



ES IST (K)EIN TRAUM.
MEHR LEBENSRAUM.
FÜR GROSS UND KLEIN.
SO MUSS ES SEIN.

Der Schwerpunkt unserer Neubautätigkeit lag 2012 nach wie vor im ländlichen Raum – mit dem Ziel einer flächigen Abdeckung des Bedarfs in allen Regionen des Landes.

So haben wir im Berichtsjahr z.B. mit unserer ersten Anlage in Göfis einen weiteren „weißen Fleck“ auf der VOGEWOSI-Landkarte geschlossen. Insgesamt wurden 152 Wohnungen, 18 Geschäftslokale und 189 Garagenplätze mit einem zuordenbaren Investitionsvolumen von 19,4 Mio. Euro fertig gestellt.

Wirtschaftlich gesehen war die weitere Steigerung des Eigenkapitals

eines der zentralen Ziele. Denn zinsgünstiges Eigenkapital ist neben der Wohnbauförderung unser wichtigstes Finanzierungsinstrument, um langfristig leistbare Mieten sicher zu stellen.

Darüber hinaus versetzt uns der große Bestand an bebaubaren unbebauten Grundstücken – derzeit rund 182.300 m² – überhaupt erst in die Lage, den vorhandenen bzw. stetig steigenden Bedarf umgehend abdecken zu können. Sorgen bereiten uns allerdings die massiv gestiegenen Errichtungskosten, die in rechtlichen und technischen Auflagen sowie in der überhitzten Baukonjunktur begründet sind.

Ökologisch sinnvolle Alternativen zum Passivhaus würden den Gestaltungsspielraum zudem erweitern und auch kleine Wohnanlagen zu vertretbaren Kosten möglich machen.

Die politische Vorgabe, den Neubau massiv zu steigern, bedeutet eine Herausforderung, der sich VOGEWOSI gerne stellt. Derzeit befinden sich insgesamt 30 Wohnanlagen in Bau, Vorbereitung oder Projektierung. Die Auswirkungen werden spätestens 2015/2016 sichtbar sein, wenn wir insgesamt rund 300 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben können.

EIGENKAPITAL SICHERT LEISTBARE MIETEN

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



AUFSICHTSRAT

Günter Lampert
Vorsitzender, Feldkirch

Dr. Gabriele Germann-Leiner
Vorsitzenden-Stellvertreterin, Bregenz

LAbg. Mag. Albert Hofer
Vorsitzenden-Stellvertreter, Lustenau

Arno Gächter, Hohenems

Mag. Gerhard Kilga, Röthis

Mag. Karl Fenkart, Lustenau

Dr. Kurt Fischer*, Lustenau

Alt-Bgm. DI Wolfgang Rümmele, Dornbirn

Angelika Würbel*, Bregenz

Alt-Bgm. Hans-Dieter Grabher*, Lustenau

LAbg. Werner Huber*, Götzis

Thomas Brauchle, Wolfurt
vom Betriebsrat delegiert

Ing. Hansjörg Österle, Kennelbach
vom Betriebsrat delegiert

Roland Seewald, Götzis
vom Betriebsrat delegiert

Mag. Karin Winsauer, Dornbirn
vom Betriebsrat delegiert

* Alt-Bgm Grabher und LAbg. Huber sind mit 26.11.2012 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Dr. Fischer und Frau Würbel wurden neu gewählt. Frau Angelika Würbel hat am 3. April 2013 aus gesundheitlichen Gründen ihr Mandat zurückgelegt. Am 3. Mai 2013 ist sie nach kurzer, schwerer Krankheit leider verstorben.

VOGEWOSI – EIN HAUS MIT VIELEN WOHNUNGEN

Rund 45.000 Menschen in Vorarlberg leben heute – bildlich gesprochen – unter dem Dach der VOGEWOSI in zeitgemäßen, schönen und vor allem leistbaren Mietwohnungen. Das ist immerhin mehr als ein Zehntel der Bevölkerung. Und jährlich kommen zahlreiche Familien, Frauen und Männer neu dazu. Um das Angebot im ganzen Land weiter auszubauen und den Bestand in hoher Qualität zu sichern, ist ein höchst engagiertes Mitarbeiterteam täglich im Einsatz: Vom Hausverwalter bis zur Leitungsebene setzen sie alles daran, dass sich die Bewohner in ihrem Zuhause wohl fühlen können. Aktuell sind 30

neue Wohnanlagen in allen Talschaften unseres Landes im Bau, in Bauvorbereitung bzw. in Planung. Neben dem klassischen Mietwohnungsbau widmet sich die VOGEWOSI zunehmend auch besonderen Wohnformen und schafft damit – in enger Kooperation mit Gemeinden und sozialen Institutionen – ein Angebot für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Ob Betreutes Wohnen, Wohnen für Jung und Alt oder Einrichtungen für sozial benachteiligte Menschen – die Projekte werden immer vielfältiger und komplexer. Was sie alle gemeinsam haben, ist die bedarfsgerechte

Planung sowie die höchst professionelle Umsetzung. In Anerkennung der Leistungen jedes einzelnen Mitarbeiters darf ich daher sagen: Mit jedem neuen Projekt schafft die VOGEWOSI nachhaltige Antworten für Menschen, die auf leistbare Wohnungen angewiesen sind. Für diesen vorbildlichen Einsatz danke ich Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mein Dank gilt aber auch dem Land, den Städten und Gemeinden, ohne deren Vertrauen, Bereitstellung öffentlicher Mittel und verantwortungsbewusste Zusammenarbeit diese wichtige Arbeit nicht möglich wäre.

Günter Lampert, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



GUTE NOTEN FÜR DIE VOGEWOSI

Zehn Jahre nach der letzten groß angelegten Befragung war es 2012 wieder an der Zeit, die Bewohner im Rahmen einer repräsentativen Umfrage um ihre Meinung zu bitten. Das Ergebnis aus knapp 400 qualifizierten Befragungen, die durch das renommierte Marktforschungsinstitut Dr. Auer durchgeführt wurden, zeichnet ein erfreuliches Bild: In fast allen

Bereichen konnten die guten Ergebnisse aus dem Jahr 2002 weiter gesteigert werden.

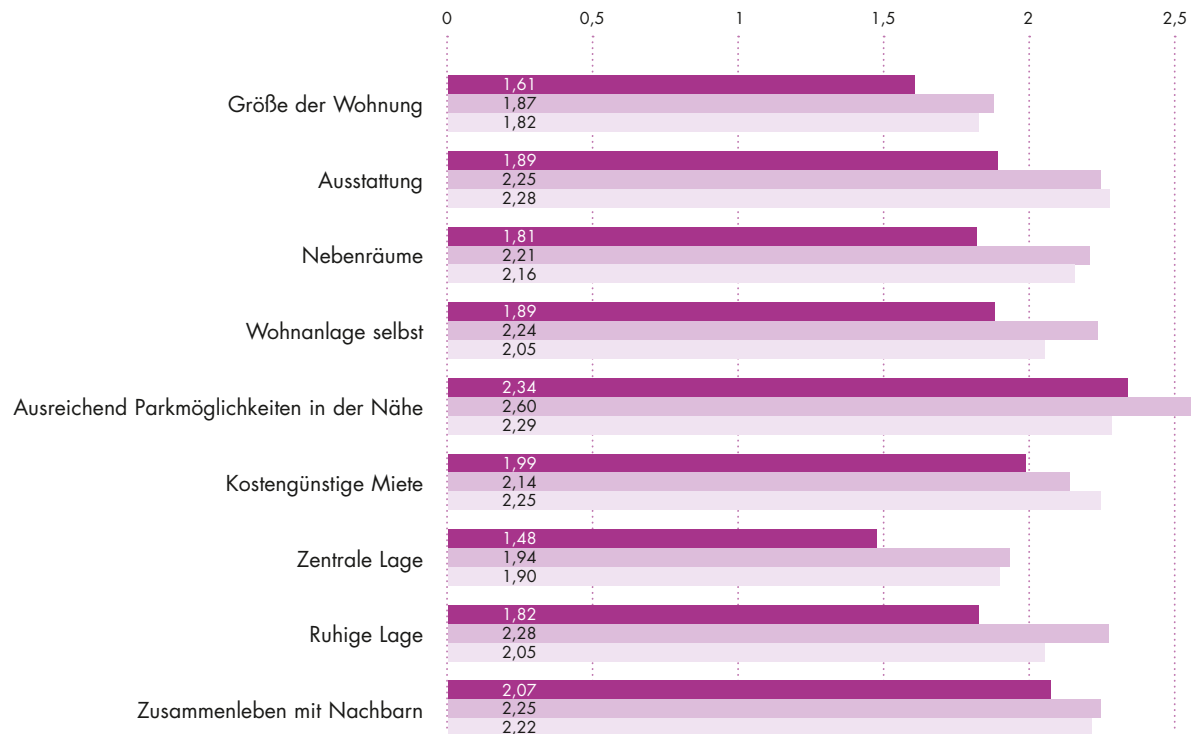
So haben etwa viele wichtige Teilaspekte des Wohnens, wie etwa die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße besonders zugelegt: Hier wurde mit Note 1,61 (2002: 1,87) im Durchschnitt ein geradezu optimaler Wert erreicht. Dies zeigt, dass Veränderungen

sehr wohl wahrgenommen und „honoriert“ werden, denn in den letzten zehn Jahren hat die VOGEWOSI besonders darauf geachtet, etwas großzügiger zu bauen und vor allem auch ausreichend Nebenräume zu schaffen.

Aber auch mit der Wohnsituation insgesamt herrscht große Zufriedenheit: Über 84 Prozent (2002: 82 Prozent) der Bewohner

gaben an, „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ zu sein. Weniger zufrieden zeigten sich lediglich knapp 4 Prozent, was eine überaus gute Bewertung von durchschnittlich 1,8 ergibt.

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNSITUATION AUFGESCHLÜSSELT NACH UNTERSCHIEDLICHEN WOHNFAKTOREN



■ 2012
■ 2002
■ 1998

GUTE NOTEN FÜR DIE VOGEWOSI

Die persönliche Lebensqualität hängt nicht zuletzt wesentlich davon ab, wie das Zusammenleben gestaltet wird. Dass es mitunter Unstimmigkeiten geben kann, wenn viele unterschiedliche Menschen unter einem Dach zusammenleben, liegt in der Natur der Sache. „Aufregerthemen“, wie Verlässlichkeit beim Putzdienst, Kinderlärm und Haustierhaltung,

gibt es freilich immer wieder. Aber auch beim Zusammenleben zeigt die Befragung einen Aufwärtstrend: Mehr als die Hälfte der Bewohner sind der Meinung, dass ihre Hausgemeinschaft gut funktioniert, nur neun Prozent meinen, dass dem nicht so ist (2002 waren es noch 18 Prozent), der Rest spricht von einer „teilweisen Zufriedenheit“.

Die erfreuliche Entwicklung liegt sicherlich auch im hohen persönlichen Einsatz der VOGEWOSI-Hausverwalter begründet, was von den Bewohnern durchaus anerkannt und geschätzt wird: Vergaben 2002 noch 62 Prozent die Noten „sehr gut“ und „gut“ für die Arbeit der Hausverwalter, waren es 2012 mit 77 Prozent bereits wesentlich mehr.

Hier haben sicherlich auch die Mitarbeiterschulungen, die seit über zehn Jahren durchgeführt werden, Wirkung gezeigt.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Tatsache zu verstehen, dass die zentrale Verwaltung in Dornbirn in der Befragung gut abschneidet:

Der Mittelwert verbesserte sich hier von 2,3 auf 1,75 – ein Ergebnis, das die starke Serviceorientierung und die hohe Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter deutlich macht.

Und doch gibt es wiederkehrende Themen, die faktisch nicht zu lösen sind – und daher immer wieder zu Problemsituationen führen. Zwar besser als 2002, aber insgesamt doch eher kritisch, wird zum Beispiel die Parkplatzsituation gesehen. Die starke Motorisierung der Bewohner schlägt hier zu Buche – viele Haushalte haben heute mehr als ein Auto in

Gebrauch. Parkflächen sind jedoch nicht beliebig vermehrbar. Die VOGEWOSI versucht aber mit verschiedensten Maßnahmen, für bestmögliche Verteilung der knappen Ressourcen zu sorgen, und lässt keine Gelegenheit aus, an die Disziplin der einzelnen Bewohner und auch der Besucher zu appellieren.

„Das Ergebnis zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Es ist aber sicherlich kein Anlass, uns zurück zu lehnen, sondern vielmehr Ansporn noch besser zu werden.“

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



TALSCHAFTEN IM FOKUS

Mehr Bautätigkeit im ländlichen Raum. Die zuletzt verstärkt formulierte politische Forderung ist seit jeher zentrale Zielsetzung und längst gelebte Realität bei der VOGEWOSI. Neue Wohnanlagen in kleineren Gemeinden gehören seit Jahren zum ambitionierten Bauprogramm der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung. Der sprichwörtliche Schlüssel zum Erfolg oder vielmehr zum weiteren

Ausbau des Angebots sind jedoch die Gemeinden selbst: Deren Bereitschaft, sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, ist ausschlaggebend für die Realisierung eines Projekts. Seit längerem setzt sich die VOGEWOSI intensiv dafür ein, mit Kommunen im ländlichen Raum und insbesondere in den Talschaften des Landes verstärkt ins Gespräch zu kommen. Und die Bemühungen tragen Früchte, wie

mehrere bereits realisierte Anlagen – etwa im Montafon, dem Kleinwalser- und dem Klostertal – aber auch geplante Projekte im Bregenzerwald, dem Walser- und dem Leiblachtal belegen.

Um der Abwanderung in die Ballungszentren vorzubeugen und am Lande mehr leistbare Mietwohnungen zu schaffen, wird die VOGEWOSI ihre

Anstrengungen weiter intensivieren – und alles daran setzen, speziell auch Gemeinden, in denen sie bisher noch nicht vertreten war, für gemeinsame Bauvorhaben zu gewinnen. 2012 ist dies unter anderem mit dem „Lehrerhof“, der ersten VOGEWOSI-Anlage in Göfis gelungen.



LEHRERHOF GÖFIS

Architekt: Lang-Vonier, Göfis, Anzahl Wohnungen: 14
 Erstbezug: 01.12.12, Förderstufe: 5, Passivhaus
 280 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m² und Jahr): 10
 Errichtungskosten (netto): € 2.241/m² Wohnfläche
 Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,60/m² Wohnfläche



SILVRETTASTRASSE SCHRUNS

Architekt: Lang-Vonier, Göfis, Anzahl Wohnungen: 21
 Erstbezug: 01.06.12, Förderstufe: 5, Passivhaus
 264 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m² und Jahr): 10
 Errichtungskosten (netto): € 2.197/m² Wohnfläche
 Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,50/m² Wohnfläche



RHEINSTRASSE WEST BREGENZ

Architekt: Dorner-Matt, Bregenz, Anzahl Wohnungen: 28
 Erstbezug: 01.12.12, Förderstufe: 5, Passivhaus
 223 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m² und Jahr): 10
 Errichtungskosten (netto): € 1.981/m² Wohnfläche
 Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,90/m² Wohnfläche



HINTERE ACHMÜHLE DORNBIRN

Architekt: Perktold-Kalb-Prattes, Dornbirn, Anzahl Wohnungen: 17
 Erstbezug: 01.12.12, Förderstufe: 5, Passivhaus
 266 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m² und Jahr): 8
 Errichtungskosten (netto): € 2.616/m² Wohnfläche
 Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,70/m² Wohnfläche

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in den Städten des Landes bewegt sich weiter auf hohem Niveau – und parallel dazu auch die Bautätigkeit der VOGEWOSI. 2012 wurde etwa mit der Anlage „Rheinstraße West“ das bereits große Angebot in Bregenz um 28 neue Wohnungen im Stadtteil Vorkloster erweitert. Die VOGEWOSI-Einheiten sind Teil eines Gemeinschaftsprojekts

mit der Alpenländischen Heimstätte, der Wohnbauselbsthilfe und einem privaten Bauträger, das insgesamt 96 Wohnungen und eine Apotheke umfasst.

Durch die Kooperation der verschiedenen Bauherren konnte ein neues, attraktives Viertel mit guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität geschaffen werden. Die ausgewogene

soziale Durchmischung der Bewohner wirkt sich dabei positiv auf das Zusammenleben aus. Nicht zuletzt deshalb sind Gemeinschaftsprojekte mit privaten Bauträgern ein mögliches Zukunftsmodell, das auch bei kleineren Wohnanlagen durchaus Vorteile bringen kann.

Ein weiteres städtisches Vorzeigeprojekt ist Dornbirn

Hintere Achmühle, wo erstmals eine Passivhausanlage in Holzbauweise mit Giebeldach errichtet wurde.

GEMEINSAM BESONDERES SCHAFFEN

Einkaufen, sporteln, arbeiten, wohnen – die ganze Bandbreite des Lebens unter einem Dach. Ein Projekt der besonderen Art realisierte die VOGEWOSI in Bludenz: Das Gebäude der Arbeiterkammer bietet neben der AK-Geschäftsstelle einem Fitnessclub, einer Bäckerei, einer Bibliothek, einer Arztpraxis und nicht zuletzt 24 neuen Woh-

nungen Platz. Aber nicht nur das: Das Mehrzweck-Haus bringt viel neues Leben ins Bahnquartier und leistet damit einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Mieter, aber auch die Mitarbeiter der ansässigen Unternehmen schätzen ihrerseits die zentrale Lage und die optimale Verkehrsan-

bindung. Dank der architektonisch anspruchsvollen Bauweise mit Innenhof und ausreichend Freiflächen, können die Bewohner auch mitten in der Betriebsamkeit der Stadt Ruhe und Erholung finden.



ARBEITERKAMMER BLUDENZ

Architekt: Mitisika-Wäger, Bludenz, Anzahl Wohnungen: 33

Erstbezug: 01.07.12, Förderstufe: 5, Passivhaus

229 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m² und Jahr): 7–9

Errichtungskosten (netto): € 2.105/m² Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,35/m² Wohnfläche

SPATENSTICH
KAPLAN
BONETTI-HAUS



Einen ganz besonderen Mehrwert bieten auch Projekte mit sozialem Schwerpunkt, wie etwa Betreute Wohnformen, Sozialzentren oder Einrichtungen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen. Im Jahr 2012 erfolgten mit dem Sozialzentrum Nenzing und dem Kaplan Bonetti-Haus in Dornbirn gleich zwei Spatenstiche in diesem Bereich. Das Sozialzentrum, in das viel Planungszeit investiert

wurde, beherbergt künftig 34 Pflegebetten, eine Zentralküche sowie mehrere Funktionsräume. Gemeinsam mit dem angrenzenden, rund 140 Jahre alten Pflegeheim, das nach dem Umzug der Heimbewohner umgebaut und saniert wird, stehen in Nenzing dann 53 hochqualitative Pflegebetten zur Verfügung. Im neuen Kaplan Bonetti-Haus, das als dreigeschossiges Gebäude

mit insgesamt 17 Einzel- und vier Doppelzimmern konzipiert ist, werden künftig bis zu 25 Menschen in besonderen Notlagen vorübergehend eine ansprechende Unterkunft, Verpflegung und Sozialbetreuung erhalten – mit dem Ziel, sie möglichst bald wieder ins „normale Leben“ integrieren zu können.

„Die Planung und die architektonische Umsetzung orientierten sich von Anfang an kompromisslos an den Bedürfnissen der Bewohner und der Mitarbeiter.“

Florian Kasseroler, Bürgermeister Nenzing



NEUE LEBENSQUALITÄT IN ALTEN MAUERN

Die Sanierung und laufende Instandhaltung des Altbestands ist eine der zentralen Aufgaben der VOGEWOSI. Auch 2012 wurde mit 8,4 Mio. Euro wiederum ein beträchtlicher Teil des Baubudgets, konkret knapp ein Drittel der aufgewendeten Mittel, in die Großinstandsetzung gesetzt. Als wesentlicher Beitrag zum Schutz der Umwelt wird ein besonderes

Augenmerk auf die thermische Sanierung gelegt.

Bei geeigneten Objekten wird dabei in Abstimmung mit den Bewohnern und bei entsprechender Finanzierbarkeit sogar eine Passivhaus-Sanierung durchgeführt. Aber auch dort, wo das nicht möglich ist, wird durch verschiedenste Maßnahmen, die von Wärme-

dämmung über den Einbau effizienterer Heizanlagen und neuer Fenster bis zum Einsatz alternativer Energiequellen reicht, ein überaus hoher ökologischer Standard erreicht.

Als Beispiel für eine gelungene, umfassende Sanierung sei die Siedlung Bludenz Kreuz genannt, wo neben der Generalsanierung der verschie-

denen Gebäude auch ein eigenes Biomasse-Nahwärme-Heizwerk und eine großflächige Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung realisiert werden konnten.



Die weitläufige Wohnanlage Bludenz Kreuz wurde einer Generalsanierung unterzogen, die nicht nur die thermische Sanierung der Gebäudehülle, sondern auch den Bau eines eigenen Biomasse-Nahwärmeheizwerks und einer großflächigen Solaranlage umfasst.

DAS GEMEINSAME ZIEL VOR AUGEN

Im April 2012 startete die VOGEWOSI einen Organisationsentwicklungsprozess, um gemeinsam am sprichwörtlichen VOGEWOSI-Haus zu bauen. Ziel des Prozesses ist es, eine langfristig angelegte Vision des Unternehmens zu erarbeiten, indem konkrete Verantwortungsfelder und Werte definiert werden. Darüber hinaus soll das Miteinander der handelnden Personen und die Identifikation

mit dem Unternehmen gestärkt werden.

Über Workshops sind insbesondere die VOGEWOSI-Führungskräfte eng in den Prozess eingebunden. Begleitet werden sie von Mag. Karin Metzler und Mag. Christian Hörl als externe Experten. Im ersten Schritt wurden – ausgehend von der strategischen Zielsetzung – vier Verantwortungsfelder

(ökonomisch, ökologisch, kulturell und sozial) sowie ein Wertefundament – bestehend aus „Verantwortung übernehmen“ und „Vorbild sein“, „Vertrauen leben“, „Wertschätzung geben“ und „Qualität liefern“ – formuliert.

Das Ergebnis wurde bis auf die Mitarbeiterebene herunter gebrochen und mündete im Rahmen von Mitarbeitergesprächen in klaren

persönlichen Zielvereinbarungen. Als nächster Schritt steht die Formulierung eines sogenannten CSV (Created Shared Value) für die VOGEWOSI an, der besagt, dass die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens und das Wohlergehen der umliegenden Gesellschaft wechselseitig voneinander abhängen.

Die VOGEWOSI-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bringen sich aktiv in den Organisationsentwicklungsprozess ein, der von externen Experten begleitet wird.



BLICK IN DIE ZUKUNFT

2013 wird die VOGEWOSI entsprechend der politischen Vorgaben ihr Neubauvolumen steigern: Insgesamt investiert das Unternehmen rund 24,4 Millionen Euro in neue Wohnanlagen. Dies entspricht einer Steigerung von fünf Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Investitions-offensive, die auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll, wird jedoch aufgrund der

relativ langen Vorlaufzeit im Bau erst in den Jahren 2015/16 voll zum Tragen kommen.

Ein Schwerpunkt ist nach wie vor der Bau von kleineren Anlagen im ländlichen Raum.

Die unzähligen Gespräche, die in den letzten Jahren mit Gemeindevertretern geführt wurden, haben Wirkung gezeigt und zahlreiche Kommunen überzeugt,

erstmalig Projekte mit der VOGEWOSI zu realisieren.

Die bedarfsgerechte Verteilung der Projekte im ganzen Land hat das Ziel, einer weiteren Abwanderung in die Ballungszentren vorzubeugen und die vorhandene Infrastruktur vor Ort zu sichern.

So sind derzeit auch Anlagen in Kleinstgemeinden wie etwa Warth oder Eichenberg im Gespräch.

VOGEWOSI-Wohnungen sollen außerdem zunehmend als Startwohnung für Jungfamilien dienen, um eine möglichst gute soziale Durchmischung zu gewährleisten.



Das "Haus Moser" in Frastanz, ein Gemeinschaftsprojekt der VOGEWOSI und Aquamühle, ist eines der Bauvorhaben mit sozialem Mehrwert, das 2013 eröffnet werden kann. 13 Menschen mit besonderen Bedürfnissen finden in dem ansprechend gestalteten Wohnheim ein neues Zuhause.

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2012

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	3.155	583	3.738	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	729	86	815	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.609	623	3.232	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	650	146	796	3	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	725	36	761	28	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	332	43	375	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	427	42	469	10	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	757	72	829	-	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	879	202	1.081	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	65	18	83	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	615	114	729	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	101	43	144	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	267	91	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	62	155	217	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	20	6	26	-	42	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	42	6	48	-	6	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	3	8	11	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2012

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	12	-	12	-	18	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirschegg	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	-	-
GESAMT	13.405	2.605	16.010	370	1.554	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2012

BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	199.207,00	13.169,00
geleistete Anzahlungen	0,00	25.000,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	199.207,00	38.169,00
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	23.913.495,35	23.049.407,42
2. Wohngebäude	463.618.540,02	439.685.676,13
3. unternehmenseigenes Miteigentum	548.266,89	555.398,79
4. sonstige Gebäude	2.019.702,34	2.165.210,70
5. nicht abgerechnete Bauten	38.595.135,02	59.098.799,72
6. Bauvorbereitungskosten	1.230.615,08	1.189.702,05
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.469,86	81.405,65
Summe Sachanlagen	530.198.224,56	525.825.600,46
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	71.300,71	90.088,50
II. Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	26.921,60	30.009,60
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	324.425,18	331.214,65
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	118.204.526,74	118.849.532,07
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	6.607.598,43	6.872.598,56
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	333.793,32	529.646,03
6. sonstige Forderungen	4.227.716,29	3.867.196,03
Summe Forderungen, Verrechnungen	129.724.981,56	130.480.196,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.188.031,24	17.104.319,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderpost gemäß § 39 Abs 28 WGG	4.818.588,11	4.887.236,11
2. übrige	209.932,00	214.129,33
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.028.520,11	5.101.365,44
	692.717.139,72	678.946.614,49
Rückgriffsforderungen	7.286.899,55	5.947.991,97

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	133.035.990,04	125.311.987,58
Summe Gewinnrücklagen	145.881.027,98	138.157.025,52
IV. Bilanzgewinn	4.330.348,81	3.924.002,46
Summe Eigenkapital	162.183.248,94	154.052.900,13
B. SONSTIGE RÜCKLAGEN		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	32.839.109,82	30.081.858,39
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.011.585,34	2.019.064,84
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.188.929,00	3.059.014,00
3. Steuerrückstellungen	0,00	95.881,22
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.943.319,07	936.721,06
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	16.864.580,20	15.102.208,90
6. sonstige Rückstellungen	542.435,52	526.923,63
Summe Rückstellungen	25.550.849,13	21.739.813,65
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	315.290.305,18	315.856.437,41
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31.707.994,39	31.797.327,50
3. Darlehen sonstiger Art	101.285.713,46	99.556.312,56
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	74.510,57	180.818,58
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	62.500,00	50.000,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.507.162,81	4.767.913,65
7. Kautionen	120.700,96	106.434,99
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	17.003.157,77	17.393.138,50
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.279.865,10	1.848.390,02
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	691.932,88	293.840,50
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	146.128,29	149.059,24
12. sonstige Verbindlichkeiten	973.960,42	1.072.369,37
davon Steuern	(108.615,51)	(108.835,97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(130.964,14)	(121.878,56)
Summe Verbindlichkeiten	472.143.931,83	473.072.042,32
	692.717.139,72	678.946.614,49

JAHRESABSCHLUSS 2012 BILANZ ZUM 31.12.2012

JAHRESABSCHLUSS 2012

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2012

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	66.036.871,64	63.940.032,13
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	288.042,08	283.340,02
c) Zuschüsse	740.523,14	719.058,84
d) aus Sondereinrichtungen	214.840,26	201.992,33
e) aus Betreuungstätigkeit	994.839,52	1.060.872,11
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	121.668,12	127.490,74
g) übrige	71.667,83	37.932,64
Summe Umsatzerlöse	68.468.452,59	66.370.718,81
2. aktivierte Verwaltungskosten	1.408.271,98	1.549.190,99
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.127,08	32.081,23
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	7.819.325,79	5.890.276,82
c) übrige	214.462,95	407.861,22
Summe sonstige betriebliche Erträge	8.035.915,82	6.330.219,27
4. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	- 12.873.341,25	- 12.894.897,26
davon außerplanmäßig	0,00	- 287.174,15
5. Kapitalkosten	- 3.941.607,25	- 4.112.649,18
6. Instandhaltungskosten	- 18.556.514,12	- 14.895.894,99
7. Verwaltungskosten		
a) Löhne	- 75.068,77	- 70.335,29
b) Gehälter	- 3.270.868,01	- 3.169.375,05
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	- 72.590,57	- 89.925,73
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 437.797,08	- 12.607,11
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 905.939,38	- 866.539,98
f) sonstige Sozialaufwendungen	- 128.417,15	- 121.384,12
g) übriger Personalaufwand	- 22.500,96	- 35.472,90
h) Kosten der Organe	- 9.259,02	- 7.270,12
i) Sachaufwendungen	- 1.198.077,27	- 1.152.949,05
Summe Verwaltungskosten	- 6.120.518,21	- 5.525.859,35

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. Betriebskosten	- 17.759.978,36	- 16.722.230,52
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	- 366.253,90	- 357.442,04
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	- 8.193.367,75	- 9.217.803,21
b) übrige	- 211.499,43	- 144.892,50
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	- 8.404.867,18	- 9.362.695,71
11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.	9.889.560,12	10.378.460,02
12. Zinsen und ähnliche Erträge	994.301,25	570.011,68
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 423.740,88	- 373.480,15
14. ZWISCHENSUMME 12.–13.	570.560,37	196.531,53
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.460.120,49	10.574.991,55
16. Ausserordentliche Erträge	434.275,33	0,00
17. Steuern vom Einkommen	- 6.795,58	- 101.376,39
18. JAHRESÜBERSCHUSS	10.887.600,24	10.473.615,16
19. Auflösung sonstiger Rücklagen	3.279.719,41	3.684.197,36
20. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen	- 6.036.970,84	- 7.733.810,06
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	- 3.800.000,00	- 2.500.000,00
BILANZGEWINN	4.330.348,81	3.924.002,46

JAHRESABSCHLUSS 2012 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2012

FACTBOX VOGEWOSI

BILANZ-STICHTAG 31.12.2012

Bilanzsumme	692,70 Mio. €
Eigenkapital	162,10 Mio. €
Sachanlagevermögen	530,20 Mio. €
Umsatz	68,50 Mio. €
Bilanzgewinn 2012	4,33 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	195.700 m ²
Mietwohnungen	13.405
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.605
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.010
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	87

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