

Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis

Firmenbuchnummer: 110684x - FB Ried

The logo for ISG consists of the letters 'ISG' in a white, bold, sans-serif font. The letter 'G' has a small orange square at its top-right corner. The logo is set against a solid blue rectangular background.

# Jahresabschluss 2024

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang  
Lagebericht

# BILANZ zum 31. Dezember 2024

## AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	41 035,70	10 896,47
II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	11 331 385,10	11 705 441,76
2. Wohngebäude	283 922 931,12	274 973 257,41
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	8 234 924,32	7 956 635,62
4. Sonstige Gebäude	6 975 551,53	7 837 492,89
5. Nicht abgerechnete Bauten	49 597 737,97	39 658 506,13
6. Bauvorbereitungskosten	411 741,11	348 395,73
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	194 229,50	304 454,49
	<b>360 668 500,65</b>	<b>342 784 184,03</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70 000,00	70 000,00
2. Beteiligungen	3 430,00	3 430,00
3. Wertrechte des Anlagevermögens	11 274,16	11 274,16
4. Sonstige Ausleihungen	29 989,44	0,00
	114 693,60	84 704,16
Summe Anlagevermögen	<b>360 824 229,95</b>	<b>342 879 784,66</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	6 057 515,25	5 010 448,26
2. Erwerbshäuser	0,00	465 987,53
3. Nicht abgerechnete, fertige Erwerbshäuser	7 681 884,49	1 696 048,35
4. Nicht abgerechnete, unfertige Erwerbshäuser	0,00	5 134 611,49
5. Bauvorbereitungskosten	223 818,00	141 509,27
6. Vorräte	620 202,83	644 503,54
	<b>14 583 420,57</b>	<b>13 093 108,44</b>
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	1 571 184,00	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	608 279,46	1 197 140,57
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	17 629 653,77	15 564 353,75
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>17 190 755,89</i>	<i>15 277 962,17</i>
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	463 521,44	1 378 590,09
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>81 174,78</i>	<i>81 174,78</i>
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1 423 378,55	1 776 435,23
(davon Steuern: 1.010.506,03)	<b>21 696 017,22</b>	<b>19 916 519,64</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III. Wertpapiere und Anteile		
1. Sonstige Wertpapiere	21 700 245,00	24 292 360,00
IV. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	<b>20 733 512,02</b>	<b>26 255 449,41</b>
Summe Umlaufvermögen	<b>78 713 194,81</b>	<b>83 557 437,49</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG	513 333,33	523 677,09
2. übrige	185 053,28	118 810,01
	<b>698 386,61</b>	<b>642 487,10</b>
	<b>440 235 811,37</b>	<b>427 079 709,25</b>

# PASSIVA

			Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile			<b>5 781 076,22</b>	<b>6 148 946,04</b>
II. Gewinnrücklagen				
1. Satzungsgemäße Rücklagen			8 943 186,89	8 943 186,89
2. andere Rücklagen			114 709 351,07	110 814 667,45
			<b>123 652 537,96</b>	<b>119 757 854,34</b>
III. Bilanzgewinn			<b>15 761 232,45</b>	<b>12 372 445,59</b>
davon Gewinnvortrag	7 878 518,74	VJ	4 493 926,85	
Summe Eigenkapital			<b>145 194 846,63</b>	<b>138 279 245,97</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellung für Abfertigungen			1 919 021,00	2 331 200,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge			4 872 727,00	4 750 073,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit			35 739,50	156 683,94
4. Sonstige Rückstellungen			1 492 474,09	1 528 953,01
Summe Rückstellungen			<b>8 319 961,59</b>	<b>8 766 909,95</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung			220 518 397,56	218 009 149,37
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6 346 720,07	VJ	5 907 418,48	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	214 171 677,49	VJ	212 101 730,89	
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber			21 809 858,77	20 134 559,94
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	VJ	0,00	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	21 809 858,77	VJ	20 134 559,94	
3. Darlehen sonstiger Art			8 108 448,45	7 244 520,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	837 170,69	VJ	797 711,30	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7 271 277,76	VJ	6 446 809,54	
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter			4 834 289,40	1 508 773,93
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4 834 289,40	VJ	947 809,84	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	VJ	560 964,09	
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen			4 405 571,93	3 744 498,17
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3 856 985,73	VJ	2 962 274,35	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	548 586,20	VJ	782 223,82	
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung			22 249 670,33	24 210 575,22
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3 071 451,93	VJ	3 566 973,18	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19 178 218,40	VJ	20 643 602,04	
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung			678 512,47	1 060 691,29
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	678 512,47	VJ	1 060 691,29	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	VJ	0,00	
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit			3 125 571,52	3 163 007,65
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3 125 571,52	VJ	3 163 007,65	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	VJ	0,00	
9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			0,00	108 428,71
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	VJ	108 428,71	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	VJ	0,00	
10. Sonstige Verbindlichkeiten			621 097,34	479 762,83
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	605 144,08	VJ	467 969,74	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	15 953,26	VJ	11 793,09	
Summe Verbindlichkeiten			<b>286 351 417,77</b>	<b>279 663 967,95</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
			<b>369 585,38</b>	<b>369 585,38</b>
			<b>440 235 811,37</b>	<b>427 079 709,25</b>
<b>Unter dem Bilanzstrich</b>				
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB			603 453,99	584 227,26
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB			13 632 789,70	12 341 593,49

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	Vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) Nutzungsentgelte	37 846 964,51	37 984 611,12
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	215 350,26	195 177,44
c) Zuschüsse	1 685 767,35	1 572 579,67
d) aus Sondereinrichtungen	3 814 680,98	3 991 036,28
e) aus der Betreuungstätigkeit	3 234 092,73	3 912 043,05
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	51 693,72	58 654,84
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	6 601 305,21	10 282 145,33
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	4 355 130,00	2 791 196,00
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	2 246 175,21	7 490 949,33
	<b>53 449 854,76</b>	<b>57 996 247,73</b>
<b>2. AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	<b>1 985 055,66</b>	<b>1 936 538,57</b>
<b>3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	30 000,00	14 166,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40 333,77	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8 024 149,50	4 754 755,45
d) übrige	909 863,27	574 790,46
	<b>9 004 346,54</b>	<b>5 343 712,58</b>
<b>4. VERRECHENBARE KAPITALKOSTEN</b>	<b>-5 252 265,93</b>	<b>-4 525 543,93</b>
<b>5. INSTANDHALTUNGSKOSTEN</b>	<b>-10 222 478,20</b>	<b>-8 713 432,84</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>		
a) Gehälter	-3 955 629,79	-3 884 050,92
b) Soziale Aufwendungen	-1 542 179,15	-1 887 250,99
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-474 240,95	-567 067,24
aa) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-8 529,08	-337 187,96
bb) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	-1 059 409,12	-982 995,79
c) Kosten der Organe	-37 671,71	-52 841,50
	<b>-5 535 480,65</b>	<b>-5 824 143,41</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN</b>		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8 859 061,56	-10 195 722,45
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-707 569,54	-648 065,38
<b>8. BETRIEBSKOSTEN</b>	<b>-11 822 873,58</b>	<b>-11 220 223,37</b>
<b>9. AUFWENDUNGEN FÜR SONDEREINRICHTUNGEN</b>	<b>-3 814 680,98</b>	<b>-3 991 036,28</b>

10. AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	-5 326 860,17	-8 438 567,18
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-3 825 448,65	-2 591 645,06
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-1 501 411,52	-5 846 922,12
11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
a) Aufwendungen aus Verrechnung Hausbewirtschaftung	-5 212 368,74	-3 922 402,74
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1 560 151,15	-1 583 594,04
c) übrige	-177 629,78	-317 610,83
	<u>-6 950 149,67</u>	<u>-5 823 607,61</u>
12. ZWISCHENSUMME AUS 1 - 11	5 947 836,68	5 896 156,43
13. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	8 166,67	10 208,32
14. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN	636 973,90	774 516,85
15. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	322 456,69	354 139,87
16. ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON UND DER ZUSCHREIBUNG ZU FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS	441 920,00	339 290,00
17. AUFWENDUNGEN AUS WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS	0,00	-56 650,00
18. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-118 196,02	-72 741,94
19. ZWISCHENSUMME AUS 13 - 18	1 291 321,24	1 348 763,10
20. ERGEBNIS VOR STEUERN	7 239 157,92	7 244 919,53
21. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-150 790,34	-39 526,24
22. ERGEBNIS NACH STEUERN	7 088 367,58	7 205 393,29
23. JAHRESÜBERSCHUSS	7 088 367,58	7 205 393,29
24. AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	1 232 235,43	1 431 855,69
25. ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	-437 889,30	-758 730,24
26. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	7 878 518,74	4 493 926,85
27. BILANZGEWINN	<u>15 761 232,45</u>	<u>12 372 445,59</u>

**Anhang  
zum Jahresabschluss 2024**

**der  
Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.**

# 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## 1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

Neben der Vermietung von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 -UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden in der GuV im Posten 1. f) „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. „Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen.

## 1.2. Anlagevermögen

### 1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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

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

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.3. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren Zuschüsse in der Höhe von € 680.000,00 zu verzeichnen.

### 1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

### 1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

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

### 1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### 1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

### 1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

#### 1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Diese Personalrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß § 211 UGB und der AFRAC-Stellungnahme auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,50 % (VJ 1,43 %) für Abfertigungen und 1,61 % (VJ 1,62 %) für Jubiläumsgelder ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen, sowie unter Anwendung der aktuellen Sterbetafel AVÖ-2018-P Ang - Pagler & Pagler zugrunde gelegt.

Der errechnete Zinsenanteil wird in den Verwaltungskosten ausgewiesen. Ein Fluktuationsabschlag in der Höhe von 25 % wurde nicht berücksichtigt, sehr wohl die zu erwartenden Gehaltsänderungen in Höhe von 2,00 – 3,50 % (VJ 3,97 %).

### 1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Durchschnittszinssatzes von 1,45 % (VJ 1,35 %) in Verbindung mit einer Valorisierung von 3,50 % (VJ 4,02 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ-2018-P Ang – Pagler & Pagler und der AFRAC-Stellungnahme berechnet.

### 1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird wie im Vorjahr mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) als buchmäßiger Verlust ausgewiesen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### 1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

##### 2.1.1.1. Entwicklung

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

##### 2.1.1.2. Immaterielle Vermögensgegenstände

Aufgrund branchenüblicher Usancen wird der ausgewiesene Firmenwert in dieser Position linear auf 15 Jahre abgeschrieben.

##### 2.1.1.3. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 2.457,53 (Vorjahr: € 770,73) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

Insgesamt waren im Anlagevermögen € 1.879.678,33 (Vorjahr: € 1.893.256,64) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

#### 2.1.1.4. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 630 Mietwohnungen, Reihenhäuser und Garagen (VJ 646 Einheiten) mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 75.818.201,42 (VJ € 68.140.942,54) enthalten. Bei diesen Wohnobjekten können die Mieter nach den Regeln des WGG einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die ISG bietet in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15 d WGG an.

#### 2.1.1.5. Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
		T€	T€	
ISG Kommunalbau GmbH (FN 218725f)	100	78	1,3	2024
CP Immo Solutions GmbH, Mödling (FN 325276y)	8,2	3.094	157	2024

Die Aufstellung eines Konzernabschlusses unterbleibt aufgrund der Befreiungsbestimmung des § 246 Abs.1 UGB.

Für die Umsetzung des Projektes „Neubau Zentrum Tummelplatz“ wurde gemeinsam mit der Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH, Europaplatz 1 a, 4020 Linz, eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE TÜ Zentrum Tummelplatz) gegründet.

#### 2.1.2. Umlaufvermögen

##### 2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

Insgesamt wurden im Umlaufvermögen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

#### 2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 299.522,52 (Vorjahr: € 396.576,46) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### 2.1.4. Eigenkapital

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

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>	<u>Haftsummen</u>
Stand 01.01.2024	11.192	169.167	14.623.889,26
Zugang	665	3.511	255.179,48
Abgang	468	13.595	338.910,10
Stand 31.12.2024	11.389	159.083	14.540.158,64

Der Wert eines Geschäftsanteiles beläuft sich auf EUR 36,34. Zweckgebundene Geschäftsanteile von Körperschaften werden ab Rückzahlungsbeginn als Fremdkapital ausgewiesen (Hinweis zu den Haftsummen).

#### 2.1.5. zweckgebundene Rücklage 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).

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden. (Vergleiche dazu den Gewinnrücklagenpiegel)

#### 2.1.6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkostenrückstellungen und Rückstellungen für die Kosten der gesetzlichen Revision und für Prozessrisiken.

##### 2.1.6.1. Steuerabgrenzungen

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

## 2.1.7. Verbindlichkeiten

### Aufgliederung:

		laut Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vj	220.518.397,56 218.009.149,37	174.897.026,24 181.977.744,77
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vj	21.809.858,77 20.134.559,94	21.809.858,77 20.134.559,94
Darlehen sonstiger Art	2024 Vj	8.108.448,45 7.244.520,84	4.228.686,78 3.688.514,76

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv. € 2.086463,80 (Vorjahr: € 2.484.030,53) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

	Art der dinglichen Sicherung		Betrag in T €
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Pfandrecht	2024	220.357.925,21
		VJ	217.832.469,51
Darlehen sonstiger Art	Pfandrecht	2024	8.108.448,45
		VJ	7.244.520,84
gesamt laufendes Jahr	Pfandrecht	2024	228.466.373,66
Gesamt Vorjahr		VJ	225.076.990,35

### 2.1.7.1. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

### 2.1.7.2. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse betragen € 435.199,99 (Vorjahr: € 429.919,26) und betreffen zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Für Kaufverträge, die dem BTVG unterliegen, wurden Bankgarantien in Höhe von € 168.254,00 (VJ € 154.308,00) bestellt.

### **2.1.7.3. 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.

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 substituierten Landesdarlehens entspricht.

Gemäß den ergangenen Förderungszusicherungen leistet der Förderungsnehmer nach gänzlicher Rückzahlung dieses bezuschussten Darlehens, die sich ab diesem Zeitpunkt aus dem fiktiven Tilgungsplan des substituierten Landesdarlehens ergebenden Zahlungen an das Land bis zum Ende der Laufzeit des substituierten Landesdarlehens, in Summe jedoch begrenzt mit der Gesamthöhe der vom Land geleisteten Annuitätzuschüsse. Bis zum 31. 12. 2024 wurden aus dieser Förderung Zuschüsse des Landes in Höhe von insgesamt € 13.632.789,70 geleistet (Vorjahr € 12.341.593,49). In den Umsatzerlösen des Jahres 2024 sind Zuschüsse aus dieser Förderung in Höhe von € 1.291.196,21 (Vorjahr € 1.131.453,97) enthalten. Bis zum Bilanzstichtag ist noch keine Rückzahlungsverpflichtung entstanden.

Aus dem Titel der Baurechtszinse wurden € 134.282,66 (VJ 128.44,24) geleistet. Für die Jahre 2025 – 2029 ist eine Belastung von rund € 750.000,00 (VJ 700.000,00) zu erwarten.

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

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

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen wurden 2023 nicht getätigt.

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

### **2.1.11. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die ISG über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 39.418.457,16 (Vorjahr: € 34.812.451,37) für verwaltete Eigentümergeinschaften (Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002) und ebenfalls auf treuhändig gehaltenen Bankkonten Kauttionen aus Fremdverwaltungen in der Höhe von € 960.586,97 (Vorjahr: € 916.173,8). Seit dem Geschäftsjahr 2016 werden die Kauttionen aus dem eigenen Wohnungsbestand ebenfalls auf einem treuhändig geführten Bankkonto in Höhe von € 2.422.833,38 (VJ € 2.331.936,57) gehalten.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	43.614.456,82	43.802.059,35
Bautätigkeit für Betreuungsobjekte	33.181,80	885.541,67
Hausverwaltungstätigkeit für Dritte	3.072.783,19	2.778.464,54
Großinstandsetzung	128.127,74	248.036,84
Grundstücksverkehr	6.601.305,21	10.282.145,33
Gesamt	53.449.854,76	57.996.247,73

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Verluste in der Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) realisiert.

Als außerplanmäßige Abschreibung der Vorlagen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen wurde ein Betrag von € 707.569,54 (VJ 648.065,38) ausgewiesen. Die Zuschreibungen aus diesem Titel betragen € 895.012,00 (VJ 549.179,84).

### 2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen ist eine Auflösung von Abfertigungsaufwendungen iHv. € 38.621,01 (Vorjahr: € 299.291,89) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse als auch die Veränderungen der Rückstellung für Abfertigungen.

### 2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 82.279,53 (Vorjahr: € 66.944,26). 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 € 61.440,70 (Vorjahr: € 58.524,90) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### 2.2.3. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Es wird auf den angefügten Gewinnrücklagenspiegel verwiesen.

### **3. VORSCHLAG ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG**

Der Generalversammlung wird folgender Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses 2024 unterbreitet (vorbehaltlich der Revision des Geschäftsjahres 2024):

Das Jahresergebnis in Höhe von € 7.882.713,71 wird den anderen Rücklagen zugeführt.

### **4. SONSTIGE ANGABEN**

#### **4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Die beiden für die Wohnungswirtschaft wesentlichen Indizes, der Baukostenindex und der Baupreisindex, steigen im Vergleich zum Vorjahr nur mehr moderat.

Durch eine Änderung der Fördermodalitäten durch die OÖ. Wohnbauförderung (Erhöhung der Baukostenobergrenze) wird derzeit versucht, das Baugeschehen wieder in normalere Bahnen zu lenken.

#### **4.2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks**

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

#### **4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand

Herrn Dir. DI Herwig Pernsteiner (Vorsitzender des Vorstandes) und Herrn Dr. Dieter Zorn (Stv. Vorsitzender des Vorstandes).

Für die aktiven Mitglieder des Vorstandes wird die Schutzklausel nach § 241 UGB in Anspruch genommen.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr Vorschüsse und Kredite in Höhe von EUR 0,00 (VJ 0,00) gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Mag. Günter Peer (Vorsitzender),  
Herr BHM Mag. Christoph Schweitzer (Stv.Vorsitzender),  
Herr Dr. Martin Gschwandtner,  
Herr Wolfgang Rathner,  
Herr Ing. Wolfgang Huemer,  
Frau Mag. Angela Stoffner,  
Frau MMag. Doris Dim-Knoglinger,  
Frau Mag. Inge Strobl,  
Herr Dr. Karl Reininger.

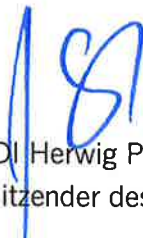
Vom Betriebsrat wurden delegiert:  
Herr Robert Delhaye (BR-Vorsitzender),  
Frau Doris Wielendner,  
Herr Ing. Richard Berger.


An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von insgesamt € 22.955,48 (Vorjahr: € 21.396,03) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	42,8	43,6
Angestellte	50,8	52,2
Geringfügig Beschäftigte	28,1	29,9
Gesamt	121,7	125,7

Ried, 30. Mai 2025

  
Dir. DI Herwig Pernsteiner  
(Vorsitzender des Vorstandes)

  
Dr. Dieter Zorn  
(Stv. Vorsitzender des Vorstandes)

**Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB**

	Ausstattung- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	34 813,47	18 687,50	0,00	424 943,61	0,00	478 450,58	0,00	11 463,35	437 414,88	10 896,47
	<b>34 813,47</b>	<b>18 687,50</b>	<b>0,00</b>	<b>424 943,61</b>	<b>0,00</b>	<b>478 450,58</b>	<b>0,00</b>	<b>11 463,35</b>	<b>437 414,88</b>	<b>10 896,47</b>
II. Sachanlagen:										
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:										
2. Wohngebäude	11 705 441,76	3 543 073,93	0,00	-3 074 749,59	842 381,00	11 331 385,10	0,00	0,00	11 331 385,10	11 705 441,76
a) Grundkosten	26 917 127,41	0,00	0,00	1 547 346,66	103 253,74	28 361 220,33	0,00	0,00	28 361 220,33	26 917 127,41
b) Baukosten	383 189 405,99	0,01	0,00	16 764 500,00	2 121 423,49	397 832 482,51	0,00	7 696 132,84	255 561 710,79	248 056 130,01
3. unternehmenseigenes Mitigentum	865 017,29	66 343,09	0,00	21 299,13	13 399,02	941 260,49	0,00	0,00	941 260,49	865 017,29
a) Grundkosten	9 089 570,75	686 258,44	0,00	0,00	188 319,18	9 686 510,01	0,00	189 727,00	7 293 663,83	7 091 618,33
b) Baukosten	804 482,26	0,00	0,00	0,00	0,00	804 482,26	0,00	0,00	804 482,26	804 482,26
c) Grundkosten	56 210 210,68	0,00	0,00	0,00	0,00	56 210 210,68	0,00	861 941,36	6 171 069,27	7 033 010,63
d) Baukosten	5 573 793,38	278 361,04	0,00	1 506 103,80	25 683,65	7 332 574,57	0,00	0,00	7 332 574,57	5 573 793,38
e) Baukosten	34 271 374,56	25 131 216,40	0,00	-16 508 135,23	358 600,00	42 535 854,73	0,00	230 786,07	42 265 163,40	34 084 712,75
f) Baukosten	348 385,73	319 709,15	0,00	256 363,77	0,00	411 741,11	0,00	0,00	411 741,11	348 385,73
6. Bauvorleistungskosten	1 315 230,99	23 909,64	0,00	-424 943,61	106 698,08	807 588,94	0,00	83 809,48	194 229,50	304 354,49
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	530 290 050,80	30 050 871,70	0,00	-424 943,61	3 760 268,16	556 155 710,73	187 505 866,76	9 062 396,75	360 668 300,65	342 784 184,03
	<b>530 290 050,80</b>	<b>30 050 871,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-424 943,61</b>	<b>3 760 268,16</b>	<b>556 155 710,73</b>	<b>187 505 866,76</b>	<b>9 062 396,75</b>	<b>360 668 300,65</b>	<b>342 784 184,03</b>
III. Finanzanlagen:										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70 000,00	0,00	0,00	70 000,00	70 000,00
2. Beteiligungen	3 430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 430,00	0,00	0,00	3 430,00	3 430,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	11 274,16	0,00	0,00	0,00	0,00	11 274,16	0,00	0,00	11 274,16	11 274,16
4. sonstige Ausleihungen	0,00	29 989,44	0,00	0,00	0,00	29 989,44	0,00	0,00	29 989,44	0,00
	<b>84 704,16</b>	<b>29 989,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>114 693,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>114 693,60</b>	<b>84 704,16</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>530 409 574,43</b>	<b>30 099 546,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 760 268,16</b>	<b>556 748 854,91</b>	<b>187 529 789,76</b>	<b>9 073 860,10</b>	<b>360 824 229,95</b>	<b>342 879 784,66</b>



Lagebericht

zum

Geschäftsjahr 2024

der

Innviertler Gemeinnützigen  
Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

# 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

## Geschäftsverlauf

Die ISG als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft plant, baut und verwaltet hochwertigen Wohn- und Lebensraum für ihre Mitglieder, vornehmlich im Inn- und Hausruckviertel (vereinzelt auch im OÖ Zentralraum und im Seengebiet). Dieser Auftrag stand auch im Jahr 2024 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit und wurde erneut überzeugend erfüllt. Unsere Produkte und Dienstleistungen werden als interessant und attraktiv wahrgenommen. Das zeigt nicht zuletzt die anhaltend positive Entwicklung der Mitgliederzahl auf nunmehr 11.389 (+97 im Jahresvergleich) und die laufenden Anfragen von Interessenten zur Übernahme der Gebäudeverwaltung durch die ISG.

Die ISG hat im Berichtsjahr 134 (VJ: 181) Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnbau bzw. als Reihenhäuser errichtet, unterstützt durch Mittel aus der Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich. Zusammen mit Bauvorhaben im kommunalen Bereich bedeutet dies ein Bauvolumen von insgesamt rund 33,1 Mio. Euro (Vergleichsjahr 2023: 27,6 Mio. Euro).

Die Herausforderungen bei der Errichtung von Wohnraum nehmen weiterhin zu. Anforderungen und Qualitätsstandards erhöhen sich, da vermehrt konstruktive, ökologische und soziale Kriterien zu berücksichtigen sind. Dazu kommt die ungebrochen steigende Tendenz der Grundstücks- und Baukosten. Mit praktikablen Einsparungsvorschlägen zielen wir darauf ab, dass unsere angebotenen Produkte den Vorgaben der Wohnbauförderung entsprechen und zugleich vom Wohnungsmarkt auch nachgefragt werden. Die Verschärfung der Finanzierungsmöglichkeiten von Wohnimmobilien für Kaufinteressenten durch die FMA (KIM-VO) verlagert die Nachfrage von Eigentums- zu Mietobjekten.

Im Bereich der Gebäudesanierung konnten Bauvorhaben im Gesamtumfang von 5,6 Mio. Euro (VJ: 5,6 Mio. Euro) umgesetzt werden. Damit konnte das Volumen im Jahresvergleich gehalten werden. Der Sanierungsbedarf von Eigentümergemeinschaften ist unverändert hoch und die Finanzierungsmöglichkeiten im Sanierungsbereich sind weiterhin attraktiv. Bei Sanierungen und Großinstandsetzungen der von uns verwalteten Liegenschaften bieten wir den Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv die entsprechenden Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes OÖ an.

Neben dem gemeinnützigen Wohnbau ist die ISG auch für den öffentlichen Bereich tätig. Im Berichtsjahr konnte das Alten- und Pflegeheim in Andorf des Bezirkssozialhilfeverband saniert werden. Für die Sozialträger Volkshilfe und Caritas verwirklicht die ISG in Ried auf den Liegenschaften der Franziskanerinnen von

Vöcklabruck jeweils ein Wohngebäude zur Führung eines Heimes (jeweils eine Eigenerrichtung und eine Bauaufsicht).

Insgesamt verwaltete die ISG zum 31.12.2024 20.208 Einheiten (6.936 eigene, 13.272 betreute). Im Jahr zuvor waren es 19.993 Einheiten. Der Gesamtbestand an verwalteten Einheiten soll auch in den kommenden Jahren quantitativ und qualitativ erweitert werden.

Das Grundstücksportfolio veränderte sich im Geschäftsjahr 2024 auf nunmehr 226.000 m<sup>2</sup>, die in der Bilanz mit insgesamt 17,4 Mio. Euro (VJ: 16,7 Mio. Euro) dargestellt werden. Im Berichtsjahr wurden Grundstücke im Ausmaß von rund 43.600 m<sup>2</sup> beschafft; etwa 34.311 m<sup>2</sup> wurden einer Verwertung zugeführt.

Es zeigt es sich in aller Deutlichkeit, dass die Beschaffung bebauungsfähiger Grundstücke in den vergangenen Jahren nicht nur schwieriger, sondern auch erheblich teurer geworden ist. Diese Entwicklung betrifft nicht nur die urbanen Lagen. Damit wird es immer schwieriger, günstigen Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen, wie dies unsere Satzung vorsieht. Derzeit sichern die unbebauten Grundstücke der ISG eine zukünftige Bautätigkeit von rund 1.000 Wohneinheiten.

### Bericht über die Zweigniederlassungen

Im Berichtsjahr 2024 bestanden keine Zweigniederlassungen.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögenslage weist im Berichtsjahr 2024 langfristig gebundenes Vermögen von 392,5 Mio. Euro und nicht langfristig gebundenes Vermögen von 47,7 Mio. Euro aus. Daraus resultiert ein Gesamtvermögen von 440,2 Mio. Euro. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Anstieg.

Das Kapital umfasst langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 396,3 Mio. Euro und nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 43,9 Mio. Euro. Die Gegenüberstellung von langfristig gebundenem Vermögen und langfristig zur Verfügung stehenden Kapital ergibt damit zum Bilanzstichtag eine vorläufige Kapitalüberdeckung von rund 3,8 Mio. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalanlage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:  
(alle Werte in Mio. Euro)

<b>Vermögen</b>	<b>Lfd. Jahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>	<b>Verändg.</b>
langfristig gebundenes Vermögen	392,5	371,1	21,4
- Anlagevermögen	360,8	342,9	17,9
- Umlaufvermögen	31,7	28,2	3,5
kurzfristig gebundenes Vermögen	47,7	56,0	-8,3
- Umlaufvermögen	47,7	56,0	-8,3
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>440,2</b>	<b>427,1</b>	<b>13,10</b>
<b>Kapital</b>			
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	396,3	387,4	8,9
- Eigenkapital	145,2	138,3	6,9
- Fremdkapital	251,1	249,1	2,0
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	43,9	39,7	4,2
- Fremdkapital	43,9	39,7	4,2
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>440,2</b>	<b>427,1</b>	<b>13,10</b>
somit ergibt eine Gegenüberstellung des			
langfristig gebundenen Vermögens	392,5	371,1	21,4
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	396,3	387,4	9,0
vorläufige Überdeckung	3,8	16,3	-12,4
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-3,8	5,1	-8,9
<b>Endgültige Überdeckung</b>	<b>0,0</b>	<b>21,4</b>	<b>-21,4</b>

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

Die Liquidität war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rund 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,0 Mio. Euro) sind durch liquide Mittel erster und

zweiter Ordnung in Höhe von rund 46,5 Mio. Euro (Vorjahr: 54,7 Mio. Euro) mehr als vierfach gedeckt.

Die Ertragslage errechnet sich aus dem operativen Ergebnis und dem Finanzergebnis. Sie zeigt im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Steuern von 7.239.157,92 Euro (GuV: Ergebnis vor Steuern – Position 20).

Sparte	Laufendes Jahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	5.074.953,36	4.342.468,95
Gebäudeverwaltung	301.391,22	-45.404,95
Bautätigkeit	-414.347,87	38.795,01
Grundstücksverkehr	1.057.773,03	1.568.201,01
Großinstandsetzung	-71.933,06	-7.903,59
Finanzergebnis	1.291.321,24	1.348.763,10
Ergebnis vor Steuern	7.239.157,92	7.244.919,53

Laut den unternehmensrechtlichen Bewertungsvorschriften sind Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebs bei der Herstellung eigener Bauten nicht aktivierungsfähig. Daher kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge, und vorerst ergeben sich in diesem Bereich buchmäßige Anlaufverluste. Diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren (über die Nutzungsdauer verteilt) im Rahmen der Miet- und Verkaufserlöse wieder ausgeglichen. Die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste neutralisieren, werden in der Sparte Hausbewirtschaftung dargestellt.

Die Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) lauten:

Eigenmittelquote: 33,3 %  
 Schuldentilgungsdauer: 16,4 Jahre

Somit ist kein Reorganisationsbedarf gegeben.

Die Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr bietet folgendes Bild:

Text	Betrag
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.580.169,90
Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-28.259.527,88
Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8.123.385,59
Netto-Geldfluss	-8.555.972,39
Sonstige Wertänderung der Zahlungsmittel	441.920,00
Geldfluss gesamt	-8.114.052,39
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	50.547.809,41
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	42.433.757,02
Veränderung Finanzmittelbestand laut Bilanz	-8.114.052,39

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

### Voraussichtliche Entwicklung

Die Aussagen und Kennzahlen in diesem Lagebericht beziehen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2024.

Durch die Unterstützung der Mieter durch den Bund und die zuständigen Betreuungsorganisationen (Wohnschirm) konnten im Bereich der Miete keine gesteigerten Mietrückstände festgestellt werden, weshalb sich die Delogierungen im Durchschnitt der letzten Jahre bewegen. Die Leerstände haben sich ebenfalls nicht wesentlich verändert.

Seit Ende 2023 stagnieren die Baukosten und Baupreise. Die Verwirklichung der Bauprojekte kann im Wesentlichen wie geplant verwirklicht werden.

Nach den gravierenden Steigerungen der Grundstückspreise findet nun eine leichte Entspannung statt. Aufgrund der schwierigen Verwertbarkeit von Wohnungseigentumsobjekten treten zahlreiche gewerbliche Bauträger von bereits geplanten Projekten zurück und bieten die Grundstücke neuerlich zum Kauf an. Die ISG wird daher einzelne geeignete Grundstücke zu angemessenen Preisen erwerben können.

### Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem eingesetzt, um das zu vermietende Sachanlagevermögen und das zur Veräußerung bestimmte Umlaufvermögen zu finanzieren. Dies betrifft vor allem langfristige verzinsliche Darlehen zur Finanzierung von Baukosten, Sanierungsdarlehen, nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte umfassen vor allem Anteile an verbundenen Unternehmen (ISG Kommunalbau GmbH), Beteiligungen (CP Immo Solutions GmbH), Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

**Preisänderungsrisiken** ergeben sich vor allem durch das Zinsänderungsrisiko der Darlehen, da diese großteils variabel verzinst aufgenommen werden. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schreibt vor, dass die jeweilige Finanzierung einer Baulichkeit Grundlage für die Berechnung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. (im

Fall von Erwerbsobjekten) des Veräußerungspreises ist. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur bei Leerständen von Relevanz. Ein Zinsänderungsrisiko besteht auch bei verzinslichen Wertpapieren des Umlaufvermögens. Da die Bewertung streng nach dem Niederstwertprinzip erfolgt, werden entsprechende Kursschwankungen im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

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

**Ausfallsrisiken** betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalles ist jedoch als gering zu betrachten, da die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen. Das bestehende Mahnwesen sieht auch das Eintreiben von Forderungen durch Rechtsanwälte vor. Rasches Agieren in diesem Bereich ermöglicht es, ein allfälliges Mietnomadentum in engen Grenzen zu halten. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Darüber hinaus bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. Da gemeinnützige Bauvereinigungen Veranlagungen nur im Sinne der geltenden KöSt-Richtlinien tätigen können, ist dieses Ausfallsrisiko durch die Vorschriften des Gesetzgebers jedoch reduziert.

**Liquiditätsrisiken** bestehen insofern, als fällige Annuitäten aus langfristigen Finanzierungen bei Leerständen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können. Gleiches gilt, wenn im Fall von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht wie geplant durch Finanzierungsbeiträge beglichen werden können. Tatsächlich ist das Liquiditätsrisiko nicht schlagend, da die überwiegende Mehrzahl der Neubauprojekte verwertet werden konnte.

**Cashflow-Risiken** ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch dabei kommt es aber grundsätzlich nur im Fall von Leerständen bzw. uneinbringlichen Mietforderungen zu Risiken für die Genossenschaft.

**Förderrisiken** werden durch schwankende Budgetmittel der Wohnbauförderung verursacht. Sie können zu einer ungleichmäßigen Auslastung des Unternehmens führen.

### Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die Wohnungswirtschaft – insbesondere die gemeinnützige – ist sehr stark reglementiert. Gesetzliche Änderungen können daher erhebliche, kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Ein weiteres Risiko stellen Mängel bei Baugrundstücken bzw. Baumängel im Zeitraum der Herstellung dar. Diesem Risiko begegnet die ISG durch eine sorgfältige Auswahl der Grundstücke und durch eine permanente Kontrolle der Bauabwicklung.

Probleme können nicht zuletzt dadurch entstehen, dass sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt verschiebt. Bedingt durch demographische Veränderungen, kann diese Entwicklung in einigen Gemeinden im Einzugsbereich der ISG zu vermehrten Leerständen und damit auch zu einer Minderung der Ertragswerte der Liegenschaften führen.

### Bericht über Forschung und Entwicklung

Da die ISG im geförderten Wohnbau und in der Immobilienverwaltung tätig ist, setzt das Unternehmen keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Die ISG schafft Wohn- und Lebenswelten, Räume der Geborgenheit und Orte der Sicherheit. Dabei geht es uns stets um mehr als bloß um vier Wände und ein Dach: Es geht um Heimat und regionale Entwicklung, um Verbundenheit und Identität. Richtschnur für die Projekte der ISG im Jahr 2024 waren die Menschen und deren Wohlbefinden, und dies wird auch in Zukunft so bleiben. Soziale Verantwortung und gemeinnütziges Denken sind Grundlagen unseres wirtschaftlichen Handelns.

Planung, Umsetzung und Verwaltung von Wohn- und Lebenswelten erfordern Verantwortung – es geht schließlich um ein Grundbedürfnis. Die ISG nimmt diese Herausforderung in mehr als 120 Gemeinden Oberösterreichs wahr und ist dabei ein langfristig ausgerichteter Partner.

Neben diesen inhaltlichen und unternehmenspolitischen Zielsetzungen will sich die ISG – so wie in den Vorjahren – auch weiterhin als Ansprechpartner der öffentlichen Hand und als starker, sozialer Leistungsträger bei der Erstellung von kommunaler Infrastruktur positionieren.

Der Vorstand:

  
Dir. DI Herwig Pernsteiner  
(Vorstandsvorsitzender)

  
Dr. Dieter Zorn  
(Stv. Vorsitzender des Vorstandes)