| | |
|---|---|
| **Firma** | **Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH** |
| **Sitz** | Innsbruck |
| **Webadresse** | www.tigewosi.at |
| **Firmenbuchnummer** | FN 32852 m |
| **Unternehmens-gegenstand und Zweck** | Zweck des Unternehmens ist die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens.<br>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.<br>2.) Darüber hinaus dürfen alle in § 7 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) bezeichneten Geschäfte betrieben werden. Weiters die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 5 Ziffer 10 KStG. (Körperschaftssteuergesetz).<br>3.) Die in § 7 Abs. 4 WWG geregelten konnexen Zusatzgeschäfte dürfen nur mit Zustimmung der Tiroler Landesregierung betrieben werden.<br>4.) Zur Erreichung des Gesellschaftszweckes dürfen Zweigniederlassungen gegründet und personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften automationsunterstützt ermittelt und erarbeitet werden. |
| **Standorte** | Verwaltungsstandort in Innsbruck, Verwaltung von Wohn- und sonstigen Objekten landesweit. |
| **Tätigkeiten** | 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. |
| **Strategische Überlegungen** | 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 2015 war für die TIGEWOSI ein wirtschaftlich ausgesprochen erfolgreiches Jahr. Neben der Tätigkeit im Wohnbau konnten wiederum öffentliche Projekte wie das Sozialzentrum mitanond Kundl - Breitenbach sowie die Erweiterung des Annaheims in Mühlbachl umgesetzt werden. An der landwirtschaftlichen Lehranstalt in Rotholz konnte der erste Teil der Erweiterung des Internats an die Nutzer übergeben werden und die Erweiterung des Altenwohnheims Kitzbühel wurde begonnen. |
| **Ausblick** | Die TIGEWOSI blickt optimistisch in die Zukunft. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist nach wie vor groß. Die größte Herausforderung in diesem Zusammenhang wird sein, passende und leistbare Grundstücke zu finden. Diesbezüglich ist die verstärkte Unterstützung durch die örtliche Raumordnung der Gemeinden notwendig. Die Novelle des Grundverkehrsgesetzes mit der Möglichkeit für Gemeinnützige Bauvereinigungen Freiland zu kaufen ist ein Schritt in die richtige Richtung. |
| **Finanzierung** | Die Finanzierung des Betriebes erfolgt durch Eigenmittel. |
| **Prüfung von** | Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Wien |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Personalstruktur** | 88 (Bilanzstichtag 2015) | | |
| **Gesellschafter** | Land Tirol | 61,39% | 1.636.000,00 € |
| | Tiroler Versicherung V.a.G. | 7,50% | 200.000,00 € |
| | 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 € |
| **Aufsichtsrat** | Mag. Manfred Tschopfer (Vorsitzender)<br>Hansjörg Hörtnagl (Vorsitzender-Stellvertreter)<br>Elfriede Moser<br>Christian Hauser<br>Günter Fankhauser<br>Edgar Kopp<br>Mag. Selma Yldirim<br>Michael Stecher<br>Mag. Thomas Wieser<br>Christian Driendl | | |
| **Geschäftsführung** | Ing. Franz Mariacher | | |
| **Beteiligt an** | CP IMMO SOLUTIONS GmbH<br>Anteil: 6720,00 € bzw. 16,33% | | |

## BILANZ

| AKTIVA | | 31.12.2015 | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EUR | %BS | EUR | %BS | EUR | %BS | EUR | %BS |
| **A.** | **Anlagevermögen** | **400.848.412** | **86,46%** | **383.229.056** | **85,97%** | **374.418.757** | **87,62%** | **354.648.478** | **85,73%** |
| I. | Sachanlagen | 399.785.494 | 86,23% | 382.230.983 | 85,75% | 373.485.150 | 87,40% | 353.779.335 | 85,52% |
| II. | Finanzanlagen | 1.062.918 | 0,23% | 998.073 | 0,22% | 933.607 | 0,22% | 869.143 | 0,21% |
| **B.** | **Umlaufvermögen** | **59.417.668** | **12,82%** | **59.068.056** | **13,25%** | **49.040.073** | **11,48%** | **55.056.874** | **13,31%** |
| I. | Vorräte | 3.443.993 | 0,74% | 3.445.027 | 0,77% | 2.009.391 | 0,47% | 2.111.789 | 0,51% |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 31.831.172 | 6,87% | 34.885.897 | 7,83% | 31.303.689 | 7,33% | 30.570.242 | 7,39% |
| III. | Wertpapiere und Anteile | 2.962.233 | 0,64% | 2.964.592 | 0,67% | 4.446.473 | 1,04% | 2.667.111 | 0,64% |
| IV. | Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 21.180.270 | 4,57% | 17.772.540 | 3,99% | 11.280.520 | 2,64% | 19.707.732 | 4,76% |
| **C.** | **Aktive Rechnungsabgrenzungen** | **3.345.636** | **0,72%** | **3.477.891** | **0,78%** | **3.860.986** | **0,90%** | **3.968.870** | **0,96%** |
| | **Summe Aktiva** | **463.611.716** | **100,00%** | **445.775.003** | **100,00%** | **427.319.816** | **100,00%** | **413.674.222** | **100,00%** |

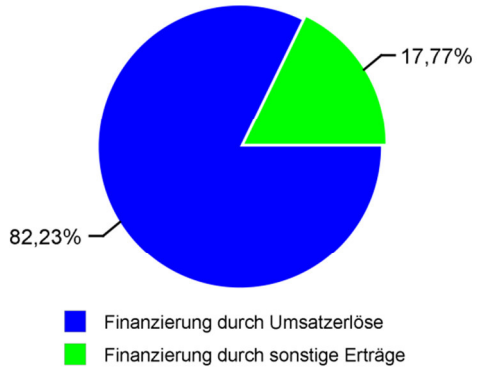
**PASSIVA**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Eigenkapital** | **94.464.891** | **20,38%** | **86.583.999** | **19,42%** | **80.301.053** | **18,79%** | **75.038.843** | **18,14%** |
| I. | Stammkapital | 2.665.067 | 0,57% | 2.665.067 | 0,60% | 2.665.067 | 0,62% | 2.665.067 | 0,64% |
| II. | Kapitalrücklagen | 557.024 | 0,12% | 557.025 | 0,12% | 557.025 | 0,13% | 557.024 | 0,13% |
| III. | Gewinnrücklagen | 75.425.107 | 16,27% | 70.948.691 | 15,92% | 67.262.031 | 15,74% | 63.632.208 | 15,38% |
| IV. | Bilanzgewinn, Bilanzverlust | 5.847.681 | 1,26% | 4.538.097 | 1,02% | 3.748.341 | 0,88% | 3.691.504 | 0,89% |
| V. | Unversteuerte Rücklagen | 9.970.012 | 2,15% | 7.875.119 | 1,77% | 6.068.589 | 1,42% | 4.493.040 | 1,09% |
| **B.** | **Rückstellungen** | **20.799.687** | **4,49%** | **22.944.597** | **5,15%** | **23.535.630** | **5,51%** | **21.069.180** | **5,09%** |
| I. | Abfertigungen | 1.530.222 | 0,33% | 1.379.577 | 0,31% | 1.256.081 | 0,29% | 1.145.085 | 0,28% |
| II. | Pensionen | 8.363.016 | 1,80% | 9.148.843 | 2,05% | 8.619.320 | 2,02% | 8.451.555 | 2,04% |
| III. | Sonstige Rückstellungen | 10.906.449 | 2,35% | 12.416.177 | 2,79% | 13.660.229 | 3,20% | 11.472.540 | 2,77% |
| **C.** | **Verbindlichkeiten** | **348.102.526** | **75,08%** | **336.131.617** | **75,40%** | **323.338.507** | **75,67%** | **317.175.565** | **76,67%** |
| I. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 995 | 0,00% | 416.105 | 0,09% | 545.429 | 0,13% | 23.837 | 0,01% |
| II. | sonstige Verbindlichkeiten | 27.597.586 | 5,95% | 20.495.242 | 4,60% | 22.825.998 | 5,34% | 21.929.804 | 5,30% |
| III. | Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | 271.009.446 | 58,46% | 265.796.411 | 59,63% | 251.752.922 | 58,91% | 248.307.084 | 60,02% |
| IV. | Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 43.272.159 | 9,33% | 42.918.458 | 9,63% | 41.848.627 | 9,79% | 41.392.807 | 10,01% |
| V. | Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 6.222.340 | 1,34% | 6.505.401 | 1,46% | 6.365.531 | 1,49% | 5.522.033 | 1,33% |
| **D.** | **Passive Rechnungsabgrenzungen** | **244.612** | **0,05%** | **114.790** | **0,03%** | **144.626** | **0,03%** | **390.634** | **0,09%** |
| | **Summe Passiva** | **463.611.716** | **100,00%** | **445.775.003** | **100,00%** | **427.319.816** | **100,00%** | **413.674.222** | **100,00%** |

## KENNZAHLEN KAPITAL UND FINANZIERUNG

**EIGENKAPITALQUOTE**
**(Eigenkapital/Gesamtkapital)** **20,00%**

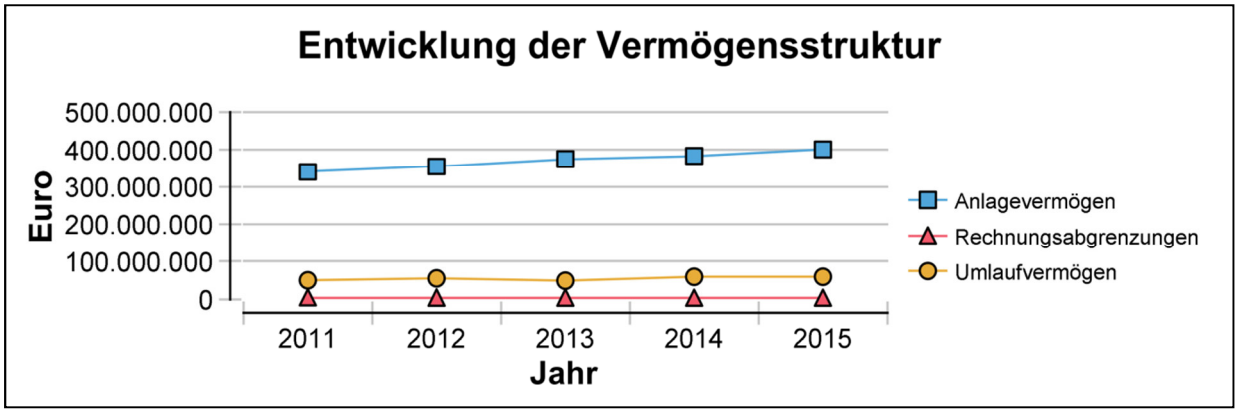
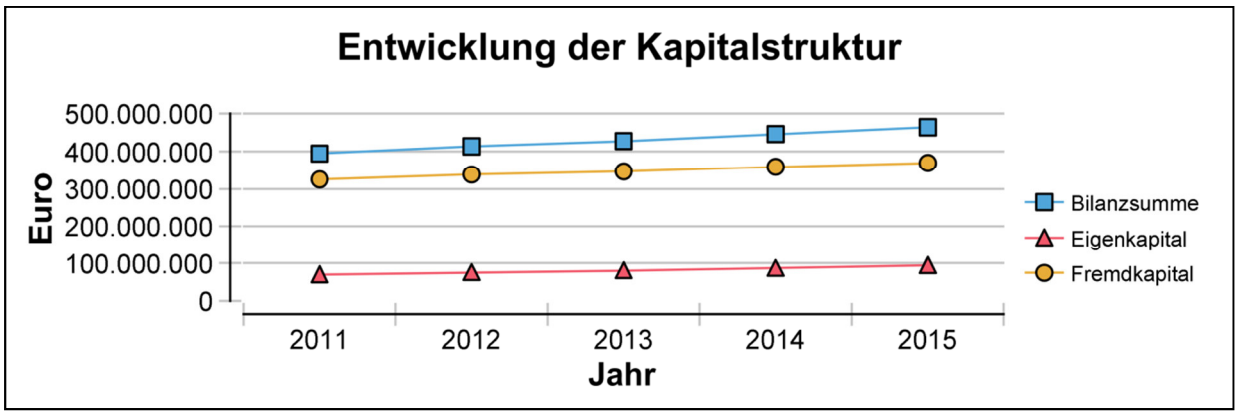
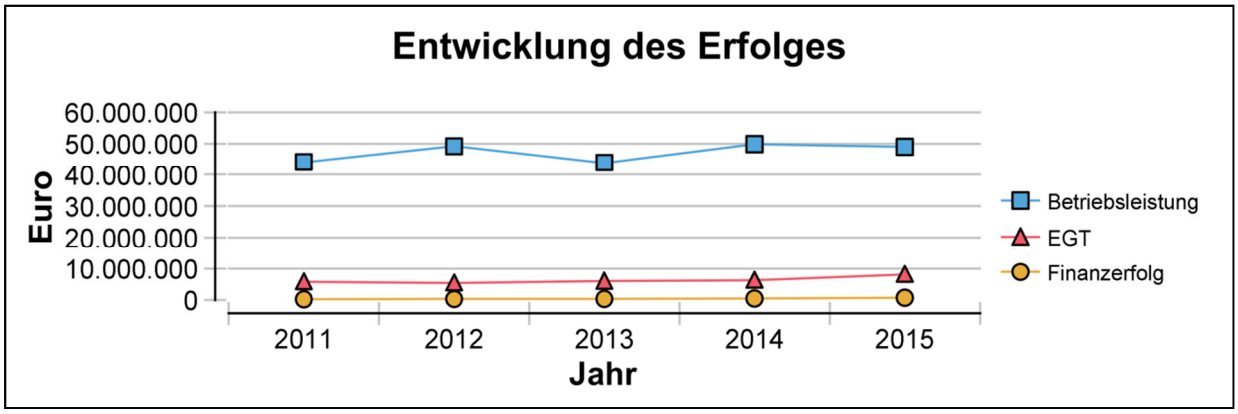
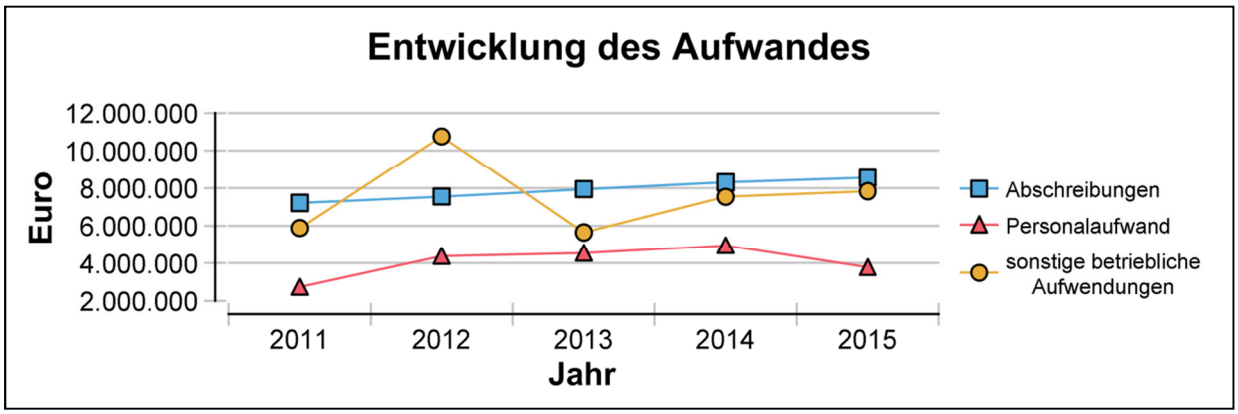
**Finanzierungsanteile Betrieb**
(Umsatzerlöse, öffentl. Mittel, sonstige Erträge)




**Finanzierung Investitionen: 29.032.394 €**

Die Investitionen werden aus Eigenmitteln finanziert.

## ENTWICKLUNG GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 31.12.2015 | | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EUR | %BL | EUR | %BL | EUR | %BL | EUR | %BL |
| Umsatzerlöse | 42.603.366 | 86,89% | 39.411.670 | 78,98% | 38.863.131 | 88,53% | 42.684.299 | 46,51% |
| sonstige betriebliche Erträge | 6.426.120 | 13,11% | 10.486.941 | 21,02% | 5.034.119 | 11,47% | 6.523.833 | 7,11% |
| **Betriebsleistung** | **49.029.486** | **100,00%** | **49.898.611** | **100,00%** | **43.897.250** | **100,00%** | **49.208.132** | **100,00%** |
| Personalaufwand | 3.773.815 | 7,70% | 4.944.970 | 9,91% | 4.541.245 | 10,35% | 4.381.436 | 4,77% |
| Betriebs- und Instandhaltungskosten | 16.521.152 | 33,70% | 18.198.726 | 36,47% | 15.254.686 | 34,75% | 16.097.803 | 17,54% |
| Kapitalkosten | 3.947.226 | 8,05% | 3.928.119 | 7,87% | 3.726.897 | 8,49% | 4.143.823 | 4,52% |
| Verwaltungskosten | 998.859 | 2,04% | 1.160.703 | 2,33% | 1.107.573 | 2,52% | 1.117.978 | 1,22% |
| Abschreibungen | 8.538.796 | 17,42% | 8.296.358 | 16,63% | 7.937.635 | 18,08% | 7.546.935 | 8,22% |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 7.824.749 | 15,96% | 7.530.684 | 15,09% | 5.646.115 | 12,86% | 10.752.073 | 11,72% |
| **Betriebsaufwand** | **41.604.597** | **84,86%** | **44.059.560** | **88,30%** | **38.214.151** | **87,05%** | **44.040.048** | **89,50%** |
| **Betriebserfolg** | **7.424.889** | **15,14%** | **5.839.051** | **11,70%** | **5.683.099** | **12,95%** | **5.168.084** | **10,50%** |
| **Finanzerfolg +/ -** | **718.954** | **1,47%** | **460.430** | **0,92%** | **361.611** | **0,82%** | **276.566** | **0,56%** |
| **EGT** | **8.143.843** | **16,61%** | **6.299.481** | **12,62%** | **6.044.710** | **13,77%** | **5.444.650** | **11,06%** |
| Steuern vom Einkommen/Ertrag | 1.119 | 0,00% | 1.437 | 0,00% | 1.750 | 0,00% | 1.750 | 0,00% |
| **Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag** | **8.142.724** | **16,61%** | **6.298.044** | **12,62%** | **6.042.960** | **13,77%** | **5.442.900** | **11,06%** |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 4.476.416 | 9,13% | 3.686.660 | 7,39% | 3.629.823 | 8,27% | 3.958.696 | 4,31% |
| Rücklagenverrechnung | -6.771.459 | -13,81% | -5.446.607 | -10,92% | -5.924.442 | -13,50% | -5.710.092 | -6,22% |
| **Bilanzgewinn/ Bilanzverlust** | **5.847.681** | **11,93%** | **4.538.097** | **9,09%** | **3.748.341** | **8,54%** | **3.691.504** | **7,50%** |

## ANALYSE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG