



Gemeinnützige Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft  
4400 Steyr, Gabelsbergerstraße 3

FN 121157y Firmenbuchgericht Steyr  
zertifiziert nach EN ISO 9001

# ***BERICHT***

über das

# ***GESCHÄFTSJAHR 2024***

# BILANZ zum 31. 12. 2024

AKTIVA

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorange- gangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	3.902.772,42	3.559.766,19
2. Wohngebäude	177.705.362,85	173.559.703,25
3. unternehmenseigenes Miteigentum	16.189.262,80	16.202.954,22
4. sonstige Gebäude	3.258.399,97	3.344.772,09
5. nicht abgerechnete Bauten	17.916.106,53	19.199.593,31
6. Bauvorbereitungskosten	479.026,65	141.350,38
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.988,40	205.515,07
	<u>219.644.919,62</u>	<u>216.213.654,51</u>
II. Finanzanlagen		
1. Wertrechte des Anlagevermögens	739,62	739,62
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>219.645.659,24</b>	<b>216.214.394,13</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	5.362.660,77	4.673.705,64
2. nicht abgerechnete, fertige Erwerbshäuser	578.566,44	0,00
3. nicht abgerechnete, unfertige Erwerbshäuser	0,00	3.010.539,27
4. Bauvorbereitungskosten	256.726,89	337.513,97
	<u>6.197.954,10</u>	<u>8.021.758,88</u>
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	82.356,81	65.173,99
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	13.873.141,53	11.906.190,23
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(12.317.323,77)	(10.480.479,92)
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	112.437,25	34.524,34
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	535.845,59	810.090,96
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(5.249,60)	(5.318,00)
	<u>14.603.781,18</u>	<u>12.815.979,52</u>
III. Wertpapiere und Anteile		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	18.223.100,00	20.660.950,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.655.905,61	21.052.011,38
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>63.680.740,89</b>	<b>62.550.699,78</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	430.779,14	436.535,38
	<u>283.757.179,27</u>	<u>279.201.629,29</u>

**A. EIGENKAPITAL**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorange- gangenen Geschäftsjahres
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	384.230,00	381.788,00
II. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.337.194,26	2.292.096,26
2. andere Rücklage	82.801.078,16	76.874.382,70
III. Bilanzgewinn	<u>2.053.064,08</u>	<u>2.022.666,21</u>
	<b>87.575.566,50</b>	<b>81.570.933,17</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.543.412,00	1.699.098,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	12.756,52	14.756,52
3. Steuerrückstellungen	343,50	0,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	658.000,00	1.405.100,00
5. sonstige Rückstellungen	<u>478.129,00</u>	<u>535.269,00</u>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>2.692.641,02</b>	<b>3.654.223,52</b>

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	159.850.789,00	161.519.740,95
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(30.316,68)	(93.832,63)
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	6.125.728,16	6.193.681,04
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(0,00)	(0,00)
3. Darlehen sonstiger Art	4.584.904,36	5.110.261,33
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(5.026,18)	(38.010,40)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	256.039,93
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	14.079,68	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(14.079,68)	(0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.226.006,79	1.041.625,01
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(1.226.006,79)	(1.041.625,01)
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	19.453.362,43	18.674.847,07
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(1.089.816,71)	(984.957,72)
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	909.336,94	354.442,59
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(909.336,98)	(354.442,59)
9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	594.607,88	42.376,98
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(594.607,88)	(42.376,98)
10. sonstige Verbindlichkeiten	730.156,51	783.457,70
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(730.156,51)	(783.457,70)
- davon Steuern	(0,00)	(0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(0,00)</u>	<u>(0,00)</u>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>193.488.971,75</b>	<b>193.976.472,60</b>

Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	127.320,66	74.138,48
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs. 1 Z. 2 UGB	10.242.322,49	9.225.649,71

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	2024	2023
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	24.500.315,74	23.041.559,17
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	70.434,09	71.291,03
c) Zuschüsse	1.344.665,46	1.258.696,16
d) aus der Betreuungstätigkeit	1.132.959,58	1.199.343,47
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	9.920,09	8.368,69
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.871.217,51	3.253.333,62
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	(6.153.426,00)	(0,00)
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens		
aufgrund nachträglicher Übereignung in das Eigentum	<u>(2.717.791,51)</u>	<u>(3.253.333,62)</u>
	35.929.512,47	28.832.592,14
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	1.395.099,71	1.280.448,46
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	110.500,00	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.217.519,54	5.518.538,16
c) übrige	<u>59.344,88</u>	<u>46.662,23</u>
	5.387.364,42	5.565.200,39
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-4.047.116,65	-3.707.608,56
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-6.886.036,41	-7.380.874,59
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-2.343.731,15	-2.156.969,42
b) soziale Aufwendungen	-792.885,43	-871.731,46
ba) davon Aufwendungen für Altersversorgung	-(47.056,91)	-(44.896,56)
bb) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-(197.760,17)	-(323.293,67)
bc) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-(548.068,35)	-(503.541,23)
c) Kosten der Organe	<u>-146.613,03</u>	<u>-140.937,92</u>
	-3.283.229,61	-3.169.638,80
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.582.902,99	-5.424.226,08
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	<u>-350.000,00</u>	<u>-250.000,00</u>
	-5.932.902,99	-5.674.226,08
<b>8. Betriebskosten</b>	-5.819.519,77	-5.468.683,18
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	-7.729.848,57	-3.067.428,59
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-(5.702.174,40)	(0,00)
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens		
aufgrund nachträglicher Übereignung in das Eigentum	<u>-(2.027.674,17)</u>	<u>-(3.067.428,59)</u>
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.573.500,06	-2.938.107,51
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-679.172,75	-661.472,09
c) übrige	<u>-27.638,87</u>	<u>-62.083,06</u>
	<u>-4.280.311,68</u>	<u>-3.661.662,66</u>
<b>11. Zwischensumme 1 - 10</b>	4.733.010,92	3.548.118,53
<b>12. Erträge aus Beteiligungen</b>	35,32	40,37
<b>13. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	168.507,52	197.363,02
<b>14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	750.094,37	521.779,13
<b>15. Erträge aus der Zuschreibung zu Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	562.150,00	778.350,00
<b>16. Aufwände aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		
a) Abschreibungen	0,00	-3.500,00
<b>17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>-32.767,54</u>	<u>-234,59</u>
<b>18. Zwischensumme 12 - 17</b>	1.448.019,67	1.493.797,93
<b>19. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 18.)</b>	6.181.030,59	5.041.916,46
<b>20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-1.764,50	-1.366,62
<b>21. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>	6.179.266,09	5.040.549,84
<b>22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-4.126.202,01	-3.017.883,63
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<u>2.053.064,08</u>	<u>2.022.666,21</u>

Steyr, 17. Mai 2025

Für den Vorstand  
Dr. Martin Schloßgangl eh. Obmann

Für den Aufsichtsrat  
Mag. Dr. Berthold Kerschbaumer eh.  
Mag. Dr. Christoph Grumböck LL.M.

Anhang zum  
Jahresabschluss 2024

der



Gemeinnützige Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft  
4400 Steyr, Gabelsbergerstraße 3

Firmenbuch Nr. 121157y, LG Steyr

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

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

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

### 1.2. Anlagevermögen

#### 1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1000,00 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.

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 20 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude" und "unternehmenseigenes Miteigentum") sind 201 Wohnungen (Vorjahr 221) mit Kaufoption gemäß § 15 c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 16.189.262,80 (Vorjahr € 18.748.796,84) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Die Bewertung der nicht abgerechneten Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

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.

### **1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. Bei den Instandhaltungsvorlagen (Bilanzposition Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung) erfolgte bei 5 Objekten (Vorjahr € 250.000,00 bei 8 Objekten) aufgrund der langen Refinanzierungsdauer eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von insgesamt € 350.000,00. Der Ausweis erfolgt unter der GuV-Position Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens.

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren, beizulegenden Zeitwert (Marktpreis) angesetzt.

### **1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **1.8. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird seit 2016 mit den anderen Rücklagen saldiert.

### **1.9. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag nach bestmöglicher Schätzung angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von langfristig 4,0 % Gehaltssteigerung (Vorjahr 3,5 %) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,57 % (Vorjahr 1,4 %), welcher aus dem 10-Jahresschnitt mit genauen Laufzeiten gem. AFRAC Stellungnahme 27 resultiert, ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

#### **1.9.2. Rückstellungen für Altersvorsorge**

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,57 % (Vorjahr 1,4 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ 2008-PAng Pagler & Pagler berechnet. Die Rückstellung wird für eine Person gebildet.

### **1.10. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag gemäß § 211 UGB angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

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

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten. Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung (RÄG 2014) angewendet.

## **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 (Beilage 1).

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

In den Herstellungskosten der in Bau befindlichen Wohngebäude ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 38.553,43 (Vorjahr: € 8.316,46) an Fremdmittelzinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

##### **2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Aufgliederung: siehe beiliegenden Forderungsspiegel (Beilage 2)

##### **2.1.3. Eigenkapital**

###### **2.1.3.1. Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen**

	<b><u>Mitglieder</u></b>	<b><u>Geschäftsanteile</u></b>	<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>
Stand 1.1.2024	5.790	17.354	<b>381.788</b>
Zugang	380	1.140	25.080
Abgang	345	1.029	22.638
Stand 31.12.2024	5.825	17.465	<b>384.230</b>

Jedes Mitglied haftet gem. § 17 der Satzung nicht nur mit seinen Geschäftsanteilen, sondern auch noch mit einem weiteren Betrag in der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

#### **2.1.4. 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, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten-/Nutzungsentgelten führen, und den entgegenstehenden, unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierungen unbare Verluste (Mindertilgungen).

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist eine etwaige „Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen.

Zur Aufgliederung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung siehe die Beilage 3 zum Anhang (Gewinnrücklagenspiegel).

#### **2.1.5. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit rund € 432.000,00 (Vorjahr: rund € 380.000,00) Personalkostenrückstellungen und mit rund € 46.000,00 (Vorjahr: € 45.000,00) Rückstellungen für Prüfungskosten.

##### **2.1.5.1. Steuerabgrenzungen**

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB wurden nicht vorgenommen.

#### **2.1.6. Verbindlichkeiten**

Aufgliederung: siehe beiliegenden Verbindlichkeitspiegel (Beilage 4)

##### **2.1.6.1. 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.

### **2.1.6.2. Haftungsverhältnisse**

Die Haftungsverhältnisse betragen insgesamt € 127.320,66 (Vorjahr € 74.138,49) und betreffen Sicherstellungen gem. BTVG bzw. Bankgarantien für errichtete Betreuungsobjekte, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

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

Aufgrund bestehender Baurechtsverträge sind für 2025 voraussichtlich Verpflichtungen in Höhe von € 91.100,00 (2024 € 89.400,00) sowie für die nächsten 5 Jahre gesamt in Höhe von voraussichtlich € 480.000,00 gegeben.

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

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 Annuitätenzuschüsse.

Zum 31. 12. 2024 wurden aus dieser Förderung Zuschüsse des Landes in Höhe von insgesamt € 10.242.322,49 geleistet (Vorjahr € 9.225.649,71). In den Umsatzerlösen des Jahres 2024 sind Zuschüsse aus dieser Förderung in Höhe von € 1.055.949,67 enthalten (Vorjahr € 960.682,54). Anlässlich Übereignung einer Mietwohnung mit Kaufoption wurden Zuschüsse in Höhe von € 39.276,89 an das Land OÖ. rückgeführt.

