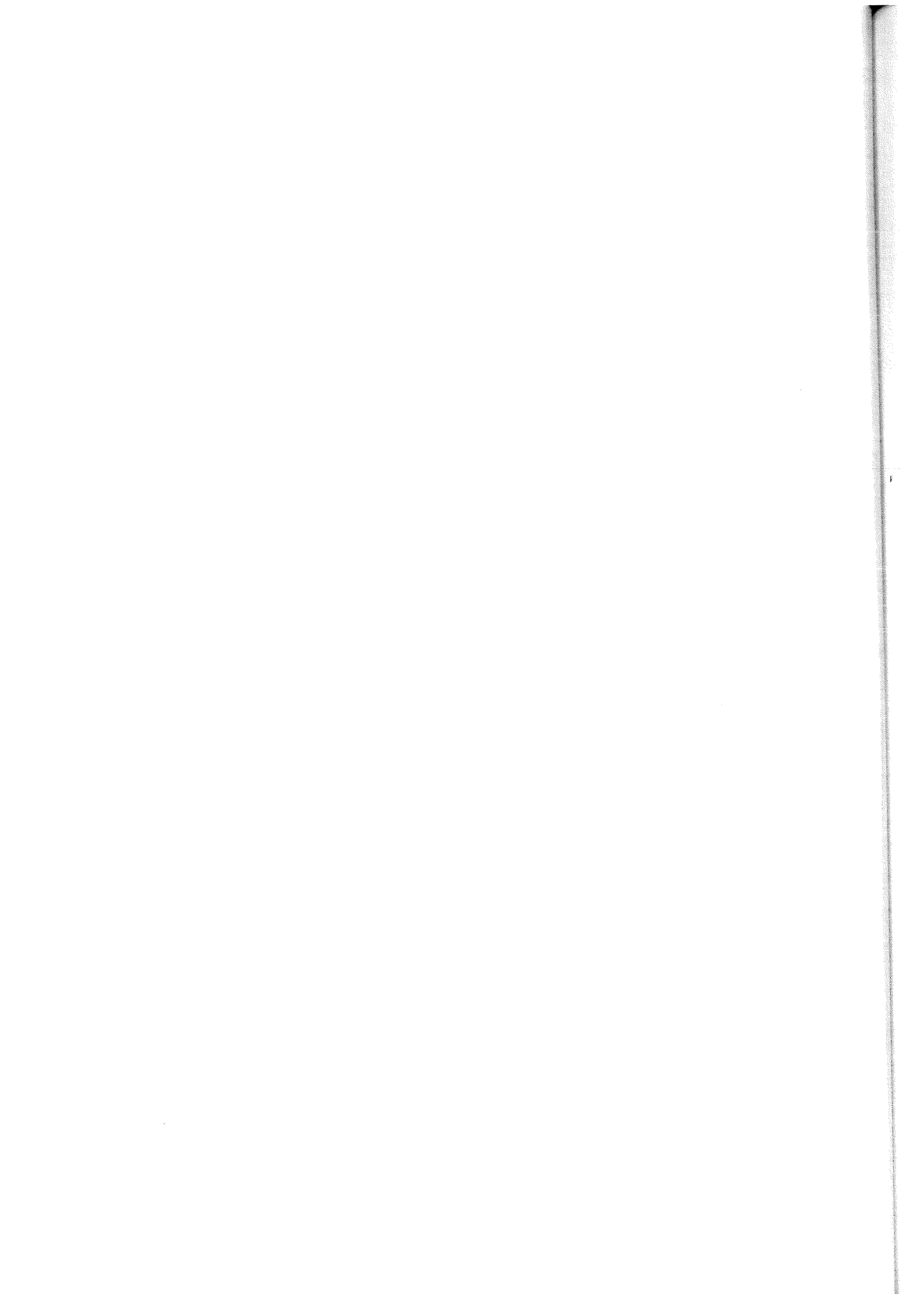
## 2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		laut Bilanz	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
		€	€	€	€
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vj	421.996.538,63 423.285.600,54	10.391.212,70 12.693.523,23	40.138.539,00 47.731.874,93	371.466.786,93 362.860.202,38
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vj	99.836.071,86 98.454.643,91	0,00 0,00	0,00 0,00	99.836.071,86 98.454.643,91
Zwischenkredite	2024 Vj	17.770.000,00 17.770.000,00	0,00 0,00	17.770.000,00 17.770.000,00	0,00 0,00
Darlehen sonstiger Art	2024 Vj	1.087.309,03 1.219.825,28	132.516,25 147.234,27	443.631,94 562.315,74	511.160,84 510.275,27
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	2024 Vj	48.868,56 91.834,16	21.220,47 21.220,47	27.648,09 70.613,69	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vj	1.257.300,00 0,00	39.600,00 0,00	158.400,00 0,00	1.059.300,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vj	2.939.092,43 6.543.918,70	2.472.795,24 6.256.078,91	466.297,19 287.839,79	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	18.769.602,70 17.231.203,20	2.692.796,98 2.732.124,63	0,00 0,00	16.076.805,72 14.499.078,57
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	1.032.817,11 1.100.654,75	1.032.817,11 1.100.654,75	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vj	188.905,92 31.853,36	188.905,92 31.853,36	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten geg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024 Vj	538.270,73 477.272,98	538.270,73 477.272,98	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vj	1.271.433,27 1.408.817,41	1.271.433,27 1.408.817,41	0,00 0,00	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		566.736.210,24	18.781.568,67	59.004.516,22	488.950.125,35
gesamt Vorjahr		567.615.624,29	24.868.780,01	66.422.644,15	476.324.200,13

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen in Höhe von € 1.907.294,87 (Vorjahr: € 2.206.159,36) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit € 556,10 (Vorjahr: € 18.477,00) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen und mit € 537.714,63 (Vorjahr: € 458.795,98) sonstige Verbindlichkeiten.



Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherung		Betrag in €
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	Pfandrecht <i>Pfandrecht</i>	2024 Vj	421.996.538,63 423.285.600,54
Zwischenkredite zur Grundstücksfinanzierung	Pfandrecht <i>Pfandrecht</i>	2024 Vj	17.770.000,00 17.770.000,00
Darlehen sonstiger Art	Pfandrecht <i>Pfandrecht</i>	2024 Vj	1.087.309,03 1.219.825,28
gesamt laufendes Jahr		2024	440.853.847,66
gesamt Vorjahr		Vj	442.275.425,82

#### 2.1.7.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 2.737.694,90 (Vorjahr: € 2.516.794,90) und betreffen Bankgarantien in Höhe von € 2.514.600,00 (Vorjahr: € 0,00) und aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser und Kaufoptionswohnungen/-reihenhäuser, für die zum Bilanzstichtag noch keine Freilassungserklärungen vorliegen in Höhe von € 223.094,90 (Vorjahr: € 2.516.794,90).

#### 2.1.7.2. sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB bestehen aufgrund erhaltener bedingt rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse gemäß der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Die Annuitätenzuschüsse werden im Jahr des Zuschusses als Umsatzerlöse (Posten Zuschüsse) ausgewiesen.

In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse von € 1.999.358,78 (Vorjahr: € 2.077.061,64) enthalten. Abzüglich der Abgänge aus Übereignungen in Höhe von € 1.653.816,15 (Vorjahr: € 384.526,43) betragen die daraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen zum Ende des Berichtsjahres € 28.819.475,26 (Vorjahr: € 28.473.932,63).

#### 2.1.7.3. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf € 1.906.753,41 (Vorjahr: € 1.768.338,51) davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 381.749,54 (Vorjahr: € 353.857,03). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinsen.

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

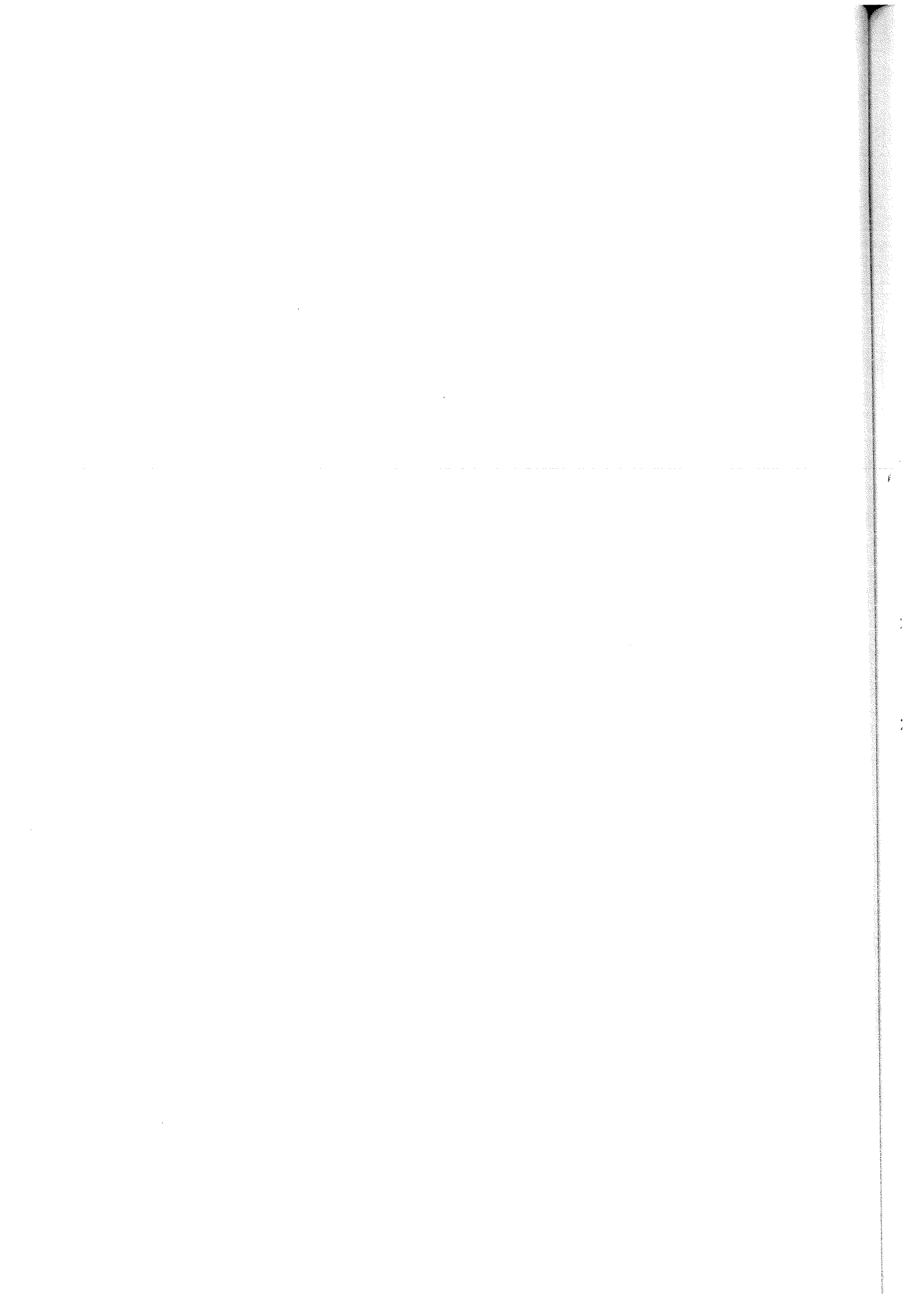
Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

#### 2.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen wurden 2024 nicht getätigt.

#### 2.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.



### **2.1.10. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Schönerer Zukunft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 18.028.363,69 (Vorjahr: € 16.371.416,12).

Davon entfallen € 17.547.414,58 (Vorjahr: € 15.845.391,73) auf verwaltete Eigentümergemeinschaften und € 480.949,11 (Vorjahr: € 526.024,39) auf veranlagte Kautionen von Mietern. Diese Kautionen werden in der Bilanz weder passiv- (Kautionen) noch aktivseitig (Guthaben bei Kreditinstituten) ausgewiesen.

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

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

Im Posten Personalaufwand - soziale Aufwendungen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von € 99.773,13 (Vorjahr: € -129.006,49) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### **2.2.2. außerplanmäßige Abschreibungen/Zuschreibungen**

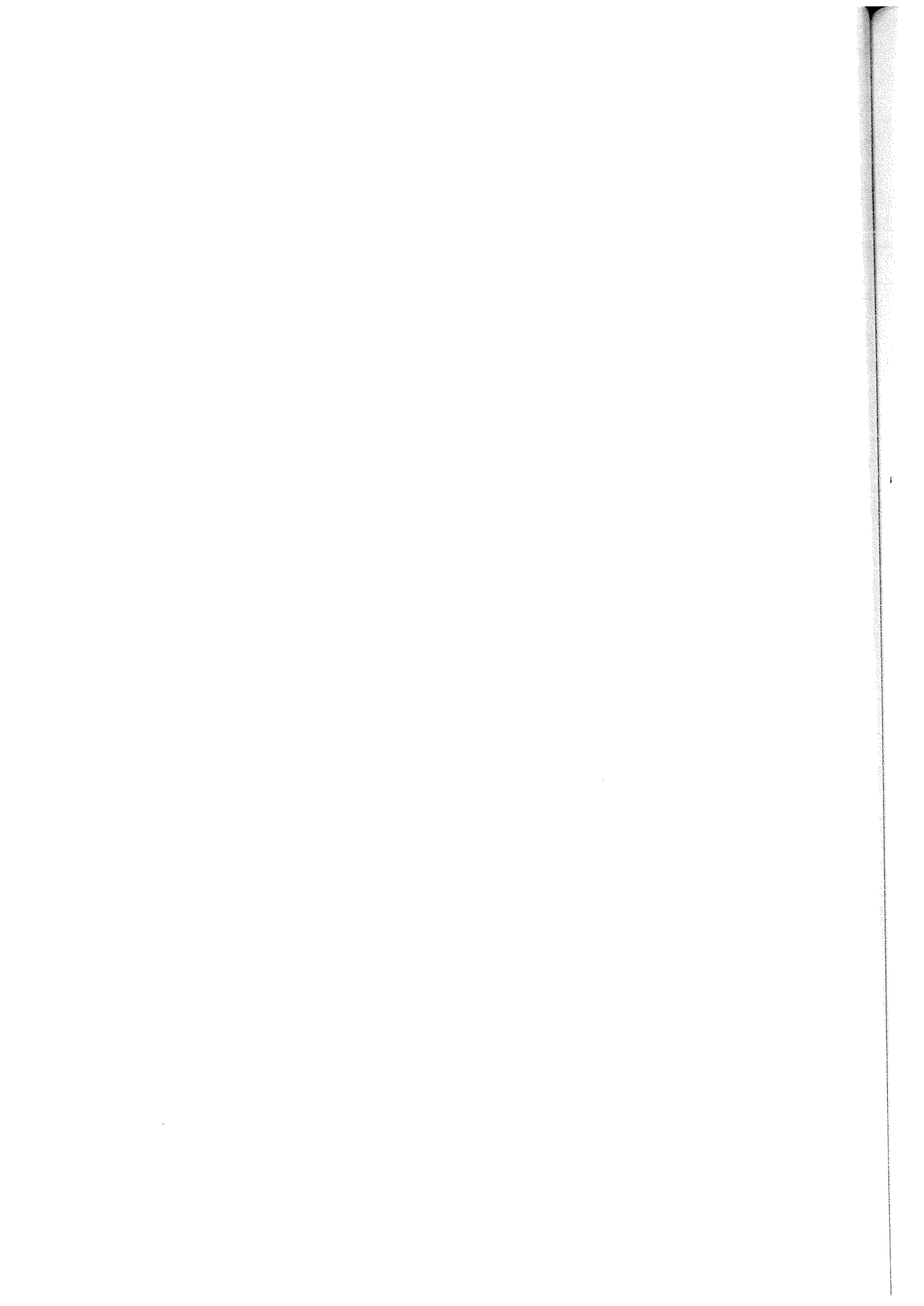
Einheiten mit einer Leerstandsdauer von über zwei Jahren werden ab dem Geschäftsjahr 2016 außerplanmäßig abgeschrieben. Der im Berichtsjahr ausgewiesene Wert ergibt sich als Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen und beträgt € 71.519,76 (Vorjahr: € 181.294,25). Zusätzlich gab es im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 450.075,29 von 2 Objekten in den nicht abgerechneten Wohngebäuden.

### **2.2.3. sonstige betriebliche Aufwendungen übrige**

Die größte Position betrifft mit € 519.071,99 (Vorjahr: € 161.384,86 Grundstücksbevorratung) die Zuweisung zur Rückstellung für Instandsetzungen.

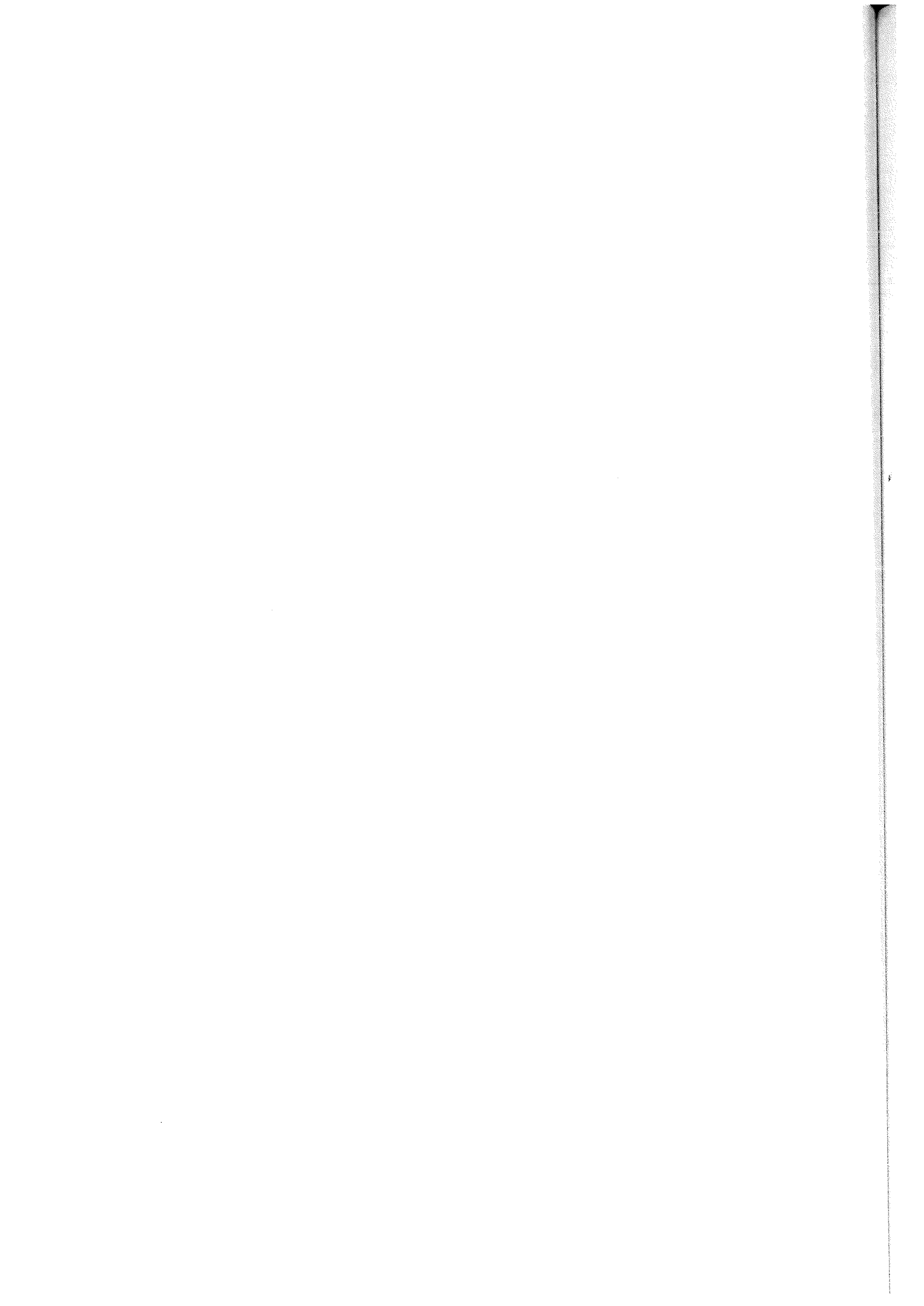
### **2.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 87.889,40 (Vorjahr: € 73.159,85). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 36.305,66 (Vorjahr: € 34.173,60) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.



Anlagenposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten										kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Ab- (+)/Zu- (-) schreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
<b>A. Anlagevermögen</b>																	
<b>I. Sachanlagen</b>																	
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	G	54.311.489,57	3.078.564,72	0,00	-609.269,05	574.009,71	56.207.775,53	48.750,91	0,00	0,00	0,00	48.750,91	56.159.024,62	54.262.738,66			
2. Wohngebäude																	
Abges. Zuschüsse:																	
180.000,00	G	33.756.363,07	0,00	0,00	-2.150.856,50	0,00	31.605.506,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.605.506,57	33.756.363,07			
1.330.931,73	B	386.994.424,60	0,00	0,00	-11.712.591,34	0,00	375.281.833,26	81.682.192,59	0,00	0,00	7.759.032,01	82.974.566,77	292.307.266,49	305.312.232,01			
1.510.931,73		348.674.580,40	0,00	0,00	-13.863.447,84	0,00	406.887.339,83	65.860.650,03	0,00	0,00	7.759.032,01	92.974.566,77	323.912.773,06	339.068.595,08			
3. Unternehmenseigenes Mitigentum																	
Abges. Zuschüsse:																	
28.690,77	G	16.031.678,60	0,00	0,00	4.302.875,37	1.976.147,45	18.358.406,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.358.406,52	16.031.678,60			
8.141,88	B	192.884.094,46	0,00	0,00	35.062.745,07	13.147.840,10	214.798.999,43	71.734.720,33	0,00	3.193.610,89	3.929.201,58	80.153.620,64	134.645.378,79	121.149.374,13			
36.832,65		180.218.348,72	0,00	0,00	39.365.620,44	15.123.987,55	233.157.405,95	56.069.799,80	0,00	3.193.610,89	3.929.201,58	80.153.620,64	153.003.785,31	137.181.052,73			
4. Nicht abgerechnete Bauten																	
	G	12.772.470,30	606.619,35	0,00	-1.632.943,73	529.398,77	11.216.749,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.216.749,15	12.772.470,30			
	B	121.785.872,28	21.369.886,07	792.811,17	-22.752.191,44	3.354.795,12	117.048.770,79	2.491.013,76	0,00	0,00	2.500.693,06	3.775.055,03	113.273.715,76	119.294.858,52			
		145.123.564,20	21.976.505,42	792.811,17	-24.385.135,17	3.884.192,89	128.265.519,94	2.763.921,14	0,00	0,00	2.500.693,06	3.775.055,03	124.490.464,91	132.067.326,82			
5. Bauvorbereitungskosten	B	1.802.230,93	493.218,94	222,51	-507.766,38	204.752,59	1.582.928,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.582.928,90	1.802.230,93			
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung																	
		251.840,96	226.672,51	0,00	0,00	103.258,46	375.255,01	121.010,78	0,00	103.258,46	86.835,05	104.587,37	270.667,64	130.830,18			
7. Sonstige Sachanlagen																	
		217.538,04	0,00	0,00	0,00	0,00	217.538,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.538,04	217.538,04			
8. Geleistete Anzahlungen																	
		234.465,00	0,00	0,00	0,00	234.465,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.465,00			
<b>II. Finanzanlagen</b>																	
1. Beteiligungen																	
		4.099.761,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.099.761,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.099.761,20	4.099.761,20			
2. Wertrechte																	
		1.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.722,16	1.722,16			
		734.875.541,18	25.775.961,59	793.033,68	0,00	20.124.666,20	830.795.246,56	124.864.132,66	0,00	3.296.869,35	14.275.761,70	167.056.580,72	663.738.665,84	669.066.262,80			

AK = Anschaffungskosten      HK = Herstellungskosten      G = Grundkosten      B = Baukosten      Grundwert der bebauten Grundstücke      61.180.662,24      62.560.511,97



### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

##### Mitglieder der Geschäftsführung:

Herr Dipl.-Ing. Stefan Haertl

Herr Dr. Emanuel Obentraut

Hinsichtlich der Angaben über die Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 242 (4) UGB Gebrauch gemacht.

##### Unsere Gesellschaft hat folgende Gesamtprokuristen:

Frau Astrid Blümel

Herr Dipl.-Ing. Ernst Hofmeister

Herr Mag. Robert Belsky

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

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

Herr Dr. Josef Schmidinger - Vorsitzender

Herr KR Anton Mittelmeier - Stellvertreter des Vorsitzenden

Herr Dir. Heinrich Krammer

Herr Michael Josef Priebisch

Herr Mag. Michael Swoboda

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Jiresch

##### Vom Betriebsrat wurden delegiert:

Frau Martina Mirth

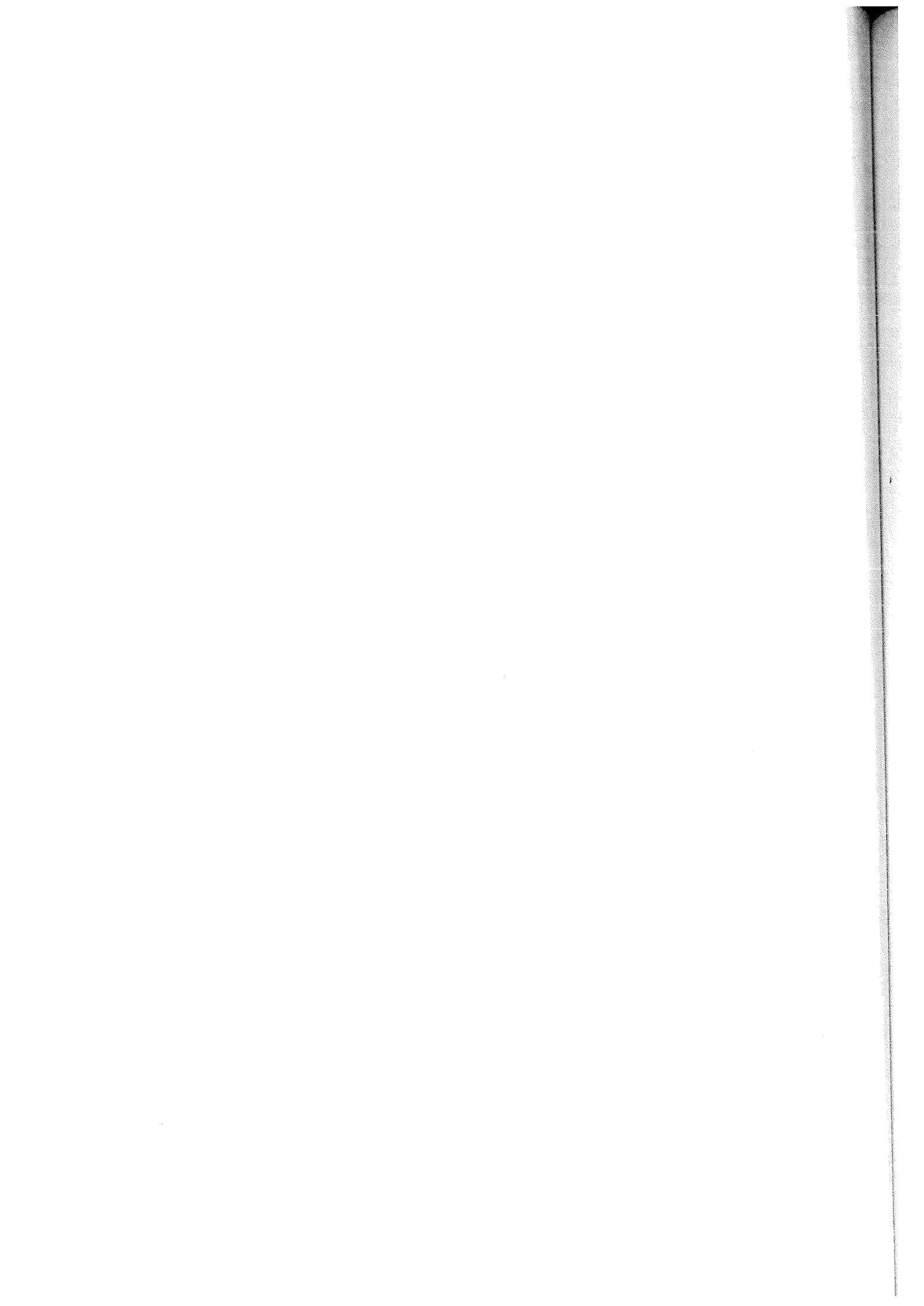
Frau Alexandra Lippitz

Frau Sylvia Martinat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von insgesamt € 43.982,24 (Vorjahr: € 43.145,74) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	16	16
Angestellte	35	35
gesamt	51	51



### 3.2. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 4.581.339,07 wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung gem. § 10 (1) WGG in Höhe von 3,5% p.a. vom bar einbezahlten Stammkapital an:

	Stammkapital bar einbezahlt	in %	Ausschüttung in €
Verein "Heimat und Frieden"	2.775,80	35	97,15
Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Frieden“	1.586,18	20	55,51
„NÖ-Friedenswerk“ Gemeinnützige Siedlungsges.mbH.	1.189,63	15	41,64
HBV Beteiligungs- GmbH	1.189,63	15	41,64
UBG-Unternehmensbeteiligungsgesellschaft.m.b.H.	1.189,63	15	41,64
gesamt	7.930,87	100	277,58

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 4.581.061,49 soll zur Gänze der „anderen Rücklage“ zugeführt werden.

