

Auf alten und neuen Wegen

Die VOGEWOSI war auch 2023 sehr erfolgreich tätig und konnte einmal mehr ihren sozialen Auftrag der Schaffung und Erhaltung von leistbarem Wohnraum erfüllen.

So wurden im Berichtsjahr 111 Wohnungen neu gebaut und damit ein Volumen von 27,1 Mio. Euro umgesetzt (d.i. eine Steigerung gegenüber 2022 um knapp 40%).

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag in der Stadt Feldkirch, 68 der 111 Wohnungen konnten hier fertig gestellt und übergeben werden.

Dazu kommt noch die Baubetreuung für Dritte (bei Pflegeheimen udgl.), wodurch insgesamt ein beachtliches Neubauvolumen von rd. 34,2 Mio. Euro mit fast ausschließlich heimischer Wertschöpfung generiert wurde.

Einmal mehr hat die VOGEWOSI ein innovatives Wohnmodell entwickelt.

Das Konzept „WOHNEN550[®]“ wird mit 50 m² -Zweizimmerwohnungen und einem monatlichen Gesamtentgelt von 550 Euro speziell jungen Wohnungssuchenden einen leistbaren Start in ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen.

Aber nicht nur der Neubau, auch die Erhaltung, Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes steht seit Jahrzehnten im Fokus unserer Bautätigkeit.

2023 wurde hier neuerlich ein Volumen von rd. 15,1 Mio. Euro umgesetzt und damit das langjährige hohe Niveau gehalten.

Für die nächsten Jahre bereiten wir derzeit u.a. die Revitalisierung der ältesten Südtirolersiedlung der VOGEWOSI in der Bregenzer Rheinstraße vor.

In einem Mix aus Neubau und Sanierung (Altbestand am Südtirolerplatz) soll ein neues Quartier mit modernem und leistbarem Wohnraum entstehen.

Um die alten Gebäude abtragen zu können, wurde bereits mit einer Vielzahl von Bewohner:innen ein Umzug in neue Wohnanlagen (zB. Bregenz-Feldmoos) mit allen Qualitäten modernen Wohnens vereinbart. Die Freude der Umsiedler ist groß, erfüllt sich doch für einige schon bald der Traum von einer hellen Wohnung mit Lift, Zentralheizung und Balkon.

Außerdem wurde für die kommenden Jahre gemeinsam mit dem Land Vorarlberg ein ambitioniertes Wohnbauprogramm fixiert. Vor allem die beabsichtigte Ausdehnung der Einkommensgrenzen dürfte den Bedarf nach leistbarem Wohnraum nochmals ordentlich steigern.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Leistbares Wohnen

Leistbares Wohnen ist ein oft verwendeter Begriff und steht vor allem derzeit im Zentrum der öffentlichen Diskussion. Wenn es um die Schaffung von nachhaltig verfügbarem Wohnraum geht, spielt besonders die VOGEWOSI als gemeinnützige Bauvereinigung eine zentrale Rolle. Deren Neubauleistung war auch 2023 beachtlich, die deutliche Steigerung zum Vorjahr sehr erfreulich.

Demgegenüber ist der private Wohnbau ins Stocken geraten, geblieben ist aber der starke Wunsch junger Wohnungssuchender nach Eigentum, vor allem nach einem kostengünstigen Einstieg in ein selbstbestimmtes Leben. Denn Teuerung und verschärfte Kreditkonditionen stellen vor allem junge Menschen, die Wohnungseigentum erwerben wollen, vor unüberwindbare Hürden.

Um hier wirkungsvoll zu helfen, haben das Land Vorarlberg und die VOGEWOSI im letzten Jahr das Sonderwohnbauprogramm „WOHNEN550[®]“ auf Schiene gebracht.

Mit einheitlichen 50 m²-Zweizimmerwohnungen bei einem Minimum an baulicher Infrastruktur – kein Lift, keine Tiefgarage, keine Unterkellerung – sollen vor allem junge Paare und Singles die Möglichkeit erhalten, eine günstige Start-Wohnung in ökologisch hochwertigem Standard zu bekommen. Der Startschuss für die erste Wohnanlage dieser Art (30 Wohnungen) wird demnächst in Feldkirch erfolgen.

Neben dem Neubau stehen auch die Revitalisierung und Sanierung des Bestandes im Fokus der VOGEWOSI-Bautätigkeit; hier gilt es stets sorgfältig abzuwägen, ob durch Abbruch oder Sanierung alter Bausubstanz eine nachhaltige Lösung geschaffen werden kann.

Bei der Südtirolersiedlung in der Bregenzer Rheinstraße konnte man sich nach einem längeren Prozess darauf einigen, einen baukulturell erhaltenswerten Teil der Wohnanlage aus den 1940er Jahren durch Sanierung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, der Rest der Wohnanlage wird abgetragen und über einen offenen Wettbewerb neu gestaltet.

Ich bin jedenfalls fest davon überzeugt, dass die VOGEWOSI auch in Zukunft den Menschen in diesem Land nachhaltig leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen kann und wird.



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

Unser Niedrigenergiehaus im Zentrum von Göfis umweltfreundlich - leistbar - komfortabel



- Inhalt:
- A) Jahresabschluss 2023
 - a) Bilanz zum 31.12.2023
 - b) Gewinn- und Verlustrechnung 2023
 - c) Anhang zum Jahresabschluss 2023
 - B) Lagebericht
 - C) Bericht des Aufsichtsrates
- Factbox

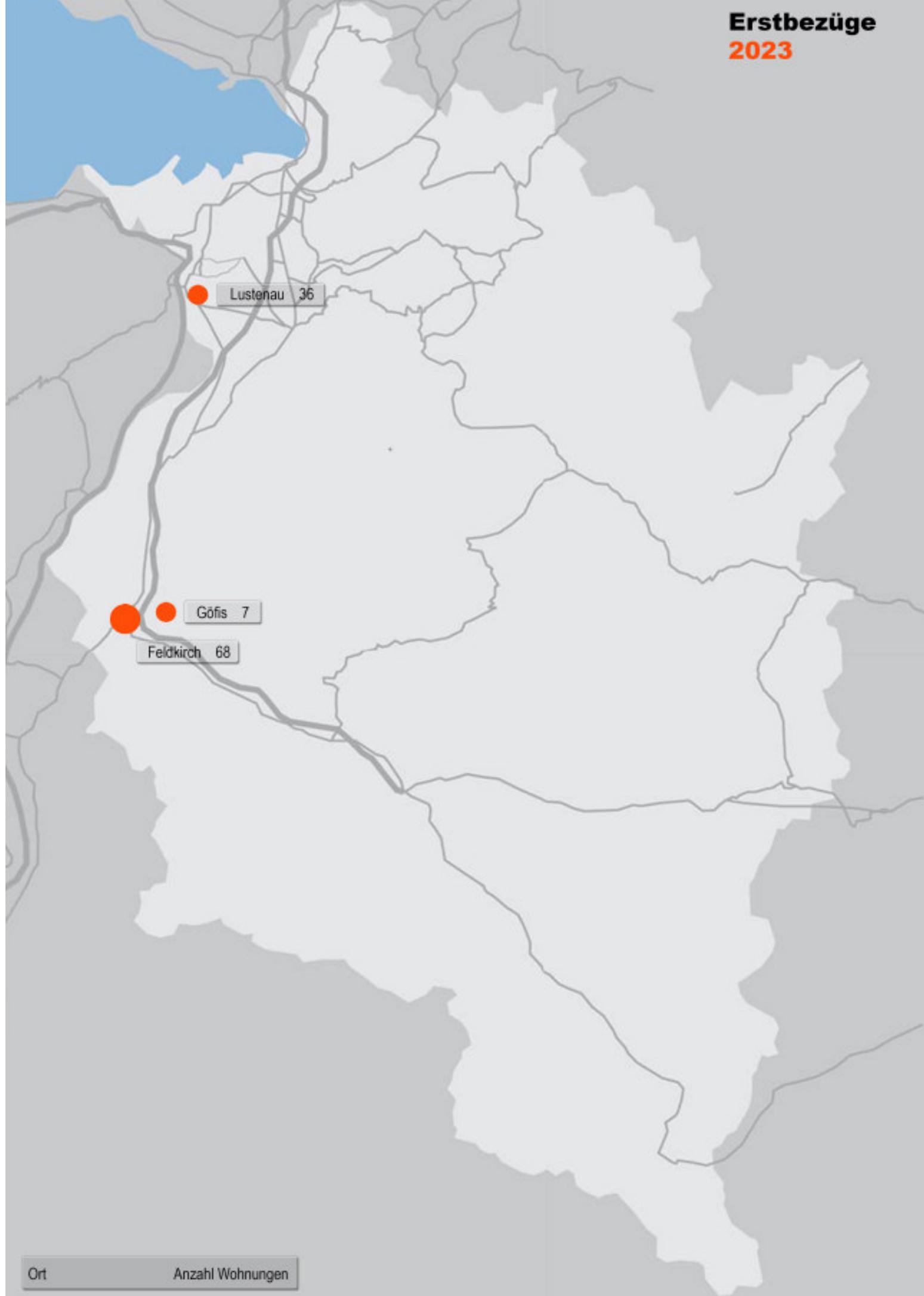
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
St. Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn

Telefon 05572 / 3805

FN 59152 p - Landesgericht Feldkirch
als Firmenbuchgericht

DVR 0025470

Erstbezüge 2023



Ort

Anzahl Wohnungen

2023 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
756/Lustenau-Staldenweg	Gohm Hiessberger Architekten ZT GmbH, Feldkirch	36	1	35 Epl., 14 Apl.	01.03.2023	20,8/22,6	7,87
757/Feldkirch-Tosters-KliNaWo II	Walsler + Werle ZT GmbH, Feldkirch	50	1	53 Epl., 16 Apl.	01.01.2023	18,5/20,2	7,80
760/Göfis-Oberdorf	Nachbaur Wörter Architekten ZT GmbH, Schwarzach	7	-	6 Epl., 3 Apl.	01.11.2023	34,7	9,07
761/Feldkirch-Gisingen-Flurstraße (WOHNEN500+)	Johannes Kaufmann und Partner GmbH, Dornbirn	18	-	19 Epl., 5 Apl.	01.06.2023	28,2/28,7	8,17
		111	2				

*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 31.12.2023

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	150.139,71		164.556,58
II. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke	36.874.286,26		38.872.693,84
2. Wohngebäude	553.642.262,93		558.795.751,34
3. unternehmenseigenes Miteigentum	85.599.934,80		88.290.323,29
4. sonstige Gebäude	3.889.217,20		3.646.722,37
5. nicht abgerechnete Bauten	63.202.599,07		40.588.254,87
6. Bauvorbereitungskosten	768.013,81		2.640.073,62
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.385,01		260.020,53
8. geleistete Anzahlungen	1.474.634,47		272,40
Summe Sachanlagen	745.718.333,55		733.094.112,26
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	9.460,00		9.460,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54		14,54
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.342.855,00		1.414.665,40
Summe Finanzanlagen	1.352.329,54		1.424.139,94
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	747.220.802,80		734.682.808,78
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen			
Vorräte	216.520,08		298.260,12
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
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	392.421,67	0,00	405.016,71
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	86.431.014,30	68.914.267,10	85.954.253,46
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	14.071.074,82	11.735.729,19	12.754.930,07
5. sonstige Forderungen	6.012.453,99	1.662.751,07	4.763.339,50
Summe Forderungen, Verrechnungen	106.931.174,38	82.312.747,36	103.901.749,34
III. Wertpapiere und Anteile			
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	499.492,13		498.300,00
IV Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.937.610,89		49.892.439,02
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	158.584.797,48		154.590.748,48
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.118.727,15		4.172.172,61
2. übrige	861.129,39		888.213,63
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	4.979.856,54		5.060.386,24
BILANZSUMME	910.785.456,82		894.333.943,50

Bilanz zum 31.12.2023

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	42.260.698,56		43.102.248,04	
3. andere Rücklagen	263.574.233,05		250.823.709,34	
Summe Gewinnrücklagen	318.679.969,55		306.770.995,32	
IV. Bilanzgewinn	6.806.266,17		6.550.523,71	
Summe Eigenkapital	337.458.107,87		325.293.391,18	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	4.143.247,17		3.907.612,39	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.142.149,00		2.175.915,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	941.515,55		1.290.366,53	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.187.571,32		1.156.492,61	
5. sonstige Rückstellungen	1.605.723,44		948.662,35	
Summe Rückstellungen	10.020.206,48		9.479.048,88	
C. VERBINDLICHKEITEN				
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	379.489.709,85	10.560.422,09	386.579.524,45	13.824.056,79
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	42.294.235,33	0,00	42.752.803,47	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	70.441.316,09	3.580.950,45	70.545.186,43	3.211.460,84
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	748.360,00	748.360,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.893.967,73	5.862.864,73	3.873.930,06	3.856.366,05
6. Kautionen	31.092,63	31.092,63	1.063.032,87	1.063.032,87
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	59.909.539,93	9.406.421,30	50.707.595,24	7.359.212,54
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	3.019.170,21	3.019.170,21	2.015.225,77	2.015.225,77
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	346.316,31	31.142,40	317.878,26	14.518,13
10. sonstige Verbindlichkeiten	1.881.794,39	1.881.794,39	957.966,89	957.966,89
davon Steuern	(353.462,93)		(12,68)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(178.908,54)		(92,88)	
Summe Verbindlichkeiten	563.307.142,47	34.373.858,20	559.561.503,44	33.050.199,88
BILANZSUMME	910.785.456,82		894.333.943,50	

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	98.607.841,38	91.735.172,32
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	449.769,29	446.924,47
c) Zuschüsse	2.884.016,00	2.136.282,00
d) aus Sondereinrichtungen	451.215,46	386.939,38
e) aus Betreuungstätigkeit	1.520.616,49	1.453.403,99
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	67.220,31	53.136,74
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	839.931,39	0,00
- davon Verkauf von bebauten GST. des AV	839.931,39	0,00
f) übrige	29.307,39	33.385,54
Summe Umsatzerlöse	104.849.917,71	96.245.244,44
2. aktivierte Eigenleistungen	2.178.949,29	2.084.442,79
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.382,40	851.110,91
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.405.635,73	4.995.717,83
c) übrige	817.624,71	593.909,38
Summe sonstige betriebliche Erträge	7.226.642,84	6.440.738,12
4. verrechenbare Kapitalkosten	-3.450.268,96	-2.158.380,74
5. Instandhaltungskosten	-21.501.997,87	-20.563.431,46
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-19.265,27	-25.896,42
b) Gehälter	-5.173.534,97	-4.595.004,31
c) soziale Aufwendungen	-2.400.701,02	-2.023.093,11
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-414.329,49	-245.321,65
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-391.422,33	-384.201,47
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.279.661,75	-1.163.241,10
davon sonstige Sozialaufwendungen	-184.989,59	-172.234,82
davon übriger Personalaufwand	-130.297,86	-58.094,07
d) Kosten der Organe	-6.337,18	-5.374,06
Summe Personalaufwand	-7.599.838,44	-6.649.367,90

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-18.457.124,58	-17.943.489,01
<i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) auf Umlaufvermögen	-994.050,00	-754.930,00
Summe Abschreibungen	-19.451.174,58	-18.698.419,01
8. Betriebskosten	-30.161.036,30	-26.532.021,29
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-470.719,62	-435.992,47
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-788.217,04	0,00
- davon Verkauf von bebauten GSt. des AV	-788.217,04	0,00
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-17.204.196,23	-13.795.958,67
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.632.437,48	-1.620.486,74
c) übrige	-1.108.734,18	-264.027,12
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-19.945.367,89	-15.680.472,53
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	10.886.889,14	14.052.339,95
13. Erträge aus Beteiligungen	20.416,67	20.416,67
14. Zinsen und ähnliche Erträge	1.599.966,48	515.165,92
15. Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögen	1.192,13	0,00
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-268.658,70	-182.219,65
17. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögen	-71.810,40	-1.192,13
18. Zwischensumme 13. - 17.	1.281.106,18	352.170,81
19. Ergebnis vor Steuern	12.167.995,32	14.404.510,76
20. Steuern vom Einkommen	-3.278,63	-3.406,06
21. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	12.164.716,69	14.401.104,70
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-5.358.450,52	-7.850.580,99
23. BILANZGEWINN	6.806.266,17	6.550.523,71

Feldkirch-Tosters – KliNaWo II

„Klimagerechter, Nachhaltiger Wohnbau“

Erstbezug: 01.01.2023

Architekten: Walser + Werle ZT
GmbH, Feldkirch
50 Wohneinheiten
(6x1-Zi-Wo, 28x2-Zi-Wo,
12x3-Zi.Wo und 4x4-Zi-Wo)
1 Arztpraxis
3.103,96 m² WNFl.
Parkierung:
53 Einstellplätze und
16 Abstellplätze
HWB: 18,5 bzw. 20,2 kWh/m²
und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,80 €/m² WNFl.



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 € 1.000,00 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 31.12.2023 € 14.733.498,18 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2023 sind Zuschüsse in Höhe von € 144.085,54 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 unten den Anschaffungskosten liegenden Kurswerten 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 Differenz zwischen Abschreibung der darlehensfinanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen gebildet.

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 0,9 % (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 2,7 % 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 0,9 % (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 Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Ertrag ausgewiesen

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Bilanz werden die Buchwerte betreffend Wohnungen, welche unternehmenseigenes Miteigentum in Wohnungseigentumsgemeinschaften darstellen, beginnend mit dem Jahr 2023 gemäß Bilanzgliederungsverordnung als eigene Position im Sachanlagevermögen (Bilanzposten A. II. 3.) ausgewiesen. Bis zum Jahr 2022 waren diese Werte in den Buchwerten der Wohngebäude inkludiert und im Anlagespiegel als davon Vermerk ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden im Jahr 2023 ebenfalls angepasst.

Neben der Vermietung stellt auch die Veräußerung von Immobilien (insbesondere Wohnungen) einen Geschäftszweig, wenn auch von untergeordneter Bedeutung, der Gesellschaft dar. Die regelmäßig stattfindende Veräußerung von Immobilien erfolgt in der Regel nachträglich nach vorheriger Vermietung aus dem Anlagevermögen. Diese Immobilien, die aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z5 UGB zu qualifizieren. Daher werden ab dem Jahr 2023 bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens die Erlöse aus solchen Verkäufen als Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (GuV-Posten 1.g) und die dazugehörigen Aufwendungen als Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken (GuV-Posten 10.) dargestellt. Bis zum Jahr 2022 erfolgte der Ausweis der Saldogröße (Erträge abzüglich Aufwendungen) in den sonstigen betrieblichen Erträgen (GuV-Posten 3. a), ein Vergleich der Vorjahreszahlen ist daher nicht möglich.

Zu den Änderungen betreffend die Bilanzierung von Kauttionen wird auf die Anhangangaben unter Punkt 2.1.5. verwiesen.

Ansonsten wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 58 (Vorjahr: 68) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 12.215.240,07 (Vorjahr: € 12.960.750,26) 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 31.12.2023	davon Stamm- kapital	Jahresüberschuss 2023
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33%	€ 3.036.692,04	42.000,00 *)	€ 108.908,00

*) 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	2023 Vj.	24.209,60 24.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj.	392.421,67 405.016,71	0,00 0,00	0,00 0,00	76.700,00 68.000,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj.	86.431.014,30 85.954.253,46	68.914.267,10 (1) 69.026.688,30 (1)	0,00 0,00	8.045.194,28 7.324.925,81
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023 Vj.	14.071.074,82 12.754.930,07	11.735.729,19 (2) 10.690.040,25 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2023 Vj.	6.012.453,99 4.763.339,50	1.662.751,07 (3) 1.721.550,54 (3)	0,00 0,00	520.161,37 529.018,92
Forderungen gesamt	2023 Vj.	106.931.174,38 103.901.749,34	82.312.747,36 81.438.279,09	0,00 0,00	8.642.055,65 7.921.944,73

(1) Darin ist 2023 ein Betrag iHv. € 68.717.794,95 (Vj. € 68.748.354,99) 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 2023 ein Betrag iHv. € 48.972,05 (Vj. € 56.491,10) 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 2023 ein Betrag iHv. € 1.628.300,12 (Vj. € 1.701.610,42) 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 € 1.605.723,44 (Vorjahr € 948.662,35) betreffen im Wesentlichen mit € 920.723,44 (Vorjahr € 815.662,35) Personalkostenrückstellungen und mit € 685.000,00 (Vorjahr € 133.000,00) 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	2023 Vj	379.489.709,85 (1) 386.579.524,45 (1)	10.560.422,09 13.824.056,79	48.537.450,63 51.906.574,07	320.391.837,13 320.848.893,59
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023 Vj	42.294.235,33 42.752.803,47	0,00 0,00	0,00 0,00	42.294.235,33 42.752.803,47
3) Darlehen sonstiger Art	2023 Vj	70.441.316,09 (2) 70.545.186,43 (2)	3.580.950,45 3.211.460,84	9.810.865,95 8.036.421,07	57.049.499,69 59.297.304,52
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2023 Vj	0,00 748.360,00	0,00 748.360,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023 Vj	5.893.967,73 3.873.930,06	5.862.864,73 3.856.366,05	31.103,00 17.564,01	0,00 0,00
6) Kautionen	2023 Vj	31.092,63 1.063.032,87	31.092,63 1.063.032,87	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj	59.909.539,93 50.707.595,24	9.406.421,30 7.359.212,54	50.503.118,63 43.348.382,70	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj	3.019.170,21 2.015.225,77	3.019.170,21 2.015.225,77	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2023 Vj	346.316,31 317.878,26	31.142,40 14.518,13	266.201,86 246.869,03	48.972,05 56.491,10
10) sonstige Verbindlichkeiten	2023 Vj	1.881.794,39 957.966,89	1.881.794,39 957.966,89	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2023 Vj	563.307.142,47 559.561.503,44	34.373.858,20 33.050.199,88	109.148.740,07 103.555.810,88	419.784.544,20 422.955.492,68

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 377.841.806,76 (Vj. € 384.660.049,49) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 9.274.100,58 (Vj. € 9.810.788,93) dinglich besichert.

Der überwiegende Teil der treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. rd. € 1,15 Mio. wird seit dem Jahr 2023 auf einem Treuhandkonto (Sammelkautionskonto) verwaltet und ist daher sowohl aktivseitig aus dem Bankguthaben als auch passivseitig aus den Verbindlichkeiten ausgeschieden worden. Die im Jahresabschluss 2023 noch ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Kautionen iHv. € 31.092,63 sind auf der Aktivseite in den Bankguthaben enthalten und betreffen am Jahresende eingegangene Kautionszahlungen bzw. gestundete Kautionen.

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. € 573.000; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: rd. € 2.791.000.

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 2023 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 € 31.566.643,17 (Vj. € 26.841.299,70). 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	103.390.164,76	95.685.835,76
Bautätigkeit	280.607,60	285.845,36
Grundstücksverkehr	844.784,05	1.440,51
Großinstandsetzung	215.147,60	165.127,87
sonstige	119.213,70	106.994,94
gesamt	104.849.917,71	96.245.244,44

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. € 750.240,00 aufgelöst werden.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Gewinne in der Höhe von € 30.423,29 (Vorjahr: Gewinne € 847.428,98) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 368.171,37 (Vorjahr: € 205.360,79) enthalten. Der Rest iHv € 46.158,12 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 € 102.000,00 rückgestellt. Für die Prüfung des vorangegangenen Jahresabschlusses wurden € 94.550,00 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: € 76.446,90) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.4. Steuern vom Einkommen

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

Lustenau - Staldenweg

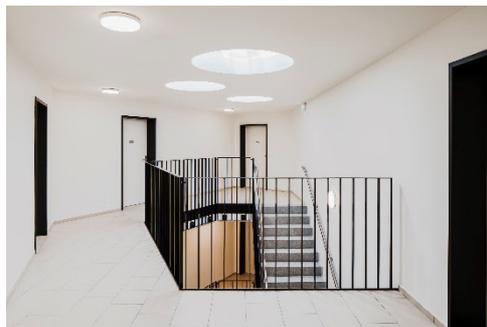
Die Überformung ländlicher Strukturen

Erstbezug: 01.03.2023

Gohm Hiessberger Architekten
ZT GmbH, Feldkirch
36 Wohneinheiten mit
(6x1-Zi-Wo, 17x2-Zi-Wo,
4x3-Zi-Wo, 9x4-Zi-Wo.)
1 Arztpraxis
2.408,76 m² WNFI.
Parkierung:
35 PKW-Einstellplätze
und 14 Abstellplätze
HWB: 20,8 bzw. 22,6 kWh/m²
und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,87 €/m² WNFI.



Fotos © Albrecht I. Schnabel, Ranweil



3. SONSTIGE ANGABEN

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es sind keine berichtspflichtigen Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

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	Abteilungsvorstand	Mitglied
Dr. Kurt Fischer	Bürgermeister	Mitglied
Angelika Schwarzmann	Bürgermeisterin	Mitglied
Christoph Metzler	Bauleiter/ Landtagsabgeordneter	Mitglied
vom Betriebsrat delegiert:		
Thomas Brauchle	Angestellter	Mitglied
Elisabeth Steiner	Angestellte	Mitglied
Stefan Riegler	Angestellter	Mitglied
Mag. ^a Karin Winsauer	Angestellte	Mitglied

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 6.337,18 (Vorjahr € 5.374,06) 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:

	2023	Vj.
Technische Abteilung	23 ¹⁾	23 ⁶⁾
Recht und Hausverwaltung	13 ²⁾	12 ⁷⁾
Rechnungswesen	20 ³⁾	17 ⁸⁾
Rechnungsstelle	5 ⁴⁾	5 ⁹⁾
EDV	4	4
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1 ⁵⁾	1 ¹⁰⁾
Lehrlinge	4	4
	71	67

¹⁾ davon 3 Teilzeitbeschäftigte u. 1 ATZ

³⁾ davon 10 Teilzeitbeschäftigte

⁵⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigt

⁷⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁹⁾ davon 1 Karenzstelle

²⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁴⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

⁶⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁸⁾ davon 9 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

¹⁰⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

Darüber hinaus waren zum 31.12.2023 26 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 3 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 10 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

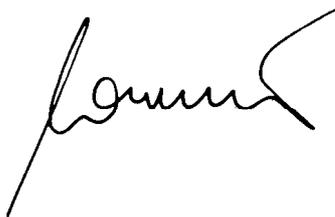
	2023	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	106.878,27	75.510,97
andere Arbeitnehmer/innen	447.548,16	298.373,21
Pensionisten/innen	261.325,39	255.638,94
gesamt	805.751,82	629.523,12

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 2023 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagenpiegel 2023 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von € 6.200.000,00 (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 2023 in Höhe von € 6.806.266,17 ist dem Posten A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 08.07.2024



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2023

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	615.124,29	35.874,89	- 9.443,35	0,00	641.555,83	450.567,71	0,00	0,00	40.848,41	491.416,12	164.556,58	150.139,71
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	38.872.693,84	4.238.477,12	0,00	- 6.236.884,70 ²⁾	36.874.286,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.872.693,84	36.874.286,26
2.+3. Wohngebäude incl. untern. Miteigent. davon Anteil untern.eig. Miteigentum	G 121.403.796,10 G 21.916.626,74	795.496,86	- 65.314,09	1.884.100,00 ³⁾	124.018.078,87 22.004.411,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.403.796,10 21.916.626,74	124.018.078,87 22.004.411,04
davon Anteil untern.eig. Miteigentum	B 959.743.342,81 B 148.627.832,93	46.266,06	- 135.735,67	7.527.694,53 ⁴⁾	967.181.567,73 148.579.137,71	434.061.064,28 82.254.136,38	- 87.481,32	74.453,33 ¹⁰⁾	17.909.412,58	451.957.448,87 84.983.613,95	525.682.278,53 66.373.696,55	515.224.118,86 63.595.523,76
4. Sonstige Gebäude	G 178.757,08 B 5.672.872,20	0,00 365.484,95	0,00 0,00	0,00 ⁵⁾ 0,00	178.757,08 6.038.357,15	0,00 2.204.906,91	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 122.990,12	0,00 2.327.897,03	178.757,08 3.467.965,29	178.757,08 3.710.460,12
5. Nicht abgerechnete Bauten	G 4.482.467,09 B 36.193.177,78	18.486,55 25.023.804,74 ¹⁾	- 95.000,00 - 612.276,92	4.352.784,70 ⁷⁾ - 5.561.103,20 ⁸⁾	8.758.738,34 55.043.602,40	0,00 87.390,00	0,00 0,00	0,00 - 74.453,33 ¹¹⁾	0,00 586.805,00	0,00 599.741,67	4.482.467,09 36.105.787,78	8.758.738,34 54.443.860,73
6. Bauvorbereitungskosten	2.659.343,22	94.531,52	0,00	- 1.966.591,33 ⁹⁾	787.283,41	19.269,60	0,00	0,00	0,00	19.269,60	2.640.073,62	768.013,81
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.499.129,26	138.831,23	- 48.021,18	0,00	1.589.939,31	1.239.108,73	- 33.959,39	0,00	117.404,96	1.322.554,30	260.020,53	267.385,01
8. geleistete Anzahlungen	272,40	1.474.634,47	- 272,40	0,00	1.474.634,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272,40	1.474.634,47
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	71.810,40	71.810,40	1.414.665,40	1.342.855,00
GESAMTSUMME	1.172.745.116,01	32.231.888,39	- 966.063,61	0,00	1.204.010.940,79	438.062.307,23	- 121.440,71	0,00	18.849.271,47	456.790.137,99	734.682.808,78	747.220.802,80

"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': - 6.236.884,70

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': 1.884.100,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00

zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 7.527.694,53
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

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

zu 7) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 6.236.884,70
Hertrag von 'Wohngebäude': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 1.884.100,00
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 0,00

zu 8) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 1.966.591,33
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 7.527.694,53
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 0,00

zu 9) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 1.966.591,33

zu 10) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 74.453,33
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

zu 11) Übertrag auf 'Abgerechnete Bauten' - 'B': - 74.453,33

Gewinnrücklagenspiegel 2023

Posten	Stand 01.01.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2023
				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	43.102.248,04	0,00	43.102.248,04	4.664.725,16	633.352,20	-857.927,69	-5.281.699,15	0,00	0,00	-841.549,48	42.260.698,56
Vorjahr	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
davon Mehrtilgung	55.126.599,41										54.743.195,59
Vorjahr	54.241.590,97										55.126.599,41
davon Mindertilgung	-12.024.351,37										-12.482.497,03
Vorjahr	-12.386.531,01										-12.024.351,37
3. andere	250.823.709,34	6.550.523,71	257.374.233,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.200.000,00	6.200.000,00	263.574.233,05
Vorjahr	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
Summe Gewinnrücklagen	306.770.995,32	6.550.523,71	313.321.519,03	4.664.725,16	633.352,20	-857.927,69	-5.281.699,15	0,00	6.200.000,00	5.358.450,52	318.679.969,55
Vorjahr	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
Bilanzgewinn	6.550.523,71	-6.550.523,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.806.266,17	6.806.266,17	6.806.266,17
Vorjahr	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

30 Jahre Brandschutzpläne für die Sicherheit unserer Bewohner

Bereits im Jahr 1994 übergab die VOGEWOSI als Vorreiter bei der Erstellung von Brandschutzkonzepten die ersten Brandschutzpläne an die örtlichen Feuerwehren. In der Zwischenzeit hat sich im Bereich des Brandschutzes, auch aufgrund immer strengerer Richtlinien, viel getan. Landesweit nutzen zahlreiche Feuerwehren die VOGEWOSI-Wohnanlagen etwa als Schulungsbeispiele, um realitätsnahe Feuerwehrlübungen zu machen. Dadurch wird im Ernstfall ein schneller und effektiver Einsatz der Rettungskräfte gewährleistet.



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 vier Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 5.130 m² zum Kaufpreis von € 3.918.600 (ohne Nebenkosten) erworben. Aus dem unbebauten Grundstücksbestand wurden der Bebauung 24.182 m² mit einem Buchwert von rd. € 6.236.884,70 zugeführt.

Zum Jahresende 2023 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 147.400 m² mit einem Buchwert von rd. € 36,69 Mio. (Vorjahr rd. 166.400 m², Buchwert rd. € 38,69 Mio.). Mit zwei weiteren, derzeit noch nicht in Bauland gewidmeten Grundstücken gehören zum 31.12.2023 insgesamt rd. 160.700 m² mit einem Buchwert von rd. € 36,87 Mio. zum unbebauten Grundstücksbestand der Gesellschaft. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2023 wurden 2 Geschäftslokale und 2 Einstell- bzw. Abstellplätze verkauft.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2023 rd. € 27,1 Mio. (Vorjahr rd. € 19,6 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

111	Wohnungen
3	Lokale
113	Garagen
267	Verwaltungseinheiten
268	Wohnungen
8	Lokale
291	Garagen
567	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2023

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2023 ein Bauvolumen von rd. € 7,1 Mio. (Vorjahr € 6,9 Mio.) abgewickelt.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2023 rd. € 15,1 Mio. (Vorjahr rd. € 14,9 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2023 befanden sich 10 Projekte mit voraussichtlich 195 Wohnungen in Bauvorbereitung.

Verwaltungstätigkeit

Die Gliederung der Verwaltungstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Sonstige	Summe
in der Bilanz erfasste Einheiten:					
Wohngebäude	14.516	244	8.502	10	23.272
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.716				
sonstige Gebäude			1.313		1.313
nicht abgerechnete Bauten	146	1	148		295
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemein- schaften	2.538	112	944	5	3.599
	17.200	357	10.907	15	28.479

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2023 beträgt € 12.164.716,69 und liegt damit um rd. 17,5 % unter dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 14.401.104,70).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 910.785.456,82 und liegt rd. 1,8 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 894.333.943,50).

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 31.12.2023 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
Vermögen						
Anlagevermögen	747.220.802,80	82,04 %	734.682.808,78	82,15 %	12.537.994,02	1,71 %
Umlaufvermögen	76.691.911,54	8,42 %	76.954.012,41	8,60 %	-262.100,87	-0,34 %
langfristig gebundenes Vermögen	823.912.714,34	90,46 %	811.636.821,19	90,75 %	12.275.893,15	1,51 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	86.872.742,48	9,54 %	82.697.122,31	9,25 %	4.175.620,17	5,05 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	910.785.456,82	100 %	894.333.943,50	100 %	16.451.513,32	1,84 %
Kapital						
Eigenkapital	337.458.107,87	37,05 %	325.293.391,18	36,37 %	12.164.716,69	3,74 %
Fremdkapital	492.225.261,27	54,04 %	499.877.514,35	55,89 %	-7.652.253,08	-1,53 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	829.683.369,14	91,10 %	825.170.905,53	92,27 %	4.512.463,61	0,55 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	81.102.087,68	8,90 %	69.163.037,97	7,73 %	11.939.049,71	17,26 %
Bilanzsumme	910.785.456,82	100 %	894.333.943,50	100 %	16.451.513,32	1,84 %

Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	823.912.714,34	811.636.821,19	12.275.893,15
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	829.683.369,14	825.170.905,53	4.512.463,61
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	5.770.654,80	13.534.084,34	-7.763.429,54
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-9.217.378,88	5.627.143,84	-14.844.522,72
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	-3.446.724,08	19.161.228,18	-22.607.952,26

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist am 31.12.2023 unter Einbeziehung der WGG-Komponenten in Höhe von rd. € 11,3 Mio. 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 31.12.2023 ergibt sich kein Reservekapital (Vorjahr: kein Reservekapital).

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

	2023 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	38.605.748,56	36.718.589,41
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-30.410.346,23	-26.337.575,91
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.149.038,33	-5.023.949,12
Geldfluss gesamt	1.046.364,00	5.357.064,38
Liquide Mittel 1.1.	50.390.739,02	45.033.674,64
Liquide Mittel 31.12.	51.437.103,02	50.390.739,02

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 14.110.000 (Vorjahr € 10.552.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 59.550.000 (Vorjahr € 53.920.000) rd. 4,2-fach (Vorjahr 5,1-fach) gedeckt.

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

	2023 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	11.422.868,10	13.385.080,68
aus der Bautätigkeit	-538.167,17	-147.673,31
aus der Großinstandsetzung	-38.513,62	4.917,43
aus dem Grundstücksverkehr	27.040,89	821.254,07
aus Ausnahmegeschäften	13.660,94	-11.238,92
	10.886.889,14	14.052.339,95
2. Finanzergebnis	1.281.106,18	352.170,81
3. Ergebnis vor Steuern	12.167.995,32	14.404.510,76
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.278,63	-3.406,06
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	12.164.716,69	14.401.104,70
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-5.358.450,52	-7.850.580,99
5. Bilanzgewinn	6.806.266,17	6.550.523,71

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.

Lustenau Hannes-Grabher-Straße

Neugestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen

Neuer Fahrradweg, neuer Spielplatz, Siedlungsarbeit in der Wohnanlage, Neugestaltung der Freiflächen, neuer „Tschutterplatz“, neues gemeinsames Beratungsbüro vor Ort. In der Hannes Grabher Siedlung ist gerade ganz vieles in Bewegung.

Die Marktgemeinde Lustenau, die VOGEWOSI und verschiedene gemeinnützige Einrichtungen arbeiten gemeinsam intensiv daran, die Lebensqualität für die Menschen in der Siedlung und im Quartier zu verbessern.



Der Spielplatz vor der Sanierung war trist und grau.

Vermietungsbereich

Die Mieten (ohne Nebenkosten) konnten im Jahr 2023 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2023 beträgt € 5,62/m² (Vorjahr € 5,48/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2023 5,12 % (Vorjahr 5,84 %).

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. Kaufanwärterzahlungen 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 2024 Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten. Neben Mindererträgen aus der Bauverwaltung durch Verzögerungen bzw. Verschiebungen in der Sanierungstätigkeit 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. Im Jahr 2023 wurde mit der Errichtung von 3 weiteren Gebäude-Varianten begonnen.

Dornbirn, am 08.07.2024



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Feldkirch – Flurgasse

WOHNEN500+® die Zehnte!

Erstbezug: 01.06.2023

Johannes Kaufmann und
Partner GmbH, Dornbirn
18 Wohneinheiten
(6x2-Zi-Wo, 6x3-Zi-Wo und
6x4-Zi-Wo)

1.264,32 m² WNFI.

Parkierung:

19 PKW-Einstellplätze und
5 Abstellplätze

HWB: 28,2 bzw. 28,7 kWh/m²
und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):
8,17 €/m² WNFI.



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; hiebei 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). Bei der kommenden Generalversammlung am 29.11.2024 wird daher ein neuer Aufsichtsrat gewählt werden.

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 fünf Sitzungen (hievon drei Bauausschusssitzungen) zusammentraten.

In Einzelfällen (4x), vor allem bei Grundstücksangelegenheiten wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2023 intensiv mit der Vergabep Praxis bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen befasst. In drei Sitzungen des ständigen Bauausschusses 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 2023 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Die Leerstandspolitik in den Südtirolersiedlungen und deren zukünftige Gestaltung, der Markenschutz des Namens „VOGEWOSI“ samt Logo sowie der innovativen Holz(modul)Bauweise „WOHNEN500 und WOHNEN500+“, die mögliche Anhebung der Wertgrenzen im Gesellschaftsvertrag und die Entwicklung des Startwohnungskonzepts „WOHNEN550“ waren weitere Themen in den Sitzungen.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrates wurden - mit einer Ausnahme (=Grundkauf Lauterach Harderstraße II im Umlaufverfahren 1 NEIN-Stimme) - einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2023 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 12. November 2024 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2023 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, 12. November 2024



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

Errichtete Wohnungen per 31.12.2023

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	3.172	582	3.754	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.678	588	3.266	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	849	124	973	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	723	36	759	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	326	43	369	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	438	42	480	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	772	74	846	-	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	970	186	1.156	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	5	83	13	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	629	120	749	-	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 31.12.2023

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 Gaissau	3	15	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	19	-	19	-	18	-	-
Gemeinde Hohenweiler	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg	39	-	39	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg-Hirscheegg	-	-	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	56	-	56	-	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	14.662	2.538	17.200	489	1.568	9.629.000,00	

Das Auge wohnt mit!

Sanierungsbeispiele im Jahr 2023

Sanierung der Wohnanlagen
Dornbirn – Eisplatzgasse und
Bregenz - Volta

Das Investitionsvolumen
für die Sanierung der zwei
Wohnanlagen mit gesamt
84 Wohnungen betrug
rund 1,13 Millionen Euro.

Getätigte Maßnahmen:

- Flachdacherneuerung
- Malerarbeiten
- Außenanlagen u.v.m.



Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2023

	2023	2022
Bilanzsumme	910,8 Mio. €	894,3 Mio. €
Eigenkapital	337,5 Mio. €	325,3 Mio. €
Sachanlagevermögen	745,7 Mio. €	733,1 Mio. €
Umsatz	104,8 Mio. €	96,2 Mio. €
Bilanzgewinn	6,81 Mio. €	6,55 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	160.700 m²	179.800 m ²
Mietwohnungen	14.662	14.637
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.538	2.582
Verwaltete Wohnungen gesamt	17.200	17.219
MitarbeiterInnen samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	98	95

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