





Die momentane Situation der Baukonjunktur stellt uns aktuell vor besonders große Herausforderungen. Baukosten und Grundstückspreise steigen unaufhaltsam, gleichzeitig sollte vermehrt leistbarer Wohnraum geschaffen werden.

Unser Ziel ist es, den wohnungssuchenden Menschen in Vorarlberg ein zu Hause zu geben. Es soll nicht nur ein Dach über dem Kopf sein, sondern ein Ort, an dem sie sich wohlfühlen. Das bedeutet für uns: hohe Wohnqualität zu leistbaren Preisen. Auf Grund der steigenden Zahl an Menschen mit Wohnungsbedarf in unserem Land spielt auch der Faktor

Zeit eine entscheidende Rolle. Wohnraum wird dringend benötigt und soll rasch zur Verfügung gestellt werden. Um all diese Ziele erreichen zu können, braucht es Mut zu neuen Ideen. Diesen Mut hatten wir und haben gemeinsam mit Kaufmann Bausysteme aus Reuthe und dem Planer Johannes Kaufmann ein völlig neues Wohnbaukonzept realisiert: Eine Wohnanlage bestehend aus Holzmodulen, gefertigt in der Halle, angeliefert auf LKWs und vor Ort zusammengebaut – und das in einer Rekordbauzeit von nur drei Monaten. Das Resultat heißt Wohnen500[©]. Die erste Anlage in Mäder konnte im

Dezember 2016 bezogen werden, eine weitere Ende Mai 2017 in Feldkirch. Folgeprojekte sind bereits in Planung und Umsetzung. Wohnen500[©] erfüllt alle Punkte, die für uns ein erfolgreiches Projekt ausmachen: rasche Bauzeit, kostenoptimierte Umsetzung, solide Qualität und somit ein wirklich günstiges Wohnungsentgelt von 500 Euro für eine 65 m² Wohnung. In einem nächsten Schritt arbeiten wir bereits am Projekt Wohnen500+ bei dem Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen mit absoluter Barrierefreiheit im selben System realisiert werden können.

MUTIG NEUE
WEGE GEHEN

1

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



AUF SICHTSRAT

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

Schon in meiner Zeit als Bürgermeister von Dornbirn war mir leistbares Wohnen ein besonderes Anliegen – heute, als Aufsichtsratsvorsitzender der VOGEWOSI, ist es das mehr denn je. Auch im vergangenen Wahlkampf waren die Mietpreise eines der ganz großen Themen. Das Problem liegt auf der Hand und ist bereits direkt bei den Menschen angekommen: Wohnen ist im Verhältnis zum durchschnittlichen Einkommen für viele zu

teuer geworden. Die Baubranche boomt, die Grundstückspreise steigen und die überbordenden Normen und teilweise überhöhten Standards zeigen spürbare Auswirkungen auf die Baukosten. Auch der ökologische und energetische Aspekt des Bauens spielt dabei eine wichtige Rolle. So stellt sich zum Beispiel die Frage, ob es notwendig ist, sozialen Wohnbau im Passivhausstandard zu errichten. Die große Herausforderung bei all diesen

Fragen wird es sein, mit einem gewissen Augenmaß das notwendige Gleichgewicht zu finden. Denn das Ziel der VOGEWOSI ist klar: Wir möchten im ganzen Land leistbaren Wohnraum für Menschen mit dringendem Wohnbedarf schaffen.

Das Projekt Wohnen500[©] nimmt in diesem Bereich eine Vorreiterrolle ein. Dieses gemeinsam mit Partnern in Vorarlberg entwickelte Konzept erfüllt die Voraussetzungen, raschen und

kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Einige Kommunen haben sich davon bereits überzeugt und ich wünsche mir, dass sich diese Idee im sozialen Wohnbau etablieren wird.



DI Wolfgang Rümmele, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



BLUDENZ – SPITALGASSE

Planer: Johannes Kaufmann, Dornbirn

Anzahl Mietwohnungen: 18, Betreute Wohnungen: 23, Dienstwohnungen KHBG: 7, Betreuungseinheit: 1

Parkierung: Tiefgarage mit 48 Einstellplätzen, 9 Einstellplätze für Besucher, 7 Abstellplätze im Freien

Erstbezug: 1. Juli 2016

HWB: 15-17 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.474 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,30 €/ m² WNFl.

BETREUTES WOHNEN IN DER SPITALGASSE BLUDENZ

Eine der großen Herausforderungen unserer heutigen Zeit stellt die Überalterung der Gesellschaft dar. Eine Wohnform, die von älteren Menschen sehr gut angenommen wird, ist das „Betreute Wohnen“. Dieses Modell wurde von der VOGEWOSI bereits in 16 Gemeinden realisiert. So auch in Bludenz. Im Betreuten Wohnen finden Menschen Unterstützung durch die MOHI und den Kranken-

pflegerverein, wenn sie diese benötigen, führen aber ein weitgehend selbständiges Leben in ihren eigenen Wohnungen.

In der Spitalgasse in Bludenz, mitten im Grünen und nur zehn Gehminuten von der Innenstadt entfernt, befindet sich die neue Anlage, geplant von Johannes Kaufmann. 18 Mietwohnungen, 23 betreute Wohneinheiten, sieben Dienstwohnungen der

Krankenhausbetriebsgesellschaft und eine Betreuungseinheit sorgen für eine ideale Durchmischung. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Gartenanteile sowie große Fenster und lichtdurchflutete Räume. Die drei Gebäude sind an eine zentrale Tiefgarage angeschlossen und durch einen Lift vollkommen barrierefrei zugänglich. Bereits im Jahr 2012 errichtete die VOGEWOSI nur wenige

Schritte entfernt 20 betreute Wohnungen mit Begegnungszone und Kinderspielgruppe. Somit bietet die Stadt Bludenz für Jung und Alt die perfekte Infrastruktur. Die Wohnanlage Bludenz Spitalgasse konnte nach 18 Monaten Bauzeit am 1. Juli 2016 bezogen werden.

„Ich arbeite seit fast vier Jahrzehnten mit der VOGEWOSI zusammen. Die Arbeit ist geprägt von gegenseitigem Verständnis und konstruktiven Gesprächen. Ich bin froh, dass die VOGEWOSI in Bludenz noch einige Grundstücksreserven hat und hoffe, dass wir noch viele gemeinsame Projekte realisieren.“

Bürgermeister Mandi Katzenmayer, Bludenz



THÜRINGEN – WOHNEN IM ZENTRUM MIT NAHVERSORGER

Die sonnige Gemeinde im Bezirk Bludenz mit 2253 Einwohnern ist seit 2016 um eine leistbare Wohnanlage und einen heimischen Nahversorger reicher. In Kooperation mit dem Lebensmittelhandel SPAR und dem Generalunternehmer i+R Wohnbau GmbH errichtete die VOGEWOSI im Zentrum von Thüringen 28 bar-

rierefreie Wohnungen, die mit hoher energetischer und ökologischer Qualität sowie einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis punkten. Kompakte Massivbauweise, hochwertige Baumaterialien, ausreichend vorhandene Nebenräume, Wärmeversorgung mit Nahwärme, solarunterstützte Warmwasseraufbereitung mit Heizungseinbindung und beinahe Passivhaus-

Qualität – das sind nur einige der Merkmale, die den hohen VOGEWOSI-Standard kennzeichnen und die auch die Wohnanlage in Thüringen für sich verbuchen kann. Durch absolute Barrierefreiheit ist die Anlage auch bestens für ältere Menschen mit dem Wunsch nach betreubarem Wohnen geeignet. Mit dem neuen SPAR-Markt im Erdgeschoss des Hauses, steht den

Bewohnern zudem in unmittelbarer Nähe ein heimischer Nahversorger mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln zur Verfügung. Thüringen ist für die VOGEWOSI eine neue Gemeinde. Sehr erfreulich ist, dass innerhalb von drei Monaten gleich zwei Projekte fertiggestellt und an die Bewohner übergeben werden konnten.

„Als Bürgermeister liegt es mir am Herzen, dass in Thüringen leistbarer Wohnraum geschaffen wird und wir regionale Nahversorger im Ort haben. Die VOGEWOSI ist ein zuverlässiger Partner mit Handschlagqualität und ich freue mich über die gute Zusammenarbeit.“

Bürgermeister Harald Witwer, Thüringen





THÜRINGEN ZENTRUM

Architekt: Dietmar Walser, Feldkirch

Anzahl Mietwohnungen: 28, Lebensmittelmarkt im gesamten EG

Parkierung: Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen, 10 Besucherabstellplätze im Freien

Erstbezug: 1. November 2016

HWB: 17 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFI. (netto): 2.535 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,50 €/m² WNFI.



SCHRUNS – BATLOGGSTRASSE

Architekt: Michael Brandtner, Jäger Bau GmbH, Schruns

Anzahl Mietwohnungen: 32

Parkierung: Tiefgarage mit 32 Einstellplätzen, 9 Besucherparkplätze im Freien

Erstbezug: 1. Oktober 2016

HWB: 16 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.333 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,50 €/m² WNFl.

Im September 2016 konnte die VOGEWOSI die Schlüssel zur achten Wohnanlage in Schruns an ihre Bewohner übergeben. Alle 32 Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse und Gartenanteil ausgestattet. Zudem verfügen die zehn Zwei-, 18 Drei- und vier Vierzimmerwohnungen über ein eigenes Kellerabteil und ausreichend Nebenräume, wodurch genügend Stauraum

geschaffen wurde. Die neue Wohnanlage verbindet höchste Qualität der Bauphysik mit zeitgemäßem Energiestandard. Entstanden sind zwei Häuser in kompakter Massivbauweise aus hochwertigen ökologischen Baumaterialien mit optimaler Dämmung und Luftdichtheit. Eine eingebaute Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die solarunterstützte

Warmwasseraufbereitung mit Heizungseinbindung machen die Anlage zu einem Niedrigstenergiehaus nach NEH-Standard. Auch die Fernwärme der Naturwärme Montafon bringt regionale Wertschöpfung und liefert Energie aus großteils erneuerbaren Energieträgern. Ein verlässlicher Partner bei diesem Projekt war neben dem Architekten Michael Brandtner die Firma Jägerbau GmbH

aus Schruns. Sie stellte das Grundstück zur Verfügung und erbracht als Generalunternehmer eine hochprofessionelle Leistung. Die gute Zusammenarbeit wurde fortgesetzt und so entsteht auf dem Nachbargrundstück eine weitere Wohnanlage. Die Baukosten beliefen sich auf 2.333,- €/m² WNFI. – dies liegt in einem sehr guten Kostenrahmen der Wohnbauförderung.

„Eine neue Wohnung ebenerdig mit direktem Zugang zum Spielplatz – das ist ein Traum! Seit wir eingezogen sind, verbringen unsere Jungs ihre Zeit am liebsten auf der Schaukel oder der Rutschbahn – und ich habe vom Wohnzimmer aus immer ein Auge auf die Kinder.“

Mandy Sander, Bewohnerin



LINGENAU WIRD 50. VOGEWOSI-GEMEINDE

Mit der Eröffnung des Wohnhauses „Lindohus“ wurde im Oktober 2016 die erste VOGEWOSI-Anlage in Lingenau eingeweiht. Damit rückt die VOGEWOSI ihrem Ziel, in allen Gemeinden des Landes leistbares Wohnen zu errichten, wieder ein Stück näher. Mit der Anlage, die als Betreutes Wohnen geplant und ausgeführt

wurde, entstanden mitten im Bregenzerwald insgesamt 13 Wohnungen: acht Zwei- und fünf Dreizimmerwohnungen verfügen über praktische Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und schöne Loggias. Die hauseigene Bibliothek dient als Begegnungs- und Gemeinschaftsraum und bietet einen wunderschönen Blick auf den denkmalgeschützten Lindenbaum, der Namenspate für das Begegnungshaus ist.

Das Passivhaus light weist optimale Werte an Primärenergiebedarf und CO²-Ausstoß auf. Die Holzverschalung aus Weißtanne hinterlüftet die Fassade und trägt neben dem ökologischen Nutzen zur regionalen Wertschöpfung bei. Mit Hilfe von Fernwärme und einer 44 m² großen Solaranlage wird Energie gewonnen, die für die Warmwasseraufbereitung und Heizung genutzt werden kann. Die gesamten Herstellungskosten kann-

ten ohne Inanspruchnahme von Bankmitteln finanziert werden. Dafür war ein hoher Eigenmitteleinsatz von 1,3 Millionen Euro von Seiten der VOGEWOSI erforderlich, eine weitere Million Euro stammt aus der öffentlichen Wohnbauförderung. Die Pfarre Lingenau als Grundstückseigentümerin gewährte der VOGEWOSI ein langfristiges Baurecht.



„Lingenau ist stolz, mit einem so schönen Projekt die 50. VOGEWOSI-Gemeinde geworden zu sein. Das ‚Lindohus‘ ermöglicht älteren Bewohnern Eigenständigkeit bei gleichzeitiger Gewissheit, dass Hilfe da ist, wenn sie benötigt wird. Durch den Gemeinschaftsraum und die spezielle Lage unter der Linde entsteht besondere Lebensqualität.“
Bürgermeisterin Annette Sohler, Lingenau



LINGENAU – LINDOHUS

Architekt: Bernardo Bader, Dornbirn

Anzahl Betreute Wohnungen: 13, Betreuungseinheit: 1, Bibliothek: 1

Parkierung: 8 Einstellplätze in Sammelgarage, 10 Besucherparkplätze im Freien

Erstbezug: 1. November 2016

HWB: 18 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFI. (netto): 2.682 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,44 €/m² WNFI.



WOHNEN500[©], NEUE LANDSTRASSE MÄDER

Planer: Johannes Kaufmann, Dornbirn

Anzahl Mietwohnungen: 20

Parkierung: 16 Abstellplätze im Freien

Erstbezug: 1. Jänner 2016

HWB: 34 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.098 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 5,47 €/m² WNFl.

Am 21. Dezember 2016 konnte die erste Anlage des Konzeptes Wohnen500[©] von der VOGEWOSI an die Bewohner übergeben werden. Es waren ambitionierte Vorgaben, die an das Pilotprojekt in Mäder gestellt und erfüllt wurden. Die rekordverdächtige Bauzeit von nur drei Monaten wurde eingehalten, die kostensparende Modulbauweise hat architektonisch und technisch einwandfrei funktioniert, und aus

den fertig angelieferten Boxen sind schöne Wohnungen entstanden. Die Menschen, die dort leben, hatten dringenden Wohnungsbedarf: Sechs Flüchtlingsfamilien mit Bleibestatus aus Syrien und Afghanistan, 13 einheimische Familien – darunter neun alleinerziehende Mütter. Die Wohnanlage in Modulbauweise gibt einen Eindruck, wie Zusammenleben in Vorarlberg in Zukunft funktionieren kann. Mit dem Projekt Wohnen500[©] in

Mäder wurde ein neuer Maßstab im gemeinnützigen Wohnbau gesetzt. Das von der VOGEWOSI gemeinsam mit dem Bregenzerwälder Holzbauunternehmen Kaufmann Bausysteme und dem Dornbirner Planer Johannes Kaufmann entwickelte System in Vorarlberger Holzbauproduktion hat dank einer präzisen Vorbereitung und einem motivierten Team alle Anforderungen für eine künftige

Serienproduktion bestanden. „Das Modell hat sich bewährt und kann jetzt überall und sofort umgesetzt werden“, erklärt Hans-Peter Lorenz. Durch optimierte Grundrisse und erhöhte Vorfertigung kann eine kompakte und leistungsfähige Nutzfläche von 65 m² zu einem Preis von 500 Euro inklusive aller Nebenkosten realisiert werden. Weitere Projekte sind bereits in Planung.

„Wir haben hier als junge Familie eine ideale Startwohnung gefunden. Sie ist sehr gemütlich, perfekt isoliert und mit den Nachbarn haben wir ein gutes Verhältnis.“

Dominik Petzold, Bewohner



WOHNEN500[©] – BAUEN IM ZEITRAFFER

Eine Bauzeit von nur drei Monaten, Vorarlberger Holzbauproduktqualität und monatliche Wohnkosten von 500 Euro für eine 65 m²-Wohnung – das sind die Eckdaten des Projektes Wohnen500[©].

Gemeinsam mit Planer Johannes Kaufmann aus Dornbirn und dem Bregenzerwälder Holzbaunehmen Kaufmann Bausysteme ist es der VOGEWOSI gelungen, mit einem nachhaltigen Modulsystem

ein innovatives Konzept für Wohnanlagen der Zukunft zu entwickeln. Die Module werden von Kaufmann Bausysteme in der Fertigungshalle in Nenzing hergestellt und in Boxen zur Baustelle geliefert, wo sie wie ein Baukasten zusammengesetzt werden.

Im August 2016 war noch grüne Wiese in Mäder. Ende September wurde die Bodenplatte und damit der Grundstein für die Wohn-

anlage Wohnen500[©] gelegt. Bei Kaufmann Bausysteme startete wenig später die Produktion der Holzmodule. „Jede Wohnung besteht aus drei verschiedenen Modulen, die vor Ort zu einer Wohnanlage zusammengebaut werden“, erklärt Christian Kaufmann, Geschäftsführer bei Kaufmann Bausysteme.

Ende November wurden die Module in Mäder angeliefert und mit einem Kran millimetergenau zusammengebaut. Die Feinarbeiten wurden

anschließend vor Ort ausgeführt und nach drei Monaten konnten die Wohnungen kurz vor Weihnachten an die Bewohner übergeben werden. „Dank der reibungslosen und strukturieren Zusammenarbeit aller Partner hat unser sehr ambitionierter Plan funktioniert“, erklärt Projektleiter Helmut Tschegg.





DIE ACHSIEDLUNG IN BREGENZ IST MIT 839 WOHNUNGEN
DIE GRÖSSTE WOHNANLAGE IN VORARLBERG.

40 JAHRE
ACHSIEDLUNG
1976-2016

Am 3. September 2016 wurde zum 40-jährigen Bestehen der größten Wohnsiedlung des Landes ein Fest am Sportplatz an der Ach organisiert. Mit Musik der Stadtkapelle Vorkloster, den Breakdancern vom Jugendtreff „Westend“ und Speisen aus verschiedenen Heimatnationen der Siedlungsbewohner wurde das Jubiläum ausgiebig gefeiert.

1974 herrschte im Land akute Wohnungsknappheit. Unter Bürgermeister Dipl.-Ing. Fritz Mayer wurde mit dem Bau einer

Wohnanlage begonnen, die sich in fünf Bauabschnitten zur größten Siedlung Vorarlbergs entwickeln sollte. Verwirklicht wurde das Bauvorhaben durch die VOGEWOSI in Zusammenarbeit mit der BUWOG und den ÖBB. Im Sommer 1976 konnten die ersten Wohnungen an die Mieter übergeben werden und im Herbst 1982 war die Achsiedlung schließlich auf ihre heutige Größe von 839 Wohnungen in 42 Häusern gewachsen. Aktuell leben rund 2.000

Menschen aus 34 Nationen in der Siedlung an der Ach, die mittlerweile mehr als nur Wohnraum ist. Sie bietet eine Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften, Kindergarten, Schülerbetreuung, Jugendzentrum und der VOGEWOSI-Hausverwaltung. Das eigene Stadteilbüro kümmert sich um die Bedürfnisse und Ideen der Bewohner und ist bei behördlichen Angelegenheiten oder persönlichen Schwierigkeiten behilflich. Projekte wie der Gemeinschaftsgarten oder der interkulturelle Frauentreff

sind genauso beliebt wie die Sommeraktion „Pimp a Bike“, bei der Kinder lernen Räder zu reparieren und zu verschönern. Auch die 1977 gegründete Aktionsgemeinschaft Achsiedlung (AGA) ist für Freizeitbeschäftigungen und Veranstaltungen zuständig. Gemeinsam mit dem Stadteilbüro organisierte die AGA das Geburtstagfest der Wohnsiedlung, das ein voller Erfolg war.

ROHRSANIERUNG – WASSER MARSCH!

Vor 16 Jahren hat die VOGEWOSI in Bludenz die erste Rohrsanierung durchgeführt – mittlerweile wurde diese Investition in zahlreichen Anlagen im ganzen Land gemacht. Im Jahr 2016 wurde mit der gesamten Achsiedlung die größte Wohnanlage der VOGEWOSI mit neuen Wasserleitungen ausgestattet. „Die Erneuerung der Rohre ist zwar keine unmittelbar sichtbare Sanierung, bringt aber viele

Vorteile für Bewohner und Umwelt“, erklärt Heinz Broger, der das Projekt bei der VOGEWOSI leitet. „Durch die glatte Beschichtung wird das Verkalken der Leitungen verzögert und somit ein gleichmäßiger Wasserfluss gewährleistet. So werden recht einfach Wasser und Energie gespart.“

70 Prozent der Erdoberfläche sind von Wasser bedeckt. Der größte Teil des Wassers (97,5 Prozent) besteht jedoch aus Salzwasser und ist somit

für Menschen kaum nutzbar. Nur ein kleiner Teil des weltweiten Wasservorkommens besteht aus Süßwasser, davon ist wiederum nur etwa ein Prozent als Trinkwasser geeignet. Wir in Österreich haben das Privileg, dass Trinkwasser aus dem Wasserhahn kommt. Wir benutzen es aber nicht nur zum Trinken, sondern auch zum Duschen, Wäschewaschen oder Geschirrspülen. Durchschnittlich verbraucht ein Mensch in

Österreich pro Tag etwa 135 Liter Trinkwasser.

Für uns ist die Wassernutzung völlig normal, für sehr viele Menschen auf der Welt ist es aber keine Selbstverständlichkeit, sondern echter Luxus: Deshalb ist uns bei der VOGEWOSI eines ganz wichtig: Seien wir nicht verschwenderisch mit dem wichtigsten Gut der Erde, sondern gehen wir sorgsam mit unserem Wasser um!





SOZIALZENTRUM KOBLACH

Architekt: Andreas Cukrowicz/Anton Nachbaur, Bregenz

Neubau: Betreute Wohnungen: 16, Wohngruppe: 1, Pflegeheim mit 36 Betten, Räume für MOHI

Altbau: Krankenpflegeverein, Elternberatung, Initiative „zKobla dahoam“

Parkierung: Tiefgarage mit 38 Einstellplätzen, 23 Besucherabstellplätze im Freien

Erstbezug: 1. Februar 2017 | HWB: 13-14 kWh/m²,a

Wohnungen: Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.594 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,50 €/m² WNFl.

Das langfristige Ziel der VOGEWOSI ist es, leistbaren Wohnraum in allen Gemeinden Vorarlbergs zu schaffen. Dafür bietet die VOGEWOSI unterschiedliche, individuell abgestimmte Konzepte – je nachdem, was in den Gemeinden gebraucht wird. Ein Modell, das sich in den vergangenen Jahren sehr etabliert hat, ist das Betreute Wohnen. In dieser Wohnform leben ältere Menschen weiterhin alleine, haben aber Gesellschaft und die Möglichkeit,

Unterstützung in Anspruch zu nehmen, wenn sie diese benötigen. So konnten in den vergangenen Monaten gleich zwei neue Projekte in Lustenau und Koblach eröffnet werden. In Lustenau Schützengarten wurden neben dem Pflegeheim zwei Wohnhäuser errichtet, die beste Infrastruktur zur Verfügung stellen und idyllisch am Rheinvorland liegen. Die beiden Gebäude umfassen 21 Mietwohnungen, 26 betreute Wohnungen, eine Physiotherapie,

eine Arztpraxis, die Seniorenbörse sowie eine Servicestelle. In Koblach konnte im Dezember 2016 ein neues Sozialzentrum fertiggestellt werden. Sehr schön und ruhig gelegen, wurden die beiden Gebäude harmonisch an den renovierten Altbau angepasst. In den drei Gebäuden befinden sich ein Pflegeheim mit 36 Betten, 16 betreute Wohnungen, eine Wohngruppe mit 12 Betten, die MOHI, der Krankenpflegeverein sowie die Elternberatung und die

Initiative „zKobla dahoam“. Hans-Peter Lorenz freut sich, dass diese Art des Wohnens so gefragt ist: „Wir haben immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Gemeinden und erfüllen die gestellten Anforderungen gerne. Unser Ziel ist es, neue Gemeinden dazuzugewinnen und in den Gemeinden, in denen wir bereits vertreten sind, weiterhin einen Beitrag zur erfolgreichen Ortsentwicklung leisten zu können.“

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2016

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	777	86	863	33	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.607	628	3.235	127	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	688	157	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	783	74	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	877	204	1.081	-	132	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	96	-	51	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	614	112	726	-	87	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	133	43	176	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	263	95	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	20	9	29	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2016

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	23	-	-	-	-
Gemeinde Fussach	45	8	53	-	-	-	-
Gemeinde Gaissau	3	15	18	-	7	-	-
Gemeinde Gaschurn	7	7	14	-	-	-	-
Gemeinde Göfis	12	-	12	-	18	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirschegg	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Koblach	20	-	20	-	-	-	-
Gemeinde Klaus	36	14	50	-	9	-	-
Gemeinde Klösterle	10	3	13	-	-	-	-
Gemeinde Langenegg	11	-	11	-	-	-	-
Gemeinde Lech	41	-	41	-	-	-	-
Gemeinde Lingenau	13	-	13	-	-	-	-
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	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	-	-	4	-	-
GESAMT	13.758	2.635	16.393	370	1.554	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2016

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Bestandsrechte und ähnliche Rechte

Stand zum
Ende des
Geschäftsjahres

Stand zum Ende des
vorangegangenen
Geschäftsjahres

182.719,63

213.386,60

Summe immaterielle Vermögensgegenstände

182.719,63

213.386,60

II. Sachanlagen

1. unbebaute Grundstücke

25.749.538,80

30.546.378,87

2. Wohngebäude

493.774.703,90

472.943.094,11

3. sonstige Gebäude

5.443.787,74

3.211.397,75

4. nicht abgerechnete Bauten

81.902.114,39

65.113.495,11

5. Bauvorbereitungskosten

1.336.632,39

1.739.997,42

6. Betriebs- und Geschäftsausstattung

261.207,14

333.441,72

7. geleistete Anzahlungen

33.100,00

0,00

Summe Sachanlagen

608.501.084,36

573.887.804,98

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

6.860,00

6.860,00

2. Wertrechte des Anlagevermögens

14,54

14,54

Summe Finanzanlagen

6.874,54

6.874,54

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Vorräte

30.692,71

davon mit
Restlaufzeit von
mehr als 1 Jahr

51.396,65

davon mit
Restlaufzeit von
mehr als 1 Jahr

II. Forderungen, Verrechnungen

1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr

24.209,60

0,00

24.209,60

0,00

2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

288.984,28

0,00

267.765,31

0,00

3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung

102.793.133,06

89.688.757,70

108.399.241,60

94.479.043,41

4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit

7.762.150,43

6.002.901,91

7.318.622,33

5.732.822,03

5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit

417.855,53

100.825,39

391.566,62

108.086,15

6. sonstige Forderungen

4.438.195,34

1.964.644,78

3.532.822,65

2.008.845,12

Summe Forderungen, Verrechnungen

115.724.528,24

97.757.129,78

119.934.228,11

102.328.796,71

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

23.785.365,53

15.625.078,96

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG

4.545.506,85

4.635.147,80

2. übrige

433.380,64

455.604,30

Summe Rechnungsabgrenzungsposten

4.978.887,49

5.090.752,10

BILANZSUMME

753.210.152,50

714.809.521,94

JAHRESABSCHLUSS 2016
BILANZ ZUM 31.12.2016

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
A. EIGENKAPITAL				
I. eingefordertes Stammkapital	9.629.000,00		9.629.000,00	
<i>davon gezeichnetes Stammkapital</i>	9.629.000,00		9.629.000,00	
<i>davon einbezahltes Stammkapital</i>	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. zweckgeb. Rücklage für Kostendeckung	40.191.185,86		39.781.543,11	
3. andere Rücklagen	172.407.004,63		160.897.587,82	
Summe Gewinnrücklagen	225.443.228,43		213.524.168,87	
IV. Bilanzgewinn	5.282.720,47		5.109.416,81	
Summe Eigenkapital	242.697.821,05		230.605.457,83	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.239.624,83		2.409.323,02	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.744.954,00		2.817.536,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.466.646,01		789.386,16	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	757.838,07		17.178.520,74	
5. sonstige Rückstellungen	659.568,75		678.534,33	
Summe Rückstellungen	8.868.631,66		23.873.300,25	
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	313.148.080,93	12.632.968,25	300.048.727,38	12.062.673,50
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	39.660.498,08	0,00	34.414.253,66	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	89.657.911,13	4.844.252,30	93.810.526,65	5.287.827,12
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtlern	11.026,09	11.026,09	32.730,27	32.730,27
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	310.320,00	197.820,00	1.363.614,12	1.263.614,12
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	12.568.918,32	11.190.207,18	5.956.067,83	5.416.364,69
7. Kautionen	489.566,10	489.566,10	382.434,73	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	42.799.379,79	5.076.086,39	21.402.524,68	3.191.218,38
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.733.951,87	1.733.951,87	1.676.911,80	1.676.911,80
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	197.305,86	0,00	189.633,81	0,00
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	126.491,07	25.665,68	141.371,61	33.285,46
12. sonstige Verbindlichkeiten	940.250,55	940.250,55	911.967,32	911.967,32
davon Steuern	(282.630,40)		(125.757,94)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(146.114,43)		(145.984,43)	
Summe Verbindlichkeiten	501.643.699,79	37.141.794,41	460.330.763,86	29.876.592,66
BILANZSUMME	753.210.152,50		714.809.521,94	

JAHRESABSCHLUSS 2016

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	73.356.564,66	71.609.361,56
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	346.764,94	317.278,11
c) Zuschüsse	143.615,03	195.323,72
d) aus Sondereinrichtungen	228.604,31	231.051,11
e) aus Betreuungstätigkeit	1.229.702,48	1.258.587,19
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	70.393,80	72.377,67
g) übrige	74.488,03	48.185,53
Summe Umsatzerlöse	75.450.133,25	73.732.164,89
2. aktivierte Eigenleistungen	2.047.917,00	1.768.793,47
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	677.399,30	416.141,09
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.066.139,21	4.924.697,62
c) übrige	16.505,90	979.293,24
Summe sonstige betriebliche Erträge	4.760.044,41	6.320.131,95
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.221.908,32	-2.366.954,27
5. Instandhaltungskosten	-15.761.712,45	-15.991.789,90
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-80.791,88	-80.505,90
b) Gehälter	-3.840.648,23	-3.600.627,77
c) soziale Aufwendungen	-2.249.949,11	-1.450.714,35
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-716.016,04	-265.800,96
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-282.359,25	56.512,86
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.073.399,76	-1.008.158,52
davon sonstige Sozialaufwendungen	-167.144,12	-160.712,95
davon übriger Personalaufwand	-11.029,94	-72.554,78
d) Kosten der Organe	-5.963,44	-7.134,45
Summe Personalaufwand	-6.177.352,66	-5.138.982,47

7. Abschreibungen auf Sachanlagen davon außerplanmäßig	-14.033.588,25	-14.072.125,52 -50.000,00
8. Betriebskosten	-20.539.824,19	-20.001.638,75
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-398.376,43	-380.100,03
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.155.201,03	-9.239.506,24
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.495.797,88	-1.368.014,95
c) übrige	-373.053,58	-197.490,66
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-11.024.052,49	-10.805.011,85
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	12.101.279,87	13.064.487,52
12. Erträge aus Beteiligungen	70.000,00	60.000,00
13. Zinsen und ähnliche Erträge	333.620,34	341.451,11
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-228.377,86	-260.002,67
15. Zwischensumme 12. - 14.	175.242,48	141.448,44
16. Ergebnis vor Steuern	12.276.522,35	13.205.935,96
17. Steuern vom Einkommen	-184.159,13	-4.860,85
18. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	12.092.363,22	13.201.075,11
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.809.642,75	-8.091.658,30
BILANZGEWINN	5.282.720,47	5.109.416,81

JAHRESABSCHLUSS 2016 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

FACTBOX VOGEWOSI BILANZ-STICHTAG 31.12.2016

	2016	2015
Bilanzsumme	753,2 Mio. €	714,8 Mio. €
Eigenkapital*	242,7 Mio. €	230,6 Mio. €
Sachanlagevermögen	608,5 Mio. €	573,9 Mio. €
Umsatz	75,5 Mio. €	73,7 Mio. €
Bilanzgewinn	5,28 Mio. €	5,11 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	185.600 m ²	209.800 m ²
Mietwohnungen	13.758	13.612
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.635	2.625
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.393	16.237
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	96	94

*andere Ausweisung aufgrund gesetzlicher Änderung (RÄG 2014)



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

St. Martin-Straße 7 | A-6850 Dornbirn | T 0 55 72/38 05 | FN 59152p Landesgericht Feldkirch