

Bauboom versus Baukosten

Auch das Geschäftsjahr 2020 war von einer starken Bautätigkeit des Unternehmens gekennzeichnet.

Trotz kurzer Bauverzögerung wegen Corona konnten wiederum 11 Wohnanlagen mit 221 Mietwohnungen und einem zuordenbaren Bauvolumen von 34,5 Millionen EUR fertiggestellt und übergeben werden. Das ist sehr erfreulich, hat dadurch doch eine Vielzahl von Wohnungssuchenden leistbaren Wohnraum erhalten.

Erfreulich ist auch, dass wir jetzt in zwei weiteren neuen Gemeinden vertreten sind; mit Egg und Langen bei Bregenz ist die Zahl der Kommunen mit VOGEWOSI- Mietwohnungsbestand auf nunmehr 58 angewachsen.

Doch es wird - wie sich schon in den vergangenen Jahren gezeigt hat - zunehmend schwieriger leistbares Wohnen auch tatsächlich umzusetzen:

Die Grundstückspreise „galoppieren“ davon, die Entwicklung der Errichtungskosten scheint ebenso ungebremst zu sein.

Bei aktuellen Wohnprojekten (außer im Holzmodulbau) liegen sie deutlich über 3.000 EUR/m²; bei kleineren Projekten fallweise auch darüber und kratzen bereits an der 4.000er Marke.

Die Grundpreisproblematik könnte durch den Abschluss zeitlich befristeter Baurechte als Ersatz für den Grundkauf gelöst werden, wenn die Wertsicherung des Bauzinses angemessen ist; bei den Baukosten sind Alternativen kaum vorhanden.

Doch damit nicht genug: Weil die globalen Lieferketten durch die Lockdowns der Coronapandemie stark beeinträchtigt sind, fehlt auf vielen Baustellen das Material. Rohstoffe wie Holz, Stahl, Kunst- und Dämmstoffe sind auf den Weltmärkten knapp und damit entsprechend teuer – das alles ebenfalls mit direkter Auswirkung auf die Baupreise und damit auf die Errichtungskosten. Die besonders kostengünstigen Holzmodulprojekte, von denen 2020 noch vier Wohnanlagen errichtet wurden, sind dadurch gefährdet.

Bleibt zu hoffen, dass sich die Lage möglichst bald beruhigt und zumindest eine Stagnation der Bau- und Rohstoffpreise eintreten wird.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Wohnen - leistbar, sicher und klimagerecht

Die Pandemie hat in Österreich zur größten Wirtschaftskrise der vergangenen 50 Jahre geführt. Damit verbunden war ein starker Anstieg der Arbeitslosigkeit und eine große Zahl von Menschen, die unfreiwillig Kurzarbeit leisten mussten - für viele Haushalte eine Zeit großer Belastungen.

In dieser schwierigen Phase konnte zumindest der gemeinnützige Wohnbau dafür sorgen, dass der Wohnraum für die Menschen in unserem Land dauerhaft gesichert ist.

Die VOGEWOSI hat 2020 mit einer Vielzahl neuer Wohnanlagen leistbaren und damit sicheren Wohnraum produziert. 221 neue Wohnungen wurden fertiggestellt und an die Mieterinnen und Mieter übergeben, 67 davon in der kostengünstigen Holzmodulbauweise „Wohnen500+“. Bei aller Notwendigkeit der Leistbarkeit des Wohnens dürfen wir aber die Herausforderungen des Klima- und Umweltschutzes nicht vergessen.

In Vorarlberg wird auf hohem Niveau gebaut. Auf eine zukunftsweisende und enkeltaugliche Bauweise sollten wir daher auf keinen Fall verzichten. Gerade das Konzept „Wohnen500+“ hat eindrücklich bewiesen, dass sich günstiger Wohnbau und eine klimabewusste Bauweise nicht ausschließen.

Vorarlberg zählt auch zu den lebenswertesten Regionen in Europa, dementsprechend stark ist die Nachfrage nach Wohnraum. Die hohe Qualität des Bauens und das knappe Angebot an Grund und Boden führen jedoch seit Jahren zu steigenden Kosten.

Diese machen auch vor der VOGEWOSI nicht Halt, vor allem die steigenden Rohstoffpreise stellen das Unternehmen vor beträchtliche Herausforderungen.

Diese zu meistern und dabei die Leistbarkeit des Wohnens sowie die klimagerechte Gestaltung der Wohnanlagen sicherzustellen, wird die Tätigkeit der VOGEWOSI in den nächsten Jahren entscheidend beherrschen. Dank Innovation und hoher Eigenfinanzierungskraft wird ihr das auch gelingen.



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

Sulz – Austraße I

Der 1. Bauabschnitt konnte 2020 bezogen werden

Erstbezug: 01.05.2020

Architekten: Nachbaur-Sturm
und Wörter, Schwarzach

18 Wohneinheiten mit
(13x2-Zi-Wo, 2x3-Zi-Wo,
3x4-Zi-Wo.)

1.130,51 m² WNFI.

Parkierung:

18 PKW-Einstellplätze

8 Abstellplätze

HWB: 15,7 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,20 €/m² WNFI.



Inhalt:

- A) Jahresabschluss 2020
 - a) Bilanz zum 31.12.2020
 - b) Gewinn- und Verlustrechnung 2020
 - c) Anhang zum Jahresabschluss 2020
- B) Lagebericht
- C) Bericht des Aufsichtsrates

Factbox

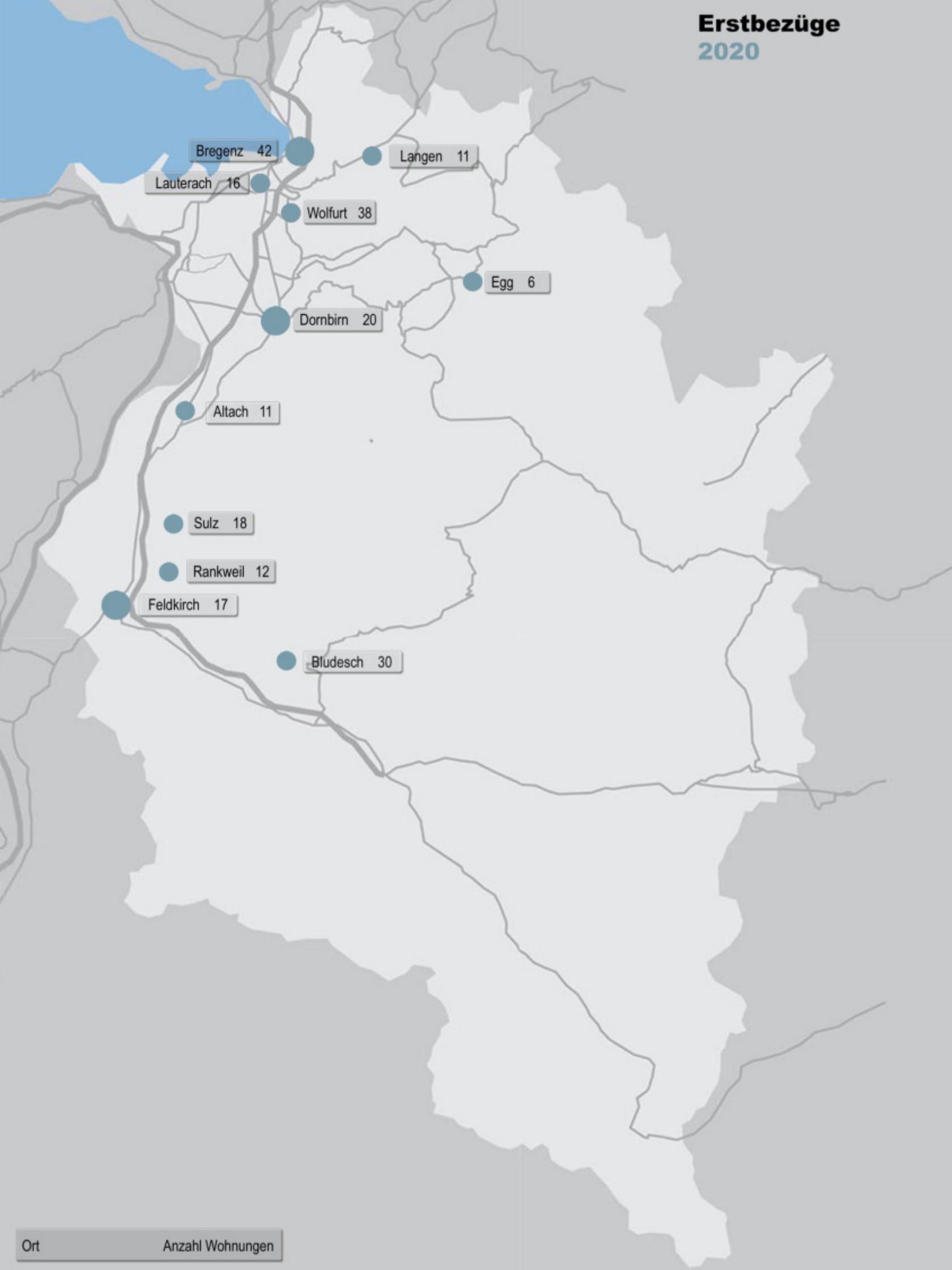
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
St. Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn

Telefon 05572 / 3805

FN 59152 p - Landesgericht Feldkirch
als Firmenbuchgericht

DVR 0025470

Erstbezüge 2020



Ort Anzahl Wohnungen

2020 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
728/Feldkirch-Carinagasse	Dietmar Walser und Erwin Werle, Feldkirch	17	-	17 Epl., 4 Apl.	01.11.2020	23,0	7,90
737/Wolfurt-Brückenweg	Josef Nachbaur-Sturm und Sebastian Wörter, Schwarzach	38	2	43 Epl., 16 Apl.	01.05.2020	12,2	7,20
739/Sulz-Austraße I	Josef Nachbaur-Sturm und Sebastian Wörter, Schwarzach	18	-	18 Epl., 8 Apl.	01.05.2020	15,7	7,20
741/Bregenz-Unter der Riedenburg	Josef Fink und Markus Thurnher, Bregenz	42	-	42 Epl., 8 Apl.	01.12.2020	25,7	7,30
742/Brederis-Blacha (Pfarre)	Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, Sulz	12	-	8 Epl., 8 Apl.	01.07.2020	34,8	7,10
746/Lauterach-Harderstraße	Reinhard Drexel, Hohenems	16	-	16 Epl., 4 Apl.	01.04.2020	19,6	7,10
747/Dornbirn-Kastenlangen III (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	20	-	20 Apl.	01.06.2020	27,3	5,80
748/Langen-Dorf (BW)	Manfred Koller, Bregenz	11	-	6 Epl., 6 Apl.	01.12.2020	22,5	7,10
750/Egg-Stadl (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	6	-	7 Epl., 2 Apl.	01.11.2020	34,3	6,90
752/Bludesch-Gaisboden (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	30	-	40 Apl.	01.12.2020	26,8	6,20
753/Altach-Löherstraße III (Wohnen500+)	Johannes Kaufmann, Dornbirn	11	-	11 Epl., 12 Apl.	01.12.2020	27,3	6,53
		221	2				

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

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

A) JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Bestandsrechte und ähnliche Rechte	58.028,64		82.589,86	
II. Sachanlagen				
1. unbebaute Grundstücke	34.433.993,35		30.648.423,14	
2. Wohngebäude	609.918.012,90		577.061.906,59	
3. sonstige Gebäude	4.346.630,50		4.648.998,43	
4. nicht abgerechnete Bauten	68.548.992,06		81.755.601,98	
5. Bauvorbereitungskosten	1.798.218,39		1.452.909,22	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.817,94		329.463,49	
7. geleistete Anzahlungen	0,00		1.105.300,00	
Summe Sachanlagen	719.319.665,14		697.002.602,85	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	9.460,00		6.860,00	
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54		14,54	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.414.665,40		1.206.940,90	
Summe Finanzanlagen	1.424.139,94		1.213.815,44	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	720.801.833,72		698.299.008,15	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen Vorräte	76.781,77		89.704,69	
II. Forderungen, Verrechnungen		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	24.209,60	0,00	24.209,60	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	351.198,42	0,00	319.379,28	0,00
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	96.384.049,88	77.755.726,64	96.996.676,65	79.774.656,17
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	10.584.278,99	8.842.494,74	10.089.464,96	8.098.126,59
5. sonstige Forderungen	4.220.447,27	1.819.095,35	3.948.570,07	1.818.608,03
Summe Forderungen, Verrechnungen	111.564.184,16	88.417.316,73	111.378.300,56	89.691.390,79
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	40.208.039,40		31.399.598,60	
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	151.849.005,33		142.867.603,85	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.331.011,65		4.384.635,48	
2. übrige	875.305,32		825.485,23	
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.206.316,97		5.210.120,71	
BILANZSUMME	877.857.156,02		846.376.732,71	

Bilanz zum 31.12.2020

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	41.855.059,96		41.833.764,76	
3. andere Rücklagen	222.392.818,65		210.476.538,72	
Summe Gewinnrücklagen	277.092.916,55		265.155.341,42	
IV. Bilanzgewinn	6.057.669,71		5.916.279,93	
Summe Eigenkapital	295.122.458,41		283.043.493,50	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.514.187,48		3.650.051,17	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.384.263,00		2.429.174,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.713.437,33		1.038.101,73	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.969.073,38		1.668.792,14	
5. sonstige Rückstellungen	837.185,04		1.579.331,43	
Summe Rückstellungen	10.418.146,23		10.365.450,47	
C. VERBINDLICHKEITEN				
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	390.398.942,74	14.585.252,76	371.117.581,97	13.773.804,55
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	43.673.661,12	0,00	43.360.103,63	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	78.953.634,08	3.635.164,67	80.498.403,37	4.044.691,98
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.353.780,00	1.353.780,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.125.495,74	3.997.570,01	5.489.413,46	4.975.925,07
6. Kautionen	896.765,18	896.765,18	796.552,38	796.552,38
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	48.519.360,10	7.169.041,95	47.284.946,61	7.258.619,38
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2.099.033,35	2.099.033,35	2.352.308,42	2.352.308,42
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	261.330,91	42.635,20	448.488,39	15.661,56
10. sonstige Verbindlichkeiten	1.034.548,16	1.034.548,16	1.619.990,51	1.619.990,51
davon Steuern	(108.299,75)		(108.985,67)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(151.753,82)		(148.335,59)	
Summe Verbindlichkeiten	572.316.551,38	34.813.791,28	552.967.788,74	34.837.553,85
BILANZSUMME	877.857.156,02		846.376.732,71	

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	85.553.229,53	83.927.040,24
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	443.247,28	433.424,38
c) Zuschüsse	1.429.078,48	838.977,16
d) aus Sondereinrichtungen	395.368,10	390.421,77
e) aus Betreuungstätigkeit	1.033.018,08	1.356.690,84
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	61.139,89	69.204,31
g) übrige	20.843,06	22.040,75
Summe Umsatzerlöse	88.935.924,42	87.037.799,45
2. aktivierte Eigenleistungen	2.635.874,67	2.463.161,67
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.824,22	218.990,24
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.410.272,48	8.645.878,10
c) übrige	230.862,19	300.810,05
Summe sonstige betriebliche Erträge	9.642.958,89	9.165.678,39
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.391.138,05	-2.416.156,74
5. Instandhaltungskosten	-24.677.765,68	-23.572.994,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-92.464,55	-105.444,67
b) Gehälter	-4.213.147,11	-4.169.729,47
c) soziale Aufwendungen	-1.915.814,29	-2.115.669,42
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-169.652,78	-325.677,83
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-351.039,31	-462.814,42
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-1.126.544,24	-1.123.874,46
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	-166.734,84	-182.095,01
<i>davon übriger Personalaufwand</i>	-101.843,12	-21.207,70
d) Kosten der Organe	-6.389,88	-6.125,51
Summe Personalaufwand	-6.227.815,83	-6.396.969,07

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen auf Sachanlagen <i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	-17.334.453,49 -165.996,58	-16.679.702,91 -2.102,00
8. Betriebskosten	-24.344.059,61	-23.238.291,53
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-400.892,37	-372.154,01
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-10.789.546,06	-10.596.751,74
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.413.651,06	-1.475.879,34
c) übrige	-1.686.654,28	-1.591.443,74
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-13.889.851,40	-13.664.074,82
<hr/>		
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	11.948.781,55	12.326.295,94
12. Zinsen und ähnliche Erträge	328.170,56	463.585,68
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-197.461,35	-208.302,49
<hr/>		
14. Zwischensumme 12. - 13.	130.709,21	255.283,19
15. Ergebnis vor Steuern	12.079.490,76	12.581.579,13
16. Steuern vom Einkommen	-525,85	0,00
<hr/>		
17. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	12.078.964,91	12.581.579,13
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.021.295,20	-6.665.299,20
19. BILANZGEWINN	6.057.669,71	5.916.279,93

Lauterach - Harderstraße

Wohnanlage mit bester Infrastruktur

Erstbezug: 01.04.2020

Architekt: Reinhard Drexel,
Hohenems

16 Wohneinheiten

1.082,71 m² WNFI.

(7x2-Zi-Wo, 4x3-Zi-Wo und
5x4-Zi-Wo)

Parkierung:

16 PKW-Einstellplätze

4 Abstellplätze

HWB: 19,6 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,10 €/m² WNFI.



Rankweil – Brederis-Blacha

Nachhaltigkeit im Detail



Erstbezug: 01.07.2020

Architekten: Nägele Wohn-
und Projektbau GmbH, Sulz

12 Wohneinheiten

935,94 m² WNFI.

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

Parkierung:

8 PKW-Einstellplätze

8 Abstellplätze

HWB: 34,8 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,10 €/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 € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

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

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

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 20 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Punkt 2.1.1.2. bzw. den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Insgesamt sind per 31.12.2020 € 14.490.477,43 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2020 sind Zuschüsse in Höhe von € 339.234,62 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 0,4 % (Vorjahr 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 1,9 % Indexierung hochgerechnet.

1.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,4 % (Vorjahr: 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 Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohung 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. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 69 (Vorjahr: 55) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 12.446.890,06 (Vorjahr: € 8.609.411,69) 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 31.12.2020	davon Stamm- kapital	Jahresüberschuss 2020
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33%	€ 2.781.304,71	42.000,00 *)	€ 235.269,72

*) 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	2020 Vj.	24.209,60 24.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2020 Vj.	351.198,42 319.379,28	0,00 0,00	0,00 0,00	93.300,00 83.400,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2020 Vj.	96.384.049,88 96.996.676,65	77.755.726,64 (1) 79.774.656,17 (1)	0,00 0,00	7.228.267,40 5.809.670,92
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2020 Vj.	10.584.278,99 10.089.464,96	8.842.494,74 (2) 8.098.126,59 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2020 Vj.	4.220.447,27 3.948.570,07	1.819.095,35 (3) 1.818.608,03 (3)	0,00 0,00	508.847,04 367.558,69
Forderungen gesamt	2020 Vj.	111.564.184,16 111.378.300,56	88.417.316,73 89.691.390,79	0,00 0,00	7.830.414,44 6.260.629,61

(1) Darin ist 2020 ein Betrag iHv. € 77.055.227,01 (Vj. € 78.692.124,84) 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 2020 ein Betrag iHv. € 71.417,01 (Vj. € 78.824,28) 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 2020 ein Betrag iHv. € 1.803.186,05 (Vj. € 1.806.278,53) 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 € 837.185,04 (Vorjahr € 1.579.331,43) betreffen im Wesentlichen mit € 719.185,04 (Vorjahr € 594.331,43) Personalkostenrückstellungen und mit € 118.000,00 (Vorjahr € 85.000,00) sonstige Rückstellungen. Die im Vorjahr in den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Aufwandsrückstellung für Bauschäden in Höhe von € 900.000 wurde im Geschäftsjahr in die Rückstellungen für Bautätigkeit umgegliedert. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

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	2020 Vj	390.398.942,74 (1) 371.117.581,97 (1)	14.585.252,76 13.773.804,55	50.980.640,51 49.077.681,42	324.833.049,47 308.266.096,00
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2020 Vj	43.673.661,12 43.360.103,63	0,00 0,00	0,00 0,00	43.673.661,12 43.360.103,63
3) Darlehen sonstiger Art	2020 Vj	78.953.634,08 (2) 80.498.403,37 (2)	3.635.164,67 4.044.691,98	9.290.423,57 10.427.215,76	66.028.045,84 66.026.495,63
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2020 Vj	1.353.780,00 0,00	1.353.780,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2020 Vj	5.125.495,74 5.489.413,46	3.997.570,01 4.975.925,07	1.127.925,73 513.488,39	0,00 0,00
6) Kautionen	2020 Vj	896.765,18 796.552,38	896.765,18 796.552,38	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2020 Vj	48.519.360,10 47.284.946,61	7.169.041,95 7.258.619,38	41.350.318,15 40.026.327,23	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2020 Vj	2.099.033,35 2.352.308,42	2.099.033,35 2.352.308,42	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2020 Vj	261.330,91 448.488,39	42.635,20 15.661,56	147.278,70 354.002,55	71.417,01 78.824,28
10) sonstige Verbindlichkeiten	2020 Vj	1.034.548,16 1.619.990,51	1.034.548,16 1.619.990,51	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2020 Vj	572.316.551,38 552.967.788,74	34.813.791,28 34.837.553,85	102.896.586,66 100.398.715,35	434.606.173,44 417.731.519,54

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 388.146.068,92 (Vj. € 368.736.938,49) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 17.297.178,60 (Vj. € 19.002.838,20) dinglich besichert.

Die treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. € 896.765,18 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. € 537.000; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: rd. € 2.637.000.

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 2020 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 € 23.871.104,54 (Vj. € 21.132.401,30). 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	88.725.169,57	86.493.599,07
Bautätigkeit	23.805,41	293.506,16
Grundstücksverkehr	1.499,38	5.126,49
Großinstandsetzung	129.923,09	212.533,30
sonstige	55.526,97	33.034,40
gesamt	88.935.924,42	87.037.799,42

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 Aufwendungen* unter Punkt *c) übrige* mussten für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten Wertberichtigungen in Höhe von € 1.415.100,00 gebildet werden.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 133.979,15 (Vorjahr: € 291.415,62) enthalten. Der Rest iHv € 35.673,63 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 € 88.000,00 rückgestellt. Für die Prüfung des vorangegangenen Jahresabschlusses wurden € 86.455,94 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 € 62.395,20 (Vorjahr: € 61.534,80) 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

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

Feldkirch – Carinagasse

Ein Fleckchen Feldkirch mit Vergangenheit

Erstbezug: 01.11.2020

Architekten: Dietmar Walser
und Erwin Werle, Feldkirch
17 Wohneinheiten
(8x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo und
1x4-Zi-Wo)
1.138,80 m² WNFI.
Parkierung:
17 PKW-Einstellplätze
4 Abstellplätze
HWB: 23,0 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,90 €/m² WNFI.



Dornbirn – Kastenlangen III

Wohnen500+[©] weiter ausgereift



Erstbezug: 01.06.2020

Architekt: Johannes
Kaufmann, Dornbirn
20 Wohneinheiten
1.364,88 m² WNFI.
(6x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo und
6x4-Zi-Wo)
Parkierung:
20 Abstellplätze
HWB: 27,3 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
5,80 €/m² WNFI.

3. SONSTIGE ANGABEN

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

Aufgrund der Einschränkungen in der Wirtschaft und im gesellschaftlichen Leben als Folge der COVID-19 Pandemie ist auch im Jahr 2021 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 weiterhin davon auszugehen, dass die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nicht von wesentlicher Bedeutung sein werden.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Geschäftsführung

Diese oblag dem alleinigen Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz.
Von der Schutzklausel gem. § 242 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Vor- und Zuname	Beruf	Funktion
Mag. Karlheinz Rüdisser	Landesstatthalter a. D.	Vorsitzender
Dr. Gabriele Germann-Leiner	WTH/ Steuerberaterin	Vorsitzender-Stellvertreterin
Mag. Harald Wittwer*	Bürgermeister/ Landtagsabgeordneter	Vorsitzender-Stellvertreter
Arno Gächter	Versicherungsagent	Schriftführer
Dr. Martin Staudinger*	Bürgermeister/ Landtagsabgeordneter	Schriftführer-Stellvertreter
Mag. Karl Fenkart	Abteilungsvorstand	Mitglied
Dr. Kurt Fischer	Bürgermeister	Mitglied
Angelika Schwarzmann	Bürgermeisterin	Mitglied
Christoph Metzler	Bauleiter/ Landtagsabgeordneter	Mitglied
Mag. Albert Hofer**	Klubdirektor a. D./ Landtagsabgeordneter	Vorsitzender-Stellvertreter
Mag. Gerhard Kilga**	Klubdirektor	Schriftführer-Stellvertreter
<u>vom Betriebsrat delegiert:</u>		
Thomas Brauchle	Angestellter	Mitglied
Elisabeth Steiner	Angestellte	Mitglied
Stefan Riegler	Angestellter	Mitglied
Marlene Willam	Angestellte	Mitglied

* Bgm. LAbg. Mag. Harald Wittwer und Bgm. LAbg. Dr. Martin Staudinger sind seit dem 20.11.2020 im Aufsichtsrat.

** LAbg. Mag. Albert Hofer und Mag. Gerhard Kilga sind mit 20.11.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 6.389,88 (Vorjahr € 6.125,51) 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:

	2020	Vj.
Technische Abteilung	22 ¹⁾	24 ⁶⁾
Recht und Hausverwaltung	11 ²⁾	11 ⁷⁾
Rechnungswesen	19 ³⁾	18 ⁸⁾
Rechnungsstelle	5	4
EDV	3 ⁴⁾	3 ⁹⁾
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1 ⁵⁾	1
Lehrlinge	2	4
	64	66

¹⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

²⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

³⁾ davon 8 Teilzeitbeschäftigte

⁴⁾ davon 1 ATZ

⁵⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

⁶⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte + 1 ATZ

⁷⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

⁸⁾ davon 8 Teilzeitbeschäftigte

⁹⁾ davon 1 ATZ

Darüber hinaus waren zum 31.12.2020 26 größtenteils mit Hausbesorgerarbeiten beschäftigte Hausverwalter/innen und Helfer als Arbeitnehmer/innen unserer Gesellschaft tätig.

Außerdem waren 18 Arbeiter/innen - meist stundenweise - beschäftigt, und zwar 7 Arbeiter/innen für die Reinigung des Bürogebäudes und der Hausverwalterkanzleien sowie 3 Hausarbeiter/innen und 8 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 11 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

	2020	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	68.202,76	65.871,87
andere Arbeitnehmer/innen	227.429,84	384.974,55
Pensionisten/innen	225.059,49	337.645,83
gesamt	520.692,09	788.492,25

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 2020 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagen-
spiegel 2020 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von €
6.000.000,00 (Gewinn- und Verlustrechnung – Position 19 – Teilbetrag siehe Gewinnrück-
lagenspiegel – Anlage 2) zu den anderen Rücklagen (Bilanz – Passiva – Position A. EIGEN-
KAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen) wird die Zustimmung erteilt.
2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 6.057.669,71 ist dem Posten
A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 29.05.2021

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Wolfurt - Brückenweg

Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen

Erstbezug: 01.05.2020

Architekten: Nachbaur-Sturm
und Wörter, Schwarzach

38 Wohneinheiten

2 sonstige Räumlichkeiten

(Arztpraxis)

2.701,82 m² WNFl.

(18x2-Zi-Wo, 11x3-Zi-Wo und

9x4-Zi-Wo)

Parkierung:

43 PKW-Einstellplätze

16 Abstellplätze

HWB: 12,2 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,20 €/m² WNFl.



Egg – Stadl (Wohnen500+[©])

Kleinwohnanlage mit herrlichem Ausblick

Erstbezug: 01.11.2020

Architekt: Johannes Kaufmann, Dornbirn

6 Wohneinheiten

390,10 m² WNFI.

(4x2-Zi-Wo und 2x4-Zi-Wo)

Parkierung:

7 PKW-Einstellplätze

2 Abstellplätze

HWB: 34,3 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

6,90 €/m² WNFI.



Anlagenspiegel 2020

Anlage 1

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	471.566,50	2.893,80	0,00	0,00	474.460,30	388.976,64	0,00	0,00	27.455,02	416.431,66	82.589,86	58.028,64
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	30.648.423,14	6.607.414,48	0,00	- 2.821.844,27 ²⁾	34.433.993,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.648.423,14	34.433.993,35
2. Wohngebäude	G 105.879.374,07	0,00	- 11.217,32	5.316.480,27 ³⁾	111.184.637,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.879.374,07	111.184.637,02
Anteil unternehmenseig. Miteigentum (2.631 Einh.)	18.537.622,47			20.081.770,12	20.081.770,12						18.537.622,47	20.081.770,12
Anteil unternehmenseig. Miteigentum (2.631 Einh.)	B 851.538.136,55	0,00	- 1.016.619,92	46.165.329,25 ⁴⁾	896.686.845,88	380.355.604,03	- 1.016.619,92	1.607.975,43 ¹⁰⁾	17.006.510,46	397.953.470,00	471.182.532,52	498.733.375,88
Anteil unternehmenseig. Miteigentum (2.631 Einh.)	133.573.412,01			141.097.798,91	141.097.798,91	72.501.147,60			76.694.385,58	61.072.264,41	64.403.413,33	
3. Sonstige Gebäude	G 314.650,03	0,00	- 3.183,07	- 84.662,15 ⁵⁾	226.804,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.650,03	226.804,81
Anteil unternehmenseig. Miteigentum (2.631 Einh.)	B 10.437.573,64	0,00	- 18.000,48	- 1.011.513,77 ⁶⁾	9.408.059,39	6.103.225,24	- 18.000,48	- 1.011.513,77 ¹¹⁾	214.522,71	5.288.233,70	4.334.348,40	4.119.825,69
4. Nicht abgerechnete Bauten	G 11.440.915,95	795,66	0,00	- 1.827.573,85 ⁷⁾	9.614.137,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.440.915,95	9.614.137,76
Anteil unternehmenseig. Miteigentum (2.631 Einh.)	B 70.911.147,69	33.341.559,67 ¹⁾	0,00	- 45.051.168,06 ⁸⁾	59.201.539,30	596.461,66	0,00	- 596.461,66 ¹²⁾	266.685,00	266.685,00	70.314.686,03	58.934.854,30
5. Bauvorbereitungskosten	1.472.178,82	1.028.619,28	1.737,31	- 685.047,42 ⁹⁾	1.817.487,99	19.269,60	0,00	0,00	0,00	19.269,60	1.452.909,22	1.798.218,39
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.509.100,77	87.350,76	- 183.281,44	0,00	1.413.170,09	1.179.637,28	- 183.281,44	0,00	142.996,31	1.139.352,15	329.463,49	273.817,94
7. geleistete Anzahlungen	1.105.300,00	0,00	- 1.105.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.105.300,00	0,00
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	6.860,00	2.600,00	0,00	0,00	9.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.860,00	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	1.206.940,90	207.724,50	0,00	0,00	1.414.665,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.206.940,90	1.414.665,40
GESAMTSUMME	1.086.942.182,60	41.278.958,15	- 2.335.864,92	0,00	1.125.885.275,83	388.643.174,45	- 1.217.901,84	0,00	17.658.169,50	405.083.442,11	698.299.008,15	720.801.833,72

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': - 2.821.844,27

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': 5.290.803,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 84.662,15
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': - 58.984,88

zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 45.153.815,48
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 1.011.513,77

zu 5) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 84.662,15

zu 6) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 1.011.513,77

zu 7) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 2.821.844,27
Hertrag von 'Wohngebäude': 58.984,88
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 5.290.803,00
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 582.400,00

zu 8) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 1.054.762,42
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': - 369.715,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 45.153.815,48
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': - 582.400,00

zu 9) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 1.054.762,42
Hertrag von 'Bauvorbereitung': 369.715,00

zu 10) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 596.461,66
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 1.011.513,77

zu 11) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 1.011.513,77

zu 12) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 596.461,66

Gewinnrücklagenpiegel 2020

Posten	Stand 01.01.2020	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2020
				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	41.833.764,76	0,00	41.833.764,76	4.534.363,24	1.003.774,86	-590.984,25	-4.925.858,65	0,00	0,00	21.295,20	41.855.059,96
Vorjahr	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
davon Mehrtilgung	54.253.132,30										54.241.590,97
Vorjahr	54.317.425,36										54.253.132,30
davon Mindertilgung	-12.419.367,54										-12.386.531,01
Vorjahr	-12.548.959,80										-12.419.367,54
3. andere	210.476.538,72	5.916.279,93	216.392.818,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	6.000.000,00	222.392.818,65
Vorjahr	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
Summe Gewinnrücklagen	265.155.341,42	5.916.279,93	271.071.621,35	4.534.363,24	1.003.774,86	-590.984,25	-4.925.858,65	0,00	6.000.000,00	6.021.295,20	277.092.916,55
Vorjahr	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
Bilanzgewinn	5.916.279,93	-5.916.279,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.057.669,71	6.057.669,71	6.057.669,71
Vorjahr	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

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 sechs Grundstücke im Ausmaß von 13.740 m² zum Kaufpreis von insgesamt € 6.363.100 (ohne Nebenkosten) erworben. Außerdem begründete die Gesellschaft zwei Baurechte an Liegenschaften mit insgesamt 2.392 m² Fläche. Aus dem unbebauten Grundstücksbestand wurden der Bebauung rd. 8.185 m² mit einem Buchwert von rd. € 2.821.800 zugeführt.

Zum Jahresende 2020 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 169.700 m² mit einem Buchwert von rd. € 34,25 Mio (Vorjahr rd. 164.200 m², Buchwert rd. € 30,46 Mio). Insgesamt stehen zum 31.12.2020 rd. 183.100 m² mit einem Buchwert von rd. € 34,43 Mio. zur Verfügung. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2020 wurden keine Wohnungen verkauft.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2020 rd. € 34,5 Mio. (Vorjahr rd. € 32,7 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

221	Wohnungen
2	Lokale
162	Garagen
385	Verwaltungseinheiten
<hr/>	
258	Wohnungen
3	Lokale
243	Garagen
504	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2020

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2020 ein Bauvolumen von rd. € 0,5 Mio. (Vorjahr € 2,8 Mio.) abgewickelt. Davon umfasst sind zwei Errichtergemeinschaften, bei welchen die Gesellschaft Miterrichter ist.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2020 rd. € 18,4 Mio. (Vorjahr rd. € 18,1 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2020 befanden sich 15 Projekte mit voraussichtlich 423 Wohnungen in Bauvorbereitung.

Langen – Dorf (BW)

Betreutes Wohnen im Ortszentrum

Erstbezug: 01.12.2020

Architekt: Manfred Koller,
Bregenz

11 Wohneinheiten
(9x2-Zi-Wo und 2x3-Zi-Wo)

1 Gemeinschaftsraum
656,15 m² WNFI.

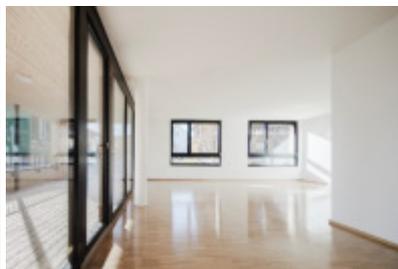
Parkierung:

6 PKW-Einstellplätze

6 Abstellplätze

HWB: 22,5 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	14.341	238	8.304	10	22.893
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.631				
sonstige Gebäude			1.332		1.332
nicht abgerechnete Bauten	221	2	162		385
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemeinschaften	2.594	108	925	5	3.632
	17.156	348	10.723	15	28.242

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt € 12.078.964,91 und liegt damit um rd. 4,0 % unter dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 12.581.579,13).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 877.857.156,02 und liegt rd. 3,7 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 846.376.732,71).

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 31.12.2020 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr in Euro	in %	Vorjahr in Euro	in %	Veränderung in Euro	in %
Vermögen						
Anlagevermögen	720.801.833,72	82,11 %	698.299.008,15	82,50 %	22.502.825,57	3,22 %
Umlaufvermögen	86.344.789,78	9,84 %	88.211.257,12	10,42 %	-1.866.467,34	-2,12 %
langfristig gebundenes Vermögen	807.146.623,50	91,95 %	786.510.265,27	92,93 %	20.636.358,23	2,62 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	70.710.532,52	8,05 %	59.866.467,44	7,07 %	10.844.065,08	18,11 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	877.857.156,02	100 %	846.376.732,71	100 %	31.480.423,31	3,72 %
Kapital						
Eigenkapital	295.122.458,41	33,62 %	283.043.493,50	33,44 %	12.078.964,91	4,27 %
Fremdkapital	513.026.237,94	58,44 %	494.976.088,97	58,48 %	18.050.148,97	3,65 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	808.148.696,35	92,06 %	778.019.582,47	91,92 %	30.129.113,88	3,87 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	69.708.459,67	7,94 %	68.357.150,24	8,08 %	1.351.309,43	1,98 %
Bilanzsumme	877.857.156,02	100 %	846.376.732,71	100 %	31.480.423,31	3,72 %

Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	807.146.623,50	786.510.265,27	20.636.358,23
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	808.148.696,35	778.019.582,47	30.129.113,88
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	1.002.072,85	-8.490.682,80	9.492.755,65
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-367.011,21	7.642.375,83	-8.009.387,04
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	635.061,64	-848.306,97	1.483.368,61

Die Vermögens- und Kapitallage ist am 31.12.2020 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 2020 folgende Teilergebnisse

	2020 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29.655.393,69	33.635.404,50
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-39.393.972,97	-47.879.462,10
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	18.547.020,08	6.545.191,11
Geldfluss gesamt	8.808.440,80	-7.698.866,49
Liquide Mittel 1.1.	31.399.598,60	39.098.465,09
Liquide Mittel 31.12.	40.208.039,40	31.399.598,60

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 10.739.000 (Vorjahr € 11.488.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 43.465.000 (Vorjahr € 34.679.000) rd. 4,0-fach (Vorjahr 3,0-fach) gedeckt.

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

	2020 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	13.382.385,12	13.697.741,27
aus der Bautätigkeit	-211.145,00	-1.156.307,01
aus der Großinstandsetzung	-1.211.889,65	-277.061,57
aus dem Grundstücksverkehr	-16.696,04	204.320,73
aus Ausnahmegeschäften	6.127,12	-142.397,48
	11.948.781,55	12.326.295,94
2. Finanzergebnis	130.709,21	255.283,19
3. Ergebnis vor Steuern	12.079.490,76	12.581.579,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-525,85	0,00
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	12.078.964,91	12.581.579,13
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.021.295,20	-6.665.299,20
5. Bilanzgewinn	6.057.669,71	5.916.279,93

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.

Das Ergebnis im Bereich der Großinstandsetzung ist im Geschäftsjahr durch Einmaleffekte belastet. Aus der Bewertung der Eigenmittelvorlagen ergibt sich eine Belastung in Höhe von rund € 1.222.500.

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 2020 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2020 beträgt € 5,18/m² (Vorjahr € 5,16/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2020 rund 5,69 % (Vorjahr 5,21 %).

Umweltinitiativen

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

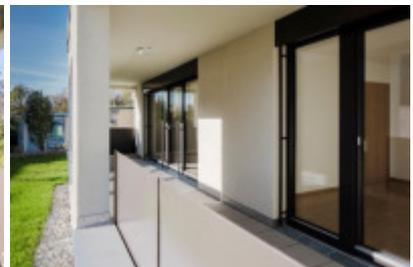
Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf in Punkt 1.1. verwiesen.

Bregenz – Unter der Riedenburg

Mit Blick bis hin zu den Schweizer Bergen

Erstbezug: 01.12.2020

Architekten: Josef Fink und
Markus Thurnher, Bregenz
42 Wohneinheiten mit
(27x2-Zi-Wo, 12x3-Zi-Wo und
3x4-Zi-Wo)
2.608,63 m² WNFI.
Parkierung:
42 PKW-Einstellplätze
8 Abstellplätze
HWB: 25,7 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,30 €/m² WNFI.



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 Mietauforderungen 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 Bestandsverträgen 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 bzw. zeitlich verzögert 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.

Grundsätzlich ist derzeit im Baubereich eine Rohstoffknappheit zu beobachten, welche unter Umständen zu Verzögerungen und Verteuerung von Bauvorhaben führen kann.

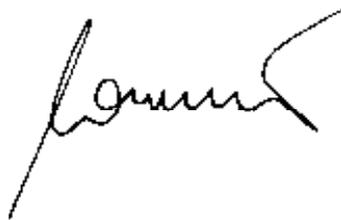
Eine verringerte Nachfrage nach verfügbaren Wohnungen aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie ist nicht erkennbar.

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 29.05.2021

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Bludesch – Gaisboden

Wohnen500+[©] mit Weitblick

Erstbezug: 01.12.2020

Architekt: Johannes Kaufmann, Dornbirn
30 Wohneinheiten
2.047,32 m² WNFI.
(9x2-Zi-Wo, 12x3-Zi-Wo,
und 9x4-Zi-Wo)
Parkierung:
40 Abstellplätze
HWB: 26,8 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
6,20 €/m² WNFI.



Altach – Löherstraße III (Wohnen500+[©])

Leistungsfähige Wohnungen komplett barrierefrei



Erstbezug: 01.12.2020

Architekt: Johannes Kaufmann, Dornbirn
11 Wohneinheiten
747,66 m² WNFI.
(1x2-Zi-Wo und 9x3-Zi-Wo
und 1x4x-Zi-Wo)
Parkierung:
11 PKW-Einstellplätze
12 Abstellplätze
HWB: 27,3 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
6,53 €/m² WNFI.

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der VOGEWOSI besteht aus neun von der Generalversammlung gewählten und vier weiteren vom Betriebsrat gemäß Arbeitsverfassungsgesetz entsandten Mitgliedern. Die Funktionsperiode des Aufsichtsrates dauert bis zu jener Generalversammlung, 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 20.11.2020 statt, die Funktionsperiode des Aufsichtsrates erlischt daher mit der Generalversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 (=drittes Geschäftsjahr nach der Wahl).

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in insgesamt 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.

Der Aufsichtsrat hat sich 2020 wiederum intensiv mit der Vergabep Praxis 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 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 2020 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Im Besonderen wurde intensiv über die Auswirkungen der Corona-Krise aufs Unternehmen, über Negativzinsen bei Kreditverträgen und die Einführung einer permanenten Rufbereitschaft für Extremereignisse (Sturm, Brandschäden in Wohnanlagen) diskutiert, die Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung beschlossen sowie Geschäfte gemäß § 9a WGG, der nachträgliche Verkauf einer reinen Mietwohnung und die Einstellung eines neuen IT-Leiters im Unternehmen genehmigt.

Mit Ausnahme eines Beschlusses (Verkauf einer reinen Mietwohnung in Lustenau – mehrstimmig mit vier Gegenstimmen) wurden alle übrigen Entscheidungen einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2020 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 16. November 2021 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2020 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, 16. November 2021



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

Bludenz – Kreuz XIV

Mehr Wohn- und energetische Qualität

Generalsanierung 2020/2021

Das Investitionsvolumen für die Sanierung des Baukörpers mit gesamt 24 Wohnungen betrug rund 1,3 Millionen Euro.

Getätigte Maßnahmen:

- Fenster
- Wohnungseinganstüren
- Balkonverglasungen
- Wärmedämmfassade
- Flachdacherneuerung
- Hauseingangsportal u. barrierefreier Zugang
- Rohrinnensanierung
- E-Installationen
- Außenanlage u.v.m.



Die 1981 bezogene Wohnanlage vor der Sanierung.

Errichtete Wohnungen per 31.12.2020

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	3.244	584	3.828	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.687	629	3.316	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	732	126	858	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	765	74	839	-	113	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	325	36	361	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	227	79	306	-	76	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	935	185	1.120	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	96	-	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	622	120	742	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	163	43	206	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	301	95	396	-	39	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	69	8	77	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	158	-	158	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	9	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	228	26	254	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	61	154	215	14	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	483	104	587	-	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 31.12.2020

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 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 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	113	19	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	77	-	77	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	20	-	20	-	2	-	-
Gemeinde Mittelberg	39	-	39	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg-Hirschegg	-	-	0	5	-	-	-
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	38	-	38	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Übersaxen	-	-	0	-	-	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	0	-	4	-	-
GESAMT	14.562	2.594	17.156	476	1.568	9.629.000,00	

AUSBLICK

Bregenz – Feldmoos III

Die Neugestaltung des Quartiers
nimmt Formen an

Architekt: Helmut Kuess

97 Wohneinheiten
1 Spielgruppe
6.275,59 m² WNFI.
in 2 Bauabschnitten
130 Einstellplätze
25 Abstellplätze
HWB: 22,5 kWh/m² und Jahr



Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2020

	2020	2019
Bilanzsumme	877,9 Mio. €	846,4 Mio. €
Eigenkapital	295,1 Mio. €	283,0 Mio. €
Sachanlagevermögen	719,3 Mio. €	697,0 Mio. €
Umsatz	88,9 Mio. €	87,0 Mio. €
Bilanzgewinn	6,06 Mio. €	5,92 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	183.100 m²	177.500 m ²
Mietwohnungen	14.562	14.363
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.594	2.620
Verwaltete Wohnungen gesamt	17.156	16.983
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	95	93

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