



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 MIT ANHANG UND LAGEBERICHT



TIGEWOSI | TIROLER
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-
UND SIEDLUNGS GES.M.B.H.

Fürstenweg 27
A-6020 Innsbruck
Telefon 0512/22 20-0
Fax 0512/22 20-680
office@tigewosi.at
www.tigewosi.at

FN 32852m
DVR 0049123
ATU 37413107

Inhaltsübersicht:

Jahresabschluss 2024

1. Bilanz zum 31.12.2024	5
1.1. Aktiva	5
1.2. Passiva	6
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2024	7
Anhang	8
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
3.1. Allgemeine Grundsätze	8
3.2. Anlagevermögen	8
3.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände	8
3.2.2. Sachanlagevermögen	8
3.2.3. Finanzanlagen	9
3.2.3.1. Sonstige Ausleihungen	9
3.3. Umlaufvermögen	9
3.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	9
3.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9
3.3.3. Wertpapiere des Umlaufvermögens	9
3.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	10
3.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	10
3.6. Rückstellungen	10
3.6.1. Rückstellungen für Abfertigungen	10
3.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge	10
3.7. Verbindlichkeiten	10
3.8. Gewinn- und Verlustrechnung	11
3.9. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11

4. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	12
4.1. Erläuterungen zur Bilanz	12
4.1.1. Anlagevermögen	12
4.1.1.1. Entwicklung	12
4.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12
4.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption	12
4.1.1.4. Beteiligungen	12
4.1.2. Umlaufvermögen	13
4.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
4.1.3. Eigenkapital	13
4.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	14
4.1.5. Rückstellungen	14
4.1.5.1. Steuerabgrenzungen	14
4.1.6. Verbindlichkeiten	15
4.1.6.1. Haftungsverhältnisse	16
4.1.6.2. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen	16
4.1.6.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind	16
4.1.6.4. Angaben gemäß § 222 Abs 2 UGB	16
4.1.7. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet	16
4.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen	16
4.1.9. Treuhandkonten	16
4.2. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung	16
4.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen	17
4.2.2. Auflösung und Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	17
4.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer	17
4.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	17
4.4. Sonstige Angaben	17
4.4.1 Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft	17

5. Anlagen	19
5.1. Entwicklung des Anlagevermögens 2024	19
5.2. Gewinnrücklagenspiegel 2024	20
5.3. Forderungenspiegel 2024	21
5.4. Verbindlichkeitspiegel 2024	22
6. Vorschlag zur Verteilung des Jahresergebnisses für 2024	23
Lagebericht	24
7. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage	24
7.1. Geschäftsverlauf	24
7.2. Bericht über die Zweigniederlassungen	24
7.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	24
7.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	24
7.3.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	26
8. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens	28
8.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	28
8.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten	28
8.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	28
8.2.2. Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken	29
9. Angaben zu Forschung und Entwicklung	30
10. Bestätigungsvermerk	31
11. Corporate Governance Bericht der TIGEWOSI für das Geschäftsjahr 2024 gemäß § 2b (1) GRVO	35
11.1. Bekenntnis und Abweichungen	35
11.2. Wirtschaftlicher Eigentümer	35
11.3. Geschäftsführung	35
11.4. Aufsichtsrat und Ausschüsse des Aufsichtsrats	35
11.5. Zusammenwirken von Generalversammlung, Aufsichtsrat und Ausschüssen sowie Geschäftsführung	36
11.6. D&O Versicherung	37

11.7. Transparenz	37
11.8. Interne Revision	37
11.9. IT-Sicherheit im Unternehmen	37
11.10. Rechnungswesen und Abschlussprüfung	37
11.11. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen	37
12. Bericht des Aufsichtsrates	39

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Dokument die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf Angehörige beider Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

1. Bilanz zum 31.12.2024	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
	€		€
1.1. Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.170.839,83		7.464.495,18
2. Wohngebäude	281.112.368,24		279.484.253,29
3. unternehmenseigenes Miteigentum	72.850.906,33		69.768.946,54
4. sonstige Gebäude	19.701.687,59		20.263.836,88
5. nicht abgerechnete Bauten	90.920.357,25		76.243.606,90
6. Bauvorbereitungskosten	1.360.394,93		763.636,49
7. Geschäftsausstattung	397.642,71		460.441,54
8. geleistete Anzahlungen	725.608,26		684.942,15
<i>Summe: Sachanlagen</i>	<u>472.239.805,14</u>		<u>455.134.158,97</u>
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.860,00		6.860,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	2.013,04		2.013,04
3. Sonstige Ausleihungen	2.192.822,21		2.808.727,70
<i>Summe: Finanzanlagen</i>	<u>2.201.695,25</u>		<u>2.817.600,74</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen			
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	48.967,12		48.247,12
2. Erwerbshäuser	342.108,84		342.108,84
3. Vorräte	133.574,15		126.029,71
<i>Summe: Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</i>	<u>524.650,11</u>		<u>516.385,67</u>
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	1.741.662,29	Davon mit Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00	1.551.363,10
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.029.715,08	0,00	1.101.322,46
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	22.434.924,83	21.776.276,10	20.227.219,86
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	466.346,32	0,00	482.157,25
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.109.645,67	491,00	1.779.853,43
<i>Summe: Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	<u>27.782.294,19</u>	<u>21.776.767,10</u>	<u>25.141.916,10</u>
III. Wertpapiere			
	5.909.100,00		5.781.300,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
	29.435.380,42		27.478.660,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	1.304.193,72		1.321.495,42
2. Rechnungsabgrenzungsposten allgemein	897.818,33		935.577,20
<i>Summe: Rechnungsabgrenzungsposten</i>	<u>2.202.012,05</u>		<u>2.257.072,62</u>
	<u>540.294.937,16</u>		<u>519.127.094,36</u>

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
	€		€
1.2. Passiva			
A. Eigenkapital			
I. eingefordertes Stammkapital	2.665.067,00		2.665.067,00
II. Kapitalrücklagen			
1. gebundene Rücklage	557.024,45		557.024,45
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.665.067,00		2.665.067,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	30.248.678,69		28.859.109,60
3. andere Rücklagen	126.682.533,94		119.441.865,02
<i>Summe: Gewinnrücklagen</i>	159.596.279,63		150.966.041,62
IV. Bilanzgewinn	8.903.100,55		7.302.349,99
<i>Summe: Eigenkapital</i>	171.721.471,63		161.490.483,06
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.053.758,42		1.970.647,33
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	8.369.887,00		8.474.118,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	4.820.082,53		4.223.216,45
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.990.431,02		1.379.154,56
5. sonstige Rückstellungen	803.444,60		773.351,90
<i>Summe: Rückstellungen</i>	18.037.603,57		16.820.488,24
C. Verbindlichkeiten			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	265.682.459,08	Davon mit Rest- laufzeit von bis zu 1 Jahr	9.957.835,58
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	39.603.728,28		740.113,02
3. Darlehen sonstiger Art	4.191.563,25		847.988,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtlern	69.450,93		62.942,06
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	473.116,50		229.602,50
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	7.027.443,23		7.027.443,23
7. Kautionen	32.950,00		32.950,00
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	31.195.334,74		1.839.534,36
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.641.137,11		1.641.137,11
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	153.701,83		153.701,83
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.806,66		1.806,66
12. sonstige Verbindlichkeiten	410.674,69		410.674,69
davon betreffen <i>Steuern</i>	11.878,56		11.878,56
<i>Soziale Sicherheit</i>	127.731,47		127.731,47
<i>Summe: Verbindlichkeiten</i>	350.483.366,30	22.945.729,76	340.756.252,85
<i>Summe: Davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr</i>			22.746.934,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	52.495,66		59.870,21
	540.294.937,16		519.127.094,36
Unter dem Bilanzstrich			
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	21.193,80		34.613,53

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	50.589.688,36	48.188.133,67
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	722.811,32	717.074,50
c) Zuschüsse	1.022.855,10	1.160.760,94
d) aus Sondereinrichtungen	101.468,34	112.988,89
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.826.776,20	1.511.277,83
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	245.960,36	108.125,79
g) aus dem Verkauf von Grundstücken	5.832.460,36	7.088.585,84
davon aus Verkauf bebauter Grundstücke des Umlaufvermögens.	36.375,45	14.421,01
davon aus Verkauf bebauter Grundstücke des Anlagevermögens.	5.796.084,91	7.074.164,83
h) übrige	456,00	0,00
Summe: Umsatzerlöse	60.342.476,04	58.886.947,46
2. aktivierte Eigenleistungen	3.088.336,93	2.664.232,94
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	100,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	57.044,87	52.599,79
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.964.861,91	12.268.058,59
d) übrige	334.962,02	223.830,62
Summe: sonstige betriebliche Erträge	9.356.868,80	12.544.589,00
4. verrechenbare Kapitalkosten	-7.264.835,29	-6.592.934,43
5. Instandhaltungskosten	-12.374.200,51	-16.181.424,38
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-4.445.476,95	-4.187.222,83
b) Soziale Aufwendungen	-2.025.802,16	-2.207.059,53
davon		
Aufwendungen für Abfertigungen	-452.443,49	-349.097,06
Aufwendungen für Altersversorgung	-282.916,55	-710.535,37
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.047.543,07	-964.211,04
sonstige Sozialaufwendungen	-92.537,54	-28.000,07
übriger Personalaufwand	-150.361,51	-155.215,99
c) Kosten der Organe	-35.985,20	-32.027,48
Summe: Personalaufwand	-6.507.264,31	-6.426.309,84
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-11.037.663,45	-10.625.948,83
davon außerplanmäßig	18.507,32	0,00
b) auf Umlaufvermögen	-97.215,28	0,00
Summe: Abschreibungen	-11.134.878,73	-10.625.948,83
8. Betriebskosten	-12.709.164,93	-12.672.865,25
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-101.468,34	-112.988,89
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	-3.501.364,60	-4.628.204,54
davon aus Verkauf bebauter Grundstücke des Umlaufvermögens.	0,00	0,00
davon aus Verkauf bebauter Grundstücke des Anlagevermögens	-3.501.364,60	-4.628.204,54
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-7.824.868,23	-7.378.393,47
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.229.202,09	-1.219.778,50
c) übrige	-509.635,07	-639.864,64
Summe: sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.563.705,39	-9.238.036,61
12. Zwischensumme aus 1.-11.	9.630.799,67	7.617.056,63
13. Erträge aus Beteiligungen	16.333,33	20.416,67
14. Erträge aus anderen Wertpapieren	120.000,00	120.000,00
15. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	466.597,82	590.368,96
16. Erträge aus der Zuschreibung zu Wertpapieren des Umlaufvermögens	127.800,00	256.500,00
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-172.218,21	-168.312,56
18. Zwischensumme aus 13.-17.	558.512,94	818.973,07
19. Ergebnis vor Steuern	10.189.312,61	8.436.029,70
20. Steuern vom Einkommen	-500,00	-1.750,00
21. Ergebnis nach Steuern, Jahresüberschuss	10.188.812,61	8.434.279,70
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-8.526.380,98	-7.272.540,33
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (abz. Dividende)	7.240.668,92	6.140.610,62
24. Bilanzgewinn	8.903.100,55	7.302.349,99

Anhang

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

3.2. Anlagevermögen

3.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Bei Softwarelizenzen beträgt die zugrunde gelegte Nutzungsdauer grundsätzlich fünf, in begründeten Einzelfällen, drei bis zehn Jahre.

Der Ausweis erfolgte unter dem Bilanzposten "Geschäftsausstattung".

3.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert wurden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 (Vorjahr € 1.000,00) 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 der Regel iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Dies gilt grundsätzlich auch für Baurechtsobjekte, sofern diese zumindest 50 Jahre dauern, wobei bei älteren Baurechten nach wie vor auf Baurechtsdauer abgeschrieben wird.

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

Den planmäßigen Abschreibungen der Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahre unterstellt, bei Gebäudeadaptierungen zehn bis 33 Jahre. Von Zugängen im Geschäftsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig (pro rata temporis).

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 sowie ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 4.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse iHv € 1.079.983,29 zugezählt.

3.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

3.2.3.1. Sonstige Ausleihungen

Bei Mieteinheiten, welche den Bestimmungen des § 13 Abs. 5 unterliegen, wird auf die Dauer der planmäßigen Abschreibung ab Beginn des Bestandverhältnisses ein Betrag in Höhe der Differenz zwischen der Abschreibung des Finanzierungsbeitrages und der Verwohung desselben gemäß § 17 Abs. 4 WGG als zusätzlicher Entgeltbestandteil vorgeschrieben. Dieser ist monatlich fällig, wird jedoch bis zur Beendigung des Bestandverhältnisses zinsenlos gestundet. Dadurch kann im Sinne des Kostendeckungsprinzips sichergestellt werden, dass zu keinem Zeitpunkt ein passivseitiger Überhang entsteht.

3.3. Umlaufvermögen

3.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

3.3.2. 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.

3.3.3. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Tageswert angesetzt.

3.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen insbesondere die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst. Des Weiteren sind unter dieser Bilanzposition Vorauszahlungen auf Bauzinsen ausgewiesen.

3.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der darlehensfinanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung der Baukostenbeiträge (Finanzierungsbeiträge) wird nur dann gegen die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, wenn die Verwohung die Abschreibung übersteigt, im Falle von Minderverwohung nur, sofern ein aufzulösender Anteil an der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung besteht.

Bei Umfinanzierung von Darlehensteilen durch Eigenmittel der Gesellschaft nach Bezug werden die auf den umfinanzierten Darlehensteil zum Zeitpunkt der Umfinanzierung entfallenden Stände der Zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung auf die verbleibende Nutzungsdauer linear aufgelöst.

3.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

3.6.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellungen für Jubiläumsgelder wurden nach finanzmathematischen Grundsätzen ermittelt, wobei die Rückstellungen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % (Vorjahr 2,0 %) berechnet wurden. Als Pensionsalter wurde der Berechnung weitestgehend das gesetzliche Pensionsalter zugrunde gelegt. In begründeten Einzelfällen kam das frühestmögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen und den Korrekturen durch das SRÄG 2008 zum Ansatz. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die zukünftige Lohnentwicklung wurde auf Basis der verpflichtenden kollektivvertraglichen zukünftigen Erhöhungen berücksichtigt. Die kollektivvertragliche Lohnentwicklung wurde mit einer jährlichen Steigerung von 3,6 % (Vorjahr 3,0 %) angenommen.

3.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % (Vorjahr 2,0 %) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ 2018-P berechnet. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

3.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird in der Regel mit 1 % p. a. vorgenommen. Bei den Baukostenbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung nur dann gegen die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, sofern objektbezogen eine solche besteht, andernfalls wird sie verlustwirksam. Aus der Differenz zur höheren Abschreibung resultierende drohende Verluste werden damit zeitanteilig realisiert. Die Verwohung der Grundstückskostenbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

3.8. Gewinn- und Verlustrechnung

Neben der Vermietung von Immobilien, insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen und Kfz-Abstellplätzen, veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkäufen, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.g. und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 10. ausgewiesen.

3.9. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

4. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Erläuterungen zur Bilanz

4.1.1. Anlagevermögen

4.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel unter Punkt 5.1. dargestellt.

4.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 74.347,86 (Vorjahr: 87.125,35) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

4.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen sind in den Posten 'Wohngebäude', 'unternehmenseigenes Miteigentum' und 'nicht abgerechnete Bauten' insgesamt 747 (Vorjahr: 903) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 116.053.791,59 (Vorjahr: € 127.830.549,31) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter, bei Zutreffen der rechtlichen Voraussetzungen, frühestens nach Ablauf von 5, höchstens aber 20 Jahren, einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die TIGEWOSI hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

4.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresgewinn	Geschäftsjahr
CP IMMO SOLUTIONS GmbH Mödling	16,33 %	€ 3.094.049,91	€ 157.357,87	2024

Die TIGEWOSI ist mit anderen gemeinnützigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie mit dem IT-Unternehmen CP Solutions GmbH und der Privatperson Ernst Rottensteiner an der CP Immo Solutions GmbH, FN 325276 y, eingetragen am 3. April 2009, 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 Rechenzentrumsbetriebs.

Sitz der Gesellschaft ist Mödling. Das Stammkapital beträgt € 42.000,- und ist zur Gänze einbezahlt.

4.1.2. Umlaufvermögen

4.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung: (Vgl. dazu auch Pkt. 5.3.)		laut Bilanz €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Einzelwertberichter- gung €
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024	1.741.662,29	0,00	0,00
	VJ	1.551.363,10	0,00	0,00
Forderungen aus der Haus- bewirtschaftung	2024	1.029.715,08	0,00	467.895,21
	VJ	1.101.322,46	0,00	432.337,38
Verrechnung aus der Haus- bewirtschaftung	2024	22.434.924,83	21.776.276,10	1.464.575,26
	VJ	20.227.219,86	19.422.260,42	1.525.528,61
Forderungen aus der Betreu- ungstätigkeit	2024	466.346,32	0,00	0,00
	VJ	482.157,25	0,00	0,00
sonstige Forderungen	2024	2.109.645,67	491,00	0,00
	VJ	1.779.853,43	2.000,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		27.782.294,19	21.776.767,10	1.932.470,47
gesamt Vorjahr		25.141.916,10	19.418.335,12	19.424.260,42

Im Posten 'sonstige Forderungen' sind Erträge in Höhe von € 120.917,17 (Vorjahr € 101.117,17) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

4.1.3. Eigenkapital

Gesellschafter	Anteil %	Stammeinlage €
Land Tirol	61,39	1.636.000,00
Stadtgemeinde Innsbruck	4,50	120.000,00
Gemeinde Breitenwang	0,08	2.000,00
Marktgemeinde Jenbach	0,75	20.000,00
Gemeinde Kematen	0,11	3.000,00
Gemeinde Kramsach	0,75	20.000,00
Stadtgemeinde Kufstein	0,90	24.000,00
Stadtgemeinde Landeck	0,38	10.000,00
Stadtgemeinde Lienz	1,50	40.000,00
Marktgemeinde Mayrhofen	0,30	8.000,00
Marktgemeinde Reutte	0,38	10.000,00
Stadtgemeinde Schwaz	0,60	16.000,00
Marktgemeinde St. Johann	0,75	20.000,00
Marktgemeinde Sillian	0,53	14.000,00
Stadtgemeinde Hall i. T.	1,05	28.000,00
Marktgemeinde Wattens	0,30	8.000,00
Stadtgemeinde Wörgl	0,75	20.000,00
Marktgemeinde Zirl	0,04	1.000,00
Hypo Tirol Bank AG	7,50	200.000,00
Tiroler Landes-Versicherungsanstalt V.a.G.	7,50	200.000,00
Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft m.b.H.	9,95	265.067,00
Stammkapital	100,00	2.665.067,00

Davon sind € 1.762.316,23 einbezahlt und somit gemäß § 10 WGG gewinnausschüttungsberechtigt. Der restliche Betrag setzt sich aus der Stammkapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nach dem Kapitalberichtigungsgesetz iHv € 655.851,98 sowie dem nicht gewinnausschüttungsberechtigten Anteil der Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft m.b.H. iHv € 246.898,79 zusammen. Letzterer Betrag resultiert aus der Fusion mit der Gemeinnütziges Wohnungswerk GesmbH.

4.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

	Stand am 1. 1. 2024 €	Auflösung €	Umglie- derung €	Zuweisung €	Stand am 31.12.2024 €
Wohngebäude	22.312.215,00	-1.062.535,85	-185.449,86	2.533.110,72	23.597.340,01
unternehmenseigenes Miteigentum	3.288.702,48	-277.877,51	149.112,86	350.161,03	3.510.098,86
sonstige Gebäude	3.556.228,37	-16.610,56	0,00	133.127,32	3.672.745,13
nicht abgerechnete Bauten	-298.036,25	-290.160,51	36.337,00	20.354,45	-531.505,31
Summe	28.859.109,60	-1.647.184,43	0,00	3.036.753,52	30.248.678,69

4.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 0,72 Mio. (im Vorjahr: € 0,69 Mio.) Personalkostenrückstellungen, mit € 78.857,50 (Vorjahr: € 78.190,00) Rückstellungen für die Prüfung des Abschlusses des Geschäftsjahrs und mit € 2.195,09 (Vorjahr: € 6.698,41) Vorsorgen für drohende Verluste.

4.1.5.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs. 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

4.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung: (Vgl. dazu auch Pkt. 5.4.)		laut Bilanz €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €
Darlehen zur Grund- stücks- und Baukostenfi- nanzierung	2024	265.682.459,08	9.957.835,58	255.724.623,50	216.042.339,62
	VJ	256.776.587,12	9.418.041,98	247.358.545,14	209.834.930,02
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	39.603.728,28	740.113,02	38.863.615,26	35.903.163,18
	VJ	40.133.714,75	734.385,76	39.399.328,99	36.461.785,95
Darlehen sonstiger Art	2024	4.191.563,25	847.988,72	3.343.574,53	1.398.713,19
	VJ	4.488.909,28	861.667,10	3.627.242,18	1.379.559,96
Verbindlichkeiten ge- genüber Kaufanwär- tern	2024	69.450,93	62.942,06	6.508,87	0,00
	VJ	57.819,88	51.311,01	6.508,87	0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksver- kehr	2024	473.116,50	229.602,50	243.514,00	135.278,88
	VJ	297.787,78	27.215,00	270.572,78	162.337,66
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	7.027.443,23	7.027.443,23	0,00	0,00
	VJ	6.244.022,96	6.244.022,96	0,00	0,00
Kautionen	2024	32.950,00	32.950,00	0,00	0,00
	VJ	29.700,00	29.700,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaf- tung	2024	31.195.334,74	1.839.534,36	29.355.800,38	2.986.591,52
	VJ	30.690.288,90	3.343.168,60	27.347.120,30	2.396.951,50
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.641.137,11	1.641.137,11	0,00	0,00
	VJ	1.525.779,21	1.525.779,21	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	153.701,83	153.701,83	0,00	0,00
	VJ	68.661,98	68.661,98	0,00	0,00
Verbindlichkeiten ge- genüber Kreditinsti- tuten	2024	1.806,66	1.806,66	0,00	0,00
	VJ	1.772,44	1.772,44	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkei- ten	2024	410.674,69	410.674,69	0,00	0,00
	VJ	441.208,55	441.208,55	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		350.483.366,30	22.945.729,76	327.537.636,54	256.466.086,39
gesamt Vorjahr		340.756.252,85	22.746.934,59	318.009.318,26	250.235.565,09

In den Posten 'Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung' sind, wie auch im Vorjahr, keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherstellung	Betrag in €
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Pfandrecht	254.044.824,82
Darlehen sonstiger Art	Pfandrecht	2.902.890,04
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Pfandrecht	270.572,78
gesamt laufendes Jahr	Pfandrecht	257.218.287,64
gesamt Vorjahr	Pfandrecht	247.694.829,69

4.1.6.1. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse betragen € 21.193,80 (im Vorjahr: € 34.613,53) und betreffen überwiegend aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

4.1.6.2. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen keine.

4.1.6.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen für abgeschlossene Baurechte: Für das Geschäftsjahr 2025 ist von Bauzinszahlungen in Höhe von rund € 1.932.000,00 auszugehen. Für die kommenden fünf Geschäftsjahre werden Bauzinszahlungen in Höhe von voraussichtlich rund € 10,20 Mio. fällig.

4.1.6.4. Angaben gemäß § 222 Abs 2 UGB

Auf Einheiten der TIGEWOSI im unternehmenseigenen Miteigentum entfallen anteilige Sanierungsdarlehen von € 97.244,67, welche von der jeweiligen Eigentumsgemeinschaft aufgenommen wurden. Sollten andere Eigentümer ihren diesbezüglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, so haften die anderen Eigentümer gemäß § 18 Abs 4 WEG im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

4.1.7. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet

4.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Abs. 1 Z 12 UGB wurden 2024 nicht getätigt.

4.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die TIGEWOSI über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 24.693.792,70 (Vorjahr: € 23.143.129,17). Es handelt sich dabei um Bankkonten lautend auf die verwalteten Eigentumsgemeinschaften bzw. auf die Eigentümer der verwalteten Objekte sowie das Kautionskonto Nr. 300.553.861.77 bei der Hypo Tirol Bank AG.

4.2. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Hausbewirtschaftung	54.028.124,00	51.560.442,25
Bautätigkeit	393.917,71	179.066,33
Großinstandsetzung	87.973,97	58.853,04
Grundstücksverkehr	5.832.460,36	7.088.585,84
gesamt	60.342.476,04	58.886.947,46

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Verluste in der Höhe von € 0,14 (Vorjahr: € 40,26) realisiert.

4.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 399.906,44 (Vorjahr: € 304.975,52) enthalten. Der Rest in Höhe von € 52.537,05 (Vorjahr: € 44.121,54) betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

4.2.2. Auflösung und Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 4.1.4.

4.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Der auf das Geschäftsjahr entfallende Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebahrung beträgt € 76.831,13 (Vorjahr: € 81.558,04). Das 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 € 51.648,66 (Vorjahr: € 49.120,20) an den Revisionsverband geleistet. Diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

4.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4.4. Sonstige Angaben

4.4.1 Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung Herrn Ing. Franz Mariacher als Alleingeschäftsführer.

Seit 01.01.2025 sind zwei Geschäftsführer bestellt, welche die Gesellschaft gemeinsam vertreten:

Technischer Geschäftsführer	Herr Ing. Franz Mariacher
Kaufmännischer Geschäftsführer	Herr Ing. Mag. Edgar Gmeiner

Die Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs. 1 Z 3 u. 4 UGB betrifft weniger als drei Personen und kann somit gemäß § 241 Abs. 4 UGB unterbleiben.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mag. Manfred TSCHOPFER
Mag. Susanne ENDL
Brigitte GRADL-RANGGER
Franz HAUSER
Felicitas KOHLER, BA
Mag. Thomas ÖFNER
Robert SENN

Vorsitzender
Vorsitzender-Stellvertreterin

vom Betriebsrat entsandt:

Mag. Susanne GREIF
Michael STECHER
DI Helmut SYNEK
Mag. Thomas WIESER

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 35.985,20 (im Vorjahr: 32.027,48) bezahlt.

Die Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug zum Ende des Geschäftsjahres:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter inkl. Hausbesorger	20	23
Angestellte	63	63
gesamt	83	86

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 83 Arbeitnehmer, davon 63 Angestellte und 20 Arbeiter, beschäftigt.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsführer und leitende Angestellte	70.981,33	57.967,46
andere Arbeitnehmer	202.555,11	313.310,59
pensionierte Arbeitnehmer	461.823,60	688.354,38
gesamt	735.360,04	1.059.632,43

Innsbruck, am 01. April 2025



Ing. Mag. Edgar Gmeiner
Kaufmännischer Geschäftsführer



Dir. Ing. Franz Mariacher
Technischer Geschäftsführer

5. Anlagen

5.1. Entwicklung des Anlagevermögens 2024

Anlageposition		Anschaffungs- und Herstellkosten					31.12.GJ	Kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
		1.1. GJ	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge		1.1. GJ	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung Zuschreibungen	31.12.GJ	1.1. GJ	31.12.GJ
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Unbebaute Grundstücke	G	7.464.495,18	2.956.027,83	0,00	-5.248.371,80	-1.311,38	5.170.839,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.464.495,18	5.170.839,83
Wohngebäude	G	30.861.356,53	0,00	0,00	-765.036,93	-183.714,90	29.912.604,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.861.356,53	29.912.604,70
	B	435.025.040,89	30.000,00	0,00	10.178.228,34	-1.479.592,65	443.753.676,58	186.402.144,13	0,00	-783.935,49	-850.205,81	7.785.910,21	192.553.913,04	248.622.896,76	251.199.763,54
	Σ	465.886.397,42	30.000,00	0,00	9.413.191,41	-1.663.307,55	473.666.281,28	186.402.144,13	0,00	-783.935,49	-850.205,81	7.785.910,21	192.553.913,04	279.484.253,29	281.112.368,25
Unternehmenseigenes Miteigentum	G	10.978.823,17	0,00	0,00	1.281.389,92	-473.974,81	11.786.238,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.978.823,17	11.786.238,28
	B	78.651.789,02	0,00	0,00	7.693.153,00	-2.783.602,18	83.561.339,84	19.861.665,65	0,00	-630.784,99	1.589.918,29	1.675.872,84	22.496.671,79	58.790.123,37	61.064.668,05
	Σ	89.630.612,19	0,00	0,00	8.974.542,92	-3.257.576,99	95.347.578,12	19.861.665,65	0,00	-630.784,99	1.589.918,29	1.675.872,84	22.496.671,79	69.768.946,54	72.850.906,33
Sonstige Gebäude	G	309.339,77	0,00	0,00	0,00	0,00	309.339,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.339,77	309.339,77
	B	28.669.923,33	95.027,60	0,00	0,00	0,00	28.764.950,93	8.715.426,22	0,00	0,00	1.117,55	656.059,34	9.372.603,11	19.954.497,11	19.392.347,82
	Σ	28.979.263,10	95.027,60	0,00	0,00	0,00	29.074.290,70	8.715.426,22	0,00	0,00	1.117,55	656.059,34	9.372.603,11	20.263.836,88	19.701.687,59
Nicht abgerechnete Bauten	G	4.892.113,87	213.445,71	0,00	4.622.921,41	0,00	9.728.480,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.892.113,87	9.728.480,99
	B	72.488.953,73	29.727.323,09	74.347,86	-17.419.182,80	-2.267.062,39	82.530.031,63	1.137.460,70	4.171,79	-7.809,03	-740.830,03	945.161,94	1.338.155,37	71.351.493,03	81.191.876,26
	Σ	77.381.067,60	29.940.768,80	74.347,86	-12.796.261,39	-2.267.062,39	92.258.512,62	1.137.460,70	4.171,79	-7.809,03	-740.830,03	945.161,94	1.338.155,37	76.243.606,90	90.920.357,25
Bauvorbereitungskosten	B	819.371,46	940.829,58	0,00	-343.101,14	-970,00	1.416.129,90	55.734,97	0,00	0,00	0,00	0,00	55.734,97	763.636,49	1.360.394,93
Geschäftsausstattung	S	2.258.258,50	40.694,74	0,00	0,00	-18.270,01	2.280.683,23	1.797.816,96	0,00	-18.269,87	0,00	103.493,43	1.883.040,52	460.441,54	397.642,71
Geleistete Anzahlungen	S	684.942,15	42.646,11	0,00	0,00	-1.980,00	725.608,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	684.942,15	725.608,26
Beteiligungen	F	6.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.860,00	6.860,00
Wertrechte	F	2.013,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013,04	2.013,04
Sonstige Ausleihungen	F	2.808.727,70	234.992,50	0,00	0,00	-850.897,99	2.192.822,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.808.727,70	2.192.822,21
Anlagevermögen insgesamt		675.922.008,34	34.280.987,16	74.347,86	0,00	-8.061.376,31	702.141.619,19	217.970.248,63	4.171,79	-1.440.799,38	0,00	11.166.497,76	227.700.118,80	457.951.759,71	474.441.500,39
Grundstückskosten	G	54.506.128,52	3.169.473,54	0,00	-109.097,40	-659.001,09	56.907.503,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.506.128,52	56.907.503,57
Baukosten	B	615.655.078,43	30.793.180,27	74.347,86	109.097,40	-6.531.227,22	640.026.128,88	216.172.431,67	4.171,79	-1.422.529,51	0,00	11.063.004,33	225.817.078,28	399.482.646,76	414.209.050,60
Sonstige Kosten	S	2.943.200,65	83.340,85	0,00	0,00	-20.250,01	3.006.291,49	1.797.816,96	0,00	-18.269,87	0,00	103.493,43	1.883.040,52	1.145.383,69	1.123.250,97
Finanzanlagen	F	2.817.600,74	234.992,50	0,00	0,00	-850.897,99	2.201.695,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.817.600,74	2.201.695,25

5.2. Gewinnrücklagenpiegel 2024

gemäß § 10 Abs. 6 WGG, § 222 Abs. 2 UGB

Anlagenposition		Stand 1.1.	Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zu zweckgebundener Rücklage	Auflösung von zweckgebundener Rücklage	Auflösung abgegangener Anlagen	Summe Rücklagenberechnung	Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. gesetzliche Rücklage	GJ	2.665.067,00	0,00	2.665.067,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.665.067,00
	VJ	2.665.067,00	0,00	2.665.067,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.665.067,00
2. Summe zweckgebundene Rücklage	GJ	28.859.109,60	0,00	28.859.109,60	3.036.753,52	-1.409.703,29	-237.481,14	1.389.569,09	0,00	30.248.678,69
	VJ	27.645.281,77	0,00	27.645.281,77	3.122.602,80	-1.663.940,62	-244.834,35	1.213.827,83	0,00	28.859.109,60
davon Mehrtilgung	GJ	28.085.154,81	0,00	28.085.154,81	2.992.716,13	-1.407.551,40	-237.481,14	1.347.683,59	0,00	29.432.838,40
	VJ	26.904.191,06	0,00	26.904.191,06	3.087.586,83	-1.661.788,73	-244.834,35	1.180.963,75	0,00	28.085.154,81
davon Mehrverwahrung	GJ	773.954,79	0,00	773.954,79	44.037,39	-2.151,89	0,00	41.885,50	0,00	815.840,29
	VJ	741.090,71	0,00	741.090,71	35.015,97	-2.151,89	0,00	32.864,08	0,00	773.954,79
3. andere Rücklagen	GJ	119.441.865,02	7.240.668,92	126.682.533,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.682.533,94
	VJ	113.301.254,40	6.140.610,62	119.441.865,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.441.865,02
4. Bilanzgewinn	GJ	7.302.349,99	-7.240.668,92	61.681,07	0,00	0,00	0,00	0,00	8.841.419,48	8.903.100,55
	VJ	6.202.291,69	-6.140.610,62	61.681,07	0,00	0,00	0,00	0,00	7.240.668,92	7.302.349,99

5.3. Forderungenspiegel 2024

Bezeichnung		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechsel- mäßig verbrieft	Abgezogene Wertberichtigung	Abgezogene Pauschalwertbe- richtigung	aktivierte Antizi- pationen
		€	€	€	€	€	€
Forderungen aus dem Grund- stückverkehr	GJ	1.741.662,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	VJ	1.551.363,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Hausbewirt- schaftung	GJ	1.029.715,08	0,00	0,00	467.895,21	0,00	564.484,54
	VJ	1.101.322,46	0,00	0,00	432.337,38	0,00	168.111,68
Verrechnung aus der Hausbewirt- schaftung	GJ	22.434.924,83	21.776.276,10	0,00	1.464.575,26	0,00	0,00
	VJ	20.227.219,86	19.422.260,42	0,00	1.525.528,61	0,00	0,00
Forderungen aus der Betreu- ungstätigkeit	GJ	466.346,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	VJ	482.157,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen	GJ	2.109.645,67	491,00	0,00	0,00	0,00	120.917,17
	VJ	1.779.853,43	2.000,00	0,00	0,00	0,00	101.117,17
Gesamt	GJ	27.782.294,19	21.776.767,10	0,00	1.932.470,47	0,00	685.401,71
	VJ	25.141.916,10	19.424.260,42	0,00	1.957.865,99	0,00	269.228,85

5.4. Verbindlichkeitspiegel 2024

Bezeichnung		Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre €	davon dinglich besichert €	Art der Sicherung	Passivierte Antizi- pationen €
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	GJ	265.682.459,08	9.957.835,58	255.724.623,50	216.042.339,62	254.044.824,82	Pfandrecht	0,00
	VJ	256.776.587,12	9.418.041,98	247.358.545,14	209.834.930,02	244.486.147,84	Pfandrecht	0,00
Finanzierungsbeiträge der Woh- nungswerber	GJ	39.603.728,28	740.113,02	38.863.615,26	35.903.163,18	0,00		0,00
	VJ	40.133.714,75	734.385,76	39.399.328,99	36.461.785,95	0,00		0,00
Darlehen sonstiger Art	GJ	4.191.563,25	847.988,72	3.343.574,53	1.398.713,19	2.902.890,04	Pfandrecht	0,00
	VJ	4.488.909,28	861.667,10	3.627.242,18	1.379.559,96	2.911.050,29	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	GJ	69.450,93	62.942,06	6.508,87	0,00	0,00		0,00
	VJ	57.819,88	51.311,01	6.508,87	0,00	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	GJ	473.116,50	229.602,50	243.514,00	135.278,88	270.572,78	Pfandrecht	0,00
	VJ	297.787,78	27.215,00	270.572,78	162.337,66	297.631,56	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträ- gen	GJ	7.027.443,23	7.027.443,23	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	6.244.022,96	6.244.022,96	0,00	0,00	0,00		0,00
Kautionen	GJ	32.950,00	32.950,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	29.700,00	29.700,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus der Haus- bewirtschaftung	GJ	31.195.334,74	1.839.534,36	29.355.800,38	2.986.591,52	0,00		0,00
	VJ	30.690.288,90	3.343.168,60	27.347.120,30	2.396.951,50	0,00		0,00
Verrechnung aus der Hausbewirt- schaftung	GJ	1.641.137,11	1.641.137,11	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	1.525.779,21	1.525.779,21	0,00	0,00	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreu- ungstätigkeit	GJ	153.701,83	153.701,83	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	68.661,98	68.661,98	0,00	0,00	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kre- ditinstituten	GJ	1.806,66	1.806,66	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	1.772,44	1.772,44	0,00	0,00	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	410.674,69	410.674,69	0,00	0,00	0,00		0,00
	VJ	441.208,55	441.208,55	0,00	0,00	0,00		0,00
Gesamt	GJ	350.483.366,30	22.945.729,76	327.537.636,54	256.466.086,39	257.218.287,64		0,00
	VJ	340.756.252,85	22.746.934,59	318.009.318,26	250.235.565,09	247.694.829,69		0,00

6. Vorschlag zur Verteilung des Jahresergebnisses für 2024

Die Rücklagen der Gesellschaft betragen vor Dotierung der Gewinnrücklagen, jedoch nach Verrechnung von Kapitalrücklage, gesetzlicher Rücklage und zweckgebundener Rücklage für Kostendeckung:

	€	€
Kapitalrücklagen		557.024,45
Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklagen (1.1.2024)	2.665.067,00	
Dotierung der gesetzlichen Rücklage	<u>0,00</u>	2.665.067,00
Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung andere Rücklagen (1.1.2024)	119.441.865,02	30.248.678,69
Bilanzgewinn 2023 (Verwendung lt. Beschluss der GV vom 22. Juni 2024)	7.302.349,99	
abzüglich Dotierung der gesetzlichen Rücklage	0,00	
abzüglich Dividende	<u>-61.681,07</u>	126.682.533,94
insgesamt		160.153.304,08

Vorschlag zur Gewinnverwendung:

Es ergeht folgender Vorschlag zur Gewinnverwendung 2024:

Bilanzgewinn 2024	8.903.100,55	
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3,5 % des einbezahlten Stammkapitals (§ 10 WGG)	<u>-61.681,07</u>	
Zuweisung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2024 zur anderen Rücklage		-8.841.419,48
Der Gesamtbetrag der Rücklagen umfasst dann		168.994.723,56

Innsbruck, am 01. April 2025



Ing. Mag. Edgar Gmeiner
Kaufmännischer Geschäftsführer



Dir. Ing. Franz Mariacher
Technischer Geschäftsführer

Lagebericht

7. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

7.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurde zwei Grundstücke und ein Baurecht erworben. Insgesamt umfassen diese Grundstücke ein Ausmaß von rund 6.700 m². Weiters wurden zwei Baurechte verlängert.

Unter Berücksichtigung der in Bau gegangenen und abgegangenen Grundstücke im Ausmaß von rund 9.300 m² betrug der bebauungsfähige Grundstücksbestand rund 19.400 m² (Vorjahr rund 21.900 m²), davon Baurechte 0 m² (Vorjahr 0 m²).

Der Buchwert dieser Grundstücke betrug zum 31.12.2024 rund € 5,22 Mio. (Vorjahr rund € 7,51 Mio.). Dies sichert die künftige Bautätigkeit für rund 290 Wohneinheiten.

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2024 rund € 34,07 Mio. gegenüber rund € 27,77 Mio. im Vorjahr. Im Jahr 2025 wird das Bauvolumen laut Wirtschaftsplan rund € 49,0 Mio. betragen.

Im Bereich der Großinstandhaltung wurde ein Volumen von rund € 10,71 Mio. (Vorjahr rund € 6,60 Mio.) erreicht.

Die Verwaltungstätigkeit umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 11.335 eigene (Vorjahr 11.140) und 7.478 betreute Einheiten (Vorjahr 7.567).

Das Jahresergebnis 2024 nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen beträgt rund € 8,90 Mio. und liegt damit um rund 22 % über dem Vorjahreswert von rund € 7,30 Mio.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rund 4,1 % von rund € 519,13 Mio. auf rund € 540,29 Mio.

7.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

7.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

7.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die gesamten Mietwohnungen der TIGEWOSI wurden im Jahr 2024 folgende Miethöhen (ohne Bewirtschaftungskosten und Umsatzsteuer) verrechnet:

Miethöhe je m ² Nutzfläche	Anteil der Mietwohnungen
weniger als € 5,40	55,8 %
€ 5,40 bis € 6,80	24,9 %
€ 6,80 bis € 8,10	18,2 %
mehr als € 8,10	1,0 %

Bei den im Jahr 2024 neu vergebenen Mietwohnungen wurden folgende Miethöhen (ohne Bewirtschaftungskosten und Umsatzsteuer) verrechnet:

Miethöhe je m ² Nutzfläche	Anteil der Mietwohnungen
weniger als € 5,40	63,7 %
€ 5,40 bis € 6,80	17,0 %
€ 6,80 bis € 8,10	17,9 %
mehr als € 8,10	1,4 %

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Berichtsgesellschaft zeigt sich darüber hinaus an den nachfolgenden Werten:

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

Vermögen	Abschlussjahr		Vorjahr		Veränderung	
	€	%	€	%	€	%
langfristig gebundenes Vermögen	489.895.668,43	90,67	470.953.079,38	90,72	18.942.589,05	4,02
- Anlagevermögen	474.441.500,39	87,81	457.951.759,71	88,21	16.489.740,68	3,60
- Umlaufvermögen	13.354.118,87	2,47	10.885.473,22	2,10	2.468.645,65	22,68
- aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.100.049,17	0,39	2.115.846,45	0,41	-15.797,28	-0,75
nicht langfristig gebundenes Vermögen	50.399.268,73	9,33	48.174.014,98	9,28	2.225.253,75	4,62
- Umlaufvermögen	50.297.305,85	9,31	48.032.788,81	9,25	2.264.517,04	4,71
- aktive Rechnungsabgrenzungsposten	101.962,88	0,02	141.226,17	0,03	-39.263,29	-27,80
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	540.294.937,16	100,00	519.127.094,36	100,00	21.167.842,80	4,08

Kapital	Abschlussjahr		Vorjahr		Veränderung	
	€	%	€	%	€	%
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	484.394.705,47	89,65	465.522.596,20	89,67	18.872.109,27	4,05
- Eigenkapital	171.659.790,56	31,77	161.428.801,99	31,10	10.230.988,57	6,34
- Fremdkapital	312.734.914,91	57,88	304.093.794,21	58,57	8.641.120,70	2,84
nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	55.900.231,69	10,35	53.604.498,16	10,33	2.295.733,53	4,28
- Fremdkapital	55.847.736,03	10,34	53.544.627,95	10,32	2.303.108,08	4,30
- passive Rechnungsabgrenzungsposten	52.495,66	0,01	59.870,21	0,01	-7.374,55	-12,32
Gesamtkapital = Bilanzsumme	540.294.937,16	100,00	519.127.094,36	100,00	21.167.842,80	4,08

somit ergibt eine Gegenüberstellung des	Abschlussjahr		Vorjahr		Veränderung	
	€		€		€	%
langfristig gebundenen Vermögens	-489.895.668,43		-470.953.079,38		-18.942.589,05	4,02
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	484.394.705,47		465.522.596,20		18.872.109,27	4,05
eine vorläufige Unterdeckung iHv	-5.500.962,96		-5.430.483,18		-70.479,78	1,30
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	12.835.961,02		17.099.859,17		-4.263.898,16	-24,94
die endgültige Überdeckung	7.334.998,06		11.669.375,99		-4.334.377,93	-37,14

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist die Vermögens- und Kapitallage als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Geldflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr folgende Teilergebnisse:

	Abschlussjahr rund €	Vorjahr rund €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	22.029.000	21.736.000
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.579.000	-25.805.000
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	8.634.000	114.000
Geldfluss gesamt	2.084.000	-3.955.000
Liquide Mittel 1.1.	33.260.000	37.215.000
Liquide Mittel 31.12.	35.344.000	33.260.000

Die Liquidität war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rund € 11,43 Mio. (im Vorjahr rund € 11,76 Mio.) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kurzfristige Forderungen) iHv rund € 41,35 Mio. (im Vorjahr rund € 38,98 Mio.) rund 3,6-fach (im Vorjahr 3,3-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt in den operativen Bereichen einen positiven Betriebserfolg in Höhe von insgesamt rund € 9,63 Mio. (im Vorjahr rund € 7,62 Mio.) und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Gebarungsbereiche:

Gebarungsbereiche	Abschlussjahr rund €	Vorjahr rund €
Hausbewirtschaftung und sonstige Betreuung	8.090.000	6.325.000
Bautätigkeit*	-227.000	-584.000
Grundstücksverkehr und sonstige betriebliche Bereiche	1.768.000	1.876.000
operatives Ergebnis gesamt	9.631.000	7.617.000

* Im Ergebnis der Bautätigkeit sind aperiodische Aufwendungen aus Personalrückstellungen in Höhe von rund € 108.000 im Jahr 2024 (Vorjahr: rund € 271.000) enthalten.

Der Bautätigkeit sind zudem zukünftige Erträge aus nicht aktivierbaren Regiekosten in Höhe von rund € 409.000 zuzuordnen. 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 in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten. Diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

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

Das Finanzergebnis beträgt rund € 0,56 Mio. nach rund € 0,82 Mio. im Vorjahr.

7.3.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die in den Vorjahren ausufernden Faktoren Teuerungen bei den Bau- und Baunebenkosten, Energiekosten, sowie Zinsniveau haben sich 2024 wieder dem langjährigen Durchschnitt angenähert.

Auch bei der Akquirierung von neuen Mitarbeitern war im Geschäftsjahr eine Entspannung erkennbar.

Die TIGEWOSI ist bestrebt, den in ihrer Verwaltung befindlichen Liegenschaftsbestand entsprechend den Gegebenheiten „zukunftsfit“ zu halten. Gerade in Zeiten eines wirtschaftlich schwierigen Umfelds (rigide Einsparmaßnahmen im Bereich des Förderwesens, gedämpfte Investitionsfreude der Bewohner und wieder ansteigende Baukosten) ist es notwendig, innovative Impulse zu fördern. So arbeitet die TIGEWOSI in Zusammenarbeit mit Partnerfirmen daran, den am eigenen Gebäude erzeugten PV-Strom trotz technischer und rechtlicher Hürden den Bewohnern bestmöglich zugänglich zu machen. Beispielsweise wird an einem Versuch gearbeitet, elektrische Nachtspeicheröfen durch Tagspeicheröfen zu ersetzen, die PV-Strom tagsüber nutzen können, um gegen Abend die gespeicherte Wärme abzugeben.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Mitwirken bei gesellschaftspolitischen Problemstellungen. Konkret bringt die TIGEWOSI ihre wohnungsspezifischen Erfahrungen beim Projekt „Housing First“ ein. Ziel ist es, durch ein abgestimmtes Zusammenwirken von Sozialorganisationen und (gemeinnützigen) Bauträgern der Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken.

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 8.1. verwiesen. Im Sinne des Kundenservice wird für den überwiegenden Teil der Sonderwünsche bei Wohnungsbezug kein zusätzliches Honorar verrechnet.

Mit unterschiedlichen Projektarbeiten konnte die TIGEWOSI wiederum ihre wichtige Rolle als Gemeinnütziger Wohnbauträger in Tirol unterstreichen.

So wurde in Telfs nach einer langen Projektierungsphase mit den Projektpartnern zwischenzeitlich mit dem Bau eines Sozial- und Gesundheitszentrums begonnen. In Hall startete der 2. Abschnitt eines erfolgreichen Reconstructing-Projekts. In der Gemeinde Rum wurde das Projekt „Neue Mitte Rum“ gestartet, bei welchem neben Wohngebäuden mit Dienstleistungseinrichtungen auch kommunale Einrichtungen für die Bildung und den Sport entstehen werden.

Die TIGEWOSI ist Mitglied bei verschiedenen Interessensvertretungen und Vereinen beispielsweise beim Tiroler Architekturforum AUT sowie beim Verein Südtiroler Studentenheim. Dabei wird seitens des Unternehmens vorhandene Expertise eingebracht und externes Know-How für die eigene Arbeit genutzt.

Durch die Tätigkeit des technischen Geschäftsführers als Landesgruppenobmann der Tiroler Gemeinnützigen Bauträger werden in engster Zusammenarbeit mit dem Land Tirol wohnungswirtschaftliche Themen diskutiert und, wenn möglich, in den entsprechenden Gesetzen und Richtlinien eingearbeitet.

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

8.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die bestehenden Projekte ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilung für die nächsten zwei Jahre gewährleistet. Die kontinuierliche Bearbeitung und Umsetzung der Projekte ist durch den ständig steigenden Vorbereitungs- und Verwaltungsaufwand, welcher von den Gesetzen und Behörden vorgegeben wird, zunehmend schwieriger.

Die Verwaltungstätigkeit steigt durch die überwiegende Verwaltung eigener Bestände weiterhin an.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist hinsichtlich der Nachfrage je nach Region unterschiedlich, insgesamt jedoch zufriedenstellend. Insbesondere in Regionen mit hoher Nachfrage nach Wohnungen ist es allerdings sehr schwierig, geeignete Grundstücke zu erwerben. Seitens der Landespolitik wurde mit der Anpassung der angemessenen Grundkosten ein wichtiger Schritt zur Mobilisierung geeigneter Grundstücke getan. Sofern die Gemeinden über die Vertragsraumordnung entsprechend eingreifen, könnte sich die Angebotssituation entspannen. Es wird somit weiterhin an allen beteiligten Akteuren liegen, dafür zu sorgen, den benötigten Bedarf verfügbar zu machen.

Der Wettbewerb um Grundstücke sowie die Praxis der Kommunen, zunehmend hohe Vorleistungen der Bauträger zu verlangen, führen weiterhin zu nicht verrechenbaren Projektvorlaufkosten.

8.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

8.2.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) 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'), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich, weil die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden. Aufgrund 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 Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstellungen relevant.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen, Wertpapiere und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass 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 beinhaltet. Erkennbare Ausfallrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen (auch während der Zeit von Wohnungssanierungen) nicht durch Mieten 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. Die in der Miete kalkulierbare Rücklagenkomponente reicht nicht jedes Jahr aus, um Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauten problemlos verwerten zu können, womit dieses Liquiditätsrisiko grundsätzlich vorhanden ist. Wegen der insgesamt hohen liquiden Mittel wird dieses Risiko in absehbarer Zeit aber nicht schlagend.

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 wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderungen Risiken für die Gesellschaft.

Ein Großteil der Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird nur im Fall von Leerstehungen für die Gesellschaft schlagend. Demzufolge wird bereits seit mehreren Jahren auf die zügige Verwertung der freien Einheiten besonders Wert gelegt. Dies gilt speziell auch für Regionen mit schwächerer Nachfrage am Wohnungsmarkt. Durch Rückzahlung von mehreren aushaftenden Darlehen des Integrationsfonds konnte die Eigenvergabe freiwerdender Einheiten in diesen Objekten für die TIGEWOSI gesichert werden. Dadurch wird dieses Risiko zusätzlich reduziert.

8.2.2 Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die TIGEWOSI ist historisch bedingt in der Obersteiermark in den Orten Eisenerz und Trofaiach tätig. Die regional starke Veränderung der Arbeitsplatzsituation führte dort zu gravierenden Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage. Die stark gesunkene Nachfrage ist auch bei den beiden betroffenen Wohnungsanlagen der TIGEWOSI spürbar. Aufgrund der Tatsache, dass es sich dabei um bereits zur Gänze abgeschriebene Objekte handelt, kann dies den Wert des Immobilienportfolios allerdings nicht beeinflussen.

In anderen Bezirken sind derartige Veränderungen für die TIGEWOSI aktuell nicht spürbar, aber dennoch theoretisch möglich.

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

Baugrund- und Baumängel sowie Betreuungstätigkeiten (Baubetreuung, TLWBF, ...) stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko im Baubereich begegnet.

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

Änderungen in der Rechtsprechung hinsichtlich der Erhaltungsverpflichtung im Bestand wirken sich unmittelbar auf die notwendigen Ausgaben im Bereich der Gebäudeinstandhaltung aus. Da die Möglichkeiten zur Einhebung der dafür benötigten Mittel gesetzlich limitiert sind, könnte dies zu negativen wirtschaftlichen Konsequenzen in der Hausbewirtschaftung führen.

Diesem Risiko wird durch vorausschauende Planung der Ausgaben und Einhebungen sowie durch kostendämpfende Maßnahmen in der Ausführung der Instandhaltungsarbeiten begegnet.

Das Risiko hinsichtlich Datenausfall bzw. -verlust wurde durch weitere Investitionen im Geschäftsjahr in Hard- und Software wiederum gesenkt bzw. minimiert. Diese Maßnahmen werden mit externen IT-Experten geplant und umgesetzt. Die laufenden Investitionen in die Sicherheit der IT-Systeme ermöglichen den kontinuierlichen ungestörten Betrieb.

Die die Implementierung eines EDV-unterstützten Whistleblower-Systems trägt einen weiteren Anteil dazu bei, Risiken frühzeitig zu erkennen, diesen entgegenzuwirken und dadurch einen möglichen Schaden abzuwenden.

9. Angaben zu Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt seit mehreren Jahren die Entwicklung von modernen Informations- und Kommunikationstechnologien im Tätigkeitsbereich des Unternehmens.

Gemeinsam mit dem Softwareunternehmen CP Solutions GmbH wurde zur Optimierung und Verwaltung der Prozesse im Unternehmen das netFrame-Objektmanagement entwickelt. Das Produkt wird von der CP Solutions GmbH österreichweit vertrieben. Zwischenzeitlich wurde die Software zum Standardprodukt in der Branche der Gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Ergänzend dazu werden von der TIGEWOSI gemeinsam mit der CP Solutions GmbH bestehende Bereiche der Verwaltungssoftware weiterentwickelt und neue Module vorangetrieben. Im Jahr 2024 wurde ein Modul zur Digitalisierung und Optimierung des Ausgangsrechnungsprozesses entwickelt. Der rein digital abgewickelte Anteil an Eingangsrechnungen samt Prüfung, Zahlung und Buchung konnte weiter ausgedehnt werden. Dieses Modul sorgt für zusätzliche Effizienz und Transparenz.

Durch die Beteiligung an der CP IMMO SOLUTIONS GmbH in Mödling kann dieser Weg konsequent fortgesetzt werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Neuentwicklung der von der Mehrheit der gemeinnützigen Bauvereinigungen verwendeten Buchhaltungssoftware maßgeblich mitzugestalten.

Innsbruck, am 01. April 2025



Ing. Mag. Edgar Gmeiner
Kaufmännischer Geschäftsführer



Dir. Ing. Franz Mariacher
Technischer Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der TIGEWOSI Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Innsbruck, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 11.6.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Haas', written over a horizontal dotted line.

Mag. Robert Haas

Verbandsprüfer

11. Corporate Governance Bericht der TIGEWOSI für das Geschäftsjahr 2024 gemäß § 2b (1) GRVO

11.1. Bekenntnis und Abweichungen

Die Tiroler Landesregierung hat mit Beschluss vom 02.04.2019 die Corporate Governance-Leitlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes Tirol zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Leitlinien wurden mit Regierungsbeschlüssen am 13.07.2021 und 18.06.2024 ergänzt.

Mit Beschlüssen in der Generalversammlung am 16.06.2024 sowie in der Aufsichtsratssitzung am 24.02.2024 bekennen sich Eigentümer, Aufsichtsrat und Geschäftsführung zu den Leitlinien des Landes Tirol.

Im Geschäftsjahr sind keine Abweichungen zu den Leitlinien des Landes Tirol zu berichten.

11.2. Wirtschaftlicher Eigentümer

Bei den Gesellschaftern der TIGEWOSI handelt es sich ausschließlich um juristische Personen. Die TIGEWOSI steht zu 61,39 % und somit mehrheitlich im Eigentum des Landes Tirol.

Laut den Regelungen des „Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetzes“, das nur natürliche Personen als wirtschaftliche Eigentümer kennt, hat die TIGEWOSI somit keinen wirtschaftlichen Eigentümer, stattdessen ist im Geschäftsjahr der Geschäftsführer, Ing. Franz Mariacher als „subsidiärer Eigentümer“ zu benennen.

Treuhandschaften im Zusammenhang mit der Gesellschafterstruktur bestehen nicht.

11.3. Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung Herrn Ing. Franz Mariacher und die Vertretung mit Einzelprokura Herrn Ing. Mag. Edgar Gmeiner.

Die Gehälter der Geschäftsführung liegen im Rahmen der Richtlinien für Dienstverträge von Managerinnen und Managern des Landes Tirol, der gesetzlichen Regelung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) sowie der dazu ergangenen Gebahrungsrichtlinienverordnung (GRVO). Gemäß § 242 Abs. 4 Unternehmensgesetzbuch (UGB) betreffen diese Angaben weniger als drei Personen.

11.4. Aufsichtsrat und Ausschüsse des Aufsichtsrats

Gemäß Gesellschaftsvertrag ist in der TIGEWOSI ein Aufsichtsrat eingerichtet, der die Geschäftsführung der Gesellschaft in allen Bereichen der Verwaltung zu überwachen und sich zu dem Zwecke vom Gange der Angelegenheiten der Gesellschaft zu unterrichten hat.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

HR Mag. Manfred TSCHOPFER	Vorsitzender
Mag. Susanne ENDL	Vorsitzender-Stellvertreterin
Brigitte GRADL-RANGGER	
Mag. Susanne GREIF	vom Betriebsrat entsandt
Franz HAUSER	
Felicitas KOHLER, BA	
Mag. Thomas ÖFNER	
Robert SENN	
Michael STECHER	vom Betriebsrat entsandt
DI Helmut SYNEK	vom Betriebsrat entsandt
Mag. Thomas WIESER	vom Betriebsrat entsandt

Im Geschäftsjahr fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats und eine Beschlussfassung im Umlaufwege statt.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat der Aufsichtsrat, unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung zwei Ausschüsse zur Vorbereitung oder Ausführung seiner Beschlüsse bestellt:

Der Prüfungsausschuss im Geschäftsjahr bestand aus

Mag. Manfred TSCHOPFER
Mag. Susanne ENDL
Franz HAUSER
Mag. Thomas WIESER

Vorsitzender
Vorsitzender-Stellvertreterin
vom Betriebsrat entsandt

Im Geschäftsjahr fanden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses und eine Beschlussfassung im Umlaufwege statt.

Der Bauausschuss setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Felicitas KOHLER, BA
Mag. Thomas ÖFNER
Brigitte GRADL-RANGGER
DI Helmut SYNEK

Vorsitzende
Vorsitzender-Stellvertreter
vom Betriebsrat entsandt

Im Geschäftsjahr fanden drei Sitzungen des Bauausschusses und zwei Beschlussfassungen im Umlaufwege statt.

Die Aufwendungen für Aufsichtsrat und Ausschüsse beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt € 35.985,20.

11.5. Zusammenwirken von Generalversammlung, Aufsichtsrat und Ausschüssen sowie Geschäftsführung

In der Generalversammlung nehmen die Gesellschafter der TIGEWOSI ihre Rechte als Anteilseigner wahr.

Der Aufsichtsrat sowie seine Ausschüsse überwachen gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags die Geschäftsführung der Gesellschaft in allen Bereichen der Verwaltung.

Die Geschäftsführung führt die Geschäfte im Rahmen der geltenden Gesetze nach Vorgabe des Gesellschaftsvertrags sowie der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Der Gesellschaftervertrag regelt die Aufgaben und die Zusammenarbeit von Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Generalversammlung.

Die Geschäftsführung hält gemäß diesen Vorgaben sowohl zur Generalversammlung als auch zum Aufsichtsrat sowie dessen Ausschüssen Kontakt und informiert transparent und offen über wesentliche Ereignisse. Dies ist Grundlage für das gegenseitige Vertrauen, das durch die Einhaltung von Transparenz-, Offenlegungs- und Vertraulichkeitspflichten geschaffen und im Rahmen offener Diskussionen gelebt wird.

11.6. D&O Versicherung

Die TIGEWOSI hat zur Absicherung systemimmanenter Risiken für ihre Organe und leitenden Angestellten eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Die Kosten der Versicherung trägt das Unternehmen.

11.7. Compliance

Bei der TIGEWOSI ist seit dem Jahr 2014 ein Verhaltenskodex für Korruptionsvermeidung umgesetzt.

Der Corporate Governance Bericht wird auf der Homepage der TIGEWOSI tigewosi.at veröffentlicht. Die gesetzlich vorgegebenen Informationspflichten im Firmenbuch werden erfüllt. Spenden an politische Parteien und wahlwerbende Gruppierungen bzw. Persönlichkeiten wurden nicht vorgenommen.

Das Arbeitsentgelt richtet sich nach den unabdingbaren kollektivvertraglichen Vorschriften, den branchenüblichen Arbeitsentgelten und den geltenden Betriebsvereinbarungen im Unternehmen.

11.8. Interne Revision

Gemäß den Beschlüssen des Prüfungsausschusses vom 18.11.2019 und des Aufsichtsrats vom 20.11.2019 werden durch den Prüfungsausschuss der TIGEWOSI Prüfungsinhalte definiert, welche im Zuge der jährlichen Revisionsprüfung durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen als Prüfungsschwerpunkte übernommen und geprüft werden.

11.9. IT-Sicherheit im Unternehmen

Die Sicherheit der bestehenden Systeme in Hinblick auf Risiken hinsichtlich Datenausfall bzw. –verlust werden unter Beiziehung externer Experten wiederkehrend geprüft. Mit einem externen Auditor wurde ein IT-Notfallplan sowie ein dazugehöriges Dokument zum Wiederanlauf und der Wiederherstellung ausgearbeitet. Dieser wird laufend evaluiert.

Durch laufende Investitionen in Hard- und Software sowie einschlägige Schulungen der Mitarbeiter durch externe Experten wird das Risiko für Datenausfall bzw. –verlust minimiert.

11.10. Rechnungswesen und Abschlussprüfung

Das Rechnungswesen der TIGEWOSI verfolgt die Zielsetzung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu geben und durch geeignete Kosten- und Leistungsrechnung eine Kontrolle der Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der Geschäftsleitung aufgestellt und wie gesetzlich vorgesehen von einem Prüfer des Revisionsverbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen geprüft. Die Beschlussfassung des Jahresabschlusses erfolgt nach Empfehlung des Aufsichtsrats durch die Generalversammlung.

11.11 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen bestehen insoweit, als sämtliche neu zu vergebenden Positionen unabhängig vom Geschlecht besetzt werden. Die TIGEWOSI ermöglicht sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unabhängig von deren Geschlecht, die Teilnahme an Weiterbildungsmaßnahmen und unterstützt dies finanziell in beträchtlichem Ausmaß. Dieses Angebot wird besonders zahlreich auch von Frauen in Anspruch genommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren 28 der 63 im Angestelltenverhältnis Beschäftigten weiblich (44,4 %). Von den im Arbeiterverhältnis Beschäftigten 18 waren 5 Personen weiblich (27,8 %).

Auf die einzelnen Abteilungen verteilen sich die angestellten Mitarbeiterinnen wie folgt: Hausverwaltung 9 (39,1 % weiblich), Rechnungswesen 10 (55,6 % weiblich), Technik 2 (18,2 % weiblich) restliche Bereiche 7 (63,6 % weiblich).

Im Geschäftsjahr arbeiteten 25 im Angestelltenverhältnis Beschäftigte in Teilzeit (39,7 %). Dienstverhältnisse in Teilzeit wurden in erster Linie aus Gründen der Kindererziehung und der berufsbegleitenden Ausbildung eingegangen. In verschiedensten Teilzeitmodellen wird nach Möglichkeit auf die Bedürfnisse der Beschäftigten eingegangen. Von den 25 Teilzeitkräften sind 17 weiblich (68 %).

Die Schulungskosten des abgelaufenen Geschäftsjahres verteilen sich zu 36,1 % auf Mitarbeiterinnen und zu 63,9% auf Mitarbeiter.

Innsbruck, am 17. April 2025



Ing. Mag. Edgar Gmeiner
Kaufmännischer Geschäftsführer



Dir. Ing. Franz Mariacher
Technischer Geschäftsführer



HR Mag. Manfred Tschopfer
Aufsichtsratsvorsitzender

12. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen und Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen. Er wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über alle bedeutsamen Vorfälle und die Entwicklung der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2024 unterrichtet.

Die Kontroll- und Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrates hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

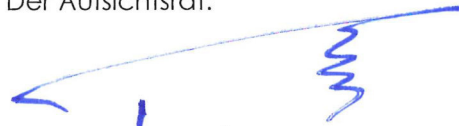
Der Jahresabschluss zum 31.12.2024, der Vorschlag für die Gewinnverteilung und der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat gemäß § 30 k GmbHG geprüft und für richtig befunden. Die gesetzliche Prüfung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Gebarungsvermerk wurde ebenfalls uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss samt Lagebericht und den Vorschlag zur Verteilung des Gewinnes zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung, diese zu beschließen.

Innsbruck, am 7. Juli 2025

Der Aufsichtsrat:



Mag. Manfred Tschopfer
Vorsitzender