### 3.3. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### 3.4. Sonstige Erläuterungen

Aufsichtsratssitzungen fanden im Jahr 2024 statt:

18.03., 24.06., 23.09., 19.12.2024

Generalversammlungen fanden im Jahr 2024 statt:

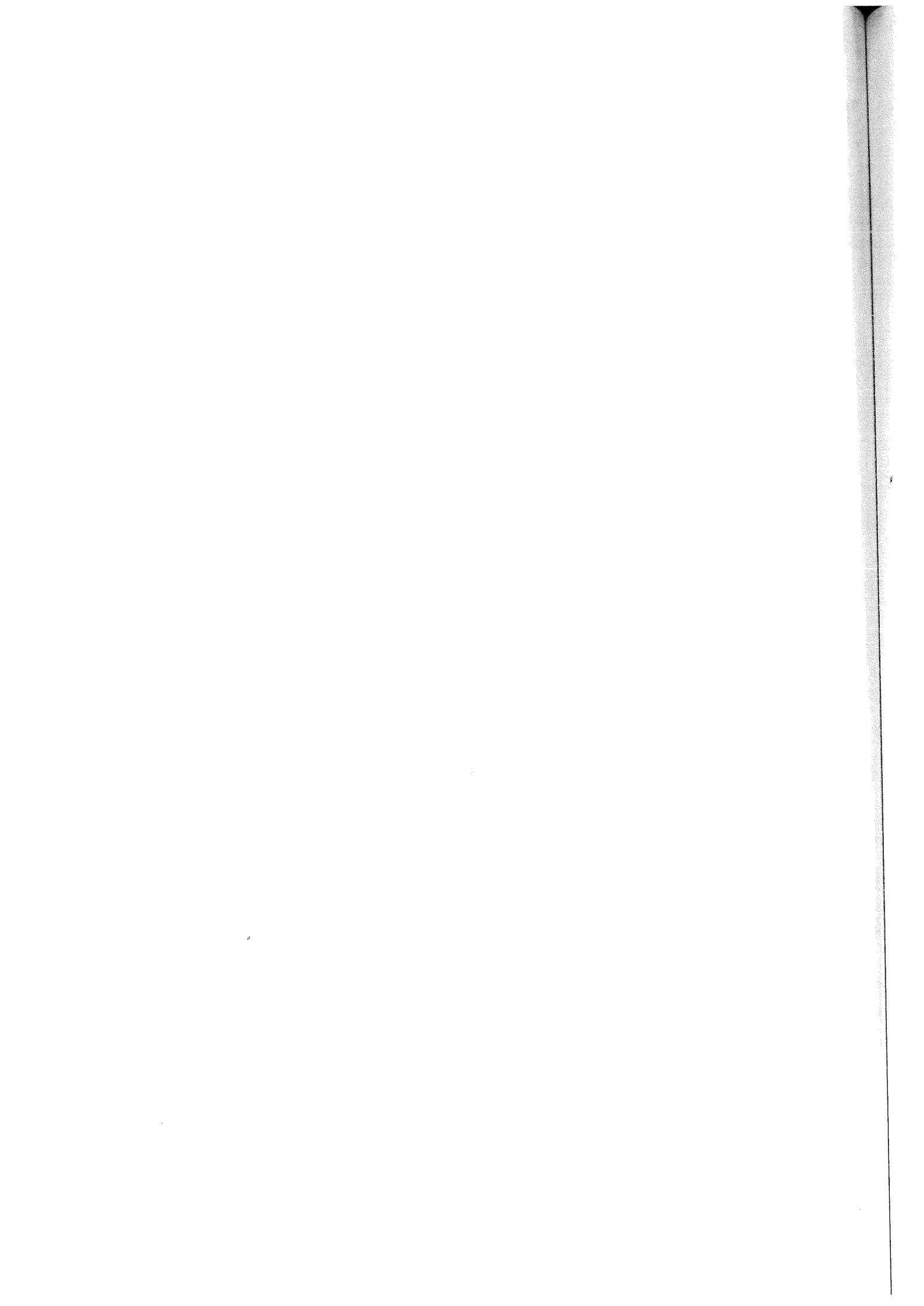
24.06.2024

Wien, 17. März 2025

Dipl.-Ing. Stefan Haertl

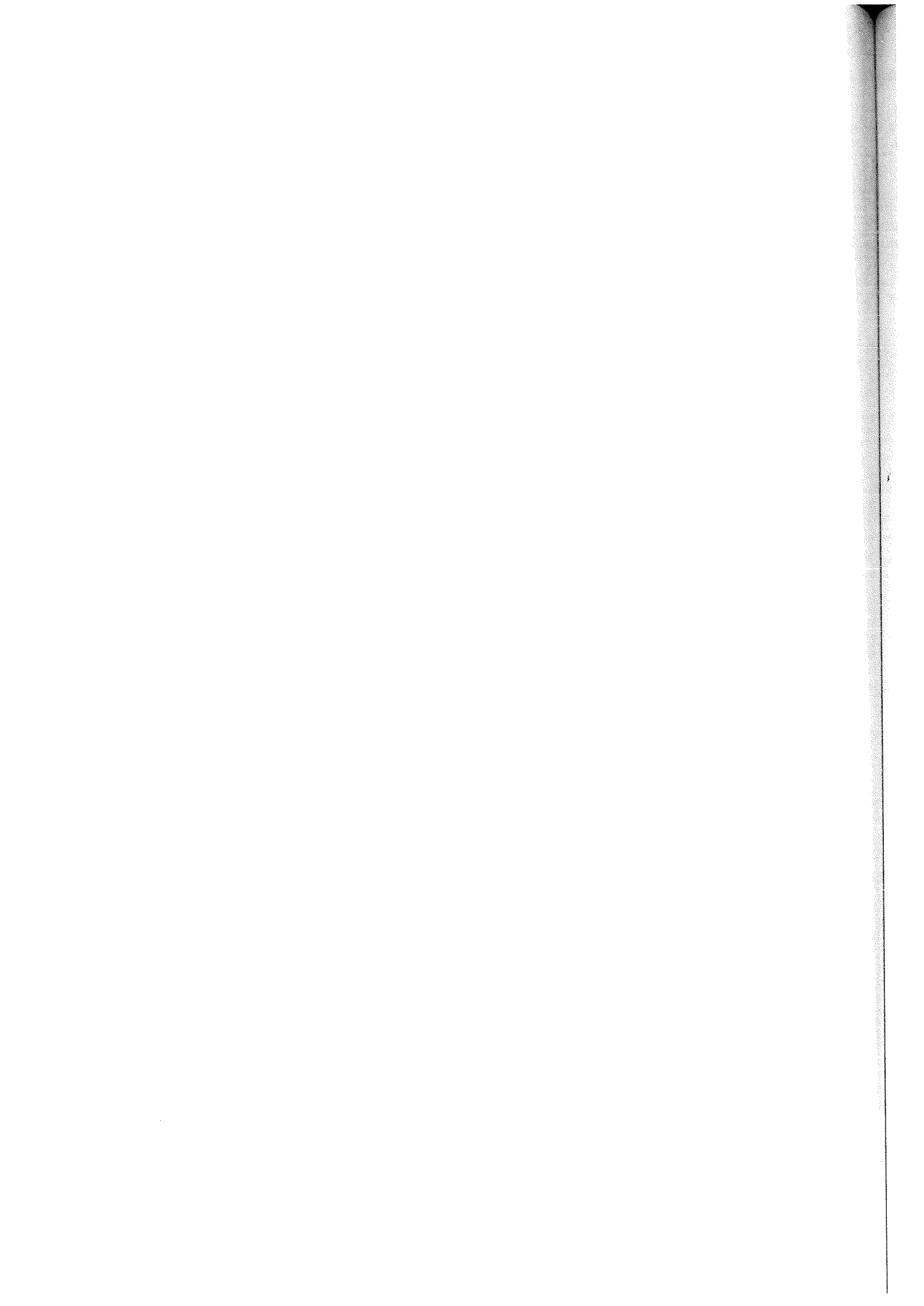
Die Geschäftsführung:

Dr. Emanuel Obentraut



# LAGEBERICHT

2024



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

### a) Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Grundstücke im Ausmaß von 19.704 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 48.965 m<sup>2</sup>) angekauft bzw. Baurechte erworben.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen Grundstücke im Ausmaß von 4.868 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5.248 m<sup>2</sup>) betrug der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2024 206.247 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 191.467 m<sup>2</sup>) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 1.436 Wohneinheiten.

Die Neubautätigkeit der Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft GesmbH (im Folgenden kurz Schönerer Zukunft GesmbH) verringerte sich aufgrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage im Vergleich zur Bautätigkeit des Vorjahres. Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2024 € 14,8 Mio. nach € 41,6 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht einer Reduktion von rund 64%.

Im Bereich der Sanierungstätigkeit gab es im Geschäftsjahr 2024 erste kleinere Maßnahmen, das Sanierungsvolumen belief sich auf rund € 0,70 Mio. (Vorjahr: rund € 0,50 Mio.).

Die Verwaltungstätigkeit der Schöneren Zukunft GesmbH umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 15.639 Einheiten, davon 10.179 eigene und 5.460 betreute Einheiten (Vorjahr: Gesamt 15.262 Einheiten, davon 9.904 eigene und 5.358 betreute Einheiten).

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt € 1.262.250,78 und liegt damit um 21,2% unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: € 1.601.973,23).

Die Bilanzsumme verringerte sich um 0,05% auf € 706.080.809,17 (Vorjahr: € 706.404.582,41).

Im Jahr 2024 wurden an Wohnungen und Lokalen fertig gestellt (bezogen):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Miete	172	130
Eigentum	1	0
	<u>173</u>	<u>130</u>

### b) Zweigniederlassungen:

Die Schönerer Zukunft GesmbH hat 1 Zweigniederlassung in:  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119.



### c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

Vermögen	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
langfristig gebundenes Vermögen	674.499.147,42	95,53	679.757.202,60	96,23	-5.258.055,18	-0,77
- Anlagevermögen	663.738.665,84	94,00	669.066.262,80	94,71	-5.327.596,96	-0,80
- Umlaufvermögen	9.071.567,26	1,28	8.979.839,55	1,27	91.727,71	1,02
- Rechnungsabgrenzungsposten	1.688.914,32	0,24	1.711.100,25	0,24	-22.185,93	-1,30
kurzfristig gebundenes Vermögen	31.581.661,75	4,47	26.647.379,81	3,77	4.934.281,94	18,52
- Umlaufvermögen	31.581.661,75	4,47	26.647.379,81	3,77	4.934.281,94	18,52
- Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>706.080.809,17</b>	<b>100,00</b>	<b>706.404.582,41</b>	<b>100,00</b>	<b>-323.773,24</b>	<b>-0,05</b>
<b>Kapital</b>						
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	657.550.775,75	93,13	655.114.618,36	92,74	2.436.157,39	0,37
- Eigenkapital	133.345.908,14	18,89	132.083.934,94	18,70	1.261.973,20	0,96
- Fremdkapital	524.204.867,61	74,24	523.030.683,42	74,04	1.174.184,19	0,22
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	48.530.033,42	6,87	51.289.964,05	7,26	-2.759.930,63	-5,38
- Fremdkapital	48.530.033,42	6,87	51.289.964,05	7,26	-2.759.930,63	-5,38
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>706.080.809,17</b>	<b>100,00</b>	<b>706.404.582,41</b>	<b>100,00</b>	<b>-323.773,24</b>	<b>-0,05</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	674.499.147,42		679.757.202,60		-5.258.055,18	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	657.550.775,75		655.114.618,36		2.436.157,39	
vorläufige (-)Unter-/ (+)Überdeckung	-16.948.371,67		-24.642.584,24		7.694.212,57	

Noch zu berücksichtigen sind die Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit. Es sind dies Unter- bzw. Überfinanzierungen, die finanzierten WGG-Komponenten und noch vorzunehmender Eigenmitteleinsatz.

Bei den Unterfinanzierungen sind zum Bilanzstichtag die Baukosten höher als die geflossenen Finanzierungsmittel, die fehlenden Finanzierungsmittel fließen im weiteren Bauverlauf noch zu.

Die Unter- und Überfinanzierungen werden um die finanzierten WGG-Komponenten (nicht aktivierungsfähige, jedoch kalkulierbare Komponenten) bereinigt, da diese erst durch die Amortisation bzw. Realisierung zu Eigenkapital werden.

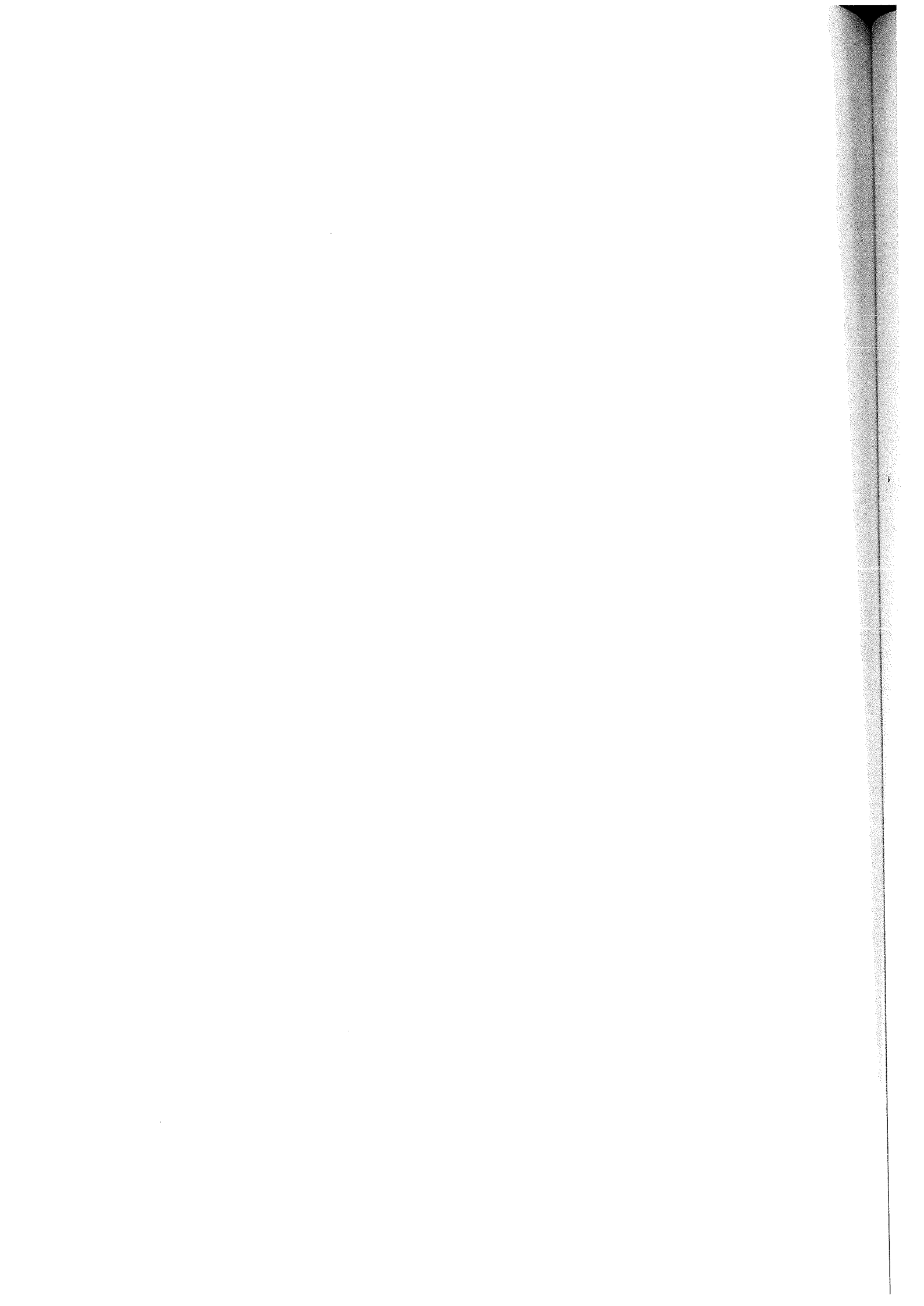
Bei dem noch vorzunehmenden Eigenmitteleinsatz sind zum Bilanzstichtag die laut vorgesehener Finanzierung einzusetzenden Eigenmittel der Gesellschaft noch nicht benötigt worden. Im weiteren Bauverlauf sind diese Mittel noch einzusetzen.

Somit ergibt sich folgendes Bild:

	Lfd. Jahr €	Vorjahr €	Veränderung €
vorläufige (-)Unter-/ (+)Überdeckung	-16.948.371,67	-24.642.584,24	7.694.212,57
Saldo aus Finanzierungsspitzen	-2.557.149,66	1.631.312,43	-4.188.462,09
<b>(-)Unter-/ (+)Überdeckung nach Finanzierungsspitzen</b>	<b>-19.505.521,33</b>	<b>-23.011.271,81</b>	<b>3.505.750,48</b>

Zusätzlich zur (-)Unter-/ (+)Überdeckung stehen noch nicht realisierte WGG-Komponenten iHv rund € 33,3 Mio. (Vorjahr: € 33,0 Mio.) zur Verfügung.

Die Vermögens- und Kapitallage war somit zum 31.12.2024 geordnet und gesichert.



Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv € 5.885.464,69 (Vorjahr: € 6.834.318,98) sind durch liquide Mittel erster Ordnung iHv € 10.023.369,14 (Vorjahr: € 15.311.804,09) sowie kurzfristige Forderungen in Höhe von € 3.917.997,25 (Vorjahr: € 5.974.720,57) rund 2,4 fach (Vorjahr: rund 3,1 fach) gedeckt.

#### Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz:

Die Eigenmittelquote stieg im Geschäftsjahr 2024 auf: 18,9% (2023: 18,7%).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer zum 31.12.2024 beträgt 36,45 Jahre (Vorjahr: 38,14 Jahre).

Die Ertragslage zeigt durch ein hohes Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von € 1.583.573,59 (Vorjahr: € 2.143.749,67). Das Finanzergebnis beträgt € -321.322,81 (Vorjahr: € -541.776,44).

<u>Zusammenstellung</u>	2024	2023
1. Operatives Ergebnis	1.583.573,59	2.143.749,67
2. Finanzergebnis	-321.322,81	-541.776,44
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.262.250,78	1.601.973,23
4. Jahresüberschuss	1.262.250,78	1.601.973,23
5. Auflösung von/Zuweisung zu Gewinnrücklagen	3.319.088,29	-82.683,68
6. Bilanzgewinn	4.581.339,07	1.519.289,55

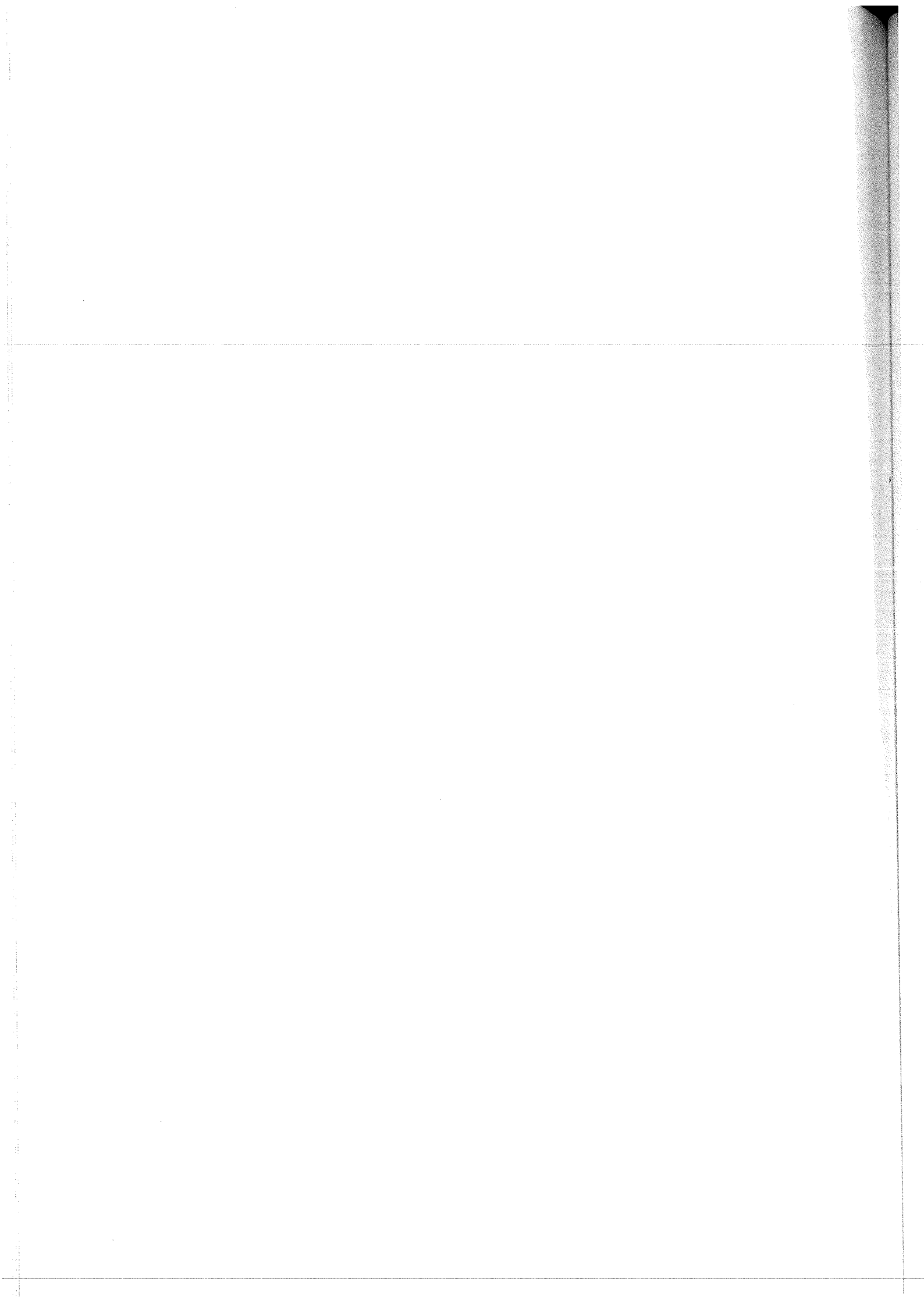
Aufgrund der unternehmensrechtlichen Bewertungsvorschriften, wonach Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes bei der Herstellung eigener Bauten nicht aktivierungsfähig sind, kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten; diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

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

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

Die Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr und das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

<u>Geldflussrechnung (KFS/BW 2)</u>	2024	2023
Cash-Flow I (Netto-Geldfluss aus lfd. Geschäftstätigkeit)	9.342.819,39	15.602.470,91
Cash Flow II (Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit)	-21.526.800,18	-60.703.195,65
Cash Flow III (Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit)	6.854.814,94	45.156.663,56
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-5.329.165,85	55.938,82



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

### a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

#### Liegenschaftsankäufe

Durch die bis zum Berichtszeitpunkt - vorwiegend in Niederösterreich aber auch verstärkt in Wien - getätigten Liegenschaftsankäufe der vergangenen Jahre, kann die künftige Geschäftstätigkeit des Unternehmens kurz- und mittelfristig als gesichert bezeichnet werden. Es kann aber auch festgestellt werden, dass es zunehmend schwieriger wird, kostengünstige Liegenschaften in für den gemeinnützigen Wohnbau geeigneten Lagen zu erwerben.

#### Bautätigkeit

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die in Bauvorbereitung befindlichen Projekte ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilung für die nächsten zwei bis drei Jahre gewährleistet. Das Bauvolumen war im Geschäftsjahr 2024 aufgrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage mit rund € 14,8 Mio. auf niedrigem Niveau und lag damit -57,80% unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre, in denen das Bauvolumen rund € 35,1 Mio. erreichte. Wir rechnen trotz der aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage im Geschäftsjahr 2025 mit einer leichten Erholung des Bauvolumens im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024.

Für die derzeit geplanten Objekte liegen großteils die Baubewilligungen und die Zusagen bzw. Zusicherungen der Wohnbauförderung vor.

Nach wie vor wird ein Anstieg der Baukosten festgestellt. Diese Entwicklung erschwert die Errichtung nachhaltig leistbarer Wohnungen.

Durch die weitgehend umgesetzte separate Beauftragung der Architektenleistungen in Planungsleistungen und Örtliche Bauaufsicht ist die von der Geschäftsführung erwartete Steigerung der Qualität - insbesondere die Reduzierung von Baumängeln und einer nachhaltigen Imageverbesserung des Unternehmens - bereits bemerkbar.

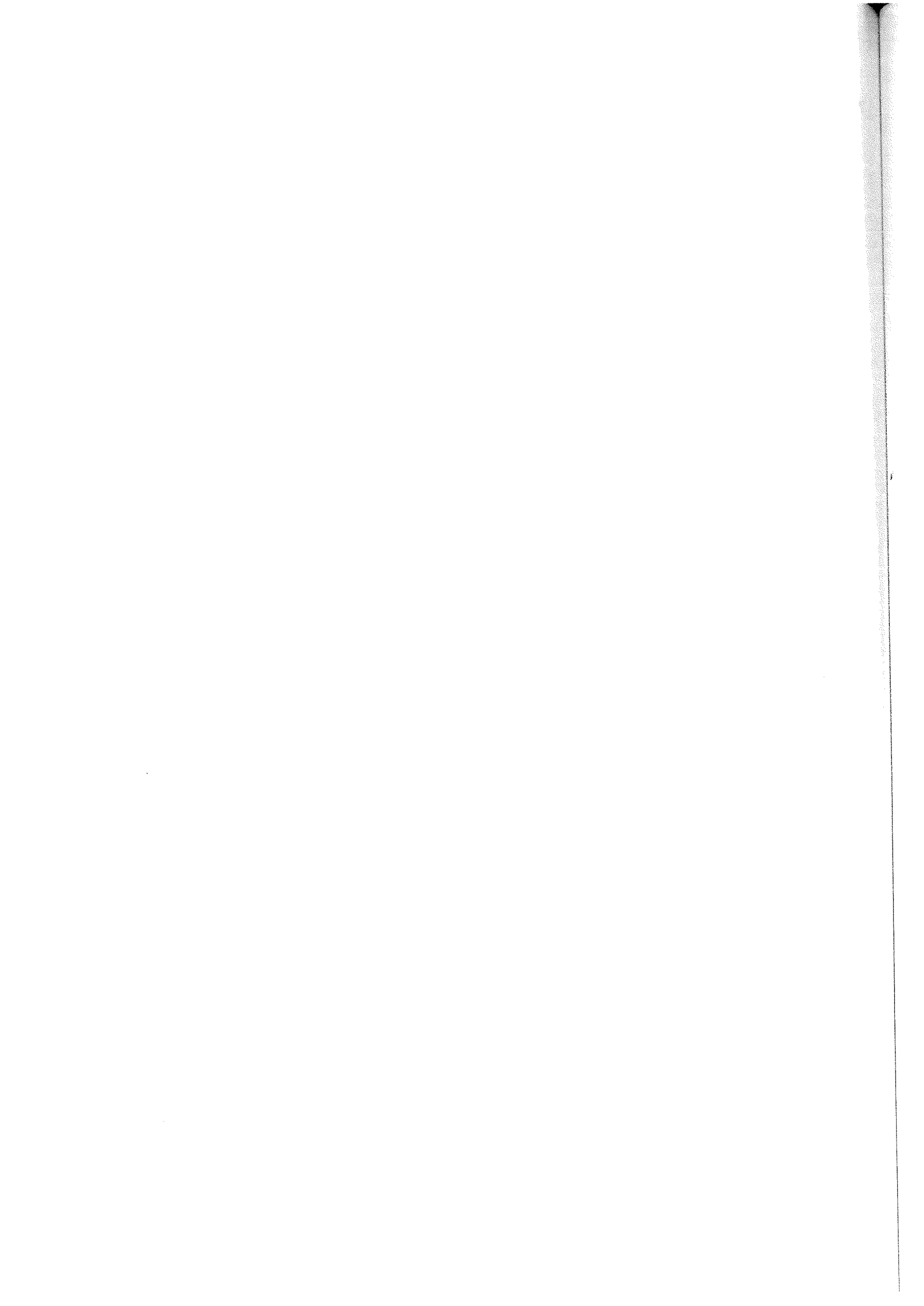
#### Wohnungsvergabe

Die Wohnungsvergabe im Neubau geht zügig voran. Es ist aber auch anzumerken, dass verstärkt bei Wohnungsübergaben temporäre Leerstehungen auftreten, die in früheren Jahren hauptsächlich bei Wiedervermietungen von älteren Wohnungen aufgetreten sind. Erforderlichenfalls wird versucht durch Umfinanzierungen und durch gezielte Eigenmitteleinsätze die Mieten an die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewerber anzupassen.

Im städtischen Bereich sind die Wohnhausanlagen äußerst gefragt. In einigen ländlichen Gebieten, wie z. B. im Waldviertel und Teilen des Mostviertels gestaltet sich die Vergabe strukturell bedingt etwas schwieriger. Bedarfsprüfungen teilweise schon vor Grundstücksankauf, werden immer wichtiger.

Laufend werden intensive Aktivitäten gesetzt um den Vertrieb zu forcieren und Leerstände weiter abzubauen. Durch erhöhte Mobilität der Bevölkerung kommt es jedoch auch bei Mietwohnungen des Altbestandes zu vereinzelt Leerständen.

Freiwerdende, aber auch leerstehende Wohnungen sollen durch sinnvolle Instandsetzungen oder Verbesserungen schneller interessierte Mieter finden.



Die Unternehmenswebsite wird laufend mit unseren neuen aber auch freiwerdenden Wohnungen aktualisiert und ist abgesehen anderer digitaler Vertriebskanäle unser wichtigstes Kommunikationsmedium mit unseren (potentiellen) Kund:innen. Die Modernisierung der Unternehmenswebsite ist derzeit in Umsetzung, um die Interaktion mit Interessenten und Kund:innen weiter zu stärken.

#### Hausverwaltung

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

Gemäß der getroffenen Vereinbarung aus 2014, welche 2023 erneuert wurde, werden überwiegende Teile der Hausverwaltungstätigkeit über die Baugenossenschaft Frieden durchgeführt.

#### Übereignungen

Das Interesse auf Eigentumsübertragung der Mietwohnung mit Kaufoption nach 10-jähriger Mietdauer ist hoch, der tatsächliche Eigentumserwerb wird aber infolge der strengeren Kriterien für Banken bei der Kreditvergabe gehemmt. Im Geschäftsjahr 2024 betrug das Übereignungsvolumen inklusive der Erwerbshäuser rund € 20,3 Mio. und der Übereignungsgewinn rund € 5,1 Mio. Grundsätzlich ist die Ausübung der Kaufoption regional und einkommensabhängig sehr unterschiedlich.

Die Auswirkungen der Eigentumsübertragung nach 5-jähriger Mietdauer (WGG-Novelle 2019), werden erst im Jahr 2025 erkennbar. Ab diesem Zeitpunkt wird ein weiterer Anstieg der Ertragsmöglichkeiten erwartet.

### **b) 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 Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, dass 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 bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen 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 wurden.

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. Die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente reicht derzeit nicht aus, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken. Auch bei Neubauprojekten können fallweise Leerstände auftreten.

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.

### c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die Schönere Zukunft GesmbH ist insbesondere im Bundesland Niederösterreich 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 Bauunternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

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

Dies hat das Hochwasserereignis in Niederösterreich im September 2024 gezeigt, bei welchem auch einige Objekte der Schönere Zukunft GesmbH betroffen waren. Die Auseinandersetzung mit dem Klimarisiko wird daher künftig noch relevanter werden.



### Die wirtschaftliche Lage

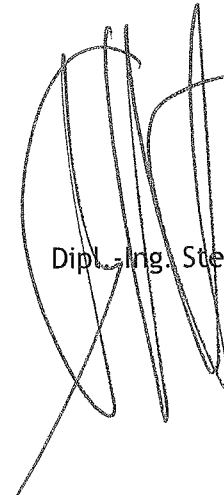
Nach dem Ende der COVID19-Pandemie hat die geopolitische Lage 2024 besonders die privaten Haushalte durch die hohe Inflation und die stark steigenden Energiepreise schwer belastet. Zudem hat die von der EZB vollzogene Abkehr von der null Prozent Leitzinspolitik zu steigenden Belastungen bei variabel verzinsten Darlehen geführt.

Es wird viel davon abhängen, wie sich die EZB 2025 verhalten und vor allem wie sich die unsichere, nicht prognostizierbare geopolitische Lage weiterentwickeln wird. Die wirtschaftlichen Auswirkungen (insbesondere die Leerstandsentwicklung) sind gegenwärtig kaum einschätzbar, derzeit rechnet die Unternehmensführung allerdings nur mit geringfügigen ökonomischen Auswirkungen auf das Unternehmen.

### **3. Bericht über die Forschung und Entwicklung**

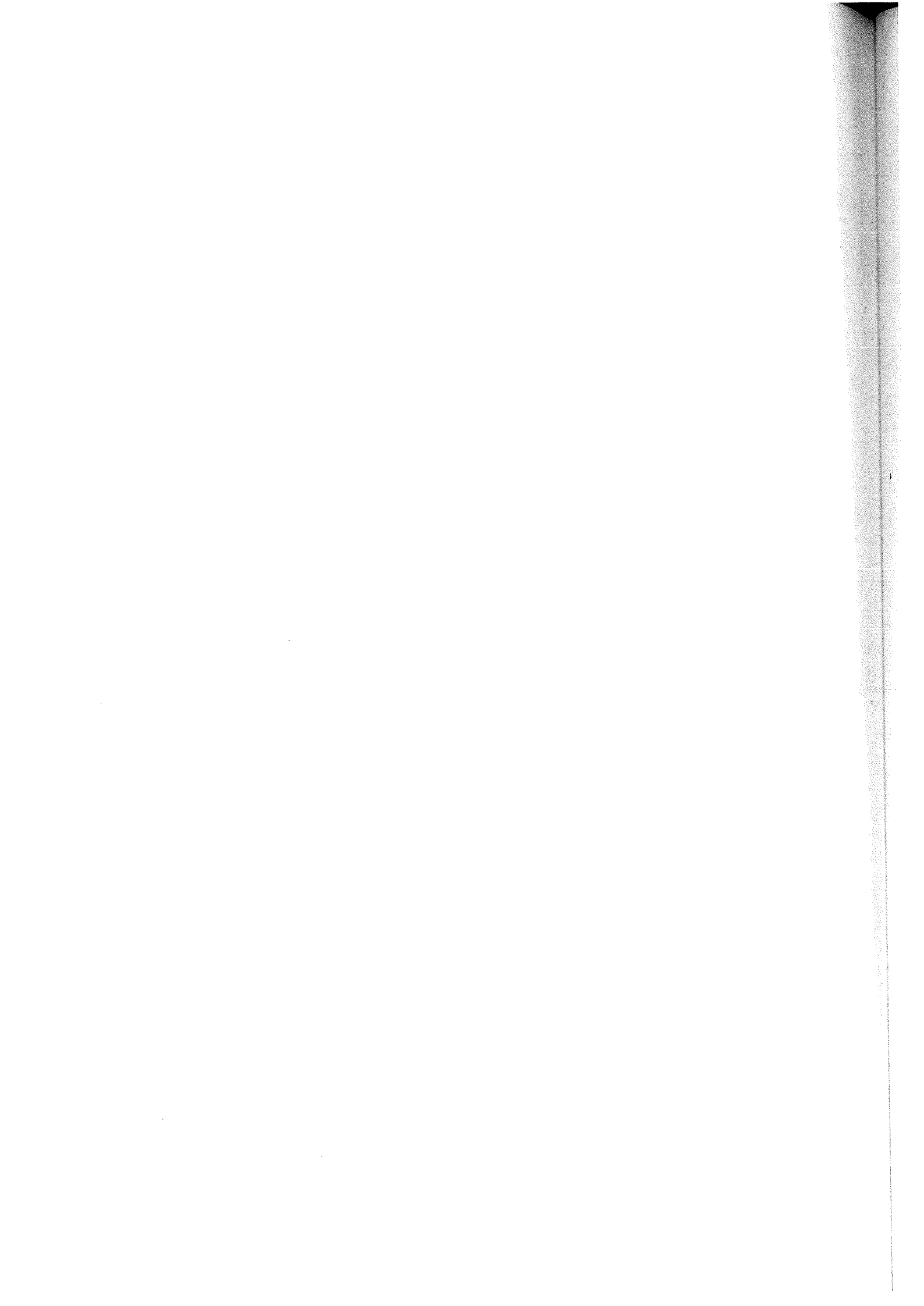
Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Wien, 17. März 2025

  
Dipl.-Ing. Stefan Haertl

Die Geschäftsführung:

  
Dr. Emanuel Obentraut



## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H., St. Pölten, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

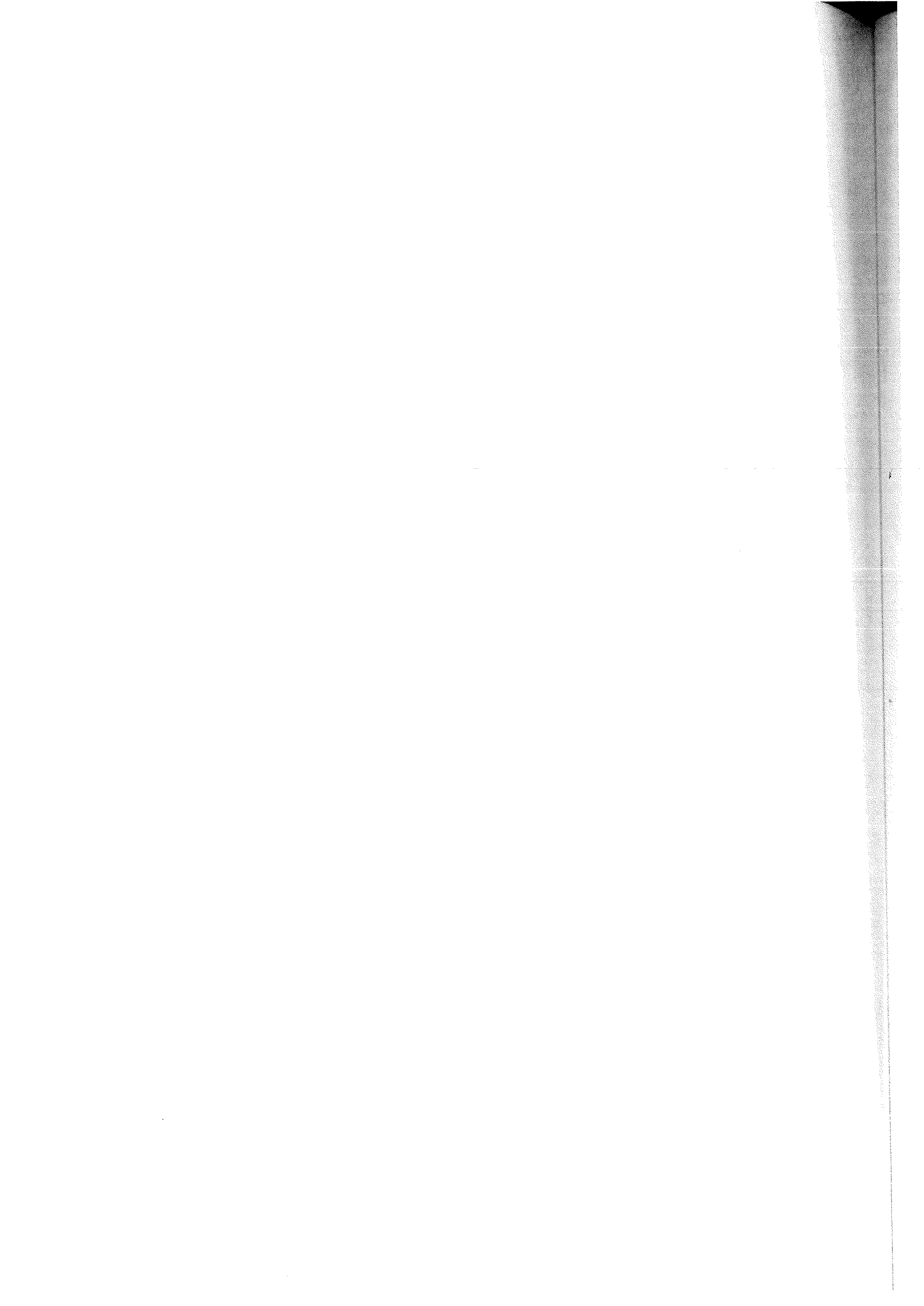
Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen 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.

#### Hervorheben eines Sachverhaltes

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 2.1.7.2 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 Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

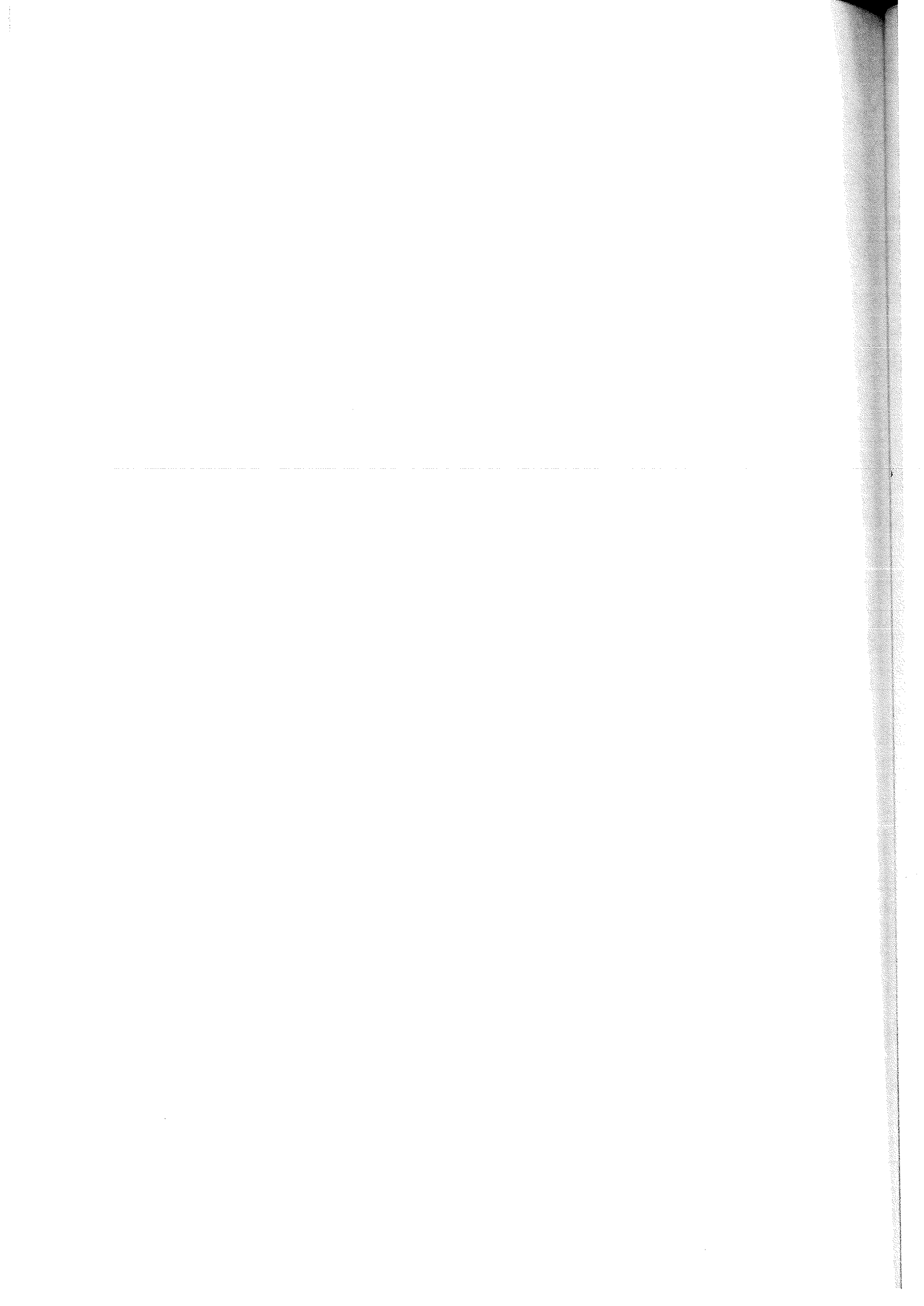
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür,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

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

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

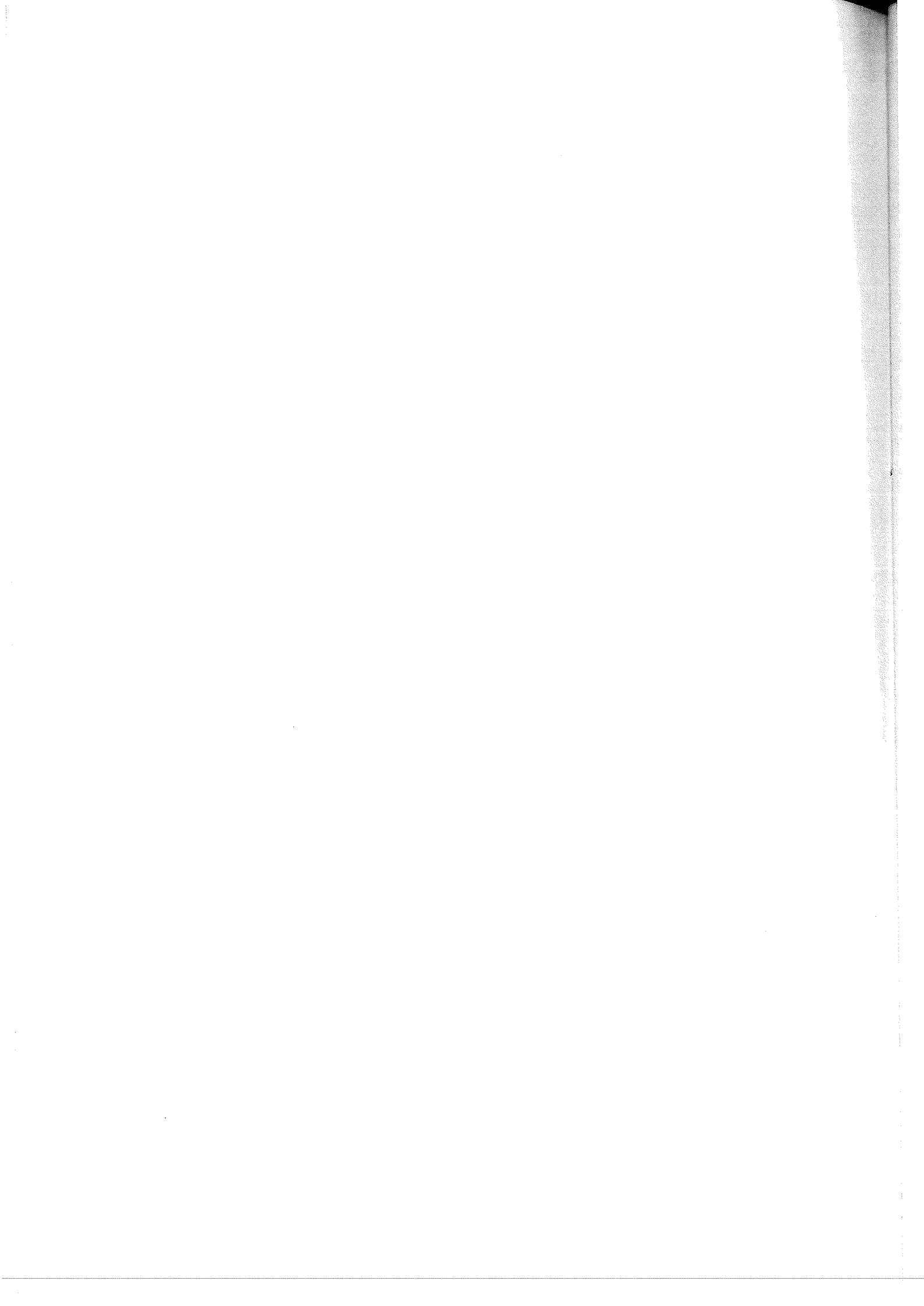
Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist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

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



Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.  
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.



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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

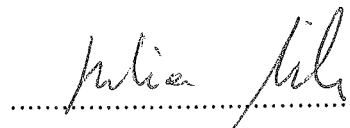
### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

Wien, 20.05.2025



Julia Miltz, MSc  
Verbandsprüferin





Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.