



WAND AN WAND.  
IM GANZA LAND.  
MITANAND.

2011 war für die VOGEWOSI ein abwechslungsreiches und auch ein erfolgreiches Jahr: Mit 34,1 Millionen Euro für Neubau und Großinstandsetzungen lag das Bauvolumen zwar etwas unter dem des Vorjahrs, aber dennoch auf hohem Niveau. Insgesamt wurden 178 Wohnungen fertig gestellt – großteils im ländlichen Raum und auf den ganz konkreten Bedarf der Gemeinde zugeschnitten. Dank Passivhaustechnik und absoluter Barrierefreiheit garantieren die Anlagen nicht nur eine hohe Wohnqualität, sondern sorgen dafür, dass die Bewohner bis ins hohe

Alter in der gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. Daneben wurden wiederum mehrere Projekte mit sozialem Mehrwert realisiert, wie etwa das „Haus Panama“ in Frastanz, das „Betreute Wohnen“ in Bludenz oder das IAP in Ludesch.

Auch das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2011 kann sich sehen lassen: Mit einem Gewinn in Höhe von 3,92 Millionen konnte das Eigenkapital auf 154 Millionen Euro gesteigert werden. Die hohe Eigenkapitalausstattung macht die VOGEWOSI – unterstützt durch die Wohnbauförderung des Landes –

bei der Finanzierung ihrer Projekte weitgehend unabhängig vom Kapitalmarkt, was dauerhaft leistbare Mietentgelte garantiert. Und so liegen die Mietkosten im Durchschnitt aller Wohnanlagen weiterhin bei günstigen € 4,29 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche – eine Erhöhung von lediglich 2,63 % im Vergleich zum Vorjahr. Dem gegenüber steht eine Steigerung des Verbraucherpreisindex von 3,34 %. Diese positive Entwicklung zeigt, dass die VOGEWOSI ein verlässlicher Partner bei der Versorgung der Vorarlberger Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum ist – und es dank solider Basis auch in Zukunft bleibt.

NACHHALTIG  
GÜNSTIGE MIETEN

1

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI





## DEN HERAUSFORDERUNGEN DER ZEIT GERECHT WERDEN

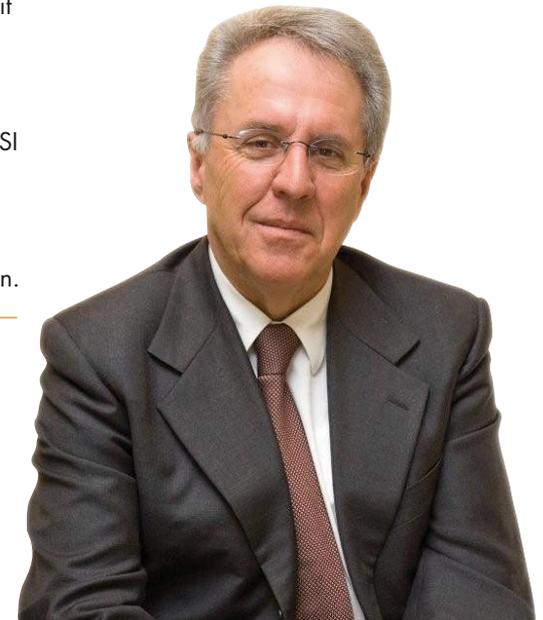
Lange bevor der Ruf nach mehr sozialem Wohnbau im ländlichen Raum laut wurde, hat sich die VOGEWOSI intensiv bemüht, den Bau von leistbarem Wohnraum in kleineren Gemeinden unseres Landes konsequent voran zu treiben. In über 50 Gemeindebesuchen und Gesprächen mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern konnte einiges gemeinsam bewegt werden. Und die intensiven Bemühungen zeigen Erfolg: 2011 konnten bereits zwei neue Wohnanlagen in Koblach – einer Gemeinde, in der die VOGEWOSI bislang

noch nicht vertreten war – bezogen werden. Eine Anlage in Göfis, bislang ebenfalls ein „weißer Fleck“ auf der VOGEWOSI-Landkarte, ist bereits im Bau. In Zukunft wird sich dieser Trend sicher noch verstärkt fortsetzen.

Nachdem der Jahresbericht 2011 zeitgleich mit dem Ablauf der vierjährigen Periode des VOGEWOSI-Aufsichtsrats erscheint, ist es mir ein Anliegen, mich bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre konstruktive Mitarbeit zu bedanken. Unsere Zusammen-

arbeit war stets von Kompetenz und Konsens getragen. Bedanken möchte ich mich auch bei Dr. Hans-Peter Lorenz und den Mitarbeitern der VOGEWOSI, die sich engagiert den Herausforderungen des gemeinnützigen Wohnbaus stellen. Mein Dank gilt aber auch den Städten, Gemeinden und dem Land Vorarlberg, ohne die unsere Arbeit gar nicht möglich wäre. Mit Vertrauen und den gemeinsamen Bemühungen wird die VOGEWOSI den eingeschlagenen Weg im Dienste der wohnungssuchenden Menschen konsequent weitergehen.

Günter Lampert, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



## WOHNEN AUF DEM LANDE

Der Trend ist nicht neu, aber doch bemerkenswert: Die VOGEWOSI baut neben großzügigen Wohnanlagen im urbanen Raum auch immer mehr kleinere Wohnanlagen in kleineren Gemeinden.

Damit leistet der größte gemeinnützige Wohnbauträger im Land einen wichtigen Beitrag für den Verbleib junger Familien,

aber auch älterer Menschen im gewohnten Umfeld und beugt einer Abwanderung in die Ballungszentren vor.

Die ländlichen Wohnanlagen, die kaum mehr als ein Dutzend, stets jedoch weniger als dreißig Wohneinheiten umfassen, fügen sich sowohl architektonisch als auch sozial harmonisch in die dörfliche Gemeinschaft ein –

so wie etwa die Wohnanlagen Tschagguns-Unterziegerberg, Ludesch-Unterfeldstraße und das „Braumeisterhaus“ in Frastanz, die seit 2011 Teil der VOGEWOSI-Familie sind.



## BRAUMEISTERHAUS FRASTANZ

Architekt: Markus Koch, Altach

Anzahl Wohnungen: 21

Erstbezug: 1.12.2011

Förderstufe: 5, Passivhaus, 239 (von 300) Ökopunkte

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 10

Baukosten (netto): € 1.582/m<sup>2</sup> WNFI.

Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,10/m<sup>2</sup> WNFI.



## GARNMARKT GÖTZIS

Architekt: Dietrich-Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Bregenz

Anzahl Wohnungen: 43

Erstbezug: 1.1.2011

Förderstufe: 5, Passivhaus, 249 (von 300) Ökopunkte

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 9

Baukosten (netto): € 1.915/m<sup>2</sup> WNFI.

Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,50/m<sup>2</sup> WNFI.

Der Garnmarkt in Götzis, seines Zeichens eines der größten Dorfentwicklungsprojekte Westösterreichs, macht auch über die Gemeindegrenzen hinaus von sich reden. Weniger bekannt ist, dass dort bereits im ersten Bauabschnitt auch gemeinnütziger Wohnbau verwirklicht werden konnte – ein wesentlicher Beitrag zur Vielfalt der angebotenen Wohnformen und zur besseren Durchmischung

der Bewohner in der innovativen Zentrumsverbauung.

Gemeinsam mit einem privaten Partner, der Firma Spektra Zentrum für Wohn- und Lebensraumentwicklung GmbH, wurde am Garnmarkt ein Gebäude konzipiert, das allen Anforderungen an modernes Wohnen im Zentrum Rechnung trägt: Das architektonisch ansprechende Passivhaus

umfasst insgesamt 43 Wohnungen – allesamt barrierefrei und mit Balkon sowie ausreichend Nebenräumen ausgestattet.

Die familienfreundlichen Grundrisse und hellen Räumlichkeiten bieten in Kombination mit der abwechslungsreichen Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft – neben diversen Geschäften finden sich auch gastronomische Einrichtungen

und soziale Institutionen direkt vor der Haustür – eine hohe Lebensqualität.

## MEHR ALS „NUR“ WOHNEN

Immer mehr Projekte der VOGEWOSI verfügen über einen funktionalen Mehrwert und bieten über das Wohnen hinaus zusätzliche Leistungen, wie etwa „Betreutes Wohnen“ oder Kinderbetreuungseinrichtungen

direkt vor Ort. Da das Know-how der VOGEWOSI gerade in diesem Bereich mit jedem neuen Projekt große Fortschritte macht, wurden bei Planung und Umsetzung von besonderen Wohnformen bereits merkliche Effizienzsteigerungen

erreicht. Auch 2011 konnten wieder zwei interessante Projekte ihrer Bestimmung übergeben werden: das IAP – Sozialzentrum der Integrierten Altenpflege – in Ludesch sowie das „Betreute Wohnen“ in Bludenz.



## SOZIALZENTRUM IAP LUDESCH

Architekt: Hubert Koch, Götzis

Sozialzentrum mit Pflegeheim (30 Betten) und sozialer Infrastruktur

Anzahl Wohnungen: 9 (Senioren) + 1 (Notwohnung)

Erstbezug: 1.1.2011

Ökolog. Qualität: 955 von 1000 Punkten des kommunalen Gebäudeausweises

Spez. HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 4

Gesamtbaukosten (netto): € 8.357.600



Im Auftrag der Gemeinde wurde das Sozialzentrum IAP Ludesch von der VOGEWOSI komplett neu errichtet. Heute befinden sich im neuen Gebäude, das sich dank des Einsatzes von CO<sup>2</sup>-einsparendem Öko-Beton durch besonders umweltverträgliche Bauweise auszeichnet, ein Sozialzentrum mit Räumlichkeiten für diverse Einrichtungen, wie eine Pflegestation für Tages- und

Kurzzeitbetreuung, den Mobilen Hilfsdienst sowie eine Eltern- und Schülerberatung. Darüber hinaus werden neun Seniorenwohnungen an rüstige ältere Menschen sowie eine Notwohnung an akut Wohnungssuchende vermietet.

Das „Betreute Wohnen“ in Bludenz wurde in ruhiger Wohnlage direkt vis-à-vis des Landeskrankenhauses errichtet. Neben 20 anspre-

chenden Seniorenwohnungen beherbergt das Gebäude eine Begegnungszone und einen Kinderhort, wo Eltern aus der Umgebung, aber auch Mitarbeiter des Krankenhauses ihren Nachwuchs bereits ab 18 Monaten gut aufgehoben wissen.

### **BETREUTES WOHNEN BLUDENZ**

**Architekt: Markus Mitiska – Markus Wäger, Bludenz**

**Anzahl Wohnungen: 20 + 1 Begegnungszone + 1 Kinderhort**

**1 öffentliche Tiefgarage mit 180 PKW-Einstellplätzen**

**Erstbezug: 1.6.2011**

**Förderstufe: 5, Passivhaus, 241 (von 300) Ökopunkte**

**HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 9**

**Baukosten (netto): € 2.599/m<sup>2</sup> WNFI.**

**Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,49/m<sup>2</sup> WNFI.**

## VIelfalt unter einem Dach vereint

Das „Haus Panama“ in Frastanz ist ein ganz besonderes Haus. Nicht nur architektonisch, sondern vor allem auch, was das Innenleben anbelangt: Untergebracht sind neben sechs VOGEWOSI-Mietwohnungen auch ein Ganztags-Kinderhort für Eineinhalb- bis Zehnjährige sowie acht Einheiten für psychisch kranke Menschen, die mithilfe professioneller Betreuung durch die gemein-

nützige Dienstleistungsgesellschaft aqua mühle zurück in die Selbständigkeit finden sollen.

Gerade diese Durchmischung ist es, die den Klienten der aqua mühle die Chance auf Integration und Rückkehr ins „normale“ Leben bietet – ein zukunftsweisendes Projekt, wie sich die Verantwortlichen einig sind. Nach den guten Erfahrungen

in der Zusammenarbeit hat sich die aqua mühle entschieden, ein weiteres Projekt mit der VOGEWOSI zu realisieren: Den Neubau des „Haus Moser“ mit zehn Einzelbewohnerzimmern, einer Wohngruppe und Gemeinschaftsräumen, der bereits im Spätherbst 2013 fertig gestellt werden soll.

„NICHT NUR, DASS DIE VOGEWOSI ALL UNSERE WÜNSCHE BERÜCKSICHTIGTE, ES IST DANK DER DURCHMISCHUNG VON „REGULÄREN“ MIETERN MIT UNSEREN KLIENTEN AUCH ETWAS MÖGLICH GEWORDEN, WAS WIR UNS SCHON IMMER ERHOFFT HABEN. ICH DANKE DER VOGEWOSI FÜR DIE CHANCE, DAS HAUS ZU EINEM ORT DER HEIMAT ZU MACHEN.“

Thomas Vogel, Geschäftsführer der aqua mühle frastanz





## „HAUS PANAMA“ FRASTANZ

Architekt: Joachim Schmidle, Frastanz

Anzahl Wohnungen: 14 (hiervon 8 betreute Wohnungen)

Kindergarten „Panama“, Bewegungsraum, Therapieraum, Verwaltung

Erstbezug: 1.11.2011

Förderstufe: 5, Passivhaus, 235 (von 300) Ökopunkte

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 10

Baukosten Mietwohnungen (netto): ca. € 2.205/m<sup>2</sup> WNFI.

Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,11/m<sup>2</sup> WNFI.



KINDER  
BRAUCHEN  
GESCHÜTZTE  
FREIRÄUME

"ein Spielplatz  
ermöglicht das"

"Neues  
erproben lassen-  
Fehler riskieren"

"für sich selbst  
sorgen"

RECHT  
AUF  
SPIEL

"sichere und  
interessante  
Umgebung  
ermöglichen"

"in der Natur sein"

"Zuwendung  
geben"

Ihren sozialen Auftrag nimmt die VOGEWOSI sehr ernst. Einerseits manifestiert sich das stete Bemühen in den konstant günstigen Mieten, dank derer sich auch sozial schwächere Mitbürger ein ansprechendes, bedarfsgerechtes Zuhause leisten können. Andererseits setzt das Unternehmen auch sichtbare Zeichen der Solidarität mit den Schwachen in der Gesellschaft: So wurde etwa im Jahr 2011 auf

dem neu gestalteten Spielplatz in der Bregenzer Achsiedlung eine Skulptur errichtet, die die Rechte der Kinder eindrucksvoll zum Ausdruck bringt.

Ein stummer, aber doch hörbarer Appell an alle, die für das Wohl von Kindern verantwortlich sind. Schließlich leben in den VOGEWOSI-Wohnungen insgesamt mehr als 20.000 Kinder –

ein kostbarer Schatz für die Zukunft unseres Landes.

Gefertigt wurde die beeindruckende Skulptur mit fünf drehbaren Metallblöcken in den Werkstätten der aqua mühle in Frastanz – und zwar von Jugendlichen, die ihrerseits wertvolle Unterstützung erfahren und auf dem Weg in die Arbeitswelt begleitet werden.

## MEHR LEBENSQUALITÄT IM ALTBAU

Seit rund drei Jahrzehnten setzt die VOGEWOSI auf eine umfassende und nachhaltige Sanierung ihrer Altbauten. Dabei wird darauf geachtet, die gestiegenen ökologischen Anforderungen – Stichwort Passivhaussanierung – zu erfüllen und gleichzeitig die Wohnqualität zu steigern. Die thermische Sanierung umfasst neben klassischer Wärmedämmung und Erneuerung der Fenster zum Beispiel auch den

Einbau einer umweltfreundlichen Zentralheizung sowie die Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Die bewährten Maßnahmen werden immer wieder durch innovative Ideen ergänzt: So wurde etwa in Bludenz-Kreuz mit dem ersten VOGEWOSI-eigenen Biomasse-Nahwärmeheizwerk ein zukunftsweisendes Großprojekt in Angriff genommen, das 2011 durch die Sanierung der ersten

44 von insgesamt 373 Wohnungen fortgeführt wurde.

Durch den nachträglichen Einbau von Aufzügen und Rampen werden im Rahmen von Sanierungen auch barrierefreie Zugänge zu Anlagen und Wohnungen realisiert. Dies kann gerade für ältere Menschen ausschlaggebend dafür sein, dass sie möglichst lange in der gewohnten Umgebung verbleiben können.

Attraktives Beispiel hierfür ist die weitläufige Anlage Dornbirn-Bremenmahd: 2011 wurde sie generalsaniert und um 16 Wohneinheiten aufgestockt. Durch den nachträglichen Anbau von Personenaufzügen verfügen nun zudem alle Wohnungen über weitgehende Barrierefreiheit.

IN DER ANLAGE DORNBIRN-BREMENMAHD WURDEN IM ZUGE DER SANIERUNG NICHT NUR MEHR WOHN-EINHEITEN GESCHAFFEN, SONDERN ALLE WOHNUNGEN DURCH DEN NACHTRÄGLICHEN EINBAU VON AUFZÜGEN WEITGEHEND BARRIEREFREI GEMACHT.



## FRISCHER WIND IN DER FÜHRUNGSETAGE

Planen, bauen, sanieren, verwalten – und das alles mit nachhaltiger Ausrichtung, hohem Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie einer ausgeprägten Serviceorientierung zugunsten der rund 45.000 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Aufgaben der VOGEWOSI-Mitarbeiter/-innen sind vielfältig und spannend, stellen jeden einzelnen aber auch immer wieder vor große Herausforderungen, die

mit professionellem Know-how und hohem persönlichem Einsatz gemeistert werden.

Um in allen Bereichen einen optimalen Ablauf zu gewährleisten, braucht es neben einer umsichtigen Geschäftsführung auch eine engagierte und kompetente Führungsmannschaft, die sich seit 2011 in neuer Formation präsentiert: Mit der Übergabe der kaufmännischen

Leitung von Mag. Hermann Gabriel an Dr. Thomas Baldauf wurde der knapp fünf Jahre dauernde Generationswechsel innerhalb der Führungscrew abgeschlossen. Zuvor waren bereits BM Ing. Alexander Pixner auf DI Robert Häusle (Technische Abteilung) und Mag. Oliver Steiner auf Dr. Waltraud Zudrell (Rechtsabteilung, Hausverwaltung) gefolgt. Dank der wertvollen Aufbauarbeit ihrer

Vorgänger und einer wohl vorbereiteten Übergabe können die jungen Führungskräfte nun auf einer soliden Basis weiter mit innovativen Ideen und frischem Elan am „VOGEWOSI-Haus“ bauen.

DR. HANS-PETER LORENZ MIT BM ING. ALEXANDER PIXNER,  
DR. THOMAS BALDAUF UND MAG. OLIVER STEINER (v.l.n.r)



## BLICK IN DIE ZUKUNFT

Der Ausblick auf das Jahr 2012 zeigt, dass sich das zuordenbare Bauvolumen mit rund 20 Millionen Euro doch deutlich unterhalb des Niveaus der letzten Jahre bewegt. Dabei handelt es sich jedoch um eine Momentaufnahme – tatsächlich befinden sich viele Wohnanlagen in Planung bzw. bereits im Bau, so dass sich das Volumen in den Folgejahren wieder deutlich erhöhen wird. So warten etwa

allein in Bregenz und Dornbirn 67 Wohnungen sowie im ländlichen Raum 132 Wohnungen – in kleineren Wohnanlagen von Hohenweiler bis Tschagguns – auf den baldigen Spatenstich.

Um das Ohr möglichst nahe am Kunden, d.h. an den Bewohnern zu haben, hat die VOGEWOSI im Jahr 2012 – genau zehn Jahre nach der letzten Umfrage – eine

groß angelegte Bewohnerbefragung durchgeführt. Das erfreuliche Ergebnis: Die guten Zufriedenheitswerte aus 2002 konnten in allen Bereichen noch einmal gesteigert werden. Auffallend war, dass etwa die Zufriedenheit mit der Verwaltung und die Akzeptanz für ökologisches Bauen überdurchschnittlich gestiegen sind. Auch die Leistbarkeit der Mieten wurde überaus positiv bewertet. Dies zeigt, dass

das Hauptziel der VOGEWOSI – nämlich leistbares Wohnen zu ermöglichen – auch in der subjektiven Wahrnehmung der Bewohner erfüllt ist.

**DORNBIRN-HALDENGASSE IST EINE VON SIEBEN  
WOHNANLAGEN MIT INSGESAMT 154 WOHNUNGEN  
UND DIVERSEN ZUSÄTZLICHEN EINRICHTUNGEN,  
DIE 2012 BEZOGEN WERDEN.**



## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2011

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	3.127	583	<b>3.710</b>	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	696	86	<b>782</b>	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.581	594	<b>3.175</b>	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	651	145	<b>796</b>	3	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	725	36	<b>761</b>	28	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	332	43	<b>375</b>	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	454	42	<b>496</b>	10	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	739	71	<b>810</b>	-	112	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	288	30	<b>318</b>	-	12	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	<b>290</b>	-	80	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	880	201	<b>1.081</b>	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	65	18	<b>83</b>	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	616	113	<b>729</b>	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	80	43	<b>123</b>	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	273	85	<b>358</b>	-	37	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	58	8	<b>66</b>	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	105	-	<b>105</b>	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	<b>9</b>	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	155	26	<b>181</b>	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	39	155	<b>194</b>	22	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	104	<b>588</b>	-	53	101.750,00	1,06
Gemeinde Nüziders	126	8	<b>134</b>	-	18	14.550,00	0,15
Gemeinde Satteins	31	-	<b>31</b>	4	23	9.450,00	0,10
Gemeinde Schwarzach	20	6	<b>26</b>	-	42	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	46	6	<b>52</b>	-	6	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	3	8	<b>11</b>	-	17	3.650,00	0,04

## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2011

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	8	4	12	-	-	-	-
Gemeinde Fußach	45	8	53	-	-	-	-
Gemeinde Gaißau	4	14	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	-	-	-	-	18	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirscheegg	5	-	5	-	-	-	-
Gemeinde Koblach	20	-	20	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	4	3	7	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	113	19	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	39	-	39	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Möggers	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>13.282</b>	<b>2.566</b>	<b>15.848</b>	<b>370</b>	<b>1.554</b>	<b>9.629.000,00</b>	<b>100</b>

## JAHRESABSCHLUSS 2011

### BILANZ ZUM 31.12.2011

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	13.169,00	26.626,00
geleistete Anzahlungen	25.000,00	0,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>38.169,00</b>	<b>26.626,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke	23.049.407,42	22.803.877,54
2. Wohngebäude	439.685.676,13	430.633.579,03
3. unternehmenseigenes Miteigentum	555.398,79	562.530,69
4. sonstige Gebäude	2.165.210,70	2.310.719,09
5. nicht abgerechnete Bauten	59.098.799,72	59.552.725,13
6. Bauvorbereitungskosten	1.189.702,05	1.439.020,94
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.405,65	95.197,55
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>525.825.600,46</b>	<b>517.397.649,97</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	306.860,00	306.860,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>306.874,54</b>	<b>306.874,54</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. Vorräte	90.088,50	42.719,17
<b>II. Forderungen, Verrechnungen</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	30.009,60	6.856,62
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	331.214,65	450.024,36
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	118.849.532,07	122.478.692,92
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	6.872.598,56	5.763.729,14
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	529.646,03	429.512,46
6. sonstige Forderungen	3.867.196,03	3.431.871,36
<b>Summe Forderungen, Verrechnungen</b>	<b>130.480.196,94</b>	<b>132.560.686,86</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>17.104.319,61</b>	<b>14.123.000,97</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.887.236,11	4.970.939,53
2. übrige	214.129,33	20.140,43
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.101.365,44</b>	<b>4.991.079,96</b>
	<b>678.946.614,49</b>	<b>669.448.637,47</b>
Rückgriffsforderungen	5.947.991,97	4.319.930,09

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Stammkapital</b>	9.629.000,00	9.629.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen gebundene</b>	2.342.872,15	2.342.872,15
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	12.845.037,94	12.845.037,94
2. andere Rücklagen	125.311.987,58	119.444.313,47
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>138.157.025,52</b>	<b>132.289.351,41</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	3.924.002,46	3.367.674,11
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>154.052.900,13</b>	<b>147.628.897,67</b>
<b>B. SONSTIGE RÜCKLAGEN</b>		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	30.081.858,39	26.032.245,69
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.019.064,84	2.430.406,65
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.059.014,00	3.365.573,00
3. Steuerrückstellungen	95.881,22	0,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	936.721,06	2.655.319,44
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	15.102.208,90	13.492.155,23
6. sonstige Rückstellungen	526.923,63	509.119,82
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>21.739.813,65</b>	<b>22.452.574,14</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	315.856.437,41	315.956.100,95
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31.797.327,50	30.271.001,67
3. Darlehen sonstiger Art	99.556.312,56	101.816.369,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	180.818,58	99.722,65
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	50.000,00	466.571,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.767.913,65	7.724.891,77
7. Kautionen	106.434,99	99.195,54
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	17.393.138,50	14.144.559,71
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.848.390,02	1.578.136,76
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	293.840,50	390.347,08
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	149.059,24	165.913,69
12. sonstige Verbindlichkeiten	1.072.369,37	622.109,88
davon Steuern	(108.835,97)	(95.179,81)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(121.878,56)	(120.942,34)
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>473.072.042,32</b>	<b>473.334.919,97</b>
	<b>678.946.614,49</b>	<b>669.448.637,47</b>

## JAHRESABSCHLUSS 2011 BILANZ ZUM 31.12.2011

# JAHRESABSCHLUSS 2011

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2011

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	63.940.032,13	60.607.460,53
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	283.340,02	256.657,71
c) Zuschüsse	719.058,84	779.060,29
d) aus Sondereinrichtungen	201.992,33	86.157,18
e) aus Betreuungstätigkeit	1.060.872,11	890.704,84
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	127.490,74	116.590,65
g) übrige	37.932,64	60.117,05
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>66.370.718,81</b>	<b>62.796.748,25</b>
<b>2. aktivierte Verwaltungskosten</b>	1.549.190,99	1.634.039,33
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	32.081,23	7.349,83
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.890.276,82	7.941.413,45
c) übrige	407.861,22	10.544,40
<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.330.219,27</b>	<b>7.959.307,68</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	- 12.894.897,26	- 11.948.263,08
davon außerplanmäßig	- 287.174,15	- 34.699,60
<b>5. Kapitalkosten</b>	- 4.112.649,18	- 4.914.375,06
<b>6. Instandhaltungskosten</b>	- 14.895.894,99	- 17.738.243,81
<b>7. Verwaltungskosten</b>		
a) Löhne	- 70.335,29	- 69.549,08
b) Gehälter	- 3.169.375,05	- 3.250.324,89
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	- 89.925,73	- 198.245,27
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 12.607,11	58.509,16
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 866.539,98	- 847.578,62
f) sonstige Sozialaufwendungen	- 121.384,12	- 109.645,58
g) übriger Personalaufwand	- 35.472,90	- 47.731,40
h) Kosten der Organe	- 7.270,12	- 7.331,12
i) Sachaufwendungen	- 1.152.949,05	- 1.165.716,23
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>- 5.525.859,35</b>	<b>- 5.637.613,03</b>

JAHRESABSCHLUSS 2011  
 GEWINN- UND  
 VERLUSTRECHNUNG 2011

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>8. Betriebskosten</b>	- 16.722.230,52	- 16.252.403,77
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	- 357.442,04	- 179.162,34
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	- 9.217.803,21	- 6.706.723,87
b) übrige	- 144.892,50	- 3.205.751,50
<b>Summe sonst. betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 9.362.695,71</b>	<b>- 9.912.475,37</b>
<b>11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.</b>	<b>10.378.460,02</b>	<b>5.807.558,80</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	570.011,68	302.886,88
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- 373.480,15	- 448.171,74
<b>14. ZWISCHENSUMME 12.–13.</b>	<b>196.531,53</b>	<b>-145.284,86</b>
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	10.574.991,55	5.662.273,94
<b>16. Steuern vom Einkommen</b>	-101.376,39	- 8.984,94
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>10.473.615,16</b>	<b>5.653.289,00</b>
<b>18. Auflösung sonstiger Rücklagen</b>	3.684.197,36	3.581.420,64
<b>19. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen</b>	- 7.733.810,06	- 5.867.035,53
<b>20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	- 2.500.000,00	0,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>3.924.002,46</b>	<b>3.367.674,11</b>

## FACTBOX VOGEWOSI

### BILANZ-STICHTAG 31.12.2011

Bilanzsumme	678,90 Mio. €
Eigenkapital	154,00 Mio. €
Sachanlagevermögen	525,80 Mio. €
Umsatz	66,40 Mio. €
Bilanzgewinn 2011	3,92 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	192.300 m <sup>2</sup>
Mietwohnungen	13.282
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.566
Verwaltete Wohnungen gesamt	15.848
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	86

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 5572/38 05 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch