

Wohnbauoffensive

Das Jahr 2024 war, was die Fertigstellungen betrifft, zwar ein schwächeres Wirtschaftsjahr, aber dennoch Auftakt zu einer großen Wohnbauoffensive mit einer Vielzahl neuer Projekte. Insgesamt konnten 2024 zwei Projekte mit 49 Wohnungen fertig gestellt und übergeben werden (in Schwarzach und Lustenau mit Holzbauprojekten des Architekten Johannes Kaufmann aus Dornbirn), gleichzeitig waren Ende 2024 bereits 440 Wohnungen im Zustand der Errichtung. Das Neubauvolumen für das Wirtschaftsjahr 2024 konnte somit gegenüber dem Vorjahr beinahe verdoppelt werden. Das Gros der Projekte konzentriert sich dabei auf den Raum Bregenz, Hard und Wolfurt.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist gut, wenngleich von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich. Immer wieder kommt es auch vor, dass Wohnungszuteilungen der Gemeinde aus nicht nachvollziehbaren Gründen (zu kleiner Balkon, Lage der Wohnung in Gebäude udgl.) abgelehnt werden, was die Vermutung nahelegt, dass Wohnungsnachfrage oftmals eher Wohnungs(verbesserungs)wunsch als Wohnungsbedarf/-not bedeutet.

Das Konzept WOHNEN550 ist gut angelaufen und steht in drei Städten kurz vor der Umsetzung.

Die Sanierung von Gebäuden und Wohnungen befand sich auf dem Niveau der Vorjahre, für die Zukunft sind große Vorhaben geplant, um die Dekarbonisierung des Bestandes möglichst rasch zu erreichen. Allerdings erschweren bzw. verhindern rückläufige Bundes- und Landesmittel sowie schrumpfende EVB-Töpfe, verstärkt durch die von der Bundesregierung eingeführte Mietpreisbremse nach dem 3. und 4. MLG, die Finanzierung solcher Großsanierungen.

Voraussichtlich sprechen wir hier von Mindereinnahmen in Höhe von rd. € 15 Mio. in den Jahren 2025-2028, welche durch Aussetzen bzw. Verminderung der Valorisierung entstehen und somit einen schmerzlichen Ausfall in der Innenfinanzierung erzeugen. Diese Vorgangsweise steht diametral zur Forderung der Politik, den Bestand möglichst rasch klimafit zu machen und ist daher umso unverständlicher.

Es bleibt daher nur zu hoffen, dass hier noch ein Umdenken stattfindet oder zumindest weitere Einschnitte in den finanziellen Möglichkeiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen künftig unterbleiben.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Aufschwung im Wohnbau

Die VOGEWOSI, Vorarlbergs größte gemeinnützige Bauvereinigung, hat auch 2024 wiederum sehr gut gewirtschaftet. Wenngleich die Zahl der Fertigstellungen unter dem langjährigen Durchschnitt geblieben ist, zeigt doch die Bautätigkeit und hier vor allem das Neubauvolumen eine stark steigende Tendenz. Die doch beträchtliche Anzahl von 440 Wohnungen, welche Ende 2024 bereits in Bau waren, ist eindrucksvoller Nachweis für den großen Beitrag der VOGEWOSI zur gewünschten Wohnbauoffensive im Land Vorarlberg.

Die hohe Kapitalkraft ermöglicht es dem Unternehmen zudem auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gemeinsam mit dem Land Vorarlberg eine Vielzahl von Mietwohnungen günstig zu finanzieren, um den Wohnungssuchenden nachhaltig leistbare Wohnungsentgelte anbieten zu können.

Wie schon in den vergangenen Jahren ist die Betreuung und zeitgemäße Sanierung des Bestandes ein großes Anliegen der VOGEWOSI. Die in die Jahre gekommenen Siedlungen der 1940er und Folgejahre stellen das Unternehmen vor große Herausforderungen. Dem gesetzlichen Auftrag, möglichst zeitgemäße und leistbare Wohnungen zu errichten und zu erhalten, steht der legitime öffentliche Wunsch nach Erhalt der alten Bausubstanz gegenüber.

Vor diesem Hintergrund sollte hier gerade bei den Südtirolersiedlungen mit Augenmaß vorgegangen werden, sind doch diese Gebäude mit einer Vielzahl von Mängeln behaftet, die kein zeitgemäßes Wohnen mehr erlauben bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand wieder auf aktuellen Standard gebracht werden könnten.

Dazu kommt noch, dass alte Siedlungen einseitige Belegungsstruktur begünstigen, was nicht im Interesse einer ausgewogenen Wohnqualität sein kann.

Ein vernünftiger Kompromiss aus Sanierung einzelner, historisch bedeutender Gebäudeteile und dem Abbruch bzw. Neuerrichtung des Großteils der Siedlungen mit sinnvoller Nachverdichtung wäre deshalb vernünftigerweise anzustreben.



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

Schwarzach – Klosterwiesweg II

WOHNEN500+® das innovative Wohnbausystem



Inhalt:

- A) Jahresabschluss 2024
 - a) Bilanz zum 31.12.2024
 - b) Gewinn- und Verlustrechnung 2024
 - c) Anhang zum Jahresabschluss 2024
 - 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 2024



Ort

Anzahl Wohnungen

2024 neu bezogene Wohnanlagen

Wohnanlage	Architekt(en)	MietWo	Sonstige	Parkierung* ¹	Erstbezug	HWB in kWh/m ² , a	Miete Wo € pro m ² WNFl./Monat* ²
764/Schwarzach-Klosterwiesweg II (WOHNEN500+)	Johannes Kaufmann und Partner, Dornbirn	22	-	23 Epl., 6 Apl.	01.06.2024	28,1/28,6	8,95
765/Lustenau-Bahnhofstraße IV (BW)	Johannes Kaufmann und Partner, Dornbirn	27	4	27 Epl., 11 Apl.	01.10.2024	17,3	9,10
		49	4				

*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 31.12.2024

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	152.205,50		150.139,71
II. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke	48.428.542,23		36.874.286,26
2. Wohngebäude	556.467.659,49		553.642.262,93
3. unternehmenseigenes Miteigentum	91.008.724,80		85.599.934,80
4. sonstige Gebäude	4.071.034,76		3.889.217,20
5. nicht abgerechnete Bauten	102.735.325,97		63.202.599,07
6. Bauvorbereitungskosten	759.549,49		768.013,81
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.140,41		267.385,01
8. geleistete Anzahlungen	3.058.634,47		1.474.634,47
Summe Sachanlagen	806.806.611,62		745.718.333,55
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	9.460,00		9.460,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54		14,54
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.376.527,13		1.342.855,00
Summe Finanzanlagen	1.386.001,67		1.352.329,54
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	808.344.818,79		747.220.802,80
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen			
Vorräte	146.971,01		216.520,08
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	484.574,40	0,00	392.421,67
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	88.291.829,16	68.605.441,15	86.431.014,30
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	15.701.082,03	13.301.770,98	14.071.074,82
5. sonstige Forderungen	10.861.688,88	1.675.558,28	6.012.453,99
Summe Forderungen, Verrechnungen	115.363.384,07	83.582.770,41	106.931.174,38
III. Wertpapiere und Anteile			
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00		499.492,13
IV Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.021.984,33		50.937.610,89
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	139.532.339,41		158.584.797,48
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.065.316,42		4.118.727,15
2. übrige	875.357,73		861.129,39
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	4.940.674,15		4.979.856,54
BILANZSUMME	952.817.832,35		910.785.456,82

Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
I. eingefordertes Stammkapital	9.629.000,00	9.629.000,00
<i>davon gezeichnetes Stammkapital</i>	9.629.000,00	9.629.000,00
<i>davon einbezahltes Stammkapital</i>	9.629.000,00	9.629.000,00
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	38.942.881,43	42.260.698,56
3. andere Rücklagen	280.480.499,22	263.574.233,05
Summe Gewinnrücklagen	332.268.418,59	318.679.969,55
IV. Bilanzgewinn	7.260.441,75	6.806.266,17
Summe Eigenkapital	351.500.732,49	337.458.107,87

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Abfertigungen	4.388.130,14	4.143.247,17
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.112.224,00	2.142.149,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.635.720,37	941.515,55
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.339.635,69	1.187.571,32
5. sonstige Rückstellungen	1.496.066,63	1.605.723,44
Summe Rückstellungen	10.971.776,83	10.020.206,48

C. VERBINDLICHKEITEN

		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	389.421.017,86	12.780.827,92	379.489.709,85	10.560.422,09
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	42.060.437,87	0,00	42.294.235,33	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	70.211.333,02	3.356.746,66	70.441.316,09	3.580.950,45
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	5.007.800,00	5.007.800,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	10.609.640,07	10.595.157,07	5.893.967,73	5.862.864,73
6. Kautionen	10.764,32	10.764,32	31.092,63	31.092,63
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	66.564.017,25	8.890.132,77	59.909.539,93	9.406.421,30
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2.531.365,77	2.531.365,77	3.019.170,21	3.019.170,21
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	304.819,10	17.259,28	346.316,31	31.142,40
10. sonstige Verbindlichkeiten	3.624.127,77	3.624.127,77	1.881.794,39	1.881.794,39
davon Steuern	(360.512,16)		(353.462,93)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(189.894,97)		(178.908,54)	

Summe Verbindlichkeiten	590.345.323,03	46.814.181,56	563.307.142,47	34.373.858,20
--------------------------------	-----------------------	---------------	-----------------------	---------------

BILANZSUMME	952.817.832,35		910.785.456,82	
--------------------	-----------------------	--	-----------------------	--

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	101.811.167,78	98.607.841,38
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	448.994,81	449.769,29
c) Zuschüsse	3.097.639,00	2.884.016,00
d) aus Sondereinrichtungen	513.356,00	451.215,46
e) aus Betreuungstätigkeit	1.561.494,38	1.520.616,49
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	65.047,96	67.220,31
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	839.931,39
- davon Verkauf von bebauten GST. des AV	0,00	839.931,39
f) übrige	371.277,46	29.307,39
Summe Umsatzerlöse	107.868.977,39	104.849.917,71
2. aktivierte Eigenleistungen	2.960.691,68	2.178.949,29
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	54.430,88	3.382,40
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.867.159,56	6.405.635,73
c) übrige	411.149,41	817.624,71
Summe sonstige betriebliche Erträge	9.332.739,85	7.226.642,84
4. verrechenbare Kapitalkosten	-3.636.426,43	-3.450.268,96
5. Instandhaltungskosten	-23.905.831,47	-21.501.997,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-24.475,59	-19.265,27
b) Gehälter	-5.583.765,08	-5.173.534,97
c) soziale Aufwendungen	-2.542.779,59	-2.400.701,02
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-465.955,38	-414.329,49
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-425.876,66	-391.422,33
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.348.941,64	-1.279.661,75
davon sonstige Sozialaufwendungen	-187.708,88	-184.989,59
davon übriger Personalaufwand	-114.297,03	-130.297,86
d) Kosten der Organe	-7.528,94	-6.337,18
Summe Personalaufwand	-8.158.549,20	-7.599.838,44

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-18.364.981,38	-18.457.124,58
<i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) auf Umlaufvermögen	-1.697.842,32	-994.050,00
Summe Abschreibungen	-20.062.823,70	-19.451.174,58
8. Betriebskosten	-31.907.363,67	-30.161.036,30
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-494.328,83	-470.719,62
10. Aufwendungen aus dem Verakuf von Grundstücken	0,00	-788.217,04
<i>- davon Verkauf von bebauten GSt. des AV</i>	<i>0,00</i>	<i>-788.217,04</i>
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-16.890.823,65	-17.204.196,23
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.732.001,68	-1.632.437,48
c) übrige	-819.216,78	-1.108.734,18
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-19.442.042,11	-19.945.367,89
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	12.555.043,51	10.886.889,14
13. Erträge aus Beteiligungen	16.333,33	20.416,67
14. Zinsen und ähnliche Erträge	1.724.972,67	1.599.966,48
15. Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögen	35.430,00	1.192,13
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-280.698,65	-268.658,70
17. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögen	0,00	-71.810,40
18. Zwischensumme 13. - 17.	1.496.037,35	1.281.106,18
19. Ergebnis vor Steuern	14.051.080,86	12.167.995,32
20. Steuern vom Einkommen	-8.456,24	-3.278,63
21. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	14.042.624,62	12.164.716,69
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.782.182,87	-5.358.450,52
23. BILANZGEWINN	7.260.441,75	6.806.266,17

ANHANG

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 31.12.2024 € 16.473.498,18 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2024 sind Zuschüsse in Höhe von € 1.740.000 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 unter 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 1,0 % (Vorjahr 0,9 %) 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 2,8 % 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 1,0 % (Vorjahr: 0,9 %) 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

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. Aktivierter 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 74 (Vorjahr: 58) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 16.487.245,70 (Vorjahr: € 12.215.240,07) 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 31.12.2024	davon Stamm- kapital	Jahresüberschuss 2024
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33%	€ 3.094.049,91	42.000,00 *)	€ 157.357,87

*) 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	2024 Vj.	24.209,60 24.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj.	484.574,40 392.421,67	0,00 0,00	0,00 0,00	98.100,00 76.700,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj.	88.291.829,16 86.431.014,30	68.605.441,15 (1) 68.914.267,10 (1)	0,00 0,00	9.273.536,27 8.045.194,28
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vj.	15.701.082,03 14.071.074,82	13.301.770,98 (2) 11.735.729,19 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2024 Vj.	10.861.688,88 6.012.453,99	1.675.558,28 (3) 1.662.751,07 (3)	0,00 0,00	574.126,86 520.161,37
Forderungen gesamt	2024 Vj.	115.363.384,07 106.931.174,38	83.582.770,41 82.312.747,36	0,00 0,00	9.945.763,13 8.642.055,65

- (1) Darin ist 2024 ein Betrag iHv. € 68.490.830,16 (Vj. € 68.717.794,95) 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 2024 ein Betrag iHv. € 41.415,35 (Vj. € 48.972,05) 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 2024 ein Betrag iHv. € 1.625.281,84 (Vj. € 1.628.300,12) 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 Altdorf	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 € 1.496.066,63 (Vorjahr € 1.605.723,44) betreffen im Wesentlichen mit € 991.760,93 (Vorjahr € 920.723,44) Personalkostenrückstellungen und mit € 504.305,70 (Vorjahr € 685.000,00) 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	2024 Vj	389.421.017,86 (1) 379.489.709,85 (1)	12.780.827,92 10.560.422,09	42.183.930,97 48.537.450,63	334.456.258,97 320.391.837,13
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vj	42.060.437,87 42.294.235,33	0,00 0,00	0,00 0,00	42.060.437,87 42.294.235,33
3) Darlehen sonstiger Art	2024 Vj	70.211.333,02 (2) 70.441.316,09 (2)	3.356.746,66 3.580.950,45	8.495.439,51 9.810.865,95	58.359.146,85 57.049.499,69
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vj	5.007.800,00 0,00	5.007.800,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vj	10.609.640,07 5.893.967,73	10.595.157,07 5.862.864,73	14.483,00 31.103,00	0,00 0,00
6) Kautionen	2024 Vj	10.764,32 31.092,63	10.764,32 31.092,63	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	66.564.017,25 59.909.539,93	8.890.132,77 9.406.421,30	57.673.884,48 50.503.118,63	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	2.531.365,77 3.019.170,21	2.531.365,77 3.019.170,21	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vj	304.819,10 346.316,31	17.259,28 31.142,40	246.144,47 266.201,86	41.415,35 48.972,05
10) sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vj	3.624.127,77 1.881.794,39	3.624.127,77 1.881.794,39	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2024 Vj	590.345.323,03 563.307.142,47	46.814.181,56 34.373.858,20	108.613.882,43 109.148.740,07	434.917.259,04 419.784.544,20

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 387.908.576,50 (Vj. € 377.841.806,76) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 8.347.750,07 (Vj. € 9.274.100,58) dinglich besichert.

Der überwiegende Teil der treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. rd. € 1,26 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 2024 noch ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Kautionen iHv. € 10.764,32 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 ausgewiesen Sachanlagen bestehen für Baurechte auf fremden Liegenschaften und Mietverträge für Elektrofahrzeuge in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: rd. € 612.000; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: rd. € 2.935.000.

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 2024 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 € 35.146.468,82 (Vj. € 31.566.643,17). 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	107.268.347,59	103.390.164,76
Bautätigkeit	214.385,79	280.607,60
Grundstücksverkehr	7.872,03	844.784,05
Großinstandsetzung	238.841,44	215.147,60
sonstige	139.530,54	119.213,70
gesamt	107.868.977,39	104.849.917,71

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 b) *Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung* konnten in Vorjahren gebildete Wertberichtigungen für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 1.007.560,00 aufgelöst werden.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Gewinne in der Höhe von € 54.430,88 (Vorjahr: Gewinne € 30.423,29) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 413.116,50 (Vorjahr: € 368.171,37) enthalten. Der Rest iHv € 52.838,88 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 € 99.038,95 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 € 80.401,90 (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.

3. SONSTIGE ANGABEN

Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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 Rüdissner	Landesstatthalter a. D.	Vorsitzender
Dr. Gabriele Germann-Leiner	WTH/ Steuerberaterin	Vorsitzender-Stellvertreterin
Dr. Hanno Lecher*	Rechtsanwalt/ Landtagsabgeordneter	Vorsitzender-Stellvertreter
Arno Gächter	Versicherungsagent	Schriftführer
Christoph Waibel*	Stadtrat/ Landtagsabgeordneter	Schriftführer-Stellvertreter
Mag. Karl Fenkart	Abteilungsmitglied	Mitglied
Walter Gohm*	Bürgermeister	Mitglied
Christoph Metzler	Bauleiter	Mitglied
Michael Ritsch, MBA*	Bürgermeister	Mitglied
Mag. Harald Witwer**	Bürgermeister	Vorsitzender-Stellvertreter
Dr. Kurt Fischer**	Alt-Bürgermeister	Mitglied
Mag. Gebhard Greber**	Gymnasialprofessor i.R.	Schriftführer-Stellvertreter
Angelika Schwarzmann**	Alt-Bürgermeisterin	Mitglied
vom Betriebsrat delegiert:		
Bernd Schwendinger***	Angestellter	Mitglied
Elisabeth Steiner	Angestellte	Mitglied
Mario Blodnig****	Angestellter	Mitglied
Rebecca Rosina****	Angestellte	Mitglied
Thomas Brauchle****	Angestellter	Mitglied
Stefan Riegler****	Angestellter	Mitglied
Mag. ^a Karin Winsauer***	Angestellte	Mitglied

*RA. LAbg. Dr. Hanno Lecher, StR. LAbg. Christoph Waibel, Bgm. Walter Gohm und Bgm. Michael Ritsch sind seit dem 29.11.2024 im Aufsichtsrat.

** Bgm. Mag. Harald Witwer, Dr. Kurt Fischer, Mag. Gebhard Greber und Angelika Schwarzmann sind mit 29.11.2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

*** Mag.^a Karin Winsauer ist per 11.7.2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, als Vertretung wurde Bernd Schwendinger vom Betriebsrat delegiert.

**** Mario Blodnig und Rebecca Rosina sind aufgrund der Betriebsratswahl vom 13.11.2024 an Stelle von Thomas Brauchle und Stefan Riegler vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat delegiert.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 7.828,94 (Vorjahr € 6.337,18) 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 vier Prokuristen) bei der Abwicklung des Geschäftsbetriebes unterstützt:

	2024	Vj.
Technische Abteilung	24 ¹⁾	23 ⁶⁾
Recht und Hausverwaltung	13 ²⁾	13 ⁷⁾
Rechnungswesen	24 ³⁾	20 ⁸⁾
Rechnungsstelle	5 ⁴⁾	5 ⁹⁾
EDV	5	4
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1 ⁵⁾	1 ¹⁰⁾
Lehrlinge	4	4
	77	71

¹⁾ davon 4 Teilzeitbeschäftigte u. 1 Karenz

³⁾ davon 10 Teilzeitbeschäftigte u. 2 Karenz

⁵⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

⁷⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁹⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

²⁾ davon 3 Teilzeitbeschäftigte

⁴⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

⁶⁾ davon 4 Teilzeitbeschäftigte u. 1 ATZ

⁸⁾ davon 10 Teilzeitbeschäftigte

¹⁰⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

Darüber hinaus waren zum 31.12.2024 26 größtenteils mit Hausbesorgerarbeiten beschäftigte Hausverwalter/innen und Helfer als Arbeitnehmer/innen unserer Gesellschaft tätig.

Außerdem waren 14 Arbeiter/innen - meist stundenweise - beschäftigt, und zwar 6 Arbeiter/innen für die Reinigung des Bürogebäudes und der Hausverwalterkanzleien sowie 3 Hausarbeiter/innen und 5 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 10 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

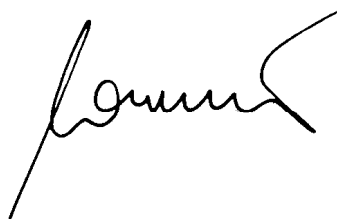
	2024	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	94.633,48	106.878,27
andere Arbeitnehmer/innen	522.014,36	447.548,16
Pensionisten/innen	275.184,20	251.325,39
gesamt	891.832,04	805.751,82

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 2024 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagen-
spiegel 2024 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von
€ 10.100.000,00 (Gewinn- und Verlustrechnung – Position 20 – Teilbetrag siehe Gewinn-
rücklagenspiegel – 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 2024 in Höhe von € 7.260.441,75 ist dem Posten
A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 07.07.2025



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2024

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	641.555,83	31.131,01	- 11.011,60	0,00	661.675,24	491.416,12	0,00	0,00	29.065,22	520.481,34	150.139,71	152.205,50
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	36.874.286,26	32.350.008,86	- 2.190,00	- 20.793.562,89 ²⁾	48.428.542,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.874.286,26	48.428.542,23
2.+3. Wohngebäude	G 124.018.078,87	172.344,20	- 128,00	2.463.900,00 ³⁾	126.654.195,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.018.078,87	126.654.195,07
davon Anteil untern.eig. Miteigentum	G 22.004.411,04				22.000.010,31						22.004.411,04	22.000.010,31
	B 967.181.567,73	0,00	0,00	24.165.973,07 ⁴⁾	991.347.540,80	451.957.448,87	0,00	431.565,00 ⁸⁾	18.136.337,71	470.525.351,58	515.224.118,86	520.822.189,22
davon Anteil untern.eig. Miteigentum ¹⁰⁾	B 148.579.137,71				157.116.017,44	84.983.613,95			88.107.302,95	63.595.523,76	69.008.714,49	
4. Sonstige Gebäude	G 178.757,08	0,00	0,00	0,00	178.757,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.757,08	178.757,08
	B 6.038.357,15	318.487,12	0,00	0,00	6.356.844,27	2.327.897,03	0,00	0,00	136.669,56	2.464.566,59	3.710.460,12	3.892.277,68
5. Nicht abgerechnete Bauten	G 8.758.738,34	494,76	0,00	19.869.462,89 ⁵⁾	28.628.695,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.758.738,34	28.628.695,99
	B 55.043.602,40	44.923.301,83 ¹⁾	0,00	- 25.424.360,91 ⁶⁾	74.542.543,32	599.741,67	0,00	- 431.565,00 ⁹⁾	267.736,67	435.913,34	54.443.860,73	74.106.629,98
6. Bauvorbereitungskosten	787.283,41	383.926,08	- 110.978,24	- 281.412,16 ⁷⁾	778.819,09	19.269,60	0,00	0,00	0,00	19.269,60	768.013,81	759.549,49
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.589.939,31	145.055,49	- 61.507,24	0,00	1.673.487,56	1.322.554,30	- 61.507,24	0,00	135.300,09	1.396.347,15	267.385,01	277.140,41
8. geleistete Anzahlungen	1.474.634,47	8.043.731,96	- 6.459.731,96	0,00	3.058.634,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.474.634,47	3.058.634,47
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	499.492,13	- 501.250,00	0,00	1.412.907,53	71.810,40	0,00	0,00	- 35.430,00	36.380,40	1.342.855,00	1.376.527,13
GESAMTSUMME	1.204.010.940,79	86.867.973,44	- 7.146.797,04	0,00	1.283.732.117,19	456.790.137,99	- 61.507,24	0,00	18.669.679,25	475.398.310,00	747.220.802,80	808.344.818,79

"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': - 20.793.562,89

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': 2.463.900,00

zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 24.165.973,07
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00zu 5) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 20.793.562,89
Hertrag von 'Wohngebäude': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 2.463.900,00
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 1.539.800,00zu 6) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 281.412,16
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 24.165.973,07
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 1.539.800,00

zu 7) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 281.412,16

zu 8) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 431.565,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

zu 9) Übertrag auf 'Abgerechnete Bauten' - 'B': - 431.565,00

zu 10) v.a. Hertrag 757/ schlägt sich nieder: Baukosten 9,1 Mio.

Gewinnrücklagenspiegel 2024

Posten	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebunde Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2024
				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	42.260.698,56	0,00	42.260.698,56	4.204.429,10	168.488,75	-1.330.351,34	-6.360.383,64	0,00	0,00	-3.317.817,13	38.942.881,43
Vorjahr	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
davon Mehrtilgung	54.743.195,59										53.334.130,36
Vorjahr	55.126.599,41										54.743.195,59
davon Mindertilgung	-12.482.497,03										-14.391.248,93
Vorjahr	-12.024.351,37										-12.482.497,03
3. andere	263.574.233,05	6.806.266,17	270.380.499,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.100.000,00	10.100.000,00	280.480.499,22
Vorjahr	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
Summe Gewinnrücklagen	318.679.969,55	6.806.266,17	325.486.235,72	4.204.429,10	168.488,75	-1.330.351,34	-6.360.383,64	0,00	10.100.000,00	6.782.182,87	332.268.418,59
Vorjahr	318.679.969,55	6.550.523,71	325.230.493,26	4.664.725,16	633.352,20	-857.927,69	-5.281.699,15	0,00	6.200.000,00	5.358.450,52	331.430.493,26
Bilanzgewinn	6.806.266,17	-6.806.266,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.260.441,75	7.260.441,75	7.260.441,75
Vorjahr	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

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 14 Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 30.329 m² zum Kaufpreis von € 30.605.687,30 (ohne Nebenkosten) erworben. Außerdem begründete die Gesellschaft zwei Bau-rechte an Liegenschaften mit insgesamt 4.789 m² Fläche. Aus dem unbebauten Grundstücksbe-stand wurden der Bebauung 18.480 m² mit einem Buchwert von rd. € 20.793.563 zugeführt.

Zum Jahresende 2024 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 161.100 m² mit einem Buchwert von rd. € 48,24 Mio. (Vorjahr rd. 147.400 m², Buchwert rd. € 36,69 Mio.). Mit zwei weiteren, derzeit noch nicht in Bauland gewidmeten Grundstücken gehören zum 31.12.2024 insgesamt rd. 174.400 m² mit einem Buchwert von rd. € 48,43 Mio. zum unbebauten Grundstücks-bestand der Gesellschaft. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist überwiegend aus Eigenmit-teln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2024 erfolgten keine Übereignungen.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2024 rd. € 46,3 Mio. (Vorjahr rd. € 27,1 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

49	Wohnungen
4	Lokale
50	Garagen
103	Verwaltungseinheiten
441	Wohnungen
3	Lokale
512	Garagen
956	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2024

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2024 ein Bauvolumen von rd. € 6,0 Mio. (Vorjahr € 7,1 Mio.) abgewickelt.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2024 rd. € 16,3 Mio. (Vorjahr rd. € 15,1 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2024 befanden sich 11 Projekte mit voraussichtlich 259 Wohnungen in Bauvorberei-tung.

Verwaltungstätigkeit

Die Gliederung der Verwaltungstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Sonstige	Summe
in der Bilanz erfasste Einheiten:					
Wohngebäude	14.587	244	8.614	10	23.455
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.651				
sonstige Gebäude			1.313		1.313
nicht abgerechnete Bauten	84	4	87		175
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemeinschaften	2.536	112	945	5	3.598
	17.207	360	10.959	15	28.541

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt € 14.042.624,62 und liegt damit um rd. 15,4 % über dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 12.164.716,69).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 952.817.832,35 und liegt rd. 4,6 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 910.785.456,82).

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 Kapitalslage** zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
<u>Vermögen</u>						
Anlagevermögen	808.344.818,79	84,84 %	747.220.802,80	82,04 %	61.124.015,99	8,18 %
Umlaufvermögen	75.774.127,35	7,95 %	76.691.911,54	8,42 %	-917.784,19	-1,20 %
langfristig gebundenes Vermögen	884.118.946,14	92,79 %	823.912.714,34	90,46 %	60.206.231,80	7,31 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	68.698.886,21	7,21 %	86.872.742,48	9,54 %	-18.173.856,27	-20,92 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	952.817.832,35	100 %	910.785.456,82	100 %	42.032.375,53	4,61 %
<u>Kapital</u>						
Eigenkapital	351.500.732,49	36,89 %	337.458.107,87	37,05 %	14.042.624,62	4,16 %
Fremdkapital	501.692.788,75	52,65 %	492.225.261,27	54,04 %	9.467.527,48	1,92 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	853.193.521,24	89,54 %	829.683.369,14	91,10 %	23.510.152,10	2,83 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	99.624.311,11	10,46 %	81.102.087,68	8,90 %	18.522.223,43	22,84 %
Bilanzsumme	952.817.832,35	100 %	910.785.456,82	100 %	42.032.375,53	4,61 %

Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	884.118.946,14	823.912.714,34	60.206.231,80
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	853.193.521,24	829.683.369,14	23.510.152,10
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	-30.925.424,90	5.770.654,80	-36.696.079,70
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	5.344.696,01	-9.217.378,88	14.562.074,89
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	-25.580.728,89	-3.446.724,08	-22.134.004,81

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist am 31.12.2024 unter Einbeziehung der WGG-Komponenten in Höhe von rd. € 12,4 Mio und den Umfinanzierungsmöglichkeiten bei den Vermögenswerten aus unbebauten Grundstücken in Höhe von rd. € 33,9 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 31.12.2024 ergibt sich kein Reservekapital (Vorjahr: kein Reservekapital).

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

	2024 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31.829.194,75	38.605.748,56
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-69.214.246,46	-30.410.346,23
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	9.969.933,02	-7.149.038,33
Geldfluss gesamt	-27.415.118,69	1.046.364,00
Liquide Mittel 1.1.	51.437.103,02	50.390.739,02
Liquide Mittel 31.12.	24.021.984,33	51.437.103,02

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 23.756.000.000 (Vorjahr € 14.110.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 35.526.000 (Vorjahr € 59.550.000) rd. 1,5-fach (Vorjahr 4,2-fach) gedeckt.

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

	2024 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	12.419.153,44	11.422.868,10
aus der Bautätigkeit	103.208,15	-538.167,17
aus der Großinstandsetzung	2.844,15	-38.513,62
aus dem Grundstücksverkehr	-6.928,49	27.040,89
aus Ausnahmegeschäften	36.766,26	13.660,94
	12.555.043,51	10.886.889,14
2. Finanzergebnis	1.496.037,35	1.281.106,18
3. Ergebnis vor Steuern	14.051.080,86	12.167.995,32
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-8.456,24	-3.278,63
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	14.042.624,62	12.164.716,69
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.782.182,87	-5.358.450,52
5. Bilanzgewinn	7.260.441,75	6.806.266,17

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.

Vermietungsbereich

Die Mieten (ohne Nebenkosten) konnten im Jahr 2024 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2024 beträgt € 5,78/m² (Vorjahr € 5,62/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2024 5,38 % (Vorjahr 5,12 %).

Umweltinitiativen

Im Bereich der Neubautätigkeit werden aufgrund der Wohnbauförderungsrichtlinien die Neubau-
projekte im Passiv- oder Niedrigenergiehausstandard realisiert. Die dabei verwendeten Materia-
lien genügen höchsten ökologischen Ansprüchen. Die Ausführung erfolgt größtenteils durch regio-
nale 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. verwie-
sen.

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 Ge-
sellschaft 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 Sachanlage-
vermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht ab-
gerechnete Bauten) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsli-
che, 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, Forde-
rungen 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 Kontaminationen 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.

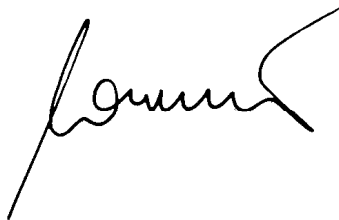
3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

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 07.07.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenz', with a long horizontal stroke extending to the left.

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

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 29.11.2024 statt, die Funktionsperiode des Aufsichtsrates erlischt daher mit der Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2027 (=drittes Geschäftsjahr nach der Wahl).

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in insgesamt sechs 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 sechs Sitzungen (hievon vier Bauausschusssitzungen) zusammentraten.

In Einzelfällen (6x), vor allem bei Grundstücksangelegenheiten wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2024 intensiv mit der Vergabep Praxis bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen befasst. In vier 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 2024 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Die Anschaffung von Elektroautos, die Erweiterung des Dienstpostenplanes, die Prüfung des Landesrechnungshofs hinsichtlich von Nebenbeschäftigungen in der VOGEWOSI, Änderungen der Wertgrenzen im Gesellschaftsvertrag, das eingeleitete Denkmalschutzverfahren in der Siedlung 802/Bregenz-Schendingen sowie die Erneuerung des Storage-Systems in der VOGEWOSI-IT waren weitere Themen in den Sitzungen.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrates wurden ohne Ausnahme einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2024 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 14. November 2025 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2024 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, 14. November 2025



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

Errichtete Wohnanlagen per 31.12.2024

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	3.145	581	3.726	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.678	587	3.265	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	848	124	972	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	719	36	755	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	325	43	368	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	437	42	479	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	768	74	842	-	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	997	186	1.183	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	77	5	82	13	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	629	120	749	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schrüns	163	43	206	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	301	95	396	-	39	43.650,00	0,45
Gemeinde Altdorf	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	42	6	48	-	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 Wohnanlagen per 31.12.2024

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-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	55	-	55	-	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	14.671	2.536	17.207	489	1.568	9.629.000,00	

Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2024

	2024	2023
Bilanzsumme	952,8 Mio. €	910,8 Mio. €
Eigenkapital	351,5 Mio. €	337,5 Mio. €
Sachanlagevermögen	806,8 Mio. €	745,7 Mio. €
Umsatz	107,9 Mio. €	104,8 Mio. €
Bilanzgewinn	7,3 Mio. €	6,8 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	174.400 m²	160.700 m ²
Mietwohnungen	14.671	14.662
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.536	2.538
Verwaltete Wohnungen gesamt	17.207	17.200
MitarbeiterInnen samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	104	98

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