



Das Jahr 2017 war geprägt von positiven Höhepunkten, gleichzeitig mussten wir aber auch mit herausfordernden Rahmenbedingungen kämpfen. Mit einer Steigerung der Bilanzsumme auf 790,7 Mio. Euro und einem ebenfalls gestärkten Eigenkapital von 256,5 Mio. Euro können wir auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2017 zurückblicken. Entsprechend groß war die Leistung, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem Jahr erbracht haben. Insgesamt zehn Wohnanlagen konnten fertig gestellt werden – ein Bauvolumen in dieser Größenordnung hatten wir in den letzten 15 Jahren nicht mehr. Für die

wohnungssuchenden Menschen in Vorarlberg konnten wir damit zusätzlichen leistbaren Wohnraum schaffen – oft mit Mehrwert. Einige Projekte bieten Betreutes Wohnen, Kinderbetreuung, Arztordinationen, Gemeinschaftsräume oder Servicestellen der Gemeinden. In Höchst konnten wir das Haus „mitanand“ errichten – ein modernes Pflegeheim mit 50 Betten.

Diese außergewöhnliche Bauleistung hat allerdings auch ihre Schattenseiten. Die allgemeine Hochkonjunktur schlägt sich in den Kosten nieder. Wir haben in Vorarlberg mittlerweile in allen Bereichen ein Rekordniveau

erreicht – vom Grundstückspreis bis zu allen baulichen Ausführungen. Dass wir dennoch unser leistbares Mietniveau halten können, verdanken wir nur unserer starken Eigenkapitalausstattung, die wir zur Mietenstabilisierung einsetzen. Für uns heißt das, schon jetzt die Weichen zu stellen. So haben wir mit WOHNEN500Plus® unser Modulsystem weiterentwickelt, das maßgeschneiderte und vor allem kostengünstige Lösungen ermöglicht. Gleichzeitig informieren wir gezielt, dass die VOGEWOSI Baugrundstücke kauft, um auch künftig leistbaren Wohnraum anbieten zu können.

JAHRE DER REKORDE – MIT VERANTWORTUNG

1

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



AUF SICHTSRAT

DI Wolfgang Rümmele
Vorsitzender, Dornbirn

LAbg. Mag. Albert Hofer
Vorsitzender-Stellvertreter, Lustenau

Dr. Gabriele Germann-Leiner
Vorsitzender-Stellvertreterin, Bregenz

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 (bis 31.1.2018)

Elisabeth Steiner, Lauterach
vom Betriebsrat delegiert (ab 31.1.2018)

Bernd Schwendinger, Dornbirn
vom Betriebsrat delegiert

Leistbares Wohnen ist ein emotionales Thema in Vorarlberg, das die Menschen und die Politik auf allen Ebenen gleichermaßen beschäftigt. Unser Land ist zu Recht stolz auf seine erfolgreiche Wirtschaft, seine tüchtigen Menschen und das überdurchschnittliche Wachstum. Vor allem für den sozialen Wohnbau führt dies jedoch zu großen Herausforderungen, die die VOGEWOSI im Jahr 2017 engagiert angenommen hat. 196 Wohnungen vom Leiblachtal bis ins

Montafon konnten an ihre Bewohner übergeben werden. Die VOGEWOSI und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind sich der angespannten Situation bewusst und haben 2017 gezeigt, dass auch ein außergewöhnlich hohes Bauvolumen realisiert werden kann. Allerdings – die VOGEWOSI braucht gute Partner, um den dringend notwendigen Wohnbedarf erfüllen zu können. Die Baukosten steigen rasant an, ebenso die Preise für die immer

rarer werdenden Baugrundstücke im Land. Als langjähriger Bürgermeister appelliere ich an die Gemeinden, ihre Verantwortung für leistbares Wohnen ernst zu nehmen. Die VOGEWOSI hat mit WOHNEN500® ein vorbildliches Projekt entwickelt, das Gemeinden die Möglichkeit gibt, eine für ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte Wohnanlage in der passenden Größe und zu besonders leistbaren Mieten zu errichten. Gerne stellen wir dieses Konzept allen

Interessierten vor, einige Projekte sind bereits weit fortgeschritten. Ich sehe das als positives Zeichen. Die Kommunen erkennen, dass sie leistbaren Wohnraum anbieten müssen, wenn sie die Menschen im Ort halten und eine lebenswerte Gemeinde bleiben wollen.



DI Wolfgang Rümmele, Aufsichtsratsvorsitzender VOGEWOSI



BEZAU – ELLENBOGEN

Architekt: DI Hermann Kaufmann ZT, Schwarzach

Betreutes Wohnen: 9, Gemeinschaftsraum, Kinderbetreuung, Räume für MOHI, Krankenpflegeverein, Case & Care

Parkierung: Tiefgarage mit 14 Einstellplätzen, 6 Besucherparkplätze im Freien

Erstbezug: 1. August 2017

HWB: Altbau 40, Neubau 19 kWh/m², a

Errichtungskosten Wohnungen/m² WNFI. (netto): 3.133 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,80 €/m² WNFI.

BEZAU – EIN WÄLDERHAUS FÜR ALT UND JUNG

Wohnen für Generationen – und das in einem charmanten Wälderhaus. Dieses vorbildliche Projekt wurde in Bezau realisiert. Die ortsbildprägende Bausubstanz eines schönen, alten Wälderhauses im Ortsteil Ellenbogen konnte erhalten und durch einen Zubau ergänzt werden. Bei diesem Gemeinschaftsprojekt von VOGEWOSI und dem Gemeindeverband Sozialzentrum Bezau-

Mellau-Reuthe ist das „Haus mitanand“ entstanden. Darin befinden sich neun leistbare, betreute Wohnungen, Räume für den Krankenpflegeverein, die MOHI sowie Case & Care. Im behutsam sanierten Bregenzerwälder Bauernhaus ist zudem eine Kinderbetreuung untergebracht, die frischen Wind in die traditionellen Räume bringt. Der mustergültigen Revitalisierung ging ein Archi-

tektenwettbewerb voraus mit dem Ziel, in Anlehnung an die Außenhülle des Altbestandes leistbaren, barrierefreien und energieeffizienten Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des Denkmalschutzes waren gewisse Auflagen in der Erhaltung von Originalmaterialien zu erfüllen: schöne, alte Holzböden, Täfer und Innentüren, die straßenseitige Haustüre und die Loggia im

ersten Stock, die den Charme des Alten bewahren. Die betreuten Wohnungen im Neubau wurden in Holz-Massiv-Mischbauweise errichtet und verfügen über modernsten Niedrigenergiehausstandard. Die Räume sind lichtdurchflutet und im Außenbereich entstanden Gartenanteile oder großzügige, überdachte Loggien mit Schiebeläden. Ein kleiner Bauerngarten verbreitet typisches Bregenzerwälder-Flair.

„Dieses schöne Gemeinschaftsprojekt des Gemeindeverbandes Bezau-Mellau-Reuthe und der VOGEWOSI ermöglicht unseren betagten Mitbürgern Selbständigkeit bis ins hohe Alter und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Aktivitäten im Sinne einer harmonischen Wohngemeinschaft.“

Bürgermeister Gerhard Steurer, Bezau



LUSTENAU SCHÜTZENGARTEN – LEBEN IN DER GEMEINSCHAFT

Lustenau erweiterte im Jahr 2017 sein Angebot für Soziales und Gesundheit. Direkt neben dem 2011 fertiggestellten Sozialzentrum Schützengarten entstand ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit insgesamt 47 Wohnungen. Idyllisch gelegen am Rheindamm verfügen die beiden Häuser über eine perfekte Infrastruktur: 21 Mietwohnungen,

26 betreute Wohnungen, eine Physiotherapie, eine Arztpraxis, die Seniorenbörse sowie eine Servicestelle schaffen die perfekten Rahmenbedingungen für ein Zusammenleben von Generationen. Die beiden Baukörper sind unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden, darüber schafft die gemeinschaftlich genutzte Parkanlage mit Spielplatz eine Verbindung zwischen den Wohnhäusern. Die bei-

den Gebäude wirken wirtschaftlich optimiert, geben mit ihren schönen Weißtannenfassaden dem Außenraum gleichzeitig einen modernen, eleganten Touch. Eine Gemeinschafts-Terrasse, eine schöne Holzpergola mit angrenzendem Kräutergarten und Geräteschuppen dienen als geselliger Treffpunkt und sind ein verbindendes Element zum benachbarten Sozialzentrum. Eine eigene Koordinatorin sorgt für

das Wohl der Bewohner in den betreuten Einheiten. Sie organisiert die MOHI, Essen auf Rädern, Pflegehilfen und Gemeinschaftsaktivitäten. Betreutes Wohnen bietet ein perfektes Zuhause für ältere Menschen, die noch fit und aktiv sind und sich im Alltag ein bisschen Gesellschaft wünschen.



„Es ist wunderbar! Ich habe genau die Wohnung bekommen, die ich mir gewünscht habe mit herrlichem Blick in die Schweizer Berge. Die Gemeinschaft hier ist einfach schön und ich bin jetzt sehr glücklich!“

Hannelore Längle, Bewohnerin



LUSTENAU – SCHÜTZENGARTEN

Architekt: Dieter Vetter, Lustenau

Betreute Wohnungen: 26, Mietwohnungen: 21, Physiotherapie, Arztpraxis, Betreuungseinheit, Seniorenbörse und Servicestelle der Gemeinde

Parkierung: Tiefgarage mit 56 Einstellplätzen, 20 Besucherparkplätze im Freien

Erstbezug: 1. Jänner 2017 | HWB: 15-23 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.621 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,64 €/m² WNFl.



BLUDENZ – WERDENBERG

Architekt: Baumschlager Hutter Partners ZT, Dornbirn

Mietwohnungen: 62, Kindertagesbetreuung, Gemeinschaftsraum

Parkierung: Tiefgarage mit 84 Einstellplätzen (hiervon 19 für Besucher), 20 Parkplätze im Freien

Erstbezug: 19. Dezember 2017

HWB: 19-21 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.697 Euro | Miete brutto (ohne BK und HK): 6,80 €/m² WNFl.

BLUDENZ – MODERN WOHNEN IN DER ALPENSTADT

Mit der Stadt Bludenz und Bürgermeister Mandy Katzenmayer verbindet die VOGEWOSI eine jahrzehntelange Partnerschaft. Das Ergebnis sind Wohnbauprojekte mit einem erstklassigen Preis-Leistungsverhältnis. Das neueste Projekt ist die Wohnanlage Werdenberg im Zentrum von Bludenz. Nach den Plänen des renommierten Architekturbüros Baumschlager Hutter Partners

entstanden in Kooperation mit dem privaten Bauträger i+R Wohnbau, der als Generalunternehmer auftrat, rund 120 Wohnungen in zentraler, städtischer Lage. Drei Gebäude werden von der Firma i+R Wohnbau als private Eigentumswohnungen verkauft, die anderen drei Häuser mit 62 Wohnungen, einer Kinderbetreuung und einem Gemeinschaftsraum werden als gemeinnützige Wohnungen

vermietet. Das Projekt wurde in drei Bauabschnitten realisiert: Die ersten 20 Wohnungen wurden im Dezember 2017 übergeben und bezogen, der zweite und der dritte Abschnitt folgten im Mai und August 2018. Die Anlage wurde in höchster baulicher Qualität realisiert, alle Wohnungen verfügen über einen Balkon mit Aussicht auf die umliegende Bergwelt, sind durch einen Personenlift bar-

rierefrei zugänglich und an die eigene Tiefgarage angebunden. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung inklusive Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung. Dank massivem Einsatz öffentlicher Mittel und zinsgünstiger VOGEWOSI-Eigenmittel konnte auch ein leistbares Entgelt kalkuliert werden.

„Leistbares Wohnen hat bei uns in Bludenz einen hohen Stellenwert. Die VOGEWOSI ist dazu seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner. Das hat sich gerade wieder bei der Errichtung und der Umsetzung der Wohnanlage Werdenberg mit rund 130 Wohnungen, davon 63 von der VOGEWOSI, gezeigt.“

Mandi Katzenmayer, Bürgermeister Bludenz



HÖCHST – „MITANAND“ IM PFLEGEHEIM RHEINDELTA

„Mitanand“ – unter diesem Motto wurde das Pflegeheim Höchst Rheindelta gebaut. Ein Knäuel aus roten Aluminiumringen ziert die Eingangsfassade und stellt das Miteinander künstlerisch dar. Das Pflegeheim – von der VOGEWOSI in langfristigem Baurecht errichtet – bildet gemeinsam mit der Volksschule, dem Pfarrzentrum und dem Sozialzentrum mit Betreutem

Wohnen einen wichtigen Ort im Dorfgefüge von Höchst. Um diesen Ort zu schaffen, haben sich die Gemeinden Höchst und Fussach in einem kooperativen Beteiligungsmodell zusammengeschlossen und können somit ein erweitertes Dienstleistungsangebot vorweisen. Neben dem Pflegeheim befinden sich im modernen Gebäude des Architekturbüros Dorner Matt zwei Facharztpraxen, eine

Physiotherapie, die hauseigene Wäscherei sowie eine Großküche. Diese versorgt Jung und Alt mit ausgewogenen Speisen aus der Region – im Gegenzug verbringen die Schülerinnen und Schüler Zeit mit den Bewohnern des Pflegeheims. Das Pflegeheim soll ein Treffpunkt für Besucher und die Dorfbevölkerung sein, die damit aktiv zu einem geselligen Lebensgefühl beitragen.

Mit einer großen auskragenden Geste prägen die Terrassen und Atrien in den Obergeschossen die Eingangsfassade, dahinter befinden sich lichtdurchflutete Wohnbereiche mit einem wunderschönen Ausblick. Individuelle Rückzugsorte ermöglichen den Bewohnern ein möglichst selbstbestimmtes Leben.



„Das Haus ‚mitanand‘ ist eine Bereicherung für die gesamte Rheindelta-Region. Es ist schön zu sehen, wie sich die Menschen an diesem Ort wohlfühlen. Die VOGEWOSI war für die Umsetzung der richtige Partner und das Ergebnis ist wirklich erfreulich.“

Bürgermeister Herbert Sparr, Höchst



HÖCHST – PFLEGEHEIM RHEINDELTA

Architekt: Dorner Matt Architekten, Bregenz

Pflegeheim mit 50 Betten, Arztpraxis und Physiotherapie

Parkierung: Tiefgarage mit 10 Einstellplätzen

Erstbezug: 1. Februar 2017

HWB: 40 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.308 Euro



SATTEINS – ALTE SÄGE

Architekt: Reinhold Strieder Architekt ZT, Satteins

Mietwohnungen: 6

Parkierung: 6 überdachte Abstellplätze, 4 Besucherparkplätze im Freien

HWB: 36 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.876 Euro

Miete brutto (ohne BK und HK): 7,20 €/m² WNFl.

WOHNEN ZWISCHEN NAHERHOLUNGSGEBIET UND DORFZENTRUM

Die Alte Säge in Satteins stellte die VOGEWOSI zu Beginn vor eine herausfordernde Aufgabe. Zwar war der Baugrund in idealer Lage nahe Sozialzentrum, Kirche und Dorfplatz mit Bushaltestelle, jedoch galt der Grund als schwierig bebaubar. Durch die schöne Lage unmittelbar am Kirchenbach kamen diverse Auflagen auf den Bau zu. Aus wasserrechtlichen Gründen musste ausreichend

Abstand zum Bach eingehalten werden, daher wurde das Gebäude weit nach hinten an die Hangkante gesetzt. Durch den großzügigen Abstand zwischen Wohnhaus und Bach entstand auf dem VOGEWOSI-Grundstück ein schöner Weg, der entlang des Baches vom Zentrum zu den Spazierwegen ins Naherholungsgebiet führt. Da sich die neue Anlage auf

dem Grundstück der ehemaligen Säge befindet, war die Holzverkleidung des Massivbaus ein logischer Schritt. Ebenerdig finden sich die überdachten PKW-Einstellplätze, Kellerabteile sowie Wasch- und Trockenraum. Durch die spezielle Lage am Hang sind die Wohnungen im ersten Stock barrierefrei begehbar, wodurch auf einen Lift verzichtet werden konnte. Zusätzlicher

Freiraum entsteht durch die großen Balkone der Zwei- und Dreizimmerwohnungen, welche vor der Fassade den Anschein herausgezogener Schublade erwecken. Unter den Balkonen der Obergeschosse befindet sich eine große Sitzbank, die als sozialer Treffpunkt für die Bewohner dient.

„Als Bürgermeister einer kleinen Gemeinde ist es mir besonders wichtig, leistbaren Wohnraum in guter Qualität bieten zu können. Dadurch schaffen wir grundlegende Bedingungen, um Abwanderung in Ballungszentren entgegenzuwirken und so das Dorfleben zu erhalten.“

Bürgermeister Anton Metzler, Satteins



PROJEKT KLINAWO ERNTET INTERNATIONALES ANSEHEN

Wie müssen wir bauen, um den kostenoptimalen Lebenszyklus einer Wohnanlage über 50 Jahre zu erhalten? Das war die Forschungsfrage beim Pilotprojekt KLINAWO – Klimagerechter nachhaltiger Wohnbau – das von der VOGEWOSI gemeinsam mit Land Vorarlberg, Arbeiterkammer, Universität Innsbruck, alpS und dem Energieinstitut Vorarlberg gestartet wurde. An Hand von

60.000 Modellen wurde berechnet, wie sich aufgrund von Konstruktionsart und Wärmeversorgungssystem die Gesamtkosten eines Gebäudetyps verändern können. Die Variante mit den geringsten berechneten Lebenszykluskosten wurde schließlich in Feldkirch Tosters umgesetzt. In einem Monitoring wird nun zwei Jahre lang untersucht, wie sich das tatsächliche Nutzungsverhalten auf

die Energiekosten auswirkt. Das Massivhaus mit Wärmedämmverbundsystem verfügt über eine vereinfachte Form der Lüftung ohne Wärmerückgewinnung. Die Wärme der Wärmepumpe wird über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern verteilt. Die Komponenten sind dabei stockwerksweise zentral angeordnet, um Verteilungsverluste zu reduzieren. Das bisherige Ergebnis ist erfreulich: alle Werte

sind deutlich besser, als es der Plan zur Umsetzung der Klimaziele vorsieht. Auch international stößt das Projekt auf großes Ansehen. Ende September 2017 reisten Experten aus dem gesamten deutschsprachigen Raum nach Vorarlberg, um sich vor Ort ein Bild zu machen. Neben dem Projekt WOHNEN500® waren sie von KLINAWO besonders begeistert.



„Die Forschungsfrage, die wir uns stellten, lautete: Wie baut man eine gemeinnützige Wohnanlage, die auf einen Lebenszyklus von 50 Jahren sowohl wirtschaftlich als auch energetisch optimale Werte bringt?“

Bmst. Ing. Alexander Pixner, Leiter technische Abteilung, VOGEWOSI



FELDKIRCH TOSTERS – KLINAWO

Architekten: walser + werle architekten zt gmbh, Feldkirch

Mietwohnungen: 18, davon mit Kaufanwartschaft: 11, Gemeinschaftsraum

Parkierung: Tiefgarage mit 18 Einstellplätzen, 5 Besucherparkplätze im Freien

HWB: 22 kWh/m², a

Errichtungskosten/m² WNFl. (netto): 2.557 Euro

Miete brutto (ohne BK und HK): 6,90 €/m² WNFl.



Albert Heinzle, Stefan Rhomberg und Wolfgang Spitaler

Seit September 2017 bereichert ein besonderer junger Mann das Team der VOGEWOSI. Mit seiner unekümmerten Art und seiner Idee, den Mitarbeitern gesunde Snacks zu verkaufen, bringt er gute Stimmung in die Büros. Stefan Rhomberg ist 20 Jahre alt und hat einen geschützten Arbeitsplatz bei der VOGEWOSI. Er wohnt mit seinen Eltern und seinem älteren Bruder in Dornbirn und arbeitet jeden Vormittag bei

der VOGEWOSI. Dort unterstützt er Hausmeister Wolfgang Spitaler bei täglichen Arbeiten und hat sich bereits ein eigenes Standbein aufgebaut: Stefan geht mit seinem mobilen Wagen von Büro zu Büro und verkauft Joghurt, Äpfel, Nüsse, Süßigkeiten und Säfte an die Mitarbeiter. Sein Mentor Albert Heinzle ist zufrieden: „Stefan macht das wirklich gut. Er holt jeden Tag

den Wagen und fährt seine Runde. Wenn er fertig ist, macht er eine Bestandsaufnahme und kauft am nächsten Tag alles was fehlt.“ Wenn Stefan seine Verkaufstour beendet hat, geht er durch das ganze Unternehmen, um die Papierkörbe in den Büros zu leeren. Ist auch das erledigt entfernt er Klammern aus den Akten und vernichtet sie mit dem Shredder. „Das macht ihm am meisten Spaß“,

verrät Hausmeister Wolfgang Spitaler. „Aber er erledigt auch alles andere sehr gut. Im Herbst fährt Stefan gerne mit der Kehrmaschine und sammelt das Laub ein. Er ist ein liebenswürdiger Kollege und eine Bereicherung für unser gesamtes Team.“

HÖCHSTE SICHERHEIT UND KOMFORT DANK EXTERNER DIENSTLEISTER

So sehr wir uns im Winter über weiße Flocken vom Himmel freuen, so bringen sie doch auch eine Menge Arbeit und oft ein erhöhtes Verletzungsrisiko mit sich. Schnell kann ein eisiger Gehweg zur gefährlichen Rutschfalle werden. Um das zu verhindern, sieht der Gesetzgeber vor, dass öffentliche Gehwege, Straßen, Parkplätze und Zufahrten in der Zeit von 6-22 Uhr von Schnee und Eis geräumt

sein müssen. Dies haben in der Regel die Bewohner des betreffenden Grundstücks zu erledigen. In diesem Bereich wird die Gesetzgebung auch immer strenger. