



ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. | Bruno-
Oberläuter-Platz 1 | 5020 Salzburg

t +43 662 2066 351

m

e s.kerschhackl@salzburg-wohnbau.at

www.salzburg-wohnbau.at

EINSCHREIBEN:

Landesgericht Salzburg

Firmenbuch

Rudolfplatz 2

5010 Salzburg

Salzburg, 30.09.2025/KES

Offenlegung Jahresabschluss 2024 FN 100309 p

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 277 ff UGB wird dem Firmenbuch in der Beilage ein Exemplar des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 der ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. zum Verbleib beim Firmenbuch übermittelt. Die angeschlossenen Unterlagen bestehen aus:

1. Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht
2. Bestätigungsvermerk
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses 2024
5. Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses 2024 (GV-Protokoll)

Gleichzeitig wird dem Firmenbuch gemäß § 277 Abs. 4 UGB mitgeteilt, dass die Gesellschaft als mittelgroße Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB einzustufen ist.

Der Jahresabschluss wurde aufgestellt bzw. unterzeichnet von:

Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE, geb. 08.11.1963

Dipl.-Ing. Alexander Stroppa, geb. 29.06.1959

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
(in vertretungsbefugter Anzahl)

ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

FN 100309p

Landesgericht Salzburg

UID/ATU 59340939

Österreichischer Verband

Gemeinnütziger Bauvereinigungen





**Jahresabschluss zum 31.12.2024
samt Anhang und Lagebericht**

der

**ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.**

Bruno-Oberläuter-Platz 1

5020 Salzburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	163.908.044,29	158.746.333,04
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	2.667.192,15	1.121.976,20
2. Wohngebäude	64.745.538,74	66.532.427,30
3. unternehmenseigenes Miteigentum	28.605.578,67	29.201.290,44
4. sonstige Gebäude	3.393.165,93	3.461.799,24
5. nicht abgerechnete Bauten	60.970.506,91	55.068.775,20
6. Bauvorbereitungskosten	258.024,10	91.298,43
7. Geschäftsausstattung	1.134,24	1.862,68
8. sonstige Sachanlagen	920.075,97	920.075,97
	161.561.216,71	156.399.505,46
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.346.674,97	2.346.674,97
2. Wertrechte des Anlagevermögens	152,61	152,61
	2.346.827,58	2.346.827,58
B. UMLAUFVERMÖGEN	16.606.117,95	23.371.670,57
I. zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	64.802,87	64.802,87
2. Erwerbshäuser	22.550,99	22.550,99
	87.353,86	87.353,86
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	215.000,00	65.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	215.000,00	65.000,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	113.588,74	118.760,22
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	113.588,74	118.760,22
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.157.828,91	1.710.145,75
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	607.488,20	520.699,37
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	550.340,71	1.189.446,38
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	285.743,90	662.330,72
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	285.743,90	662.330,72
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.001.135,66	3.192.169,58
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.001.135,66	3.192.169,58
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	650.225,02	4.114.785,79
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	650.225,02	4.114.785,79
	5.423.522,23	9.863.192,06
III. Guthaben bei Kreditinstituten	11.095.241,86	13.421.124,65
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	46.626,46	50.248,81
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	46.626,46	50.248,81
Summe der AKTIVA	180.560.788,70	182.168.252,42

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	39.172.674,55	36.497.446,10
I. eingefordertes Stammkapital	3.650.000,00	3.650.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	1.933.706,56	1.933.706,56
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	11.493.448,26	10.864.997,15
3. andere Rücklagen	19.973.492,39	17.953.389,49
	33.400.647,21	30.752.093,20
III. Bilanzgewinn	2.122.027,34	2.095.352,90
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM AV	15.072.444,07	14.558.586,17
1. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	15.072.444,07	14.558.586,17
C. RÜCKSTELLUNGEN	770.703,22	174.223,55
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.236,16	8.074,34
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	708.571,06	110.822,06
3. sonstige Rückstellungen	59.896,00	55.327,15
D. VERBINDLICHKEITEN	125.513.417,51	130.906.001,32
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.388.461,86	4.701.581,68
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	119.124.955,65	126.204.419,64
1. Darlehen zur Grund- & Baukostenfinanzierung	108.687.002,64	113.722.100,61
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.630.305,04	1.705.831,51
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	107.056.697,60	112.016.269,10
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	5.325.007,86	5.525.752,87
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	5.325.007,86	5.525.752,87
3. Zwischenkredite	1.387.000,00	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.387.000,00	0,00
4. Darlehen sonstiger Art	64.074,62	871.231,01
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	807.156,39	42.558,70
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	-743.081,77	828.672,31
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	25.849,11	27.075,91
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	27.075,91
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	25.849,11	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	988.406,23	234.874,94
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	758.039,75	4.508,46
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	230.366,48	230.366,48
7. Kautionen	1.865.901,10	1.808.581,06
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	1.865.901,10	1.808.581,06
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	6.097.094,19	7.285.383,52
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	736.650,56	1.521.453,25
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	5.360.443,63	5.763.930,27
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	165.468,21	186.043,24
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	165.468,21	186.043,24
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	496.236,76	312.167,80
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	496.236,76	312.167,80
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	348.847,25	832.050,53
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	345.075,61	828.278,89
- davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr	3.771,64	3.771,64
12. sonstige Verbindlichkeiten	62.529,54	100.739,83
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	62.529,54	100.739,83
-davon Steuern	422,70	12.667,86
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.140,17	7.248,91
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	31.549,35	31.995,28
1. PRA / vorauserhaltene, das GJ nicht betreffende Erträge	31.549,35	31.995,28
Summe der PASSIVA	180.560.788,70	182.168.252,42

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	12.286.793,87	11.943.122,22
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	131.398,76	133.457,64
c) aus der Betreuungstätigkeit	2.097.114,82	1.933.521,09
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	4.069,30	4.294,70
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.145.500,00	1.014.484,64
- davon aus dem Verkauf bebaute Grundstücke des AV aufgr. nachtr. Übertragung in das ET	1.145.500,00	1.014.484,64
	<u>15.664.876,75</u>	<u>15.028.880,29</u>
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen	0,00	131.703,44
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.008,55	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.312.920,94	818.467,77
d) übrige	51.711,34	46.453,05
	<u>1.366.640,83</u>	<u>996.624,26</u>
3. verrechenbare Kapitalkosten	<u>-2.334.589,82</u>	<u>-2.447.953,82</u>
4. Instandhaltungskosten	<u>-1.748.563,76</u>	<u>-1.742.178,24</u>
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-5.069,47	-3.786,13
b) soziale Aufwendungen	-168,29	-262,22
- davon Aufwendungen für Abfertigungen	0,00	-409,63
- Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben		
davon vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-168,29	147,41
c) Kosten der Organe	<u>-50.926,68</u>	<u>-85.892,48</u>
	<u>-56.164,44</u>	<u>-89.940,83</u>
6. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-2.032.501,22	-2.062.963,82
abzüglich Auflösung Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	161.742,10	161.742,10
	<u>-1.870.759,12</u>	<u>-1.901.221,72</u>
7. Betriebskosten	<u>-3.706.269,49</u>	<u>-3.527.109,00</u>
8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-729.139,09	-739.105,89
- davon aus dem Verkauf bebaute Grundstücke des AV aufgr. nachtr. Übertragung in das ET	<u>-729.139,09</u>	<u>-739.105,89</u>
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.422.651,46	-898.159,68
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-2.662.426,14	-2.404.554,79
c) übrige	-146.250,17	-56.369,39
	<u>-4.231.327,77</u>	<u>-3.359.083,86</u>
10. Zwischensumme aus 1. - 9. = Betriebsergebnis	<u>2.354.704,09</u>	<u>2.218.911,19</u>
11. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen	41.216,87	40.788,01
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	391.395,52	478.821,42
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36.338,03	-33.041,03
14. Zwischensumme aus 11. bis 13. = Finanzergebnis	<u>396.274,36</u>	<u>486.568,40</u>
15. Ergebnis vor Steuern = Summe aus 10. und 14.	<u>2.750.978,45</u>	<u>2.705.479,59</u>
16. Steuern vom Einkommen	-500,00	-1.750,00
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss = Ergebnis aus 15. und 16.	<u>2.750.478,45</u>	<u>2.703.729,59</u>
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-628.451,11	-608.376,69
19. Bilanzgewinn	<u>2.122.027,34</u>	<u>2.095.352,90</u>



Anhang
zum Jahresabschluss 2024
der
ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Bruno-Oberläuter-Platz 1
5020 Salzburg

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm gemäß § 222 Abs. 2 UGB 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 Verordnungen vorgenommen.

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

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gesellschaft solche Geschäfte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. 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 im Posten 1.e. und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8. ausgewiesen.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung und der nicht rückzahlbaren Zuschüsse (exkl. jene unter Punkt 1.8. angeführten Investitionszuschüsse).

Die planmäßige, lineare Abschreibung beträgt 1 % p.a., bzw. wird bei Grundstücken mit Baurechtsverträgen auf die Dauer des Baurechts abgeschrieben. Baurechte, welche nach Ablauf der Baurechtsdauer einen Heimfall in Höhe von 25 % vereinbart haben, werden dennoch unvermindert abgeschrieben. Abgeschrieben werden Gesamtbaukosten abzgl. der Wertberichtigungen und der nicht rückzahlbaren Zuschüsse für Baukosten.

Bei den bereits bezogenen, jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die tatsächlich gebuchten Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Die Abschreibung der Geschäftsausstattung erfolgt gegen sonstige betriebliche Aufwendungen - sonstiger Verwaltungsaufwand bzw. werden diese Kosten an die Salzburg Wohnbau GmbH weiterverrechnet. Sie entsprechen der Nutzungsdauer und bewegen sich zwischen drei und zehn Jahren.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke sowie der Erwerbshäuser erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzipes gemäß § 206 UGB.

Die Austragung (Gewinn- bzw. Verlustrealisierung) erfolgt zum Stichtag des Überganges der wirtschaftlichen Verfügungsmacht in das Eigentum des Käufers.

Angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten wurden im Geschäftsjahr gemäß § 206 Abs. 3 UGB nicht angesetzt.

1.5. Forderungen, Verrechnungen und Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Bereich der Forderungen werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der über die Miete vorgeschriebenen Tilgungen der Baudarlehen wird gemäß dem Kostendeckungsprinzip des WGG den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" gebucht, soweit eine solche besteht.

1.8. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sind als nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse der Wohnbauförderung zu qualifizieren. Im Geschäftsjahr umfasst diese Bilanzposition € 15.072.444,07 (Vorjahr: € 14.558.586,17). In weiterer Folge werden diese Zuschüsse nach Maßgabe der Abschreibung des Vermögensgegenstandes, für den der Zuschuss gewährt worden ist, ertragswirksam aufgelöst.

1.9. Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen sind mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag ermittelt und angesetzt.

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96% (Vorjahr: 1,74%) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde der Berechnung das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz, unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen, zugrunde gelegt.

1.10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung des Höchstwertprinzips angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung bestanden zum Bilanzstichtag keine.

1.10.1 Kautionen

Die Kautionen werden auf einem Kautionskonto lautend auf ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., welches der Bestimmung gemäß § 16b Abs. 1 MRG vollinhaltlich entspricht, geführt.

1.10.2 Darlehen für Bau- und Grundkostenfinanzierung

Von den Darlehen für Grund- und Baukostenfinanzierung in Höhe von € 108.687.002,64 (Vorjahr: € 113.722.100,61) sind € 53.941.329,23 (Vorjahr: € 54.930.728,79) Darlehen aus öffentlicher Hand.

1.11. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es erfolgten keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Positionsbezeichnungen sind auf den tatsächlichen Inhalt verkürzt. Positionen, die keinen Betrag ausweisen, sind gemäß § 223 Abs. 7 UGB nicht angeführt.

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

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Anlage 1) als Beilage zum Anhang dargestellt. Der Aufbau des Anlagespiegels wurde gemäß § 226 UGB erstellt.

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die im Geschäftsjahr in den aktivierten Herstellungskosten des Anlagevermögens enthaltenen Fremdmittelzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB sind aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse im Gesamtbetrag von € 1.143.169,97 (Vorjahr: € 1.143.169,97) wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG

Im Anlagevermögen sind 155 Wohnungen im Rechtsverhältnis Mietkauf enthalten, für welche seitens des Mieters die Option besteht, diese ab dem 10. Jahr bzw. aufgrund der Novellierung des WGGs im Jahr 2019 ab dem 5. Jahr nach dem jeweiligen Bezug der Wohnung zu kaufen.

2.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen

1. Salzburg Wohnbau GmbH

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. hält Anteile am Unternehmen Salzburg Wohnbau GmbH, Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg.

Das gesamte Stammkapital der **Salzburg Wohnbau GmbH** setzt sich wie folgt zusammen:

Gesellschafter	Anteil	Stammkapital in €	davon einbezahlt
Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH	25,10%	2.008.000,00	2.008.000,00
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	20,33%	1.626.666,67	1.626.666,67
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	20,33%	1.626.666,67	1.626.666,67
Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungswirtschafts-Gesellschaft m.b.H.	20,33%	1.626.666,66	1.626.666,66
Uniqa Österreich Versicherungen AG	13,90%	1.112.000,00	1.112.000,00
	100,00%	<u>8.000.000,00</u>	<u>8.000.000,00</u>

Das gesamte Eigenkapital der **Salzburg Wohnbau GmbH** beträgt:

	2024	2023
Stammkapital	8.000.000,00	8.000.000,00
Gewinnrücklagen	4.553.029,52	4.553.029,52
Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag 2024 € 0,00 (Vorjahr: 0,00))	<u>190.909,47</u>	<u>157.646,35</u>
	<u>12.743.938,99</u>	<u>12.710.675,87</u>

Der Jahresüberschuss der Salzburg Wohnbau GmbH 2024 beträgt € 190.909,47 (Vorjahr: € 157.646,35).

2. Kommunal Service Salzburg GmbH

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. hält Anteile am Unternehmen Kommunal Service Salzburg GmbH, Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg.

Das gesamte Stammkapital der **Kommunal Service Salzburg GmbH** setzt sich wie folgt zusammen:

Gesellschafter	Anteil	Stammkapital in €	davon einbezahlt
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	25,00%	121.250,00	121.250,00
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	25,00%	121.250,00	121.250,00
Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungswirtschafts-Gesellschaft m.b.H.	25,00%	121.250,00	121.250,00
Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	25,00%	121.250,00	121.250,00
	100,00%	<u>485.000,00</u>	<u>485.000,00</u>

Das gesamte Eigenkapital der **Kommunal Service Salzburg GmbH** beträgt:

	2024	2023
Stammkapital	485.000,00	485.000,00
Gewinnrücklagen	1.069.782,82	324.704,54
Kapitalrücklagen	138.519,01	138.519,01
Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag 2024 € 0,00 (Vorjahr: 637.813,34))	40.850,82	754.778,28
	<u>1.734.152,65</u>	<u>1.703.001,83</u>

Der Jahresüberschuss der Kommunal Service Salzburg GmbH 2024 beträgt € 40.850,82 (Vorjahr: € 116.964,94).

3. Baurecht Aktiengesellschaft

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. hält Anteile am Unternehmen Baurecht Aktiengesellschaft, Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg iHv. € 10.174,22.

Das gesamte Stammkapital der **Baurecht AG** setzt sich wie folgt zusammen:

Gesellschafter	Anteil	Stammkapital in €	davon einbezahlt
Salzburg Wohnbaufinanz GmbH	94,00%	478.188,34	478.188,34
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	2,00%	10.174,22	10.174,22
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	2,00%	10.174,22	10.174,22
Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2,00%	10.174,22	10.174,22
	100,00%	<u>508.711,00</u>	<u>508.711,00</u>

Das gesamte Eigenkapital der **Baurecht AG** beträgt:

	2024	2023
Stammkapital	508.711,00	508.711,00
Gewinnrücklagen	1.111.969,74	1.111.969,74
Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag 2024 € 0,00 (Vorjahr: 0,00))	566.573,27	336.855,25
	<u>2.187.254,01</u>	<u>1.957.535,99</u>

Der Jahresüberschuss der Baurecht AG 2024 beträgt € 566.573,27 (Vorjahr: € 336.855,25).

4. Salzburg Wohnbaufinanz GmbH

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. hält Anteile am Unternehmen Salzburg Wohnbaufinanz GmbH, Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg iHv. € 400.000,00.

Das gesamte Stammkapital der **Salzburg Wohnbaufinanz GmbH** setzt sich wie folgt zusammen:

Gesellschafter	Anteil	Stammkapital in €	davon einbezahlt
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	33,33%	400.000,00	400.000,00
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige	33,33%	400.000,00	400.000,00
Wohnbaugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	33,33%	400.000,00	400.000,00
	100,00%	<u>1.200.000,00</u>	<u>1.200.000,00</u>

Das gesamte Eigenkapital der **Salzburg Wohnbaufinanz GmbH** beträgt:

	2024	2023
Stammkapital	1.200.000,00	1.200.000,00
Gewinnrücklagen	780.108,92	453.664,82
Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag 2024 € 0,00 (Vorjahr: 120.920,31))	230.069,73	326.444,10
	<u>2.210.178,65</u>	<u>1.980.108,92</u>

Der Jahresüberschuss der Salzburg Wohnbaufinanz GmbH 2024 beträgt € 230.069,73 (Vorjahr: € 205.523,79).

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die im Abschlussjahr aktivierten Herstellungskosten des Umlaufvermögens enthalten keine (Vorjahr: keine) aktivierten Fremdmittelzinsen und ähnliche Aufwendungen.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die gesetzlichen Pflichtangaben zu den Forderungen sind in der Bilanz zusammengefasst.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die ÖSW Wohnbauvereinigung ist eine Konzerntochter des Österreichischen Siedlungswerkes Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Feldgasse 6 - 8, 1080 Wien. Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens (ÖSW AG) wird in der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes veröffentlicht.

2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Bezüglich der Position „Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ wird auf die Entwicklung im Spiegel verwiesen (Anlage 2).

2.1.5. Verbindlichkeiten

Die gesetzlichen Pflichtangaben zu den Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) zusammengefasst.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen nachstehend angeführte Verbindlichkeiten:

	2024	2023
ÖSW AG	95.701,98	804.204,34
Salzburg Wohnbau GmbH und Salzburg Wohnbaufinanz GmbH	253.145,27	27.846,19
	<u>348.847,25</u>	<u>832.050,53</u>

2.1.5.1. Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine diesbezüglichen Haftungsverhältnisse.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht. Für Baurechtszinszahlungen bestehen für das Folgejahr Verpflichtungen iHv € 377.265,01 und für die Jahre 2025 bis 2029 iHv € 1.963.302,26. Diese werden gemäß WGG kostendeckend in der Miete weiterverrechnet.

2.1.6. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen gemäß § 238 Abs. 1 Z 12 UGB wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

2.1.8. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die ÖSW Wohnbauvereinigung über treuhändig gehaltene Bankguthaben wie nachstehend angeführt:

	2024	2023
Veranlagung von Rücklagen gem. § 32 WGG	24.718.975,99	23.376.606,21
Veranlagung von Kautionen	165.237,58	155.197,76
	<u>24.884.213,57</u>	<u>23.531.803,97</u>

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	2024	2023
Hausbewirtschaftung	12.418.192,63	12.076.579,86
Verwaltungstätigkeit für Betreuungsobjekte	2.097.114,82	1.933.521,09
Kostensätze/Bearbeitungsgebühren	4.069,30	4.294,70
Grundstückswirtschaft	1.145.500,00	1.014.484,64
	<u>15.664.876,75</u>	<u>15.028.880,29</u>

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen größtenteils die Ausschüttungen der Salzburg Wohnbau GmbH.

Zur genaueren Erläuterung des Bilanzgewinnes wird auf die Ausführungen zur **Ertragslage** im **Lagebericht** verwiesen.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Geschäftsjahr ergibt sich durch die Dotierung der Abfertigungsrückstellung keine aufwandswirksame Zuweisung. (Vorjahr: € 409,63).

2.2.2. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen

Siehe hierzu beiliegenden Gewinnrücklagenspiegel.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 50.842,52 (Vorjahr: € 50.575,72). 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 wurde im Geschäftsjahr ein Betrag iHv. € 33.562,24 (Vorjahr: € 31.772,40) an den Revisionsverband geleistet. Dieser betrifft den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag).

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr und bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt waren folgende Personen als Organe tätig:

Geschäftsführer:

Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE
Geschäftsführer (seit 05.12.2024)

Dipl.-Ing. Alexander Stroppa
Geschäftsführer (seit 01.04.2025)

Dipl.-Ing. (BA) Christian Struber, MBA
Geschäftsführer (bis 05.12.2024)

Mag. Dr. Roland Wernik, MBA
Geschäftsführer (bis 05.12.2024)

Dr. Georg Grundbichler, CSE
Geschäftsführer (bis 05.12.2024)

Die Gesellschaft wird von zwei Geschäftsführern gemeinsam vertreten.

Wert gemäß § 239 (1) 4a UGB € 29.193,06 (Vorjahr: € 56.039,63).

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene werden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

An Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Aufsichtsrat:

Dr. Karl-Ludwig Vavrovsky
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 06.02.2025)

Mag. Wolfgang Wahlmüller
Aufsichtsratsvorsitzender (seit 06.02.2025)
Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden (bis 06.02.2025)
Stellvertreter des Bauausschussvorsitzenden (bis 06.02.2025)
Vorsitzender Prüfungsausschuss (bis 06.02.2025)

Dr. Astrid Kratschmann
(bis 06.02.2025)

Mag. Markus Fichta, CSE
Vorsitzender Bauausschuss (bis 06.02.2025)

Dir. Günther Pillwein
(bis 06.02.2025)

Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE
(bis 06.02.2025)

Mag. Karin Schmidt-Mitscher, MSc
Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden (seit 06.02.2025)

Mag. Florian Schmidl

Walter Norbert, MAS

Arbeitnehmer:

Im Geschäftsjahr waren neben den Geschäftsführern 1 (0,1 VZÄ) Angestellter, sowie 2 (2 VZÄ) Arbeiter beschäftigt.

Es sind im Geschäftsjahr Abfertigungs- und Pensionsaufwendungen im Sinne des § 239 Abs. 1 Z 3 UGB in Höhe von € 352,35 (Vorjahr: € 1.760,69) angefallen. Die Gesamtbezüge im Sinne des § 239 Abs. 1 Z 4 UGB betragen für die Aufsichtsräte € 14.785,00 (Vorjahr: € 14.624,00). Für bereits im Ruhestand befindliche Geschäftsführer wurden keine Pensionszahlungen geleistet.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß dem Vorschlag der Geschäftsführer sollen € 75.250,00 vom Bilanzgewinn iHv € 2.122.027,34 an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Dieser Teil entspricht einer Verzinsung von 3,5 % des ausschüttungsberechtigten Stammkapitals. Der verbleibende Gewinn in Höhe von € 2.046.777,34 soll der anderen Rücklage zugeführt werden.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Salzburg, 31. Mai 2025

ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Bruno-Oberläuter-Platz 1
5020 Salzburg



Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE



Dipl.-Ing. Alexander Stroppa

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffung- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					NETTOBUCHWERTE	
	Stand 01.01. EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12. EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) EUR	Stand 31.12. EUR	Buchwert 01.01. EUR	Buchwert 31.12. EUR
SACHANLAGEN:												
unbebaute Grundstücke	GK 1.121.976,20	2.532.791,41	0,00	987.575,46	2.667.192,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.667.192,15	1.121.976,20
Wohngebäude	GK 6.598.173,43	0,00	-18.522,88	28.613,34	6.589.653,89	0,00	0,00	0,00	0,00	11.686,00	6.598.173,43	6.586.487,43
	BK 80.746.797,04	0,00	-328.870,35	684.439,41	79.733.487,28	1.125.873,36	-157.939,41	241.491,37	0,00	21.527.299,75	58.206.187,53	59.945.939,87
unternehmenseigenes Mitigentum	GK 5.447.695,90	0,00	18.522,88	47.153,19	5.419.065,99	0,00	0,00	4.163,03	0,00	0,00	5.419.065,99	5.443.532,87
	BK 29.784.466,67	0,00	328.870,35	584.495,54	29.528.841,48	319.419,95	157.939,41	161.740,06	0,00	6.342.328,40	23.186.513,08	23.757.757,57
Sonstige Gebäude	GK 950.739,23	0,00	0,00	0,00	950.739,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950.739,23	950.739,23
	BK 2.670.316,83	0,00	0,00	0,00	2.670.316,83	68.633,31	0,00	0,00	0,00	227.890,13	2.442.426,70	2.511.060,01
nicht abgerechnete Bauten	GK 10.470.737,79	109.978,67	987.575,46	38.617,27	11.568.291,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.568.291,92	10.470.737,79
	BK 46.741.082,87	5.320.560,17	3.326,35	2.172,01	52.063.835,05	518,574,60	0,00	0,00	0,00	2.661.620,06	49.402.214,99	44.598.037,41
Bauvorbereitungskosten	BK 91.298,43	168.897,68	-2.172,01	0,00	258.024,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.024,10	91.298,43
Geschäftsausstattung	BK 24.277,01	0,00	0,00	0,00	24.277,01	73,48	0,00	0,00	654,96	23.142,77	1.134,24	1.862,68
sonstige Sachanlagen	GK 920.075,97	0,00	0,00	0,00	920.075,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	920.075,97	920.075,97
SUMME SACHANLAGEN	185.567.637,37	8.132.247,93	41.943,82	1.344.701,48	192.355.183,82	2.032.574,70	0,00	407.394,46	654,96	30.783.967,11	161.561.216,71	158.399.505,46
FINANZANLAGEN:												
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.346.674,97	0,00	0,00	0,00	2.346.674,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.346.674,97	2.346.674,97
Wertrechte des Anlagevermögens	152,61	0,00	0,00	0,00	152,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152,61	152,61
SUMME FINANZANLAGEN	2.346.827,58	0,00	0,00	0,00	2.346.827,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.346.827,58	2.346.827,58
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	187.914.464,95	8.132.247,93	41.943,82	1.344.701,48	194.702.011,40	2.032.574,70	0,00	407.394,46	654,96	30.783.967,11	163.908.044,29	158.746.333,04

Gewinnrücklagenpiegel 2024 gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Aufhebung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			erfolgswirksame Bewegungen ausserhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Aufhebung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Aufhebung Mehrtilgung	Aufhebung abgegangene Anlagen		
Gewinnrücklagen										
1. gesetzliche										
Vorjahr	+1.933.706,56	+0,00	+1.933.706,56	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.933.706,56
	+1.732.667,89	+201.038,67	+1.933.706,56	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.933.706,56
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung										
Wohngebäude	+6.407.300,08	-59.261,63	+6.348.038,45	+535.158,61	+47.600,39	-14.583,26	-118.714,07	-183.995,84	+265.465,83	+6.613.504,28
Vorjahr	+6.023.378,73	+0,00	+6.023.378,73	+500.769,54	+36.022,37	-37.277,42	-115.593,14	+0,00	+383.921,35	+6.407.300,08
UEMT	+3.899.726,33	+59.261,63	+3.958.987,96	+196.459,52	+24.836,73	+0,00	-4.999,76	-108.924,87	+107.371,62	+4.066.359,58
Vorjahr	+3.897.929,78	+0,00	+3.897.929,78	+205.258,69	+23.786,46	+0,00	-5.002,38	-222.246,22	+1.796,55	+3.899.726,33
nicht abgerechnete Bauten	+557.970,74	+0,00	+557.970,74	+222.642,90	+32.970,76	+0,00	+0,00	+0,00	+255.613,66	+813.584,40
Vorjahr	+335.311,95	+0,00	+335.311,95	+194.820,22	+28.607,30	-768,73	+0,00	+0,00	+222.668,79	+557.970,74
Zwischensumme 2.	+10.864.997,15	+0,00	+10.864.997,15	+954.261,03	+105.407,88	-14.583,26	-123.713,83	-292.920,71	+628.451,11	+11.493.448,26
Vorjahr	+10.256.620,46	+0,00	+10.256.620,46	+900.848,45	+88.416,13	-38.046,15	-120.595,52	-222.246,22	+608.376,69	+10.864.997,15
3. andere	+17.953.389,49	+2.020.102,90	+19.973.492,39	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+19.973.492,39
Vorjahr	+16.219.291,46	+1.734.096,03	+17.953.389,49	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+17.953.389,49
Summe Gewinnrücklagen	+30.752.093,20	+2.020.102,90	+32.772.196,10	+954.261,03	+105.407,88	-14.583,26	-123.713,83	-292.920,71	+628.451,11	+33.400.647,21
Vorjahr	+28.208.579,81	+1.935.136,70	+30.143.716,51	+900.848,45	+88.416,13	-38.046,15	-120.595,52	-222.246,22	+608.376,69	+30.752.093,20
					Zuweisung (-) / Aufhebung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					
								Vorjahr		
									-628.451,11	+0,00
									-608.376,69	+0,00
Bilanzgewinn	+2.095.352,90	-2.095.352,90	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.122.027,34
Vorjahr	+2.010.386,70	-2.010.386,70	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.095.352,90

Verbindlichkeitspiegel 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Bilanzansatz	Zeitraum			dinglich besichert	nicht dinglich besichert	Art der Besicherung	passivierte Antizipationen § 225 (6) UGB
		bis 1. Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre				
Darlehen zur Grund und Baukostenfinanzierung	108.687.002,64	1.630.305,04	6.521.220,16	100.535.477,44	102.965.464,73			
Vorjahr	113.722.100,61	1.705.831,51	6.823.326,04	105.192.943,06	106.418.499,62	Pfandrecht	0,00	
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	5.325.007,86	0,00	0,00	5.325.007,86	5.325.007,86		0,00	
Vorjahr	5.525.752,87	0,00	0,00	5.525.752,87	5.525.752,87		0,00	
Darlehen sonstiger Art	64.074,62	807.156,39	3.228.625,56	-3.971.707,33	64.074,62		0,00	
Vorjahr	871.231,01	42.558,70	170.234,80	658.437,51	871.231,01	Pfandrecht	0,00	
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	25.849,11	25.849,11	0,00	0,00	25.849,11		0,00	
Vorjahr	27.075,91	27.075,91	0,00	0,00	27.075,91	Pfandrecht	0,00	
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	988.406,23	758.039,75	230.366,48	0,00	988.406,23		0,00	
Vorjahr	234.874,94	4.508,46	230.366,48	0,00	234.874,94		0,00	
Kautionen	1.865.901,10	0,00	0,00	1.865.901,10	1.865.901,10		0,00	
Vorjahr	1.808.581,06	0,00	0,00	1.808.581,06	1.808.581,06		0,00	
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	6.097.094,19	736.650,56	5.360.443,63	0,00	6.097.094,19		651.164,86	
Vorjahr	7.285.383,52	1.521.453,25	5.763.930,27	0,00	7.285.383,52		1.401.908,75	
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	165.468,21	165.468,21	0,00	0,00	165.468,21		0,00	
Vorjahr	186.043,24	186.043,24	0,00	0,00	186.043,24		0,00	
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	496.236,76	496.236,76	0,00	0,00	496.236,76		0,00	
Vorjahr	312.167,80	312.167,80	0,00	0,00	312.167,80		0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	348.847,25	345.075,61	3.771,64	0,00	348.847,25		0,00	
Vorjahr	832.050,53	828.278,89	3.771,64	0,00	832.050,53		0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	62.529,54	62.529,54	0,00	0,00	62.529,54		0,00	
Vorjahr	100.739,83	100.739,83	0,00	0,00	100.739,83		0,00	
SUMME Geschäftsjahr	125.513.417,51	6.414.310,97	15.344.427,47	103.754.679,07	103.029.539,35		651.164,86	
Summe Vorjahr	130.906.001,32	4.728.657,59	12.991.629,23	113.185.714,50	107.289.730,63		1.401.908,75	



Lagebericht
zum Jahresabschluss 2024
der
ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Bruno-Oberläuter-Platz 1

5020 Salzburg

1. Geschäftsgrundlage

1.1. Rechtliche Grundlage

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. wurde 1953 gegründet und als gemeinnützige Bauvereinigung Als gemeinnützige Bauvereinigung unterliegt sie den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in der jeweils gültigen Fassung und den dazu erlassenen Verordnungen. Demnach hat sie ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.

1.2. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft errichtet, überlässt und verwaltet Miet- und Eigentumswohnungen, sowie Kommunalbauten und Heime auf eigenen Grundstücken und auf Baurechtsgrundstücken.

Im Bereich der **Bau- und Sanierungstätigkeit** erbringt die Gesellschaft Leistungen im Bereich der Bauverwaltung, der örtlichen Bauaufsicht, sowie technische Büroleistungen.

Im Bereich des **Wohnungswesens** erfolgt die Übergabe von Mietwohnungen und der Verkauf von Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäusern inklusive der förderungsrechtlichen und vertragsrechtlichen Beratung und Abwicklung.

Im Bereich der **Hausverwaltung** wird die ordentliche Verwaltung und Instandhaltung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), Mietrechtsgesetzes (MRG) und Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durchgeführt.

2. Organisation des Geschäftsbetriebes (Personal):

Mit **1. September 2001** wurde das gesamte Personal der ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., mit Ausnahme einzelner Dienstnehmer, von der neu gegründeten **Salzburg Wohnbau GmbH** übernommen. Ab diesem Zeitpunkt wird die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. personalmäßig von der Salzburg Wohnbau GmbH betreut.

3. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

3.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr konnte aus betriebswirtschaftlicher, als auch wohnungswirtschaftlicher Sicht positiv abgeschlossen werden. Ende 2024 wurde von den Eigentümern beschlossen eine neue Geschäftsführung zu installieren und die Geschäftstätigkeit auf das Bundesland Vorarlberg auszudehnen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 Grundstücke erworben. Davon ein Grundstück mit 3.270 m² und einem Kaufpreis von 942.138,00 € in Salzburg und einem Grundstück mit 3.918 m² zu einem Kaufpreis von 1.400.000,00 € in Hallein.

Der Grundstücksbestand betrug im Anlage- sowie im Umlaufvermögen zum 31.12.2024 insgesamt 8.087 m² (Vorjahr 4.169 m²), darin sind keine Baurechte (im Vorjahr: keine Baurechte) enthalten.

Der Buchwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt € 2.731.995,02 (Vorjahr: € 1.186.779,07). Davon ist eines bebauungsfähig und sichert die künftige Bautätigkeit für rd. 28 Wohnungen. Die Finanzierung des unbebauten Grundstücksbestandes erfolgt zur Gänze durch Eigenmittel.

Die Neubautätigkeit ist im Geschäftsjahr 2024 gestiegen. Das Bauvolumen beträgt € 5.532.356,95. (Vorjahr: € 485.795,90).

Die Verwaltungstätigkeit umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 11.901 Einheiten, davon 3.100 Mietobjekte und 8.801 betreute Einheiten (Vorjahr: insgesamt 11.927 Einheiten, davon 3.114 Mietobjekte und 8.813 betreute Einheiten).

	Gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	Abstellplätze	Sonstige
2024	11.901	7.177	131	3.046	1.079	468
2023	11.927	7.197	131	3.052	1.079	468

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt € 2.750.478,45 und liegt somit um rund 1,73 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: € 2.703.729,59).

Der Bilanzgewinn (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 2.122.027,34 und liegt somit um rund 1,27 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: € 2.095.352,90).

Die Bilanzsumme reduzierte sich um 0,88 % auf € 180.560.788,70 (Vorjahr: € 182.168.252,42).

Die Umsatzerlöse betragen € 15.664.876,75 (Vorjahr: € 15.028.880,29) und erhöhten sich somit um 4,23 %.

3.2. Bericht über Zweigniederlassungen

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. verfügt über keine Zweigniederlassungen.

3.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Vermögens- und Kapitallage

Diese Kennzahl dient der Ermittlung des für den langfristigen Einsatz im Wohnbau frei zur Verfügung stehenden Eigenkapitals durch Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens zum langfristig zur Verfügung stehenden Eigen- und Fremdkapital unter Berücksichtigung sogenannter WGG-Komponenten sowie den Finanzierungsspitzen zum jeweils 31.12. (ermittelt aus der objektweisen Differenz der gebuchten Grundstücks- und Baukosten und den bisher geflossenen zugesagten Finanzierungsmittel).

Gegenüberstellung des	2024	2023
langfristig gebundenes Vermögens von mit dem	-164.592.365,32	-160.073.382,09
langfristig zur Verfügung stehenden Kapital von	<u>168.277.503,09</u>	<u>171.131.862,04</u>
Zwischensumme	3.685.137,77	11.058.479,95

Unterfinanzierung:

Zum Bilanzstichtag sind die Baukosten höher als die geflossenen Finanzierungsmittel. Die fehlenden Finanzierungsmittel fließen im weiteren Verlauf noch zu. Sie betragen	3.413.663,20	223.023,48
--	--------------	------------

Überfinanzierung:

Zum Bilanzstichtag sind die Baukosten niedriger als die geflossenen Finanzierungsmittel. Die überschüssigen Finanzierungsmittel müssen noch verwendet werden und betragen	-1.414.709,04	-3.645.031,38
---	---------------	---------------

WGG-Komponenten (nicht aktivierungsfähige Kosten):

Die Unter- als auch die Überfinanzierung muss um die WGG-Komponenten bereinigt werden, da diese erst durch die Amortisation bzw. Realisierung zu Eigenkapital werden	-2.358.424,28	-2.443.961,99
--	---------------	---------------

Daraus ergibt sich eine Überdeckung (+) des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital von	3.325.667,65	5.192.510,06
---	---------------------	---------------------

Unter Einbeziehung der "WGG-Komponenten" für vergebene Einheiten (langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, welches über Nutzungsentgelte bzw. über den Kaufpreis in das Eigenkapital abreift), ergibt sich zum Bilanzstichtag folgende Verbesserung der Vermögens- und Kapitallage (leerstehende Einheiten nicht berücksichtigt):

Überdeckung (+) exklusive WGG-Komponenten	3.325.667,65	5.192.510,06
zuzüglich WGG-Komponenten	2.358.424,28	2.443.961,99
Überdeckung (+) inkl. WGG-Komponenten	5.684.091,93	7.636.472,05

Die Vermögens- und Kapitallage ist per 31.12.2024 geordnet und gesichert.

Geldflussrechnung

Diese Kennzahl dient der zeitraumbezogenen Darstellung der Finanzlage durch Abbildung der zahlungswirksamen Absatz- und Leistungsprozesse (laufende Geschäftstätigkeit) und Investitions- und Finanzierungstätigkeiten der Geschäftsperiode, sowie Darstellung der Beeinflussung dieser finanzrechtlichen Stromgrößen auf den Fonds der liquiden Mittel (bestehend aus dem Kassa- und Bankguthaben).

Die Ermittlung erfolgt - entsprechend dem Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder KFS BW 2 - derivativ nach der indirekten Form, abgeleitet vom Ergebnis vor Steuern, korrigiert um die nicht zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen.

Die Geldflussrechnung stellt sich folgendermaßen dar:

	2024	2023
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I)	4.353.001,63	1.450.194,95
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II)	-5.577.871,55	238.509,93
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (CF III)	-1.101.012,87	1.376.028,39
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.325.882,79	3.064.733,27
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	13.421.124,65	10.356.391,38
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.095.241,86	13.421.124,65
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-2.325.882,79	3.064.733,27

Liquidität

Grundlagen für die Beurteilung der Liquidität ist die Bilanz, die daraus entwickelte Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung der zugesagten und im Folgejahr geflossenen Finanzierungsmittel.

Die Stichtagsliquidität ermittelt sich durch Gegenüberstellung der flüssigen Mittel (liquide Mittel 1. Ordnung; bestehend aus Kassa und Bankguthaben und Wertpapieren des Umlaufvermögens) und kurzfristigen Forderungen (liquide Mittel 2. Ordnung; siehe Forderungsspiegel) zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten (Zahlungsziel von 3 Monaten; siehe Verbindlichkeitspiegel) wie folgt:

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

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

2024	$\frac{10.303.430,44}{2.098.280,72}$	x	100	=	491,04	%
2023	$\frac{12.601.265,34}{2.151.018,77}$	x	100	=	585,83	%

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr ausgewiesene Bilanzgewinn von € 2.122.027,34 (Vorjahr: € 2.095.352,90) wird nach vier Gebarungsbereichen gegliedert und anschließend zusammengefasst:

	2024	2023
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	2.075.646,30	1.825.740,21
aus der Bautätigkeit	-39.888,88	-14.192,95
aus dem Grundstücksverkehr	318.946,67	407.363,93
	<u>2.354.704,09</u>	<u>2.218.911,19</u>
2. Finanzergebnis	396.274,36	486.568,40
3. Ergebnis vor Steuern	2.750.978,45	2.705.479,59
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-500,00	-1.750,00
	<u>2.750.478,45</u>	<u>2.703.729,59</u>
4. Jahresüberschuss	2.750.478,45	2.703.729,59
Zuweisung/Auflösung Gewinnrücklagen	-628.451,11	-608.376,69
5. Bilanzgewinn	<u><u>2.122.027,34</u></u>	<u><u>2.095.352,90</u></u>

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2024 ist insgesamt positiv.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote ermittelt sich durch die gesamten Leerstandskosten im Berichtsjahr geteilt durch die Jahresumsätze aus Mieten (GuV Posten 1a) wie folgt:

$$\frac{(\text{Gesamte Leerstandsquote im Berichtsjahr}) \times 100}{\text{Jahresumsätze aus Mieten} + \text{Verwohung der Finanzierungsbeiträge}}$$

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

2024	<u>118.689,10</u>	x 100 =	0,96 %
	12.418.192,63		
2023	<u>107.552,46</u>	x 100 =	0,89 %
	12.076.579,86		

Mietausfallsquote

Die Mietausfallsquote ermittelt sich durch die gesamten Leerstandskosten im Berichtsjahr zuzüglich Mietausfallkosten geteilt durch die Jahresumsätze aus Mieten (GuV Posten 1a) wie folgt:

$$\frac{(\text{Gesamte Leerstandsquote im Berichtsjahr zzgl. Mietausfallkosten}) \times 100}{\text{Jahresumsätze aus Mieten} + \text{Verwohung der Finanzierungsbeiträge}}$$

Angewendet auf die Werte zum Bilanzstichtag ergibt sich folgende Kennzahl:

2024	<u>146.431,41</u>	x 100 =	1,18 %
	12.418.192,63		
2023	<u>153.146,01</u>	x 100 =	1,27 %
	12.076.579,86		

3.3.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 3.1. verwiesen.

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

4.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Geschäftsführung der ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. blickt grundsätzlich trotz der andauernden geopolitischen Spannungen sowie den Immobilienmarktbeeinflussungen durch die anhaltend hohen Baukosten und der Unsicherheiten bei den Fremdmittelzinsen weiterhin positiv in die Zukunft.

Es ist von den Eigentümern geplant, das Unternehmen 2025 vom Bundesland Salzburg in das Bundesland Vorarlberg zu transferieren. Dazu wurde Ende 2024 eine neuen Geschäftsführung eingesetzt. Die Projekte im Bundesland Salzburg sollen abgeschlossen bzw. an die Partnergesellschaften in der Salzburg Wohnbau GmbH verkauft werden. Im Bundesland Vorarlberg gibt es eine gute Nachfrage nach Wohnraum, sowie ausreichend Grundstücke und Fördermittel. Diese gute Auftragsituation im Bereich Neubau- und Sanierungstätigkeit wie auch der stetig wachsende Verwaltungsbestand stellen auch in den nächsten Jahren einen hohen Auslastungsgrad mit kontinuierlichen Unternehmensergebnissen und -kennzahlen sicher. Der Verwaltungsbestand im Bundesland Salzburg soll auch weiterhin von der Salzburg Wohnbau GmbH betreut werden. Ein neuer Betreuungsvertrag ab 01.01.2026 muss dazu verhandelt werden.

Infolge der Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft, ist auch in Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

4.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

4.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum, sonstige Gebäude 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 Grundstücks- &, Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden keine eingesetzt.

Aufgrund der Richtlinien zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz in Hinblick auf die Vergabe von geförderten Darlehen sind nahezu alle Darlehen fixverzinst, die im Zusammenhang mit gefördertem Wohnbau aufgenommen wurden und werden. Es besteht dahingehend kein wesentliches Zinsänderungsrisiko bzw. **Preisänderungsrisiko**.

Sollten Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden, können aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes für die Finanzierung von 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 sein. Somit wäre dahingehend ein Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Falle von Leerstand 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 angestrebt wird mit der im Mietentgelt kalkulierten Rücklagenkomponente die Mietausfälle und Leerstellungskosten abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko 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 Gesellschaft.

4.2.2. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m. b. H. ist insbesondere im Bundesland Salzburg und Kärnten tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind sehr stark reglementiert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können zu erheblichen kurzfristigen Anpassungserfordernissen der Geschäftsprozesse führen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung und den bestehenden umfassenden Versicherungsschutz 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.

Das Überwiegen der Geschäftstätigkeit gemäß § 7 Abs 1 - 2 WGG über die Geschäfte gemäß § 7 Abs 3 - 4b WGG wird auf Basis der Daten der Unternehmensgruppe Salzburg Wohnbau gesamt ermittelt und ist das Überwiegen sowohl im Geschäftsjahr als auch über einen mehrjährigen Zeitraum gegeben. Dieses Ergebnis hat in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde auch für die einzelnen Unternehmen der Unternehmensgruppe, sohin auch für die Gesellschaft, Wirkung. Das latente Risiko, dass bei einer Berechnung abgestellt auf die einzelne Gesellschaft ein wesentlich abweichendes bzw allfällig negatives Ergebnis ermittelt werden würde, wird unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft als sehr gering eingestuft.

5. Bericht über die Forschung und Entwicklung

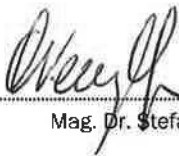
Die Forschung und Entwicklung erfolgt im Tochterunternehmen Salzburg Wohnbau GmbH.

6. Sonstiges

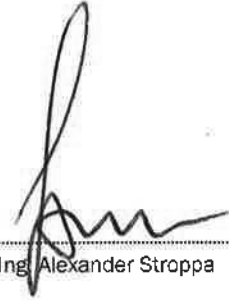
Wir danken dem engagierten Angestellten der Gesellschaft, sowie jenen Personen, die die ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. betreuen, als auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit. Der Dank gilt auch jenen Personen aus Politik und Beamtenschaft die unsere Bemühungen unterstützt haben. Die Geschäftsführung der ÖSW wird auch weiterhin bestrebt sein, ihre, laut Gesetz, Verträgen und Zielsetzungen formulierten Aufgaben zu erfüllen.

Salzburg, 31. Mai 2025

ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Bruno-Oberläuter-Platz 1
5020 Salzburg



Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE



Dipl.-Ing. Alexander Stroppa

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., Salzburg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des 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, 29.7.2025



Mag. Stefan Ölzant

Verbandsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige GesmbH
an die
69. ordentliche Generalversammlung am 19. September 2025

Der Aufsichtsrat, zusammengesetzt aus dem Vorsitzenden Dr. Karl-Ludwig Vavrovsky, dem Stellvertreter des Vorsitzenden Mag. Wolfgang Wahlmüller und den Mitgliedern Dr. Stefan Konecny (bis 04.12.2024), Mag. Markus Fichta, Dir. Günther Pillwein und Dr. Astrid Kratschmann, hat im Geschäftsjahr 2024 vier Aufsichtsratssitzungen abgehalten, und zwar die 1. AR-Sitzung am 28. Februar 2024, die 2. AR-Sitzung am 22. Mai 2024, die 3. AR-Sitzung am 23. September 2024 und die 4. AR-Sitzung am 11. Dezember 2024.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres laufend und durch die Berichterstattungen in den Sitzungen ordnungsgemäß über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie alle wichtigen Geschäftsdaten unterrichtet. Darüber hinaus wurden durch den Bauausschuss Besichtigungen von Baustellen und Grundstücken vorgenommen sowie vom Prüfungsausschuss Prüfungen im Bereich des Geschäftsbetriebes, vor allem der Quartalsberichte durchgeführt.

Auf Basis dieser Überwachungs- und Prüfungshandlungen wurden in den Sitzungen auf Basis der Berichte und Beschlussvorlagen der Geschäftsführung über alle wichtigen Fragen beraten und über die entsprechend Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung zustimmungspflichtigen Geschäfte bzw. Rechtshandlungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht wurde fristgerecht erstellt, vom Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - durch Verbandsprüfer Mag. Stefan Ölzant geprüft und mit dem uneingeschränkten Gebarungs- und Bestätigungsvermerk, datiert mit 30.07.2025 versehen. In der Schlussbesprechung vom 29.07.2025 wurde der Geschäftsführung und Vertretern des Aufsichtsrates das Ergebnis der Prüfung des Verbandsprüfers Mag. Stefan Ölzant in der Sitzung vorgetragen. Durch den Prüfer wurde eine Beanstandung ausgesprochen.

Es hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 19.09.2025 diesen Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht erörtert, sich auf Grundlage des Prüfungsergebnisses des Revisionsverbandes kritisch damit auseinandergesetzt und behandelt bzw. geprüft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 19.09.2025 gebilligt und dieser empfiehlt der Generalversammlung die Feststellung dieses Jahresabschlusses. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfiehlt der Generalversammlung diesen anzunehmen.

Der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bregenz, am 19. September 2025

Mag. Wolfgang Wahlmüller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Wahlmüller', written over a horizontal line.



Gewinnverwendungsvorschlag 2024

Der **Bilanzgewinn** beträgt € 2.122.027,34

Der zehnte Teil soll der **gesetzlichen** (gebundenen) **Rücklage** gem. Gesellschaftsvertrages § 14 Abs. 4 zugeführt werden, bis 50% des Stammkapitals erreicht werden. € 0,00

Ausschüttung an Gesellschafter (3,5% vom Stammkapital)

Österreichisches Siedlungswerk AG	€	28.962,50
Kärntner Siedlungswerk	€	35.000,00
UBG - Unternehmensbeteiligungsges.m.b.H.	€	11.287,50
	€	<u>75.250,00</u>

Der verbliebene Gewinn iHv € 2.046.777,34

soll der **anderen** (freien) **Rücklage** zugeführt werden.

Die Gewinnausschüttung erfolgt bis 14 Tage nach Generalversammlung.

Salzburg, den 31. Mai 2024

ÖSW Wohnbauvereinigung
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Bruno-Oberläuter-Platz 1
5020 Salzburg

Mag. Dr. Stefan Konecny, CSE

Dipl.-Ing. Alexander Stroppa

Protokoll

69. ordentliche Generalversammlung

ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Zeit: Freitag, 19.09.2025 um 10:00 Uhr

Ort: Österreichisches Siedlungswerk, Feldgasse 6-8, 1080 Wien

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung sowie die Abhaltung in hybrider Form.
2. Genehmigung des Protokolls der 68. o. Generalversammlung vom 23.09.2024
3. Kenntnisnahme Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024
4. Beschluss Prüfungsbericht Nr. 12.693 vom 29.07.2025 über das Geschäftsjahr 2024
5. Feststellung Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht
6. Genehmigung Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
7. Entlastung der Geschäftsführung
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Termine, Sonstiges

Anwesend:

Gesellschafter

Österreichisches Siedlungswerk	Gen. Dir. Mag. Wolfgang Wahlmüller,
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Gen. Dir Stv. Mag. Markus Fichta - online

UBG Unternehmensbeteiligungs- Gesellschaft m.b.H.	MMag. Martin Weber
--	--------------------

Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Dr. Stefan Konecny
---	--------------------

Vorsitzender des Aufsichtsrates	Gen. Dir. Mag. Wolfgang Wahlmüller
---------------------------------	------------------------------------

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen	Keine Teilnahme
---	-----------------

Land Salzburg	Mag. Barbara Weickl - online
---------------	------------------------------

Geschäftsführung	Dr. Stefan Konecny, Dipl.-Ing. Alexander Stroppa
------------------	--

Leiter der Generalversammlung:

Gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages übernimmt der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Mag. Wolfgang Wahlmüller, die Leitung der Generalversammlung.

Zu Punkt 1.) der TO – Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung sowie die Abhaltung in hybrider Form

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Mag. Wolfgang Wahlmüller begrüßt die Erschienenen und stellt fest, dass die Gesellschafter ordnungsgemäß vertreten und die Generalversammlung zur Fassung aller Beschlüsse berechtigt ist.

Die Tagesordnung ist allen Mitgliedern zugekommen und wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 2.) der TO – Genehmigung des Protokolls der 68. o. Generalversammlung vom 23.09.2024

Gegen das Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 23.09.2024, welches allen Anwesenden zugegangen ist, wurden keine Einwendungen erhoben. Mag. Wolfgang Wahlmüller stellt somit die Bestätigung dieses Protokolls fest.

Zu Punkt 3.) der TO – Kenntnisnahme Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich eingehend mit der Entwicklung der Gesellschaft auseinandergesetzt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 auf Grund der in den vier Sitzungen erstatteten Berichte sowie durch Einschau in die Bücher und Schriften der Gesellschaft und wiederholte Kontaktaufnahme die Geschäftsführung überwacht und ihre Maßnahmen gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband geprüft und mit dem uneingeschränkten Gebarungs- und Bestätigungsvermerk, datiert mit 30.07.2025 versehen. In der Schlussbesprechung vom 29.07.2025 wurde der Geschäftsführung und Vertretern des Aufsichtsrates das Ergebnis der Prüfung des Verbandsprüfers Mag. Stefan Ölzant in der Sitzung vorgetragen. Durch den Prüfer wurde eine Beanstandung ausgesprochen, hinsichtlich der Einreichung der Bauendabrechnungen zur Förderstelle des Landes Salzburg sowie der Endabrechnung mit den Mietern. Die beanstandeten Projekte Bürmoos und Bergheim sind in Bearbeitung.

Dr. Stefan Konecny erkundigt sich bei Mag. Barbara Weickl, ob seitens des Landes Salzburg noch eine schriftliche Stellungnahme zu den Beanstandungen gefordert wird. Mag. Barbara Weickl teilt mit, dass die Aufforderung zur Übermittlung einer schriftlichen Stellungnahme voraussichtlich im Laufe der nächsten 14 Tage übermittelt wird. Um eventuelle Verzögerungen zu vermeiden, wird seitens Mag. Wolfgang Wahlmüller zusätzlich auch um elektronische Übermittlung der Aufforderung ersucht.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt den Antrag, den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen. Der Bericht des Aufsichtsrates wird von der Generalversammlung einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.) der TO – Beschluss Prüfungsbericht Nr. 12.693 vom 29.07.2025 über das Geschäftsjahr 2024

Dr. Stefan Konecny erläutert den Jahresabschluss 2024 und berichtet über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses sowie den Lagebericht 2024. Dem Jahresabschluss sowie dem Lagebericht 2024 wird der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden. Die Ertragslage war zufrieden stellend, die Zahlungsfähigkeit war immer gegeben.

Die Vermögens- und Kapitallage am 31.12.2024 ist unter Berücksichtigung der langfristigen WGG-Komponenten als ausgeglichen zu bezeichnen. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über kein Reservekapital.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt den Antrag, den Prüfungsbericht kenntnisnehmend zu beschließen. Der Antrag wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 5.) der TO – Feststellung Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht

Der vorgelegte Jahresabschluss 2024, der Lagebericht sowie die Bilanz zum 31.12.2024 und Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 werden zur Kenntnis genommen und der Generalversammlung mit dem Ersuchen um Genehmigung überreicht.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt den Antrag auf Kenntnisnahme des Jahresabschlusses zum 31.12.2024. Der Antrag wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 6.) der TO – Genehmigung Verwendung des Bilanzgewinnes 2024

Die Geschäftsführung stellt folgenden Antrag:

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, der Generalversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2024 in Höhe von € 2.122.027,34 zur Beschlussfassung vorzulegen:

Ausschüttung an die Gesellschafter:

Österreichisches Siedlungswerk AG	€	28.962,50
Kärntner Siedlungswerk	€	35.000,00
UBG – Unternehmensbeteiligungsges.m.b.H.	€	11.287,50

Zuführung zu anderen Rücklagen € 2.046.777,34

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt den Antrag zur Genehmigung der Verwendung des Bilanzgewinnes 2024. Der Antrag wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 7.) und 8.) der TO - Entlastung der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrates

Der Vorsitzende berichtet, dass hinsichtlich der Erteilung der Entlastung der Geschäftsführung in der vorangegangenen Sitzung der Aufsichtsrat die Empfehlung an die Generalversammlung beschlossen hat, der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Die Generalversammlung beschließt auf Antrag von Mag. Wolfgang Wahlmüller bzw. auf Antrag von Dr. Stefan Konecny einstimmig, dass der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der Gesellschaft im

Hinblick auf die in der vorangegangenen Aufsichtsratssitzung und in dieser Generalversammlung gefassten Beschlüsse gemäß § 35 GmbHG die Entlastung erteilt wird.

Zu Punkt 9.) der TO – Termine, Sonstiges:

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Mag. Wolfgang Wahlmüller die Sitzung um 10:20 Uhr.



Gen. Dir. Mag. Wolfgang Wahlmüller
Leitung der Sitzung



Marion Janevski
Schriftführerin