### **2.1.8. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Es wurden keine wesentlichen und unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossenen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

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

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>3.125.317,73</b>	3.081.561,20
Bautätigkeit	<b>-153.296,86</b>	-162.677,97
Grundstücksverkehr	<b>1.104.028,37</b>	441.812,09
Großinstandsetzung	<b>-71.004,83</b>	-31.827,04
Finanzergebnis	<b>1.448.019,67</b>	1.493.797,93
gesamt	<b>5.453.064,08</b>	4.822.666,21

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten vorbilanziellen Gewinnzuweisung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 2.053.064,08.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gem. 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.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

### 2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

In diesen Posten sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 178.439,00 (Vorjahr: € 307.104,00) enthalten. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Rückstellungsberechnung. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### 2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu Beilage 3 – Gewinnrücklagenspiegel – zum Anhang.

### 2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt voraussichtlich € 46.000,00 (Vorjahr: € 43.611,28). 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 € 31.338,74 (Vorjahr: 29.357,80) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## 2.2.4 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## 3. SONSTIGE ANGABEN

### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herrn Dr. Martin Schloßgangl (Obmann)

Herrn Dr. Udo Schwarz

Frau Renate Denk

Herr Ing. Ernst Riedl

Frau Hermine Riegler, M.A.

Frau Mag. Barbara Sallinger

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge iHv insgesamt € 100.281,00 (Vorjahr: € 92.541,05).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr FH-Prof. Dr. Berthold Kerschbaumer (Vorsitzender)

Herr Mag. Dr. Christoph Grumböck LL.M.

Herr Mag. Andreas Brandstetter

Herr Dir. Karl Bramberger

Frau Mag. Anita Haider

Herr Josef Lehner

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 14.840,00 (Vorjahr: € 13.720,00) bezahlt.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>0</b>	0
Angestellte	<b>26</b>	28
gesamt	<b>26</b>	28

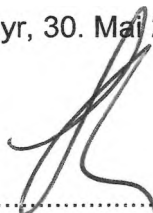
Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	<b>58.361,77</b>	94.163,29
andere Arbeitnehmer	<b>186.455,31</b>	274.026,94
gesamt	<b>244.817,08</b>	368.190,23

### 3.2. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Bilanzgewinn von € 2.053.064,08 ab. Vorbilanziell wurden im Geschäftsjahr € 3.400.000,00 der freien Rücklage zugewiesen. Die Beschlussfassung der vorbilanziellen Rücklagenzuführung und über die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der Generalversammlung vorbehalten.

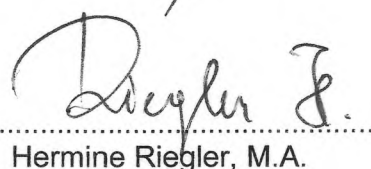
Steyr, 30. Mai 2025



.....  
Dr. Martin Schloßgangl  
(Obmann)



.....  
Renate Denk



.....  
Hermine Riegler, M.A.

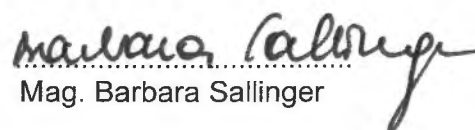
Steyr, 30. Mai 2025



.....  
Dr. Udo Schwarz  
(Obmann-Stellvertreter)



.....  
Ing. Ernst Riedl



.....  
Mag. Barbara Sallinger

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

Anlageposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen -	Umbuchungen +	Abgänge	Stand am 31. 12. 2024	Stand am 01. 01. 2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-)	Stand am 31. 12. 2024	abzgl. Zuschüsse und WB	Buchwert 2024-12-31	Buchwert 2024-01-01
<b>I. Sachanlagen</b>																
1. unbebaute Grundstücke	3.559.766,19	521.963,66	(0,00)	-178.957,43			3.902.772,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.902.772,42	3.559.766,19
2. Wohngebäude																
Grundstückskosten	19.987.690,98	0,00	(0,00)	-151.855,08	864.351,18	-177.164,25	20.523.022,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.741.028,23	18.781.994,60	18.242.462,16
Baukosten	262.269.481,86	0,00	(0,00)	-1.302.535,22	11.436.725,00	-1.509.502,78	270.894.168,86	99.067.939,79	5.289.901,24	-179.935,16	-319.511,42	0,00	103.858.394,45	8.112.406,16	158.923.368,25	155.317.241,09
3. untern.eig. Miteigentum																
Grundstückskosten	1.876.842,97	0,00	(0,00)	0,00	151.855,08	-73.862,50	1.954.835,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.954.835,55	1.876.842,97
Baukosten	18.491.683,67	0,00	(0,00)	0,00	1.302.535,22	-1.035.005,58	18.759.213,31	4.165.572,42	459.543,34	275.703,29	-376.032,99	0,00	4.524.786,06	0,00	14.234.427,25	14.326.111,25
4. Sonstige Gebäude																
Grundstückskosten	866.316,25	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00	866.316,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	866.316,25	866.316,25
Baukosten	4.357.821,14	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00	4.357.821,14	1.879.365,30	86.372,12	0,00	0,00	0,00	1.965.737,42	0,00	2.392.083,72	2.478.455,84
5. nicht abgerechnete Bauten																
Grundstückskosten	2.120.651,90	1.076.513,35	(0,00)	-864.351,18	298.957,43	-2.193,12	2.629.578,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.534,57	2.615.043,81	2.106.117,33
Baukosten	18.785.956,61	9.349.556,40	(-38.553,43)	-11.556.725,00	24.481,21	0,00	16.583.269,22	95.768,13	69.515,37	-95.768,13	0,00	0,00	69.515,37	1.212.691,13	15.301.062,72	17.093.475,98
6. Bauvorbereitungskosten	141.350,38	362.157,48	(0,00)	-24.481,21	0,00	0,00	479.026,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	479.026,65	141.350,38
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	852.072,74	47.235,02	(0,00)	0,00	0,00	-30.798,39	868.509,37	646.557,67	58.761,13	0,00	-30.797,83	0,00	674.520,97	0,00	193.988,40	205.515,07
<b>II. Finanzanlagen</b>																
1. Wertrechte des Anlagevermögens	739,62	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00	739,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739,62	739,62
	333.290.374,31	11.357.425,91	(-38.553,43)	-14.078.905,12	14.078.905,12	-2.828.526,62	341.819.273,60	105.855.203,31	5.964.093,20	0,00	-726.342,24	0,00	111.092.954,27	11.080.660,09	219.645.659,24	216.214.394,13

### Forderungsspiegel 2024

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag	davon Rest-laufzeit mehr als 1 Jahr	abgezogene Wert-berichtigung	abgezogene Pauschal-wertberichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	82.356,81	0,00	161.953,78	
	Vorjahr	65.173,99	0,00	101.967,94	
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	13.873.141,53	12.317.323,77	447.360,20	
	Vorjahr	11.906.190,23	10.480.479,92	381.830,73	
3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr	112.437,25	0,00		
	Vorjahr	34.524,34	0,00		
4) Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschlußjahr	535.845,59	5.249,60		
	Vorjahr	810.090,96	5.318,00		

**Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB**

Lageposition	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchung	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summen Rücklagenbewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen			
<b>erwinrücklagen</b>											
<b>satzungsmäßige 3110</b>	<b>+2.292.096,26</b>	<b>+45.098,00</b>	<b>+2.337.194,26</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+2.337.194,26</b>
Vorjahr	+2.240.004,26	+52.092,00	+2.292.096,26	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.292.096,26
<b>andere 3101</b>	<b>+81.991.761,63</b>	<b>+1.977.568,21</b>	<b>+83.969.329,84</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+3.400.000,00</b>	<b>+87.369.329,84</b>
Vorjahr	+77.184.919,56	+2.006.842,07	+79.191.761,63	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.800.000,00	+81.991.761,63
<b>ehrtilgung (neu) 31320</b>	<b>+8.594.090,51</b>	<b>+0,00</b>	<b>+8.594.090,51</b>	<b>+707.760,56</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-235.299,64</b>	<b>+0,00</b>	<b>+472.460,92</b>	<b>+0,00</b>	<b>+9.066.551,43</b>
Vorjahr	+8.581.172,21	+0,00	+8.581.172,21	+668.118,19	+0,00	+0,00	-655.199,89	+0,00	+12.918,30	+0,00	+8.594.090,51
<b>indertilgung 1437</b>	<b>-13.711.469,44</b>	<b>+0,00</b>	<b>-13.711.469,44</b>	<b>+0,00</b>	<b>+564.589,68</b>	<b>-618.290,11</b>	<b>+0,00</b>	<b>+130.366,76</b>	<b>+76.666,33</b>	<b>+0,00</b>	<b>-13.634.803,11</b>
Vorjahr	-13.787.075,73	+0,00	-13.787.075,73	+0,00	+479.341,48	-593.289,70	+0,00	+189.554,51	+75.606,29	+0,00	-13.711.469,44
<b>vischensumme 2.</b>	<b>+76.874.382,70</b>	<b>+1.977.568,21</b>	<b>+78.851.950,91</b>	<b>+707.760,56</b>	<b>+564.589,68</b>	<b>-618.290,11</b>	<b>-235.299,64</b>	<b>+130.366,76</b>	<b>+549.127,25</b>	<b>+3.400.000,00</b>	<b>+82.801.078,16</b>
Vorjahr	+71.979.016,04	+2.006.842,07	+73.985.858,11	+668.118,19	+479.341,48	-593.289,70	-655.199,89	+189.554,51	+88.524,59	+2.800.000,00	+76.874.382,70
<b>umme Gewinnrücklagen</b>	<b>+79.166.478,96</b>	<b>+2.022.666,21</b>	<b>+81.189.145,17</b>	<b>+707.760,56</b>	<b>+564.589,68</b>	<b>-618.290,11</b>	<b>-235.299,64</b>	<b>+130.366,76</b>	<b>+549.127,25</b>	<b>+3.400.000,00</b>	<b>+85.138.272,42</b>
Vorjahr	+74.219.020,30	+2.058.934,07	+76.277.954,37	+668.118,19	+479.341,48	-593.289,70	-655.199,89	+189.554,51	+88.524,59	+2.800.000,00	+79.166.478,96
				<b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen lt. Gewinn- und Verlustrechnung</b>					<b>-726.202,01</b>	<b>-3.400.000,00</b>	<b>-4.126.202,01</b>
									-217.883,63	-2.800.000,00	-3.017.883,63
<b>lanzgewinn</b>	<b>+2.022.666,21</b>	<b>-2.022.666,21</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+2.053.064,08</b>	<b>+2.053.064,08</b>
Vorjahr	+2.058.934,07	-2.058.934,07	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.022.666,21	+2.022.666,21

## Verbindlichkeitspiegel 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit mehr als 5 J.	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlußjahr	159.850.789,00	30.316,68	695.793,56	159.124.678,76	159.850.789,00	Hypothek Hypothek
	Vorjahr	161.519.740,95	93.832,63	556.412,52	160.869.495,80	161.519.740,95	
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlußjahr	6.125.728,16			6.125.728,16		
	Vorjahr	6.193.681,04			6.193.681,04		
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlußjahr	4.584.904,36	5.026,18	517.796,09	4.062.082,09		
	Vorjahr	5.110.261,33	38.010,40	450.636,59	4.621.614,34		
4) Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	Abschlußjahr	0,00	0,00				
	Vorjahr	256.039,93	256.039,93				
5) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlußjahr	14.079,68	14.079,68				
	Vorjahr	0,00	0,00				
6) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlußjahr	1.226.006,79	1.226.006,79				
	Vorjahr	1.041.625,01	1.041.625,01				
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	19.453.362,43	1.089.816,71	0,00	18.363.545,72		
	Vorjahr	18.674.847,07	964.957,72	0,00	17.709.889,35		
8) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	909.336,94	909.336,94				
	Vorjahr	354.442,59	354.442,59				
9) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlußjahr	594.607,88	594.607,88				
	Vorjahr	42.376,98	42.376,98				
10) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlußjahr	730.156,51	730.156,51				
	Vorjahr	783.457,70	783.457,70				

Lagebericht zum  
Geschäftsjahr 2024

der



Gemeinnützige Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft  
4400 Steyr, Gabelsbergerstraße 3

Firmenbuch Nr. 121157y, LG Steyr

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurden **Grundstücke** im Ausmaß von 13.596 m<sup>2</sup> (Vorjahr keine) angekauft. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen Grundstücke im Ausmaß von 7.678 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 9.392 m<sup>2</sup>) betrug der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2024 84.674 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 78.833 m<sup>2</sup>) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 384 Wohneinheiten (Vorjahr: 381 Wohneinheiten).

Die Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Styria RegGenmbH (im Folgenden kurz Styria) lag im Jahre 2024 in der **Neubautätigkeit** unter dem Jahr 2023. Das Bauvolumen sank gegenüber dem Vorjahr um rund € 619.000,00 auf € 12.846.320,09. Im Bereich der **Wohnungssanierung** stieg das Sanierungsvolumen um rund € 498.000,00 auf € 6.570.459,74.

Der **Verwaltungstätigkeit** der STYRIA umfasste zum 31.12.2024 6.282 (Vorjahr: 6.250) eigene und 4.392 (Vorjahr: 4.262) betreute Einheiten.

Der **Jahresüberschuss** 2024 beträgt € 6.179.266,09 und liegt damit um rund 22 % über dem Vorjahreswert (Jahresüberschuss Vorjahr: € 5.040.549,84). Die Bilanzsumme erhöhte sich um rund 1,6 % auf € 283.757.179,27 (Vorjahr € 279.201.629,29).

## 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.

## 3. Angaben zu bestehenden Zweigniederlassungen

Die Genossenschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

#### 4. Lage des Unternehmens

Die **Vermögens- und Kapital**lage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

<b><u>Vermögen</u></b>	<b>Lfd. Jahr €</b>	<b>Lfd. Jahr %</b>	<b>Vorjahr €</b>	<b>Vorjahr %</b>	<b>Veränderung €</b>	<b>Veränderung %</b>
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	219.645.659,24	77,42	216.214.394,13	77,44	3.431.265,11	1,56
- Umlaufvermögen	19.832.529,05	6,99	19.725.251,16	7,06	107.277,89	0,54
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	44.278.990,98	15,59	43.261.984,00	15,50	1.017.006,98	2,30
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>283.757.179,27</b>	<b>100,00</b>	<b>279.201.629,29</b>	<b>100,00</b>	<b>4.555.549,98</b>	<b>1,61</b>
<b><u>Kapital</u></b>						
<b>Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	87.575.566,50	30,86	81.570.933,17	29,22	6.004.633,33	6,86
- Fremdkapital	170.561.421,52	60,11	173.079.723,25	61,99	-2.518.301,73	-1,48
<b>Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	25.620.191,25	9,03	24.550.972,87	8,79	1.069.218,38	4,17
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>283.757.179,27</b>	<b>100,00</b>	<b>279.201.629,29</b>	<b>100,00</b>	<b>4.555.549,98</b>	<b>1,61</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	239.478.188,29		235.939.645,29			
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	258.136.988,02		254.650.656,42			
vorläufige Überdeckung iHv	18.658.799,73		18.711.011,13			
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-4.068.942,47		-3.833.698,88			
<b>endgültige Überdeckung</b>	<b>14.589.857,26</b>		<b>14.877.312,25</b>			

Neben der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital bestehen WGG-Komponenten in Höhe von € 7.648.088,39. **Die Vermögens- und Kapitallage ist daher als geordnet und gesichert zu betrachten.**

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	<b>Lfd. Jahr €</b>	Vorjahr €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	10.071.582,75	8.839.720,69
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-6.978.823,13	-7.761.722,53
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.926.715,39	4.336.446,09
<b>Geldfluss gesamt</b>	<b>1.166.044,23</b>	5.414.444,25
Liquide Mittel 1.1.2024	41.712.961,38	36.298.517,13
Liquide Mittel 31.12.2024	42.879.005,61	41.712.961,38

Die **Liquidität war jederzeit gegeben**, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv € 4.266.754,51 (Vorjahr: € 3.389.635,00) sind durch liquide Mittel erster Ordnung iHv € 43.986.375,94 (Vorjahr: € 43.109.972,70) rd. 10-fach (Vorjahr: rd. 13-fach) gedeckt.

Die Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) lauten:

**Eigenkapitalquote:** 30,9 % (Vorjahr 29,4 %)  
**Schuldentilgungsdauer:** 13,9 Jahre (Vorjahr 14,5 Jahre)

Somit ist kein Reorganisationsbedarf gegeben.

Nach § 7 Abs. 6 WGG haben gemeinnützige Bauvereinigungen zu ermitteln, ob sie über Eigenkapital verfügen, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensgegenstände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse verwendet wurde. Zum 31. 12. 2024 ergibt sich ein **Reservekapital** von rund € 900.000,00 (Vorjahr: kein Reservekapital).

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von insgesamt € 4.731.246,42 (Vorjahr: € 3.546.751,91) nach Abzug der KöSt. Das Finanzergebnis beträgt aufgrund deutlicher Aufwertung bei den Wertpapieren € 1.448.019,67 (Vorjahr: € 1.493.797,93).

## 5. Angaben zu Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsarbeit wurde nicht betrieben.

## 6. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem verzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen überwiegend variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht auch in Bezug auf die verzinslichen Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens. Entsprechende Kursschwankungen werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

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

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

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente deckt derzeit die Leerstellungskosten und Mietausfälle nicht ab. Die Neubauprojekte können großteils problemlos verwertet werden, daher ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risiken für die Genossenschaft.

## 7. Voraussichtliche Entwicklung

Seit dem Geschäftsjahr 2024 kommt es im technischen Bereich zu einer Umschichtung von Kapazitäten aus dem Neubau- in den Sanierungsbereich. Diese Maßnahme soll zur langfristigen Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen führen.

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die geplanten Sanierungen von bestehenden Projekten ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilung für die nächsten zwei Jahre gewährleistet.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen weitestgehend zufriedenstellend.

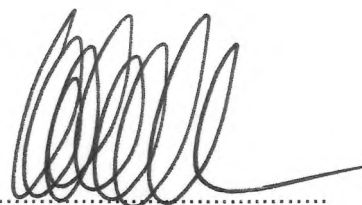
Aufgrund Substanzgewinnen aus der Hausbewirtschaftung sowie erwarteter, weiterer positiver Finanzergebnisse ist auch in den nächsten Jahren mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Steyr, 30. Mai 2025

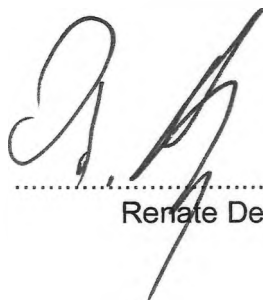


Dr. Martin Schloßgangl  
(Obmann)

Steyr, 30. Mai 2025



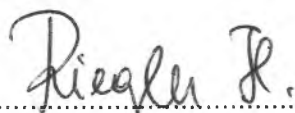
Dr. Udo Schwarz  
(Obmann-Stellvertreter)



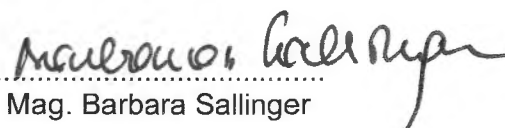
Renate Denk



Ing. Ernst Riedl



Hermine Riegler, M.A.



Mag. Barbara Sallinger

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Styria", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Steyr, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

#### **Hervorheben eines Sachverhaltes**

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 2.1.7. im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

Wien, 31.07.2025



Ing. Mag. Harald-Christian Freiberger

Verbandsprüfer



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.