

<b>Firma</b>	<b>Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH</b>
<b>Sitz</b>	Innsbruck
<b>Webadresse</b>	<a href="http://www.tigewosi.at">www.tigewosi.at</a>
<b>Firmenbuchnummer</b>	FN 32852 m
<b>Unternehmensgegenstand und Zweck</b>	<p>Zweck des Unternehmens ist die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen und Eigenheimen einschließlich der Errichtung und Verwaltung von Wohnungseigentum sowie Sanierungen größeren Umfanges. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung mit ein.</li> <li>2. Darüber hinaus dürfen alle in § 7 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz) bezeichneten Geschäfte betrieben werden. Weiters die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 5 Ziffer 10 KStG. (Körperschaftsteuergesetz).</li> <li>3. Die in § 7 Abs. 4 WGG geregelten konnexen Zusatzgeschäfte dürfen nur mit Zustimmung der Tiroler Landesregierung betrieben werden.</li> <li>4. Zur Erreichung des Gesellschaftszweckes dürfen Zweigniederlassungen gegründet und personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften automationsunterstützt ermittelt und erarbeitet werden.</li> </ol>
<b>Politische/r ReferentIn</b>	LR Gerber
<b>Standorte</b>	Verwaltungsstandort in Innsbruck, Verwaltung von Wohn- und sonstigen Objekten landesweit.
<b>Tätigkeiten</b>	Die TIGEWOSI als gemeinnütziger Bauträger hat in erster Linie die Aufgabe, leistbaren Wohnraum, welcher eine zeitgemäße Qualität im Hinblick auf Größe, Ausführung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit in Betrieb und Instandhaltung aufweist, für die Tiroler Bevölkerung zu errichten und zu verwalten. Weiters werden auch Leistungen im kommunalen Bereich, welche in Zusammenhang mit der Wohnraumbeschaffung und -bewirtschaftung stehen, erfüllt. Hier will sich die TIGEWOSI durch die Errichtung von Schulen, Kindergärten, Gemeindezentren, Sozialzentren, Altenwohn- und Pflegeheimen gegenüber den weiteren am Markt tätigen Wohnbauträgern deutlich absetzen.
<b>Strategische Überlegungen</b>	Bauvereinigungen, die aufgrund der bundesgesetzlichen Regelungen als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Daher ist die Beteiligung der öffentlichen Hand an gemeinnützigen Wohnbauträgern von besonderem Interesse, um der Tiroler Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

**Besondere Ereignisse** Das Jahr 2022 führte auch in der Bauwirtschaft zu einer weiteren Verschlechterung der Angebotssituation. Die beginnenden Zinssteigerungen trugen ebenfalls zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen bei und so wird es immer schwieriger unseren Kunden kostengünstiges Wohnen bei gleichzeitig hoher Wohnqualität bereitzustellen. Dennoch konnte 2022 wirtschaftlich sehr positiv abgeschlossen werden. So wurden unter anderem Projekte in Absam, Berwang, Innsbruck, Jenbach, Neustift, Pflach, Pfaffenhofen, Schwaz, Stams fertiggestellt und übergeben.

**Ausblick** Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist nach wie vor groß. Die TIGEWOSI wird weiterhin gemeinsam mit den Standortgemeinden qualitätsvolles und günstiges Wohnen für alle Generationen entwickeln und umsetzen.

In Tannheim und Kitzbühel werden jeweils Bauvorhaben mit betreubaren Einheiten errichtet. In Imst wird demnächst mit dem Bau eines ausgesprochen kostengünstigen Mietbauvorhabens begonnen. Die Fertigstellung und Übergabe des innovative Grenzmanagementzentrums am Brenner, sowie die Aufstockung und Erweiterung des Altenwohnheims in Kitzbühel stehen kurz bevor.

**Finanzierung** Die Finanzierung des Betriebes erfolgt durch Eigenmittel.

**Prüfung von** Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Wien

**Personalstruktur** 104 (Bilanzstichtag 2022)

**Geschäftsführung** Ing. Franz Mariacher (Geschäftsführer)

**Aufsichtsrat** Mag. Manfred Tschopfer (Vorsitzender)

Johann Peter Hörtnagl (Stellvertreter)

Mag. Thomas Öfner

Felicitas Kohler BA

Franz Hauser

Edgar Kopp

Robert Senn

Mag.<sup>a</sup> Magdalena Ebner (bis 24.08.2022)

Brigitte Gradl-Rangger (ab 31.10.2022)

Mag.<sup>a</sup> Susanne Greif

Dipl.-Ing. Helmut Synek

Michael Stecher

Mag. Thomas Wieser

<b>Gesellschafter</b>	Land Tirol	61,39%	€ 1.636.000,00
	Tiroler Versicherung V.a.G.	7,50%	€ 200.000,00

**Beteiligt an**

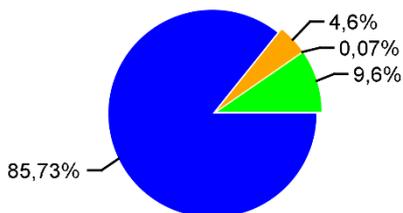
Hypo Tirol Bank AG	7,50%	€ 200.000,00
Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft m.b.H.	9,95%	€ 265.067,00
17 Tiroler Gemeinden	13,66%	€ 364.000,00
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Stammkapital: € 42.000,00 Anteil: € 6.720,00 bzw. 16,33%		

## BILANZ

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
	€	%BS	€	%BS	€	%BS	€	%BS
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>445.111.551</b>	<b>87,36%</b>	<b>436.314.884</b>	<b>87,51%</b>	<b>425.158.852</b>	<b>85,20%</b>	<b>420.302.234</b>	<b>83,90%</b>
I. Sachanlagen	442.524.203	86,85%	433.955.271	87,04%	423.020.769	84,77%	418.382.886	83,52%
II. Finanzanlagen	2.587.348	0,51%	2.359.613	0,47%	2.138.083	0,43%	1.919.348	0,38%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>62.064.295</b>	<b>12,18%</b>	<b>59.772.097</b>	<b>11,99%</b>	<b>71.203.521</b>	<b>14,27%</b>	<b>77.869.515</b>	<b>15,54%</b>
I. Vorräte	777.067	0,15%	3.722.500	0,75%	500.351	0,10%	12.188.588	2,43%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.071.871	4,72%	22.599.634	4,53%	23.728.936	4,76%	23.382.946	4,67%
III. Wertpapiere und Anteile	5.524.800	1,08%						
IV. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.690.557	6,22%	33.449.963	6,71%	46.974.234	9,41%	42.297.981	8,44%
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2.362.200</b>	<b>0,46%</b>	<b>2.510.970</b>	<b>0,50%</b>	<b>2.655.048</b>	<b>0,53%</b>	<b>2.758.618</b>	<b>0,55%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>509.538.046</b>	<b>100,00%</b>	<b>498.597.951</b>	<b>100,00%</b>	<b>499.017.421</b>	<b>100,00%</b>	<b>500.930.367</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASSIVA</b>								
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>153.035.987</b>	<b>30,03%</b>	<b>143.987.012</b>	<b>28,88%</b>	<b>135.230.631</b>	<b>27,10%</b>	<b>126.919.223</b>	<b>25,34%</b>
I. Stammkapital	2.665.067	0,52%	2.665.067	0,53%	2.665.067	0,53%	2.665.067	0,53%
II. Kapitalrücklagen	557.025	0,11%	557.025	0,11%	557.025	0,11%	557.025	0,11%
III. Gewinnrücklagen	115.966.321	22,76%	110.339.231	22,13%	104.943.783	21,03%	98.531.527	19,67%
IV. Bilanzgewinn, Bilanzverlust	6.202.292	1,22%	5.688.771	1,14%	5.457.129	1,09%	6.473.937	1,29%
V. Unversteuerte Rücklagen	27.645.282	5,43%	24.736.918	4,96%	21.607.627	4,33%	18.691.667	3,73%
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>17.928.235</b>	<b>3,52%</b>	<b>19.870.760</b>	<b>3,99%</b>	<b>19.592.475</b>	<b>3,93%</b>	<b>17.904.416</b>	<b>3,57%</b>
I. Abfertigungen	2.388.166	0,47%	2.217.350	0,44%	2.119.538	0,42%	1.985.866	0,40%
II. Pensionen	8.099.687	1,59%	8.047.450	1,61%	8.116.170	1,63%	8.214.214	1,64%
III. Sonstige Rückstellungen	7.440.382	1,46%	9.605.960	1,93%	9.356.767	1,88%	7.704.336	1,54%
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>338.500.876</b>	<b>66,43%</b>	<b>334.431.529</b>	<b>67,07%</b>	<b>341.930.664</b>	<b>68,52%</b>	<b>355.502.487</b>	<b>70,97%</b>
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.695	0,00%						
II. sonstige Verbindlichkeiten	14.345.601	2,82%	11.910.675	2,39%	13.656.061	2,74%	15.594.647	3,11%
III. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	256.842.258	50,41%	260.398.351	52,23%	268.341.567	53,77%	281.863.438	56,27%
IV. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	40.313.390	7,91%	41.118.166	8,25%	41.276.464	8,27%	41.832.044	8,35%
V. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	26.997.932	5,30%	21.004.337	4,21%	18.656.572	3,74%	16.212.358	3,24%
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>72.948</b>	<b>0,01%</b>	<b>308.650</b>	<b>0,06%</b>	<b>2.263.651</b>	<b>0,45%</b>	<b>604.241</b>	<b>0,12%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>509.538.046</b>	<b>100,00%</b>	<b>498.597.951</b>	<b>100,00%</b>	<b>499.017.421</b>	<b>100,00%</b>	<b>500.930.367</b>	<b>100,00%</b>

## KENNZAHLEN KAPITAL UND FINANZIERUNG

**Finanzierungsanteile Betrieb**  
(Umsatzerlöse, öffentl. Mittel, sonstige Erträge)



- Finanzierung durch Umsatzerlöse
- Finanzierung Land Tirol
- Finanzierung sonst. öffentl. Mittel
- Finanzierung durch sonstige Erträge

**Eigendeckungsgrad**  
(Umsatz/betriebliche Aufwendungen)

2020	2021	2022
98,54%	100,00%	100,00%

**Eigenmittelquote (§ 23 URG)**

2020	2021	2022
27,10%	28,90%	30,02%

Finanzierung Investitionen € 26.077.154

## ENTWICKLUNG GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
	€	%BL	€	%BL	€	%BL	€	%BL
Umsatzerlöse	50.620.250	84,56%	44.451.364	84,37%	55.100.955	86,17%	41.951.295	79,60%
Zuschüsse	1.223.717	2,04%	1.292.223	2,45%	1.417.636	2,22%	1.468.400	2,79%
sonstige betriebliche Erträge	5.607.817	9,37%	4.617.649	8,76%	5.497.634	8,60%	7.065.162	13,41%
andere aktivierte Eigenleistungen	2.410.698	4,03%	2.325.216	4,41%	1.927.293	3,01%	2.219.774	4,21%
<b>Betriebsleistung</b>	<b>59.862.482</b>	<b>100,00%</b>	<b>52.686.452</b>	<b>100,00%</b>	<b>63.943.518</b>	<b>100,00%</b>	<b>52.704.631</b>	<b>100,00%</b>
Personalaufwand	5.633.286	9,41%	5.113.601	9,71%	4.885.504	7,64%	4.825.204	9,16%
Betriebs- und Instandhaltungskosten	17.862.542	29,84%	17.212.971	32,67%	17.349.939	27,13%	16.809.083	31,89%
Kapitalkosten	3.693.807	6,17%	3.308.676	6,28%	3.414.368	5,34%	3.535.266	6,71%
Verwaltungskosten	1.135.936	1,90%	1.060.514	2,01%	1.143.285	1,79%	1.183.763	2,25%
Abschreibungen	10.522.925	17,58%	10.019.170	19,02%	9.948.126	15,56%	9.672.242	18,35%
sonstige betriebliche Aufwendungen	11.848.375	19,79%	7.443.872	14,13%	19.176.066	29,99%	8.164.314	15,49%
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>50.696.871</b>	<b>84,69%</b>	<b>44.158.804</b>	<b>83,81%</b>	<b>55.917.288</b>	<b>87,45%</b>	<b>44.189.872</b>	<b>83,84%</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>9.165.611</b>	<b>15,31%</b>	<b>8.527.648</b>	<b>16,19%</b>	<b>8.026.230</b>	<b>12,55%</b>	<b>8.514.759</b>	<b>16,16%</b>
<b>Finanzerfolg +/-</b>	<b>-132.809</b>	<b>-0,22%</b>	<b>202.149</b>	<b>0,38%</b>	<b>267.664</b>	<b>0,42%</b>	<b>351.577</b>	<b>0,67%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>9.032.802</b>	<b>15,09%</b>	<b>8.729.797</b>	<b>16,57%</b>	<b>8.293.894</b>	<b>12,97%</b>	<b>8.866.336</b>	<b>16,82%</b>
Steuern vom Einkommen/Ertrag	1.750	0,00%	1.750	0,00%	1.750	0,00%	1.750	0,00%
<b>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</b>	<b>9.031.052</b>	<b>15,09%</b>	<b>8.728.047</b>	<b>16,57%</b>	<b>8.292.144</b>	<b>12,97%</b>	<b>8.864.586</b>	<b>16,82%</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	5.627.090	9,40%	5.395.448	10,24%	6.412.256	10,03%	5.130.227	9,73%
Rücklagenverrechnung	-8.455.850	-14,13%	-8.434.724	-16,01%	-9.247.271	-14,46%	-7.520.876	-14,27%
<b>Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>	<b>6.202.292</b>	<b>10,36%</b>	<b>5.688.771</b>	<b>10,80%</b>	<b>5.457.129</b>	<b>8,53%</b>	<b>6.473.937</b>	<b>12,28%</b>

**ANALYSE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

