



„ZUSAMMEN
WOHNEN,
MITEINANDER
LEBEN,
VONEINANDER
LERNEN.“

Das Jahr 2015 stellte uns wie kein anderes vor eine große Aufgabe: Wohnraum sollte geschaffen werden und zwar rasch und kostengünstig. Die Wohnbauoffensive des Landes Vorarlberg hat klare Vorgaben an die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften gemacht. Bis zum Jahr 2019 sollen in Vorarlberg jährlich 500-600 neue leistbare Wohnungen entstehen. Die VOGEWOSI als größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung des Landes ist damit natürlich besonders gefordert. Einerseits haben wir uns das ambitionierte Ziel gesetzt, einen Großteil der benötigten Wohnungen

zu errichten und rasch den wohnungssuchenden Menschen in Vorarlberg zur Verfügung zu stellen. Andererseits haben wir auch den Ehrgeiz, unsere Innovationskraft, unsere Kompetenz und jahrzehntelange Erfahrung im gemeinnützigen Wohnbau unter Beweis zu stellen. Denn zusätzlich zu unseren 344 Wohnungen, die 2015 fertig gestellt bzw. in Bau und in Planung waren, braucht es Ideen für das vom Land Vorarlberg zusätzlich gewünschte Sonderwohnbauprogramm. So wie in der Vergangenheit das Thema Energieeffizienz erfolgreich vorangetrieben wurde,

haben unsere Bauexperten jetzt wieder eine Vorreiterrolle eingenommen. Gemeinsam mit Vorarlberger Architekten und Partnerbetrieben wurde 2015/2016 ein nachhaltiges (Holz) Modulsystem für die Errichtung von innovativen Wohnanlagen mit einer äußerst kurzen Bauzeit entwickelt. Der Startschuss für das neue Programm „Wohnen 500“ in Mäder ist erfolgt, weitere sind in Planung. Anerkannte Flüchtlinge genauso wie junge Vorarlberger sollen von diesen besonders günstigen Wohnmöglichkeiten profitieren.

NEUE HERAUS- FORDERUNGEN VERLANGEN NEUE DENKANsätze

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



DI Wolfgang Rümmele, Dornbirn
Vorsitzender

LAbg. Mag. Albert Hofer, Lustenau
Vorsitzender-Stellvertreter

Dr. Gabriele Germann-Leiner, Bregenz
Vorsitzender-Stellvertreterin

Mag. Karl Fenkart, Lustenau

Bürgermeister Dr. Kurt Fischer, Lustenau

Arno Gächter, Hohenems

Mag. Gerhard Kilga, Röthis

Bürgermeisterin Angelika Schwarzmann, Alberschwende

LAbg. Mag.^a Nina Tomaselli, Feldkirch

Stefan Riegler, Götzis
vom Betriebsrat delegiert

Thomas Brauchle, Wolfurt
vom Betriebsrat delegiert

Marion Puskaric, Lustenau
vom Betriebsrat delegiert

Bernd Schwendinger, Dornbirn
vom Betriebsrat delegiert

Vorarlberg ist ein stark wachsendes Bundesland. Dies bedeutet eine erfreuliche Entwicklung, die jedoch auch große Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen und natürlich auch an den gemeinnützigen Wohnbau stellt.

Mehr als die Hälfte der Vorarlberger Bevölkerung lebt in den neun größten Gemeinden des Landes – im Großraum Rheintal, der sich immer mehr zur Stadt entwickelt. Dabei stellt sich die Frage – wie profitieren die kleinen Gemeinden von diesem Wachstum? Wie können sie ihre Orte beleben und zum Blühen bringen?

Die Antwort liegt auf der Hand: Es muss neuer Wohnraum geschaffen werden. Wenn jungen Familien genauso wie älteren Menschen eine angemessene Wohnmöglichkeit angeboten wird, sind sie gerne auch bereit, in ihren Orten zu bleiben oder auch in eine andere Gemeinde zu übersiedeln.

Leistbaren Wohnraum zu schaffen ist der Schlüssel für die Belebung von ländlichen Regionen. Die VOGEWOSI hat sich schon seit Jahren zum Ziel gesetzt, diese Idee in die Gemeinden hinauszutragen. In vielen Orten ist dies auch gelungen,

allein 2015 konnten wir Wohnanlagen in Schwarzenberg, Dalaas, Höchst und in Meiningen übergeben, in Lustenau, Thüringen, Vandans, Höchst und Lustenau erfolgte der Spatenstich.

Die VOGEWOSI ist bereit, gemeinsam mit den Gemeinden individuell auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Lösungen zu finden. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, diese Angebote in die Regionen hinauszutragen. Die Gemeinden haben es in der Hand, ob sie ihre Zukunft schon heute sichern wollen oder warten, bis die nächste Generation vielleicht schon abgewandert ist.

