



WO MEHRERE  
GENERATIONEN UNTER  
EINEM DACH WOHNEN  
KÖNNEN JUNG UND ALT  
FÜREINANDER DA SEIN.

Schwerpunkt der Neubautätigkeit war auch in diesem Jahr der ländliche Raum: 2014 realisierte die VOGEWOSI neue Projekte im Klostertal und am Arlberg, mit dem Ziel, den Wohnungsbedarf dort abzudecken, wo er entsteht: So konnten erstmals in Innerbrax und in Warth gemeinnützige Mietwohnungen errichtet werden. Insgesamt wurden 149 Verwaltungseinheiten (Wohnungen, Lokale und Garagen) fertiggestellt, weitere 283 befanden sich Ende 2014 in der Umsetzung. Daraus ergibt sich für das Jahr 2014 ein Bauvolumen von rund 21,9 Millionen Euro. Alle

geförderten Neubauprojekte wurden im Passivhaus- oder im Niedrigstenergiehausstandard gebaut. Die dabei verwendeten Materialien genügen höchsten ökologischen Ansprüchen und die Ausführung erfolgt großteils über regionale Bauunternehmen.

Gemeinsam mit dem Land Vorarlberg, der Arbeiterkammer, dem Energieinstitut und der alpS-GmbH betreibt die VOGEWOSI aktuell ein Forschungsprojekt zum Thema „Klimagerechter nachhaltiger Wohnbau“. Dabei wird untersucht, wie sich die Konstruktionsart und das Wärmeversorgungssystem in

verschiedenen Energieniveaus auf die Gesamtkosten (Investition, Wartung und Energie) in einem Zeitraum von 50 Jahren auswirken.

Unser Ziel ist es, die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in optimaler, nachhaltiger Qualität und zu fairen Mietentgelten für die Menschen bereitzustellen. Dazu braucht es ein gesundes Unternehmen, wie dies die VOGEWOSI darstellt. Mit unserer sehr guten Eigenkapitalausstattung als Ergänzung zur Wohnbauförderung und unserem langjährigen Know How werden wir dieses Ziel auch in Zukunft erreichen.

BAUOFFENSIVE UND  
UMWELTINITIATIVE

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



Günter Lampert, Feldkirch  
Vorsitzender (bis 31.12.2014\*1)

DI Wolfgang Rümmele, Dornbirn  
Aufsichtsratsvorsitzender (seit 22.1.2015)

LAbg. Mag. Albert Hofer, Lustenau  
Vorsitzender-Stellvertreter

Dr. Gabriele Germann-Leiner, Bregenz  
Vorsitzender-Stellvertreterin

Bernd Bösch, Lustenau  
Mitglied des Aufsichtsrates (bis 19.3.2015\*1)

Mag. Nina Tomaselli, Feldkirch  
Mitglied des Aufsichtsrates (seit 14.7.2015\*2 statt Bösch)

Arno Gächter, Hohenems  
Mitglied des Aufsichtsrates

Mag. Karl Fenkart, Götzis  
Mitglied des Aufsichtsrates

Bgm. Dr. Kurt Fischer, Lustenau  
Mitglied des Aufsichtsrates

Mag. Gerhard Kilga, Röthis  
Mitglied des Aufsichtsrates

Bgm. Angelika Schwarzmann, Alberschwende  
Mitglied des Aufsichtsrates (seit 14.7.2015\*2 statt Lampert)

Thomas Brauchle, Wolfurt  
Mitglied des Aufsichtsrates, v. Betriebsrat delegiert

Ing. Hansjörg Österle, Kennelbach  
Mitglied des Aufsichtsrates, v. Betriebsrat delegiert

Roland Seewald, Götzis  
Mitglied des Aufsichtsrates, v. Betriebsrat delegiert

Mag. Karin Winsauer, Dornbirn  
Mitglied des Aufsichtsrates, v. Betriebsrat delegiert

\*1 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden  
\*2 vorerst in den Aufsichtsrat kooptiert,  
endgültige Wahl durch Generalversammlung am 19.11.2015

Die Leistungen der VOGEWOSI für unsere Gesellschaft wusste ich schon als Dornbirner Bürgermeister sehr zu schätzen. Es war für mich daher eine Ehre, den Vorsitz des Aufsichtsrates von meinem überaus geschätzten Vorgänger Günter Lampert übernehmen zu dürfen.

Unser oberstes Ziel wird sein, auf die Herausforderungen einer kontinuierlich steigenden Nachfrage reagieren zu können und qualitativ hochwertige, nachhaltige und finanzierbare Projekte zu entwickeln. Als ehemaliger Bürgermeister von Vorarlbergs größter Stadt ist es mir ein Anliegen, dass der gemeinnützige

Wohnbau in den Städten, aber vor allem in kleineren Gemeinden vorangetrieben wird. Leistbares Wohnen muss überall in Vorarlberg möglich sein – um diese Herausforderungen in Zukunft zu schaffen, müssen wir die Verpflichtung des sozialen Wohnbaus auf viele Schultern verteilen.

Unterstützung wird das Land auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen benötigen. Dazu hat die VOGEWOSI erfolgreich über die Schaffung von adäquaten Quartieren nachgedacht, für die eine Nachnutzung im sozialen Wohnbau geplant ist. Ein weiteres großes

Projekt in Zusammenarbeit mit dem Land ist das „Mietverwaltungs-Modell“, das in Dornbirn jetzt gestartet wird. Leerstehender Wohnraum von privaten Eigentümern soll wohnungssuchenden Menschen zu leistbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Wir wissen, dass dies die Mitarbeiter der VOGEWOSI vor zusätzliche Herausforderungen stellen wird. Wir wissen aber auch, dass wir gemeinsam in der Lage sind, besondere Situationen zu meistern – vorausgesetzt, Land, Gemeinden und die VOGEWOSI ziehen an einem Strang!

NACHHALTIGE  
LÖSUNGEN  
BRAUCHEN VIELE  
SCHULTERN

DI Wolfgang Rümmele, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI





## SCHLOSSBRÄU DORNBIEN: VOM GASTHAUS ZUR WOHNANLAGE

Das ehemalige Gasthaus Schlossbräu im Dornbirner Oberdorf wurde 1826 erbaut und 187 Jahre später von der VOGEWOSI saniert. Heute ist es eine moderne Wohnanlage mit 22 leistbaren Wohnungen, einer Kinderbetreuung und der ersten elastic\_LIVING UNIT Österreichs.

Lange Zeit war nicht klar, wie die leerstehende Immobilie optimal genutzt werden kann. Bis ein Wohnbauprojekt entwickelt

wurde und die VOGEWOSI als Käufer gewonnen werden konnte. Nach 17 Monaten Bauzeit fand im März 2014 die Schlüsselübergabe an die Bewohner statt. Im ehemaligen Gasthaus befinden sich nun moderne Wohnungen mit historischem Flair, höchster Energieeffizienz, Lift, Tiefgaragenplätzen, Parkettböden, Gartenanteilen, Terrassen und einer Kinderbetreuung vom Verein Vorarlberger Tagesmütter. „Neuer Wohnraum entsteht bei uns

meist auf der grünen Wiese“, so VOGEWOSI Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz „Die Umsetzung von sozialem Wohnbau auf gräflichem Boden, in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt, war für die VOGEWOSI etwas ganz Besonderes.“

Ein weiteres Experiment in den Mauern des Schlossbräus ist die erste elastische Wohnung von Architekt Angelo Roventa unter dem Titel elastic\_LIVING UNIT.

Die neue Wohnform bietet ein 50 Quadratmeter großes Apartment mit „elastischen Räumen“, die je nach Nutzung vergrößert und verkleinert werden können. „Wohnformen verändern sich, wenn sich die Lebensgestaltung der Menschen ändert. Für uns ist daher die Beschäftigung mit neuen Wohnformen ein wichtiges Zukunftsthema“, erklärt Hans-Peter Lorenz.



### SCHLOSSBRÄU DORNBIEN

Architekten: Spiegel/Michelon ZT GmbH, Dornbirn  
Anzahl Wohnungen: 23 (inkl. elastic\_LIVING UNIT), 1 Kinderbetreuungsstätte  
Erstbezug: 01.04.2014, Passivhaus (Neubau)  
HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): Neubau: 12, Altbau: 100  
Errichtungskosten (netto): € 2.032/m<sup>2</sup>  
Miete (brutto ohne BK/HK): € 5,10–6,32/m<sup>2</sup> Wohnfläche

„Ein sehr gelungenes Projekt. Wenn man genau hinsieht, sind an einigen Stellen in den oberen Geschoßen noch Fachwerkwände, teilweise Täfer der Gaststuben und Balken der Dachkonstruktion sichtbar – sie lassen die Geschichte des Hauses erahnen.“

Barbara Grabherr-Schneider vom Bundesdenkmalamt

## WOHNEN IN KLEINGEMEINDEN – VOGEWOSI IM KLOSTERTAL

Wohnen in ländlichen Gemeinden bringt viele Vorteile mit sich – deshalb ist die Nachfrage nach Wohnungen weit größer als das Angebot. Die Folge: Viele Menschen müssen in Ballungszentren abwandern. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern fand die VOGEWOSI mit drei Gemeinden im Klostertal eine optimale Lösung.

Innerbraz, Klösterle und Dalaas schaffen gemeinsam mit der VOGEWOSI leistbaren Wohnraum für ihre Bürgerinnen und Bürger. Damit verbessern sie die Lebensqualität in ihren Gemeinden und setzen Maßnahmen gegen die Abwanderung. Die Wohnanlagen in Innerbraz und Klösterle konnten 2014 fertiggestellt und an die Bewohner übergeben werden. Der Grundstein für die Wohnanlage in Dalaas wurde im Herbst 2014

gelegt. Das gemeinsame Ziel der drei Bürgermeister: Mit attraktiven Wohnungen wollen sie den Menschen im Klostertal ein schönes und leistbares Zuhause bieten.

In Innerbraz konnten im Juli 2014 neun Mietwohnungen an ihre Bewohner übergeben werden. Das schöne und kompakte Gebäude mit Holzfassade bietet großzügige überdachte Balkone und Gartenanteile. Zu jeder Wohnung

gehört ein überdachter Parkplatz, alle Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar. In der Gemeinde Klösterle hat die VOGWOSI bereits 1993 die erste Wohnanlage gebaut. Die Nachfrage nach weiteren Wohnungen war sehr groß und so wurde 2014 die zweite Anlage errichtet. Sechs Wohnungen mit je 73 m<sup>2</sup>, Kellerabteil, Tiefgaragenplatz und Lift stehen den Bewohnern nun zur Verfügung.



„Die VOGEWOSI hat unsere Vorstellungen und die Wünsche unserer Bürger perfekt umgesetzt. Die Anlage passt sehr gut ins Ortsbild und die Größe ist dem Charakter des Ortsteils angepasst. Besonders freut uns, dass in unserer Wohnanlage junge und alte Menschen harmonisch zusammenleben.“

Eugen Hartmann, Bürgermeister Innerbraz



### WOHNANLAGE INNERBRAZ ARLBERGSTRASSE

Architekt: Reinhold Strieder, Satteins, Anzahl Wohnungen: 9

Erstbezug: 01.08.2014, Passivhaus

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 14

Errichtungskosten (netto): € 2.422/m<sup>2</sup>

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## BLUESCH-BETREUTES WOHNEN

Architekt: Joachim Schmidle, Frastanz, Anzahl Wohnungen: 23

Erstbezug: 01.01.15, Passivhaus

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 13

Errichtungskosten (netto): € 2.564/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,40/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ein weiteres Projekt mit sozialem Mehrwert, der über konventionelles Wohnen hinausgeht, konnte im Dezember 2014 in Bludesch eröffnet werden. Ziel des "Betreuten Wohnens" ist es, den älteren Menschen ein selbständiges Leben zu ermöglichen, in dessen Rahmen sie bestehende soziale Strukturen und Dienste in Anspruch nehmen können. Entstanden sind barrierefreie

Wohnungen, die eine weitgehende Selbständigkeit bis ins hohe Alter zulassen und auf gegenseitige Unterstützung der Bewohner setzen.

Die neue Wohnanlage befindet sich in zentrumsnähe von Bludesch und bietet Wohnkomfort für Jung und Alt. Die gesamte Anlage fügt sich harmonisch in das Ortsbild entlang des Dorfbachs ein. Das

## BETREUTES WOHNEN MIT WOHLFÜHL-ATMOSPHÄRE

Bachbett wurde im Zuge des Neubaus renaturiert und bildet nun mit dem Spielplatz und dem angrenzenden Weg eine schöne Außenanlage zum Verweilen. Mit Passivhaus-Standard und einer Solaranlage können die Bewohner künftig ein behagliches, natürliches Wohngefühl bei niedrigen Heizkosten erwarten. Neben den ökologischen und energetischen Herausforderungen im Bereich

Wohnbau, ist die optimale Versorgung älterer Menschen ein wichtiges Thema, mit dem sich die VOGEWOSI schon seit einigen Jahren befasst.

## NAHVERSORGUNG UND LEISTBARES WOHNEN

Mit 829 Wohnungen in 25 Anlagen zählt Hard zu den Top Five im VOGEWOSI-Wohnungsranking – noch vor den Städten Bludenz und Hohenems. Mit zusätzlichen 28 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die im Dezember 2014 an die

Bewohner übergeben werden konnten, nähert sich Hard der 900er Marke und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Wohnungsversorgung im Land. Die Wohnanlage in Hard-Margarethendamm punktet durch kompakte Massivbauweise, hochwertige Baumaterialien und solarunterstützte Warmwasseraufbereitung.

Diese Qualitätskriterien garantieren dauerhafte Wohnqualität und niedrige Energiekosten. Ein zusätzlicher Pluspunkt der modernen Anlage: Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein neuer SPAR-Markt und damit ein heimischer Nahversorger mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln. Diese Kombination aus leistbarem Wohnen und Nahversorgung ist

ein beispielhaftes Projekt für eine nachhaltige und funktionierende Ortsentwicklung.



„Dieses Projekt stellt eine ideale Ergänzung zu den bisher realisierten Wohnanlagen der VOGEWOSI dar und unterstützt unsere Ortsentwicklung optimal. Die Zusammenarbeit mit SPAR und der VOGEWOSI hat perfekt funktioniert und ich freue mich, dass wir unseren Bürgern nun diese Wohnungen zur Verfügung stellen können.“

Bürgermeister Harald Köhlmeier



### HARD-MARGARETHENDAMM

Architekt: Wolfgang Ritsch, Dornbirn, Anzahl Wohnungen: 28, SPAR-Markt im EG  
 Erstbezug: 01.01.15, Passivhaus  
 HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 15  
 Errichtungskosten (netto): € 2.138/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,40/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## WARTH-BETREUTES WOHNEN

Architekt: Hermann Kaufmann ZT GmbH, Schwarzach, Anzahl Wohnungen: 8

Erstbezug: 01.01.15, Niedrigstenergiehaus

HWB (kWh/m<sup>2</sup> und Jahr): 26

Errichtungskosten (netto): € 3.596/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Miete (brutto ohne BK/HK): € 6,50/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## LEISTBARES WOHNEN IM TOURISMUSORT WARTH

13

Mit einer offiziellen Seehöhe von 1495 m ist Warth die höchstgelegene Gemeinde Vorarlbergs und beliebter Urlaubsort für Wintersportler, Wanderer und Mountainbikefans. Mit 1.300 Gästebetten und 600 Mitarbeitern im Tourismus kommt Warth im Winter auf ca. 2.000 Bewohner im Ort. Die Einheimischen sind mit Abstand die kleinste Gruppe: 170 Einwohner zählt die Gemeinde.

Doch gerade in den Tourismusregionen ist es für Einheimische oft schwierig, leistbare Wohnungen zu finden, denn Baugründe und Mietwohnungen sind rar. Um daran etwas zu ändern, hat sich Bürgermeister Stefan Strolz für eine Wohnanlage der VOGEWOSI entschieden.

Vereinte Kräfte waren für eine Umsetzung nötig: Der Baugrund wurde von der Pfarre Warth zur Verfügung gestellt und das Land unterstützte das Projekt finanziell großzügig. Denn die Baukosten in Warth sind um vieles höher als im Tal. Grund dafür sind die langen Anfahrtswege, das felsige Gelände, die großen Schneemengen im Winter und die kurze Bauzeit. Nach nur

sechs Monaten konnten am 23. Dezember 2014, pünktlich zu Weihnachten, die Schlüssel an die Bewohner der acht Wohnungen übergeben werden.

„Unser Ziel ist es, den Einheimischen in Warth attraktive Lebensbedingungen zu schaffen. Wir hoffen, dass durch dieses tolle Projekt wieder junge Familien nach Warth kommen und das Dorf belebt wird.“

Bürgermeister Stefan Strolz





## DANK AN GÜNTER LAMPERT

Mehr als 23 Jahre engagierte sich Günter Lampert im Aufsichtsrat der VOGEWOSI und setzte sich unermüdlich für leistbaren sozialen Wohnbau in ganz Vorarlberg ein. Günter Lampert wurde im November 1991 Mitglied des Aufsichtsrates und übernahm im Jahr 2004 die Aufgabe des Aufsichtsratsvorsitzenden. In dieser Zeit entwickelte sich die VOGEWOSI zu einem

modernen, solide aufgestellten Unternehmen, das allen Herausforderungen mit Optimismus begegnet. Günter Lampert zählt zu den vorbildlich sozial engagierten Menschen in unserem Land und hat in seiner Zeit bei der VOGEWOSI dem Unternehmen gemeinsam mit der Geschäftsführung eine klare Ausrichtung gegeben: Leistbaren Wohnraum für die Menschen im

ganzen Land zu schaffen und sich der sozialen Verantwortung als größte gemeinnützige Wohnungsgesellschaft in Vorarlberg immer bewusst zu sein. Günter Lampert hat mit seiner menschlichen, herzlichen und sozialen Art das Unternehmen nachhaltig geprägt. „Im Namen der VOGEWOSI möchte ich mich bei Günter Lampert herzlich für sein Engagement bedanken. Er hat immer

den Kontakt mit den Gemeinden gesucht, um sein größtes Anliegen, auch im ländlichen Raum gemeinnützigen Wohnbau anzubieten, verwirklichen zu können. Wir werden unsere Arbeit in diesem bewährten Sinne fortsetzen“, so Hans-Peter Lorenz.

DANKBARKEIT IST DAS GEDÄCHTNIS DES HERZENS.

Jean-Baptiste Massillon



- 1 | Hans-Peter Lorenz, Wolfgang Rümmele, Günter Lampert
- 2 | Übergabe Wohnanlage Innerbranz an Bewohner  
Hans-Peter Lorenz, Bgm. Klösterle Dietmar Tschol, Bgm. Dalaas Christian Gantner, Bgm. Innerbranz Eugen Hartmann, Günter Lampert
- 3 | Landeshauptmann Wallner dankt Günter Lampert für sein Engagement
- 4 | Grundsteinlegung für die Wohnanlage in Warth: Günter Lampert, Hubert Strolz, Landeshauptmann Markus Wallner, Bgm. Stefan Strolz, Hans-Peter Lorenz, Architekt Hermann Kaufmann



## NEUER VERWALTUNGSTRAKT IN DORNBIRN

Die positive Entwicklung der VOGEWOSI zeigt sich auch im erweiterten Verwaltungsgebäude in Dornbirn. Im Jahr 2014 fiel der Startschuss für einen Zubau, nach gut einjähriger Bauzeit konnte das Gebäude in moderner Holzbau-Architektur im Oktober 2015 bezogen werden. Der neue Trakt bietet Platz für 12 Büros, zwei Empfangsaufenthaltsbereiche sowie eine Tiefgarage mit 15 Einstellplätzen,

4 Stellplätzen für einspurige Kfz und 10 oberirdische, teilweise gedeckte Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. „Der Zubau war dringend nötig, da wir als Unternehmen stetig wachsen. Wir sind mit unserer Bautätigkeit stärker denn je gefordert und damit steigt natürlich auch der Aufwand in der Verwaltung“, erklärt Hans-Peter Lorenz. Jetzt ist die VOGEWOSI für die künftigen Aufgaben als

größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung in Vorarlberg gut vorbereitet. Der gesamte Ost-Flügel des bestehenden Gebäudes wurde in ein Foyer, einen teilbaren Veranstaltungsraum, Besprechungszimmer und eine Teeküche umgebaut. Auch der Eingangsbereich, der Vorplatz und die Parkplätze vor dem Gebäude wurden neu gestaltet. Realisiert wurde der Neubau als

Niedrigstenergiehaus, er verfügt über kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und einen Anschluss an die Fernwärme (Biomasse) der Firma Hilbe aus Dornbirn. Um den gesamten „Arbeitsstrom“ abzudecken, wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Die Errichtungskosten inklusive Möblierung belaufen sich auf ca. 2,2 Mio. Euro.

## BUSCHI MIT OLYMPIASIEGERN

Sportlicher Höhepunkt des Jahres waren die Bundesschmeisterschaften der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs (BUSCHI) im März 2015 im Montafon. Die VOGEWOSI zeigte sich als engagierter Gastgeber und organisierte die Meisterschaften für 450 Teilnehmer mit olympischen Gästen.

Es war der explizite Wunsch des Sportvereins des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, dass die sogenannten Bundesschmeisterschaften nach über 25 Jahren wieder einmal in Vorarlberg stattfinden sollten. Für die VOGEWOSI war es Ehre und Herausforderung zugleich, im Montafon den perfekten Rahmen für die Schibewerbe „Langlaufen, Riesenslalom und Snowboarden“

mit dem entsprechenden Unterhaltungsprogramm zu schaffen. Mit einem Team von 19 Mitarbeitern wurden am 20. und 21. März die 41. Österreichischen Bundesschmeisterschaften der gemeinnützigen Bauvereinigungen ausgetragen. Neben sportlichen Spitzenergebnissen brachte das erstmals durchgeführte Gaudi-Schispringen im neuen Schanzenzentrum Tschagguns

unvergessliche Erlebnisse. Besonders eindrücklich für die Schisportler aus ganz Österreich wurde der festliche Abend mit Siegerehrung im Kapell-Restaurant. Als Überraschungsgäste traten mit Anita Wachter und Hubert Strolz gleich zwei prominente Olympiasieger auf.



Im März 2015 zeigte sich die VOGEWOSI als engagierter Gastgeber der BUSCHI im Montafon.



Der Blick von Schwarzenberg in den Bregenzerwald zeigt, wohin sich die VOGEWOSI in den nächsten Jahren entwickeln wird. Die Anlage in Schwarzenberg mit „Betreutem Wohnen“ fügt sich optimal in das Ortsbild ein und ist beispielhaft für die nachhaltige Entwicklung einer kleinen Gemeinde. Derzeit befinden sich weitere Projekte in Bezau und Lingenau in Vorbereitung bzw.

in Umsetzung, die 2016 und 2017 fertiggestellt werden können. Hans-Peter Lorenz hofft, dass „damit das Tor zum Bregenzerwald geöffnet werden kann.“ Voraussetzung für diese Entwicklung sind weitsichtige Bürgermeister, die den Mehrwert von leistbarem Wohnraum erkennen und Wohnanlagen in ihren Gemeinden bauen. Das Jahr 2015 steht somit erneut

unter dem Motto, leistbaren Wohnraum in bester und nachhaltiger Qualität für die Menschen in ganz Vorarlberg zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Bautätigkeit so hoch wie schon lange nicht mehr: Das Budget für den Neubau beträgt 2015 insgesamt 20 Millionen Euro, 76 Wohnungen können heuer übergeben werden, 234 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau und

weitere 256 in konkreter Bauvorbereitung. Erklärtes Ziel der VOGEWOSI ist es, bis Ende 2016 insgesamt 209 Wohnungen fertigzustellen und an die Bewohner zu übergeben. Alle Anlagen zeichnen sich durch hohen energetischen und ökologischen Standard aus, sind absolut barrierefrei und erfüllen sämtliche Ansprüche an modernes, komfortables Wohnen zu leistbaren Preisen.

## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2014

| 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           | 2.628              | 625                | <b>3.253</b> | 127                | 291                               | 603.200,00             | 6,26  |
| Stadt Feldkirch          | 674                | 156                | <b>830</b>   | 3                  | 40                                | 130.850,00             | 1,36  |
| Stadt Hohenems           | 724                | 36                 | <b>760</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       | 756                | 73                 | <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      | 61                 | 154                | <b>215</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 Sattens         | 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      | 66                 | 6                  | <b>72</b>    | -                  | 6                                 | 9.450,00               | 0,10  |
| Gemeinde Vandans         | 3                  | 8                  | <b>11</b>    | -                  | 17                                | 3.650,00               | 0,04  |

## ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2014

| 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                  | <b>12</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Fußach                | 45                 | 8                  | <b>53</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Gaißau                | 4                  | 14                 | <b>18</b>     | -                  | 7                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Gaschurn              | 7                  | 7                  | <b>14</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Göfis                 | 12                 | -                  | <b>12</b>     | -                  | 18                                | -                      | -          |
| Gemeinde Innerbranz            | 9                  | -                  | <b>9</b>      | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Mittelberg/Hirschegg  | 5                  | -                  | <b>5</b>      | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Koblach               | 20                 | -                  | <b>20</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Klaus                 | 36                 | 14                 | <b>50</b>     | -                  | 9                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Klösterle             | 10                 | 3                  | <b>13</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Langenegg             | 11                 | -                  | <b>11</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Lech                  | 41                 | -                  | <b>41</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Ludesch               | 113                | 19                 | <b>132</b>    | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Mäder                 | 39                 | -                  | <b>39</b>     | -                  | 6                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Meiningen             | 8                  | -                  | <b>8</b>      | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Mittelberg/Riezlern   | 27                 | -                  | <b>27</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Möggers               | -                  | -                  | -             | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Schlins               | 54                 | -                  | <b>54</b>     | -                  | 16                                | -                      | -          |
| Gemeinde Schoppernau           | -                  | -                  | -             | -                  | 6                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Schwarzenberg         | 3                  | 2                  | <b>5</b>      | -                  | 5                                 | -                      | -          |
| Gemeinde St. Anton i. Montafon | 11                 | -                  | <b>11</b>     | -                  | 10                                | -                      | -          |
| Gemeinde St. Gallenkirch       | 38                 | -                  | <b>38</b>     | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Sulz                  | -                  | -                  | -             | -                  | 12                                | -                      | -          |
| Gemeinde Thüringen             | -                  | -                  | -             | -                  | 18                                | -                      | -          |
| Gemeinde Warth                 | -                  | -                  | -             | -                  | -                                 | -                      | -          |
| Gemeinde Weiler                | 19                 | -                  | <b>19</b>     | -                  | 25                                | -                      | -          |
| Gemeinde Zwischenwasser        | -                  | -                  | -             | -                  | 4                                 | -                      | -          |
| <b>GESAMT</b>                  | <b>13.500</b>      | <b>2.626</b>       | <b>16.126</b> | <b>370</b>         | <b>1.554</b>                      | <b>9.629.000,00</b>    | <b>100</b> |

\* Änderungen gegenüber 2013 durch Neubezüge, Wohnungsverkauf, Zusammenlegungen bzw. Umwandlungen von Lokalen in Wohnungen und umgekehrt  
Stand lt. Info Thomas Baldauf vom 5.10.2015 (Datei "Verwaltungsbestand nach Gemeinden per 31122014.pdf")

## JAHRESABSCHLUSS 2014 BILANZ ZUM 31.12.2014

| AKTIVA   | Stand zum Ende<br>des Geschäfts-<br>jahres | Stand zum Ende des<br>vorangegangenen<br>Geschäftsjahres |
|--|--|--|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                     |  |  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                  |  |  |
| Bestandsrechte und ähnliche Rechte<br>geleistete Anzahlungen | 238.700,63<br>0,00                         | 208.367,13<br>0,00                                       |
| <b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>               | <b>238.700,63</b>                          | <b>208.367,13</b>  |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                       |  |  |
| 1. unbebaute Grundstücke                                     | 24.984.511,92                              | 22.720.182,38  |
| 2. Wohngebäude   | 469.960.552,07                             | 474.039.609,60   |
| 3. unternehmenseigenes Miteigentum                           | 214.335,63                                 | 528.684,01   |
| 4. sonstige Gebäude  | 3.043.705,36                               | 3.231.057,14   |
| 5. nicht abgerechnete Bauten                                 | 45.030.534,73                              | 34.013.055,70  |
| 6. Bauvorbereitungskosten                                    | 2.869.052,17                               | 1.362.404,36   |
| 7. Betriebs- und Geschäftsausstattung                        | 371.593,71                                 | 372.063,88   |
| 8. geleistete Anzahlungen                                    | 235.585,40                                 | 0,00   |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                     | <b>546.709.870,99</b>                      | <b>536.267.057,07</b>                                    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                    |  |  |
| 1. Beteiligungen   | 106.860,00                                 | 206.860,00   |
| 2. Wertrechte des Anlagevermögens                            | 14,54                                      | 14,54  |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                   | <b>106.874,54</b>                          | <b>206.874,54</b>  |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                     |  |  |
| <b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>              |  |  |
| 1. Vorräte   | 65.707,52                                  | 115.635,25   |
| <b>II. Forderungen, Verrechnungen</b>                        |  |  |
| 1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr                    | 24.209,60                                  | 24.209,60  |
| 2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung                   | 235.947,99                                 | 218.168,43   |
| 3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung                 | 113.706.185,70                             | 116.259.156,28   |
| 4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit                   | 6.774.460,99                               | 6.580.338,47   |
| 5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit                 | 378.899,91                                 | 238.193,76   |
| 6. sonstige Forderungen                                      | 3.260.801,77                               | 3.776.877,50   |
| <b>Summe Forderungen, Verrechnungen</b>                      | <b>124.380.505,96</b>                      | <b>127.096.944,04</b>                                    |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>     | <b>23.221.241,06</b>                       | <b>25.252.781,81</b>                                     |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                         |  |  |
| 1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG                        | 4.689.881,23                               | 4.754.467,49   |
| 2. übrige  | 208.965,31                                 | 203.015,76   |
| <b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>                      | <b>4.898.846,54</b>                        | <b>4.957.483,25</b>                                      |
|  | <b>699.621.747,24</b>                      | <b>694.105.143,09</b>                                    |
| Rückgriffsforderungen  | 9.144.249,12                               | 8.300.519,75   |

## JAHRESABSCHLUSS 2014 BILANZ ZUM 31.12.2014

| PASSIVA   | Stand zum Ende<br>des Geschäfts-<br>jahres | Stand zum Ende des<br>vorangegangenen<br>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                               | 149.706.188,06                             | 141.366.338,85   |
| <b>Summe Gewinnrücklagen</b>                      | <b>162.551.226,00</b>                      | <b>154.211.376,79</b>                                    |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                           | 4.191.399,76                               | 4.339.849,21   |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                         | <b>178.714.497,91</b>                      | <b>170.523.098,15</b>                                    |
| <b>B. SONSTIGE RÜCKLAGEN</b>                      |  |  |
| Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen    | 38.689.884,81                              | 36.525.655,86  |
| <b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>                          |  |  |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen               | 2.230.709,07                               | 2.078.634,88   |
| 2. Rückstellungen für Altersvorsorge              | 3.226.443,00                               | 3.163.797,00   |
| 3. Rückstellungen für Bautätigkeit                | 955.088,45                                 | 932.820,94   |
| 4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung         | 17.792.182,59                              | 16.919.259,36  |
| 5. sonstige Rückstellungen                        | 629.718,79                                 | 574.986,19   |
| <b>Summe Rückstellungen</b>                       | <b>24.834.141,90</b>                       | <b>23.669.498,37</b>                                     |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>                       |  |  |
| 1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung             | 297.926.573,29                             | 305.179.586,89   |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber       | 33.236.518,77                              | 31.495.848,53  |
| 3. Darlehen sonstiger Art                         | 97.556.698,66                              | 100.672.208,40   |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtinnen    | 13.139,61                                  | 17.255,24  |
| 5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr   | 253.550,00                                 | 303.115,62   |
| 6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen             | 5.090.112,67                               | 5.346.479,06   |
| 7. Kautionen                                      | 284.509,10                                 | 164.888,64   |
| 8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung  | 19.659.602,93                              | 18.107.758,75  |
| 9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung      | 1.546.857,49                               | 789.391,43   |
| 10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 623.393,08                                 | 312.148,28   |
| 11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit     | 141.981,86                                 | 173.508,48   |
| 12. sonstige Verbindlichkeiten                    | 1.050.285,16                               | 824.701,39   |
| davon Steuern                                     | (105.116,89)                               | (12.964,61)  |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit           | (150.973,35)                               | (135.079,28)   |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>                    | <b>457.383.222,62</b>                      | <b>463.386.890,71</b>                                    |
|   | <b>699.621.747,24</b>                      | <b>694.105.143,09</b>                                    |

## JAHRESABSCHLUSS 2014 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

|  | Geschäftsjahr        | vorangegangenes<br>Geschäftsjahr |
|--|----------------------|----------------------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>   |                      |                                  |
| a) Mieten  | 69.369.938,69        | 67.998.144,19                    |
| b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge  | 292.420,36           | 290.431,92                       |
| c) Zuschüsse   | 558.625,16           | 800.011,03                       |
| d) aus Sondereinrichtungen   | 191.700,03           | 231.062,56                       |
| e) aus Betreuungstätigkeit   | 1.039.892,87         | 918.154,06                       |
| f) aus sonstigen Betriebsleistungen  | 74.157,30            | 78.042,47                        |
| g) übrige  | 113.155,18           | 49.695,88                        |
| <b>Summe Umsatzerlöse</b>  | <b>71.639.889,59</b> | <b>70.365.542,11</b>             |
| <b>2. aktivierte Verwaltungskosten</b>   | 1.518.159,37         | 1.488.924,90                     |
| <b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>  |                      |                                  |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen  | 35.805,75            | 58.674,47                        |
| b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung   | 7.459.272,34         | 8.595.778,54                     |
| c) übrige  | 16.900,33            | 393.530,30                       |
| <b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>   | <b>7.511.978,42</b>  | <b>9.047.983,31</b>              |
| <b>4. Abschreibungen</b>   |                      |                                  |
| auf Sachanlagen  | -13.834.317,21       | -13.290.908,34                   |
| davon außerplanmäßig   | -501.830,11          | 0,00                             |
| <b>5. Kapitalkosten</b>  | -2.706.899,82        | -2.867.220,83                    |
| <b>6. Instandhaltungskosten</b>  | -18.828.403,43       | -19.779.700,57                   |
| <b>7. Verwaltungskosten</b>  |                      |                                  |
| a) Löhne   | -77.358,37           | -76.951,56                       |
| b) Gehälter  | -3.545.133,79        | -3.312.728,35                    |
| c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen                        | -277.647,47          | -154.030,87                      |
| d) Aufwendungen für Altersversorgung   | -410.137,13          | -294.346,57                      |
| e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -996.939,37          | -938.437,17                      |
| f) sonstige Sozialaufwendungen   | -156.770,06          | -139.350,29                      |
| g) übriger Personalaufwand   | -79.169,75           | -56.582,69                       |
| h) Kosten der Organe   | -8.235,74            | -6.722,96                        |
| i) Sachaufwendungen  | -1.406.247,22        | -1.300.041,89                    |
| <b>Summe Verwaltungskosten</b>   | <b>-6.957.638,90</b> | <b>-6.279.192,35</b>             |

|   | Geschäftsjahr         | vorangegangenes<br>Geschäftsjahr |
|---|-----------------------|----------------------------------|
| <b>8. Betriebskosten</b>                                | -18.981.702,12        | -18.998.449,71                   |
| <b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>          | -376.155,48           | -353.395,46                      |
| <b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>           |                       |                                  |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | -8.195.004,35         | -7.290.236,34                    |
| b) übrige   | -600.232,87           | -481.210,75                      |
| <b>Summe sonst. betriebliche Aufwendungen</b>           | <b>- 8.795.237,22</b> | <b>- 7.771.447,09</b>            |
| <b>11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.</b>                     | <b>10.189.673,20</b>  | <b>11.562.135,97</b>             |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Erträge</b>                  | 442.681,65            | 756.228,12                       |
| <b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>             | -276.452,05           | -291.522,07                      |
| <b>14. ZWISCHENSUMME 12.–13.</b>                        | <b>166.229,60</b>     | <b>464.706,05</b>                |
| <b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | 10.355.902,80         | 12.026.842,02                    |
| <b>16. Steuern vom Einkommen</b>                        | -274,09               | -446,77                          |
| <b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>                             | <b>10.355.628,71</b>  | <b>12.026.395,25</b>             |
| <b>18. Auflösung sonstiger Rücklagen</b>                | 3.934.517,41          | 3.120.848,46                     |
| <b>19. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen</b>             | -6.098.746,36         | -6.807.394,50                    |
| <b>20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>                 | -4.000.000,00         | -4.000.000,00                    |
| <b>21. BILANZGEWINN</b>                                 | <b>4.191.399,76</b>   | <b>4.339.849,21</b>              |

## JAHRESABSCHLUSS 2014 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

## FACTBOX VOGEWOSI BILANZ-STICHTAG 31.12.2014

|  |                        |
|--|------------------------|
| Bilanzsumme  | 699,60 Mio. €          |
| Eigenkapital   | 178,70 Mio. €          |
| Sachanlagevermögen   | 546,70 Mio. €          |
| Umsatz   | 71,60 Mio. €           |
| Bilanzgewinn 2014  | 4,19 Mio. €            |
| Bestand unbebaute Grundstücke  | 197.300 m <sup>2</sup> |
| Mietwohnungen  | 13.500                 |
| Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)  | 2.626                  |
| Verwaltete Wohnungen gesamt  | 16.126                 |
| Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen | 92                     |

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

ES LIEGT AN DEN MENSCHEN ...



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

St. Martin-Straße 7 | A-6850 Dornbirn | T 0 5572/38 05 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch