



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

WOHN- UND LEBENSQUALITÄT FÜR JUNG UND ALT

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig an und es gilt diesen Wohnbedarf sozial verträglich abzudecken. Dementsprechend hoch war das Bauvolumen der VOGEWOSI im abgelaufenen Geschäftsjahr: 2010 wurden neun, überwiegend kleine Anlagen mit insgesamt 221 Wohnungen fertiggestellt. Wir sehen es aber auch als unsere Pflicht, leistbares Wohnen auf hohem Niveau anzubieten und dadurch die Lebensqualität unserer Bewohner zu erhöhen. Die Mieten belaufen sich durchschnittlich auf etwas über vier Euro pro Quadratmeter (zuzüglich Neben-

kosten). Dieses konstant niedrige Niveau beruht auf einer sorgfältigen Finanzpolitik, dem Weitblick unserer Gesellschafter sowie auf einer optimalen Kombination aus öffentlichen Mitteln und zinsgünstigem Eigenkapital. Daher wird selbstverständlich auch der Bilanzgewinn 2010 in der Höhe von 3,37 Mio. Euro wieder in Neubau- und Sanierungsprojekte sowie neue Grundstücke reinvestiert. Somit bleiben Wohnbauförderung und Eigenmittel im wohnwirtschaftlichen Kreislauf und kommen letztlich den Bewohnern zugute. Seit vielen Jahren setzt die VOGEWOSI auf energetisch optimierten Wohnbau.

Das ist gut und wichtig. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung gewinnen aber auch Barrierefreiheit und Betreutes Wohnen zunehmend an Bedeutung. Nach Bregenz und Frastanz konnten wir nun auch in Dornbirn eine Anlage für Betreutes Wohnen realisieren. Sieben weitere Projekte befinden sich bereits in Vorbereitung. Immerhin wohnt rund ein Neuntel der Bevölkerung Vorarlbergs bei der VOGEWOSI. Es ist unsere Aufgabe dafür zu sorgen, dass diese Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können.

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

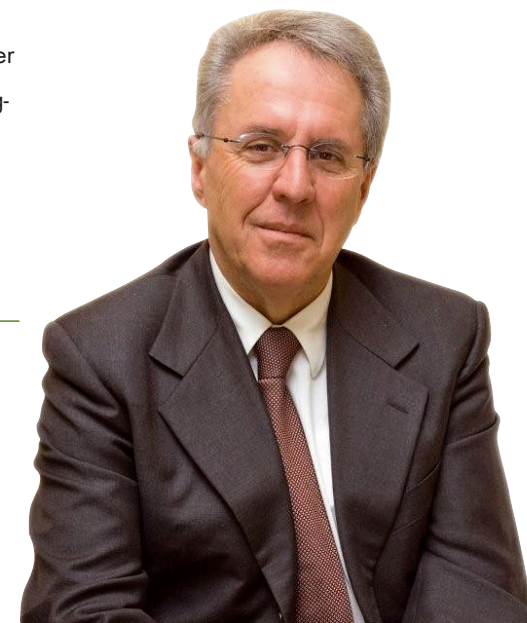
SOZIALER WOHNBAU – EIN GEBOT DER STUNDE

Die soziale Sicherheit ist im Wandel – auch hierzulande. Das unterstreichen vier Kennziffern aus dem Geschäftsjahr 2010: Die VOGEWOSI verzeichnete so gut wie keine Wohnungsleerstände, Mietausfälle sowie Fluktuation gingen merklich zurück und bei neuen Anlagen gab es jeweils doppelt so viele Bewerbungen wie verfügbare Wohnungen. Dies zeigt: Der wahre Wert einer Wohnung mit hohem Standard und leistbaren Mieten ist deutlich gestiegen. Es ist ein Gebot der Stunde, kostengünstigen Wohnraum für sozial und finanziell schwächere Gruppen zu

schaffen. Um den gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden, werden wir künftig noch mehr mit Land und Kommunen zusammenarbeiten und wie bisher Wohnungen dort errichten, wo Bedarf besteht – vermehrt in kleinen Gemeinden. Indem diese den eigenen Wohnbedarf sozial verträglich abdecken, nehmen sie auch Druck von den Ballungsgebieten. Für die vorzügliche Unternehmensführung, die sich durch hohe Fachkompetenz, unermüdlichen Einsatz für das Unternehmen, Teamgeist und Vorbildwirkung auszeichnet,

danke ich Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz ganz besonders. Ebenso danke ich allen hoch motivierten Mitarbeitern, die sich jeden Tag für die Mieter und die VOGEWOSI engagieren. Einstimmig wurde der Geschäftsführervertrag von Dr. Lorenz auf weitere fünf Jahre verlängert. Dies garantiert Kontinuität und eine erfolgreiche Weiterentwicklung der VOGEWOSI im Dienste wohnungsuchender Menschen.

Günter Lampert, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



GLÜCK AUF DEM LAND

Im Zentrum von Satteins übergab die VOGEWOSI im Juni 2010 eine Wohnanlage mit elf Einheiten in höchster baulicher sowie architektonischer Qualität – für Letzteres zeichnete mit Architekt Reinhold Strieder übrigens ein Satteinser verantwortlich. Wie es sich für eine VOGEWOSI-Anlage gehört, genießt man auch am Kirchplatz leistbare Mieten. Für niedrige Energiekosten sorgen zudem eine

optimal gedämmte und luftdichte Gebäudehülle, eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Solaranlage, die Heizung und Warmwasseraufbereitung unterstützt. Mit anderen Worten: Passivhausqualität sei Dank. Noch mehr Wohn- und Lebensqualität bieten Balkone und Terrassen, Barrierefreiheit, familienfreundliche Grundrisse und helle Räume.

Kleine Anlagen im ländlichen Raum – dieser Trend setzte sich auch 2010 fort. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist die Wohnanlage Schruns-Kronewiese mit nur fünf Einheiten. Zentral, aber dennoch ruhig gelegen und natürlich als Passivhaus errichtet, beherbergt das Gebäude aber auch ein Caritas-Wohnheim. In der rund 340 Quadratmeter großen und vollbetreuten

Wohngemeinschaft „Benjamin“ finden bis zu acht Menschen mit Behinderung ein Zuhause. Ein wichtiges Anliegen der Caritas Vorarlberg ist die Einbindung der Wohngemeinschaften und deren Bewohner in das Dorfgeschehen. In der neuen VOGEWOSI-Anlage in Schruns ist dies glücklicherweise der Fall und der Name „Benjamin“ somit Programm.



SATTEINS-KIRCHPLATZ

Anzahl Wohnungen: 11

Erstbezug: Juni 2010

Ökostufe: 5 Passivhaus (264 ÖKO-Punkte)

HWB (kWh/m² und Jahr): max. 10

Baukosten (netto): ca. € 2.210,--/m² WNFL.

Miete (brutto ohne BK/HK): i.D. € 5,20/m² WNFL.

SCHRUNS-KRONEWIESE

Anzahl Wohnungen: 5

Erstbezug: November 2010

Ökostufe: 5 Passivhaus (240 ÖKO-Punkte)

HWB (kWh/m² und Jahr): max. 9

Baukosten – nur Wohnungen (netto): ca. € 1.974,--/m² WNFL.

Miete (brutto ohne BK/HK): i.D. € 5,20/m² WNFL.



WOLFURT-DORNBIRNERSTRASSE III

Anzahl Wohnungen: 20

Erstbezug: September 2010

Ökostufe: 4 Passivhaus light (228 ÖKO-Punkte)

HWB (kWh/m² und Jahr): max. 19

Baukosten (netto): ca. € 1.831,--/m² WNFL.

Miete (brutto ohne BK/HK): i.D. € 5,18/m² WNFL.

KOBLACH-DORFSTRASSE

Anzahl Wohnungen: 20

Erstbezug: Dezember 2010

Ökostufe: 5 Passivhaus (214 ÖKO-Punkte)

HWB (kWh/m² und Jahr): max. 10

Baukosten (netto): ca. € 2.158,--/m² WNFL.

Miete (brutto ohne BK/HK): i.D. € 5,30/m² WNFL.

Wolfurt liegt im Spitzenfeld des gemeinnützigen Wohnbaus der VOGEWOSI – immerhin zählt man in der Marktgemeinde am Ostrand des Rheintals 15 Anlagen mit insgesamt 363 Wohnungen. Erst im vergangenen Jahr wurden die letzten 20 Schlüssel überreicht – und zwar in der Dornbirnerstraße, wo nach 2006 der zweite Bauabschnitt im September 2010 fertiggestellt werden konnte. Die herr-

liche Holzfassade, die schönen Wohnräume und die großzügigen Balkon- und Grünflächen erfreuen Auge und (Wohn-)Gemüt. Dahinter verbirgt sich modernste Technik, die in Bezug auf Wärmeversorgung und Belüftung den hochwertigen ökologischen Baumaterialien in Nichts nachsteht. Einmal mehr wird Nachhaltigkeit groß geschrieben, während die Kosten klein gehalten werden.

Über die erste VOGEWOSI-Wohnanlage durfte sich hingegen Koblach freuen. Während Vorarlbergs größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung etwa in Wolfurt schon seit 1964 intensiv tätig ist, war die Kummenberg-gemeinde bisher ein „weißer“ Fleck auf der Vorarlbergkarte der VOGEWOSI. Seit Dezember 2010 ist dem allerdings nicht mehr so, denn am Vorabend des Weihnachts-

festes wurde das in der Dorfstraße als Passivhaus der Ökostufe fünf errichtete Haus an deren neue Bewohner übergeben. Seither werden die 20 Wohnungen mit Leben erfüllt. Für die VOGEWOSI bedeutet die Anlage einen weiteren Schritt hin zur landesweiten Abdeckung des dringenden Wohnbedarfs in kleineren sowie ländlichen Gemeinden.

LEBENSABEND IN DORNBIRN

In enger Zusammenarbeit realisierten die VOGEWOSI und die Stadt Dornbirn das Seniorenhaus Birkenwiese, wo seit Juni 2010 – wie im Städtischen Seniorenhaus Thomas-Rhomberg-Straße – eine mehrstufige Betreuung je nach persönlichem Bedarf angeboten wird. Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß befindet sich eine Seniorenwohngruppe mit 14 Einzimmerwohnungen.

Hier leben Senioren, die bereits Hilfe für die Strukturierung ihres Alltags benötigen. Die Betreuer sind ganztags vor Ort und bieten bei den Aktivitäten des täglichen Lebens die notwendige Unterstützung. 16 Einheiten sind reine Mietwohnungen – freilich für ältere Menschen. So können sich Dornbirns Senioren entscheiden, ob sie eine betreute Wohnform wählen oder sich eine Wohnung

mieten mit der Möglichkeit, Betreuungsleistungen zuzukaufen. Die Seniorenbetreuung der Stadt Dornbirn reicht von den ambulanten Diensten über die betreuten Wohnformen bis hin zu den Pflegeheimen. Als Grundlage dient ein umfassendes und richtungsweisendes Konzept, das inzwischen auch von anderen Vorarlberger Gemeinden übernommen wurde.

„DORNBIRN BEKENNT SICH ZUR VERANTWORTUNG GEGENÜBER ÄLTEREN MITBÜRGERN. IN DER BIRKENWIESE BIETEN WIR IHNEN EINE SICHERE UMGEBUNG, IN DER SIE SELBSTSTÄNDIG LEBEN, GLEICHZEITIG ABER AUCH AUF EINE GUTE BETREUUNG ZURÜCKGREIFEN KÖNNEN.“

DI Wolfgang Rümmele, Bürgermeister der Stadt Dornbirn







Feierlich eröffneten Bürgermeister Wolfgang Rümmele und Landtagsabgeordneter Albert Hofer im Juni 2010 die Wohnanlage Birkenwiese II. Neben dem Seniorenhaus wurden 38 Mietwohnungen an Dornbirner Bürger – vom Single bis zur mehrköpfigen Familie – übergeben. Die restlichen sieben Einheiten stehen der Lebenshilfe Vorarlberg zur Verfügung. Damit noch nicht genug der

Besonderheiten unter einem Dach, denn auch Architektur, Haustechnik und Lage haben einiges zu bieten: Die Anlage besteht aus einem achtgeschoßigen Hochhaus, einem viergeschoßigen Längsbaukörpern. Dadurch ist es der Bregenzer Architektengemeinschaft Hörburger – Kuëss – Schweitzer gelungen, zwei „intime“ Hofbereiche zu formen. Großer Wert wurde, wie

bei allen VOGEWOSI-Projekten, auf die ökologisch nachhaltige Ausrichtung gelegt. Eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Biomasse-Zentralheizung mit Gasfeuerung für die Spitzenlast sichern die Grundversorgung mit Heizenergie. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage ergänzt. Insgesamt verfügt die Anlage über eine Kollektorfläche von 113 Qua-

dratmeter, was einem solaren Jahres-Deckungsanteil von rund 60 Prozent entspricht. Last but not least: Dank hervorragender Lage inmitten von Dornbirn genießen die Bewohner eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Und der in nächster Nähe gelegene Achdamm lädt Jung wie Alt zu Spaziergängen ein.

DORNBIRN-BIRKENWIESE

Anzahl Wohnungen: 75

Erstbezug: Juni 2010

Ökostufe: 5 Passivhaus (232 ÖKO-Punkte)

HWB (kWh/m² und Jahr): max. 10

Baukosten gesamt: ca. € 9,7 Mio.

Miete (brutto ohne BK/HK): je nach Wohntypus zw. € 5,48 und 8,80/m² WNFL.

DER ERSTE RICHTIGE JOB

Mit der Lehre beginnt für viele der „Ernst des Lebens“ – und für manche fängt dieser bei der VOGEWOSI an. Bevor es dort allerdings richtig losgeht, wird erst einmal geschnuppert. Jugendliche, die sich für eine Lehre zur Bürokauffrau respektive zum Bürokaufmann bei der VOGEWOSI interessieren, rotieren an diesen Schnuppertagen durch das gesamte Haus. Dadurch

erhalten die jungen Menschen einen ersten Einblick in das vielfältige Arbeitsleben, das sie bei Vorarlbergs größter gemeinnütziger Wohnbauvereinigung erwarten könnte. Für die VOGEWOSI selbst ist neben den schulischen Leistungen vor allem das Auftreten ausschlaggebend. Zudem sollte ein VOGEWOSI-Lehrling kommunikativ sowie teamfähig sein und selbstverständlich Interesse für die

Wohnbaubranche mitbringen. Zu Beginn der dreijährigen Lehrzeit wird für jeden Lehrling ein individueller Ausbildungsplan erstellt. Demgemäß wird alle sechs Monate in eine andere Abteilung gewechselt. Dadurch erlernt er oder sie sämtliche Tätigkeiten und erhält eine breit gefächerte, abwechslungsreiche und interessante Ausbildung. Spaß am Job, aber auch Lob, Anerkennung,

Einbindung in das Team und selbstständiges Arbeiten motivieren zusätzlich.

Die Lehrjahre sind übrigens nicht nur für die Jugendlichen zukunftsentscheidend, sondern auch für die VOGEWOSI: Immerhin sind viele ehemalige Lehrlinge bis heute in der Dornbirner St. Martin-Straße beschäftigt.

AUF DEM WEG ZUR BÜROKAUFFRAU: VOGEWOSI-LEHRLINGSAUSBILDNER ANDREAS SPIEGEL MIT SEINEN SCHÜTZLINGEN SABRINA SCHLAGER, MELEK ÖZDEMİR, JANINE FEUERSTEIN UND KATJA MÄRK (V.L.N.R.).





FELDKIRCH-OBERAU: PASSIVHAUSSANIERUNG
FRASTANZ-ORTSMITTE I/II: BARRIEREFREIE ZUGANGSRAMPEN

DORNBIRN-HÖCHSTERSTRASSE I: HEIZUNGSEINBAU & SOLARANLAGE
FELDKIRCH-LORENZ GERMANNSTRASSE: PASSIVHAUSSANIERUNG

Auch 2010 wurden wieder zahlreiche Instandsetzungsprojekte realisiert: Insgesamt investierte die VOGEWOSI 10,1 Mio. Euro in die Sanierung von 20 Anlagen bzw. 1.249 Wohnungen und verbesserte dadurch erheblich die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Vier Beispiele:

Passivhaussanierung:

Feldkirch-Oberau

(2 Gebäude, 32 Wohnungen)

Sanierung in bewohntem Zustand.

Kosten: ca. 2,4 Mio. Euro

Liftanbau: Frastanz-Ortsmitte I/II

(4 Gebäude, 48 Wohnungen)

Neben dem Zubau von vier Personenaufzügen wurden unter anderem die Stiegehäuser saniert, barrierefreie Zugangsrampen

erstellt, die Außenanlagen instandgesetzt und eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung angebracht.

