



WIR SCHAFFEN RAUM ZUM WOHNEN.
DOCH ES SIND DIE MENSCHEN,
DIE UNSERE HÄUSER LEBENDIG MACHEN.

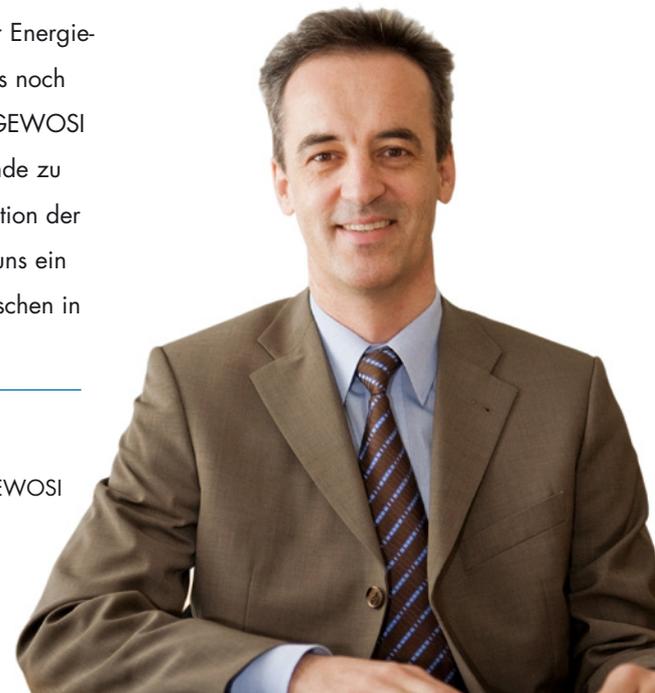
Moderne Architektur, familienfreundliche Grundrisse, lichtdurchflutete Räume, weiträumige und individuell zuordenbare Freiflächen, nachhaltige Energiesysteme und andere bauliche Maßnahmen erhöhen den Wohnstandard. Leistbare Mieten steigern die Lebensqualität zusätzlich. Und genau darin besteht die Hauptaufgabe der VOGEWOSI: Wir bieten den Menschen kostengünstigen Wohnraum auf hohem Niveau. Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt im Durchschnitt bei vier Euro (ohne Nebenkosten). Um das Entgelt konstant niedrig zu halten, braucht es eine akkurate

Finanzpolitik, den Weitblick unserer Gesellschafter und den gewissenhaften Einsatz von zinsgünstigem Eigenkapital. Daher wird auch der Bilanzgewinn 2009 in der Höhe von 3,87 Mio. Euro wiederum in Grundstücke, Neubauten und Instandsetzungsmaßnahmen reinvestiert. Die Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen steigt. 2009 konnten wir vier Wohnanlagen mit insgesamt 130 Wohnungen fertig stellen und zahlreiche Neubauprojekte starten. Ökologisches und energetisch nachhaltiges Bauen spielt eine entscheidende Rolle – nicht nur im Neubau, sondern auch im Sanie-

rungsbereich. So tragen wir etwa durch die bewährte Passivhausanierung oder das nachträgliche Anbringen von Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung dazu bei, dass die Umwelt für nachfolgende Generationen lebenswert bleibt. Selbstverständlich profitieren auch die Bewohner von heute davon: Die Wohnqualität steigt, der Energieverbrauch sinkt. Zum Schluss noch etwas Erfreuliches: Die VOGEWOSI hat keine Wohnungsleerstände zu verzeichnen und die Fluktuation der Mieter ist sehr gering – für uns ein Zeichen, dass sich die Menschen in ihrem Zuhause wohl fühlen.

QUALITÄT, DIE MAN
SICH LEISTEN KANN

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



AUFSICHTSRAT

Günter Lampert
Vorsitzender, Feldkirch

LAbg. Mag. Albert Hofer
Vorsitzender-Stellvertreter, Lustenau

Dr. Gabriele Germann-Leiner
Vorsitzender-Stellvertreterin, Bregenz

Arno Gächter, Hohenems

Alt-Bürgermeister Hans-Dieter Grabher, Lustenau

LAbg. Bürgermeister Werner Huber, Götzis

Mag. Gerhard Kilga, Röthis

Mag. Karl Fenkart, Lustenau

Bürgermeister DI Wolfgang Rümmele, Dornbirn

Thomas Brauchle, Wolfurt
vom Betriebsrat delegiert

Heinz Broger, Hohenems
vom Betriebsrat delegiert

Edwin Egele, Vandans
vom Betriebsrat delegiert

Mag. Oliver Steiner, Dornbirn
vom Betriebsrat delegiert

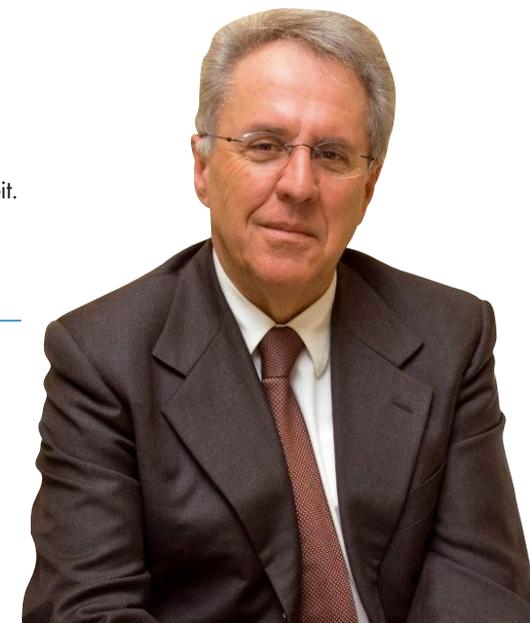
Landesweit befindet sich die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum im Steigen. Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung ist die VOGEWOSI bestrebt, den vorhandenen Mietwohnungsbedarf abzudecken und dort zu bedienen, wo er auftritt. Durch die langjährige und enge Zusammenarbeit mit Vorarlbergs Gemeinden kann sie dieser Verpflichtung bestens nachkommen – zunehmend auch in den ländlichen Gegenden des Landes. Es gilt: Je kleiner die Gemeinde, desto geringer der Wohnbedarf und umso kleiner muss die Wohnanlage sein. Die Baukosten für kleinere

Wohnhäuser sind im Verhältnis zu großen Siedlungen allerdings deutlich höher. Dank großzügiger Wohnbauförderung und hoher Finanzkraft ist die VOGEWOSI dennoch in der Lage, diese erhöhten Anforderungen zu bewältigen und bedarfsgerechte, das heißt, kleine und überschaubare Anlagen zu leistbaren Preisen zu errichten. Insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ist die VOGEWOSI ein stabiler Faktor für die hiesige Baubranche und trägt wesentlich dazu bei, die Wertschöpfung im Land zu behalten. Beinahe 90 Prozent aller Bauvergaben gehen an

heimische Unternehmen. Die VOGEWOSI stellt aber auch für die Bewohner eine Art „Sicherheitsanker“ dar: durch konstante, leistbare Mieten, gut funktionierende Hausgemeinschaften und hohe Wohn- sowie Lebensqualität. Der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der VOGEWOSI ist durch das erneut positive Geschäftsergebnis auch für die Zukunft gesichert. Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz sowie die überaus engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten hervorragende Arbeit. Ihnen allen gebührt großer Dank.

SOZIALER SICHERHEITSANKER FÜR WOHNUNGSSUCHENDE UND MIETER

Günter Lampert, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



GROSSZÜGIGE ANLAGE

Im Mai 2007 übergab die VOGEWOSI in Österreichs größter Marktgemeinde die Wohnanlage Lustenau-Untere Aue II an 16 Mieter. Zwei Jahre später, am 14. Mai 2009, erhielten weitere 16 Bewohner ihre Wohnungsschlüssel. Für die moderne und ansprechende Architektur beider Bauabschnitte zeichnet Holzbaupionier Hermann Kaufmann verantwortlich. Die Häuser bestechen durch ihre tief-

rote Holzfassade, hinter der sich jeweils ein massiver Stahlskelettbau verbirgt. Der Unterschied liegt in der Ökostufe: Handelt es sich beim ersten Abschnitt um ein ÖKO-2-Haus, so wurde die 2009 fertig gestellte Anlage als Passivhaus (ÖKO-3) realisiert. Ein ausgeklügeltes Heizsystem bietet Wohn- und Lebensqualität: Die sehr gute Außendämmung gepaart mit der zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückge-

winnung sorgt für einen extrem niedrigen Heizwärmebedarf. Damit noch nicht genug, bietet eine Solaranlage mit rund 56 m² Kollektorfläche zudem umweltschonende und kostengünstige Warmwasseraufbereitung. Lustenau-Untere Aue ist ein hervorragendes Beispiel für eine Wohnanlage, die in mehreren Etappen entstanden ist bzw. weiter entsteht – 2010 wird nämlich der dritte Bauabschnitt fertig

gestellt. Obwohl die Siedlung schlussendlich 48 Einheiten umfassen wird, bieten sich den Bewohnern dank großzügiger Gestaltung ausreichend Freiräume, Gemeinschaftsflächen, aber auch persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Dadurch steht einer guten und funktionierenden Wohngemeinschaft nichts im Wege.



LUSTENAU-UNTERE AUE III

Anzahl Wohnungen: 16

Erstbezug: Mai 2009

Ökostufe: 3 (230 Punkte)

Errechneter HWB (kWh/m² und Jahr): max. 9 kWh

Baukosten (netto): ca. € 1.870,-/m² WNFL.

Entgelt (brutto ohne BK): i.D. € 5,10/m² WNFL.



BREGENZ-BRIELGASSE

Anzahl Wohnungen: 98

Erstbezug: Juni bzw. November 2009

Ökostufe: 2 (155 Punkte)

Errechneter HWB (kWh/m² und Jahr): max. 37 kWh

Baukosten (netto): ca. € 1.804,-/m² WNFL

Entgelt (brutto ohne BK): i.D. € 5,39/m² WNFL

Eine gute Hausgemeinschaft erhöht die Wohn- und Lebensqualität erheblich. In manchen Wohnanlagen klappt das Zusammenleben problemlos, in manchen weniger. Gründe dafür können etwa unterschiedliche soziale und kulturelle Herkünfte sein, wie es in der Brielgasse in Bregenz der Fall ist. 2009 errichtete die VOGEWOSI dort eine Wohnanlage mit insge-

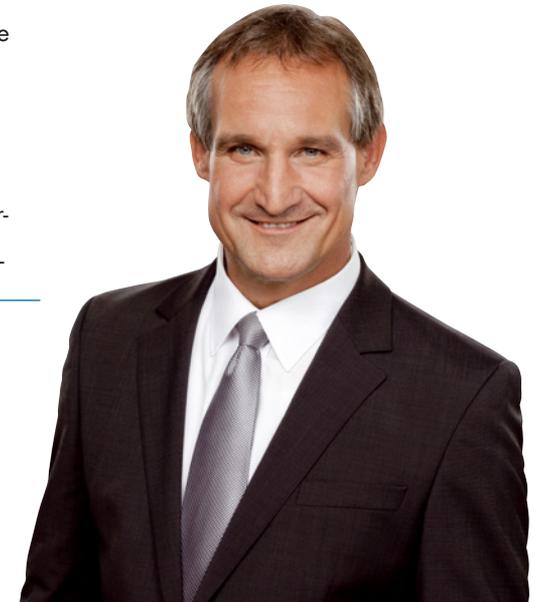
samt 98 Einheiten, sieben davon wurden an Menschen mit Behinderungen vermietet. Im Vorfeld wurde eine sogenannte Einzugsbegleitung in Zusammenarbeit mit dem Institut für Sozialdienste (IfS) und der Stadt Bregenz durchgeführt. Im Rahmen des Projektes „Unser gemeinsamer Lebensraum“ konnten die künftigen Nachbarn bereits im Vorfeld Kontakte knüpfen,

Gemeinsamkeiten entdecken, aber auch Ängste oder Vorurteile abbauen und sich auf das Leben in einem modernen und ökologisch hochwertigen Mehrwohnhaus freuen. Geheizt wird die ÖKO-2-Anlage über eine Holzpellets-Zentralheizung. Dank einer Fußbodenheizung konnte auf Heizkörper verzichtet werden und zur Unterstützung der Warmwasseraufbe-

reitung wurden Sonnenkollektoren angebracht.

„AUCH DIE STADT BREGENZ LEGT VIEL WERT AUF GUTES ZUSAMMENLEBEN – VOR ALLEM IN EINER GROSSEN ANLAGE, WIE JENE IN DER BRIELGASSE. OFFENHEIT, SACHLICHKEIT, TOLERANZ SIND DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE FUNKTIONIERENDE HAUSGEMEINSCHAFT.“

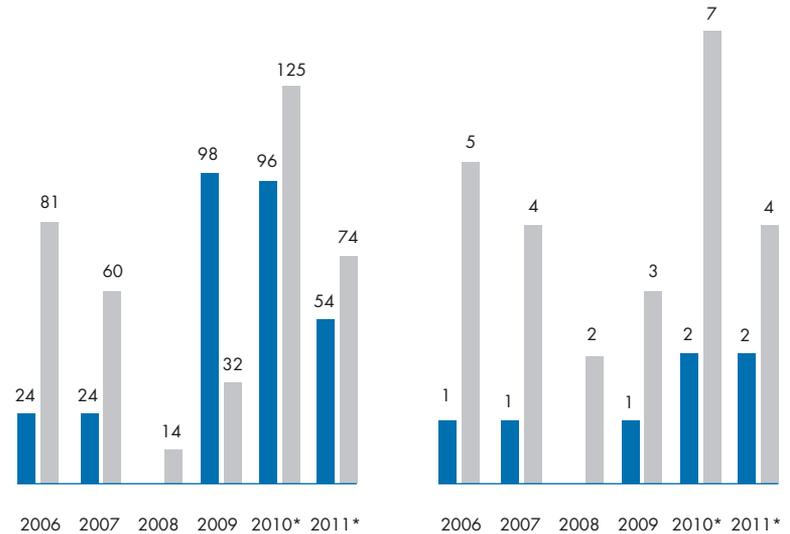
DI Markus Linhart, Bürgermeister der Stadt Bregenz



STADT – LAND – VOGEWOSI

Es ist eine Tatsache: Die VOGEWOSI baut vermehrt in ländlichen Gegenden. 2009 fällt zwar etwas aus dem Rahmen – doch nur was die Anzahl der Wohnungen anbelangt. Betrachtet man indes die Anzahl der Anlagen, so bestätigt das Jahr 2009 eine weitere Tatsache: Wohnanlagen auf dem Land sind deutlich kleiner, als jene in Städten. Die in Bregenz fertig

gestellte Anlage umfasst 98 Einheiten, die drei Wohnhäuser im ländlichen Raum zählen zwischen sieben und 16 Wohnungen. Und noch etwas zeigt sich: Der Bedarf an gemeinnützigen Mietwohnungen befindet sich im Steigen. In den kommenden zwei Jahren wird die VOGEWOSI voraussichtlich bis zu 350 Wohnungen errichten.

**WOHNUNGEN**

■ Stadt
■ Land

* voraussichtlich

ANLAGEN

■ Stadt
■ Land

* voraussichtlich





WEILER-WALGAUSTRASSE

Anzahl Wohnungen: 9

Erstbezug: Juli 2009

Ökostufe: 3 (220 Punkte)

Errechneter HWB (kWh/m² und Jahr): max. 9 kWh

Baukosten (netto): ca. € 2.102,-/m² WNFL

Entgelt (brutto ohne BK): i.D. € 4,80/m² WNFL

Immer öfter realisiert die VOGEWOSI kleinere Anlagen. Immer öfter in ländlichen Gebieten. Dabei handelt es sich überwiegend um architektonisch sowie ökologisch hochwertige Projekte, die beste Wohn- und Lebensqualität zu leistbaren Preisen bieten. So wurde beispielsweise im Juli 2009 in der Walgaustraße in Weiler eine kleine und feine Anlage an deren neue Bewohner übergeben. Das neun Einheiten umfassende

Wohnhaus besteht die Probe aufs Exempel ganz klar: Die Wohnungen überzeugen etwa durch familienfreundliche Grundrisse. Klar zuordenbare und individuell nutzbare Freiflächen wie Gartenanteile, Balkone oder Terrassen erhöhen den Wohnstandard zusätzlich. Für die gelungene Architektur konnte das international renommierte und unter anderem mit dem Österreichischen Staatspreis für Architektur ausgezeichnete Weiler

Planungsbüro Marte.Marte gewonnen werden. Die neue Anlage in der Walgaustraße schafft 220 von 300 möglichen ÖKO-Punkten nach der Vorarlberger Wohnbauförderung. Mithilfe verschiedenster, energetisch wertvoller Maßnahmen wurde der Einsatz herkömmlicher Energieträger reduziert: Etwa durch die braune, optimal gedämmte und luftdichte Gebäudehülle. Weiters durch die sogenannte

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung oder durch 28 m² Solarfläche am Dach. Die Gewinner sind schlussendlich die Bewohner. Sie leben in einer kleinen, überschaubaren und heimeligen Anlage. Ein Passivhaus, das durch seinen hohen Wohnstandard besticht, bei dem jedoch der Energieverbrauch und damit auch die Kosten niedrig gehalten werden.

GUTER START INS JUNGE LEBEN



Junge Menschen träumen von einem eigenen Haus oder einer schönen, geräumigen Eigentumswohnung. Das Konzept „Junges Wohnen in Mariex“, welches von der VOGEWOSI, der Pfarre Frastanz sowie den Marktgemeinden Frastanz und Nenzing gemeinsam umgesetzt wurde, bietet jungen Paaren, Familien und Alleinerziehenden die Möglichkeit, optimal in ihr selbstständiges Leben zu starten.

Wald, Wiesen und Bäche umgeben die Reihenhaus-Anlage, in der 16 Jungfamilien Seite an Seite leben. Die Kinder haben Spielkameraden, die Eltern Freunde, mit denen sie sich austauschen können. Jedes Gebäude verfügt über rund 70 m² Wohnfläche, eine Terrasse, einen zugeordneten Gartenanteil, einen Keller und PKW-Abstellplatz. Zudem steht ein Gemeinschaftshaus, bei dem Schüler der HTL Rankweil ihre the-

oretischen Kenntnisse in die Praxis umsetzen konnten, zur Verfügung. Dort können die Bewohner etwa Kindergeburtstage und Faschingspartys veranstalten oder sich auf einen gemütlichen Hock in großer Runde treffen. Ein weiterer Vorteil: Leistbare Mieten bieten den jungen Menschen die Möglichkeit, für ihre Zukunft zu sparen, um sich später den Traum vom eigenen Heim wirklich zu erfüllen.

„DIE ZUKUNFT UNSERER GESELLSCHAFT LIEGT IN DEN HÄNDEN UNSERER KINDER. EIN HARMONISCHES, KINDERFREUNDLICHES UND GEMEINSCHAFTS-FÖRDERNDES WOHNUMFELD BIETET DIE BESTEN VORAUSSETZUNGEN, DAMIT JUNGE FAMILIEN OPTIMAL IN IHR KÜNFTIGES LEBEN STARTEN KÖNNEN.“

Dr. Herbert Spieler, Pfarrer der Pfarrgemeinde Frastanz



NENZING-MARIEX, 2. Bauabschnitt

Anzahl Reihenhäuser: 9 (hievon 2 für Pfarre Frastanz)

Erstbezug: September 2009

Ökostufe: 1 (105 Punkte)

Errechneter HWB (kWh/m² und Jahr): im Mittel 53 kWh

Baukosten (netto): ca. € 2.200,-/m² WNFL.

Entgelt (brutto ohne BK): i.D. € 5,50/m² WNFL.



NENZING-NAGRAND: PASSIVHAUSSANIERUNG
BREGENZ-ACHSIEDLUNG: WASSERLEITUNGSSANIERUNG

BREGENZ-BENGER: GENERALSANIERUNG
INSTITUT ST. JOSEF: BETREUUNG DER GENERALSANIERUNG

2009 sanierte die VOGEWOSI mit einem Volumen von 10,4 Mio. Euro 15 Anlagen bzw. 1.037 Wohnungen und investierte somit einmal mehr in die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.
Ein paar Beispiele:

**Passivhausanierung:
Nenzing-Nagrand IX
(18 Wohnungen)**

Sanierung in bewohntem Zustand.
Kosten: 1,36 Mio. Euro

**Generalsanierung:
Bregenz-Benger (26 Wohnungen)**

Sanierung der Wärmedämmfassade, der Fenster und Rollläden, Dämmen der Kellerdecke und obersten Geschoßdecke, Verglasen der Balkone, Erneuerung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage, Anbringen einer Solaranlage, Instandsetzen der Außenanlage.
Kosten: 600.000 Euro

**Wasserleitungssanierung:
Bregenz-Achsiedlung
(490 Wohnungen)**

Komplette Innensanierung der Wasserzu- und Wasserableitungen: Entfernen der Kalkablagerungen durch Sandstrahlen, Dichtung der Leckagen und Verkleidung mit speziellem Kunstharz.
Kosten: 1,6 Mio. Euro

**Generalsanierung in Baubetreuung:
Institut St. Josef**

Betreuung der fünf Jahre dauernden Generalsanierung des Feldkircher Schulzentrums am Ardetzenberg: Lifterneuerung, Brandschutz, Erneuerung Elektroinstallationen, Fassadensanierung, Erneuerung der Regelungstechnik etc.
Sanierungsvolumen gesamt: ca. 5 Mio. Euro



Über 65 Jahre lang war jeder Bewohner der Südtirolersiedlung Götzis-Ziel selbst dafür verantwortlich, die Wärme in seine Wohnung zu lassen. Manche heizten mit Strom, andere mit Brennholz, Holzkohle, Pellets oder Öl. Seit dem Spätherbst 2009 gehört dies der Vergangenheit hat. Im Zuge einer umfassenden Heizungssanierung wurde ein zentrales Wärme-Verteilungssystem installiert. Zudem empfahl

sich aufgrund der Größe der Wohnanlage – immerhin umfasst die Götzner Siedlung 91 Wohneinheiten und zwei Geschäftslokale – der Anschluss an das Biomasse-Heizwerk „Nahwärme Götzis“. Kostenmäßig ist die neue Heizanlage zwar ein Nullsummenspiel, denn auch umweltfreundliche Wärme aus heimischer Biomasse ist nicht gratis. Trotzdem überwiegen die Vorteile. So müssen sich die Be-

wohner beispielsweise nicht mehr selbst um Anlieferung und Bevorratung des Brennstoffes kümmern. Der größte Vorteil besteht aber wohl darin, dass nun in den Wohnungen überall ausgeglichene Wärme herrscht. Zuvor wurden nämlich meist nur jene Räume beheizt, in denen die glühend heißen Öfen standen. Die Nebenräume waren dagegen oft eisig kalt. Neben der Heizanlage hat die VOGEWOSI in der

Südtirolersiedlung noch weitere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden Dachdeckungen erneuert und zusätzlich gedämmt, Kamine über Dach saniert, Eingangstüren und Hauseingangsstiegen samt Geländer instand gesetzt, Stiegenhäuser gestrichen und ein neuer Elektrohauptverteiler eingebaut.

WÄRME IN UND AUS GÖTZIS: SEIT DEM SPÄTHERBST HEIZT MAN IN DER SÜDTIROLERSIEDLUNG GÖTZIS-ZIEL MIT HEIMISCHER BIOMASSE.

BUNTER BUS ZUM SPIELEN

Jedes Jahr tingelt der Spielbus, eine Einrichtung des Vorarlberger Kinderdorfes, durch ganz Vorarlberg. Von Mai bis September hat der rollende Kinderspaß Pedalos, Stelzen, Jonglierteller, Kreisel, Bilderbücher, Ballspiele, Schminkzeug, einen Riesenfallschirm und viele tolle Spielideen mehr im Gepäck. Seit 2009 macht der bunte Bus nun auch in den VOGEWOSI-

Anlagen Station. Damit kam die VOGEWOSI dem Wunsch einer Bewohnerin aus Dornbirn nach, die 2008 am Gewinnspiel „Aktion freundlicher Nachbar“ anlässlich des 60-Jahr-Jubiläums der VOGEWOSI teilnahm. Die Bewohner wurden aufgerufen, sich Gedanken über eine konfliktfreie Zukunft und ein harmonisches Miteinander zu machen. Mit der Idee „Spielbus“

zählte die Mutter einer Tochter zu den Gewinnern. Der Spielbus bietet ein sinnvolles Freizeitangebot für die jüngsten VOGEWOSI-Bewohner. Er bringt nicht nur neue, spannende Spiele, sondern auch solche, die vielleicht schon in Vergessenheit geraten sind. Und auch für die Eltern ist einiges dabei. Während die Kinder „Ochs am Berg“ spielen,

Sackhüpfen, mit Stelzen laufen, sich das Gesicht anmalen lassen und mit ihren Freunden Zeit im Freien verbringen, können sich Mama und Papa in Erziehungsfragen beraten lassen, sich über das soziale Netz im Land informieren oder sich einfach einmal eine Pause gönnen.

SPASS UND SPIEL FÜR DIE KLEINEN, INFORMATION FÜR DIE GROSSEN: DER SPIELBUS BRINGT ALLEN WAS.



BLICK IN DIE ZUKUNFT

Im kommenden Jahr erhöht die VOGEWOSI abermals ihre Bauaktivitäten und leistet damit erneut einen größtmöglichen Beitrag, die negativen Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise, die auch hier in Vorarlberg zu spüren sind, abzufedern. 2010 sollen 33,5 Mio. von insgesamt 45,3 Mio. Euro Bauvolumen in den Bereich Neubau fließen. Vom Bodensee bis ins Montafon werden über 400 Wohnungen

errichtet. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf der Errichtung von kleineren Wohnanlagen im ländlichen Raum. Bis Ende des Jahres 2010 sollen rund 220 Wohnungsschlüssel übergeben werden. Neben überschaubaren, barrierefreien Passivhaus-Wohnanlagen realisiert die VOGEWOSI aber auch Häuser für betreutes Wohnen, etwa die Wohnanlage Dornbirn-Birkenwiese II. Dort werden ab Juni

2010 Junge, Alte und Menschen mit Behinderungen unter einem Dach leben. Für ein weiteres Projekt fällt im Frühjahr 2010 der Spatenstich: In Frastanz entsteht das „Haus Panama“ – eine Anlage mit Mietwohnungen, Einheiten für betreutes Wohnen und einer Tagesbetreuung für Kinder. In Sachen Energieeffizienz nimmt die VOGEWOSI zum wiederholten Male eine Vorreiterrolle ein.

11,8 Mio. Euro werden nächstes Jahr in insgesamt 17 Instandsetzungsprojekte investiert. Darunter zwei bemerkenswerte Neuheiten: In der Wohnsiedlung Bludenz-Kreuz wird mit der ersten Etappe für ein zentrales Biomasse-Heizwerk begonnen. Und durch eine Gebäudeaufstockung werden bei der Anlage Dornbirn-Bremenmahl 16 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

DORNBIRN-BIRKENWIESE II (75 WOHNUNGEN) VERSPRICHT WOHNQUALITÄT UND ANSPRECHENDE ARCHITEKTUR.



ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2009

GESELLSCHAFTER	in der Verwaltung			aus der Verwaltung		Anteil am Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 bis 1980	Nominale €	%
Land Vorarlberg	-	-	-	-	-	6.831.250,00	70,95
Landeshauptstadt Bregenz	3.107	574	3.681	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	679	83	762	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.523	568	3.091	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	653	149	802	3	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	727	34	761	28	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	304	41	345	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	397	42	439	10	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	740	70	810	-	112	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	288	30	318	-	12	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	290	-	80	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	873	192	1.065	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	65	17	82	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	620	109	729	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	76	40	116	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	254	84	338	-	37	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	58	8	66	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	105	-	105	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	9	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	155	26	181	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	41	153	194	22	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	104	588	-	53	101.750,00	1,06
Gemeinde Nüziders	126	8	134	-	18	14.550,00	0,15
Gemeinde Satteins	20	-	20	4	23	9.450,00	0,10
Gemeinde Schwarzach	26	-	26	-	42	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	34	6	40	-	6	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	4	7	11	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2009

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung			aus der Verwaltung		Anteil am Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 bis 1980	Nominale €	%
Gemeinde Alberschwende	-	-	-	-	15	-	-
Gemeinde Bezau	-	-	-	-	7	-	-
Gemeinde Buch	-	-	-	-	5	-	-
Gemeinde Dalaas	9	3	12	-	-	-	-
Gemeinde Fußach	45	8	53	-	-	-	-
Gemeinde Gaißau	7	11	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	8	6	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	-	-	-	-	18	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirscheegg	5	-	5	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	5	2	7	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	76	19	95	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	39	-	39	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Möggers	4	-	4	-	-	-	-
Gemeinde Schlins	54	-	54	-	16	-	-
Gemeinde Schoppernau	-	-	-	-	6	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	3	2	5	-	5	-	-
Gemeinde St. Anton i. Montafon	11	-	11	-	10	-	-
Gemeinde St. Gallenkirch	38	-	38	-	-	-	-
Gemeinde Sulz	-	-	-	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	-	-	-	-	18	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	-	-	4	-	-
GESAMT	13.020	2.494	15.514	370	1.554	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2009

BILANZ ZUM 31.12.2009

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	45.224,88	58.984,88
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	24.083.134,25	26.245.602,75
2. Wohngebäude	429.325.159,83	438.279.371,28
3. unternehmenseigenes Miteigentum	569.662,59	591.300,88
4. sonstige Gebäude	2.474.804,99	2.473.423,68
5. nicht abgerechnete Bauten	41.701.291,85	22.206.614,06
6. Bauvorbereitungskosten	2.112.415,67	1.256.066,38
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.610,65	114.795,04
8. geleistete Anzahlungen	54.794,25	15.000,00
III. Finanzanlagen		
Wertrechte des Anlagevermögens	306.874,54	14,54
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	30.355,36	139.771,71
II. Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	5.081,62	93.511,62
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	459.780,89	667.637,32
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	127.111.749,09	126.402.039,64
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	5.550.498,18	5.495.485,10
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	368.656,04	389.926,47
6. sonstige Forderungen	3.560.514,48	2.898.887,43
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.655.827,83	9.023.372,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	5.213.041,08	5.333.453,93
2. übrige	29.022,08	28.777,67
	651.748.500,15	641.714.037,34
Rückgriffsforderungen	3.531.657,09	3.096.348,96

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	9.629.000,00	9.629.000,00
II. Kapitalrücklagen gebundene	2.342.872,15	2.342.872,15
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	12.845.037,94	12.845.037,94
2. andere Rücklagen	115.566.836,36	110.513.638,94
IV. Bilanzgewinn	3.877.477,11	3.353.197,42
B. SONSTIGE RÜCKLAGEN		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	23.746.630,80	21.760.857,39
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.449.042,22	2.156.114,04
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.770.755,00	3.628.025,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.108.273,42	1.172.773,22
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	12.042.777,05	12.238.143,61
5. sonstige Rückstellungen	470.258,27	461.971,57
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	307.870.920,82	306.303.029,35
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	30.333.774,56	30.994.868,41
3. Darlehen sonstiger Art	101.672.437,63	106.752.129,85
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtlern	188.955,30	219.290,69
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	767.583,29	238.050,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.901.144,12	2.467.671,55
7. Kautionen	97.192,16	91.496,55
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	13.320.298,91	11.867.878,27
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.486.860,65	1.345.688,85
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	354.006,21	458.707,90
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	177.419,29	186.733,82
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	64.331,97
13. sonstige Verbindlichkeiten	728.946,89	622.528,85
davon Steuern	(115.279,49)	(117.500,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(119.856,46)	(115.045,53)
	651.748.500,15	641.714.037,34

JAHRESABSCHLUSS 2009 BILANZ ZUM 31.12.2009

JAHRESABSCHLUSS 2009

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2009

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	59.052.950,99	58.202.631,60
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	268.948,71	271.688,25
c) Zuschüsse	976.053,08	1.434.043,49
d) aus Sondereinrichtungen	22.721,58	39.240,99
e) aus Betreuungstätigkeit	889.754,63	885.057,46
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	132.515,40	115.258,81
g) übrige	64.819,00	113.671,24
2. aktivierte Verwaltungskosten	1.687.484,94	1.521.309,24
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.178,15	51.509,10
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	11.356.640,64	13.611.828,53
c) übrige	417.394,35	19.045,12
4. Abschreibungen auf Sachanlagen davon außerplanmäßig	- 11.894.036,01 (- 0,00)	- 12.876.290,38 (- 1.099.661,97)
5. Kapitalkosten	- 6.424.871,38	- 7.065.549,59
6. Instandhaltungskosten	- 21.288.925,71	- 23.478.163,88
7. Verwaltungskosten		
a) Löhne	- 66.864,95	- 68.194,85
b) Gehälter	- 3.157.800,94	- 3.078.468,59
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	- 277.182,83	- 473.918,10
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 476.323,28	- 388.612,32
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 836.498,76	- 808.756,79
f) sonstige Sozialaufwendungen	- 115.177,83	- 104.577,88
g) übriger Personalaufwand	- 23.839,17	- 2.870,02
h) Kosten der Organe	- 8.273,26	- 10.552,02
i) Sachaufwendungen	- 1.122.049,23	- 1.112.703,55

JAHRESABSCHLUSS 2009
 GEWINN- UND
 VERLUSTRECHNUNG 2009

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. Betriebskosten	- 15.890.716,60	- 15.562.191,93
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	- 148.724,99	- 142.598,22
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken (Umlaufvermögen)	- 151.983,57	0,00
b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	- 5.179.390,66	- 4.711.839,70
c) übrige	- 112.575,06	- 597.500,25
11. ZWISCHENSUMME AUS 1.-10.	7.696.227,24	5.782.495,76
12. Zinsen und ähnliche Erträge	416.318,60	1.147.685,60
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 541.639,78	- 584.087,28
14. ZWISCHENSUMME 12.-13.	-125.321,18	563.598,32
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.570.906,06	6.346.094,08
16. Steuern vom Einkommen	- 7.655,54	- 2.372,24
17. JAHRESÜBERSCHUSS	7.563.250,52	6.343.721,84
18. Auflösung sonstiger Rücklagen	3.308.091,78	3.046.100,43
19. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen	- 5.293.865,19	- 6.036.624,85
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-1.700.000,00	0,00
BILANZGEWINN	3.877.477,11	3.353.197,42

FACTBOX VOGEWOSI

BILANZ-STICHTAG 31.12.2009

Bilanzsumme	651,7 Mio. €
Eigenkapital	144,3 Mio. €
Sachanlagevermögen	500,4 Mio. €
Umsatz	61,4 Mio. €
Bilanzgewinn 2009	3,88 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	198.600 m ²
Mietwohnungen	13.020
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.494
Verwaltete Wohnungen gesamt	15.514
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	85

Die Kennzahlen nach dem URG (Unternehmensreorganisationsgesetz) liegen deutlich über den geforderten Werten des URG (Eigenmittelquote > 8 %, fiktive Schuldentilgungsdauer < 15 Jahre).



Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

St. Martin-Straße 7 | A-6850 Dornbirn | T 0 5572/3805 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch