



Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Kurhausstraße 10
A-4820 Bad Ischl

T +43 6132 26 356
F +43 6132 26 356-5
E office@siedlung.at
DVR-Nr. 0642738
Firmenbuchnr. 93499z
www.siedlung.at

Bad Ischl,

An das
Landesgericht
Firmenbuch
Maria Theresia Straße 12
4601 Wels

Betreff: Firmenbuch FN 93499 z

Am 13. Juni 2025 fand die Generalversammlung statt.
Die Einladungen zur Generalversammlung wurden an die Mitglieder am 13.
Mai 2025 per Post versandt.
Am 31.12.2024 zählten 1427 Mitglieder zur Genossenschaft.

Mit freundlichen Grüßen

**Gemeinnützige
Bau- u.
Siedlungsgenossenschaft
Bad Ischl**

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Beilagen:

- Einladung
- GV-Protokoll 2025
- Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2024
- Anhang 2024
- Lagebericht 2024
- Bericht des Aufsichtsrates über Tätigkeit 2024
- Liste über Zusammensetzung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- Größenmerkmale

Protokoll

über die 77. ordentliche Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

am Freitag, den 13. Juni 2025, um 19.00 Uhr
im Vortragssaal der Sparkasse Salzkammergut AG

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Wahl des Schriftführers und der Protokollbeglaubiger
3. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die Generalversammlung 2024
4. Bericht über die Verbandsprüfung und Beschluss des Prüfungsberichtes Nr. 12.610 vom 05.03.2025
5. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024
6. Erläuterung der Bilanz per 31.12.2024
7. Bericht des Aufsichtsrates zum Lagebericht
8. Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2024
9. Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates
10. Neuwahlen in den Vorstand und Aufsichtsrat
11. Anträge und Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Obmann des Vorstandes, Herr Werner Hillbrand, eröffnet um 19.00 Uhr die 77. Generalversammlung der GBSG Bad Ischl des Jahres 2025 und begrüßt alle anwesenden Versammlungsteilnehmer. Da zu diesem Zeitpunkt von den 1427 Mitgliedern nur 13 anwesend sind, stellt der Obmann des Vorstandes fest, dass die Generalversammlung um 19:00 Uhr nicht beschlussfähig ist.

Es wird daher die GV entsprechend der Satzung um eine halbe Stunde vertagt.

Nach der satzungsmäßig vorgeschriebenen Wartezeit wird um 19.30 Uhr vom Vorsitzenden des Vorstandes Werner Hillbrand die Versammlung neuerlich eröffnet. Der Vorsitzende dankt den Mitarbeitern des Büros für die Vorbereitung der Versammlung und der anschließenden kleinen Stärkung.

Anwesende Gäste:

- Herr Vizebürgermeister Hochdanner Franz, Herr Vizebürgermeister Mag. Mathes Hannes

Entschuldigen lassen sich:

- Frau Bürgermeister Ines SCHILLER - aus Termingründen
- StR DI Johannes BAUER, Baureferent der Stadtgemeinde Bad Ischl
- ✓ die Vertreter der Abt. Wohnbauförderung / Amt der Oö. Landesregierung,
- ✓ die Vertreter des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien mit Schreiben für guten Verlauf der Sitzung,
- ✓ sowie der Landesgruppenobmann, Herr Mag. Dir Robert Oberleitner (Neue Heimat).

Weiters werden die anwesenden Mitglieder der Genossenschaftsgremien Aufsichtsrat und Vorstand begrüßt, entschuldigt sind Herr Loidl Andreas und Herr Dir. Stadler Johann

Es wird festgestellt, dass die Einladung zur Generalversammlung allen Mitgliedern rechtzeitig zugegangen ist und die Tagesordnung daher bekannt ist.

Nachdem es keine Einwendungen gegen die Tagesordnung gibt, gilt diese als genehmigt.

2. Wahl des Schriftführers und der Protokollbeglaubiger

Auf Antrag des Obmannes werden Frau Teresa Reiter als Schriftführerin, sowie als Protokollbeglaubiger **Frau Kogler Mandlmayr Christine** und **Frau Flohberger Lieselotte** einstimmig gewählt.

3. Genehmigung der Verhandlungsschrift der GV 2024

Der Obmann stellt das Protokoll der GV 2024 zur Diskussion. Auf die Verlesung des Protokolls wird verzichtet. Frau Bach Beata und Herr Pitner Hubert, die bei der letzten GV 2024 gewählten Protokollbeglaubiger, haben das von Frau Teresa Reiter verfasste Protokoll sofort nach Fertigstellung überprüft und gefertigt. Dieses wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig genehmigt.

4. Bericht über die Verbandsprüfung und Beschluss des Prüfungsberichtes Nr. 12.610 vom 05.03.2025

Die Verbandsprüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Revisionsverband

der Gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs fand mit Unterbrechungen in der Zeit vom 20.01.2025 bis 05.03.2025 durch Verbandsprüfer Mag. (DH) Jürgen Pirzl und Koordinator Mag. Andreas Vierlinger statt. Geprüft wurde das Geschäftsjahr 2023 und der Jahresabschluss zum 31.12.2023.

Bei der GV 2024 wurden über den Jahresabschluss und der Gewinn des Jahres 2023 berichtet und diese vorbehaltlich der Genehmigung desselben durch die Verbandsprüfung beschlossen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und der Bilanz 2023 ist nun durch die Verbandsprüfung ohne Beanstandung der finanziellen Gebahrungen erfolgt. Es kann daher entsprechend den Beschlüssen bei der GV 2024 das Geschäftsjahr 2023 und sein Ergebnis beschlossen werden.

Der bei der GV des Vorjahres ausgewiesene Bilanzgewinn für 2023 von € 417.811,41 ist mit der Prüfung bestätigt worden. Damit kann der Empfehlung der vorjährigen Generalversammlung über die Verwendung des erzielten Jahresgewinnes 2023 in Höhe von € 260.152,16 Folge geleistet werden.

Der Bilanzgewinn wird daher seiner bei der Generalversammlung 2024 vorgeschlagene Verwendung - der Zuweisung an die Rücklage - zugeführt.

Zur Erinnerung an das Protokoll der GV 2024:

Vorgeschlagen war die Zuweisung des **Gewinns von € 260.152,16** aus dem Geschäftsjahr 2023 (vgl. 2022: € 157.659,25; 2021: € 189.983,92; 2020: 166.724,73; 2019: € 155.463,94; 2018: 518.989,21; 2017: 175.673,40; 2016: 172.248,86; 2015: 75.787,98; 2014: 157.568,63; 2013: 139.381,64; 2012: € 253.286,88; 2011: € 39.805,79; 2010: € -147.373,04; 2009: € 43.621,49; 2008: € 2.771,24; 2007: € 40.220,02) zur Gänze zur freien Rücklage der Genossenschaft.

Nach erfolgter Prüfung durch den Prüfungsverband wird wie folgt beschlossen: Ausgewiesen sind mit Jahresende 2023 als Bilanzsumme:

Aktiva 2023	€	14.292.090,08
Passiva 2023.....	€	14.292.090,08
Bilanzgewinn/-verlust	€	260.152,16

Daraus resultiert die für 2023 festgehaltene Ertragslage:

Operatives Ergebnis		
(Hausbewirtschaftung)	Gewinn	€ 197.172,14
Bautätigkeit	Verlust	€ 1.878,44
Grundstückverkehr.....	Gewinn	€ 71.303,15
Finanzergebnis.....	Gewinn	€ 48.179,69
Steuern von Einkommen.....		€ - 3.646,00
Zuweisung zu / Auflösung von Gewinnrücklagen		€ - 50.978,38
<hr/>		
Daraus resultiert der Bilanzgewinn 2023 von	€	260.152,16

Der Obmann stellt folglich den Antrag, den Bilanzgewinn von € 260.152,16 aus dem Geschäftsjahr 2023 lt. Ausweisung im Prüfungsbericht zu beschließen und somit in der Folge auch die endgültige Zuweisung desselben zu den Rücklagen zu beschließen.

Abstimmung:

Die Abstimmung erfolgt einstimmig für den oben dargestellten Antrag des Vorstandsobmannes.

Der im Prüfungsbericht dargelegte **Lagebericht 2023** ergibt eine ordentliche Geschäftsführung des Vorstandes gemäß den nach Gesetz, Satzungen und

Geschäftsanweisungen obliegenden Verpflichtungen.

Die für 2023 errechneten wirtschaftlichen Kennzahlen ergeben wieder

- eine weiterhin angestiegene Eigenmittelquote von **29 %**
- eine fiktive Schuldentilgungsdauer von **10,2 Jahren**
- und eine rechnerische Liquidität der Genossenschaft mit **3.080**

Auf diesen Kennzahlen beruht die Feststellung im Prüfungsbericht, dass die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2023 als geordnet und gesichert beurteilt wird.

Der Verwaltungskostendeckungsbeitrag (VKD) betrug im Prüfungsjahr 2023 ähnlich wie im Vorjahr **123,2 %**, vlg. CIR von 76,8.

Mit dieser Kennzahl liegt die GBSG Bad Ischl deutlich über jener vergleichbarer gemeinnütziger Bauvereinigungen, das schlechteste Drittel liegt bei einem VKD von 95 % sind also unter 100 % (und damit negativ), das bester Drittel liegt im Vergleich bei einem VKD von 114 % (GBSG: 123 % !).

Damit wiederholt sich die schon in den letzten Jahren getroffene Feststellung, dass die GBSG Bad Ischl entsprechend ihrer Größenordnung nachhaltig im Spitzenfeld der besten gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs liegt.

Gerne gebe ich an dieser Stelle dieses Lob mit besonderem Dank von Vorstand und AR an die Mitarbeiter der Genossenschaft weiter, die durch ihre beständige, genaue und sorgfältige Arbeit einen derart positiven und nachhaltigen Geschäftserfolg möglich gemacht haben.

Auf Grund dieser angeführten Kennzahlen enthält der Prüfungsbericht wiederum den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2023 gem. § 28 Abs. 3 WGG.

Der Prüfungsbericht ist dann im Zuge des Top 5 eigens zu beschließen!

5. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

5.1. Tätigkeiten der Organe

Alle Organe der Genossenschaft haben ihre Arbeiten den Statuten gemäß ausgeführt. 2024 wurden 5 Vorstandssitzungen, davon 4 gemeinsam mit dem AR und jeweils 1 konstituierende Sitzung extra abgehalten. Die letzte – vorjährige ordentliche Generalversammlung fand am 21.06.2024 statt. In der auf die GV folgenden konstituierenden Vorstandssitzung wurde Herr Werner Hillbrand als Obmann des Vorstandes wiedergewählt und Herr Mag. Friedrich Gaigg als Obmann-Stellvertreter, denen seither die Geschäftsführung oblag.

Über das Ergebnis des Rechnungsjahres 2024 – von welchen im TOP 6 vom Vorsitzenden des AR, Herrn Mag. Niederauer, genau berichtet wird - sei im Bericht des Vorstandes vorweg erwähnt, dass nach dem guten Bilanzgewinn 2023 im Jahr 2024 ebenfalls ein positiver und erfreulich hoher Bilanzgewinn erzielt werden konnte.

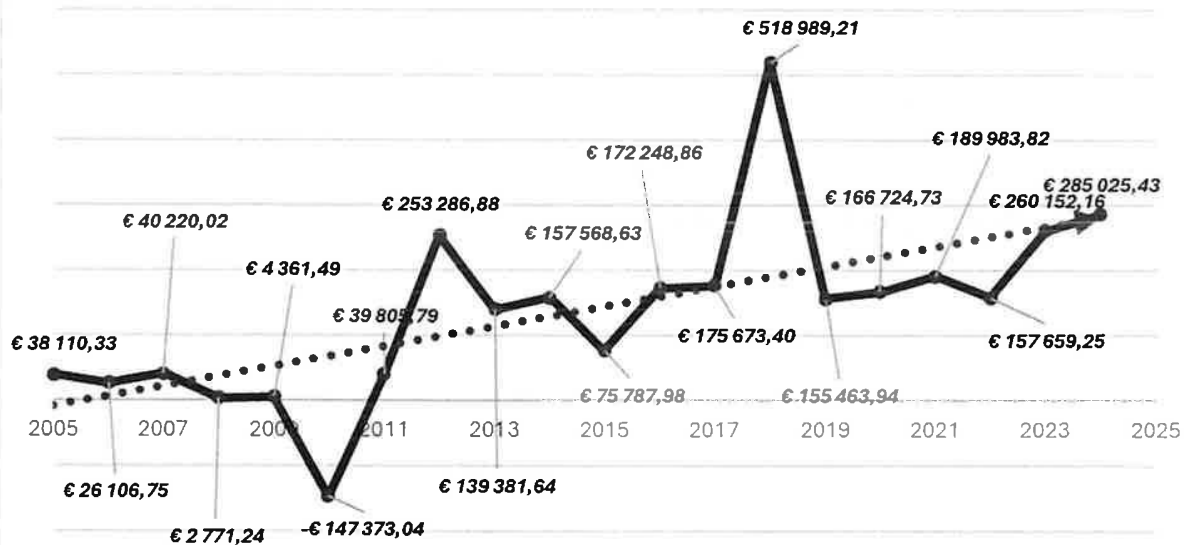
Dennoch bleibt die gute wirtschaftliche Situation der GBSG Bad Ischl erhalten, weil mit den guten Bilanzgewinne mehr als 10 Jahre lang nachhaltig eine solide wirtschaftliche Basis aufgebaut werden konnte.

Überblick Bilanzgewinne:

2005:	€	38.110,33
2006:	€	26.106,75
2007:	€	40.220,02
2008:	€	2.771,24
2009:	€	4.361,49

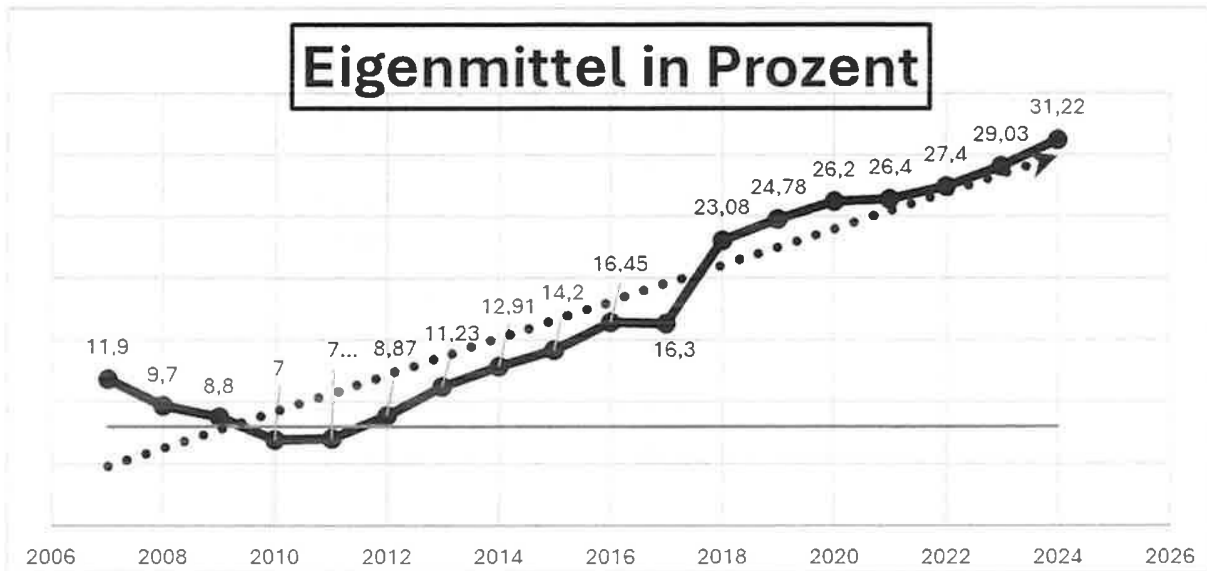
2010:	€	-147.373,04
2011:	€	39.805,79
2012:	€	253.286,88
2013:	€	139.381,64
2014:	€	157.568,63
2015:	€	75.787,98
2016:	€	172.248,86
2017:	€	175.673,40
2018:	€	518.989,21
2019:	€	155.463,94
2020:	€	166.724,73
2021:	€	189.983,82
2022:	€	157.659,25
2024:	€	260.152,16
2025:	€	285.025,43

Entwicklung der Bilanzgewinne 2005 - 2024



Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist gegenüber € 14.292.090,08 im Jahr 2023 für 2024 geringfügig auf € 14.401.406,66 gestiegen. Die Ursache liegt bei der Zunahme der Verwaltungseinheiten und Gewinnzuweisung im Vorjahr.

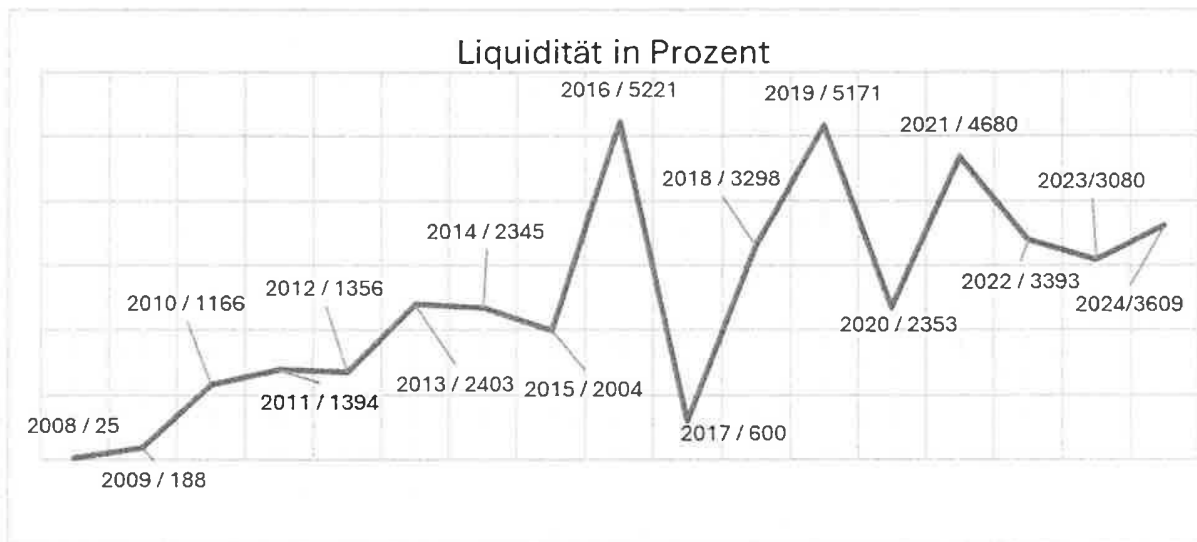
Mit dem heuer erwirtschafteten Gewinn – welcher aber erst im kommenden Jahr nach der Revisionsprüfung den Rücklagen zugewiesen werden darf – erfolgt eine weitere Steigerung der Eigenmittelquote von 29,03 % 2023 auf heuer **31,22 %** (2022: 27,04 %; 2021: 26,4%; 2020: 26,2%; 2019: 24,78%; 2018: 23,08%; 2017: 16,29%) – was wiederum nachhaltig bedeutet, dass die wirtschaftliche Absicherung und Stabilität des Unternehmens zusätzlich verbessert werden konnte.



Mit dieser auch 2024 erfolgten Anhebung der Eigenmittel wird die gemäß § 22 URG (Unternehmensreorganisationsgesetz) festgelegte Untergrenze dieser Kennzahl von 8 % nachhaltig überschritten. Der wirtschaftliche Erfolgsweg unserer Genossenschaft entwickelt sich über einen weiteren Zeitraum stabil nach oben.

Eine weitere Kennzahl ist die der fiktiven Schuldentilgungsdauer. Diese ist mit 10,2 Jahren Schuldentilgungsdauer 2023 im Berichtsjahr 2024 gleich geblieben und liegt damit deutlich unter der gem. § 24 URG festgelegten Höchstgrenze von 15 Jahren.

Die Berechnung der Zahlungsfähigkeit ergibt zum Stichtag 31.12.2024 eine Liquidität von 3.609 % (Vorjahr: 3.080 %).



Die Liquidität der Genossenschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ist somit mehrfach gegeben gewesen.

Der Obmann des Vorstandes dankt den Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsräten für die Kooperation und Zusammenarbeit im letzten Jahr - ganz besonders aber auch den Mitarbeitern im Verwaltungsbüro – die mit ihrem Bemühen und ihrem Einsatz letztendlich die Basis dieser erfreulichen Ergebnisse bilden.

Die Ertragslage zeigt im Bericht des Jahresabschlusses 2024 im operativen Be-

reich einen positiven Betriebserfolg und es kann somit die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 wiederum als geordnet und gesichert beschrieben werden. Dies wird im Punkt 6 der heutigen Tagesordnung noch ausführlich erläutert werden.

Der oben angeführte Bilanzgewinn 2024 soll durch die Generalversammlung wieder den Rücklagen zugewiesen werden.

Anzumerken ist, dass die Genossenschaft neuerlich mit Jahresende 2024 über ein Reservekapital nach § 7 Abs. 6 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz) von € 2.049.533,13 (Vorjahr € 1.127.340,50) verfügt, das durch gezielten Eigenmitteleinsatz bei hoffentlich bald einsetzender Bautätigkeit gesenkt wird.

Für dieses Reservekapital ist gem. § 6a Abs. 5 KStG eine entsprechende Steuerrückstellung dotiert worden.

Auch im Lagebericht 2024 wiederholt sich die Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens durch die Deckung der Verwaltungskosten, ganz und gar nicht durch die Erträge aus Bauverwaltungen – weil immer noch kein Neubauprojekt umgesetzt werden konnte, was auch 2025 so bleiben wird. Nur durch sparsames Wirtschaften, der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft und der Wohnungsverwaltung ist es zuzuschreiben, dass gesamt ein positives Wirtschaftsjahr abgewickelt werden konnte. Es bleibt zuletzt die Hoffnung, dass das Bemühen, nicht verbaubare Grundstücke zu bebauen, also Bautätigkeit nachweisen zu können, nach Stagnation seit 2021 doch 2026 zu kommenden Bilanzergebnissen positiv beitragen wird.

Die Genossenschaft beschäftigte 2024 17 Personen

4 Mitarbeiter im Büro: 1 Büroleiter (Eitzinger), 1 Buchhalter (Laimer), 1 Mitarbeiterin im Bereich Büro und Kundenbetreuung: Frau Teresa Reiter. Weiters mit halbtägiger Tätigkeit Frau Berta Schiefer in der Buchhaltung.

Neben den Mitarbeitern im Büro sind wie im letzten Jahr die 6 Hausbetreuer bei den ihnen zugewiesenen Objekte beschäftigt. Diese werden sehr zufriedenstellend betreut und die gute Zusammenarbeit sorgt für die Zufriedenheit der Eigentümer und Mieter.

2024 hat sich eine Veränderung ergeben. Der seit 2024 neue Mitarbeiter Hr. Markus Schmalnauer hat sich als guter Nachfolger für Klaus Gassenbauer etabliert.

6 Reinigungskräfte sorgen v.a. in den Objekten im Raum Bad Ischl für entsprechende Sauberkeit und bestmögliches Erscheinungsbild der Mehrparteienhäuser.

Alle unsere Mitarbeiter sind eine wertvolle Stütze der Siedlung und um die täglichen Wünsche und Anliegen der Mitglieder, Wohnungseigentümer und Mieter bemüht.

Es ist daher der heutigen Generalversammlung auch ein wichtiges Anliegen, allen Mitarbeitern für die permanent gut funktionierende Zusammenarbeit, die geprägt ist von Verlässlichkeit, Eigenständigkeit, Kooperation und verantwortungsbewusster Arbeit einen ganz besonderen Dank auszusprechen.

5.2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederstand konnte auch im Jahr 2024 weiter erhöht werden. Der Mitgliederstand betrug:

am 01.01.2024	1414 Mitglieder und
am 31.12.2024 schließlich	1427 Mitglieder

Der Mitgliederstand hat sich damit im Berichtsjahr um 14 erhöht, dem diesmal ein Austritt gegenüberstand.



Das Geschäftsguthaben bestand mit Jahresende aus 2.256 Anteilen zu je € 43,60 – gesamt € 98.361,60.

Die Haftungssummen betragen gemessen am Geschäftsguthaben für das Jahr 2024 € 242.443,54.

5.3. Verwaltungstätigkeit

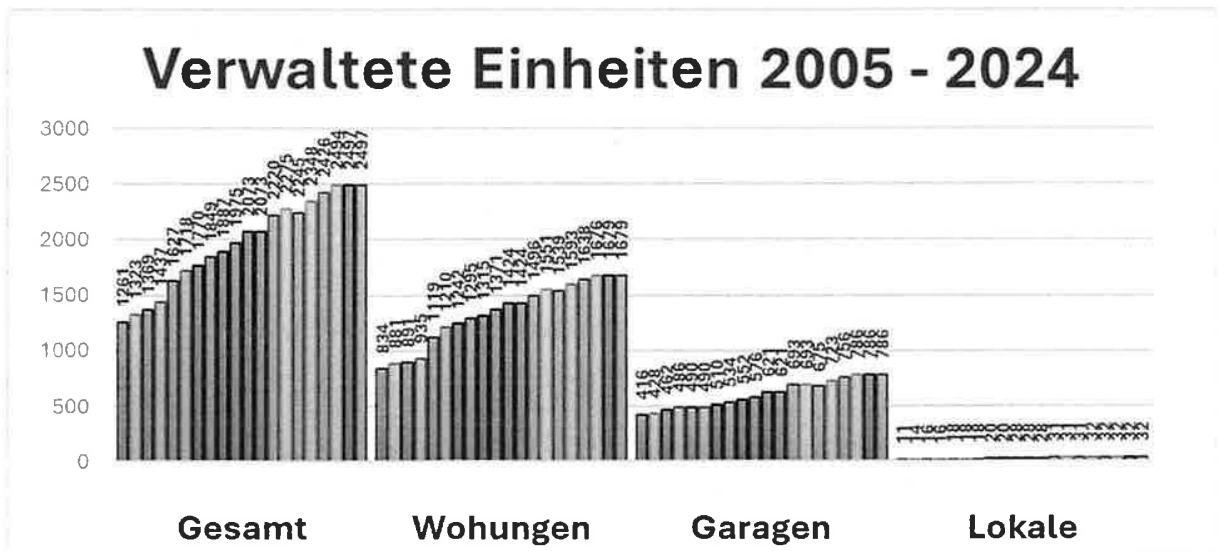
Von der Genossenschaft wurden zum Bilanzstichtag Ende 2024 verwaltet:

- 1679 Wohnungen (2023: 1679) = +/- 0 Whg
- 786 Garagen (2023: 786) = +/- 0 Garagen
- 32 Geschäftslokale (2023: 32) = +/- 0 Lokale
- insgesamt **2497** (2023: 2497) Einheiten = +/- 0 Eht

2024 erfolgte keine Zunahme von Verwaltungen, da es leider nicht möglich war, Bautätigkeiten auszuführen.

Langfristig hat aber in den letzten 19 Jahren eine Zunahme der verwalteten Einheiten von über 100 % stattgefunden:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015/16	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023/24
Wohnungen	834	881	891	935	1119	1210	1242	1295	1315	1371	1424	1496	1551	1539	1593	1638	1676	1679
Garagen	416	428	462	486	490	490	510	534	552	576	621	693	693	675	732	756	786	786
Lokale	11	14	16	16	18	18	18	20	20	28	28	31	31	31	32	32	32	32
gesamt	1236	1323	1369	1437	1627	1718	1770	1849	1887	1975	2073	2220	2275	2245	2348	2426	2494	2497



In dieser Summe von 2497 verwalteten Einheiten sind weiterhin 1351 Einheiten Fremdverwaltung enthalten.

Obwohl auf Grund der bekannt gewordenen guten Leistungen der GBSG der Wunsch nach Verwaltung durch die GBSG herangetragen wird, sind wir am gesetzlichen Limit angelangt und es ist leider nicht möglich, zusätzliche Verwaltungseinheiten zu übernehmen. Dieses Verhältnis würde durch eigene Bauvorhaben verbessert werden, die derzeit nicht möglich sind.

Kosten der Verwaltungstätigkeit:

Die Verwaltungstätigkeit der Objekte hat insgesamt Kosten in Höhe von € 461.736,72 verursacht, das bedeutet bezogen auf die durchschnittlich verwalteten Einheiten Kosten in Höhe von € 184,91 (Vorjahr € 169,15). Der vom Verband festgelegte Richtsatz dieser Kosten je Einheit beträgt € 291,52 - die Ischler Genossenschaft unterschreitet diesen Richtwert 37 % bzw. um deutlich über € 100,-, wir sind also weiterhin ähnlich dem Vorjahr (2023: 37,5 %) ganz wesentlich unter dem Richtsatz.

Aus diesem rechnerischen Richtwert ist abzulesen, dass es unserer Verwaltung noch immer gelingt, sparsamst zu wirtschaften. Der Richtsatz der Genossenschaften wird deutlich unterschritten. Dies war auch seitens des Verbandsprüfers wieder eine besonders positive Feststellung.

Das ist auf die stabile Gesamtlage der Genossenschaft und die hervorzuhebende ausgezeichnete Arbeit unserer Büromitarbeiter zurückzuführen und kommt so in den von der Ischler GBSG verwalteten Wohnobjekten letztlich den Mietern und Eigentümern zugute.

Trotz anhaltender Inflation und einer variablen Zinslandschaft leisten wir damit einen nachhaltigen Beitrag zu noch leistbarem Wohnen – was leider nicht immer von allen so gesehen wird.

5.4. Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2024 konnte weiterhin kein neues Bauvorhaben begonnen werden, es wird daher auch kein Bauvolumen angeführt.

Nach erstmaliger Einreichung zur Baubewilligung vor ziemlich genau 4 Jahren ist die politische Taktik der Verzögerung von den Anrainern in der Dumbastraße leider aufgegangen und damals noch leistbarere Wohnungen werden durch den hinausgezögerten Baubeginn merklich teurer werden.

Dabei ist immer noch nicht abzusehen, wann mit dem Objekt begonnen werden kann – dem Vernehmen nach soll zwar der Bebauungsplan fertig zum Beschluss sein, jedoch an die Bedingung der Errichtung von Wasserschutzprojekten durch die WLV gebunden sein, deren Umsetzung wohl weiterhin nicht absehbar ist.

Im Bereich der Großinstandhaltungen und Sanierungen mit größerem finanziellem Umfang haben gab es 2024 keine berichtenswerten Ereignisse.

5.5. Baugründe

Die vorhandenen unbebauten Grundstücke betragen unverändert zu 2023 und 2022 nach dem Ankauf von 2475 m² in Bad Ischl / Dumbastraße im Jahr 2019, und das 1988 gekaufte Grundstück in Bad Goisern mit 4.710 m² ein Ausmaß von ca. 7.185 m².

Diese Baugrundstücke stellen einen Buchwert von rund € 585.300,- dar und sind zur Gänze eigenmittelfinanziert.

5.6. Bauvorhaben

- Ganz einfach: Keine.

5.7. Verbandsprüfung 2023

Diese ist wie erwähnt in diesem TOP zu beschließen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen wurde bereits im Punkt 4 besprochen.

Die dabei entstandenen Kosten belaufen sich auf € 16.500.- (im Vorjahr auf € 15.500,00), welche durch eine entsprechende Rückstellung gedeckt sind. Weiters waren im Geschäftsjahr 8.858,28 (2023: € 8.456,80) als Verbandsbeitrag an den Revisionsverband zu leisten.

Die im schriftlichen Prüfungsbericht enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind in der Vorstandssitzung besprochen und bewertet worden.

Im Bericht wurde weiters festgestellt, dass der Vorstand seinen Verpflichtungen nachgekommen ist und die Wirtschaftlichkeit insgesamt gegeben war. Zusammengefasst beurteilt die Prüfung die Vermögens- und Kapitallage zu den Bilanzstichtagen als geordnet und gesichert. Die Zahlungsfähigkeit war durchgehend gegeben, die Buchführung und die Jahresabschlüsse sowie die Gebarung der Vereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Damit erhielt der Prüfungsbericht wiederum den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Prüfers.

Der Vorstandsobmann stellt den Antrag, den Prüfungsbericht Nr. 12.610 des Revisionsverbandes vom 05.03.2025 zur Kenntnis zu nehmen und zu genehmigen.

Nachdem es hiezu keine weiteren Wortmeldungen gibt, erfolgt in der Abstimmung die einstimmige Annahme des vorgenannten Antrages.

6. Erläuterung der Bilanz zum 31.12.2024

Herr Mag. Niederauer, Obmann des Aufsichtsrates, erläutert die von der Buchhaltung erstellte und vom Aufsichtsrat geprüfte Bilanz des Geschäftsjahres 2024. Sein Bericht deckt sich mit dem bei der Überprüfung der Bilanz durch den Aufsichtsrat am 14.05.2025 erstellten Protokoll (Beilage Nr. 02).

7. Bericht des Aufsichtsrates zum Lagebericht

Der Obmann des Aufsichtsrates Herr Mag. Niederauer erläutert, dass die Übereinstimmung gefasster Beschlüsse des geschäftsführenden Vorstandes mit dem Aufsichtsrat gegeben ist, die nach stets ausreichender Information bei den gemeinsamen Sitzungen gefasst werden. Sie bestätigen auch die korrekt erstellte Bilanz aufgrund der Überprüfung durch den Aufsichtsrat am 14.05.2025. Weiters stellt er fest, dass der Verwaltungsbestand so weit zugenommen hat, dass sich die Genossenschaft mit der Verwaltungstätigkeit erhalten kann. Dies ist erfreulich, da die Bautätigkeit im Salzkammergut allgemein zurückgeht. Herr Mag. Niederauer richtet die Worte an die anwesenden Vertreter der Gemeindepolitik und betont, dass es wichtig sei, leistbare Wohnungen in Bad Ischl zu errichten und der Bau der Wohnanlage in der Dumbastraße unbedingt so rasch wie möglich beginnen soll.

8. Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2024

(Bericht des Vorstandes gemäß § 22 Abs. 2 Genossenschaftsgesetz)

Der Vorstand hat in den ersten fünf Monaten eines jeden Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr eine Abschlussbilanz sowie einen Lagebericht zu erstellen, der Angaben über den Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens, über die Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen und geleisteten Beiträge enthält.

Die darüber Aufschluss gebenden Berichte wurden in den Punkten 4 - 7 der Generalversammlung vorgetragen.

Die folgenden Beschlussfassungen finden, vorbehaltlich der zu erfolgenden Prüfung derselben durch den Revisionsverband, statt und sind demnach gem. § 28 Abs. 3 WGG erst nach der Prüfung bei der nächstjährigen GV rechtswirksam.

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht 2024:

- Vorgeschlagen wird, der erläuterten Bilanz, der vorliegenden Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig werden die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen.

- Weiters wird vorgeschlagen, dem im Bericht dargestellten Lagebericht 2024 die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig wird dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 die Zustimmung erteilt.

Gewinnzuweisung 2024 zu den Rücklagen

- Vorgeschlagen wird die der Gewinn von € 285.025,43 aus dem Geschäftsjahr 2024 zur Gänze der freien Rücklage zuzuweisen - vorbehaltlich der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2024 durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig wird die Zuweisung des Gewinns zu den Rücklagen beschlossen.

9. Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates

Die beiden Obmänner stellen jeweils den Antrag zur Entlastung des anderen Gremiums.

Die Entlastung für den Aufsichtsrat wird ohne Gegenstimme, die Entlastung für den Vorstand ohne Gegenstimme, also jeweils einstimmig, beschlossen.

10. Neuwahlen in den Vorstand und Aufsichtsrat

VORSTAND:

durch Zeitablauf scheidet aus dem Vorstand
Christian Hörschläger, Dr. Kurt Waldhör, Peter Kressl aus;

AUFSICHTSRAT:

durch Zeitablauf scheidet aus dem Aufsichtsrat
Frau Beate Gaigg aus.

Der Vorsitzende dankt in diesem Zusammenhang speziell dem Vorstandsmit-

glied Peter Kressl, der seit über 20 Jahren, genau seit 2001, als verantwortliches Vorstandsmitglied der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl tätig war. Auf seinen eigenen Wunsch hin möchte er – obwohl er nicht danach aussieht – aus Altersgründen seine Funktion nicht mehr weiter ausüben.

Peter Kressl hat sich in seiner Tätigkeit immer für die Genossenschaft eingesetzt und die Interessen der Genossenschaftsmitglieder vertreten, dabei kooperativ in der Zusammenarbeit mit den Gremien gewirkt. Sein Wirken war dabei immer von Konsens getragen und dem Obmann eine Unterstützung und willkommene Hilfe.

Für dieses jahrelange Wirken im Dienst der Gemeinnützigkeit wird Herrn Peter Kressl besonders gedankt und ihm vom Obmann und vom Vorsitzenden des AR eine Anerkennung überreicht.

Die anderen durch den Zeitablauf Ausscheidenden haben sich in den Vorgesprächen zu ihrer neuerlichen Wahl in den Vorstand und den Aufsichtsrat der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Für die somit erforderlichen Neuwahlen liegt ein Wahlvorschlag vor, der rechtzeitig vom Vorstand vorgelegt wurde und dem Protokoll beiliegt (Beilage Nr. 03).

Für den Vorstand werden Dr. Kurt Waldhör und Christian Hörschläger zur Wiederwahl vorgeschlagen, anstelle von Peter Kressl wird Herr Manuel Pachler zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagen.

Manuel Pachler ist jahrelanger Mitarbeiter der örtlichen Raiffeisenbank und auf Grund seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit erfahren und qualifiziert, die erforderlichen Beschlüsse, Entscheidungen und Planungen im Vorstand mitzutragen. Er ist Mitglied der GBSG und bewohnt eine Egt-Wohnung der Genossenschaft in Gosau.

Im Wahlvorschlag für den Aufsichtsrat wird Frau Beate Gaigg zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Der Vorsitzende befragt die Generalversammlung, ob es weitere Wahlvorschläge gibt, die vorgebracht werden möchten. Dies ist nicht der Fall.

Es wird der Antrag gestellt, die Wahlen offen und nicht in geheimer Wahl mittels Stimmzettel durchzuführen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Der vorliegende Wahlvorschlag für den Vorstand wird einstimmig und für den Aufsichtsrat ebenfalls einstimmig angenommen.

11. Anträge und Allfälliges

Vom Vorsitzenden wird weiters zu diesem Tagesordnungspunkt die Frage gestellt, ob Anträge oder weitere Wortmeldungen für Allfälliges vorhanden sind. Es werden keine sachlichen Anträge gestellt.

Frau Kogler – Mandlmayer erkundigt sich wo sich das Grundstück in Bad Goisern befindet.

Herr Hillbrand erklärt dass sich das Grundstück unterhalb der Wohnanlage Gschwandt 206 – den so genannten „Startwohnungen“ in Hanglage befindet.

In seinen Grußworten weist Vizebgm. Franz Hochdanner darauf hin, dass leistbares Wohnen für Bad Ischl höchste Priorität hat. Daher findet die Genossenschaft in den künftigen Bauvorhaben seine volle Unterstützung. Er merkt an, dass das Bauvorhaben in der Dumbastraße von etlichen Anrainern versucht wird zu verhindern, er allerdings zuversichtlich ist, dass mit dem Bau zeitnah

gestartet werden kann. Es ist ihm ein besonderes Anliegen, dass das Bauvorhaben in Roith von einer heimischen Genossenschaft umgesetzt wird. Zu guter Letzt bedankt er sich für die Einladung und wünscht der Siedlungsgenossenschaft weiterhin viel Erfolg.

Herr Vizebgm. Mag. Mathes Hannes bedankt sich in seinen Grußworten für die Einladung zur Generalversammlung. Auch für ihn hat es äußerste Priorität, dass leistbare Wohnungen in der Region Bad Ischl gebaut werden, zudem es bereits sehr viele Wohnungen im Luxussegment gibt, welche nicht für Jedermann in Bad Ischl erschwinglich sind. Er merkt an, dass die Genossenschaft stolz auf die äußerst erfolgreiche Bilanz sein kann.

Auch er betont, dass das angedachte Projekt in Roith für die Genossenschaft eine gute Möglichkeit wäre in diesem Gebiet in Bad Ischl einen Bau zu errichten. Abschließend bedankt er sich für die Einladung und wünscht der Genossenschaft für die Zukunft alles Gute.

Abschließend dankt Obmann Hillbrand den Mitarbeitern für die Vorbereitung der Generalversammlung und den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates für die anhaltende bewährte gute und kooperative Zusammenarbeit, die in den gefassten Beschlüssen eine Grundlage für den wirtschaftlichen Bestand und die künftigen Tätigkeiten der Genossenschaft darstellen.

Ebenso wird der Dank an die Sparkasse Salzkammergut AG gerichtet, dass für die Veranstaltung heute der Veranstaltungssaal des Sparkassengebäudes genutzt werden konnte.

Der Vorsitzende dankt den anwesenden Mitgliedern und Gästen für die Teilnahme und schließt die Generalversammlung.

Ende: 20:35 Uhr

Schriftführerin

Der Vorsitzende

Protokollbeglaubiger:

**Jahresabschluß der Gemeinnützigen Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl
reg.Gen.m.b.H - Bilanz zum 31. 12. 2024**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres in EURO	Stand zum Ende des vorangeg. Geschäftsjahres in EURO
AKTIVA		
A) ANLAGEVERMÖGEN		
I) Sachanlagen		
1. Wohngebäude	6.677.655,88	6.916.076,85
2. unternehmenseigenes Miteigentum	3.718.382,07	3.804.309,82
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.473,73	39.171,17
Summe Sachanlagen	10.430.511,68	10.759.557,84
B) UMLAUFVERMÖGEN		
I) Zur Veräußerung best. Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	585.287,46	585.287,46
2. Bauvorbereitungskosten	165.620,99	159.530,99
Summe zur Veräußerung best. Sachanlagen	750.908,45	744.818,45
II) Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus d. Grundstücksverkehr	49,40	0,00
davon > 1 Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus d. Hausbewirtschaftung	9.386,43	6.234,94
davon > 1 Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung der Hausbewirtschaftung	28.000,65	16.379,63
davon > 1 Jahr	677,71	677,71
4. sonstige Forderungen	9.223,92	12.504,65
davon > 1 Jahr	0,00	0,00
Summe Forderungen, Verrechnungen	46.660,40	35.119,22
III) Wertpapiere u. Anteile		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	1.055.294,18	1.031.052,13
IV) Kassenbestand, Guthaben		
bei Kreditinstituten	2.094.706,81	1.697.909,84
Summe Umlaufvermögen	3.947.569,84	3.508.899,64
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs.28 WGG	23.325,14	23.632,60
SUMME	14.401.406,66	14.292.090,08

**Jahresabschluß der Gemeinnützigen Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl
reg.Gen.m.b.H - Bilanz zum 31. 12. 2024**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres in EURO	Stand zum Ende des vorangeg. Geschäftsjahres in EURO
PASSIVA		
A) EIGENKAPITAL		
I) Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	98.361,60	97.184,40
II) Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	121.221,77	121.221,77
2. andere Rücklagen	3.732.502,34	3.513.445,23
Summe Gewinnrücklagen	3.853.724,11	3.634.667,00
III) Bilanzgewinn	545.177,60	417.811,41
davon Gewinnvortrag	260.152,16	157.659,25
Summe Eigenkapital	4.497.263,31	4.149.662,81
B) RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	124.730,56	147.376,96
2. Steuerrückstellungen	453,00	365,00
3. sonstige Rückstellungen	84.558,01	74.585,09
Summe Rückstellungen	209.741,57	222.327,05
C) VERBINDLICHKEITEN		
1. Darl.zur Grundst.- u. Baukostenfinanz.	7.561.062,82	7.873.120,05
davon < 1 Jahr	287.674,74	264.416,77
2. Finanzierungsbeiträge d. Wohnungswerber	1.021.870,17	1.034.941,04
davon < 1 Jahr	0,00	0,00
3. Verbindlichk. aus Bauverträgen	4.753,53	4.753,53
davon < 1 Jahr	4.753,53	4.753,53
4. Kautionen	58.355,32	56.733,93
davon < 1 Jahr	58.355,32	56.733,93
5. Verbindlichk. aus d. Hausbewirtschaftung	959.428,36	860.468,28
davon < 1 Jahr	0,00	0,00
6. Verrechnung aus d. Hausbewirtschaftung	46.219,96	57.515,82
davon < 1 Jahr	46.219,96	57.515,82
7. sonstige Verbindlichkeiten	42.711,62	32.567,57
davon < 1 Jahr	42.711,62	32.567,57
- davon Steuern	0,00	0,00
davon < 1 Jahr	0,00	0,00
- davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit	12.666,36	12.034,92
davon < 1 Jahr	12.666,36	12.034,92
Summe Verbindlichkeiten	9.694.401,78	9.920.100,22
davon < 1 Jahr	439.715,17	415.987,62
SUMME	14.401.406,66	14.292.090,08
sonst. finanz. Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	270.132,21	243.531,12

**GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG 2024 der Gemeinnützigen Bau- u.
Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl reg.Gen.m.b.H**

	Geschäftsjahr in EURO	vorangegangenes Geschäftsjahr in EURO
1. Umsatzerlöse		
a) Nutzungsentgelte	1.333.417,22	1.259.358,35
b) Verwohnung d. Finanzierungsbeiträge	11.640,48	11.439,63
c) Zuschüsse	26.601,09	25.139,87
d) aus der Betreuungstätigkeit	513.403,14	470.146,99
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	566.182,86	516.467,23
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	-	171.000,93
- davon aus d. Verk. bebaute Grundstücke des UV		
- davon aus d. Verk. bebaute Grundstücke des AV		
aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum		(171.000,93)
	2.451.244,79	2.453.553,00
2. aktivierte Eigenleistungen	-	13.093,85
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	22.326,79	37.099,68
b) übrige	305,20	283,40
Summe sonstige betriebliche Erträge	22.631,99	37.383,08
4. verrechenbare Kapitalkosten	-	159.472,35
5. Instandhaltungskosten	-	118.717,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	219.785,64	203.256,69
b) soziale Aufwendungen	130.325,01	121.101,38
c) Kosten der Organe	22.388,48	25.485,31
Summe Personalaufwand	372.499,13	349.843,38
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-	320.330,62
8. Betriebskosten	-	980.084,98
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-	1.276,87
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-	97.864,46
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	162.772,28	160.715,96
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	84.696,43	80.211,00
c) übrige	2.257,30	1.833,32
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	249.726,01	242.760,28
12. Zwischensumme 1. - 11.	271.769,32	266.596,85

**GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG 2024 der Gemeinnützigen Bau- u.
Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl reg.Gen.m.b.H**

	Geschäftsjahr in EURO	vorangegangenes Geschäftsjahr in EURO
Übertrag	271.769,32	266.596,85
13. Zinsen aus Wertpapieren	13.470,75	22.463,75
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.807,38	28.276,68
15. Erträge aus der Zuschreibung zu Wertpapieren	24.242,05	150,45
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.622,21	- 2.711,19
17. Zwischensumme 13. - 16.	78.897,97	48.179,69
18. Ergebnis vor Steuern	350.667,29	314.776,54
19. Steuern vom Einkommen	- 4.244,00	- 3.646,00
20. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	346.423,29	311.130,54
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	- 61.397,86	- 50.978,38
22. Gewinnvortrag	260.152,17	157.659,25
23. BILANZGEWINN	545.177,60	417.811,41

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

(gemäß § 277 Abs 1 UGB)

1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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 Klammer dargestellt.

1.2. Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung. Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden bis zu einem Wert von € 1.000,-- im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung der Bauten wurde linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 2% p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Für das Objekt „Lauffen“, „Einfangbühel 14“ und „Kurhausstraße 12“ beträgt der Abschreibungssatz 1% p.a. Für die Garagen Einfangbühel 10% p.a.

Im Bereich des unternehmenseigenen Miteigentums wurde die Nachbarwohnung des Genossenschaftsbüros erworben und als Bürofläche erweitert. Die Abschreibung der Anschaffungs- und Baukosten erfolgt entsprechend der Restnutzungsdauer des Genossenschaftsbüros.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsaustattung wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Abschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilig 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.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen. (vgl. auch Anlagenspiegel unter Anlage 1)

1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und der Erwerbshäuser 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. (siehe Anlage 2)

1.5. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.7. Zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung

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). Diese Mehrtilgungen wurden bis zum Jahresabschluss 2015 im Bilanzposten "Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen" unter den "sonstigen Rücklagen" dargestellt.

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

Besteht, so wie in diesem Geschäftsjahr, ein negativer Saldo aus Mehr- und Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG, dann führt dies zu einer Auflösung der zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung. Übersteigt dieser Negativsaldo zudem die bestehende zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung, so führen diese übersteigenden Beträge zu einer Auflösung von freien Rücklagen und zu einer Evidenzhaltung ("Evidenzbetrag Mindertilgung) im Gewinnrücklagenspiegel (er ist in den Folgejahren mit erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung aus Mehrtilgungen zu verrechnen) und sind im Anhang anzugeben. Im Berichtsjahr belief sich dieser "Evidenzbetrag Mindertilgung" auf € -1.212,97 Vorjahr: € 60.184,89). (siehe Anlage 3)

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Schätzung angesetzt.

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigung und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2% (2023: 2%) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das gesetzliche Antrittsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. (siehe Anlage 4)

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

1.10. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses grundsätzlich beibehalten.

Aufgrund der in Punkt „2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung“ erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse im Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw. dem Immobilienverkauf („duales

Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträglichen Verkäufe von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen.

2. Allgemeine Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und den dazu erlassenen Verordnungen erstellt.

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf dem beigelegten Anlagespiegel zu entnehmen.

2.1.1.1. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „unternehmenseigenes Miteigentum“) sind insgesamt 19 Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 2.958.781,43 (Vorjahr: € 3.032.956,67) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 Jahren (bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Aug. 2019 begonnen haben nach Ablauf von 10 Jahren) höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. unbebaute Grundstücke

Unter den unbebauten Grundstücken werden zwei Grundstücke mit einer Fläche von 7.185 m² und einem Buchwert von € 585.287,46 (Vorjahr: € 585.287,46) ausgewiesen. Bei einem Grundstück im Ausmaß von 2.426 m² besteht lt. Kaufvertrag eine Nachbesserungsklausel. Entsprechend dieser Klausel ist die GBSG bei einer Erhöhung der GFZ verpflichtet, pro zusätzlichem m² BGF einen Betrag von € 150,-- an den Verkäufer zu leisten.

2.1.3. Eigenkapital

Mitgliederverzeichnis

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile a 43,60</u>	<u>Geschäftsguthaben</u>	<u>Haftsummen</u>
Stand 1.1.2024	1414	2229	97.184,40	194.368,80
Zugang	14	28	1.220,80	2.441,60
Abgang	-1	-1	-43,60	-87,20
	1427	2256	98.361,60	196.723,20
zuzüglich bereits ausgeschiedene jedoch gem. § 17 Abs. 3 der Satzung noch haftende Mitglieder				
2023	1	1	43,60	87,20
2022	0	0	0,00	0,00
2021	2	4	174,40	348,80
Stand 31.12.2024	1430	2261	98.579,60	197.159,20

Die Haftungssummen betragen 2024 € 197.159,20

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus:

	2024	2023
1. nicht verbrauchte Urlaube	28.663,82	23.733,64
2. Jubiläumsgelder	20.588,79	17.602,41
3. Prüfungskosten	17.428,57	15.827,78
4. Bilanzgeld	10.269,49	9.692,31
5. sonst. Rückstellungen	<u>7.607,34</u>	<u>7.728,95</u>
	84.558,01	74.585,09

2.1.5. Verbindlichkeiten

2.1.5.1. Kautionen

Mieterkautionen (vgl. § 16b MRG) werden seit dem 1.1.2016 (Lt. WGG-Novelle 2016) auf einem eigenen Girokonto als „Eigenkonto des Vermieters“ mit der Bezeichnung „Mietenkautionen“ geführt. Der Mieter ist im Falle einer Insolvenz „Absonderungsgläubiger lt. § 48 IO“ und das Konto unterliegt der gesetzlichen Einlagensicherung. Bilanztechnisch erfolgt passivseitig der Ausweis der eingehobenen Mieterkautionen im Posten „Kautionen“ und aktivseitig wird korrespondierend dazu das „Kautionsbankkonto“ unter dem Posten „Guthaben bei Kreditinstituten“ geführt. Aus dem geschilderten Sachverhalt ergibt sich eine beschränkte wirtschaftliche Verfügungsmöglichkeit über dieses Vermögen des korrespondierenden Kautionsbankkontos iHv. € 61.529,96 (Vorjahr: € 57.106,88) seitens der Genossenschaft.

2.1.5.2. Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB liegend derzeit nicht vor.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und nicht gemäß § 199 UGB angegeben sind, bestehen für:
Baurechtszinszahlungen im Geschäftsjahr € 23.879,47 (Vorjahr € 23.562,72). Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Jahre: € 119.397,35.

2.1.5.4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 237 1 Z 2 UGB

Gemäß § 5 der OÖ. Neubauförderungs-Verordnung 2009 (ursprünglich bereits OÖ Neubauförderungs-Verordnung 2005) kann anstatt eines Direktdarlehens des Landes ein gleich hohes Hypothekendarlehen so gefördert werden, dass die Annuitätenbelastung aus dem Hypothekendarlehen für den Mieter exakt der Belastung eines substituerten Landesdarlehens entspricht.

Gemäß den ergangenen Förderzusicherungen leistet der Förderungsnehmer nach gänzlicher Rückzahlung dieses bezuschussten Darlehens die sich ab diesem Zeitpunkt aus dem fiktiven Tilgungsplan des substituerten Landesdarlehens ergebenden Zahlungen an das Land bis zum Ende der Laufzeit des substituerten Landesdarlehens, in Summe jedoch begrenzt mit der Gesamthöhe der vom Land geleisteten, bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse. Bis zum 31.12.2024 wurden aus dieser Förderung Zuschüsse des Landes in Höhe von insgesamt € 270.132,21 geleistet (Vorjahr: € 243.531,12). In den Umsatzerlösen des Jahres 2024 sind Zuschüsse aus dieser Förderung in Höhe von € 26.601,09 (Vorjahr: € 25.139,87) enthalten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Genossenschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 6.091.575,99 (Vorjahr € 5.652.910,02). Davon entfallen € 5.390.445,31 (Vorjahr € 5.057.687,70.) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsätze aus:

Hausbewirtschaftung	2.471.149,51
Großinstandsetzung	2.727.,27
Grundstücksverkehr	0,--
	<u>2.473.876,78</u>

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 Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1. „Umsatzerlöse“ unter Punkt g) Aus dem Verkauf von Grundstücken und die dazu gehörigen Aufwendungen im Posten 9. „Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte erfolgt nicht.

2.2.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 16.500,-- (Vorjahr: € 15.500,--). 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 € 8.858,28 (Vorjahr: € 8.456,80) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.2. Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn soll den freien Rücklagen zugeführt werden

2.2.3. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Wesentliche und unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt

2.2.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt nach dem Bilanzstichtag hat für die Objekte der GBSG keine Auswirkungen, da der überwiegende Anteil der Forderungen (83%) zu Fixzinssätzen verzinst sind.

2.2.5. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine berichtenswerten Vorgänge eingetreten.

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2024 oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Werner Hillbrand	Obmann
Mag. Friedrich Gaigg	Obmann-Stellvertreter
Peter Kressl	Mitglied
Dr. Kurt Waldhör	Mitglied
Christian Hörschläger	Mitglied

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mag. Andreas Niederauer	Vorsitzender
Johann Stadler	Vorsitzender-Stellvertreter
Andreas Loidl	Schriftführer
Gaigg Beate	Ersatzmitglied

An Sitzungsgelder wurden ausbezahlt:

Vorstand	€	1.800,--
Aufsichtsrat	€	1.700,--

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich siebzehn Arbeitnehmer, davon zwölf Arbeiter bzw. vier Angestellte (neben dem VSt-Obmann).

**Gemeinnützige
Bau- u. Siedlungsgenossenschaft
Bad Ischl**
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Bad Ischl, 12.5.2025

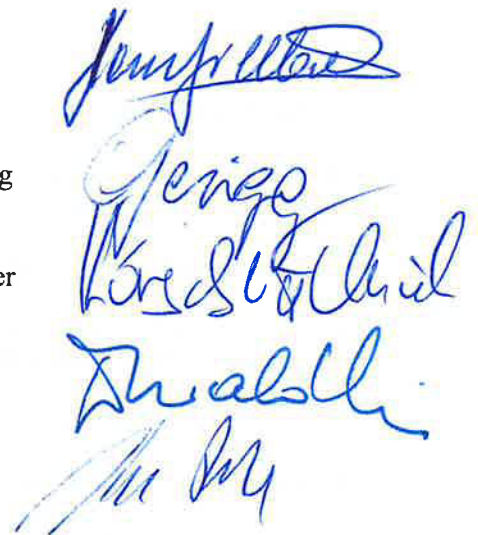
Werner Hillbrand

Mag. Friedrich Gaigg

Christian Hörschläger

Dr. Kurt Waldhör

Peter Kressl



**Gemeinnützige
Bau- u. Siedlungsgenossenschaft
Bad Ischl
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Kurhausstraße 10
4820 Bad Ischl

Lagebericht 2024

**Firmenbuchnr. FN 93499 z
Landesgericht Wels**

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr wurde kein Grundstück erworben. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der bebaubare Grundstücksbestand des Umlaufvermögens auf 7.185 m² mit einem Buchwert von rund € 585.300,-- (2023 € 585.300,--). Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist zu 100 % eigenmittelfinanziert.

Das im Rahmen der Bautätigkeit abgewickelte Bauvolumen betrug 2024 rd. € 6.100,-- (2023 € 318.325,--). Im Berichtsjahr 2024 wurde ein Großinstandsetzungsvolumen von rd. € 50.000,-- abgewickelt.

Es wurden im Geschäftsjahr 2024 und in den beiden vorangegangenen Jahren folgende Anzahl von Wohnungen und Garagen fertig gestellt:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
0	3	0	Genossenschaftswohnungen u.
0	0	0	Eigentumswohnungen
0	0	0	Betreuungswohnungen
0	3	0	Wohnungen
0	0	0	Garagen (Carports)
0	3	0	Einheiten

Im Zustand der Errichtung waren zum 31.12. 2024

0	Mietwohnungen
0	<u>Eigentumswohnungen</u>
0	MK Reihenhäuser
0	Garagen

Zum Bilanzstichtag 2024 werden folgende Einheiten verwaltet:

WO	LO	GA	Gesamt
1679	32	786	2497

in der Bilanz erfasste Einheiten

	<u>WO</u>	<u>LO</u>	<u>GA</u>	<u>SO</u>	<u>Gesamt</u>
Wohngebäude	137	1	6	1	145
Unternehmenseig. Miteigentum n. a. Bauten	24	1	10	-	35
fertige Erwerbshäuser	-	-	-	-	-
	161	2	16	1	180
davon nicht verwaltet	-	-	-2	-1	-3
	161	2	14	-	177

nicht in der Bilanz erfasste Einheiten

übereignete Erwerbshäuser	622	0	347	-	969
Fremdverwaltung	896	30	425	-	1351
	1518	30	772	-	2320
Gesamt	1679	32	786	-	2497

Gegenüber dem Vergleichsjahr 2024 hat sich der Verwaltungsbestand nicht verändert. Die Entgeltberechnungen wurden nach den Bestimmungen des WGG erstellt. Die Verwaltungskostenzuschläge liegen bei den Mietwohnungen bei den Höchstsätzen, bei den Eigentumswohnungen unter dem Höchstsatz gem. ERVO.

Der Bilanzgewinn 2024 inkl. Gewinnvortrag beträgt € 545.177,60 (Bilanzgewinn 2023: € 417.811,41). Die Bilanzsumme erhöht sich um rd. 0,77 % auf € 14.401.406,66.

2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks

Dem genossenschaftlichem Förderungsprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu dem im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelt (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip nach § 13 WGG) entsprochen.

3. Bericht über Zweigniederlassungen

Die gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl verfügt über keine Zweigniederlassungen.

4. Lage des Unternehmens

Vermögens- und Kapitalslage zum 31.12.2024:

Ausgehend von den Ausweisungen der Bilanz des Jahres 2023 – wobei die unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser sowie deren langfristige Finanzierungsmittel in das langfristige Vermögen bzw. Kapital einbezogen wurden – ergibt sich zum Bilanzstichtag folgende Vermögens- und Kapitalslage:

Vermögenslage

		Vorjahr
1. Langfristig gebundenes Vermögen		
<u>Anlagevermögen</u>	10.430.511,68	10.759.557,84
<u>Umlaufvermögen</u>	750.908,45	744.818,45
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	23.325,14	23.632,60
	11.204.745,27	11.528.008,89
<u>Nicht langfristig gebundenes Vermögen</u>	3.196.661,39	2.764.081,19
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	14.401.406,66	14.292.090,08

Kapitalslage

<u>Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</u>	4.497.263,31	4.149.662,81
<u>Sonstige Rücklagen</u>		
<u>Fremdkapital</u>	<u>8.582.932,99</u>	<u>8.908.061,09</u>
	13.080.196,30	13.057.723,90

Nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital

<u>Rückstellungen</u>	209.741,57	222.327,05
<u>Verbindlichkeiten:</u>	<u>1.111.468,79</u>	<u>1.012.039,13</u>
	1.321.210,36	1.234.366,18
Gesamtkapital = Bilanzsumme	14.401.406,66	14.292.090,08

Vorjahr

Somit ergibt sich zum 31. 12. 2024 eine Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens in der Höhe von	11.204.745,27	11.528.008,89
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital in der Höhe von	<u>13.080.196,30</u>	<u>13.057.723,90</u>
eine Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehenden Kapital im Ausmaß von	1.875.451,03	1.529.715,01
nach Berücksichtigung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit ergibt sich folgendes Bild:		
Vorläufige Überdeckung	1.875.451,03	1.529.715,01
Saldo aus Finanzierungsspitzen	65.422,22	55.175,14
Somit ergibt sich nach Berücksichtigung der Finanzierungsspitze aus der Bautätigkeit eine		
Überdeckung von	1.940.873,25	1.584.890,15

Die Vermögens- und Kapitallage ist zum 31. 12. 2024 geordnet und gesichert. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Bilanzgewinn 2024.

Die Berichtsgenossenschaft verfügt zum 31.12.2024 über Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 WGG.

Zahlungsfähigkeit

Die nach der Formel

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

ermittelte Liquidität, ergibt für den 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr folgende Kennzahl

$$\frac{(3.088.471,03 + 58.275,35) \times 100}{87.191,28} = 3.609\% \text{ (2023: 3.080\%)}$$

Die Liquidität war zum Bilanzstichtag 2023 gegeben.

Die als Treuhandvermögen verwalteten Kauttionen fließen weder aktiv- noch passivseitig in die Berechnung der Liquidität ein.

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2023 folgende Teilergebnisse:

	Lfd. Jahr €	Vorjahr €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	734.159,83	811.972,39
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.117,85	-277.449,19
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-312.002,96	-46.789,66
Geldfluss gesamt	421.039,02	487.733,54
Liquide Mittel 1.1.2024	2.728.961,97	2.241.228,43
Liquide Mittel 31.12.2024	3.150.000,99	2.728.961,97

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich (unter Berücksichtigung der Auflösung bzw. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen) einen positiven Betriebserfolg. Die Gewinne resultieren hauptsächlich aus der Verzinsung des in Mietobjekten eingesetzten Eigenkapitals und aus dem Finanzergebnis.

Zusammenstellung:

		<u>Vorjahr</u>
1. Operatives Ergebnis		
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	273.861,22	197.172,14
Gewinn aus der Großinstandsetzung	165,40	-1.878,44
Verlust aus dem Grundstücksverkehr	-2.257,30	71.303,15
Zwischensumme (Zeile 12)	271.769,32	266.596,85
2. Finanzergebnis (Zeile 17)	78.897,97	48.179,69
3. Ergebnis vor Steuern (Zeile 18)	350.667,29	314.776,54
4. Steuern vom Einkommen	-4.244,--	-3.646,--
Ergebnis nach Steuern (Zeile 20)	346.423,29	311.130,54
Auflösung von Gewinnrücklagen (Zeile 21)	-61.397,86	-50.978,38
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (Zeile 22)	<u>260.152,17</u>	<u>157.659,25</u>
BILANZGEWINN (Zeile 23)	545.177,60	417.811,41

Aufgrund des im Gesetz normierten Vorsichtsprinzips kommt es bei den eigenen Bauten 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 diesen Anlaufverlust 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.

Kennzahlen analog §§ 23 und 24 URG

a) Berechnung der Eigenmittelquote analog § 23 URG

$$\frac{4.497.263,30 \times 100}{14.401.406,66} = 31,32 \% \text{ (2023: 29,03 \%)}$$

Die Berechnung der Kennzahl nach § 23 URG ergibt eine Eigenmittelquote von 31,32 % (2023: 29,03 %). Die Kennzahl für die Eigenmittelquote gemäß § 22 URG beträgt mindestens 8 %.

b) Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer analog § 23 URG

Schulden

Rückstellungen (PASSIVA B.)	209.741,57	
Verbindlichkeiten (PASSIVA C.)	9.694.401,78	
Wertpapiere (AKTIVA B III)	-1.055.294,18	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten /AKTIVA B IV)	<u>-2.094.706,81</u>	6.754.142,36
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern		0,--
Ergebnis		6.754.142,36

Mittelüberschuß aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Ergebnis vor Steuern	350.667,29
abzgl. Steuern vom Einkommen	-4.244,--
zzgl. Abschreibungen	320.330,02
zzgl. Abschreibung sonst. Geschäftsausstattung	12.125,46
abzgl. Verminderung d. langfristigen erfolgswirksamen Rückstellung gegenüber Vergleichswerten d. Vorjahres	-19.660,--
abzgl. Gewinn aus dem Abgang v. Anlagevermögen	0,--
abzgl. Gewinn Verkauf AV	0,--

Ergebnis Mittelüberschuss a. d. gewöhnlichen Geschäftstätigkeit **659.219,37**

Fiktive Schuldentilgungsdauer **6.754.142,36/659.219,37 = 10,2 Jahre** (2023: 10,2 Jahre)

Es ergibt sich eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 10,2 Jahren. Die gesetzlich vorgeschriebene Obergrenze für die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG beträgt 15 Jahre.

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

a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Die Verwaltungstätigkeit steigt stetig im Ausmaß der Fertigstellungen an bzw. infolge von Übernahmen von Fremdverwaltungen.

b. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, 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 Forderungen 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, als die Darlehen 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 Verschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

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

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

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit auch in absehbarer Zeit ausreicht, Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken 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 Mietenforderung Risiken für die Genossenschaft.

c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Der Bereich Wohnungswirtschaft und dabei im speziellen die gemeinnützigen Wohnbauträger unterliegen einer sehr ausgeprägten Reglementierung. Dabei führen gesetzliche Änderungen (zuletzt WGG-Novelle 2022) zu nicht unerheblichen und vor allem kurzfristigen Anpassungserfordernissen im laufenden Geschäftsprozess.

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

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (z.B. Naturkatastrophen u.a.) kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

6. Forschung und Entwicklung

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

7. Prognosebericht

Zum Bilanzstichtag 2024 und weiterhin bis zur Erstellung des Lageberichts (Mai 2024) wurden weitere Grundstücksverhandlungen durchgeführt. Das für 2024 geplante Bauvorhaben in Bad Ischl Kaltenbach musste aufgrund der Verordnung eines Neuplanungsgebietes durch die Stadtgemeinde neuerlich verschoben werden und soll 2026 umgesetzt werden.

Kurzfristig betrachtet sehen wir derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf unsere Vermögens- Finanz- und Ertragslage. Abschließend wird festgehalten, dass jedenfalls mit keiner Gefährdung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025 und damit auch mit keinem negativen Jahresergebnis zu rechnen sein wird. Die Zahlungsfähigkeit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl kann jederzeit aufrechterhalten werden.

Es bestehen daher keine Zweifel an der Annahme der Unternehmensfortführung (positive Going-Concern-Prämisse).

**Gemeinnützige
Bau- u. Siedlungsgenossenschaft
Bad Ischl**
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Bad Ischl, 12.5.2025

Werner Hillbrand

Mag. Friedrich Gaigg

Christian Hörschläger

Dr. Kurt Waldhör

Peter Kressl



**Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft**
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Kurhausstraße 10
A-4820 Bad Ischl

T +43 6132 26 356
F +43 6132 26 356-5
E office@siedlung.at
DVR-Nr. 0642738
Firmenbuchnr. 93499z
www.siedlung.at

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Gemäß § 22 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern die persönlich der Genossenschaft als Mitglied angehören müssen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in der Generalversammlung vom 21. Juni 2024 neu gewählt bzw. bestätigt. Zur Erfüllung der durch Gesetz und Satzung gestellten Aufgaben hielt der Aufsichtsrat im Jahre 2024 insgesamt 5 Sitzungen ab. Davon entfielen vier Sitzungen auf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und eine Aufsichtsratssitzung. Die entsprechenden Protokolle liegen vor.

Gemäß § 34 der Satzung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zu prüfen und über die Prüfung entsprechende Aufzeichnungen zu machen. Diese Prüfung wurde am 14. Mai 2025 durchgeführt. Das diesbezügliche Protokoll mit den Bemerkungen liegt vor.

Wie bereits berichtet gestaltete sich die Ertragslage im Geschäftsjahr wiederum sehr positiv. Das Ergebnis resultiert hauptsächlich aus einer weiterhin sehr sparsamen Führung der Genossenschaft und einer immer grösser werdenden Anzahl der zur Verwaltung übernommenen Einheiten. Die beiden Positionen bilden auch die Grundlage für eine nachhaltige positive Ertragsentwicklung. Das wurde auch durch die genossenschaftliche Prüfung bestätigt und sehr positiv bewertet.

Dem genossenschaftlichen Zweck entsprechend ist die Geschäftsführung der GBSG aber weiterhin bemüht auch zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Der Markt wird dazu laufend beobachtet um geeignete Grundstücke zu finden und zu erwerben. Das Grundstücke für das geplante Bauvorhaben in Bad Ischl Dumbastraße (33 Mietwohnungen) wurden bereits im Jahr 2019 erworben. Auf dem Grundstück in Rußbach, St. Wolfgang konnten im Jahr 2023 3 Reihenhäuser fertig gestellt und übergeben werden. Damit wird auch dem Gründungsauftrag wiederum in bester Weise entsprochen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren durch die positiven Jahresabschlüsse bereits sehr gefestigt und gibt einen guten und nachhaltig erfolgreichen Ausblick für die Zukunft

Der Aufsichtsrat ersucht die Generalversammlung, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung zu erteilen.

Bad Ischl, 13. Juni 2025

Mag. A. Wiedner