

Solide Bautätigkeit – hohe Kosten

Die VOGEWOSI hat auch im Jahr 2021 einen wesentlichen Beitrag zur Wohnbauoffensive des Landes Vorarlberg geleistet.

Das Neubauvolumen betrug 25,3 Mio. EUR und erstreckte sich auf die Fertigstellung von 124 neuen Wohnungen.

Die Neubautätigkeit konnte erfolgreich auf zwei neue Gemeinden im Land ausgedehnt werden. Mit den Kleinwohnanlagen in Zwischenwasser (12 Wohnungen) und Übersaxen (6 Wohnungen), beide in architektonisch und (städte)baulich hoher Qualität, können diese Kommunen ihren dringenden Bedarf jetzt selbst abdecken und entlasten damit die Ballungszentren. Die VOGEWOSI ist daher seit 2021 in 60 Gemeinden des Landes Vorarlberg mit nachhaltig leistbaren Mietwohnanlagen vertreten.

Im Altbestand konnte die Großinstandsetzung sowie die Sanierung von Wohnungen auf hohem Niveau gehalten werden. Mit dem dritthöchsten Bauvolumen der letzten 20 Jahre von rund 16,5 Mio. EUR wurden vornehmlich Erhaltungsmaßnahmen und Bauteilsanierungen sowie Wohnungsinstandsetzungen (Anteil rd. 7 Mio. EUR) vorgenommen.

Sorgen bereiten nach wie vor die sehr hohen Errichtungskosten, welche durch die aktuelle Ukraine- bzw. Energiekrise nochmals einen Schub erfahren haben.

Angesichts von Kostensteigerungen von 30 % und mehr sowie mangelnder Verfügbarkeit von Handwerkern und Materialien werden wir uns in naher Zukunft – bei entsprechendem dringenden Wohnbedarf - auf jene Projekte konzentrieren, welche weitgehende Kostensicherheit garantieren, nachhaltig finanzierbar sind und vor allem solide und überschaubare Ausfinanzierungszeiträume aufweisen.

Erfreulich ist aber jedenfalls, dass das Eigenkapital wieder angewachsen ist, was uns gerade in Zeiten steigender Zinsen und hoher Inflation gemeinsam mit der Wohnbauförderung die entsprechenden Möglichkeiten eröffnet, das Wohnungsentgelt für die Wohnungsnutzer weitgehend stabil halten zu können.



Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Herausfordernde Zeiten

Das Geschäftsergebnis der VOGEWOSI für das Jahr 2021 ist wiederum sehr erfreulich. Die budgetären Ziele konnten sowohl im Neubau als auch in der Sanierung erreicht werden. Dennoch steht das Unternehmen, wie auch die gesamte gemeinnützige Branche, vor großen Herausforderungen.

Das sind zum einen die explodierenden Energiepreise und die mangelnde Verfügbarkeit von Rohstoffen und Handwerkern, welche zu massiven Kostensteigerungen führen und – bei steigenden Zinsen – die nachhaltige Finanzierung eines leistbaren Entgelts stark gefährden. Leistbares Wohnen hat aber gerade jetzt einen sehr hohen Stellenwert, stellt doch eine Inflation von rund 9 % das Leben der Menschen auf eine harte Probe.

Zum anderen zeigen die Wetterereignisse des vergangenen Sommers, dass die Klimaschutzziele auch im Wohnbau forciert werden sollten. Die VOGEWOSI hat hier mit ihrem großen Wohnungsaltbestand ein beträchtliches Potenzial. Dazu kommen noch geänderte Ansprüche der Bewohner, die vor allem bei den ältesten Wohnanlagen strukturelle Veränderungen notwendig machen.

Wie begegnet die VOGEWOSI nun diesen Herausforderungen?

Um die Kostensituation nicht noch weiter anzuheizen, werden im Neubau lediglich die kostengünstigsten Projekte sowie jene, welche aufgrund vorhandenen dringenden Wohnbedarfes unbedingt benötigt werden, gestartet. Mit massivem Einsatz von Eigenkapital wird zudem gemeinsam mit der Wohnbauförderung versucht die Finanzierungsspitzen abzufedern, um nachhaltige Entgelte kalkulieren zu können.

Im Bestand sind die Planungen, wie Altwohnungen zukunftsfit gemacht werden können, bereits in vollem Gange. Ein erster Schritt ist die gänzliche Erneuerung der Siedlung Bregenz-Feldmoos, deren 1. Abschnitt Ende 2022 den Bewohnern übergeben wird. Darüber hinaus sollen auch die Südtirolersiedlungen und die Gebäude der Fünfziger- und Sechzigerjahre sukzessive modernisiert bzw. neugestaltet werden.

Dass dieser Weg kein leichter wird, ist angesichts der Kosten- und Finanzierungssituation evident, aber gemeinsam mit Land und Gemeinden wird die VOGEWOSI auch diese Herausforderung in den kommenden Jahren bestens bewältigen, davon bin ich überzeugt.



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

Feldkirch - BahnhofCity

Hochhaus an der Mobilitätsdrehscheibe

Erstbezug: 01.05.2021

Architekten: Baumschlager
Eberle, Vaduz

Lang/Schwärzler, Bregenz

60 Wohneinheiten mit
(10x1-Zi-Wo, 40x2-Zi-Wo,
10x3-Zi-Wo.)

1 Geschäftslokal

3.148,12 m² WNFI.

Parkierung:

30 PKW-Einstellplätze

HWB: 14,3 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,90 €/m² WNFI.



Inhalt:

A) Jahresabschluss 2021

a) Bilanz zum 31.12.2021

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2021

c) Anhang zum Jahresabschluss 2021

B) Lagebericht

C) Bericht des Aufsichtsrates

Factbox

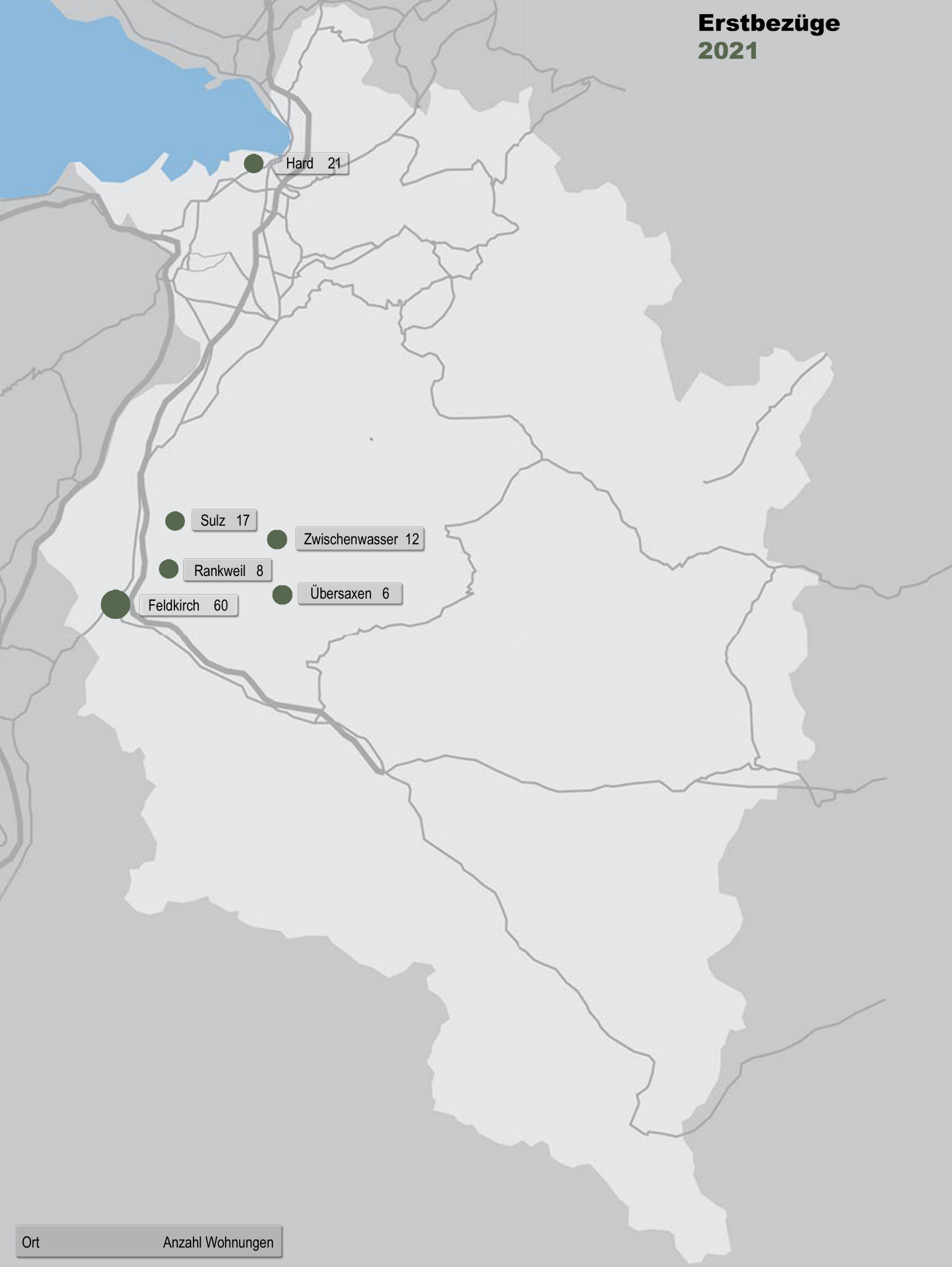
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
St. Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn

Telefon 05572 / 3805

FN 59152 p - Landesgericht Feldkirch
als Firmenbuchgericht

DVR 0025470

Erstbezüge 2021



Ort

Anzahl Wohnungen

2021 neu bezogene Wohnanlagen

Wohnanlage	Architekt(en)	MietWo	Sonstige	Parkierung* ¹	Erstbezug	HWB in kWh/m², a	Miete Wo € pro m² WNFl./Monat* ²
744/Feldkirch-BahnhofCity	Carlo Baumschlager/ Dietmar Eberle, Vaduz und Theo Lang/Karl Schwärzler, Bregenz	60	1	30 Epl.	01.05.2021	14,3	7,90
745/Zwischenwasser-Arkahus	Bernhard Marte/Stefan Marte, Feldkirch	12	-	12 Apl.	01.09.2021	31,0 - 65,5 (Altbau)	7,70
749/Hard-Altmanweg	Atrium Architektur GmbH, Bregenz	21	-	18 Epl., 12 Apl.	01.09.2021	29,4	7,55
751/Rankweil-Stiegstraße	Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, Sulz	8	-	8 Epl.	01.04.2021	27,5	7,30
739/Sulz-Austraße II	Josef Nachbaur-Sturm und Sebastian Wörter, Schwarzach	17	-	17 Epl., 7 Apl.	01.12.2021	15,8	7,20
754/Übersaxen-Oberer Balengsweg	Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, Sulz	6	-	6 Epl., 2 Apl.	01.08.2021	32,9	7,80
		124	1				

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

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

A) JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Bestandsrechte und ähnliche Rechte	114.084,94	58.028,64
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	32.847.462,09	34.433.993,35
2. Wohngebäude	631.713.987,21	609.918.012,90
3. sonstige Gebäude	3.766.790,58	4.346.630,50
4. nicht abgerechnete Bauten	53.272.866,40	68.548.992,06
5. Bauvorbereitungskosten	1.410.972,13	1.798.218,39
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.758,87	273.817,94
7. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	723.322.837,28	719.319.665,14
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	9.460,00	9.460,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.414.665,40	1.414.665,40
Summe Finanzanlagen	1.424.139,94	1.424.139,94
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	724.861.062,16	720.801.833,72

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen Vorräte	161.855,09		76.781,77	
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	329.135,35	0,00	351.198,42	0,00
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	93.377.652,54	74.393.640,04	96.384.049,88	77.755.726,64
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	11.313.004,79	9.512.648,75	10.584.278,99	8.842.494,74
5. sonstige Forderungen	4.527.544,07	1.743.760,83	4.220.447,27	1.819.095,35
Summe Forderungen, Verrechnungen	109.571.546,35	85.650.049,62	111.564.184,16	88.417.316,73
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	45.033.674,64		40.208.039,40	
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	154.767.076,08		151.849.005,33	

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.227.308,68	4.331.011,65
2. übrige	889.016,25	875.305,32
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.116.324,93	5.206.316,97
BILANZSUMME	884.744.463,17	877.857.156,02

Bilanz zum 31.12.2021

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>	9.629.000,00		9.629.000,00	
<i>davon einbezahltes Stammkapital</i>	9.629.000,00		9.629.000,00	
II. Kapitalrücklagen				
gebundene	2.342.872,15		2.342.872,15	
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	12.845.037,94		12.845.037,94	
2. zweckgeb. Rücklage für Kostendeckung	42.451.667,05		41.855.059,96	
3. andere Rücklagen	237.250.488,36		222.392.818,65	
Summe Gewinnrücklagen	292.547.193,35		277.092.916,55	
IV. Bilanzgewinn	6.373.220,98		6.057.669,71	
Summe Eigenkapital	310.892.286,48		295.122.458,41	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.670.413,03		3.514.187,48	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.190.482,00		2.384.263,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.419.197,31		1.713.437,33	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.253.637,68		1.969.073,38	
5. sonstige Rückstellungen	894.209,42		837.185,04	
Summe Rückstellungen	9.427.939,44		10.418.146,23	
C. VERBINDLICHKEITEN				
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	386.384.664,87	14.612.556,25	390.398.942,74	14.585.252,76
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	43.231.979,93	0,00	43.673.661,12	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	75.786.879,21	3.552.839,01	78.953.634,08	3.635.164,67
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	316.495,74	316.495,74	1.353.780,00	1.353.780,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.235.425,11	2.950.453,98	5.125.495,74	3.997.570,01
6. Kautionen	999.090,83	999.090,83	896.765,18	896.765,18
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	51.091.584,71	6.902.762,36	48.519.360,10	7.169.041,95
8. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.612.803,16	1.612.803,16	2.099.033,35	2.099.033,35
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	286.957,52	30.915,59	261.330,91	42.635,20
10. sonstige Verbindlichkeiten	1.478.356,17	1.478.356,17	1.034.548,16	1.034.548,16
davon Steuern	(706.443,20)		(108.299,75)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)		(151.753,82)	
Summe Verbindlichkeiten	564.424.237,25	32.456.273,09	572.316.551,38	34.813.791,28
BILANZSUMME	884.744.463,17		877.857.156,02	

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	88.187.037,25	85.553.229,53
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	447.297,54	443.247,28
c) Zuschüsse	1.972.397,81	1.429.078,48
d) aus Sondereinrichtungen	406.767,85	395.368,10
e) aus Betreuungstätigkeit	1.210.165,38	1.033.018,08
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	52.424,17	61.139,89
g) übrige	51.202,31	20.843,06
Summe Umsatzerlöse	92.327.292,31	88.935.924,42
2. aktivierte Eigenleistungen	2.287.604,90	2.635.874,67
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.722.470,12	1.824,22
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.577.714,14	9.410.272,48
c) übrige	640.655,80	230.862,19
Summe sonstige betriebliche Erträge	9.940.840,06	9.642.958,89
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.264.984,44	-2.391.138,05
5. Instandhaltungskosten	-21.691.342,21	-24.677.765,68
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-82.126,61	-92.464,55
b) Gehälter	-4.333.301,78	-4.213.147,11
c) soziale Aufwendungen	-1.785.168,31	-1.915.814,29
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-223.172,23	-169.652,78
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-198.330,35	-351.039,31
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-1.147.588,30	-1.126.544,24
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	-160.158,57	-166.734,84
<i>davon übriger Personalaufwand</i>	-55.918,86	-101.843,12
d) Kosten der Organe	-5.656,10	-6.389,88
Summe Personalaufwand	-6.206.252,80	-6.227.815,83

**Gewinn- und
Verlustrechnung 2021**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-17.810.401,58	-17.334.453,49
<i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	<i>0,00</i>	<i>-165.996,58</i>
b) auf Umlaufvermögen	-760.100,00	-1.415.100,00
Summe Abschreibungen	-18.570.501,58	-18.749.553,49
8. Betriebskosten	-25.698.727,22	-24.344.059,61
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-444.685,10	-400.892,37
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-11.539.515,65	-10.789.546,06
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.417.761,90	-1.413.651,06
c) übrige	-443.043,52	-271.554,28
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-13.400.321,07	-12.474.751,40
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	16.278.922,85	11.948.781,55
12. Erträge aus Beteiligungen	20.416,67	0,00
13. Zinsen und ähnliche Erträge	382.234,20	328.170,56
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-200.578,30	-197.461,35
15. Zwischensumme 12. - 13.	202.072,57	130.709,21
16. Ergebnis vor Steuern	16.480.995,42	12.079.490,76
17. Steuern vom Einkommen	-711.167,35	-525,85
18. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	15.769.828,07	12.078.964,91
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-9.396.607,09	-6.021.295,20
20. BILANZGEWINN	6.373.220,98	6.057.669,71

Rankweil - Stiegstraße

Streuobstwiese wird zum Ortsteilzentrum

Erstbezug: 01.04.2021

Architekten: Nägele Wohn- und
Projektbau GmbH, Sulz
8 Wohneinheiten
567,88 m² WNFI.
(2x2-Zi-Wo, 6x3-Zi-Wo)
Parkierung:
8 PKW-Einstellplätze
HWB: 27,5 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,30 €/m² WNFI.



Hard - Altmannweg

unmittelbar an der Landesgrünzone ins Ried gebaut



Erstbezug: 01.09.2021

Architekten: ATRIUM
Architektur GmbH, Bregenz
21 Wohneinheiten
1.401,96 m² WNFI.
(9x2-Zi-Wo, 6x3-Zi-Wo und
6x4-Zi-Wo)
Parkierung:
18 PKW-Einstellplätze
12 Abstellplätze
HWB: 29,4 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,55 €/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 31.12.2021 € 14.559.888,82 von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Jahr 2021 sind Zuschüsse in Höhe von € 69.411,39 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 0,0 % (Vorjahr 0,4 %) ermittelt. Bei der Berechnung der Abfertigungsrückstellung sowie der Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde für beide Geschlechter ein Pensionsantrittsalter von 62 Jahren angesetzt. Übergangsregelungen gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz sowie ein Fluktuationsabschlag wurden nicht berücksichtigt. Für die Abfertigungsrückstellungen wurden die voraussichtlichen Einkommenszuwächse bis zur Pensionierung mit 2,0 % Indexierung hochgerechnet.

1.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,0 % (Vorjahr: 0,4 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung berechnet. Die Altersvorsorge der aktiven Dienstnehmer wurde an eine Pensionskasse übertragen.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Bis zum Jahr 2020 im Posten *sonstige betriebliche Aufwendungen* unter Punkt *c) übrige* ausgewiesene Wertberichtigungen für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten werden im Geschäftsjahr im Posten *Abschreibungen* Punkt *b) auf Umlaufvermögen* ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Ansonsten wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert worden.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 68 (Vorjahr: 69) Mietwohnungen/Geschäftslokale mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Gesamtbuchwert von € 11.986.603,54 (Vorjahr: € 12.446.890,06) 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 31.12.2021	davon Stamm- kapital	Jahresüberschuss 2021
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33%	€ 2.948.417,02	42.000,00 *)	€ 292.112,31

*) 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	2021 Vj.	24.209,60 24.209,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vj.	329.135,35 351.198,42	0,00 0,00	0,00 0,00	93.300,00 93.300,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vj.	93.377.652,54 96.384.049,88	74.393.640,04 (1) 77.755.726,64 (1)	0,00 0,00	7.013.304,71 7.228.267,40
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2021 Vj.	11.313.004,79 10.584.278,99	9.512.648,75 (2) 8.842.494,74 (2)	0,00 0,00	0,00 0,00
5) sonstige Forderungen	2021 Vj.	4.527.544,07 4.220.447,27	1.743.760,83 (3) 1.819.095,35 (3)	0,00 0,00	508.847,04 508.847,04
Forderungen gesamt	2021 Vj.	109.571.546,35 111.564.184,16	85.650.049,62 88.417.316,73	0,00 0,00	7.615.451,75 7.830.414,44

(1) Darin ist 2021 ein Betrag iHv. € 73.965.718,95 (Vj. € 77.055.227,01) 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 2021 ein Betrag iHv. € 63.972,70 (Vj. € 71.417,01) 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 2021 ein Betrag iHv. € 1.725.939,24 (Vj. € 1.803.186,05) enthalten, welchem langfristig zur Verfügung stehende Darlehen gegenüberzustellen sind. Der Abbau dieser Aktiva wird in Entsprechung mit dem Abbau der Darlehen erfolgen.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Stammkapital

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

Die Zusammensetzung zeigt folgendes Bild:

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

2.1.3.2. Gewinnrücklagen

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

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 894.209,42 (Vorjahr € 837.185,04) betreffen im Wesentlichen mit € 770.209,42 (Vorjahr € 719.185,04) Personalkostenrückstellungen und mit € 124.000,00 (Vorjahr € 118.000,00) 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	2021 Vj	386.384.664,87 (1) 390.398.942,74 (1)	14.612.556,25 14.585.252,76	51.262.599,36 50.980.640,51	320.509.509,26 324.833.049,47
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2021 Vj	43.231.979,93 43.673.661,12	0,00 0,00	0,00 0,00	43.231.979,93 43.673.661,12
3) Darlehen sonstiger Art	2021 Vj	75.786.879,21 (2) 78.953.634,08 (2)	3.552.839,01 3.635.164,67	9.154.491,17 9.290.423,57	63.079.549,03 66.028.045,84
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2021 Vj	316.495,74 1.353.780,00	316.495,74 1.353.780,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2021 Vj	3.235.425,11 5.125.495,74	2.950.453,98 3.997.570,01	284.971,13 1.127.925,73	0,00 0,00
6) Kautionen	2021 Vj	999.090,83 896.765,18	999.090,83 896.765,18	0,00 0,00	0,00 0,00
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vj	51.091.584,71 48.519.360,10	6.902.762,36 7.169.041,95	44.188.822,35 41.350.318,15	0,00 0,00
8) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vj	1.612.803,16 2.099.033,35	1.612.803,16 2.099.033,35	0,00 0,00	0,00 0,00
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2021 Vj	286.957,52 261.330,91	30.915,59 42.635,20	192.069,23 147.278,70	63.972,70 71.417,01
10) sonstige Verbindlichkeiten	2021 Vj	1.478.356,17 1.034.548,16	1.478.356,17 1.034.548,16	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	2021 Vj	564.424.237,25 572.316.551,38	32.456.273,09 34.813.791,28	105.082.953,24 102.896.586,66	426.885.010,92 434.606.173,44

(1) davon sind in Form von Pfandrechten € 384.337.209,56 (Vj. € 388.146.068,92) dinglich besichert.

(2) davon sind in Form von Pfandrechten € 15.307.617,85 (Vj. € 17.297.178,60) dinglich besichert.

Die treuhändisch gehaltenen Kautionen iHv. € 999.090,83 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 ausgewiesen Sachanlagen bestehen für Baurechte auf fremden Liegenschaften und Leasingverträge für Drucker in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: rd. € 551.000; 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 2021 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 € 24.133.121,31 (Vj. € 23.871.104,54). 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	91.947.773,77	88.725.169,57
Bautätigkeit	92.585,97	23.805,41
Grundstücksverkehr	9.725,52	1.499,38
Großinstandsetzung	193.859,13	129.923,09
sonstige	83.347,92	55.526,97
gesamt	92.327.292,31	88.935.924,42

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 Erträge* unter Punkt c) *übrige* konnten in Vorjahren gebildete Wertberichtigungen für Eigenmittelvorlagen für Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 517.100,00 aufgelöst werden.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Gewinne in der Höhe von € 2.697.239,99 (Vorjahr: Gewinne € 1.824,22) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 185.462,89 (Vorjahr: € 133.979,15) enthalten. Der Rest iHv € 37.709,34 betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

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

2.2.3. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurden für das Geschäftsjahr € 94.000,00 rückgestellt. Für die Prüfung des vorangegangenen Jahresabschlusses wurden € 87.054,70 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 € 63.014,40 (Vorjahr: € 62.395,20) 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

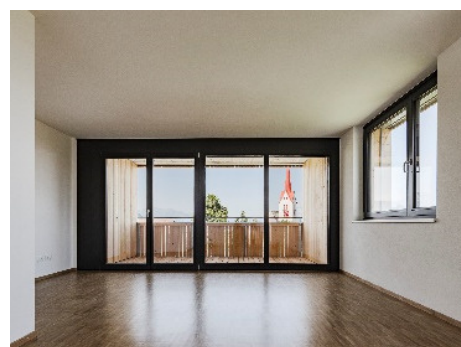
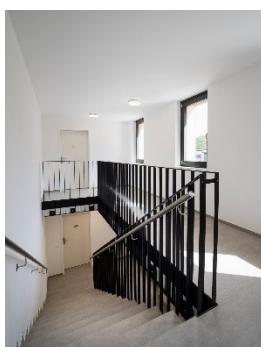
Diese betreffen Erträge im Zusammenhang mit Geschäften gemäß § 7 Abs. 4 WGG.

Übersaxen – Oberer Balengsweg

Leistbares Wohnen im ländlichen Raum

Erstbezug: 01.08.2021

Architekten: Nägele Wohn-
und Projektbau GmbH, Sulz
6 Wohneinheiten
(1x2-Zi-Wo, 4x3-Zi-Wo und
1x4-Zi-Wo)
413,64 m² WNFI.
Parkierung:
6 PKW-Einstellplätze
2 Abstellplätze
HWB: 32,9 kWh/m² und Jahr
Miete brutto (ohne BK/HK):
7,80 €/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 von Unterbrechungen der internationalen Lieferketten als Folge der COVID-19 Pandemie und des Ukraine-Krieges sowie der damit verbundenen außerordentlich hohen Preissteigerungen werden im Jahr 2022 gewisse Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft gegeben sein. Neben Mindererträgen aus der Bauverwaltung durch Verzögerungen bzw. Verschiebungen sowohl in der Sanierungs- als auch in der Neubautätigkeit sind auch grundsätzlich erhöhte Mietausfälle bzw. -stundungen aufgrund der angespannten Preislage gerade im Energiebereich zu erwarten. Aus derzeitiger Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass diese Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und des Ukraine-Krieges 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 Rüdissner Dr. Gabriele Germann-Leiner Mag. Harald Wittwer	Landesstatthalter a. D. WTH/ Steuerberaterin Bürgermeister/ Landtags- abgeordneter	Vorsitzender Vorsitzender-Stellvertreterin Vorsitzender-Stellvertreter
Arno Gächter Dr. Martin Staudinger	Versicherungsagent Bürgermeister/ Landtags- abgeordneter	Schriftführer Schriftführer-Stellvertreter
Mag. Karl Fenkart Dr. Kurt Fischer Angelika Schwarzmann Christoph Metzler	Abteilungsvorstand Bürgermeister Bürgermeisterin Bauleiter/ Landtagsabge- ordneter	Mitglied Mitglied Mitglied Mitglied
vom Betriebsrat delegiert: Thomas Brauchle Elisabeth Steiner Stefan Riegler Marlene Willam	Angestellter Angestellte Angestellter Angestellte	Mitglied Mitglied Mitglied Mitglied

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von insgesamt € 5.656,10 (Vorjahr € 6.389,88) 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:

	2021	Vj.
Technische Abteilung	23 ¹⁾	22 ⁶⁾
Recht und Hausverwaltung	11 ²⁾	11 ⁷⁾
Rechnungswesen	18 ³⁾	19 ⁸⁾
Rechnungsstelle	5	5
EDV	5 ⁴⁾	3 ⁹⁾
Sekretariat Geschäftsführung	1	1
Anmeldung	1 ⁵⁾	1 ¹⁰⁾
Lehrlinge	3	2
	67	64

¹⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

³⁾ davon 9 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

⁵⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

⁷⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte + 1 Karenzstelle

⁹⁾ davon 1 ATZ

²⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁴⁾ davon 1 ATZ

⁶⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

⁸⁾ davon 8 Teilzeitbeschäftigte

¹⁰⁾ davon 1 Teilzeitbeschäftigte

Darüber hinaus waren zum 31.12.2021 26 größtenteils mit Hausbesorgerarbeiten beschäftigte Hausverwalter/innen und Helfer als Arbeitnehmer/innen unserer Gesellschaft tätig.

Außerdem waren 15 Arbeiter/innen - meist stundenweise - beschäftigt, und zwar 5 Arbeiter/innen für die Reinigung des Bürogebäudes und der Hausverwalterkanzleien sowie 3 Hausarbeiter/innen und 7 Arbeiter/innen für Hausbesorgerarbeiten.

Ferner waren 10 Personen stundenweise für Wohnungseigentümergeinschaften tätig.

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

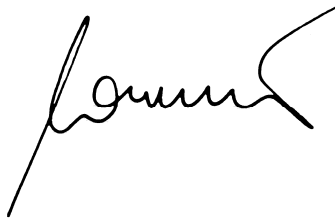
	2021	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	54.914,70	68.202,76
andere Arbeitnehmer/innen	295.233,65	227.429,84
Pensionisten/innen	71.354,23	225.059,49
gesamt	421.502,58	520.692,09

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 2021 in Verbindung mit dem Gewinnrücklagen-
spiegel 2021 (Anlage 2) ausgewiesenen vorbilanzlichen Zuweisung in Höhe von
€ 8.800.000,00 (Gewinn- und Verlustrechnung – Position 19 – Teilbetrag siehe Gewinn-
rücklagenspiegel – Anlage 2) zu den anderen Rücklagen (Bilanz – Passiva – Position A.
EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen) wird die Zustimmung erteilt.
2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von € 6.373.220,98 ist dem Posten
A. EIGENKAPITAL; III. Gewinnrücklagen; 3. andere Rücklagen zuzuführen.

Dornbirn, am 31.05.2022

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2021

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	474.460,30	81.757,38	0,00	0,00	556.217,68	416.431,66	0,00	0,00	25.701,08	442.132,74	58.028,64	114.084,94
II. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke	34.433.993,35	537.835,19	0,00	- 2.124.366,45 ²⁾	32.847.462,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.433.993,35	32.847.462,09
2. Wohngebäude	G 111.184.637,02	120.290,00	- 1.090.604,18	3.544.151,73 ³⁾	113.758.474,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.184.637,02	113.758.474,57
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.630 Einh.)	20.081.770,12				20.019.800,79						20.081.770,12	20.019.800,79
	B 896.686.845,88	165.000,00	- 5.439.711,66	42.765.297,83 ⁴⁾	934.177.432,05	397.953.470,00	- 2.829.026,74	3.595.838,25 ¹⁰⁾	17.501.637,90	416.221.919,41	498.733.375,88	517.955.512,64
Anteil unternehmenseig.Miteigentum (2.630 Einh.)	141.097.798,91				141.783.920,05	76.694.385,58				79.319.297,85	64.403.413,33	62.464.622,20
3. Sonstige Gebäude	G 226.804,81	0,00	0,00	- 48.047,73 ⁵⁾	178.757,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.804,81	178.757,08
	B 9.408.059,39	44.573,10	0,00	- 3.782.682,20 ⁶⁾	5.669.950,29	5.288.233,70	0,00	- 3.329.153,25 ¹¹⁾	122.836,34	2.081.916,79	4.119.825,69	3.588.033,50
4. Nicht abgerechnete Bauten	G 9.614.137,76	64.000,16	- 4.600,00	- 1.371.737,55 ⁷⁾	8.301.800,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.614.137,76	8.301.800,37
	B 59.201.539,30	24.333.964,28 ¹⁾	0,00	- 38.214.870,87 ⁸⁾	45.320.632,71	266.685,00	0,00	- 266.685,00 ¹²⁾	349.566,68	349.566,68	58.934.854,30	44.971.066,03
5. Bauvorbereitungskosten	1.817.487,99	380.498,50	0,00	- 767.744,76 ⁹⁾	1.430.241,73	19.269,60	0,00	0,00	0,00	19.269,60	1.798.218,39	1.410.972,13
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.413.170,09	169.106,17	- 77.109,69	0,00	1.505.166,57	1.139.352,15	- 77.109,69	0,00	132.165,24	1.194.407,70	273.817,94	310.758,87
7. geleistete Anzahlungen	0,00	100.000,00	- 100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	9.460,00	0,00	0,00	0,00	9.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.460,00	9.460,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	0,00	0,00	0,00	14,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,54	14,54
3. Wertpapiere	1.414.665,40	0,00	0,00	0,00	1.414.665,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.414.665,40	1.414.665,40
GESAMTSUMME	1.125.885.275,83	25.997.024,78	- 6.712.025,53	0,00	1.145.170.275,08	405.083.442,11	- 2.906.136,43	0,00	18.131.907,24	420.309.212,92	720.801.833,72	724.861.062,16

"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': - 2.124.366,45

zu 3) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'G': 3.496.104,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 48.047,73
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten': 0,00zu 4) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 38.982.615,63
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 3.782.682,20

zu 5) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 48.047,73

zu 6) Übertrag auf 'Wohngebäude' - 'B': - 3.782.682,20

zu 7) Hertrag von 'Unbebaute Grundstücke': 2.124.366,45
Hertrag von 'Wohngebäude': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 3.496.104,00
Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 0,00zu 8) Hertrag von 'Bauvorbereitung': 767.744,76
Übertrag auf 'Bauvorbereitung': 0,00
Übertrag auf 'Wohngebäude': - 38.982.615,63
Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 0,00zu 9) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 767.744,76
Hertrag von 'Bauvorbereitung': 0,00zu 10) Hertrag von 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': 266.685,00
Hertrag von 'Sonstige Gebäude': 3.329.153,25

zu 11) Übertrag auf 'Wohngebäude': - 3.329.153,25

zu 12) Übertrag auf 'Nicht abgerechnete Bauten' - 'B': - 266.685,00

Gewinnrücklagenpiegel 2021

Posten	Stand 01.01.2021	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	zweckgebunde Rücklage für Kostendeckung					Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Summe Rücklagen- bewegung	Stand 31.12.2021
				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	41.855.059,96	0,00	41.855.059,96	4.736.690,34	932.033,69	-584.614,73	-4.759.745,99	272.243,78	0,00	596.607,09	42.451.667,05
Vorjahr	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
davon Mehrtilgung	54.241.590,97										54.223.407,31
Vorjahr	54.253.132,30										54.241.590,97
davon Mindertilgung	-12.386.531,01										-11.771.740,26
Vorjahr	-12.419.367,54										-12.386.531,01
3. andere	222.392.818,65	6.057.669,71	228.450.488,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.800.000,00	8.800.000,00	237.250.488,36
Vorjahr	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
Summe Gewinnrücklagen	277.092.916,55	6.057.669,71	283.150.586,26	4.736.690,34	932.033,69	-584.614,73	-4.759.745,99	272.243,78	8.800.000,00	9.396.607,09	292.547.193,35
Vorjahr	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
Bilanzgewinn	6.057.669,71	-6.057.669,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.373.220,98	6.373.220,98	6.373.220,98
Vorjahr	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

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 wurde ein Grundstück im Ausmaß von 1.130 m² zum Kaufpreis von € 511.292 (ohne Nebenkosten) erworben. Aus dem unbebauten Grundstücksbestand wurden der Bebauung rd. 9.800 m² mit einem Buchwert von rd. € 2.124.400 zugeführt.

Zum Jahresende 2021 beläuft sich der bebauungsfähige Grundstücksbestand auf rd. 161.000 m² mit einem Buchwert von rd. € 32,66 Mio (Vorjahr rd. 169.700 m², Buchwert rd. € 34,25 Mio). Mit zwei weiteren, derzeit noch nicht in Bauland gewidmeten Grundstücken gehören zum 31.12.2021 insgesamt rd. 174.400 m² mit einem Buchwert von rd. € 32,85 Mio. zum unbebauten Grundstücksbestand der Gesellschaft. Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert.

Übereignungen:

Im Jahr 2021 endete bei zwei Wohnanlagen mit insgesamt 30 Wohnungen und 12 Einstellplätze das Baurecht. Zusätzlich wurde eine Wohnanlage mit 30 Wohnungen und 30 Einstellplätzen sowie ein Reihenhauses und ein Geschäftslokal verkauft.

Bautätigkeit

Neubauten:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2021 rd. € 25,3 Mio. (Vorjahr rd. € 34,5 Mio.).

Die Bautätigkeit erstreckte sich dabei auf die Fertigstellung von

124	Wohnungen
1	Lokale
79	Garagen
204	Verwaltungseinheiten

Im Zustand der Errichtung befanden sich zum 31.12.2021

215	Wohnungen
8	Lokale
251	Garagen
474	Verwaltungseinheiten

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baubetreuung im Geschäftsjahr 2021 ein Bauvolumen von rd. € 1,1 Mio. (Vorjahr € 0,5 Mio.) abgewickelt.

Großinstandsetzung:

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2021 rd. € 16,5 Mio. (Vorjahr rd. € 18,4 Mio.).

Bauvorbereitung:

Per 31.12.2021 befanden sich 14 Projekte mit voraussichtlich 362 Wohnungen in Bauvorbereitung.

Verwaltungstätigkeit

Die Gliederung der Verwaltungstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Sonstige	Summe
in der Bilanz erfasste Einheiten:					
Wohngebäude	14.441	239	8.384	10	23.074
<i>davon ue Miteigentum</i>	2.630				
sonstige Gebäude			1.319		1.319
nicht abgerechnete Bauten	142		97		239
nicht in der Bilanz erfasste Einheiten:					
verwaltete Eigentümergemeinschaften	2.595	109	928	5	3.637
	17.178	348	10.728	15	28.269

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt € 15.769.828,07 und liegt damit um rd. 30,6 % über dem Vorjahr (Jahresüberschuss Vorjahr € 12.078.964,91).

Die Bilanzsumme beläuft sich auf € 884.744.463,17 und liegt rd. 0,8 % über dem Vorjahreswert (Bilanzsumme Vorjahr € 877.857.156,02).

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Vermögens- und Kapitalslage** zum 31.12.2021 zeigt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr in Euro	in %	Vorjahr in Euro	in %	Veränderung in Euro	in %
<u>Vermögen</u>						
Anlagevermögen	724.861.062,16	81,93 %	720.801.833,72	82,11 %	4.059.228,44	0,56 %
Umlaufvermögen	82.855.054,67	9,36 %	86.344.789,78	9,84 %	-3.489.735,11	-4,04 %
langfristig gebundenes Vermögen	807.716.116,83	91,29 %	807.146.623,50	91,95 %	569.493,33	0,07 %
kurzfristig gebundenes Vermögen	77.028.346,34	8,71 %	70.710.532,52	8,05 %	6.317.813,82	8,93 %
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	884.744.463,17	100 %	877.857.156,02	100 %	6.887.307,15	0,78 %
<u>Kapital</u>						
Eigenkapital	310.892.286,48	35,14 %	295.122.458,41	33,62 %	15.769.828,07	5,34 %
Fremdkapital	505.403.524,01	57,12 %	513.026.237,94	58,44 %	-7.622.713,93	-1,49 %
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	816.295.810,49	92,26 %	808.148.696,35	92,06 %	8.147.114,14	1,01 %
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	68.448.652,68	7,74 %	69.708.459,67	7,94 %	-1.259.806,99	-1,81 %
Bilanzsumme	884.744.463,17	100 %	877.857.156,02	100 %	6.887.307,15	0,78 %

Eine Gegenüberstellung des	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
langfristig gebundenen Vermögens	807.716.116,83	807.146.623,50	569.493,33
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	816.295.810,49	808.148.696,35	8.147.114,14
ergibt eine vorläufige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	8.579.693,66	1.002.072,85	7.577.620,81
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	8.923.152,14	-367.011,21	9.290.163,35
eine endgültige Überdeckung (ohne Vorz.) / Unterdeckung (-)	17.502.845,80	635.061,64	16.867.784,16

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist am 31.12.2021 als geordnet und gesichert zu betrachten.

Nach § 7 Abs. 6 WGG haben gemeinnützige Bauvereinigungen zu ermitteln, ob sie über Eigenkapital verfügen, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensgegenstände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse verwendet wurde. Zum 31.12.2021 ergibt sich kein Reservekapital (Vorjahr: kein Reservekapital).

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2021 folgende Teilergebnisse

	2021 in €	Vorjahr in €
Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	34.587.609,13	29.655.393,69
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-22.690.260,47	-39.393.972,97
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.071.713,42	18.547.020,08
Geldfluss gesamt	4.825.635,24	8.808.440,80
Liquide Mittel 1.1.	40.208.039,40	31.399.598,60
Liquide Mittel 31.12.	45.033.674,64	40.208.039,40

Die **Liquidität** war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 9.195.000 (Vorjahr € 10.739.000) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung in Höhe von rd. 48.639.000 (Vorjahr € 43.465.000) rd. 5,3-fach (Vorjahr 4,0-fach) gedeckt.

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

	2021 in €	Vorjahr in €
1. operatives Ergebnis		
aus der Hausbewirtschaftung	13.984.138,11	12.157.783,12
aus der Bautätigkeit	-429.404,62	-209.043,00
aus der Großinstandsetzung	40.672,26	10.610,35
aus dem Grundstücksverkehr	309.872,31	-16.696,04
aus Ausnahmegeschäften	2.373.644,79	6.127,12
	16.278.922,85	11.948.781,55
2. Finanzergebnis	202.072,57	130.709,21
3. Ergebnis vor Steuern	16.480.995,42	12.079.490,76
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-711.167,35	-525,85
4. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	15.769.828,07	12.078.964,91
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-9.396.607,09	-6.021.295,20
5. Bilanzgewinn	6.373.220,98	6.057.669,71

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

Darüber hinaus war das Ergebnis der Bautätigkeit durch die Erhöhung der Rückstellung für Bauschäden iHv. € 270.000 durch einen Einmaleffekt belastet.

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

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

1.3.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiter/innenförderung

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

Vermietungsbereich

Die Mieten (ohne Nebenkosten) konnten im Jahr 2021 auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die Durchschnittsmiete 2021 beträgt € 5,29/m² (Vorjahr € 5,18/m²).

Die durchschnittliche Fluktuation bei den Mietwohnungen betrug 2021 rund 5,69 % (Vorjahr 5,69 %).

Umweltinitiativen

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

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

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

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

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

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite her zufriedenstellend.

Zwischenwasser - Arkahus

Zeugnis der Sozialgeschichte des Landes

Erstbezug: 01.09.2021

Architekten:

Marte.Marte ZT GmbH,
Feldkirch

12 Wohneinheiten mit
(9x3-Zi-Wo und 3x4-Zi-Wo)
817,73 m² WNFI.

Parkierung:

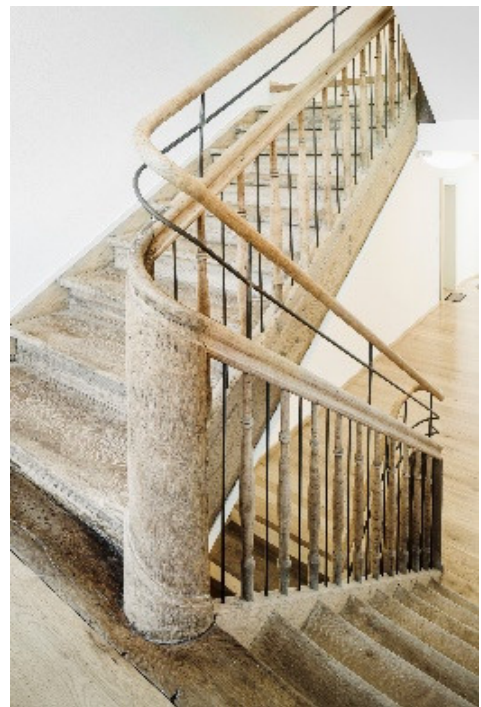
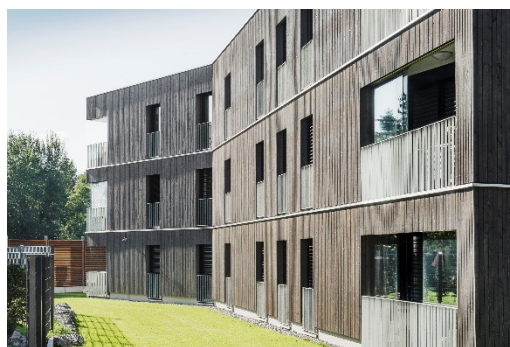
12 Abstellplätze

HWB: Altbau 65,5 kWh/m²

Neubau 31,0 kWh/m² und Jahr

Miete brutto (ohne BK/HK):

7,70 €/m² WNFI.



2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

2.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzierungsinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche, Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten "Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, "Darlehen sonstiger Art") sowie nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber.

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

Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen überwiegend variabel verzinst aufgenommen werden.

Auf Grund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Wohnungsentgelte. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalles kann jedoch auf Grund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt bzw. einen Juristen im Hause vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Verschlechterung im Bereich der Arbeitslosenzahlen bzw. der Kurzarbeit bedingt durch die COVID-19 Pandemie bzw. den Ukraine-Krieg wird zu einer Erhöhung der Ausfallsrisiken im Bereich von Entgeltforderungen führen. Wirtschaftlich relevante Effekte sind jedoch nicht zu erwarten.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente bisher und auch in absehbarer Zeit großteils dazu ausreichen sollte, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko als wirtschaftlich nicht relevant einzustufen.

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

2.2.2. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

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

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

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

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

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

Aufgrund von Unterbrechungen der internationalen Lieferketten als Folge der COVID-19 Pandemie und des Ukraine-Krieges sowie der damit verbundenen Rohstoffknappheit und außerordentlich hohen Preissteigerungen sind im Jahr 2022 Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten. Neben Mindererträgen aus der Bauverwaltung durch Verzögerungen bzw. Verschiebungen sowohl in der Sanierungs- als auch in der Neubautätigkeit sind auch grundsätzlich erhöhte Mietausfälle bzw. -stundungen aufgrund der angespannten Preislage gerade im Energiebereich zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft werden jedoch nicht wesentlich sein.

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

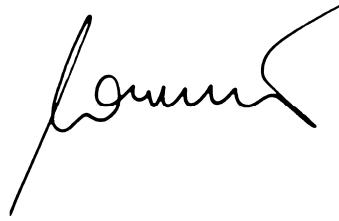
3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

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.

Im Jahr 2021 wurde damit begonnen zwei weitere Gebäude-Varianten, in Bezug auf Konstruktionsart und Wärmeversorgungssystem, in der Realität zu errichten, um damit die Ergebnisse des Forschungsprojektes besser evaluieren zu können.

Dornbirn, am 31.05.2022

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

Dr. Hans-Peter Lorenz
Geschäftsführer

C) Bericht des Aufsichtsrates

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

Die Funktionsperiode des Aufsichtsrates dauert bis zu jener Generalversammlung, 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 fünf Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung eingehend und umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Gesellschaft unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

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

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2021 intensiv mit der Vergabepraxis bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen befasst. In drei Sitzungen des ständigen Bauausschusses wurden anstehende Vergaben von Bau- und Baunebenleistungen sowie Finanzdienstleistungen eingehend erörtert und einer Erledigung zugeführt.

Schwerpunkte in der Tätigkeit des Aufsichtsrates waren überdies die Entscheidung über den An- und Verkauf neuer Liegenschaften und die Verabschiedung des jährlichen Finanz- und Investitionsprogrammes (Neubau und Großinstandsetzung) sowie die Überwachung und Steuerung der Gewinn- und Verlustvorschau 2021 (Plan-Erfolgsrechnung) anhand quartalsmäßig von der Geschäftsführung unterbreiteter Soll-Ist-Vergleiche.

Weiters wurde intensiv über Neuanschaffungen von Hard- und Software in der IT (Firewall der Zentrale, Security, Vernetzung der Firmenstandorte etc.) sowie über die angespannte Grund- und Baukossituation im Land diskutiert, die Erweiterung des bestehenden Dienstpostenplanes der Gesellschaft beschlossen sowie Geschäfte gemäß § 9a WGG genehmigt.

Mit Ausnahme von zwei Beschlüssen (Auftrag an DI Hermann Kaufmann zur Erstellung einer Studie zwecks Neugestaltung der Südtirolersiedlung „Hard-Am See“ – eine Gegenstimme, daher gemäß § 9a Abs. 2a WGG nicht zustandegekommen und Grundankauf Sulz-Müsinenstraße – eine Gegenstimme) wurden alle Entscheidungen einstimmig getroffen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 und die Gebarung 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 15. November 2022 geprüft. Die Generalversammlung wird daher ersucht, den Jahresabschluss 2021 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, 15. November 2022



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

Schlins – Walgaustraße I

Umwelt entlasten durch Sanierung

Sanierung 2021/2022

Das Investitionsvolumen für die Sanierung der zwei Baukörper mit gesamt 22 Wohnungen betrug rund 1,2 Millionen Euro.

Getätigte Maßnahmen:

- Fenster, Balkontüren und Rollläden
- Wärmedämmfassade
- Malerarbeiten
- Dacheindeckung
- Hauseingangsportale
- Balkongeländer
- Natursteinbeläge
- Haustechnik
- Außenanlage u.v.m.



Die 1983 bezogene Wohnanlage vor der Sanierung.

Errichtete Wohnungen per 31.12.2021

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	3.211	584	3.795	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	839	86	925	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.683	630	3.313	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	783	126	909	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	723	36	759	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	327	43	370	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	439	42	481	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	785	74	859	-	113	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	325	36	361	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	197	79	276	-	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	630	120	750	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	163	43	206	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	301	95	396	-	39	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	69	8	77	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	158	-	158	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	9	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	228	26	254	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	61	154	215	14	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	104	588	-	54	101.750,00	1,06
Gemeinde Nüziders	144	8	152	-	18	14.550,00	0,15
Gemeinde Satteins	45	-	45	4	23	9.450,00	0,10
Gemeinde Schwarzach	20	6	26	-	41	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	66	6	72	-	7	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	42	9	51	-	17	3.650,00	0,04

Errichtete Wohnungen per 31.12.2021

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung*			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 - 1980	Nominale EUR	%
Marktgemeinde Egg	6	0	6	-	-	-	-
Gemeinde Alberschwende	-	-	0	-	15	-	-
Gemeinde Bartholomäberg	12	-	12	-	-	-	-
Gemeinde Bezau	9	-	9	-	7	-	-
Gemeinde Blons	-	-	-	-	-	-	-
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 Langen	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	21	-	21	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Lingenau	13	-	13	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	113	19	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	55	-	55	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	20	-	20	-	2	-	-
Gemeinde Mittelberg-Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Schlins	54	-	54	-	11	-	-
Gemeinde Schoppernau	-	-	0	-	6	-	-
Gemeinde Schröcken	6	-	6	-	-	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	13	2	15	-	5	-	-
Gemeinde Silbertal	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde St. Anton i. Montafon	11	-	11	-	10	-	-
Gemeinde St. Gallenkirch	38	-	38	-	-	-	-
Gemeinde St. Gerold	12	-	12	-	-	-	-
Gemeinde Sulz	55	-	55	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Übersaxen	6	-	0	-	-	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	12	-	12	-	4	-	-
GESAMT	14.583	2.595	17.178	476	1.568	9.629.000,00	

Factbox VOGEWOSI

BILANZ-Stichtag 31.12.2021

	2021	2020
Bilanzsumme	884,7 Mio. €	877,9 Mio. €
Eigenkapital	310,9 Mio. €	295,1 Mio. €
Sachanlagevermögen	723,3 Mio. €	719,3 Mio. €
Umsatz	92,3 Mio. €	88,9 Mio. €
Bilanzgewinn	6,37 Mio. €	6,06 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	174.400 m²	183.100 m ²
Mietwohnungen	14.583	14.562
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.595	2.594
Verwaltete Wohnungen gesamt	17.178	17.156
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	97	95

STANDORTE

Hauptverwaltung / Dornbirn / St. Martin-Straße 7

Werkstätte / Dornbirn / Nachbauerstraße 48

dezentrale Hausverwaltungen

Bludenz	Raiffeisenstraße 11
Bregenz	Südtirolerplatz 15 und Achsiedlungsstraße 7
Dornbirn	Siegfried-Fussenegger-Str. 12 und Hintere Achmühlerstr. 31
Feldkirch	Feldkreuzweg 27
Hohenems	Lustenauer Straße 70
Lochau	Hofriedenstraße 5
Lustenau	Dornbirner Straße 5

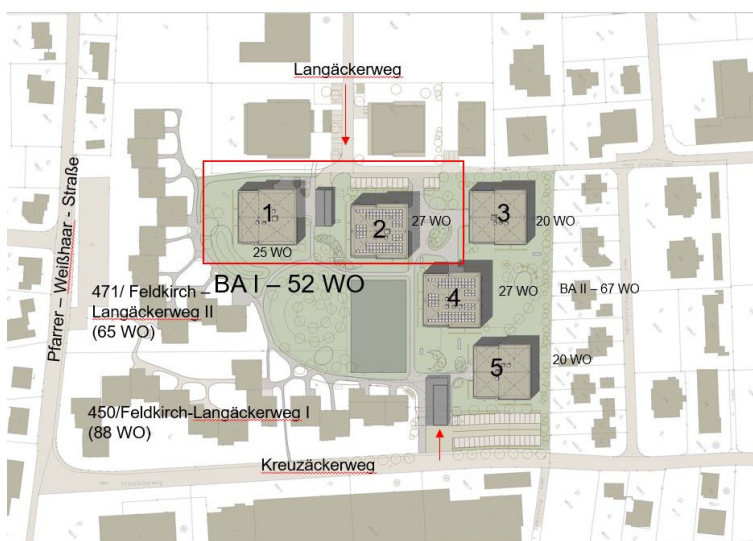
AUSBLICK

Architekten:
Walser + Werle, Feldkirch

In der ersten Etappe werden
50 Wohnungen und
1 Arztpraxis errichtet mit
3.103,96 m² WNFI.
sowie 53 Einstellplätze
und 16 Abstellplätze
HWB: 20,2 bzw. 18,5 kWh/m²
und Jahr

Feldkirch Tosters – KliNaWo II

Die Neugestaltung des Quartiers
nimmt Formen an



Änderungen vorbehalten, 26.08.2020