NEUER WOHNRAUM BRINGT LEBEN IN DIE GEMEINDEN

DI Wolfgang Rümmele, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI





HÖCHST – ZOLLWEG

Architekt: Mag. Reinhold Strieder, Satteins

Anzahl Mietwohnungen: 28

Parkierung: 28 Einstellplätze in Tiefgarage, 16 Besucherabstellplätze im Freien

Erstbezug: 1.4. 2015 HWB: 10 kWh/m²,a

Errichtungskosten (netto): 4.114.000 Euro

Miete (brutto ohne BK/HK): 6,40/m² WNfL.

WOHNUNGEN FÜR JUNG UND ALT IN HÖCHST

Leistbares Wohnen in allen Landesteilen – dieses Ziel setzte die VOGEWOSI 2015 in der Rheindelta-Gemeinde Höchst um. 28 Wohnungen bieten höchste Standards und optimale Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben von Jung und Alt.

Die Wohnungen in der neu errichteten Anlage „Zollweg“ verfügen über hohe energetische und ökologische Qualität und bieten den Bewohnern ein opti-

males Preis-Leistungsverhältnis. Die kompakte Massivbauweise mit hochwertigen Baumaterialien, Barrierefreiheit, solarunterstützender Warmwasseraufbereitung und Passivhaus-Qualität kennzeichnen den traditionell hohen VOGEWOSI-Standard. Diese Qualitätsmerkmale sichern dauerhafte Wohnqualität und niedrige Energiekosten.

Die Kosten für die Errichtung der Wohnanlage belaufen sich auf 2.211 Euro/m²

Wohnnutzfläche und liegen somit im guten Rahmen der neuen Wohnbauförderungsrichtlinie. Somit bestehen beste Voraussetzungen für die Kalkulation leistbarer Mieten. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 69 m² liegt bei 612 Euro inkl. aller Betriebs- und Heizkosten. Ermöglicht wird dies durch ein optimales Zusammenwirken zwischen Wohnbauförderung und Eigenmitteleinsatz der VOGEWOSI. Die Wohnbauförderungsmittel

belaufen sich auf rund 2,14 Mio. Euro und der Eigenmitteleinsatz der VOGEWOSI beträgt rund 1,43 Mio. Euro.

Bei der Wohnungsübergabe zeigte sich eine bunt gemischte Altersstruktur der Bewohner. Senioren und junge Familien haben in der modernen Wohnanlage ihr neues Zuhause gefunden.

„Uns als Gemeinde war es wichtig, dass die Wohnanlage gut durchmischt ist und somit ein unterstützendes, respektvolles und offenes Zusammenleben stattfindet. Die Zusammenarbeit mit der VOGEWOSI hat bei diesem Projekt erneut bestens funktioniert und ein erfreuliches Ergebnis gebracht.“

Bürgermeister Herbert Sparr, Höchst



MEININGEN IST NUN „VOGEWOSI-GEMEINDE“

In Meiningen konnten im April 2015 zwölf Wohnungen übergeben werden. Eine ganz besondere Eröffnung und ein weiterer Schritt in Richtung Zielvorgabe „leistbares Wohnen im ganzen Land“.

Ziel der VOGEWOSI ist es, den Menschen in ganz Vorarlberg leistbare Wohnungen zur Verfügung

zu stellen. Die Anlage in Meiningen ist nun ein weiterer Meilenstein. Denn mit Meiningen wurde der westlichste Ort Österreichs die 48. Gemeinde mit einer VOGEWOSI-Wohnanlage. Das heißt: in jeder zweiten Vorarlberger Gemeinde stand beim Zeitpunkt der Eröffnung ein Gebäude der VOGEWOSI. Damit rückt das Ziel, auch in ländlichen Gemeinden leistbaren Wohnraum zu schaffen, ein großes

Stück näher. Die schöne und kompakte Wohnanlage mit Holzfassade verfügt über sieben Zwei-, vier Drei- und eine Vierzimmerwohnung, die zur Gänze barrierefrei sind und über großzügige Balkone oder Terrassen verfügen. Die Wohnungen zeichnen sich durch familienfreundliche Grundrisse aus und sind energietechnisch auf dem letzten Stand der Technik. Als

Passivhaus verfügen die Wohnungen über eine optimal gedämmte Fassade sowie über eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung. Das bedeutet sehr geringen Energiebedarf fürs Heizen.

„Als Bürgermeister ist es mir ein Anliegen, den sozial schwächeren Bürgern unter die Arme zu greifen. Mit der VOGEWOSI haben wir einen sehr guten Partner gefunden, um den Menschen in Meiningen leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.“

Bürgermeister Thomas Pinter, Meiningen





MEININGEN – KIRCHFELD

Architekt: Mag. Markus Koch, Altach

Anzahl Mietwohnungen: 12

Parkierung: 12 offene, überdachte Abstellplätze, 3 Besucherparkplätze

Erstbezug: 1.5.2015 HWB: 9,7 kWh/m²,a

Errichtungskosten (netto): 1.966.900 Euro

Miete (brutto ohne BK/HK): 6,40/m² WNFL.



SCHWARZENBERG – BRAND

Architekt: Bernardo Bader, Dornbirn

Anzahl betreute Mietwohnungen: 10 Anzahl sonstige Einheiten: je eine Räumlichkeit für Tagesbetreuung, Mobiler Hilfsdienst und Krankenpflegeverein

Parkierung: 10 überdachte PKW-Abstellplätze, 4 Besucherabstellplätze im Freien

Erstbezug: 1.12.2015 HWB: 16 kWh/m²,a

Errichtungskosten (netto): 1.605.200 Euro

Miete (brutto ohne BK/HK): 6,40/m² WNFI.

Auch in Schwarzenberg im Bregenzerwald konnte 2015 eine Wohnanlage der VOGEWOSI in der Form „Betreutes Wohnen“ fertiggestellt werden. Geplant von Architekt Bernardo Bader fügt sich das Haus optimal in das Ortsbild ein und bietet den Bewohnern jeglichen Komfort einer modernen Wohnanlage. Bautätigkeiten der VOGEWOSI gab es aber in der Bregenzerwälder Ortschaft

schon vor vielen Jahren, und dennoch ist Schwarzenberg wieder eine Art „neue“ Gemeinde: 1964 baute die VOGEWOSI die Kleinsiedlung „Freien“ mit fünf Einfamilienhäusern und 1989 im Ortsteil Buchen eine Kleinwohnanlage mit fünf Einheiten, die mittlerweile ins Eigentum der Bewohner übergegangen sind. Die neu errichtete Anlage ermöglicht nun älteren

Menschen einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden. 10 Wohnungen in der Form "Betreutes Wohnen", die durch eine Tagesbetreuung, einen Stützpunkt für die MOHI und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein optimal ergänzt werden. Ein weiteres Projekt in Bezau befindet sich im Bau, in Lingenau konnte das „Lindohus“ – ebenfalls in Form

von "Betreutem Wohnen" – 2016 an die Bewohner übergeben werden. Mit der Offensive im Bregenzerwald rückt die VOGEWOSI ihrem Ziel, leistbares Wohnen in allen Landesteilen zu errichten, wieder ein Stück näher.

„Mit diesem Konzept haben wir genau die Bedürfnisse von Schwarzenberg getroffen. Wir können mit dieser Art des Wohnens, jungen und älteren Menschen, Wohnungen unter einem Dach anbieten. Ich freue mich sehr, dass wir gemeinsam mit der VOGEWOSI, dem Krankenpflegeverein und dem Mobilien Hilfsdienst dieses vorbildliche Projekt realisieren konnten.“

Bürgermeister Armin Berchtold, Schwarzenberg



LEISTBARES WOHNEN IM KLOSTERTAL

Am 20. Oktober 2014 fuhren die ersten Bagger in Dalaas auf, genau ein Jahr später, am 20. Oktober 2015, konnten elf Wohnungen an die Bewohner übergeben werden. Die Anlage wurde als Massivbau mit hinterlüfteter Holzfassade errichtet, verfügt über vier Zwei-, sechs Drei- und eine Vierzimmerwohnung mit

Terrasse, Loggia oder Gartenanteil. Sie zeichnet sich durch familienfreundliche Grundrisse aus, ist absolut barrierefrei und somit für junge Familien und ältere Menschen perfekt geeignet. „Wir haben in dieser Wohnanlage eine sehr gute Durchmischung von jungen und älteren Bewohnern. Das ist für eine funktionierende Hausgemeinschaft ideal und freut uns besonders“, so Bürgermeister Christian Gantner.

Die Wohnanlage mit „Betreuitem Wohnen“ in der Klostertalerstraße ist die zweite Anlage der VOGEWOSI in Dalaas, bereits vor 20 Jahren wurden hier die ersten Mietwohnungen errichtet. Die aktuelle Wohnbau-Offensive konzentriert sich bekanntlich auf kleinere Anlagen in ländlichen Gemeinden – dies wurde mit dem Projekt in Dalaas konsequent weiterverfolgt. Davon profitieren nicht nur die kleinen Gemeinden, sondern auch die

Ballungszentren, die dadurch vom steigenden Druck, neuen Wohnraum schaffen zu müssen, entlastet werden. Als Passivhaus light verfügt die Anlage über eine optimal gedämmt und luftdichte Gebäudehülle sowie über eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung. Das bedeutet im Ergebnis sehr geringe Energie- und Heizkosten.



„Wir empfinden es als großes Glück, hier in Dalaas eine neue Wohnung bekommen zu haben. Ausschlaggebend war für uns der leistbare Mietpreis bei der VOGEWOSI. Wir fühlen uns mit unseren zwei Kindern in der Anlage sehr wohl, das Raumklima ist angenehm und alles funktioniert einwandfrei.“

Monika Madyiku, Bewohnerin



DALAAS – KLOSTERTALERSTRASSE

Architekt: Mag. Reinhold Strieder, Satteins

Anzahl Mietwohnungen: 11

Parkierung: 11 überdachte PKW- Abstellplätze, 4 Besucherabstellplätze im Freien

Erstbezug: 1.11.2015 HWB: 22 kWh/m²,a

Errichtungskosten (netto): 1.956.300 Euro

Miete (brutto ohne BK/HK): 6,40/m² WNFL.



BLUESCH DEGERDON II

Wohnanlage Walgaustrasse 11

Ein Gebäude mit 16 Wohnungen

Erstbezug: 1982

Umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 2015

SANIERUNG NACH ÜBER 30 JAHREN: IN NEUEM GLANZ ERSTRAHLT

Ein freundliches Gebäude mit Balkonen in hellem Weiss am Waldrand. So strahlend präsentiert sich die Wohnanlage Degerdon II in Bludesch nach der Sanierung im Jahr 2015. Gemeinsam mit den Bewohnern wurde eine umfassende Erneuerung der 1982 erstmals bezogenen Wohnanlage beschlossen. Die Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz und wurde mit hellem Feinputz komplett erneuert. Auch die Fenster in allen

Wohnungen, Stiegenhäusern und im Kinderspielraum wurden mit einer Dreischeibenverglasung versehen, erhielten neue Innenverkleidungen und Fenstersimse. Eine zusätzliche Dämmung wurde im Zuge der Dacherneuerung auch im Bereich der Dachsrägen und der obersten Geschoßdecke angebracht. Mit einer Dämmung der Kellerdecke wurde eine Erhöhung der Energieeffizienz erzielt. Für die Bewohner brachte

die Sanierung auch wesentliche Verbesserungen im Wohnkomfort. So wurden neue Rollläden installiert und die Wohnungseingangstüren erneuert. Die Sanierung der Wasserleitungen im Jahr 2014 und Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Optik runden das Bild ab. Vor der Sanierung haben 17 einzelne Satellitenempfangsanlagen das Erscheinungsbild der Wohnanlage negativ beein-

flusst. Diese konnten nach der Errichtung einer gemeinsamen Empfangsanlage entfernt werden. Die gesamten Kosten betragen 636.000.- Euro, 60 Prozent davon wurden durch Fördermittel des Landes Vorarlberg finanziert. Die Bewohner haben Grund zur Freude. Trotz Sanierung können sie sich nach einer Senkung des Entgelts aus dem Jahr 2014 über insgesamt niedrigere Wohnkosten freuen.

SPIELBUS: ACHTUNG – FERTIG – LOS!

Leuchtende Kinderaugen, ein bunter Riesenfallschirm, Sonnenschein und Betreuerinnen, die sich mit viel Engagement um die Kinder kümmern und den Eltern mit Rat und Tat zur Seite stehen – das ist der Spielbus vom Vorarlberger Kinderdorf. „Wenn das Wetter mitspielt, versuchen wir, mindestens einmal pro Jahr in jede Anlage der VOGEWOSI zu gehen – wenn möglich auf öfter. Eine schöne Zusammenarbeit, die schon seit

2009 perfekt funktioniert“, erklärt Gertraud Mäser vom Vorarlberger Kinderdorf. Vollbeladen mit jeder Menge Spiel und Spaß für Kinder sowie Austausch und Infos für Eltern braust der bunte Bus durchs Land. Gertraud Mäser und ihr Team bringen viele tolle Ideen mit und spielen mit den Kindern wie früher – als Smartphones, Videospiele und Playstation noch nicht erfunden waren: Von Ochs am Berg bis

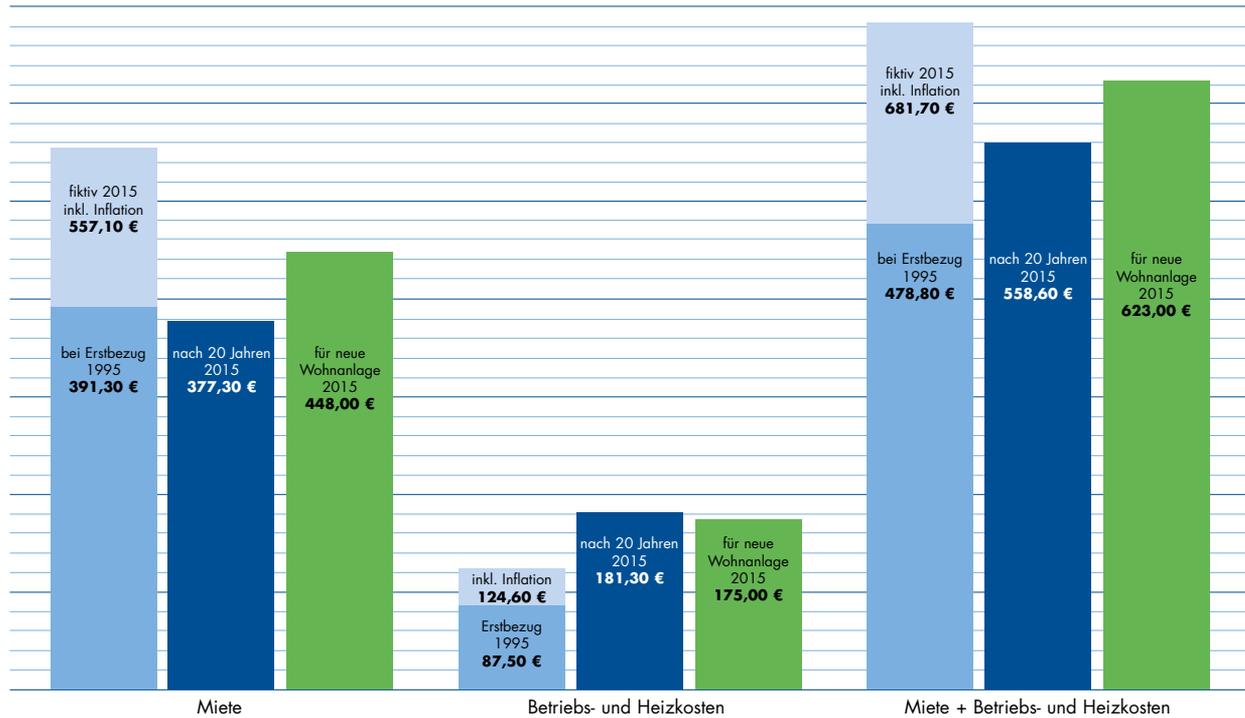
Stelzen laufen, von Seilziehen bis Tempelhüpfen, von Gummitwist bis Jonglieren, Sackhüpfen, Schminken, Malen, Kneten und mehr. Während die Kleinen beschäftigt sind, haben auch die Eltern Zeit sich auszutauschen, einfach entspannt zu plaudern oder sich Rat bei den Betreuerinnen zu holen. Carina Welzig-Steu von der Rechtsabteilung der VOGEWOSI schätzt die Unterstützung von Gertraud Mäser und ihrem Team sehr: „Der Spielbus hat

manchmal schon völlig unbürokratisch geholfen, eskalierte Nachbarschaftskonflikte zu entschärfen. Das Kennenlernen der Kinder und Erwachsenen untereinander wird durch den Spielbus gefördert und wirkt sich sehr positiv auf das Klima in einer Anlage aus.“



FRÖHLICHE KINDER, GLÜCKLICHE ELTERN UND EIN FRIEDLICHES ZUSAMMENLEBEN:
DER SPIELBUS MACHT'S MÖGLICH.





MONATLICHES WOHNUNGSENTGELT IM 20 JAHRES-VERGLEICH (1995-2015)
am Beispiel einer 70 m² Wohnung für zwei exemplarische Wohnanlagen aus Höchst

STABILES WOHNUNGSENTGELT BEI DER VOGEWOSI

Alles wird teurer – Die Wohnungsentgelte der VOGEWOSI sind im Vergleich zu den restlichen Lebenshaltungskosten jedoch recht stabil.

In der Privatvermietung werden die Mieten jährlich indexiert. Zudem führen höhere rechtliche und technische Anforderungen zu steigenden Betriebskosten. Während die VOGEWOSI auf diese nur geringen Einfluss hat, kann die Höhe der Miete stärker beeinflusst werden. Ein beachtliches Maßnahmenpaket wurde bereits 2014 geschnürt.

Wie sich die Wohnungsentgelte der VOGEWOSI im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung verhalten, zeigt ein 20-jähriger Vergleich.

Ausgangspunkt ist das Wohnungsentgelt für eine 70 m² Wohnung, die 1995 bezogen wurde. Hätte sich die Miete an die Inflation angepasst, würde die Wohnung heute viel mehr kosten als damals. Das tatsächliche Entgelt hat sich um 17 Prozent erhöht, während die Inflation im selben Zeitraum um 42 Prozent gestiegen ist.

Dabei sind die Betriebs- und Heizkosten im Verhältnis zur Inflation viel stärker gestiegen.

Die VOGEWOSI konnte die Miete – durch einen erhöhten Einsatz von Eigenmitteln – sogar senken und so weiterhin leistbares Wohnen ermöglichen.

Preissteigerungen sowie höhere rechtliche Anforderungen zeigen sich auch in den Baukosten. Die Grundstückspreise haben sich vielerorts verdoppelt, ebenso liegen die Baukosten um 50-60 Prozent über den damaligen. Beim Vergleich der

tatsächlichen Wohnungsentgelte zeigt sich, dass die Miete für eine 70 m² Wohnung, die 2015 bezogen wurde, zwar etwas höher ist als die Miete einer 20 Jahre alten Wohnung, insgesamt aber deutlich unter der indexierten Erstbezugsmiete von 1995 liegt. Dies ist nur möglich, weil das Land Vorarlberg durch Wohnbauförderungsmittel und die VOGEWOSI durch den Einsatz von Eigenmitteln die Miethöhe stark senkend beeinflussen.

PILOTPROJEKT „KLIMAGERECHTER NACHHALTIGER WOHNBAU“

In einem gemeinsamen Pilotprojekt mit den Partnern Land Vorarlberg, Arbeiterkammer, Forschungszentrum AlpS und dem Energieinstitut Vorarlberg ermittelte die VOGEWOSI die niedrigsten Energiekosten einer Wohnanlage auf einen Lebenszyklus von 50 Jahren. Die zentrale Frage lautete: Wie baue ich eine gemeinnützige Wohnanlage mit 18 Wohnungen, die sowohl wirtschaftlich als auch

energetisch optimale Werte bringt?

Im Forschungsprojekt wurde untersucht, wie sich Konstruktionsart und Wärmeversorgungssystem auf die Gesamtkosten (Investition, Wartung und Energie) auswirken. 60.000 Varianten wurden gemeinsam mit Energieinstitut und der Universität Innsbruck berechnet und eingehend geprüft – feststeht: das Um und Auf ist eine optimale Gebäudehülle. Nun entsteht in Feldkirch Tosters eine

Wohnanlage mit einer Gebäudehülle im Passivhaus-Standard, allerdings ohne kontrollierte Be- und Entlüftung. Heizenergie und Warmwasser werden mittels Wärmepumpe und thermischer Solaranlage erzeugt, geheizt werden die 18 Wohnungen mit einer Fußbodenheizung. Das Projekt befindet sich bereits im Bau und wird voraussichtlich 2017 fertiggestellt.



Architekt: DI Dietmar Walsler, Feldkirch

Anzahl Mietwohnungen: 18

Parkierung: 18 Einstellplätze in Tiefgarage, 11 Besucherabstellplätze im Freien

Geplanter Erstbezug: November 2017

HWB: 23 kWh/m²,a

Errichtungskosten (netto) ca.: 3.223.000 Euro

Voraussichtliche Miete (brutto ohne BK/HK): 6,40/m² WNFl.



WOHNEN 500

Architekt: Johannes Kaufmann, Dornbirn

20 Wohnungen in zwei Gebäuden, 3-Zimmer-Wohnungen mit 65,2 m²

Holzmodullieferant: Firma Kaufmann Bausysteme, Reuthe

Gasbrennwertgerät, zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizung und Solaranlage (mit Heizungseinbindung)

HWB 34 kWh/m²,a, PEB 115 kWh/m²/Jahr, CO₂-Emission 21 kg/m²/Jahr

Gesamteffizienzfaktor f_{Gee} 0,75

Eine Bauzeit von nur drei Monaten, Vorarlberger Holzbauqualität und monatliche Wohnkosten von 500 Euro für eine 65 m²-Wohnung. Mit dem innovativen Projekt „Wohnen 500“ erfüllt die VOGEWOSI alle Vorgaben, die das Land Vorarlberg im Sonderwohnbau-Programm für Flüchtlinge und Gemeinden festgelegt hat. Vorreiter ist die Gemeinde Mäder, die dieses Projekt als erste realisiert. Die neue Anlage mit 20

Wohnungen wird in Modulbauweise gemeinsam mit Vorarlberger Partnern errichtet. Als größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung des Landes hat die VOGEWOSI schon in der Vergangenheit äußerst kostengünstig gebaut, um den Bewohnern leistbare Mieten zu garantieren. Beim Projekt „Wohnen 500“ sollten die Wohnkosten noch weiter gesenkt und vor allem die Bauzeit

deutlich verkürzt werden. Nach dem Motto: „Neue Herausforderungen brauchen auch neue Denkansätze“ können diese Ziele erreicht werden. Gemeinsam mit Architekt Johannes Kaufmann aus Dornbirn und Kaufmann Bausysteme aus Reuthe ist es in monatelangen Vorbereitungen gelungen, ein nachhaltiges Modulsystem für die Errichtung von innovativen Wohnanlagen für die

Zukunft zu entwickeln. Die Module werden bei Kaufmann im Werk Nenzing gefertigt, die Bestandteile der Wohnungen werden in Boxen geliefert und vor Ort zusammengebaut. Das Projekt „Wohnen 500“ in Mäder soll beispielhaft für andere Gemeinden sein, erhofft sich VOGEWOSI-Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang Rümmele zahlreiche aufgeschlossene Bürgermeister.

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2015

GESELLSCHAFTER	in der Verwaltung*			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 bis 1980	Nominale €	%
Land Vorarlberg	-	-	-	-	-	6.831.250,00	70,95
Landeshauptstadt Bregenz	3.155	584	3.739	117	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	729	86	815	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.610	626	3.236	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	689	156	845	3	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	724	36	760	28	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	332	43	375	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	439	42	481	10	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	784	73	857	-	112	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	282	36	318	-	12	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	290	-	80	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	878	203	1.081	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	96	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	615	111	726	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	101	43	144	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	265	93	358	-	37	43.650,00	0,45
Gemeinde Altach	58	8	66	-	66	13.100,00	0,14
Gemeinde Bludesch	128	-	128	-	5	5.100,00	0,05
Gemeinde Bürs	4	5	9	-	22	7.300,00	0,08
Gemeinde Höchst	183	26	209	20	23	17.450,00	0,18
Gemeinde Kennelbach	61	154	215	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	66	6	72	-	6	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	3	8	11	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2015

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	19	4	22	-	-	-	-
Gemeinde Fußach	45	8	53	-	-	-	-
Gemeinde Gaißau	4	14	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	12	-	12	-	18	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirschegg	0	-	0	-	-	-	-
Gemeinde Koblach	20	-	20	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	10	3	13	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Ludesch	113	19	132	-	-	-	-
Gemeinde Mäder	39	-	39	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	20	-	20	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Möggers	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Schlins	54	-	54	-	16	-	-
Gemeinde Schoppernau	-	-	-	-	6	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	13	2	15	-	5	-	-
Gemeinde St. Anton i. Montafon	11	-	11	-	10	-	-
Gemeinde St. Gallenkirch	38	-	38	-	-	-	-
Gemeinde Sulz	-	-	-	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	-	-	-	-	18	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	-	-	4	-	-
GESAMT	13.612	2.625	16.237	370	1.554	9.629.000,00	100

* 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 2015

BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	213.386,60	238.700,63
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	213.386,60	238.700,63
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	30.546.378,87	24.984.511,92
2. Wohngebäude	472.742.714,72	469.960.552,07
3. unternehmenseigenes Miteigentum	200.379,39	214.335,63
4. sonstige Gebäude	3.211.397,75	3.043.705,36
5. nicht abgerechnete Bauten	65.113.495,11	45.030.534,73
6. Bauvorbereitungskosten	1.739.997,42	2.869.052,17
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.441,72	371.593,71
8. geleistete Anzahlungen	0,00	235.585,40
Summe Sachanlagen	573.887.804,98	546.709.870,99
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	6.860,00	106.860,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54
Summe Finanzanlagen	6.874,54	106.874,54
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	51.396,65	65.707,52
II. Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	24.209,60	24.209,60
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	267.765,31	235.947,99
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	108.399.241,60	113.706.185,70
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	7.318.622,33	6.774.460,99
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	391.566,62	378.899,91
6. sonstige Forderungen	3.532.822,65	3.260.801,77
Summe Forderungen, Verrechnungen	119.934.228,11	124.380.505,96
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	15.625.078,96	23.221.241,06
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß §39 Abs 28 WGG	4.635.147,80	4.689.881,23
2. übrige	455.604,30	208.965,31
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.090.752,10	4.898.846,54
	714.809.521,94	699.621.747,24
Rückgriffsforderungen	8.603.826,56	9.144.249,12

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	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	160.897.587,82	149.706.188,06
Summe Gewinnrücklagen	173.742.625,76	162.551.226,00
IV. Bilanzgewinn	5.109.416,81	4.191.399,76
Summe Eigenkapital	190.823.914,72	178.714.497,91
B. SONSTIGE RÜCKLAGEN		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	39.781.543,11	38.689.884,81
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.409.323,02	2.230.709,07
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.817.536,00	3.226.443,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	789.386,16	955.088,45
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	17.178.520,74	17.792.182,59
5. sonstige Rückstellungen	678.534,33	629.718,79
Summe Rückstellungen	23.873.300,25	24.834.141,90
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	300.048.727,38	297.926.573,29
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	34.414.253,66	33.236.518,77
3. Darlehen sonstiger Art	93.810.526,65	97.556.698,66
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtlern	32.730,27	13.139,61
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.363.614,12	253.550,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.956.067,83	5.090.112,67
7. Kautionen	382.434,73	284.509,10
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	21.402.524,68	19.659.602,93
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.676.911,80	1.546.857,49
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	189.633,81	623.393,08
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	141.371,61	141.981,86
12. sonstige Verbindlichkeiten	911.967,32	1.050.285,16
davon Steuern	(125.757,94)	(105.116,89)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(145.984,43)	(150.973,35)
Summe Verbindlichkeiten	460.330.763,86	457.383.222,62
	714.809.521,94	699.621.747,24

JAHRESABSCHLUSS 2015 BILANZ ZUM 31.12.2015

JAHRESABSCHLUSS 2015

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	71.609.361,56	69.369.938,69
b) Verwonnung der Finanzierungsbeiträge	317.278,11	292.420,36
c) Zuschüsse	195.323,72	558.625,16
d) aus Sondereinrichtungen	231.051,11	191.700,03
e) aus Betreuungstätigkeit	1.258.587,19	1.039.892,87
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	72.377,67	74.157,30
g) übrige	48.185,53	113.155,18
Summe Umsatzerlöse	73.732.164,89	71.639.889,59
2. aktivierte Verwaltungskosten	1.768.793,47	1.518.159,37
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	416.141,09	35.805,75
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.924.697,62	7.459.272,34
c) übrige	979.293,24	16.900,33
Summe sonstige betriebliche Erträge	6.320.131,95	7.511.978,42
4. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	-14.072.125,52	-13.834.317,21
davon außerplanmäßig	-50.000,00	-501.830,11
5. Kapitalkosten	-2.366.954,27	-2.706.899,82
6. Instandhaltungskosten	-15.991.789,90	-18.828.403,43
7. Verwaltungskosten		
a) Löhne	-80.505,90	-77.358,37
b) Gehälter	-3.600.627,77	-3.545.133,79
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	-265.800,96	-277.647,47
d) Aufwendungen für Altersversorgung	56.512,86	-410.137,13
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.008.158,52	-996.939,37
f) sonstige Sozialaufwendungen	-160.712,95	-156.770,06
g) übriger Personalaufwand	-72.554,78	-79.169,75
h) Kosten der Organe	-7.134,45	-8.235,74
i) Sachaufwendungen	-1.368.014,95	-1.406.247,22
Summe Verwaltungskosten	-6.506.997,42	-6.957.638,90

JAHRESABSCHLUSS 2015 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

27

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. Betriebskosten	-20.001.638,75	-18.981.702,12
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-380.100,03	-376.155,48
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.239.506,24	-8.195.004,35
b) übrige	-197.490,66	-600.232,87
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-9.436.996,90	-8.795.237,22
11. ZWISCHENSUMME AUS 1.–10.	13.064.487,52	10.189.673,20
12. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Erträge	341.451,11	442.681,65
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-260.002,67	-276.452,05
15. ZWISCHENSUMME 12.–13.	141.448,44	166.229,60
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.205.935,96	10.355.902,80
17. Steuern vom Einkommen	-4.860,85	-274,09
18. JAHRESÜBERSCHUSS	13.201.075,11	10.355.628,71
19. Auflösung sonstiger Rücklagen	4.618.072,56	3.934.517,41
20. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen	-5.709.730,86	-6.098.746,36
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-7.000.000,00	-4.000.000,00
22. BILANZGEWINN	5.109.416,81	4.191.399,76

FACTBOX VOGEWOSI BILANZ-STICHTAG 31.12.2015

Bilanzsumme	714,80 Mio. €
Eigenkapital	190,80 Mio. €
Sachanlagevermögen	573,90 Mio. €
Umsatz	73,70 Mio. €
Bilanzgewinn 2015	5,11 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	209.800 m ²
Mietwohnungen	13.612
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.625
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.237
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	94

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



reg di port

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

St. Martin-Straße 7 | A-6850 Dornbirn | T 0 5572/3805 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch