

Firma	Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Sitz	Innsbruck
Webadresse	www.tigewosi.at
Firmenbuchnummer	FN 32852 m
Unternehmens- gegenstand und Zweck	<p>Zweck des Unternehmens ist die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>3.) Die in § 7 Abs. 4 WWG geregelten konnexen Zusatzgeschäfte dürfen nur mit Zustimmung der Tiroler Landesregierung betrieben werden.</p> <p>4.) Zur Erreichung des Gesellschaftszweckes dürfen Zweigniederlassungen gegründet und personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften automationsunterstützt ermittelt und erarbeitet werden.</p>
Politische/r ReferentIn	LR Mattle
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 Geschäftsjahr 2021 war auch für die TIGEWOSI wiederum von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie geprägt. Die neuerliche Umstellung

auf die Arbeit im Home-Office wurde auch aufgrund der guten EDV-technischen Voraussetzungen und der Kooperation aller Beteiligten erneut sehr gut bewältigt.

Die Kostensteigerungen, welche sich aus den Verwerfungen in der Produktion und Logistik infolge der Pandemie ergaben, wirkten sich erheblich auf die Tätigkeit der TIGEWOSI aus. Bauvorhaben mussten mehrfach umgeplant sowie optimiert und Ausschreibungen wiederholt werden. Dies führte zu gesteigerten Kosten in der Bauvorbereitung und reduzierten Erträgen aufgrund der Verzögerungen.

Dennoch konnte das Berichtsjahr wirtschaftlich sehr positiv abgeschlossen werden. Fertiggestellt und übergeben wurden Bauprojekte in Maurach, Pflach, Hall, Innsbruck, Neustift und Uderns. Besonderen Anklang fand das neu errichtete Zentrum für Gehörlose in Innsbruck, das mit fortschrittlichsten Standards neue Maßstäbe für derartige Einrichtungen setzte.

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.

Die Adaptierung des denkmalgeschützten Hotels Post samt Neubau mitten im Zentrum von Imst sowie die Übergabe des Gesundheitszentrums in Pflach stehen kurz bevor. Gemeinsam mit dem Land Tirol und dem Bund wird aktuell am Brenner ein innovatives Grenzmanagementzentrum errichtet.

Die Situation in Bauwirtschaft hat sich insbesondere durch den Krieg in der Ukraine weiter zugespitzt. Dies wird die gesamte Branche und auch die TIGEWOSI vor weitere Herausforderungen stellen.

Finanzierung

Die Finanzierung des Betriebes erfolgt durch Eigenmittel.

Prüfung von

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Wien

Personalstruktur

106 (Bilanzstichtag 2021)

Geschäftsführung

Ing. Franz Mariacher (Geschäftsführer)

Aufsichtsrat

Mag. Manfred Tschopfer (Vorsitzender)
 Johann Peter Hörtnagl (Stellvertreter)
 DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Elisabeth Bader (bis 21.06.2021)
 Felicitas Kohler BA
 Franz Hauser
 Edgar Kopp
 Robert Senn
 Mag.^a Magdalena Ebner
 Christian Driendl
 Mag.^a Nina Berger
 Michael Stecher
 Mag. Thomas Wieser

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

Beteiligt an

CP IMMO SOLUTIONS GmbH

Stammkapital: € 42.000,00
Anteil: € 6.720,00 bzw. 16,33%

BILANZ

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BS	€	%BS	€	%BS	€	%BS
A. Anlagevermögen	436.314.884	87,51%	425.158.852	85,20%	420.302.234	83,90%	416.717.749	83,33%
I. Sachanlagen	433.955.271	87,04%	423.020.769	84,77%	418.382.886	83,52%	415.017.135	82,99%
II. Finanzanlagen	2.359.613	0,47%	2.138.083	0,43%	1.919.348	0,38%	1.700.614	0,34%
B. Umlaufvermögen	59.772.097	11,99%	71.203.521	14,27%	77.869.515	15,54%	80.427.463	16,08%
I. Vorräte	3.722.500	0,75%	500.351	0,10%	12.188.588	2,43%	7.117.383	1,42%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.599.634	4,53%	23.728.936	4,76%	23.382.946	4,67%	27.415.530	5,48%
III. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	33.449.963	6,71%	46.974.234	9,41%	42.297.981	8,44%	45.894.550	9,18%
C. Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.510.970	0,50%	2.655.048	0,53%	2.758.618	0,55%	2.916.136	0,58%
Summe Aktiva	498.597.951	100,00%	499.017.421	100,00%	500.930.367	100,00%	500.061.348	100,00%

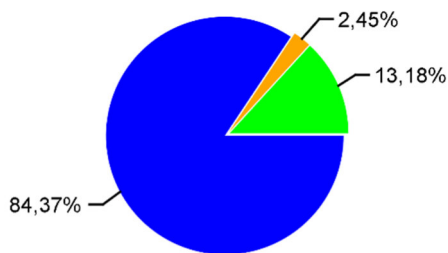
PASSIVA

A. Eigenkapital	143.987.012	28,88%	135.230.631	27,10%	126.919.223	25,34%	118.007.970	23,60%
I. Stammkapital	2.665.067	0,53%	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	110.339.231	22,13%	104.943.783	21,03%	98.531.527	19,67%	93.401.350	18,68%
IV. Bilanzgewinn, Bilanzverlust	5.688.771	1,14%	5.457.129	1,09%	6.473.937	1,29%	5.191.857	1,04%
V. Unversteuerte Rücklagen	24.736.918	4,96%	21.607.627	4,33%	18.691.667	3,73%	16.192.671	3,24%
B. Rückstellungen	19.870.760	3,99%	19.592.475	3,93%	17.904.416	3,57%	21.712.241	4,34%
I. Abfertigungen	2.217.350	0,44%	2.119.538	0,42%	1.985.866	0,40%	1.976.816	0,40%
II. Pensionen	8.047.450	1,61%	8.116.170	1,63%	8.214.214	1,64%	8.423.509	1,68%
III. Sonstige Rückstellungen	9.605.960	1,93%	9.356.767	1,88%	7.704.336	1,54%	11.311.916	2,26%
C. Verbindlichkeiten	334.431.529	67,07%	341.930.664	68,52%	355.502.487	70,97%	359.567.375	71,90%
I. sonstige Verbindlichkeiten	11.910.675	2,39%	13.656.061	2,74%	15.594.647	3,11%	16.064.724	3,21%
II. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	260.398.351	52,23%	268.341.567	53,77%	281.863.438	56,27%	285.887.065	57,17%
III. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	41.118.166	8,25%	41.276.464	8,27%	41.832.044	8,35%	42.323.058	8,46%
IV. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	21.004.337	4,21%	18.656.572	3,74%	16.212.358	3,24%	15.292.528	3,06%
D. Passive Rechnungsabgrenzungen	308.650	0,06%	2.263.651	0,45%	604.241	0,12%	773.762	0,15%
Summe Passiva	498.597.951	100,00%	499.017.421	100,00%	500.930.367	100,00%	500.061.348	100,00%

KENNZAHLEN KAPITAL UND FINANZIERUNG

Finanzierungsanteile Betrieb

(Umsatzerlöse, öffentl. Mittel, sonstige Erträge)



- Finanzierung durch Umsatzerlöse
- Finanzierung Land Tirol
- Finanzierung durch sonstige Erträge

Eigendeckungsgrad

(Umsatz/betriebliche Aufwendungen)

2019	2020	2021
98,26%	98,54%	100,00%

Eigenmittelquote (§ 23 URG)

2019	2020	2021
25,40%	27,10%	28,90%

Finanzierung Investitionen € 25.029.867

ENTWICKLUNG GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BL	€	%BL	€	%BL	€	%BL
Umsatzerlöse	44.451.364	84,37%	55.100.955	86,17%	41.951.295	79,60%	46.484.634	83,93%
Zuschüsse	1.292.223	2,45%	1.417.636	2,22%	1.468.400	2,79%	1.618.920	2,92%
sonstige betriebliche Erträge	4.617.649	8,76%	5.497.634	8,60%	7.065.162	13,41%	5.133.077	9,27%
andere aktivierte Eigenleistungen	2.325.216	4,41%	1.927.293	3,01%	2.219.774	4,21%	2.150.842	3,88%
Betriebsleistung	52.686.452	100,00%	63.943.518	100,00%	52.704.631	100,00%	55.387.473	100,00%
Personalaufwand	5.113.601	9,71%	4.885.504	7,64%	4.825.204	9,16%	5.033.445	9,09%
Betriebs- und Instandhaltungskosten	17.212.971	32,67%	17.349.939	27,13%	16.809.083	31,89%	15.139.374	27,33%
Kapitalkosten	3.308.676	6,28%	3.414.368	5,34%	3.535.266	6,71%	3.564.694	6,44%
Verwaltungskosten	1.060.514	2,01%	1.143.285	1,79%	1.183.763	2,25%	1.190.823	2,15%
Abschreibungen	10.019.170	19,02%	9.948.126	15,56%	9.672.242	18,35%	9.684.141	17,48%
sonstige betriebliche Aufwendungen	7.443.872	14,13%	19.176.066	29,99%	8.164.314	15,49%	13.618.313	24,59%
Betriebsaufwand	44.158.804	83,81%	55.917.288	87,45%	44.189.872	83,84%	48.230.790	87,08%
Betriebserfolg	8.527.648	16,19%	8.026.230	12,55%	8.514.759	16,16%	7.156.683	12,92%
Finanzerfolg +/-	202.149	0,38%	267.664	0,42%	351.577	0,67%	314.830	0,57%
Ergebnis vor Steuern	8.729.797	16,57%	8.293.894	12,97%	8.866.336	16,82%	7.471.513	13,49%
Steuern vom Einkommen/Ertrag	1.750	0,00%	1.750	0,00%	1.750	0,00%	1.750	0,00%
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	8.728.047	16,57%	8.292.144	12,97%	8.864.586	16,82%	7.469.763	13,49%
Gewinn-/Verlustvortrag	5.395.448	10,24%	6.412.256	10,03%	5.130.227	9,73%	5.536.293	10,00%
Rücklagenverrechnung	-8.434.724	-16,01%	-9.247.271	-14,46%	-7.520.876	-14,27%	-7.814.199	-14,11%
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	5.688.771	10,80%	5.457.129	8,53%	6.473.937	12,28%	5.191.857	9,37%

ANALYSE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

