

Nachhaltigkeit für unsere BewohnerInnen

Inflation, Teuerung und Preissteigerungen in vielen Lebensbereichen. Alles wird teurer, vor allem das Wohnen. Dies gilt vornehmlich für den privaten Bereich, aber auch die Mieten gemeinnütziger Wohnungen in Österreich wurden teils deutlich erhöht.

Bei der VOGEWOSI jedoch bleiben die Entgelte weitgehend stabil.

Wie groß die Unterschiede hier auch landesweit sind, zeigt ein Blick auf die Entwicklung der letzten 20 Jahre. Die reinen Mietpreise sind in diesem Zeitraum bei der VOGEWOSI um ca. ein Drittel gestiegen, die Mieten am privaten Markt haben sich vergleichsweise um rund 61 Prozent erhöht (VPI), also beinahe um das Doppelte.

Preisstabilität gilt nicht nur für den Bestand, auch bei unseren neuen Bauten, die wir 2022 errichtet haben, steht die Leistbarkeit des Wohnens im Vordergrund.

Drei Wohnanlagen mit insgesamt 66 Wohnungen, vier Lokalen und 70 Tiefgarageneinstellplätzen wurden im letzten Jahr fertiggestellt. Das zuordenbare Neubauvolumen inkl. Baubetreuung betrug € 26,5 Mio.

Trotz teilweise hoher Errichtungskosten von bis zu € 4.000/m² Wohnnutzfläche konnten dank massivem Einsatz öffentlicher Förderung und zinsgünstiger VOGEWOSI-Eigenmittel leistbare Mieten zwischen € 6,80 und € 7,90 € / m² Wohnnutzfläche und Monat zzgl. Nebenkosten kalkuliert werden.

Erstmals wurde auch eine bestehende Wohnanlage abgetragen und wieder neu aufgebaut. In Bregenz-Feldmoos war die Aufregung groß, als die 35 neuen Wohnungen des ersten Bauabschnittes Ende 2022 an die Mieterinnen und Mieter – viele davon aus der alten Siedlung – übergeben wurden. Alle haben sich inzwischen gut eingelebt und genießen die neue, zeitgemäße Wohnqualität zu leistbaren Mieten.

Trotz insgesamt rückläufiger Bautätigkeit waren Ende 2022 weiters 174 Wohnungen, vier Lokale und 206 PKW-Einstellplätze im Bau. Für 2024 sind überdies 162 Wohnungen in kostengünstiger Modulbauweise (Wohnen500+[®]) geplant.

Die VOGEWOSI wird jedenfalls ihren Weg auch 2023 und in den folgenden Jahren konsequent fortsetzen.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Wohnen muss leistbar bleiben

Derzeit wird viel über leistbares Wohnen diskutiert.

Die VOGEWOSI als größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung in Vorarlberg hat hier eine klare Haltung: Unsere Mieten sollen möglichst wenig steigen.

Gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten tun wir alles, um unsere Bewohnerinnen und Bewohner nicht zusätzlich zu belasten. Wir können zwar nicht gänzlich verhindern, dass die Kosten fürs Wohnen insgesamt höher werden. Aber wir unternehmen alles, damit unsere Mieten im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt weiterhin deutlich niedriger sind.

Indem wir uns für einen möglichst stabilen Mietpreis einsetzen, federn wir auch Erhöhungen bei den Betriebskosten ab und helfen den Menschen beim Wohnen Geld zu sparen.

Diese stabile Situation ist vornehmlich auf die vorausschauende und konsequent an der Gemeinnützigkeit orientierte Geschäftspolitik der VOGEWOSI mit gezieltem Einsatz von Eigenkapital zurückzuführen. Und auch für die Zukunft gilt - Wohnen muss leistbar bleiben.

In der Neubautätigkeit war 2022 eine leicht rückläufige Tendenz festzustellen, dennoch konnten einige schöne Projekte realisiert werden.

In Lauterach Im Steinach wurde eine innovative Anlage mit 23 Wohnungen errichtet, die in puncto Ökologie, Energie und Komfort nichts vermissen lässt. In Blons konnte bei der Errichtung von acht Wohnungen samt Geschäftsflächen mitten im Ort durch Verwendung von heimischem Bergholz ein wertvoller Beitrag in der heimischen Wertschöpfungskette geleistet werden.

Und mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes der Anlage Bregenz-Feldmoos wurde eine neue Ära der VOGEWOSI eingeläutet. 35 neue, moderne Wohnungen ersetzen einen bereits in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand und geben den BewohnerInnen ein neues Wohngefühl.

Die Modernisierung und Revitalisierung des Altbestandes wird jedenfalls die Tätigkeit der VOGEWOSI in den nächsten Jahren stark prägen. Damit wird das Unternehmen auch einen wichtigen Beitrag im Sinne des Klimaschutzes leisten.



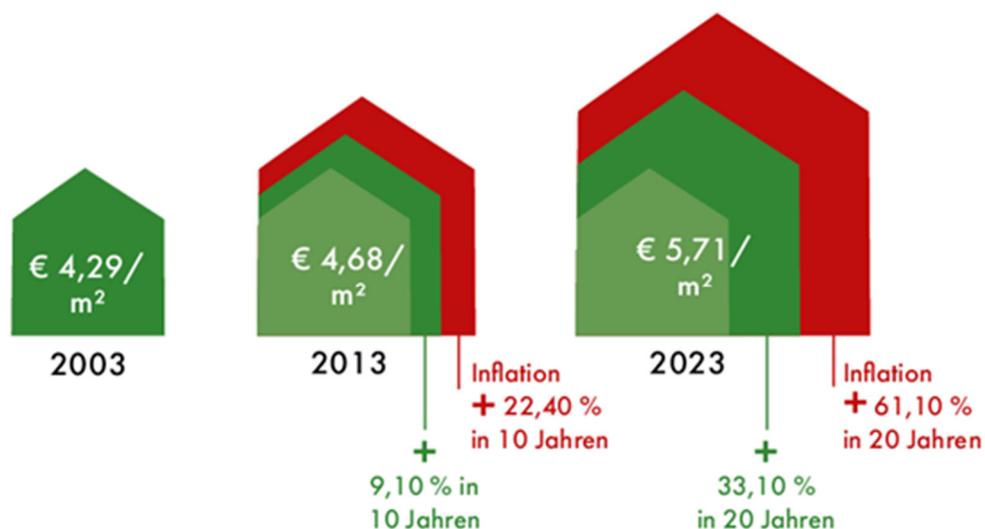
Landesstatthalter a.D. Mag. Karlheinz Rüdissler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wenn alles teurer wird: VOGEWOSI-Mieten bleiben leistbar!

Inflation, Teuerung und Preissteigerungen in allen Lebensbereichen. Alles wird teurer, vor allem das Wohnen. Bei der VOGEWOSI jedoch bleiben die Mieten weitgehend stabil. Die Betriebs- und Heizkosten sind dagegen Durchlaufposten auf die die VOGEWOSI fast keinen Einfluss hat. Die Preissteigerungen werden von den Lieferanten vorgegeben und fließen entsprechend in die Berechnung der Betriebs- und Heizkosten ein. Einsparungen lassen sich in diesem Bereich oft nur auf Verbraucher:innenseite erzielen, wie beispielsweise durch Wasserpumpen und richtiges Heizen.

MIETPREIS-ENTWICKLUNG BEI DER VOGEWOSI IM VERGLEICH ZUR INFLATION

Beispiel pro m² Wohnfläche, Wohnanlage Hard Spinnereistraße



PREISENTWICKLUNG 2003 BIS 2023 BEI DER VOGEWOSI (pro Quadratmeter Wohnfläche, am Beispiel Wohnanlage Hard Spinnereistraße)

	reine Miete/m ² Wohnfläche	Betriebs- und Heizkosten	Gesamtwohnungsentgelt/m ²
2003	4,29 Euro	2,01 Euro	6,30 Euro
2013	4,68 Euro (+ 9,10 %)	2,92 Euro (+ 45,30 %)	7,60 Euro (+ 20,60 %)
2023	5,71 Euro (+ 33,10 %)	3,67 Euro (+ 82,60 %)	9,38 Euro (+ 48,90 %)

©Bergholz-Wohnanlage-Grava in Blons gewinnt den Sonderpreis in der Kategorie „Holz aus der Region“



Foto © Albrecht I. Schnabel, Ranweil



Inhalt:

- A) Jahresabschluss 2022
 - a) Bilanz zum 31.12.2022
 - b) Gewinn- und Verlustrechnung 2022
 - c) Anhang zum Jahresabschluss 2022
 - B) Lagebericht
 - C) Bericht des Aufsichtsrates
- Factbox

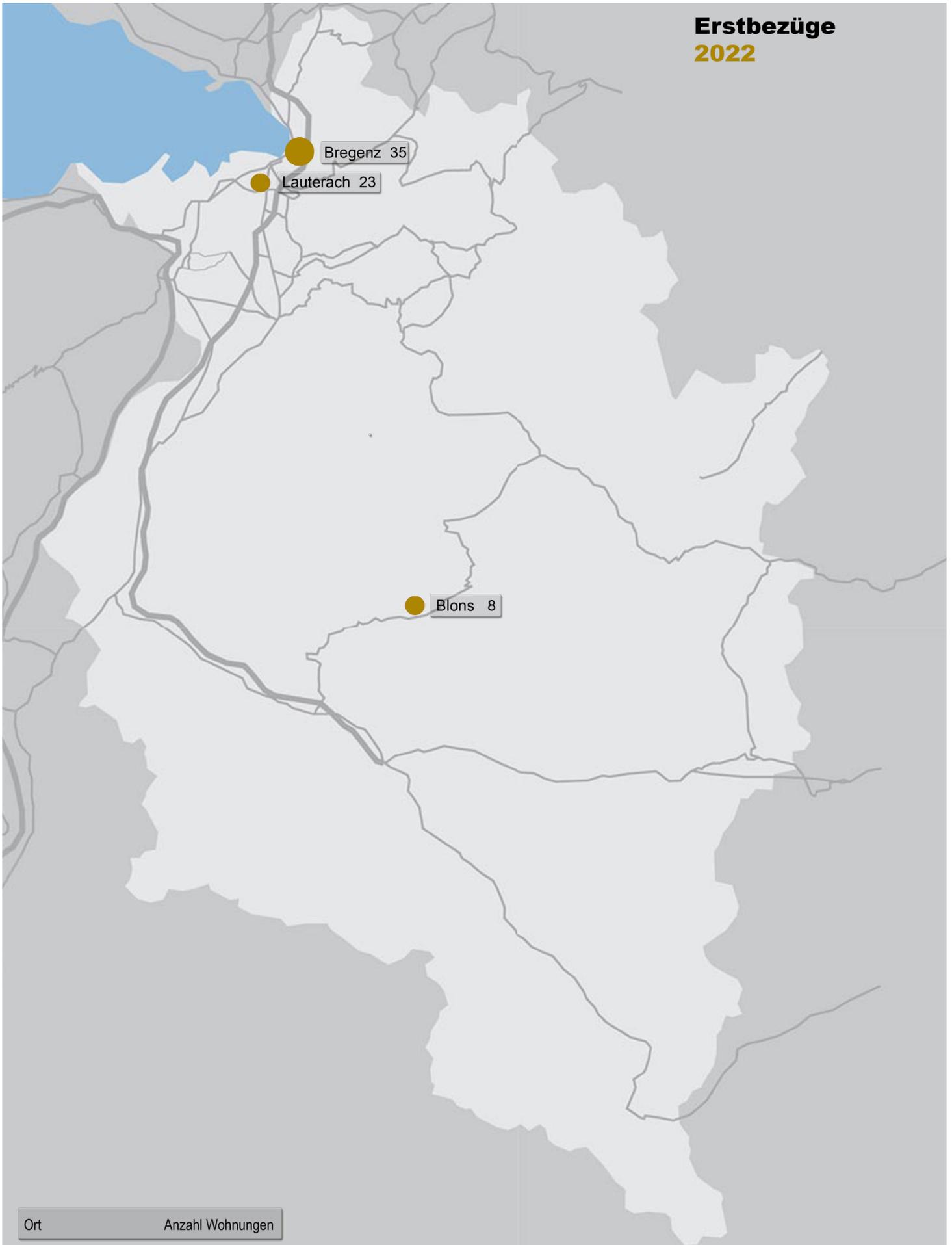
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
St. Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn

Telefon 05572 / 3805

FN 59152 p - Landesgericht Feldkirch
als Firmenbuchgericht

DVR 0025470

Erstbezüge 2022



2022 neu bezogene Wohnanlagen

Wohnanlage	Architekt(en)	MietWo	Sonstige	Parkierung* ¹	Erstbezug	HWB in kWh/m ² , a	Miete Wo € pro m ² WNFI./Monat* ²
755/ Bregenz-Feldmoos III (Abriss und Wiederaufbau 1. BA)	Helmut Kuess/Manfred Koller, Bregenz	35	-	37 Epl., 5 Apl.	01.12.2022	25,9/24,9	7,90/ 7,30 (Altmiete)
758/ Blons-Grava	Hammerer Architekten GmbH, CH-Aarau	8	1	10 Epl., 8 Apl.	01.05.2022	20,2	6,80
759/ Lauterach-Im Steinach	Johannes Kaufmann und Partner GmbH, Dornbirn	23	-	23 Epl., 7 Apl.	01.09.2022	24,5/27,9	7,90
		66	1				

*¹ **Epl.**=Einstellplätze, **Apl.** = offene, nicht überdachte Abstellplätze

*² besteht aus Refinanzierung, Beitrag Instandhaltung (EVB), Verwaltungskosten, (Ausfalls)Rücklage und anteiliger USt., aber ohne Betriebs- und Heizkosten samt anteiliger USt.

A) JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Bestandsrechte und ähnliche Rechte	164.556,58		114.084,94	
II. Sachanlagen				
1. unbebaute Grundstücke	38.872.693,84		32.847.462,09	
2. Wohngebäude	647.086.074,63		631.713.987,21	
3. sonstige Gebäude	3.646.722,37		3.766.790,58	
4. nicht abgerechnete Bauten	40.588.254,87		53.272.866,40	
5. Bauvorbereitungskosten	2.640.073,62		1.410.972,13	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.020,53		310.758,87	
7. geleistete Anzahlungen	272,40		0,00	
Summe Sachanlagen	733.094.112,26		723.322.837,28	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	9.460,00		9.460,00	
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54		14,54	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.414.665,40		1.414.665,40	
Summe Finanzanlagen	1.424.139,94		1.424.139,94	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	734.682.808,78		724.861.062,16	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen Vorräte	298.260,12		161.855,09	
II. Forderungen, Verrechnungen		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	24.209,60	0,00	24.209,60	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	405.016,71	0,00	329.135,35	0,00
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	85.954.253,46	69.026.688,30	93.377.652,54	74.393.640,04
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	12.754.930,07	10.690.040,25	11.313.004,79	9.512.648,75
5. sonstige Forderungen	4.763.339,50	1.721.550,54	4.527.544,07	1.743.760,83
Summe Forderungen, Verrechnungen	103.901.749,34	81.438.279,09	109.571.546,35	85.650.049,62
III. Wertpapiere und Anteile				
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	498.300,00		0,00	
IV Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	49.892.439,02		45.033.674,64	
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	154.590.748,48		154.767.076,08	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.172.172,61		4.227.308,68	
2. übrige	888.213,63		889.016,25	
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.060.386,24		5.116.324,93	
BILANZSUMME	894.333.943,50		884.744.463,17	

Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
A. EIGENKAPITAL				
I. eingefordertes Stammkapital	9.629.000,00		9.629.000,00	
<i>davon gezeichnetes Stammkapital</i>	<i>9.629.000,00</i>		<i>9.629.000,00</i>	
<i>davon einbezahltes Stammkapital</i>	<i>9.629.000,00</i>		<i>9.629.000,00</i>	
II. Kapitalrücklagen				
gebundene	2.342.872,15		2.342.872,15	
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	12.845.037,94		12.845.037,94	
2. zweckgeb. Rücklage für Kostendeckung	43.102.248,04		42.451.667,05	
3. andere Rücklagen	250.823.709,34		237.250.488,36	
Summe Gewinnrücklagen	306.770.995,32		292.547.193,35	
IV. Bilanzgewinn	6.550.523,71		6.373.220,98	
Summe Eigenkapital	325.293.391,18		310.892.286,48	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.907.612,39		3.670.413,03	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.175.915,00		2.190.482,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.290.366,53		1.419.197,31	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.156.492,61		1.253.637,68	
5. sonstige Rückstellungen	948.662,35		894.209,42	
Summe Rückstellungen	9.479.048,88		9.427.939,44	
C. VERBINDLICHKEITEN				
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	386.579.524,45	13.824.056,79	386.384.664,87	14.612.556,25
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	42.752.803,47	0,00	43.231.979,93	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	70.545.186,43	3.211.460,84	75.786.879,21	3.552.839,01
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	748.360,00	748.360,00	316.495,74	316.495,74
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.873.930,06	3.856.366,05	3.235.425,11	2.950.453,98
6. Kautionen	1.063.032,87	1.063.032,87	999.090,83	999.090,83
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	50.707.595,24	7.359.212,54	51.091.584,71	6.902.762,36
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2.015.225,77	2.015.225,77	1.612.803,16	1.612.803,16
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	317.878,26	14.518,13	286.957,52	30.915,59
10. sonstige Verbindlichkeiten	957.966,89	957.966,89	1.478.356,17	1.478.356,17
davon Steuern	(12,68)		(706.443,20)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(92,88)		(0,00)	
Summe Verbindlichkeiten	559.561.503,44	33.050.199,88	564.424.237,25	32.456.273,09
BILANZSUMME	894.333.943,50		884.744.463,17	

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	91.735.172,32	88.187.037,25
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	446.924,47	447.297,54
c) Zuschüsse	2.136.282,00	1.972.397,81
d) aus Sondereinrichtungen	386.939,38	406.767,85
e) aus Betreuungstätigkeit	1.453.403,99	1.210.165,38
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	53.136,74	52.424,17
g) übrige	33.385,54	51.202,31
Summe Umsatzerlöse	96.245.244,44	92.327.292,31
2. aktivierte Eigenleistungen	2.084.442,79	2.287.604,90
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	851.110,91	2.722.470,12
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.995.717,83	6.577.714,14
c) übrige	593.909,38	640.655,80
Summe sonstige betriebliche Erträge	6.440.738,12	9.940.840,06
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.158.380,74	-2.264.984,44
5. Instandhaltungskosten	-20.563.431,46	-21.691.342,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-25.896,42	-82.126,61
b) Gehälter	-4.595.004,31	-4.333.301,78
c) soziale Aufwendungen	-2.023.093,11	-1.785.168,31
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen</i>	<i>-245.321,65</i>	<i>-223.172,23</i>
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	<i>-384.201,47</i>	<i>-198.330,35</i>
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	<i>-1.163.241,10</i>	<i>-1.147.588,30</i>
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	<i>-172.234,82</i>	<i>-160.158,57</i>
<i>davon übriger Personalaufwand</i>	<i>-58.094,07</i>	<i>-55.918,86</i>
d) Kosten der Organe	-5.374,06	-5.656,10
Summe Personalaufwand	-6.649.367,90	-6.206.252,80

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-17.943.489,01	-17.810.401,58
<i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) auf Umlaufvermögen	-754.930,00	-760.100,00
Summe Abschreibungen	-18.698.419,01	-18.570.501,58
8. Betriebskosten	-26.532.021,29	-25.698.727,22
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-435.992,47	-444.685,10
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-13.795.958,67	-11.539.515,65
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.620.486,74	-1.417.761,90
c) übrige	-264.027,12	-443.043,52
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-15.680.472,53	-13.400.321,07
<hr/>		
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	14.052.339,95	16.278.922,85
12. Erträge aus Beteiligungen	20.416,67	20.416,67
13. Zinsen und ähnliche Erträge	515.165,92	382.234,20
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-182.219,65	-200.578,30
15. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögen	-1.192,13	0,00
<hr/>		
16. Zwischensumme 12. - 15.	352.170,81	202.072,57
17. Ergebnis vor Steuern	14.404.510,76	16.480.995,42
18. Steuern vom Einkommen	-3.406,06	-711.167,35
<hr/>		
19. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	14.401.104,70	15.769.828,07
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-7.850.580,99	-9.396.607,09
21. BILANZGEWINN	6.550.523,71	6.373.220,98

Bregenz – Feldmoos III 1. BA

modernes Wohnen nach Wiederaufbau

Erstbezug: 01.12.2022

Architekten: ARGE DI Kuess +
DI Koller, Bregenz

35 Wohneinheiten
(19x2-Zi-Wo, 13x3-Zi-Wo und
3x4-Zi-Wo)

2.227,40 m² WNFI.

Parkierung:

37 PKW-Einstellplätze
und 5 Abstellplätze

HWB: 24,9 bzw. 25,9 kWh/m²
und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):
7,90 €/m² WNFI. bzw. 7,30/m²
WNFI. für Altmieter



Fotos © Albrecht I. Schnabel, Ranweil



1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeines und 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 Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnlichen Rechte wurde, da nur Software-Lizenzen bestehen, eine Nutzungsdauer von 3 - 10 Jahren zugrunde gelegt.

1.2.2. 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 € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 2 % - 4 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

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

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 20 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle 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. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Punkt 2.1.1.2. bzw. den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Insgesamt sind per 31.12.2022 € 14.589.412,64 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2022 sind Zuschüsse in Höhe von € 29.523,82 zugegangen.

Im Anlagespiegel (Anlage 1) wird der Anteil des unternehmenseigenen Miteigentums, auch für jene Wohnungen, welche systembedingt bis zum Jahr 2016 als solche nicht erfasst waren, zahlenmäßig bei den Wohngebäuden als Davon-Vermerk dargestellt.

1.2.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet (vgl. dazu den Anlagespiegel unter Anlage 1).

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Dieser Teil der Gewinnrücklage wird für die sogenannte Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen zweckgebunden. Diese Bewertungsreserve errechnet sich aus der Differenz zwischen Abschreibung der darlehensfinanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen und war bis zum Jahr 2015 als sonstige Rücklage auszuweisen.

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

1.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellung für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,0 % (Vorjahr 0,0 %) ermittelt. Bei der Berechnung der Abfertigungsrückstellung sowie der Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde für beide Geschlechter ein Pensionsantrittsalter von 62 Jahren angesetzt. Übergangsregelungen gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz sowie ein Fluktuationsabschlag wurden nicht berücksichtigt. Für die Abfertigungsrückstellungen wurden die voraussichtlichen Einkommenszuwächse bis zur Pensionierung mit 2,5 % Indexierung hochgerechnet.

1.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,0 % (Vorjahr: 0,0 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung berechnet. Die Altersvorsorge der aktiven Dienstnehmer wurde an eine Pensionskasse übertragen.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses 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 Anlage zum Anhang (Anlage 1) dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 68 (Vorjahr: 68) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 12.960.750,26 (Vorjahr: € 11.986.603,54) enthalten. Bei diesen Wohnungen/Geschäftslokalen wird den Mieter/innen nach Ablauf von 5 bzw. 10 Jahren ein Angebot zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum gelegt. Das Angebot erfolgt in der Regel in Form eines kostendeckenden Preises zuzüglich eines Indexierungsaufschlags.

2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital 31.12.2022	davon Stamm- kapital	Jahresüberschuss 2022
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33%	€ 3.052.784,04	42.000,00 *)	€ 229.367,02

*) Das Stammkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Die VOGEWOSI ist mit anderen gemeinnützigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie zwei nicht gemeinnützigen Gesellschaftern an der CP Immo Solutions GmbH beteiligt.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Weiter- und Neuentwicklung, der Verkauf sowie die sonstige Verwertung von Softwareprogrammen mit Schwerpunkt Finanzbuchhaltungsprogramme für gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne des § 1 Abs. 1 WGG, weiters die Organisation und Durchführung von Schulungen betreffend Softwareprogramme sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen eines Rechenzentrums.

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Aufgliederung zeigt folgendes Bild:

Bezeichnung der Forderungen	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wertberichtigungen
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2022 Vj.	24.209,60 24.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vj.	405.016,71 329.135,35	0,00 0,00	0,00 0,00	68.000,00 83.000,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vj.	85.954.253,46 93.377.652,54	69.026.688,30 (1) 74.393.640,04 (1)	0,00 0,00	7.324.925,81 7.013.304,71
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2022 Vj.	12.754.930,07 11.313.004,79	10.690.040,25 (2) 9.512.648,75 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2022 Vj.	4.763.339,50 4.527.544,07	1.721.550,54 (3) 1.743.760,83 (3)	0,00 0,00	529.018,92 431.783,07
Forderungen gesamt	2022 Vj.	103.901.749,34 109.571.546,35	81.438.279,09 85.650.049,62	0,00 0,00	7.921.944,73 7.528.087,78

(1) Darin ist 2022 ein Betrag iHv. € 68.748.354,99 (Vj. € 73.965.718,95) enthalten, welchem langfristig zur Verfügung stehende Darlehen gegenüberzustellen sind. Der Abbau dieser Aktiva wird in Entsprechung mit dem Abbau der Darlehen erfolgen.

(2) Darin ist 2022 ein Betrag iHv. € 56.491,10 (Vj. € 63.972,70) enthalten, welchem langfristig zur Verfügung stehende Darlehen gegenüberzustellen sind. Der Abbau dieser Aktiva wird in Entsprechung mit dem Abbau der Darlehen erfolgen.

(3) Darin ist 2022 ein Betrag iHv. € 1.701.610,42 (Vj. € 1.725.939,24) enthalten, welchem langfristig zur Verfügung stehende Darlehen gegenüberzustellen sind. Der Abbau dieser Aktiva wird in Entsprechung mit dem Abbau der Darlehen erfolgen.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 9.629.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt.

Die Zusammensetzung zeigt folgendes Bild:

Gesellschafter	Stammeinlage - €	Anteile
Land Vorarlberg	6.831.250,00	70,945 %
Landeshauptstadt Bregenz	741.300,00	7,699 %
Stadt Bludenz	232.600,00	2,416 %
Stadt Dornbirn	603.200,00	6,264 %
Stadt Feldkirch	130.850,00	1,359 %
Stadt Hohenems	145.350,00	1,510 %
Marktgemeinde Frastanz	36.350,00	0,378 %
Marktgemeinde Götzis	77.050,00	0,800 %
Marktgemeinde Hard	142.450,00	1,479 %
Marktgemeinde Hörbranz	17.450,00	0,181 %
Marktgemeinde Lauterach	50.900,00	0,529 %
Marktgemeinde Lustenau	203.500,00	2,113 %
Marktgemeinde Nenzing	21.850,00	0,227 %
Marktgemeinde Rankweil	130.850,00	1,359 %
Marktgemeinde Schruns	25.450,00	0,264 %
Marktgemeinde Wolfurt	43.650,00	0,453 %
Gemeinde Altach	13.100,00	0,136 %
Gemeinde Bludesch	5.100,00	0,053 %
Gemeinde Bürs	7.300,00	0,076 %
Gemeinde Höchst	17.450,00	0,181 %
Gemeinde Kennelbach	8.750,00	0,091 %
Gemeinde Lochau	101.750,00	1,056 %
Gemeinde Nüziders	14.550,00	0,151 %
Gemeinde Satteins	9.450,00	0,098 %
Gemeinde Schwarzach	4.400,00	0,046 %
Gemeinde Tschagguns	9.450,00	0,098 %
Gemeinde Vandans	3.650,00	0,038 %
Gesamt	9.629.000,00	100 %

2.1.3.2. Gewinnrücklagen

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Posten der Gewinnrücklagen sind im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang (Anlage 2) dargestellt.

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 948.662,35 (Vorjahr € 894.209,42) betreffen im Wesentlichen mit € 815.662,35 (Vorjahr € 770.209,42) Personalkostenrückstellungen und mit € 133.000,00 (Vorjahr € 124.000,00) sonstige Rückstellungen.

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

2.1.5. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung zeigt folgendes Bild:

Bezeichnung der Verbindlichkeiten	Jahr	Gesamtbetrag	davon Zahlungsfrist bis zu 1 Jahr	davon Zahlungsfrist 2 bis 5 Jahre	davon Zahlungsfrist mehr als 5 Jahre
1) Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2022 Vj	386.579.524,45 (1) 386.384.664,87 (1)	13.824.056,79 14.612.556,25	51.906.574,07 51.262.599,36	320.848.893,59 320.509.509,26
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2022 Vj	42.752.803,47 43.231.979,93	0,00 0,00	0,00 0,00	42.752.803,47 43.231.979,93
3) Darlehen sonstiger Art	2022 Vj	70.545.186,43 (2) 75.786.879,21 (2)	3.211.460,84 3.552.839,01	8.036.421,07 9.154.491,17	59.297.304,52 63.079.549,03
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2022 Vj	748.360,00 316.495,74	748.360,00 316.495,74	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2022 Vj	3.873.930,06 3.235.425,11	3.856.366,05 2.950.453,98	17.564,01 284.971,13	0,00 0,00
6) Kautionen	2022 Vj	1.063.032,87 999.090,83	1.063.032,87 999.090,83	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vj	50.707.595,24 51.091.584,71	7.359.212,54 6.902.762,36	43.348.382,70 44.188.822,35	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vj	2.015.225,77 1.612.803,16	2.015.225,77 1.612.803,16	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2022 Vj	317.878,26 286.957,52	14.518,13 30.915,59	246.869,03 192.069,23	56.491,10 63.972,70
10) sonstige Verbindlichkeiten	2022 Vj	957.966,89 1.478.356,17	957.966,89 1.478.356,17	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2022 Vj	559.561.503,44 564.424.237,25	33.050.199,88 32.456.273,09	103.555.810,88 105.082.953,24	422.955.492,68 426.885.010,92

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 384.660.049,49 (Vj. € 384.337.209,56) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 9.810.788,93 (Vj. € 15.307.617,85) dinglich besichert.

Die treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. € 1.063.032,87 sind auf der Aktivseite in den Bankguthaben enthalten. Eine bilanzmäßige Ausgliederung der Kautionen erfolgt erst nach Finden einer praktikablen und rechtlich haltbaren Lösung hinsichtlich der Kriterien gemäß § 16b MRG gemeinsam mit den kontoführenden Banken.

2.1.5.1. 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.

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen für Baurechte auf fremden Liegenschaften und Leasingverträge für Drucker in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: rd. € 593.000; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: rd. € 2.806.000.

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

2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen 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.

2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Solcherart Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2022 betraf dies die Wartung von Buchhaltungssoftware.

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.9 Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügte die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 26.841.299,70 (Vj. € 24.133.121,31). Diese betreffen größtenteils von der Gesellschaft verwaltete Eigentümergemeinschaften.

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	95.685.835,76	91.947.773,77
Bautätigkeit	285.845,36	92.585,97
Grundstücksverkehr	1.440,51	9.725,52
Großinstandsetzung	165.127,87	193.859,13
sonstige	106.994,94	83.347,92
gesamt	96.245.244,44	92.327.292,31

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Im Posten *sonstige betriebliche Erträge* unter Punkt *c) übrige* konnten in Vorjahren gebildete Wertberichtigungen für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 503.340,00 aufgelöst werden.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Gewinne in der Höhe von € 847.428,98 (Vorjahr: Gewinne € 2.697.239,99) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 205.360,79 (Vorjahr: € 185.462,89) enthalten. Der Rest iHv € 39.960,86 betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Eine Zusammenfassung der Entwicklung ist im Gewinnrücklagenpiegel (Anlage 2) dargestellt.

2.2.3. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurden für das Geschäftsjahr € 103.000,00 rückgestellt. Für die Prüfung des vorangegangenen Jahresabschlusses wurden € 89.164,40 bezahlt. 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 € 68.526,66 (Vorjahr: € 63.014,40) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.4. Steuern vom Einkommen

Diese betreffen Erträge im Zusammenhang mit Geschäften gemäß § 7 Abs. 4 WGG.

Blons - Grava

Kluges Bauen mit Holz aus der Region

Erstbezug: 01.05.2022

Architekten: Hammerer GmbH,
CH-Aarau

8 Wohneinheiten mit
(4x2-Zi-Wo, 2x3-Zi-Wo,
2x4-Zi-Wo.)

1 Geschäftslokal
832,79 m² WNFI.

Parkierung:

10 PKW-Einstellplätze
und 8 Abstellplätze

HWB: 20,2 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
6,80 €/m² WNFI.



Fotos © Albrecht I. Schnabel, Ranweil



3. SONSTIGE ANGABEN

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Aufgrund des in Folge des Ukraine-Krieges stark gestiegenen Zinsniveaus ist im Jahr 2023 mit einer Steigerung von rd. € 1,2 Mio. bei den verrechenbaren Kapitalkosten zu rechnen.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Geschäftsführung

Diese oblag dem alleinigen Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz.

Von der Schutzklausel gem. § 242 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages aus neun Mitgliedern mit einer vierjährigen Funktionsperiode.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Vor- und Zuname	Beruf	Funktion
Mag. Karlheinz Rüdisser	Landesstatthalter a. D.	Vorsitzender
Dr. Gabriele Germann-Leiner	WTH/ Steuerberaterin	Vorsitzender-Stellvertreterin
Mag. Harald Witwer	Bürgermeister/ Landtagsabgeordneter	Vorsitzender-Stellvertreter
Arno Gächter	Versicherungsagent	Schriftführer
Mag. Gebhard Greber	Gymnasialprofessor i.R.	Schriftführer-Stellvertreter
Mag. Karl Fenkart	Abteilungsmitglied	Mitglied
Dr. Kurt Fischer	Bürgermeister	Mitglied
Angelika Schwarzmann	Bürgermeisterin	Mitglied
Christoph Metzler	Bauleiter/ Landtagsabgeordneter	Mitglied
Dr. Martin Staudinger*	Bürgermeister/ Landtagsabgeordneter	Schriftführer-Stellvertreter
vom Betriebsrat delegiert:		
Thomas Brauchle	Angestellter	Mitglied
Elisabeth Steiner	Angestellte	Mitglied
Stefan Riegler	Angestellter	Mitglied
Mag. ^a Karin Winsauer**	Angestellte	Mitglied
Marlene Willam**	Angestellte	Mitglied

* Dr. Martin Staudinger hat den Aufsichtsrat mit 19.1.2022 verlassen. Mag. Greber ist seit dem 21.4.2022 im Aufsichtsrat.

** Marlene Willam hat das Unternehmen per 30.6.2022 verlassen. Frau. Mag.^a Winsauer ist an Stelle von Frau Willam in den Aussichtsrat nachgerückt.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 5.374,06 (Vorjahr € 5.656,10) bezahlt.

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

Arbeitnehmer/innen

Zum Bilanzstichtag wurde die Geschäftsführung durch folgende Anzahl von Mitarbeiter/innen (einschließlich drei Prokuristen) bei der Abwicklung des Geschäftsbetriebes unterstützt:

	2022	Vj.
Technische Abteilung	23 ¹⁾	23 ⁶⁾
Recht und Hausverwaltung	12 ²⁾	11 ⁷⁾
Rechnungswesen	17 ³⁾	18 ⁸⁾
Rechnungsstelle	5 ⁴⁾	5
EDV	4	5 ⁹⁾
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1 ⁵⁾	1 ¹⁰⁾
Lehrlinge	4	3
	67	67

¹⁾ davon 3 Teilzeitbeschäftigte

³⁾ davon 9 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

⁵⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigt

⁷⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁹⁾ davon 1 ATZ

²⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁴⁾ davon 1 Karenzstelle

⁶⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁸⁾ davon 9 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

¹⁰⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

Darüber hinaus waren zum 31.12.2022 27 größtenteils mit Hausbesorgerarbeiten beschäftigte Hausverwalter/innen und Helfer als Arbeitnehmer/innen unserer Gesellschaft tätig.

Außerdem waren 16 Arbeiter/innen - meist stundenweise - beschäftigt, und zwar 5 Arbeiter/innen für die Reinigung des Bürogebäudes und der Hausverwalterkanzleien sowie 3 Hausarbeiter/innen und 8 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 8 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

	2022	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	75.510,97	54.914,70
andere Arbeitnehmer/innen	298.373,21	295.233,65
Pensionisten/innen	255.638,94	71.354,23
gesamt	629.523,12	421.502,58

4. VORSCHLAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Den Gesellschaftern wird folgender Gewinnverteilungsvorschlag unterbreitet und für eine Beschlussfassung empfohlen:

1. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagenpiegel 2022 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von € 7.200.000,00 (Gewinn- und Verlustrechnung – Position 20 – Teilbetrag siehe Gewinnrücklagenpiegel – Anlage 2) zu den anderen Rücklagen (Bilanz – Passiva – Position A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen) wird die Zustimmung erteilt.
2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von € 6.550.523,71 ist dem Posten A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 23.06.2023



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2022

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand 1.1.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.	Stand 1.1.	Abgänge	Umbuchgn.	Abschreibg (+) Zuschreibg (-)	Stand 31.12.	Stand 1.1.	Stand 31.12.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Bestandsrechte u. ähnliche Rechte	556.217,68	84.844,11	- 25.937,50	0,00	615.124,29	442.132,74	- 25.937,50	0,00	34.372,47	450.567,71	114.084,94	164.556,58
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	32.847.462,09	7.503.017,00	- 591.598,36	- 886.186,89 ²⁾	38.872.693,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.847.462,09	38.872.693,84
2. Wohngebäude	G 113.758.474,57	2.338.622,07	- 148.593,54	5.455.293,00 ³⁾	121.403.796,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.758.474,57	121.403.796,10
<i>Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.716 Einh.)</i>	20.019.800,79				21.916.626,74						20.019.800,79	21.916.626,74
<i>Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.716 Einh.)</i>	B 934.177.432,05	14.470,00	- 781.176,82	26.332.617,58 ⁴⁾	959.743.342,81	416.221.919,41	- 405.613,82	349.566,68 ¹⁰⁾	17.895.192,01	434.061.064,28	517.955.512,64	525.682.278,53
<i>Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.716 Einh.)</i>	141.783.920,05				148.627.832,93	79.319.297,85				82.254.136,38	62.464.622,20	66.373.696,55
3. Sonstige Gebäude	G 178.757,08	0,00	0,00	0,00 ⁵⁾	178.757,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.757,08	178.757,08
<i>Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.716 Einh.)</i>	B 5.669.950,29	2.921,91	0,00	0,00	5.672.872,20	2.081.916,79	0,00	0,00	122.990,12	2.204.906,91	3.588.033,50	3.467.965,29
4. Nicht abgerechnete Bauten	G 8.301.800,37	35.052,83	0,00	- 3.854.386,11 ⁷⁾	4.482.467,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.301.800,37	4.482.467,09
<i>Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.716 Einh.)</i>	B 45.320.632,71	17.780.044,74 ¹⁾	0,00	- 26.907.499,67 ⁸⁾	36.193.177,78	349.566,68	0,00	- 349.566,68 ¹¹⁾	87.390,00	87.390,00	44.971.066,03	36.105.787,78
5. Bauvorbereitungskosten	1.430.241,73	1.428.168,17	- 59.228,77	- 139.837,91 ⁹⁾	2.659.343,22	19.269,60	0,00	0,00	0,00	19.269,60	1.410.972,13	2.640.073,62
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.505.166,57	117.795,69	- 124.156,97	0,00	1.498.805,29	1.194.407,70	- 124.156,97	0,00	168.534,03	1.238.784,76	310.758,87	260.020,53
7. geleistete Anzahlungen	0,00	272,40	0,00	0,00	272,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272,40
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	9.460,00	0,00	0,00	0,00	9.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.460,00	9.460,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	0,00	0,00	0,00	14,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,54	14,54
3. Wertpapiere	1.414.665,40	0,00	0,00	0,00	1.414.665,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.414.665,40	1.414.665,40
GESAMTSUMME	1.145.170.275,08	29.305.208,92	- 1.730.691,96	0,00	1.172.744.792,04	420.309.212,92	- 555.708,29	0,00	18.308.478,63	438.061.983,26	724.861.062,16	734.682.808,78

"G" = Grundkosten; "B" = Baukosten

zu 1) davon im Geschäftsjahr aktivierte Fremdmittelzinsen
gemäß § 203 Abs. 4 UGB: 0,00

zu 2) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': - 886.186,89

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': 5.455.293,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 26.332.617,58
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

zu 5) Übertrag auf 'Wohngebäude': 0,00

zu 7) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 886.186,89
Hertrag von 'Wohngebäude': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 5.455.293,00
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 714.720,00zu 8) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 139.837,91
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 26.332.617,58
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 714.720,00

zu 9) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 139.837,91

zu 10) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 349.566,68
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

zu 11) Übertrag auf 'Abgerechnete Bauten' - 'B': - 349.566,68

Gewinnrücklagenpiegel 2022

Posten	Stand 01.01.2022	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2022
				Zuweisung		Auflösung					
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Anlagen- abgänge			
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	12.845.037,94	0,00	12.845.037,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.845.037,94
Vorjahr	12.845.037,94	0,00	12.845.037,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.845.037,94
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	42.451.667,05	0,00	42.451.667,05	6.672.038,69	899.230,63	-553.177,64	-6.290.118,74	-77.391,95	0,00	650.580,99	43.102.248,04
Vorjahr	41.855.059,96	0,00	41.855.059,96	4.736.690,34	932.033,69	-584.614,73	-4.759.745,99	272.243,78	0,00	596.607,09	42.451.667,05
davon Mehrtilgung	54.241.590,97										55.126.599,41
Vorjahr	54.241.590,97										54.223.407,31
davon Mindertilgung	-12.386.531,01										-12.024.351,37
Vorjahr	-12.386.531,01										-11.771.740,26
3. andere	237.250.488,36	6.373.220,98	243.623.709,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.200.000,00	7.200.000,00	250.823.709,34
Vorjahr	222.392.818,65	6.057.669,71	228.450.488,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.800.000,00	8.800.000,00	237.250.488,36
Summe Gewinnrücklagen	292.547.193,35	6.373.220,98	298.920.414,33	6.672.038,69	899.230,63	-553.177,64	-6.290.118,74	-77.391,95	7.200.000,00	7.850.580,99	306.770.995,32
Vorjahr	277.092.916,55	6.057.669,71	283.150.586,26	4.736.690,34	932.033,69	-584.614,73	-4.759.745,99	272.243,78	8.800.000,00	9.396.607,09	292.547.193,35
Bilanzgewinn	6.373.220,98	-6.373.220,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.550.523,71	6.550.523,71	6.550.523,71
Vorjahr	6.057.669,71	-6.057.669,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.373.220,98	6.373.220,98	6.373.220,98

B) LAGEBERICHT

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Diese erstreckte sich auf das Bundesland Vorarlberg und umfasst im Berichtsjahr folgende Tätigkeit:

Grundstückswirtschaft

Es wurden sieben Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 9.258 m² zum Kaufpreis von € 8.552.155 (ohne Nebenkosten) erworben. Davon handelte es sich bei einem Grundstück (Kaufpreis € 1.473.500, Fläche 1.684 m²) um eine bisher in Form eines Baurechtes zur Verfügung stehende Liegenschaft, welche dem bebauten Grundstücksbestand zuzuordnen ist. Aus dem unbebauten Grundstücksbestand wurden der Bebauung rd. 3.163 m² mit einem Buchwert von rd. € 886.187 zugeführt. Ein Grundstück im Ausmaß von 2.543 m² wurde veräußert. Durch Abbruch eines Altgebäudes wurde aus dem bebauten Grundstücksbestand ein Grundstück im Ausmaß von 3.525 m² dem unbebauten Grundstücksbestand hinzugefügt.

Zum Jahresende 2022 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 166.400 m² mit einem Buchwert von rd. € 38,69 Mio. (Vorjahr rd. 161.000 m², Buchwert rd. € 32,66 Mio.). Mit zwei weiteren, derzeit noch nicht in Bauland gewidmeten Grundstücken gehören zum 31.12.2022 insgesamt rd. 179.800 m² mit einem Buchwert von rd. € 38,87 Mio. zum unbebauten Grundstücksbestand der Gesellschaft. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2022 wurden zwei Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 4 Einstell- bzw. Abstellplätze verkauft.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2022 rd. € 19,6 Mio. (Vorjahr rd. € 25,3 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

66	Wohnungen
4	Lokale
70	Garagen
140	Verwaltungseinheiten
<hr/>	
174	Wohnungen
4	Lokale
206	Garagen
384	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2022

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2022 ein Bauvolumen von rd. € 6,9 Mio. (Vorjahr € 1,1 Mio.) abgewickelt.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2022 rd. € 14,9 Mio. (Vorjahr rd. € 16,5 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2022 befanden sich 14 Projekte mit voraussichtlich 367 Wohnungen in Bauvorbereitung.

Verwaltungstätigkeit

Die Gliederung der Verwaltungstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Sonstige	Summe
in der Bilanz erfasste Einheiten:					
Wohngebäude	14.571	238	8.471	12	23.292
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.716				
sonstige Gebäude			1.320		1.320
nicht abgerechnete Bauten	66	4	70		140
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemein-schaften	2.582	113	942	5	3.642
	17.219	355	10.803	17	28.394

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt € 14.401.104,70 und liegt damit um rd. 9,1 % unter dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 15.769.828,07).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 894.333.943,50 und liegt rd. 1,1 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 884.744.463,17).

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Vermögens- und Kapitallage** zum 31.12.2022 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
Vermögen						
Anlagevermögen	734.682.808,78	82,15 %	724.861.062,16	81,93 %	9.821.746,62	1,35 %
Umlaufvermögen	76.954.012,41	8,60 %	82.855.054,67	9,36 %	-5.901.042,26	-7,12 %
langfristig gebundenes Vermögen	811.636.821,19	90,75 %	807.716.116,83	91,29 %	3.920.704,36	0,49 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	82.697.122,31	9,25 %	77.028.346,34	8,71 %	5.668.775,97	7,36 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	894.333.943,50	100 %	884.744.463,17	100 %	9.589.480,33	1,08 %
Kapital						
Eigenkapital	325.293.391,18	36,37 %	310.892.286,48	35,14 %	14.401.104,70	4,63 %
Fremdkapital	499.877.514,35	55,89 %	505.403.524,01	57,12 %	-5.526.009,66	-1,09 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	825.170.905,53	92,27 %	816.295.810,49	92,26 %	8.875.095,04	1,09 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	69.163.037,97	7,73 %	68.448.652,68	7,74 %	714.385,29	1,04 %
Bilanzsumme	894.333.943,50	100 %	884.744.463,17	100 %	9.589.480,33	1,08 %

Ob Jung, ob Alt, ob Aktiver oder Pensionist auf der Jahresabschlussfeier der VOGEWOSI in der Inatura fanden sich alle zum Feiern ein!



Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	811.636.821,19	807.716.116,83	3.920.704,36
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	825.170.905,53	816.295.810,49	8.875.095,04
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	13.534.084,34	8.579.693,66	4.954.390,68
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	5.627.143,84	8.923.152,14	-3.296.008,30
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	19.161.228,18	17.502.845,80	1.658.382,38

Die Vermögens- und Kapitallage ist am 31.12.2022 als geordnet und gesichert zu betrachten.

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 31.12.2022 ergibt sich kein Reservekapital (Vorjahr: kein Reservekapital).

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2022 folgende Teilergebnisse

	2022 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.718.589,41	34.587.609,13
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-26.337.575,91	-22.690.260,47
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.023.949,12	-7.071.713,42
Geldfluss gesamt	5.357.064,38	4.825.635,24
Liquide Mittel 1.1.	45.033.674,64	40.208.039,40
Liquide Mittel 31.12.	50.390.739,02	45.033.674,64

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 10.552.000 (Vorjahr € 9.195.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 53.920.000 (Vorjahr € 48.639.000) rd. 5,1-fach (Vorjahr 5,3-fach) gedeckt.

Die **Ertragslage** war im operativen Bereich als auch insgesamt positiv und setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	13.385.080,68	13.984.138,11
aus der Bautätigkeit	-147.673,31	-429.404,62
aus der Großinstandsetzung	4.917,43	40.672,26
aus dem Grundstücksverkehr	821.254,07	309.872,31
aus Ausnahmegeschäften	-11.238,92	2.373.644,79
	14.052.339,95	16.278.922,85
2. Finanzergebnis	352.170,81	202.072,57
3. Ergebnis vor Steuern	14.404.510,76	16.480.995,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.406,06	-711.167,35
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	14.401.104,70	15.769.828,07
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-7.850.580,99	-9.396.607,09
5. Bilanzgewinn	6.550.523,71	6.373.220,98

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

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

Mit der Sanierungstätigkeit wird die gute Wiedervermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt. Einerseits verhindert dies Kosten aus einem längeren Wohnungsleerstand und führt in weiterer Folge zu entsprechenden Erträgen in der Hausbewirtschaftung.

1.3.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiter/innenförderung

Die VOGEWOSI bietet ihren Mitarbeiter/innen laufend die Möglichkeit Aus- und Fortbildungsveranstaltungen zu besuchen. Dies gewährleistet, dass die Mitarbeiter/innen über aktuelles Wissen bezüglich Veränderungen im Unternehmensumfeld (z.B. technischer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur) verfügen.

Fußach - Bilkestraße

Mehrwert durch Sanierung

Sanierung 2021/2022

Das Investitionsvolumen für die Sanierung der zwei Mehrwohnhäuser mit 36 Wohnungen sowie 17 Reihenhäuser betrug rund 700.000 Euro.

Getätigte Maßnahmen:

- Dacherneuerung
- Malerarbeiten
- Dämmung obersten Geschossdecke MW
- Blitzschutz
- Außenanlage



Die 1994 bezogene Wohnanlage vor der Sanierung.

Vermietungsbereich

Die Mieten (ohne Nebenkosten) konnten im Jahr 2022 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2022 beträgt € 5,48/m² (Vorjahr € 5,29/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2022 rund 5,84 % (Vorjahr 5,69 %).

Umweltinitiativen

Im Bereich der Neubautätigkeit werden aufgrund der Wohnbauförderungsrichtlinien die Neubauprojekte im Passiv- oder Niedrigenergiehausstandard realisiert. Die dabei verwendeten Materialien genügen höchsten ökologischen Ansprüchen. Die Ausführung erfolgt größtenteils durch regionale Bauunternehmen, was dazu führt Arbeitswege kurz zu halten und damit Klimabelastungen durch die Neubautätigkeit möglichst zu minimieren.

Im Bereich des Altbestandes führt die VOGEWOSI seit Jahren thermische Sanierungen durch.

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf in Punkt 1.1. verwiesen.

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die in Bauvorbereitung befindlichen Projekte ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilung grundsätzlich für die nächsten Jahre gewährleistet. Die Verwaltungstätigkeit steigt durch die überwiegende Verwaltung eigener Bestände im Ausmaß der Fertigstellungen an.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite her zufriedenstellend.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

2.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzierungsinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) 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") sowie nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber.

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

Derivative Finanzierungsinstrumente 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.

Auf Grund 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 Wohnungsentgelte. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalles kann jedoch auf Grund 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 bzw. einen Juristen im Hause vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Verschlechterung im Bereich der Arbeitslosenzahlen bzw. der Kurzarbeit bedingt durch die COVID-19 Pandemie bzw. den Ukraine-Krieg wird zu einer Erhöhung der Ausfallsrisiken im Bereich von Entgeltforderungen führen. Wirtschaftlich relevante Effekte sind jedoch nicht zu erwarten.

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. Kaufwarterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente bisher und auch in absehbarer Zeit großteils dazu ausreichen sollte, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko als wirtschaftlich nicht relevant einzustufen.

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

2.2.2. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die VOGEWOSI ist ausschließlich im Bundesland Vorarlberg tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

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

Von Interessensvertretungen werden zunehmend durch Verbandsklagen Klauseln von Bestandsverträge auf deren Zulässigkeit geprüft. Sollte sich im Zuge einer derartigen Prüfung die Unzulässigkeit einzelner Klauseln herausstellen, so könnte dies negative wirtschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Bauunternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet. Gegen Baugrundmängel (zB in Form von Kontaminierungen von Grundstücken) werden üblicherweise vertragliche Absicherungen gegenüber den Verkäufern vereinbart.

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

Aufgrund der außerordentlich hohen Preissteigerungen in Folge des Ukraine-Krieges sind auch im Jahr 2023 Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten. Neben Mindererträgen aus der Bauverwaltung durch Verzögerungen bzw. Verschiebungen sowohl in der Sanierungs- als auch in der Neubautätigkeit sind auch grundsätzlich erhöhte Mietausfälle bzw. -stundungen aufgrund der angespannten Preislage gerade im Energiebereich zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft werden jedoch nicht wesentlich sein.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die VOGEWOSI betreibt mit dem Land Vorarlberg, der Arbeiterkammer Vorarlberg, dem Energieinstitut Vorarlberg und der alpS-GmbH ein gemeinsames Forschungsprojekt zum Thema „Klimagerechter nachhaltiger Wohnbau“. Hierbei wird untersucht, wie sich Konstruktionsart und Wärmeversorgungssystem in verschiedenen Energieniveaus auf die Gesamtkosten (Investition, Wartung, Energie) in einem Zeitraum von 50 Jahren auswirken. Dazu wurden für eine Wohnanlage der VOGEWOSI verschiedene Konstruktions- und Wärmeversorgungsvarianten in drei Energiestandards ausgeschrieben und mittels Lebenszyklusberechnung bewertet. Unter Berücksichtigung eines geringen Primärenergiebedarfs sowie geringer CO₂-Emissionen wurde die wirtschaftlichste Variante errichtet, d.h. jene Kombination aus Konstruktionsart, Wärmeversorgungssystem und Energiestandard, deren Gesamtkosten für Investition, Wartung und Energie in 50 Jahren am geringsten sind.

Nach Bezug der Wohnanlage, welcher im Herbst 2017 erfolgt ist, wird nun eine Evaluierung des errichteten Gebäudes mittels mehrjähriger Messung verschiedenster Kenndaten vorgenommen.

Im Jahr 2021 wurde damit begonnen zwei weitere Gebäude-Varianten, in Bezug auf Konstruktionsart und Wärmeversorgungssystem, in der Realität zu errichten, um damit die Ergebnisse des Forschungsprojektes besser evaluieren zu können. Mit Beginn des Jahres 2023 wurden beide Objekte bezogen.

Dornbirn, am 23.06.2023



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Lauterach – Im Steinach

attraktive Wohnanlage mit guter Infrastruktur

Erstbezug: 01.09.2022

Architekten: Johannes Kaufmann und Partner GmbH, Dornbirn

23 Wohneinheiten mit (3x1-Zi-Wo, 10x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo und 2x4-Zi-Wo)
1.469,73 m² WNFI.

Parkierung:

23 Einstellplätze

HWB: 24,5 bzw. 27,9 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):
7,90 €/m² WNFI.



Fotos © Albrecht I. Schnabel, Ranweil



C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der VOGEWOSI besteht aus neun von der Generalversammlung gewählten und vier weiteren vom Betriebsrat gemäß Arbeitsverfassungsgesetz entsandten Mitgliedern.

Die Funktionsperiode des Aufsichtsrates dauert bis zu jener Generalversammlung, welche die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt; hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, nicht mitgerechnet.

Die letzte Wahl fand am 20.11.2020 statt, die Funktionsperiode des Aufsichtsrates erlischt daher mit der Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 (=drittes Geschäftsjahr nach der Wahl).

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in insgesamt fünf Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung eingehend und umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Gesellschaft unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Unterstützt wurde er bei der Fassung der erforderlichen Beschlüsse von Unterausschüssen (Bau- und Prüfungsausschuss), welche im Geschäftsjahr zu insgesamt drei Sitzungen (hievon eine Bauausschusssitzung) zusammentraten.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2022 intensiv mit der Vergabep Praxis bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen befasst. In der einzigen Sitzung des ständigen Bauausschusses am 21.4.2022 wurden anstehende Vergaben von Bau- und Baunebenleistungen sowie Finanzdienstleistungen eingehend erörtert und einer Erledigung zugeführt.

Schwerpunkte in der Tätigkeit des Aufsichtsrates waren überdies die Entscheidung über den An- und Verkauf neuer Liegenschaften und die Verabschiedung des jährlichen Finanz- und Investitionsprogrammes (Neubau und Großinstandsetzung) sowie die Überwachung und Steuerung der Gewinn- und Verlustvorschau 2022 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Die Erteilung der Prokura an Frau Mag. Carina Welzig-Steu, der Kauf der IT-Software „Ticketing“, die geplante Anschaffung von Elektroautos für den bestehenden Fuhrpark, die Energieversorgung von Wohnanlagen in der Ukraine-Krise samt Möglichkeiten von Einsparungen sowie die Änderung der Betriebsvereinbarung hinsichtlich der Gleitzeitperiode waren weitere Themen in den Sitzungen.

Intensiv wurde auch über die Veranlagung freier Gelder und über Maßnahmen zur Verbesserung der Cybersicherheit der VOGEWOSI diskutiert.

Der Adaptierte Vorarlberg Corporate Governance Kodex (VCGK 2022) wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und der 78. Generalversammlung zur Annahme empfohlen.

Alle Entscheidungen des Aufsichtsrates wurden einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2022 und die Gebahrung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Dem Jahresabschluss wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk gemäß § 28 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss samt Lagebericht sowie den Vorschlag über die Gewinnverwendung am 21. November 2023 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2022 samt Lagebericht und Gewinnverteilung festzustellen und dem Geschäftsführer sowie dem Aufsichtsrat die Entlastung zu erteilen.

Ich danke allen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau der Gesellschaft in der abgelaufenen Berichtsperiode unterstützt haben, für die Mithilfe und Mitarbeit. Im Besonderen gilt der Dank dem Land Vorarlberg als Hauptgesellschafter, der Landeswohnbauförderungsstelle, den Gesellschaftergemeinden, Kreditgebern, Unternehmern, Bauwerbern sowie dem Geschäftsführer und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dornbirn, 21. November 2023



Landesstatthalter a. D. Mag. Karlheinz Rüdissler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Errichtete Wohnungen per 31.12.2022

GESELLSCHAFTER	in der Verwaltung*			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 - 1980	Nominale EUR	%
Land Vorarlberg	-	-	-	-	-	6.831.250,00	70,95
Landeshauptstadt Bregenz	3.243	583	3.826	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.682	630	3.312	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	781	125	906	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	723	36	759	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	327	43	370	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	439	42	481	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	778	74	852	-	113	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	325	36	361	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	220	79	299	-	76	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	934	186	1.120	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	5	83	13	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	630	120	750	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	163	43	206	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	301	95	396	-	39	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	69	8	77	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	158	-	158	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	9	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	228	26	254	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	61	154	215	14	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	104	588	-	54	101.750,00	1,06
Gemeinde Nüziders	144	8	152	-	18	14.550,00	0,15
Gemeinde Satteins	45	-	45	4	23	9.450,00	0,10
Gemeinde Schwarzach	20	6	26	-	41	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	66	6	72	-	7	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	42	9	51	-	17	3.650,00	0,04

Errichtete Wohnungen per 31.12.2022

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung*			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 - 1980	Nominale EUR	%
Marktgemeinde Egg	6	0	6	-	-	-	-
Gemeinde Alberschwende	-	-	0	-	15	-	-
Gemeinde Bartholomäberg	12	-	12	-	-	-	-
Gemeinde Bezau	9	-	9	-	7	-	-
Gemeinde Blons	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Buch	-	-	0	-	5	-	-
Gemeinde Dalaas	19	4	23	-	-	-	-
Gemeinde Fussach	45	8	53	-	-	-	-
Gemeinde Gaisau	3	15	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	12	-	12	-	18	-	-
Gemeinde Hohenweiler	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg	39	-	39	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg-Hirschegg	-	-	0	5	-	-	-
Gemeinde Koblach	36	-	36	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	10	3	13	-	-	-	-
Gemeinde Langen	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	21	-	21	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Lingenau	13	-	13	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	112	20	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	55	-	55	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	20	-	20	-	2	-	-
Gemeinde Mittelberg-Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Schlins	54	-	54	-	11	-	-
Gemeinde Schoppernau	-	-	0	-	6	-	-
Gemeinde Schröcken	6	-	6	-	-	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	13	2	15	-	5	-	-
Gemeinde Silbertal	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde St. Anton i. Montafon	11	-	11	-	10	-	-
Gemeinde St. Gallenkirch	38	-	38	-	-	-	-
Gemeinde St. Gerold	12	-	12	-	-	-	-
Gemeinde Sulz	58	-	58	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Übersaxen	6	-	6	-	-	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	12	-	12	-	4	-	-
GESAMT	14.637	2.582	17.219	489	1.568	9.629.000,00	

Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2022

	2022	2021
Bilanzsumme	894,3 Mio. €	884,7 Mio. €
Eigenkapital	325,3 Mio. €	310,9 Mio. €
Sachanlagevermögen	733,1 Mio. €	723,3 Mio. €
Umsatz	96,2 Mio. €	92,3 Mio. €
Bilanzgewinn	6,55 Mio. €	6,37 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	179.800 m²	174.400 m ²
Mietwohnungen	14.637	14.583
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.582	2.595
Verwaltete Wohnungen gesamt	17.219	17.178
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	95	97

STANDORTE

Hauptverwaltung / Dornbirn / St. Martin-Straße 7

Werkstätte / Dornbirn / Nachbauerstraße 48

dezentrale Hausverwaltungen

Bludenz Raiffeisenstraße 11

Bregenz Südtirolerplatz 15 und Achsiedlungsstraße 7

Dornbirn Siegfried-Fussenegger-Str. 12 und Hintere Achmühlerstr. 31

Feldkirch Feldkreuzweg 27

Hohenems Lustenauer Straße 70

Lochau Hofriedenstraße 5

Lustenau Dornbirner Straße 5