Kosten: ca. 1,2 Mio. Euro

Heizungseinbau & Solaranlage:

Dornbirn-Höchsterstraße I

(4 Gebäude, 36 Wohnungen)

Im Fokus standen der Einbau von Zentralheizungen mit Verteilsystem auf Putz, der Umbau auf zentrale

Warmwasserbereitung sowie zu deren Unterstützung das Anbringen einer Solaranlage.

Kosten: ca. 586.500 Euro

Passivhaussanierung in

Baubetreuung: Arbeiterkammer

Vorarlberg, Feldkirch-Lorenz

Germannstraße (6 Wohnungen)

Sanierung in bewohntem Zustand

Kosten: ca. 706.000 Euro

ZUKUNFTSWEISEND HEIZEN

Im Rahmen ihres Sanierungsprogramms legt die VOGEWOSI viel Wert auf die Erneuerung der Heizungen. So wurden in den letzten Jahren unzählige Wohnanlagen mit neuen Einzelheizungen ausgestattet. Dies wäre auch in der Siedlung Bludenz-Kreuz möglich gewesen, doch man entschied sich für einen anderen – einen, wenn man so will, zukunftsweisenden Weg und errichtete erstmals ein

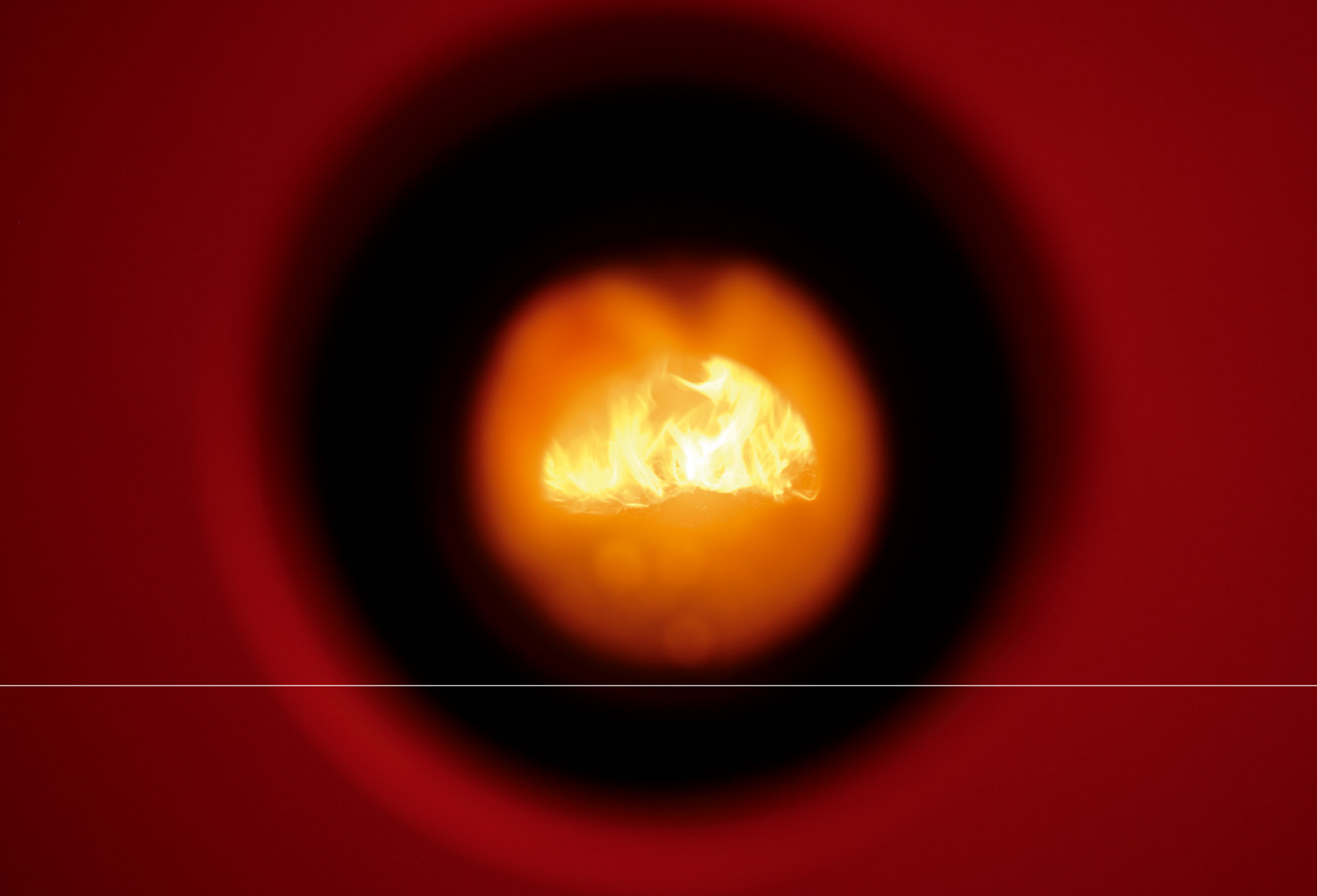
eigenes Biomasse-Heizwerk. Lediglich der 17,5 Meter hohe Kamin und eine Belichtungskuppel deuten seit Oktober 2010 darauf hin, dass sich inmitten der 14 Gebäude umfassenden Siedlung die unterirdische Zentrale des Heizwerks befindet.

Ausschlaggebend waren weniger die Neuerrichtungskosten, immerhin hätte ein Nachrüsten der Einzelheizungen etwa gleich

viel gekostet. Im Vordergrund lag vielmehr der Umweltgedanke: Mit dem Biomasse-Heizwerk ist es der VOGEWOSI gelungen, etwas Nachhaltiges zu schaffen. In Zeiten stetig steigender Öl- und Gaspreise spielte gewiss auch die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen eine wesentliche Rolle und so sorgen nunmehr Hackschnitzel aus dem Großen Walsertal für wohlige Wärme.

In den kommenden Jahren wird sich in Bludenz-Kreuz aber noch einiges tun: Neben der Sanierung der insgesamt 373 Wohnungen, wird derzeit etwa untersucht, ob es Sinn macht, die Heizzentrale um eine großflächige Solaranlage zu erweitern. Vor allem im Sommer könnte dadurch der Warmwasserbedarf mit erneuerbarer Energie abgedeckt werden.

IN DER SIEDLUNG BLUDENZ-KREUZ HEIZT EIN
EIGENES BIOMASSE-HEIZWERK GEHÖRIG EIN –
AUCH DER UMWELT ZULIEBE.





TENDENZ: ALTERND

Dank hohem Lebensstandard und guter medizinischer Versorgung werden wir immer älter. Bis 2020 wird sich, laut Statistik Austria, der Anteil der Vorarlberger zwischen 80 und 84 Jahren im Vergleich zu 2001 verdoppeln. Die Gruppe der über 95-Jährigen wird gar um das Dreifache anwachsen.

Die demografische Entwicklung führt aber nicht nur zu einer „Alterung der Gesellschaft“, sondern stellt insbesondere die Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur vor große

Herausforderungen. Schon heute muss etwa jeder dritte Vorarlberger zwischen 80 und 84 Jahren Pflege unterschiedlichen Ausmaßes in Anspruch nehmen, im Alter zwischen 85 und 89 sogar jeder Zweite. Bei den über 90-Jährigen sind 87 Prozent auf pflegerische Betreuung angewiesen.

Fakt ist: Betreutes Wohnen wird immer wichtiger. Ein Bereich, in dem die VOGEWOSI bereits seit Längerem aktiv ist und auch in Zukunft verstärkt tätig sein wird.

BETREUTES WOHNEN

Anlage	Bezug	Anzahl Wohnungen
Bregenz-Wohnen für Jung und Alt	2004	38
Frastanz-Betreutes Wohnen	2004	16
Dornbirn-Birkenwiese	2010	30
Bludenz-Betreutes Wohnen	2011	20
Feldkirch-Tosters-Betreutes Wohnen	2013	22
Bregenz-Böckle-Areal I	2013	30
Schwarzenberg-Betreutes Wohnen	2013	12
Mäder-Betreutes Wohnen	2013	10
Bludesch-Betreutes Wohnen	2013	24
Nenzing-Betreutes Wohnen	2014	13
		215

DIE ZAHL JENER VORARLBERGER, DIE DEN ALLTAG OHNE HILFE NICHT MEHR MEISTERN KÖNNEN, NIMMT JÄHRlich UM RUND 10.000 ZU.

BLICK IN DIE ZUKUNFT

2011 wird sich das Bauvolumen der VOGEWOSI auf einem ähnlich hohen Niveau wie in den letzten beiden Geschäftsjahren bewegen. Circa 24 Mio. Euro der insgesamt knapp 31 Mio. Euro werden in den Bereich Neubau investiert, wobei der Fokus der Bautätigkeit erneut auf der Errichtung von kleineren Wohnanlagen im ländlichen respektive nichtstädtischen Raum liegen wird. Bis Ende 2011

sollen zwei Anlagen in Frastanz, eine in Tschagguns sowie zwei in Bludenz – dies entspricht insgesamt 128 Wohnungen – fertig gestellt werden. Bei einer der Frastanzer Anlagen handelt es sich übrigens um das „Haus Panama“, für das 2010 der Spatenstich fiel. Voraussichtlich im November 2011 werden dort neben sechs von der VOGEWOSI verwalteten Mietwohnungen, acht Einheiten für

Betreutes Wohnen und eine Tagesbetreuung für Kinder an die aqua mühle frastanz übergeben. Nachdem in den vergangenen Jahren zahlreiche Sanierungsarbeiten bei bestehenden Wohnanlagen durchgeführt wurden, wird 2011 mit rund sieben Mio. Euro weniger Geld in Großinstandsetzungsmaßnahmen fließen. Dies hat auch damit zu tun, dass die Bereitschaft der Bewohner, Erhö-

hungen des Beitrags zum Instandhaltungsfonds und somit der Mieten mitzutragen, sinkt. Nichtsdestotrotz setzt man weiterhin auf Energieeffizienz: Unter anderem werden Heizungsanlagen erneuert, Solaranlagen angebracht und Fenster ausgetauscht. Zusätzlich werden wiederum Sanierungen in Baubetreuung – etwa bei der Mittelschule Thüringen – in Angriff genommen.

NACH 15 JAHREN WIRD IN TSCHAGGUNS WIEDER GEBAUT: HOCHWERTIG, ENERGETISCH OPTIMIERT UND SCHÖN WIRD DIE KLEINWOHNANLAGE UNTERZIEGERBERG II.



ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2010

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	3.126	579	3.705	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	676	86	762	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.580	583	3.163	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	652	144	796	3	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	726	35	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	739	71	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	884	197	1.081	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	65	17	82	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	617	112	729	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	80	43	123	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	273	85	358	-	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	39	155	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	31	-	31	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	3	8	11	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2010

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	4	14	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	-	-	-	-	18	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirschegg	5	-	5	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	4	3	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	0	-	0	-	-	-	-
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	13.120	2.534	15.654	370	1.554	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2010

BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	26.626,00	45.224,88
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	22.803.877,54	24.083.134,25
2. Wohngebäude	430.633.579,03	429.325.159,83
3. unternehmenseigenes Miteigentum	562.530,69	569.662,59
4. sonstige Gebäude	2.310.719,09	2.474.804,99
5. nicht abgerechnete Bauten	59.552.725,13	41.701.291,85
6. Bauvorbereitungskosten	1.439.020,94	2.112.415,67
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.197,55	90.610,65
8. geleistete Anzahlungen	0,00	54.794,25
Summe Sachanlagen	517.397.649,97	500.411.874,08
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	306.860,00	306.860,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54
Summe Finanzanlagen	306.874,54	306.874,54
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	42.719,17	30.355,36
II. Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	6.856,62	5.081,62
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	450.024,36	459.780,89
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	122.478.692,92	127.111.749,09
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	5.763.729,14	5.550.498,18
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	429.512,46	368.656,04
6. sonstige Forderungen	3.431.871,36	3.560.514,48
Summe Forderungen, Verrechnungen	132.560.686,86	137.056.280,30
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.123.000,97	8.655.827,83
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderpost gemäß § 39 Abs 28 WGG	4.970.939,53	5.213.041,08
2. übrige	20.140,43	29.022,08
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	4.991.079,96	5.242.063,16
	669.448.637,47	651.748.500,15
Rückgriffsforderungen	4.319.930,09	3.531.657,09

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	119.444.313,47	115.566.836,36
Summe Gewinnrücklagen	132.289.351,41	128.411.874,30
IV. Bilanzgewinn	3.367.674,11	3.877.477,11
Summe Eigenkapital	147.628.897,67	144.261.223,56
B. SONSTIGE RÜCKLAGEN		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	26.032.245,69	23.746.630,80
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.430.406,65	2.449.042,22
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.365.573,00	3.770.755,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.655.319,44	2.108.273,42
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	13.492.155,23	12.042.777,05
5. sonstige Rückstellungen	509.119,82	470.258,27
Summe Rückstellungen	22.452.574,14	20.841.105,96
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	315.956.100,95	307.870.920,82
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	30.271.001,67	30.333.774,56
3. Darlehen sonstiger Art	101.816.369,27	101.672.437,63
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern	99.722,65	188.955,30
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	466.571,00	767.583,29
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	7.724.891,77	5.901.144,12
7. Kautionen	99.195,54	97.192,16
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	14.144.559,71	13.320.298,91
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.578.136,76	1.486.860,65
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	390.347,08	354.006,21
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	165.913,69	177.419,29
12. sonstige Verbindlichkeiten	622.109,88	728.946,89
davon Steuern	(95.179,81)	(115.279,49)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(120.942,34)	(119.856,46)
Summe Verbindlichkeiten	473.334.919,97	462.899.539,83
	669.448.637,47	651.748.500,15

JAHRESABSCHLUSS 2010 BILANZ ZUM 31.12.2010

JAHRESABSCHLUSS 2010

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2010

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	60.607.460,53	59.052.950,99
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	256.657,71	268.948,71
c) Zuschüsse	779.060,29	976.053,08
d) aus Sondereinrichtungen	86.157,18	22.721,58
e) aus Betreuungstätigkeit	890.704,84	889.754,63
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	116.590,65	132.515,40
g) übrige	60.117,05	64.819,00
Summe Umsatzerlöse	62.796.748,25	61.407.763,39
2. aktivierte Verwaltungskosten	1.634.039,33	1.687.484,94
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	7.349,83	2.178,15
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	7.941.413,45	11.356.640,64
c) übrige	10.544,40	417.394,35
Summe sonstige betriebliche Erträge	7.959.307,68	11.776.213,14
4. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	- 11.948.263,08	- 11.894.036,01
davon außerplanmäßig	(- 34.699,60)	(0,00)
5. Kapitalkosten	- 4.914.375,06	- 6.424.871,38
6. Instandhaltungskosten	- 17.738.243,81	- 21.288.925,71
7. Verwaltungskosten		
a) Löhne	- 69.549,08	- 66.864,95
b) Gehälter	- 3.250.324,89	- 3.157.800,94
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	- 198.245,27	- 277.182,83
d) Aufwendungen für Altersversorgung	58.509,16	- 476.323,28
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 847.578,62	- 836.498,76
f) sonstige Sozialaufwendungen	- 109.645,58	- 115.177,83
g) übriger Personalaufwand	- 47.731,40	- 23.839,17
h) Kosten der Organe	- 7.331,12	- 8.273,26
i) Sachaufwendungen	- 1.165.716,23	- 1.122.049,23
Summe Verwaltungskosten	- 5.637.613,03	- 6.084.010,25

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. Betriebskosten	- 16.252.403,77	- 15.890.716,60
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	- 179.162,34	- 148.724,99
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken (Umlaufvermögen)	0,00	- 151.983,57
b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	- 6.706.723,87	- 5.179.390,66
c) übrige	- 3.205.751,50	- 112.575,06
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	- 9.912.475,37	- 5.443.949,29
11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.	5.807.558,80	7.696.227,24
12. Zinsen und ähnliche Erträge	302.886,88	416.318,60
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 448.171,74	- 541.639,78
14. ZWISCHENSUMME 12.–13.	-145.284,86	-125.321,18
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.662.273,94	7.570.906,06
16. Steuern vom Einkommen	- 8.984,94	- 7.655,54
17. JAHRESÜBERSCHUSS	5.653.289,00	7.563.250,52
18. Auflösung sonstiger Rücklagen	3.581.420,64	3.308.091,78
19. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen	- 5.867.035,53	- 5.293.865,19
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	- 1.700.000,00
BILANZGEWINN	3.367.674,11	3.877.477,11

JAHRESABSCHLUSS 2010 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2010

FACTBOX VOGEWOSI

BILANZ-STICHTAG 31.12.2010

Bilanzsumme	669,4 Mio. €
Eigenkapital	147,6 Mio. €
Sachanlagevermögen	517,4 Mio. €
Umsatz	62,8 Mio. €
Bilanzgewinn 2010	3,37 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	193.400 m ²
Mietwohnungen	13.120
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.534
Verwaltete Wohnungen gesamt	15.654
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	83

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 55 72/38 05 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch