

Bautätigkeit auf hohem Niveau

Wie schon in den vergangenen Jahren konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2019 die Neubautätigkeit vornehmlich auf den ländlichen Raum. Insgesamt konnte die VOGEWOSI 12 Wohnanlagen mit 221 Mietwohnungen fertig stellen. Die Zahl der VOGEWOSI-Gemeinden ist auf 56 angewachsen, seit dem letzten Jahr können auch die Gemeinden Bartholomäberg, Hohenweiler, St. Gerold und Schröcken ihren Bürgerinnen und Bürgern leistbaren Wohnraum anbieten.

Mit einem Gesamtneubauvolumen von knapp 33 Mio. Euro wurde das Niveau des vorangehenden Jahres 2018 nur geringfügig unterschritten.

Ende 2019 befanden sich zudem 242 Wohnungen in baulicher Umsetzung.

Rekordverdächtig ist auch die Wohnhaussanierung mit einem Sanierungsvolumen von rd. 18,1 Mio. Euro. Hier wurde die höchste Bauleistung der vergangenen 25 Jahre erzielt.

Die Bilanzsumme liegt jetzt bei knapp 850 Mio. Euro und das für die nachhaltige Mitfinanzierung von Neubauten, aber auch von Sanierungen, so wichtige Eigenkapital ist auf 283 Mio. Euro angewachsen.

Sorgen bereiten die stetig steigenden Errichtungskosten und auch die Akquisition bebauungsfähiger Grundstücke zu vertretbaren Kaufpreisen wird zunehmend schwieriger.

Hier hilft uns das von der VOGEWOSI mit namhaften Architekten und Baufachleuten entwickelte Modell „Wohnen500@“ weiter, welches gegenüber konventionellem Wohnbau deutlich reduzierte Errichtungskosten bei hoher Bau- und Ausführungsqualität liefert.

Auch 2019 und 2020 wurden und werden solche Projekte in insgesamt fünf Gemeinden verwirklicht und erfreuen sich bei Bewohnern nicht nur wegen der sehr günstigen Mietkosten großer Beliebtheit.

Die intensive Bautätigkeit wird auch 2020 - trotz Corona-Krise - mit einem ähnlichen Neubauvolumen fortgesetzt. Die VOGEWOSI bleibt somit ein verlässlicher Partner bei der Versorgung der Vorarlberger Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Gut unterwegs

Wohnen ist ein Bedürfnis, welches jeden betrifft. Deshalb zählt die Schaffung von leistbarem Wohnraum zu den wichtigsten Aufgaben, wenn es um die Sicherung einer hohen Lebensqualität in unserem Land geht.

Als ehemaliges Mitglied der Landesregierung war es mir immer ein Anliegen den gemeinnützigen Mietwohnungsbau zu forcieren, in den vergangenen Jahren mit einem Volumen von rd. 600 Wohnungen/Jahr sogar besonders stark voranzutreiben.

Die VOGEWOSI hat dieses Ziel in einem beachtlichen Ausmaß unterstützt.

Mit 221 im Jahr 2019 fertig gestellten Wohnungen in einer Vielzahl von Gemeinden erfüllt das Unternehmen damit seine Kernaufgabe, leistbaren Wohnraum zu schaffen, in vorbildlicher Art und Weise.

Ich werde mich auch als neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates für eine konsequente Fortsetzung dieses Erfolgsweges einsetzen.

Erfreulich ist, dass mit Bartholomäberg, Hohenweiler, St. Gerold und Schröcken gleich vier neue Gemeinden dazugekommen sind, welche VOGEWOSI-Wohnungen anbieten können. Damit wird der Bedarf dort abgedeckt, wo er entsteht und die Ballungszentren können weiter entlastet werden. Damit wird auch ein wichtiges Ziel der Raumplanung des Landes, in allen Regionen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, stark unterstützt.

Das Unternehmen VOGEWOSI ist jetzt in 56 Gemeinden des Landes vertreten. Mit laufenden Projekten in vier neuen Gemeinden (Blons, Egg, Langen und Übersaxen) nähert sich das Unternehmen weiter dem Ziel, möglichst in allen Kommunen des Landes vertreten zu sein.

Zudem stellt die VOGEWOSI mit der Holzmodulbauweise „Wohnen500©“ und der Weiterentwicklung „Wohnen500+©“ den Gemeinden ein besonders leistbares Produkt zur Verfügung, das auch 2019 bei zwei Wohnanlagen zur Umsetzung gelangte.

Gerade in Zeiten stark steigender Grund- und Baukosten ist es wichtig kostengünstige Alternativen zum konventionellen Wohnbau anbieten zu können um die Leistbarkeit des Wohnens zu sichern.

Ich würde mich freuen, wenn noch mehr Gemeinden von diesem Erfolgsmodell der VOGEWOSI Gebrauch machen würden.



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

Schröcken - Stutz

Wohnen500+ in der Walsergemeinde

Erstbezug: 01.09.2019

Architekt: Johannes Kaufmann,
Dornbirn

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

423,20 m² WNFI.

Parkierung:

10 PKW-Einstellplätze

2 Abstellplätze

HWB: 32,0 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,70 €/m² WNFI.



Inhalt:

- A) Jahresabschluss 2019
 - a) Bilanz zum 31.12.2019
 - b) Gewinn- und Verlustrechnung 2019
 - c) Anhang zum Jahresabschluss 2019
- B) Lagebericht
- C) Bericht des Aufsichtsrates

Factbox

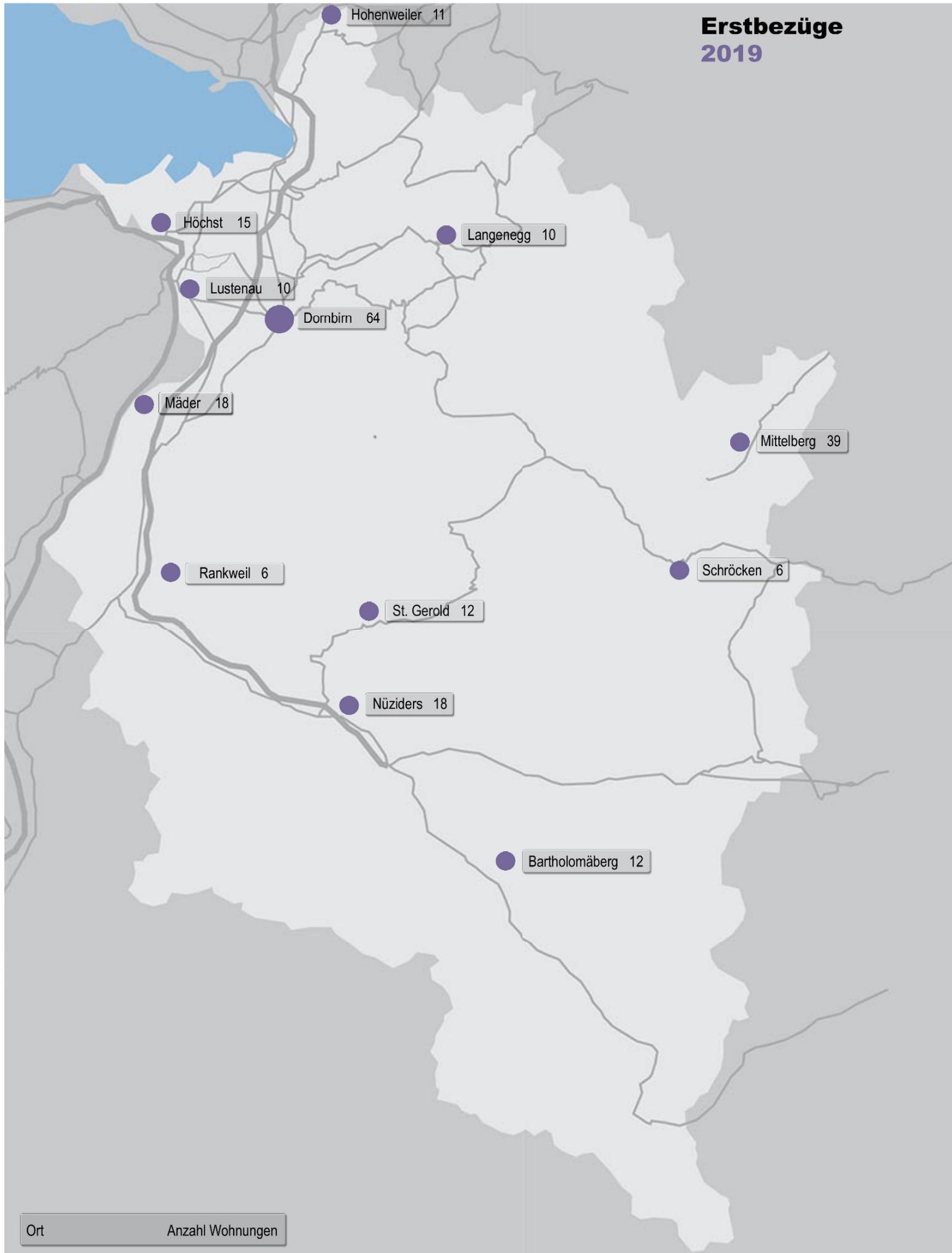
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
St. Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn

Telefon 05572 / 3805

FN 59152 p - Landesgericht Feldkirch
als Firmenbuchgericht

DVR 0025470

Erstbezüge 2019



Ort

Anzahl Wohnungen

2019 neu bezogene Wohnanlagen

Wohnanlage	Architekt(en)	MietWo	Sonst.	Parkierung* ¹	Erstbezug	HWB in kWh/m ² , a	Miete Wo €/m ² WNFl./Monat* ²
708/Hohenweiler-Linderhaus	Gerhard Gruber/Reinhold Locher, Bregenz	11	-	10 Epl., 4 Apl.	01.09.2019	25,4	6,90
715/Bartholomäberg-Daneu	Johannes Kaufmann, Dornbirn	12	-	14 Epl., 2 Apl.	01.01.2019	28,4	6,90
720/Dornbirn-Kastenlangen II	Elmar Nägele/Ernst Waibel, Dornbirn	64	1	65 Epl., 8 Apl.	01.12.2019	15,9	7,10
722/Rankweil-Südtirolerstraße III	Bernhard Wüst, Feldkirch	6	-	9 Epl., 5 Apl.	01.08.2019	25,4	7,20
726/Mittelberg-Bödmerstraße (BW)	Josef Fink/Markus Thurnher, Bregenz	39	3	34 Epl., 11 Apl.	01.01.2019	22,0	7,30
731/St. Gerold-Faschinastraße	Andreas Cukrowicz/Anton Nachbaur-Sturm, Bregenz	12	-	12 Epl., 6 Apl.	01.01.2019	28,9	6,90
733/Mäder-Brühl (BW)	Christian Matt/Markus Dorner, Bregenz	18	4	31 Epl., 11 Apl.	01.01.2019	12,8	6,90
734/Höchst-Sozialzentrum (BW)	Christian Matt/Markus Dorner, Bregenz	15	4	29 Epl., 8 Apl.	01.01.2019	10,8	6,90
736/Nüziders-Mühleweg II	Hans Hohenfellner, Feldkirch	18	-	18 Epl., 6 Apl.	01.05.2019	24,5	7,00
738/Langenegg-Gfäll (BW)	Georg Bechter, Langenegg	10	6	13 Epl., 12 Apl.	01.12.2019	17,4	7,10
740/Schröcken-Stutz (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	6	-	10 Epl., 2 Apl.	01.09.2019	32,0	6,70
743/Lustenau-Bahngasse II (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	10	-	12 Apl.	01.06.2019	31,0	5,80
		221	18				

*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 31.12.2019

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Bestandsrechte und ähnliche Rechte	82.589,86		109.794,33	
II. Sachanlagen				
1. unbebaute Grundstücke	30.648.423,14		23.075.016,69	
2. Wohngebäude	577.061.906,59		549.088.907,48	
3. sonstige Gebäude	4.648.998,43		4.955.313,07	
4. nicht abgerechnete Bauten	81.755.601,98		89.204.839,86	
5. Bauvorbereitungskosten	1.452.909,22		1.021.610,98	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.463,49		306.150,74	
7. geleistete Anzahlungen	1.105.300,00		1.203.000,00	
Summe Sachanlagen	697.002.602,85		668.854.838,82	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	6.860,00		6.860,00	
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54		14,54	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.206.940,90		501.250,00	
Summe Finanzanlagen	1.213.815,44		508.124,54	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	698.299.008,15		669.472.757,69	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen Vorräte	89.704,69		35.916,29	
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	1.237.209,60	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	319.379,28	0,00	343.864,11	0,00
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	96.996.676,65	79.774.656,17	98.852.413,10	81.875.251,76
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	10.089.464,96	8.098.126,59	9.660.676,37	7.422.003,68
5. sonstige Forderungen	3.948.570,07	1.818.608,03	4.851.923,43	1.823.255,55
Summe Forderungen, Verrechnungen	111.378.300,56	89.691.390,79	114.946.086,61	91.120.510,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.399.598,60		39.098.465,09	
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	142.867.603,85		154.080.467,99	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.384.635,48		4.438.259,27	
2. übrige	825.485,23		611.612,96	
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.210.120,71		5.049.872,23	
BILANZSUMME	846.376.732,71		828.603.097,91	

Bilanz zum 31.12.2019

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	41.833.764,76		41.768.465,56	
3. andere Rücklagen	210.476.538,72		198.264.092,41	
Summe Gewinnrücklagen	265.155.341,42		252.877.595,91	
IV. Bilanzgewinn	5.916.279,93		5.612.446,31	
Summe Eigenkapital	283.043.493,50		270.461.914,37	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.650.051,17		3.456.610,57	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.429.174,00		2.332.200,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.038.101,73		589.136,00	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.668.792,14		1.123.492,52	
5. sonstige Rückstellungen	1.579.331,43		671.459,84	
Summe Rückstellungen	10.365.450,47		8.172.898,93	
C. VERBINDLICHKEITEN				
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	371.117.581,97	13.773.804,55	363.070.943,50	13.824.403,45
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	43.360.103,63	0,00	43.555.968,03	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	80.498.403,37	4.044.691,98	82.291.034,50	4.844.599,80
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	786.760,00	786.760,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.489.413,46	4.975.925,07	8.683.446,83	7.522.570,37
6. Kautionen	796.552,38	796.552,38	699.711,09	699.711,09
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	47.284.946,61	7.258.619,38	45.922.326,81	6.717.452,55
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2.352.308,42	2.352.308,42	3.050.940,92	3.050.940,92
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	448.488,39	15.661,56	817.809,53	425.618,51
10. sonstige Verbindlichkeiten	1.619.990,51	1.619.990,51	1.089.343,40	1.089.343,40
davon Steuern	(108.985,67)		(120.705,90)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(148.335,59)		(155.847,72)	
Summe Verbindlichkeiten	552.967.788,74	34.837.553,85	549.968.284,61	38.961.400,09
BILANZSUMME	846.376.732,71		828.603.097,91	

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	83.927.040,24	80.648.337,47
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	433.424,38	437.923,50
c) Zuschüsse	838.977,16	426.466,33
d) aus Sondereinrichtungen	390.421,77	408.245,32
e) aus Betreuungstätigkeit	1.356.690,84	1.465.927,87
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	69.204,31	75.590,94
g) übrige	22.040,75	45.961,15
Summe Umsatzerlöse	87.037.799,45	83.508.452,58
2. aktivierte Eigenleistungen	2.463.161,67	2.444.896,55
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	218.990,24	15.019,01
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.645.878,10	8.739.317,78
c) übrige	300.810,05	74.188,77
Summe sonstige betriebliche Erträge	9.165.678,39	8.828.525,56
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.416.156,74	-2.355.133,38
5. Instandhaltungskosten	-23.572.994,49	-22.795.315,10
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-105.444,67	-95.493,50
b) Gehälter	-4.169.729,47	-4.094.746,96
c) soziale Aufwendungen	-2.115.669,42	-1.824.944,54
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-325.677,83	-332.530,59
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-462.814,42	-120.998,58
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-1.123.874,46	-1.102.018,25
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	-182.095,01	-187.259,40
<i>davon übriger Personalaufwand</i>	-21.207,70	-82.137,72
d) Kosten der Organe	-6.125,51	-6.003,52
Summe Personalaufwand	-6.396.969,07	-6.021.188,52

**Gewinn- und
Verlustrechnung 2019**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen auf Sachanlagen <i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	-16.679.702,91 -2.102,00	-15.910.040,56 -5.000,00
8. Betriebskosten	-23.238.291,53	-21.455.094,72
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-372.154,01	-415.112,73
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-10.596.751,74	-10.456.402,22
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.475.879,34	-1.452.579,27
c) übrige	-1.591.443,74	-83.432,46
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-13.664.074,82	-11.992.413,95
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	12.326.295,94	13.837.575,73
12. Zinsen und ähnliche Erträge	463.585,68	318.269,93
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-208.302,49	-215.490,68
14. Zwischensumme 12. - 13.	255.283,19	102.779,25
15. Ergebnis vor Steuern	12.581.579,13	13.940.354,98
16. Steuern vom Einkommen	0,00	-3.324,90
17. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	12.581.579,13	13.937.030,08
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.665.299,20	-8.324.583,77
19. BILANZGEWINN	5.916.279,93	5.612.446,31

Bartholomäberg - Daneu

Wohnen am Sonnenbalkon des Montafons

Erstbezug: 01.01.2019

Architekt: Johannes Kaufmann,
Dornbirn

12 Wohneinheiten

872,34 m² WNFI.

(4x2-Zi-Wo, 4x3-Zi-Wo und
4x4-Zi-Wo)

Parkierung:

14 PKW-Einstellplätze

2 Abstellplätze

HWB: 28,4 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,90 €/m² WNFI.



Höchst - Sozialzentrum

Betreutes Wohnen in der Bodenseegemeinde



Erstbezug: 01.01.2019

Architekten: Christian Matt
und Markus Dorner, Bregenz

15 Wohneinheiten

(10x2-Zi-Wo, 5x3-Zi-Wo)

Vlbg. Pflegemanagement,
Krankenpflegeverein,

Sozialsprengel Rheindelta,
Multifunktionsraum

1.736,23 m² WNFI.

Parkierung:

29 PKW-Einstellplätze

8 Abstellplätze

HWB: 10,8 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,90 €/m² WNFI.

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 € 400,00 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 31.12.2019 € 14.151.242,81 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2019 sind Zuschüsse in Höhe von € 698.075,95 zugegangen.

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

1.2.3. Finanzanlagevermögen

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

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

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

1.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Bis zum Jahr 2018 in der Bilanzposition *Aktiva B. Umlaufvermögen II. Forderungen, Verrechnung 5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit* ausgewiesene Forderungen gegenüber verwalteten Eigentümergemeinschaften wurden im Geschäftsjahr 2019 in die Bilanzposition *Aktiva B. Umlaufvermögen II. Forderungen, Verrechnungen 4. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit* umgegliedert. Die Vorjahresangaben wurden an den neuen Ausweis angepasst.

1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,0 % 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 1,8 % 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 % 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 Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Ertrag ausgewiesen.

Bis zum Jahr 2018 in der Bilanzposition *Passiva C. Verbindlichkeiten 11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit* ausgewiesene Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit verwalteten Eigentümergemeinschaften werden ab dem Geschäftsjahr 2019 in der Bilanzposition *Passiva C. Verbindlichkeiten 9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit* ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden an den neuen Ausweis angepasst.

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Erläuterungen unter Punkt 1.3.2. und 1.7. auch 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 € 26.468,50) 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 55 (Vorjahr: 55) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 8.609.411,69 (Vorjahr: € 8.947.615,09) 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.

2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital 31.12.2019	davon Stamm- kapital	Jahresüber- schuss 2019
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Möd- dling	16,33%	€ 2.546.034,99	42.000,00 *)	€ 96.246,57

*) 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	2019 Vj.	24.209,60 1.237.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2019 Vj.	319.379,28 343.864,11	0,00 0,00	0,00 0,00	83.400,00 43.400,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2019 Vj.	96.996.676,65 98.852.413,10	79.774.656,17 (1) 81.875.251,76 (1)	0,00 0,00	5.809.670,92 5.551.387,48
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2019 Vj.	10.089.464,96 9.660.676,37	8.098.126,59 (2) 7.422.003,68 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2019 Vj.	3.948.570,07 4.851.923,43	1.818.608,03 (3) 1.823.255,55 (3)	0,00 0,00	367.558,69 349.825,27
Forderungen gesamt	2019 Vj.	111.378.300,56 114.946.086,61	89.691.390,79 91.120.510,99	0,00 0,00	6.260.629,61 5.944.612,75

- (1) Darin ist 2019 ein Betrag iHv. € 78.692.124,84 (Vj. € 80.497.541,89) 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 2019 ein Betrag iHv. € 78.824,28 (Vj. € 86.194,64) 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 2019 ein Betrag iHv. € 1.806.278,53 (Vj. € 1.793.492,61) 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 Altsch	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 € 1.579.331,43 (Vorjahr € 671.459,84) betreffen im Wesentlichen mit € 900.000,00 Aufwandsrückstellungen für Bauschäden (Vorjahr € 0,00) und € 594.331,43 (Vorjahr € 588.459,84) Personalkostenrückstellungen sowie mit € 85.000,00 (Vorjahr € 83.000,00) 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	2019 Vj	371.117.581,97 (1) 363.070.943,50 (1)	13.773.804,55 13.824.403,45	49.077.681,42 49.546.656,58	308.266.096,00 299.699.883,47
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2019 Vj	43.360.103,63 43.555.968,03	0,00 0,00	0,00 0,00	43.360.103,63 43.555.968,03
3) Darlehen sonstiger Art	2019 Vj	80.498.403,37 (2) 82.291.034,50 (2)	4.044.691,98 4.844.599,80	10.427.215,76 9.604.534,11	66.026.495,63 67.841.900,59
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2019 Vj	0,00 786.760,00	0,00 786.760,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2019 Vj	5.489.413,46 8.683.446,83	4.975.925,07 7.522.570,37	513.488,39 1.160.876,46	0,00 0,00
6) Kautionen	2019 Vj	796.552,38 699.711,09	796.552,38 699.711,09	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2019 Vj	47.284.946,61 45.922.326,81	7.258.619,38 6.717.452,55	40.026.327,23 39.204.874,26	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2019 Vj	2.352.308,42 3.050.940,92	2.352.308,42 3.050.940,92	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2019 Vj	448.488,39 817.809,53	15.661,56 425.618,51	354.002,55 305.996,38	78.824,28 86.194,64
10) sonstige Verbindlichkeiten	2019 Vj	1.619.990,51 1.089.343,40	1.619.990,51 1.089.343,40	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2019 Vj	552.967.788,74 549.968.284,61	34.837.553,85 38.961.400,09	100.398.715,35 99.822.937,79	417.731.519,54 411.183.946,73

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 368.736.938,49 (Vj. € 360.562.630,64) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 19.002.838,20 (Vj. € 21.071.281,34) dinglich besichert.

Die treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. 796.552,38 sind auf der Aktivseite in den Bankguthaben enthalten. Eine bilanzmäßige Ausgliederung der Kautionen erfolgt erst nach Finden einer praktikablen und rechtlich haltbaren Lösung hinsichtlich der Kriterien gemäß § 16b MRG gemeinsam mit den kontoführenden Banken.

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

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

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

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

Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: rd. € 480.000; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: rd. € 2.451.000.

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 2019 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 € 21.132.401,30 (Vj. € 19.559.938,51). Diese betreffen zur Gänze 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	86.493.599,07	82.808.851,94
Bautätigkeit	293.506,16	475.829,73
Grundstücksverkehr	5.126,49	24.102,77
Großinstandsetzung	212.533,33	172.140,11
sonstige	33.034,40	27.528,03
gesamt	87.037.799,45	83.508.452,58

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 € 256.500,00 aufgelöst werden.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Gewinne in der Höhe von € 218.990,24 (Vorjahr: Gewinne € 15.019,01) realisiert.

Im Posten *sonstige betriebliche Aufwendungen* unter Punkt *c) übrige* mussten für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten Wertberichtigungen in Höhe von € 468.400,00 gebildet werden. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für Bauschäden in Höhe von € 900.000,00 gebildet.

Durch die vertragliche Verpflichtung zur Übernahme von Kontaminierungskosten aus einem Grundstücksverkauf aus Vorjahren entstanden im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von € 160.000,00.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 291.415,62 (Vorjahr: € 299.828,51) enthalten. Der Rest iHv € 34.262,21 betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

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

2.2.3. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurden für das Geschäftsjahr € 85.000,00 rückgestellt. Für die Prüfung des vorangegangenen Jahresabschlusses wurden € 83.690,96 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 € 61.534,80 (Vorjahr: € 60.832,80) 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

Aufgrund der in Punkt 2.2. angeführten Aufwendungen für Kontaminierungskosten im Zusammenhang mit einem früheren Grundstücksverkauf ergab sich im Geschäftsjahr kein Gewinn aus Geschäften gemäß § 7 Abs. 4 und daher betragen die Steuern vom Einkommen im Jahr 2019 € 0,00.

Mittelberg - Bödmerstraße

Betreutes Wohnen im Haus MITEinand

Erstbezug: 01.01.2019

Architekten: Josef Fink und
Markus Thurnher, Bregenz
39 Wohneinheiten
Büro Gemeinde,
Gemeinschaftsräume
2.328,25 m² WNFI.
(10x1-Zi-Wo, 16x2-Zi-Wo,
10x3-Zi-Wo, und 3x4-Zi-Wo)
Parkierung:
34 PKW-Einstellplätze
11 Abstellplätze
HWB: 22,0 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,30 €/m² WNFI.



St. Gerold – Faschinastraße

Investition in den ländlichen Raum



Erstbezug: 01.01.2019

Architekten: Andreas
Cukrowicz und Anton
Nachbaur-Sturm, Bregenz
12 Wohneinheiten
900,16 m² WNFI.
(4x2-Zi-Wo und 8x3-Zi-Wo)
Parkierung:
12 PKW-Einstellplätze
6 Abstellplätze
HWB: 28,9 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
6,90 €/m² WNFI.

3. SONSTIGE ANGABEN

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Aufgrund der Einschränkungen in der Wirtschaft und im gesellschaftlichen Leben als Folge der COVID-19 Pandemie ist im Jahr 2020 mit gewissen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu rechnen. Neben Mindererträgen aus der Bauverwaltung durch Verzögerungen bzw. Verschiebungen speziell in der Sanierungstätigkeit sind auch grundsätzlich erhöhte Mietausfälle bzw. -stundungen aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage zu erwarten. Aus derzeitiger Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nicht von wesentlicher Bedeutung sein werden.

Ansonsten 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 i. R.	Vorsitzender
Dr. Gabriele Germann-Leiner	WTH/Steuerberaterin	Vorsitzender-Stellvertreterin
LAbg. Mag. Albert Hofer	Klubdirektor	Vorsitzender-Stellvertreter
Arno Gächter	Versicherungsagent	Schriftführer
Mag. Gerhard Kilga	Clubdirektor	Schriftführer-Stellvertreter
Mag. Karl Fenkart	Abteilungsmitglied	Mitglied
Bgm. Dr. Kurt Fischer	Bürgermeister	Mitglied
Bgm. Angelika Schwarzmann	Bürgermeisterin	Mitglied
Christoph Metzler*	Bauleiter	Mitglied
DI Wolfgang Rümmele (†)**	Bürgermeister i. R.	(Vorsitzender)
LAbg. Mag ^a . Nina Tomaselli***	Nationalratsabgeordnete	(Mitglied)
<u>vom Betriebsrat delegiert:</u>		
Thomas Brauchle	Angestellter	Mitglied
Elisabeth Steiner	Angestellte	Mitglied
Stefan Riegler	Angestellter	Mitglied
Marlene Willam****	Angestellte	Mitglied
Bernd Schwendinger****	Angestellter	(Mitglied)

* Mag. Karlheinz Rüdisser und Christoph Metzler sind seit dem 21.11.2019 im Aufsichtsrat.

** DI Wolfgang Rümmele ist am 7.5.2019 verstorben.

*** Mag^a. Nina Tomaselli ist mit 20.11.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

**** Marlene Willam ist aufgrund der Betriebsratswahl vom 19.11.2019 an Stelle von Bernd Schwendinger vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat delegiert.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 6.125,51 (Vorjahr € 6.003,52) 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:

	2019	Vj.
Technische Abteilung	24 *)	25 *****)
Recht und Hausverwaltung	11 **)	10 *****)
Rechnungswesen	18 ***)	21 *****)
Rechnungsstelle	4	4
EDV	3 ****)	3
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1	1
Lehrlinge	4	3
	66	68

*) davon 1 ATZ und 2 Teilzeitbeschäftigte

**) davon 8 Teilzeitbeschäftigte

*****) davon 2 Teilzeitbeschäftigte

***) davon 2 Teilzeitbeschäftigte und eine Karenzstelle

****) davon 1 ATZ

*****) davon 8 Teilzeitbeschäftigte

Darüber hinaus waren zum 31.12.2019 27 größtenteils mit Hausbesorgerarbeiten beschäftigte Hausverwalter/innen und Helfer als Arbeitnehmer/innen unserer Gesellschaft tätig.

Außerdem waren 21 Arbeiter/innen - meist stundenweise - beschäftigt, und zwar 8 Arbeiter/innen für die Reinigung des Bürogebäudes und der Hausverwalterkanzleien sowie 3 Hausarbeiter/innen und 10 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 13 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

	2019	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	65.871,87	66.536,00
andere Arbeitnehmer/innen	384.974,55	388.685,52
Pensionisten/innen	337.645,83	-1.692,35
gesamt	788.492,25	453.529,17

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 2019 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagenpiegel 2019 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von € 6.600.000,00 (Gewinn- und Verlustrechnung – Position 19 – 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 2019 in Höhe von € 5.916.279,93 ist dem Posten A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 05.06.2020

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Mäder – Brühl

Betreutes Wohnen und Sozialzentrum

Erstbezug: 01.01.2019

Architekten: Christian Matt u.
Markus Dorner, Bregenz

18 Wohneinheiten
(12x2-Zi-Wo, 2x3-Zi-Wo und
4x4-Zi-Wo)

Betreuungseinheit Gemeinde
Mäder, Mehrzweckraum,
Krankenpflegeverein/MOHI
Kinderhort, Arztpraxis

1.648,01 m² WNFI.

Parkierung:

31 PKW-Einstellplätze

11 Abstellplätze

HWB: 12,8 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,90 €/m² WNFI.



Nüziders – Mühleweg II

Wohnungsmix aus 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen

Erstbezug: 01.05.2019

Architekt: Hans Hohenfellner,
Feldkirch

18 Wohneinheiten
1.245,66 m² WNFI.
(6x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo und
3x4-Zi-Wo)

Parkierung:

18 PKW-Einstellplätze

6 Abstellplätze

HWB: 24,5 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,00 €/m² WNFI.



Rankweil – Südtirolerstraße III

Kleinwohnanlage mit 6 Wohnungen



Erstbezug: 01.08.2019

Architekt: Bernhard Wüst,
Feldkirch

6 Wohneinheiten

389,25 m² WNFI.

(4x2-Zi-Wo und 2x3-Zi-Wo)

Parkierung:

9 PKW-Einstellplätze

5 Abstellplätze in den
benachbarten Wohnanlagen

HWB: 25,4 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,20 €/m² WNFI.

Anlagenspiegel 2019

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	467.899,00	3.667,50	0,00	0,00	471.566,50	358.104,67	0,00	0,00	30.871,97	388.976,64	109.794,33	82.589,86
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	23.075.016,69	9.385.733,91	0,00	- 1.812.327,46 ²⁾	30.648.423,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.075.016,69	30.648.423,14
2. Wohngebäude	G 100.684.971,86	1.078,13	- 3.655,44	5.196.979,52 ³⁾	105.879.374,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.684.971,86	105.879.374,07
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.629 Einh.)	18.275.526,20			18.537.622,47	18.537.622,47						18.275.526,20	18.537.622,47
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.629 Einh.)	B 811.477.019,17	0,00	- 160.447,08	40.221.564,46 ⁴⁾	851.538.136,55	363.073.083,55	- 159.377,38	1.438.316,05 ¹⁰⁾	16.003.581,81	380.355.604,03	448.403.935,62	471.182.532,52
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.629 Einh.)	131.793.928,99			133.573.412,01	133.573.412,01	69.925.231,55				72.501.147,60	61.868.697,44	61.072.264,41
3. Sonstige Gebäude	G 394.927,55	0,00	0,00	- 80.277,52 ⁵⁾	314.650,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	394.927,55	314.650,03
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.629 Einh.)	B 11.414.478,01	0,00	0,00	- 976.904,37 ⁶⁾	10.437.573,64	6.854.092,49	0,00	- 976.904,37 ¹¹⁾	226.037,12	6.103.225,24	4.560.385,52	4.334.348,40
4. Nicht abgerechnete Bauten	G 11.752.207,45	2.993.083,04	0,00	- 3.304.374,54 ⁷⁾	11.440.915,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.752.207,45	11.440.915,95
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.629 Einh.)	B 77.914.044,09	31.777.340,40 ¹⁾	0,00	- 38.780.236,80 ⁸⁾	70.911.147,69	461.411,68	0,00	- 461.411,68 ¹²⁾	596.461,66	596.461,66	77.452.632,41	70.314.686,03
5. Bauvorbereitungskosten	1.286.764,34	927.967,33	- 278.129,56	- 464.423,29 ⁹⁾	1.472.178,82	265.153,36	- 245.883,76	0,00	0,00	19.269,60	1.021.610,98	1.452.909,22
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.439.137,80	119.734,43	- 49.771,46	0,00	1.509.100,77	1.132.987,06	- 49.771,46	0,00	96.421,68	1.179.637,28	306.150,74	329.463,49
7. geleistete Anzahlungen	1.203.000,00	1.105.300,00	- 1.203.000,00	0,00	1.105.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.203.000,00	1.105.300,00
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	6.860,00	0,00	0,00	0,00	6.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.860,00	6.860,00
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	501.250,00	705.690,90	0,00	0,00	1.206.940,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	501.250,00	1.206.940,90
GESAMTSUMME	1.041.617.590,50	47.019.595,64	- 1.695.003,54	0,00	1.086.942.182,60	372.144.832,81	- 455.032,60	0,00	16.953.374,24	388.643.174,45	669.472.757,69	698.299.008,15

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': - 1.812.327,46
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten': 5.116.702,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 80.277,52
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00

zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten': 39.244.660,09
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 976.904,37

zu 5) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 80.277,52
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00

zu 6) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': - 976.904,37

zu 7) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 1.812.327,46
Übertrag auf 'Unbebaute Grundstücke': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 5.116.702,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 0,00

zu 8) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 464.423,29
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 39.244.660,09

zu 9) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': - 464.423,29

zu 10) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten': 461.411,68
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 976.904,37

zu 11) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 976.904,37

zu 12) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': - 461.411,68

Gewinnrücklagenpiegel 2019

Posten	Stand 01.01.2019	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2019
				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	41.768.465,56	0,00	41.768.465,56	4.284.127,40	960.611,30	-566.034,76	-4.612.350,86	-1.053,88	0,00	65.299,20	41.833.764,76
Vorjahr	40.943.881,79	0,00	40.943.881,79	4.867.456,98	908.432,27	-548.695,06	-4.402.610,42	0,00	0,00	824.583,77	41.768.465,56
<i>davon Mehrtilgung</i>	<i>54.317.425,36</i>										<i>54.253.132,30</i>
Vorjahr	53.738.118,65										54.317.425,36
<i>davon Mindertilgung</i>	<i>-12.548.959,80</i>										<i>-12.419.367,54</i>
Vorjahr	-12.794.236,86										-12.548.959,80
3. andere	198.264.092,41	5.612.446,31	203.876.538,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.600.000,00	6.600.000,00	210.476.538,72
Vorjahr	185.189.725,10	5.574.367,31	190.764.092,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.500.000,00	7.500.000,00	198.264.092,41
Summe Gewinnrücklagen	252.877.595,91	5.612.446,31	258.490.042,22	4.284.127,40	960.611,30	-566.034,76	-4.612.350,86	-1.053,88	6.600.000,00	6.665.299,20	265.155.341,42
Vorjahr	238.978.644,83	5.574.367,31	244.553.012,14	4.867.456,98	908.432,27	-548.695,06	-4.402.610,42	0,00	7.500.000,00	8.324.583,77	252.877.595,91
Bilanzgewinn	5.612.446,31	-5.612.446,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.916.279,93	5.916.279,93	5.916.279,93
Vorjahr	5.574.367,31	-5.574.367,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.612.446,31	5.612.446,31	5.612.446,31

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 fünf Grundstücke im Ausmaß von 14.682 m² zum Kaufpreis von insgesamt € 8.848.370 (ohne Nebenkosten) erworben. Außerdem begründete die Gesellschaft drei Baurechte an Liegenschaften mit insgesamt 3.878 m² Fläche. Aus dem unbebauten Grundstücksbestand wurden der Bebauung rd. 7.081 m² mit einem Buchwert von rd. € 1.812.000 zugeführt.

Zum Jahresende 2019 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 164.200 m² mit einem Buchwert von rd. € 30,46 Mio (Vorjahr rd. 156.500 m², Buchwert rd. € 22,89 Mio). Insgesamt stehen zum 31.12.2019 rd. 177.500 m² mit einem Buchwert von rd. € 30,65 Mio. zur Verfügung. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist überwiegend aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2019 wurde ein Gebäude mit 9 Wohnungen verkauft.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2019 rd. € 32,7 Mio. (Vorjahr rd. € 36,0 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

221	Wohnungen
25	Lokale
269	Garagen
515	Verwaltungseinheiten
242	Wohnungen
3	Lokale
182	Garagen
427	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2019

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2019 ein Bauvolumen von rd. € 2,8 Mio. (Vorjahr € 9,5 Mio.) abgewickelt. Davon umfasst sind auch zwei Errichtergemeinschaften, bei welchen die Gesellschaft Miterrichter ist.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2019 rd. € 18,1 Mio. (Vorjahr rd. € 16,5 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2019 befanden sich 18 Projekte mit voraussichtlich 551 Wohnungen in Bauvorbereitung.

Langenegg – Gfäll

Vieles unter einem Dach vereint im Herzen der Gemeinde

Erstbezug: 01.12.2019

Architekt: Georg Bechter,
Langenegg

10 Wohneinheiten mit
(2x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo)
Sozialsprengel Vorderwald,
Mehrzweckraum und Kapelle
934,85 m² WNFI.

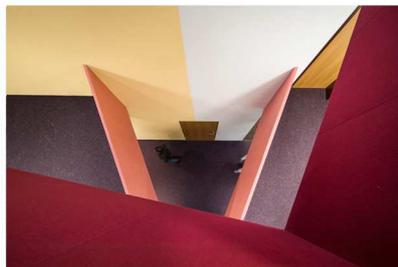
Parkierung:

13 PKW-Einstellplätze

12 Abstellplätze

HWB: 17,4 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):
7,10 €/m² WNFI.



Verwaltungstätigkeit

Die Gliederung der Verwaltungstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Sonstige	Summe
in der Bilanz erfasste Einheiten:					
Wohngebäude	14.142	219	8.058	10	22.429
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.629				
sonstige Gebäude			1.333		1.333
nicht abgerechnete Bauten	221	18	265		504
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemeinschaften	2.620	112	912	5	3.649
	16.983	349	10.568	15	27.915

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt € 12.581.579,13 und liegt damit um rd. 9,7 % unter dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 13.937.030,08).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 846.376.732,71 und liegt rd. 2,1 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 828.603.097,91).

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 31.12.2019 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr in Euro	in %	Vorjahr in Euro	in %	Veränderung in Euro	in %
<u>Vermögen</u>						
Anlagevermögen	698.299.008,15	82,50 %	669.472.757,69	80,80 %	28.826.250,46	4,13 %
Umlaufvermögen	88.211.257,12	10,42 %	89.575.869,07	10,81 %	-1.364.611,95	-1,55 %
langfristig gebundenes Vermögen	786.510.265,27	92,93 %	759.048.626,76	91,61 %	27.461.638,51	3,49 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	59.866.467,44	7,07 %	69.554.471,15	8,39 %	-9.688.003,71	-16,18 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	846.376.732,71	100 %	828.603.097,91	100 %	17.773.634,80	2,10 %
<u>Kapital</u>						
Eigenkapital	283.043.493,50	33,44 %	270.461.914,37	32,64 %	12.581.579,13	4,45 %
Fremdkapital	494.976.088,97	58,48 %	488.917.946,03	59,01 %	6.058.142,94	1,22 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	778.019.582,47	91,92 %	759.379.860,40	91,65 %	18.639.722,07	2,40 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	68.357.150,24	8,08 %	69.223.237,51	8,35 %	-866.087,27	-1,27 %
Bilanzsumme	846.376.732,71	100 %	828.603.097,91	100 %	17.773.634,80	2,10 %

Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	786.510.265,27	759.048.626,76	27.461.638,51
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	778.019.582,47	759.379.860,40	18.639.722,07
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	-8.490.682,80	331.233,64	-8.821.916,44
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	7.642.375,83	5.586.430,78	2.055.945,05
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	-848.306,97	5.917.664,42	-6.765.971,39

Die endgültige Unterdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist durch WGG-Komponenten (11,28 Mio. €) gedeckt. Die Vermögens- und Kapitallage ist am 31.12.2019 unter Einbeziehung der WGG-Komponenten als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Bildung einer Kapitalverwendungsrücklage nach § 6 a KStG 1988 (Reservekapital) musste nicht vorgenommen werden.

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2019 folgende Teilergebnisse

	2019 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	33.635.404,50	33.194.268,18
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-47.879.462,10	-49.221.513,69
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.545.191,11	27.298.443,02
Geldfluss gesamt	-7.698.866,49	11.271.197,51
Liquide Mittel 1.1.	39.098.465,09	27.827.267,58
Liquide Mittel 31.12.	31.399.598,60	39.098.465,09

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 11.488.000 (Vorjahr € 14.378.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 34.679.000 (Vorjahr € 44.677.000) rd. 3,0-fach (Vorjahr 3,1-fach) gedeckt.

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

	2019 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	13.697.741,27	13.974.956,64
aus der Bautätigkeit	-1.156.307,01	-173.103,77
aus der Großinstandsetzung	-277.061,57	6.348,46
aus dem Grundstücksverkehr	204.320,73	16.327,74
aus Ausnahmegeschäften	-142.397,48	13.046,66
	12.326.295,94	13.837.575,73
2. Finanzergebnis	255.283,19	102.779,25
3. Ergebnis vor Steuern	12.581.579,13	13.940.354,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-3.324,90
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	12.581.579,13	13.937.030,08
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.665.299,20	-8.324.583,77
5. Bilanzgewinn	5.916.279,93	5.612.446,31

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.

Die Ergebnisse im Bereich der Bautätigkeit und Großinstandsetzung sind im Geschäftsjahr durch Einmaleffekte belastet. In der Bautätigkeit betrifft dies eine Rückstellungsbildung für Bauschäden in Höhe von € 900.000, im Bereich der Großinstandsetzung ergibt sich aus der Bewertung der Eigenmittelvorlagen eine Belastung in Höhe von rund € 212.000.

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 2019 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2019 beträgt € 5,16/m² (Vorjahr € 5,00/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2019 rund 5,21 % (Vorjahr 5,33 %).

Umweltinitiativen

Im Bereich der Neubautätigkeit werden aufgrund der Wohnbauförderungsrichtlinien die Neubaulprojekte im Passiv- oder Niedrigenergiehausstandard realisiert. Die dabei verwendeten Materialien genügen höchsten ökologischen Ansprüchen. Die Ausführung erfolgt großteils 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.

Betriebsausflug 2019

nach Nürnberg im Herzen Frankens



Gaumenfreuden, Kultur und Geselligkeit

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 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 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.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Wirtschaft und Gesellschaft als Folge der COVID-19 Pandemie sind Verschiebungen bzw. Verzögerungen im Bereich der Sanierungstätigkeit aufgetreten. Dies ist einerseits dadurch begründet, dass notwendige Versammlungen im Bereich von Wohnungseigentümergeinschaften nicht durchgeführt werden können und andererseits die Aufführungen von Arbeiten in bewohnten Gebäuden nur erschwert möglich waren bzw. sind. Es wird daher ein geringeres Instandhaltungsvolumen als geplant erwartet. Die Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft werden jedoch nicht wesentlich sein.

Im Bereich des Neubaus ist aus derzeitiger Sicht trotz eines vorübergehenden Stilllegens von Baustellen mit keinen nennenswerten Verzögerungen zu rechnen.

Eine verringerte Nachfrage nach verfügbaren Wohnungen aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie ist nicht erkennbar.

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.

Dornbirn, am 5.6.2020

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Hohenweiler - Linderhaus

11 Wohnungen in der neuen „VOGEWOSI-Gemeinde“

Erstbezug: 01.09.2019

Architekten: Gerhard Gruber
und Reinhold Locher, Bregenz

11 Wohneinheiten

742,87 m² WNFI.

(5x2-Zi-Wo, 3x3-Zi-Wo und
3x4-Zi-Wo)

Parkierung:

10 PKW-Einstellplätze

4 Abstellplätze

HWB: 25,4 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,90 €/m² WNFI.



Dornbirn – Kastenlangen II

64 Wohnungen und eine neues Hausverwaltungsbüro



Erstbezug: 01.12.2019

Architekten: Elmar Nägele u.

Ernst Waibel, Dornbirn

64 Wohneinheiten

1 Hausverwaltungsbüro

4.474,93 m² WNFI.

(39x2-Zi-Wo, 12x3-Zi-Wo und
13x4-Zi-Wo)

Parkierung:

65 PKW-Einstellplätze

8 Abstellplätze

HWB: 15,9 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,10 €/m² WNFI.

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat 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, die über 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 18.11.2016 statt, die Funktionsperiode des Aufsichtsrates erlischt daher mit der kommenden Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019 (=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 sieben Sitzungen (hievon fünf Bauausschusssitzungen) zusammentraten.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2019 wiederum intensiv mit der Vergabepraxis bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen befasst. In regelmäßigen 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 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 2019 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Weiters befasste sich der Aufsichtsrat mit genehmigungspflichtigen Geschäften gemäß § 9a WGG, mit dem Abschluss einer Sicherheitspartnerschaft mit der Polizei, verbesserter Flexibilität bei der Preisgestaltung im Grundkaufprozess, den Eckpunkten der Wohnrechtsnovelle 2019 und der Verlängerung des bestehenden Vertrages mit dem Geschäftsführer.

Mit Ausnahme von drei Beschlüssen (Erweiterung der Flexibilität des Geschäftsführers bei der Preisgestaltung von Grundankäufen, Grundankauf Feldkirch-BahnhofCity und Grundankauf Hard-Falkenweg – alle mehrstimmig mit einer Gegenstimme) wurden alle sonstigen Entscheidungen einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 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 2020 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2019 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 2020



Landesstatthalter a. D. Mag. Karlheinz Rüdissler

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dornbirn - Bachmähdle

die Gebäude erstrahlen in neuem Glanz

Generalsanierung 2018/2019

Das Investitionsvolumen für die Sanierung der zwei Baukörper mit gesamt 38 Wohnungen betrug rund 1,5 Millionen Euro.

Getätigte Maßnahmen:

- Fenster
- Balkonverglasungen
- Wärmedämmfassade
- Flachdacherneuerung
- Hauseingangstüren
- Außenanlage



Die 1983 bezogene Wohnanlage vor der Sanierung.

Errichtete Wohnungen per 31.12.2019

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	3.203	584	3.787	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.667	629	3.296	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	716	153	869	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	723	36	759	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	332	43	375	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	439	42	481	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	783	74	857	-	113	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	325	36	361	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	290	-	76	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	935	184	1.119	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	96	-	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	611	120	731	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	163	43	206	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	263	95	358	-	39	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	58	8	66	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	128	-	128	-	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 31.12.2019

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 - 1980	Nominale EUR	%
Gemeinde Alberschwende	-	-	0	-	15	-	-
Gemeinde Bartholomäberg	12	-	12	-	-	-	-
Gemeinde Bezau	9	-	9	-	7	-	-
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	12	-	12	-	18	-	-
Gemeinde Hohenweiler	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg	39	-	39	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg-Hirschegg	-	-	0	5	-	-	-
Gemeinde Koblach	36	-	36	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	10	3	13	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	21	-	21	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Lingenau	13	-	13	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	113	19	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	77	-	77	-	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	20	-	20	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	0	-	4	-	-
GESAMT	14.363	2.620	16.983	476	1.568	9.629.000,00	

Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2019

	2019	2018
Bilanzsumme	846,4 Mio. €	828,6 Mio. €
Eigenkapital	283,0 Mio. €	270,5 Mio. €
Sachanlagevermögen	697,0 Mio. €	668,9 Mio. €
Umsatz	87,0 Mio. €	83,5 Mio. €
Bilanzgewinn	5,92 Mio. €	5,61 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	177.500 m ²	169.900 m ²
Mietwohnungen	14.363	14.151
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.620	2.611
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.983	16.762
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	93	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 Brauerweg 5

Lustenau Dornbirner Straße 5

AUSBLICK

Feldkirch – BahnhofCity ein neues Stadtquartier entsteht

Architekten Baumschlager
Eberle, Vaduz

60 Wohneinheiten
1 Geschäftslokal
3.001,92 m² WNFI.
(10x1-Zi-Wo, 40x2-Zi-Wo und
10x3-Zi-Wo)
HWB: 21,5 kWh/m² und Jahr



Impressum:

Verleger und Redaktion: VOGEWOSI

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H., 6850 Dornbirn

Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Hans-Peter Lorenz

Gestaltung: Elisabeth Steiner