



DIE FREUDE DES LEBENS BESTEHT DARIN,  
MIT ÄLTEREN MENSCHEN ZUSAMMENZULEBEN,  
WENN MAN JUNG IST,  
UND MIT JÜNGEREN MENSCHEN,  
WENN MAN ALT IST.

Unser erklärtes Ziel im Berichtsjahr war es, die Neubautätigkeit zu steigern und somit den Menschen in ganz Vorarlberg leistbare Wohnungen in sehr guter Qualität zu bieten. Dabei standen einmal mehr die kleinen, ländlichen Gemeinden im Vordergrund. Es ist uns gelungen, immer mehr Gemeinden – und auch kleinere Orte – von unserem Konzept und der Sinnhaftigkeit des gemeinnützigen Wohnbaus zu überzeugen: Die Gemeinden erhöhen die Lebensqualität für ihre Bürger, indem sie leistbare Wohnungen anbieten können, die individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde abgestimmt sind. So konnten im Jahr

2013 die Wohnanlage „Am Bach“ in Götzis und das „Betreute Wohnen“ in Nenzing errichtet und eröffnet werden. Die Zahlen bestätigen, dass wir hier auf einem guten Weg sind: aktuell befinden sich 33 Wohnanlagen in Vorbereitung oder Ausführung, 26 davon in ländlichen Gemeinden.

Ein weiteres Kernthema war die Stabilisierung des Mietentgeltes. Die Wohnbauförderung des Landes und das Eigenkapital der VOGEWOSI sind der Schlüssel zu dauerhaft leistbarem Wohnen in Vorarlberg. Um weitere Stabilität in die Entgelt-Situation zu bringen, hat die VOGEWOSI für 2014 und

2015 mit einem Sonderprogramm die Mietobergrenzen nach Bezugsjahren gestaffelt: So kosten neue Wohnanlagen maximal 9 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, der Altbestand (Bezugsjahr vor 2000) wurde auf maximal 8 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, jeweils **inklusive** aller Nebenkosten und Umsatzsteuer, gedeckelt. Erreicht wird dies durch teilweise massive Senkungen der Eigenmittelzinsen mit einem Gesamtaufwand von rund 1,7 Millionen Euro. Wir schauen daher optimistisch in die Zukunft und nehmen die Aufgabe an, für die Menschen in ganz Vorarlberg leistbare Wohnungen in sehr guter Qualität zu errichten, zu erhalten und zu verwalten.

## STABILE MIETEN FÜR ALLE GEMEINDEN

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

LAbg. Bernd Bösch\*, Lustenau

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

\* Nach dem Tod von Angelika Würbel ist seit  
22.11.2013 LAbg. Bernd Bösch im Aufsichtsrat  
(kooptiert in AR-Sitzung vom 8. Oktober 2013).

Wohnen in Vorarlberg soll leistbar bleiben – deshalb wird im Land viel unternommen, um künftig noch mehr gemeinnützige Wohnungen bereitzustellen. Die aktuellen Bauzahlen sind ein schöner Beweis für die erfolgreiche Entwicklung in Vorarlberg. Hier hat die VOGEWOSI eine Schlüsselrolle, die sie mit großer Verantwortung wahrnimmt. So ist eine VOGEWOSI-Wohnung im Durchschnitt – dank der hohen Förderung des Landes und dem Eigenmitteleinsatz der VOGEWOSI – um rund 300 Euro günstiger, als eine vergleichbare Wohnung auf dem freien Markt. Mit einem Bauvolumen von knapp

32 Millionen Euro leistet die VOGEWOSI auch einen wesentlichen Beitrag für die heimische Baukonjunktur und sichert hunderte Arbeitsplätze. Bis zu 98 Prozent aller Bauvergaben gehen an heimische Unternehmen. Als größter Bauträger des Landes will die VOGEWOSI einheimischen Betrieben, die Lehrlinge ausbilden und Arbeitsplätze sichern, eine faire Chance bieten und in Zeiten steigender Arbeitslosigkeit ein Zeichen setzen. Denn wichtiger als alle Zahlen sind die Menschen, die dahinter stehen. Ich weiß, wie sehr sich das gesamte Team täglich dafür einsetzt, dass in

Vorarlberg leistbares Wohnen ein Grundrecht ist. Dafür geht mein herzlichster Dank an Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ich weiß auch, dass man nicht alle gesellschaftlichen Probleme mit dem gemeinnützigen Wohnbau lösen kann. Aber man kann mit gemeinsamen Maßnahmen von Land, Gemeinden und Städten dem Grundrecht auf leistbares Wohnen gerecht werden. Wir von der VOGEWOSI werden jedenfalls mit Hilfe des Landes und der Bereitschaft der Gemeinden alles dafür tun, was in unseren Möglichkeiten steht.

## LEISTBARES WOHNEN IST EIN GRUNDRECHT

Günter Lampert, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



## TRAUTES HEIM

Mit zwölf Einheiten gehört die Wohnanlage in Götzis „Am Bach“ zu den kleineren Projekten und ist beispielhaft für die Zielsetzung der VOGEWOSI: Leistbares Wohnen, in kleinen, familiären und gut durchmischten Wohnanlagen.

Von Architekt Roland Stemmer geplant, kann der moderne Neubau bei den Mietern vor allem durch die praktischen Grundrisse, die großzügigen Außenbereiche und die Qualität der Ausführung punkten. Die Wohnanlage „Am Bach“ befindet sich nahe des Dorfzentrums – ruhig, im Grünen und doch sehr zentral gelegen. Die Anlage verfügt über gut eingeteilte Wohnungen

von 57 bis 90 m<sup>2</sup> – ein schönes neues Zuhause für Singles, Paare und Familien. Die ansprechende Gestaltung des Außenbereichs schafft zusätzliche Lebensqualität: Zu den Erdgeschoss-Wohnungen gehört ein kleiner Garten, die Wohnungen im oberen Stock verfügen über großzügige Balkone.

Ein besonderer Mehrwert dieser Wohnanlage: auf oberirdische

Parkplätze wurde verzichtet, Bewohnern wie Besuchern steht eine Tiefgarage mit gewidmeten Parkflächen zur Verfügung. Eine weitere Besonderheit: Drei der Wohnungen sind für Schützlinge der Lebenshilfe reserviert, die hier selbständig leben, aber wenn nötig begleitende Unterstützung durch ihre Betreuer erhalten.

„Die Wohnung gefällt mir wirklich gut. Sie ist behindertengerecht, das kommt meiner Mama zugute. Die Lichtblicke-Stiftung hat uns eine barrierefreie Küche zur Verfügung gestellt. Da tut sich meine Mama beim Kochen wesentlich leichter.“

Louisa Dünser





## **WOHNANLAGE GÖTZIS „AM BACH“**

Architekt: DI Roland Stemmer, Götzis, Anzahl Wohnungen: 12

Erstbezug: 01.04.13, Förderstufe: 5, Passivhaus

236 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 10

Errichtungskosten (netto): € 2.243/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,09/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## FELDKIRCH-TOSTERS

Architekt: APX, Purtscher/Xander, Feldkirch, Anzahl Wohnungen: 25

Erstbezug: 01.11.13, Förderstufe: 5, Passivhaus

262 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 10

Errichtungskosten (netto): € 2.266/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,35/m<sup>2</sup> Wohnfläche

So individuell wie die Menschen selbst sind auch ihre Wohnbedürfnisse. Diese möchte die VOGEWOSI erkennen, um den Menschen die passende Wohnlösung zu bieten. Ob Singles, Paare, Familien, Menschen im Alter oder mit besonderen Bedürfnissen – die VOGEWOSI schafft maßgeschneiderte Wohnungen und setzt dabei auf die Koopera-

tion mit Kommunen und sozialen Institutionen.

Insgesamt 25 Wohnungen und eine Betreuungseinheit umfasst die Wohnanlage im Langäckerweg in Feldkirch-Tosters. Für die Bewohner bietet sie ein ansprechendes, modernes Zuhause sowie das gute Gefühl, individuelle Betreuungsleistungen vom nahe gele-

genen Sozialzentrum „Haus Tosters“ in Anspruch nehmen zu können. Damit ist sicher gestellt, dass ältere Menschen möglichst lange in der gewohnten Umgebung bleiben können. Ein Begegnungsraum im Erdgeschoss unterstützt die Kommunikation unter den Mietern und dient als Treffpunkt, um wertvolle Kontakte mit den Nachbarn zu knüpfen. Das Miteinander von

Alt und Jung ist Teil des Konzepts, das von der Stadt Feldkirch speziell für dieses Projekt entwickelt wurde.

„In Kooperation mit der VOGEWOSI konnte in Feldkirch die erste Wohnanlage realisiert werden, die älteren Menschen jene Sicherheit bietet, die sie brauchen, um ihr Leben trotz leichter Einschränkungen weiter eigenständig zu führen.“

Mag. Wilfried Berchtold, Bürgermeister Feldkirch



## SELBSTÄNDIG UND GLEICHZEITIG BESTENS BETREUT

Ein weiteres Angebot der VOGE-WOSI für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf ist das „Betreute Wohnen am Rain“ in Nenzing.

Die insgesamt 13 Wohnungen – aufgeteilt auf drei Etagen – sind speziell für ältere Menschen konzipiert. Alle Wohnungen sind vollkommen barrierefrei zugänglich und behindertengerecht eingerichtet. Die direkte Verbindung zum Sozialzentrum bietet viele Möglichkeiten, um Synergien zu nutzen.

So können Mieter beispielsweise selbst kochen oder Essen auf Rädern in Anspruch nehmen. Die Menschen wohnen eigenständig in einer Wohnung und nicht im Altersheim. Das erhöht die Lebensqualität enorm. Durch die direkte Verbindung zum Sozialzentrum ist im Notfall aber rasche Hilfe zur Stelle.

Auch die Freizeitangebote des Sozialzentrums können von den Bewohnern jederzeit genutzt werden: Turnstunden, Bastelnachmittage und gesellige Veranstaltungen bieten ein abwechslungsreiches Programm für die Menschen.



„Dieses Projekt ist eine sehr gute Ergänzung zu den bisherigen Betreuungsangeboten in unserer Gemeinde. Der große Vorteil des Konzeptes liegt darin, dass die Bewohner frei entscheiden können, welche Hilfs- und Betreuungsangebote sie in Anspruch nehmen. Das trägt dazu bei, dass sich die Bewohner in ihrem neuen Umfeld wohlfühlen und eine hohe Lebensqualität gesichert ist.“

Florian Kasseroler, Bürgermeister Nenzing



## **BETREUTES WOHNEN, NENZING**

Architekt: Dietger Wissounig, Graz, Anzahl Wohnungen: 13

Erstbezug: 01.11.13, Förderstufe: 5, Passivhaus

244 (von 300) Ökopunkte, HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 10

Errichtungskosten (netto): € 2.110/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,19/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## ZOLLHÄUSERWEG I, TSCHAGGUNS

Architekt: Lang-Vonier, Göfis, 3 Häuser mit je 4 Wohnungen, Wohnnutzfläche: 990,72 m<sup>2</sup>

Sanierungszeitraum: ca. 8 Monate, Sanierungskosten: € 832.242, davon € 628.331 gefördert

Sanierungskosten pro m<sup>2</sup> WNFl.: € 840, Finanzierung: Gewährung eines Wohnhaussanierungsdarlehens von € 408.600 (Förderstufe 3 nach Vfbg. Wohnbauförderung) sowie aus Mitteln der bestehenden Mietzinsreserve und Erhöhung des Hauptmietzinses um netto 70 Cent/m<sup>2</sup> WNFl.

Ein zentrales Ziel der VOGEWOSI ist es, den vorhandenen Wohnungs- und Hausbestand zu sanieren und somit auf den aktuellen Standard zu bringen. Die Wohnanlage Zollhäuserweg in Tschagguns wurde von der Bundesimmobiliengesellschaft BIG erworben und 2013

vollständig revitalisiert. Mit 12,8 Mio. Euro wurde somit auch 2013 wieder ein beachtlicher Teil des Baubudgets in die Erhaltung und Sanierung investiert. Als wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz und zum Ziel der angestrebten Energieautonomie des Landes wird besonderes

Augenmerk auf die thermische Sanierung gelegt. So wurden die Häuserfassaden im Zollhäuserweg mit einer Vollwärmeschutzfassade verkleidet, die Fenster erneuert und alle Häuser an die örtliche Nahwärmeversorgung angeschlossen. Durch die verschiedenen Maßnahmen konnte so ein über-

aus hoher ökologischer Standard erreicht werden. Ergänzt wurden die bestehenden Häuser im Zollhäuserweg durch einen modernen Neubau.

## LEISTBARE MIETEN AUF STABILEM NIVEAU

Das oberste Ziel der VOGEWOSI lautet: Leistbare Mieten für die Vorarlbergerinnen und Vorarlberger auf stabilem Niveau. Mit Hilfe der großzügigen Förderung des Landes Vorarlberg und der sehr guten Eigenkapitalausstattung der VOGEWOSI ist es möglich, insgesamt Mietentgelte auf einem optimalen Preis-Leistungs-Niveau anbieten zu

können. Um zusätzliche Stabilität in die Entgelt-Situation zu bringen, hat die VOGEWOSI für 2014 und 2015 mit einem Sonderprogramm die Mietobergrenzen nach Bezugsjahren gestaffelt: Wohnungen, die vor dem Jahr 2000 bezogen wurden, haben nunmehr ein maximales Wohnungsentgelt inklusive aller Nebenkosten von 8,00 Euro/m<sup>2</sup>, Wohnungen, die nach dem Jahr

2010 bezogen wurden, kosten maximal 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Von diesem Sonderprogramm sind rund 2.000 Wohnungen betroffen, die restlichen 11.400 Mietwohnungen der VOGEWOSI liegen größtenteils deutlich unter 8,00 Euro/m<sup>2</sup>. So will die VOGEWOSI ihren Bewohnern ein dem Alter der Wohnung entsprechendes, faires Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Grund für diese Unterscheidung ist die Tatsache, dass Anlagen, die nach 2010 errichtet wurden, über deutlich höhere Standards verfügen. Dies betrifft vor allem den Bereich „Energie“ (Passivhausstandard), die Größe der Wohnanlagen und das Thema „Barrierefreiheit“.



Leistbares Wohnen hat in Vorarlberg einen hohen Stellenwert:  
Aufsichtsrat-Vorsitzender Günter Lampert, Landeshauptmann Markus Wallner,  
Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser und Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz  
informieren über die Mietenstabilisierung.



Bei der VOGEWOSI wird das Thema Sicherheit groß geschrieben. Deshalb wurde im Jahr 2013 die Aktion „Rauchmelder für alle“ durchgeführt. Rauchmelder sind ein zuverlässiger Schutz, um Brände frühzeitig zu bemerken und somit größere Katastrophen zu verhindern. Die Geräte schlagen laut Alarm und wecken selbst tief

schlafende Bewohner. In einem ersten Schritt wurden alle Treppenhäuser in den VOGEWOSI-Anlagen mit modernen Rauchmeldern ausgestattet, danach folgten die Mietwohnungen. Ein Projekt zum Schutz der Menschen, das für die Bewohner weder zusätzliche Kosten verursacht noch einen erhöhten

Wartungsaufwand bedeutet, da die Geräte zehn Jahre ohne Batteriewechsel funktionieren. Die Gesamtkosten für die Installation beliefen sich auf rund 800.000 Euro – ein stolzer Betrag, der laut Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz jeden Cent wert war, denn die Sicherheit der Bewohner ist das Wichtigste. Mit dem Ziel, flächen-

deckend geschützt zu sein, bot die VOGEWOSI in Zusammenarbeit mit dem ausführenden Unternehmen zudem allen Wohnungseigentümern die Möglichkeit, zu vergünstigten Konditionen ihre Wohnungen mit Rauchmeldern ausstatten zu lassen.

## VOGEWOSI-WEBSEITE MODERN UND ÜBERSICHTLICH

Die VOGEWOSI präsentiert mit ihrer neuen Webseite einen modernen Online-Auftritt – mit einer übersichtlich strukturierten Oberfläche und einer verbesserten Suchfunktion nach den Wohnanlagen: Durch die Einbindung von Google Maps ist es nun möglich, Wohnanlagen direkt über die Landkarte zu

suchen – einfach und schnell mittels Adresse oder über den Namen der Wohnanlage.

**ALLE INFORMATIONEN  
FINDEN SIE UNTER:  
[WWW.VOGEWOSI.AT](http://WWW.VOGEWOSI.AT)**

## NEUES KUNDENPORTAL: ALLE UNTERLAGEN STETS GRIFFBEREIT

Viele digitale Services machen unser Leben leichter. Dass wir dadurch auch unseren Beitrag leisten, die Umwelt zu schonen und Kosten zu sparen, sind schöne Nebeneffekte. Seit Dezember 2013 bietet die VOGEWOSI mit dem neuen Kundenportal einen digitalen

Service an, über den alle Bewohner und Eigentümer online auf ihre persönlichen Unterlagen und Wohnungsdaten, wie etwa Jahresabrechnung, Vorschreibung, Finanzamtsbestätigung, Jahresvorausschau und Rundschreiben zugreifen können. Zu jeder Zeit, auf einen Klick.



Wohlfach suchen Sie?

Home

- Wohnungssuche
- Neubauprojekte
- Althausanierung
- Unternehmen
- Service
- Ereignisse
- Kontakt



**VOGEWOSI**  
 Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.  
 St. Marín-Strasse 7  
 6850 Dornbirn  
 T +43 (0)5572 3805-0  
 F +43 (0)5572 3805-400  
[Kontaktanfrage senden](#)

Ausschreibungen



[Aktuelle Ausschreibungen](#)

**Der bequeme Weg zu Ihrem Wohn(t)raum**  
 Auf den nächsten Seiten finden Sie alles Wissenswerte über die VOGEWOSI, die größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung in Vorarlberg. Unsere Hauptaufgabe ist es, den Menschen in Vorarlberg kostengünstige Wohnungen mit einer guten Wohnqualität anzubieten. Wir laden Sie ein, sich über unsere vielfältigen Tätigkeiten zu informieren.

VOGEWOSI Topmeldungen

- 04. August 2014  
**Grundsteinlegung „Betreutes Wohnen“ in Warth**  
 Bürgermeister Stefan Storz: „Wohnraum ist der Schlüssel zur Gemeindeentwicklung und Lebensqualität im Dorf“  
[weiterlesen](#)
- 23. Juli 2014  
**Leistbares Wohnen im Klostertal**  
 Die VOGEWOSI baut Wohnanlagen in drei Gemeinden im Klostertal. Nachhaltige Erberkennung im ländlichen Raum stoppt Abwanderung.  
[weiterlesen](#)
- 08. April 2014

Objektsuche

Ort  Straße

Bitte wählen



Haus Zeitung



Objekte

Hier finden Sie alle unsere Wohnanlagen auf der Karte



## LEISTBARES WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM



ANTON METZLER,  
BÜRGERMEISTER  
SATTEINS

„Die Abwanderung von Bewohnern ländlicher Regionen in die Ballungszentren nimmt in Vorarlberg zu. Für eine nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum ist es daher dringend notwendig, leistbare Wohnungen mit einer guten Wohnqualität in der Gemeinde anzubieten. Die VOGEWOSI ist dafür der ideale Partner. Im Jahre 1992 wurde die erste Wohnanlage der VOGEWOSI in Satteins errichtet – derzeit planen wir die dritte. Wir schätzen die professionelle und sehr gute Zusammenarbeit und freuen uns auf weitere gemeinsame Projekte.“



STEFAN STROLZ,  
BÜRGERMEISTER  
WARTH

„Die Vorarlberger Gemeinden haben mit der VOGEWOSI einen sehr zuverlässigen und angenehmen Partner. In anderen Bundesländern ist es nicht selbstverständlich, dass in kleinen Gemeinden wie Warth Projekte dieser Art realisiert werden. Durch eine Wohnanlage der VOGEWOSI können Kleingemeinden leistbaren Wohnraum schaffen und somit den Einheimischen – ob jung oder alt – in ihrer Heimatgemeinde Wohnungen zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten.“



**MICHAEL TINKHAUSER,  
BÜRGERMEISTER  
BLUDESCH**

„Die VOGEWOSI ist ein langjähriger und sehr geschätzter Partner. Die Zusammenarbeit gestaltet sich sehr angenehm, da die VOGEWOSI immer ein offenes Ohr hat und auf die individuellen Wünsche der Gemeinde eingeht. Durch unsere Wohnanlage schaffen wir für ältere Menschen eine Möglichkeit in ihrer Heimatgemeinde und somit in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Zudem konnte durch die hervorragende Planung der VOGEWOSI ein alter Dorfweg revitalisiert und der Schwarzbach integriert werden – ein rundum gelungenes Projekt mit Mehrwert!“



**ANNETTE SOHLER,  
BÜRGERMEISTERIN  
LINGENAU**

„Als Bürgermeisterin freue ich mich, dass sich die VOGEWOSI als verlässlicher und kompetenter Partner sowie als gemeinnützige Einrichtung verstärkt um Wohnmöglichkeiten im ländlichen Raum bemüht. In einer guten Partnerschaft mit der Pfarre und der Gemeinde wird in Lingenau das tolle Projekt „Lindohus“ umgesetzt. Bei diesem Projekt werden vor allem folgende Schwerpunkte gesetzt: leistbares Wohnen, das Zusammenleben im Lindohus mit verschiedenen Generationen und das selbstständige Wohnen.“



Grundsteinlegung für die Wohnanlage in Warth:

Günter Lampert, Hubert Strolz, LH Markus Wallner, Bürgermeister von Warth Stefan Strolz,  
Hans-Peter Lorenz, Architekt Hermann Kaufmann (v.l.n.r.)

Die VOGEWOSI hat sich für das Jahr 2014 viel vorgenommen. Die Bautätigkeit wird angekurbelt, leistbare Wohnungen sollen in allen Landesteilen und für unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner errichtet werden. Das Budget für den Neubau wird 2014 um 10 Millionen Euro auf insgesamt 30 Millionen Euro erhöht. Somit sind für das Jahr 2014 insgesamt 564 Wohnungen zur Bauaus-

führung vorgesehen. Neun Projekte werden in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Standortgemeinden als „Betreutes Wohnen“ errichtet. Bis Ende 2016 sollen alle 564 Wohnungen fertig gestellt und an die Bewohner übergeben werden.

Dabei liegt der Fokus weiterhin auf Kleingemeinden im ländlichen Raum. Denn gerade diese Gemeinden sind mit der

steigenden Abwanderung in die Ballungsräume konfrontiert. Hier bietet die VOGEWOSI mit attraktiven Wohnanlagen jungen Familien einen guten Grund, nicht in die Ballungszentren im Rheintal abzuwandern. Zehn Wohnanlagen mit dem Schwerpunkt auf Startwohnungen werden 2014 in Kleingemeinden wie Warth, St. Gerold, Innerbraz, Klösterle, Bartholomäberg und Hohenweiler vorbereitet

bzw. errichtet. VOGEWOSI-Wohnungen zeichnen sich außerdem durch einen hohen sozialen und ökologischen Standard aus. Sämtliche Wohnungen werden absolut barrierefrei errichtet und erfüllen damit die hohen Ansprüche an menschengerechtes Bauen.

## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2013

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	3.154	583	<b>3.737</b>	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	729	86	<b>815</b>	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.606	625	<b>3.231</b>	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	675	156	<b>831</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	439	42	<b>481</b>	10	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	757	72	<b>829</b>	-	112	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	282	36	<b>318</b>	-	12	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	<b>290</b>	-	80	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	878	203	<b>1.081</b>	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	<b>96</b>	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	615	114	<b>729</b>	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	101	43	<b>144</b>	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	266	92	<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	62	155	<b>217</b>	22	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	105	<b>589</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	42	6	<b>48</b>	-	6	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	3	8	<b>11</b>	-	17	3.650,00	0,04

## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2013

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/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	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	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>13.443</b>	<b>2.626</b>	<b>16.069</b>	<b>370</b>	<b>1.554</b>	<b>9.629.000,00</b>	<b>100</b>

## JAHRESABSCHLUSS 2013

### BILANZ ZUM 31.12.2013

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 geleistete Anzahlungen	208.367,13 0,00	199.207,00 0,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>208.367,13</b>	<b>199.207,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke	22.720.182,38	23.913.495,35
2. Wohngebäude	474.039.609,60	463.618.540,02
3. unternehmenseigenes Miteigentum	528.684,01	548.266,89
4. sonstige Gebäude	3.231.057,14	2.019.702,34
5. nicht abgerechnete Bauten	34.013.055,70	38.595.135,02
6. Bauvorbereitungskosten	1.362.404,36	1.230.615,08
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.063,88	272.469,86
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>536.267.057,07</b>	<b>530.198.224,56</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	206.860,00	306.860,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>206.874,54</b>	<b>306.874,54</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. Vorräte	115.635,25	71.300,71
<b>II. Forderungen, Verrechnungen</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	24.209,60	26.921,60
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	218.168,43	324.425,18
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	116.259.156,28	118.204.526,74
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	6.580.338,47	6.607.598,43
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	238.193,76	333.793,32
6. sonstige Forderungen	3.776.877,50	4.227.716,29
<b>Summe Forderungen, Verrechnungen</b>	<b>127.096.944,04</b>	<b>129.724.981,56</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>25.252.781,81</b>	<b>27.188.031,24</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderpost gemäß §39 Abs 28 WGG	4.754.467,49	4.818.588,11
2. übrige	203.015,76	209.932,00
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.957.483,25</b>	<b>5.028.520,11</b>
	<b>694.105.143,09</b>	<b>692.717.139,72</b>
Rückgriffsforderungen	8.300.519,75	7.286.899,55

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	141.366.338,85	133.035.990,04
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>154.211.376,79</b>	<b>145.881.027,98</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	4.339.849,21	4.330.348,81
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>170.523.098,15</b>	<b>162.183.248,94</b>
<b>B. SONSTIGE RÜCKLAGEN</b>		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	36.525.655,86	32.839.109,82
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.078.634,88	2.011.585,34
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.163.797,00	3.188.929,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	932.820,94	2.943.319,07
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	16.919.259,36	16.864.580,20
5. sonstige Rückstellungen	574.986,19	542.435,52
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>23.669.498,37</b>	<b>25.550.849,13</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	305.179.586,89	315.290.305,18
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31.495.848,53	31.707.994,39
3. Darlehen sonstiger Art	100.672.208,40	101.285.713,46
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	17.255,24	74.510,57
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	303.115,62	62.500,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.346.479,06	3.507.162,81
7. Kautionen	164.888,64	120.700,96
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	18.107.758,75	17.003.157,77
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	789.391,43	1.279.865,10
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	312.148,28	691.932,88
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	173.508,48	146.128,29
12. sonstige Verbindlichkeiten	824.701,39	973.960,42
davon Steuern	(12.964,61)	(108.615,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(135.079,28)	(130.964,14)
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>463.386.890,71</b>	<b>472.143.931,83</b>
	<b>694.105.143,09</b>	<b>692.717.139,72</b>

## JAHRESABSCHLUSS 2013 BILANZ ZUM 31.12.2013

# JAHRESABSCHLUSS 2013

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2013

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	67.998.144,19	66.036.871,64
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	290.431,92	288.042,08
c) Zuschüsse	800.011,03	740.523,14
d) aus Sondereinrichtungen	231.062,56	214.840,26
e) aus Betreuungstätigkeit	918.154,06	994.839,52
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	78.042,47	121.668,12
g) übrige	49.695,88	71.667,83
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>70.365.542,11</b>	<b>68.468.452,59</b>
<b>2. aktivierte Verwaltungskosten</b>	1.488.924,90	1.408.271,98
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	58.674,47	2.127,08
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.595.778,54	7.819.325,79
c) übrige	393.530,30	214.462,95
<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>9.047.983,31</b>	<b>8.035.915,82</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	- 13.290.908,34	- 12.873.341,25
davon außerplanmäßig	- 138.081,68	0,00
<b>5. Kapitalkosten</b>	- 2.867.220,83	- 3.941.607,25
<b>6. Instandhaltungskosten</b>	- 19.779.700,57	- 18.556.514,12
<b>7. Verwaltungskosten</b>		
a) Löhne	- 76.951,56	- 75.068,77
b) Gehälter	- 3.312.728,35	- 3.270.868,01
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	- 154.030,87	- 72.590,57
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 294.346,57	- 437.797,08
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 938.437,17	- 905.939,38
f) sonstige Sozialaufwendungen	- 139.350,29	- 128.417,15
g) übriger Personalaufwand	- 56.582,69	- 22.500,96
h) Kosten der Organe	- 6.722,96	- 9.259,02
i) Sachaufwendungen	- 1.300.041,89	- 1.198.077,27
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>- 6.279.192,35</b>	<b>- 6.120.518,21</b>

**JAHRESABSCHLUSS 2013  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG 2013**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>8. Betriebskosten</b>	- 18.998.449,71	- 17.759.978,36
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	- 353.395,46	- 366.253,90
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	- 7.290.236,34	- 8.193.367,75
b) übrige	- 481.210,75	- 211.499,43
<b>Summe sonst. betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 7.771.447,09</b>	<b>- 8.404.867,18</b>
<b>11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.</b>	<b>11.562.135,97</b>	<b>9.889.560,12</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	756.228,12	994.301,25
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- 291.522,07	- 423.740,88
<b>14. ZWISCHENSUMME 12.–13.</b>	<b>464.706,05</b>	<b>570.560,37</b>
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	12.026.842,02	10.460.120,49
<b>16. Ausserordentliche Erträge</b>	0,00	434.275,33
<b>17. Steuern vom Einkommen</b>	- 446,77	- 6.795,58
<b>18. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>12.026.395,25</b>	<b>10.887.600,24</b>
<b>19. Auflösung sonstiger Rücklagen</b>	3.120.848,46	3.279.719,41
<b>20. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen</b>	- 6.807.394,50	- 6.036.970,84
<b>21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	- 4.000.000,00	- 3.800.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>4.339.849,21</b>	<b>4.330.348,81</b>

## FACTBOX VOGEWOSI BILANZ-STICHTAG 31.12.2013

Bilanzsumme	694,10 Mio. €
Eigenkapital	170,50 Mio. €
Sachanlagevermögen	536,30 Mio. €
Umsatz	70,40 Mio. €
Bilanzgewinn 2013	4,34 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	188.300 m <sup>2</sup>
Mietwohnungen	13.443
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.626
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.069
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 5572/3805 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch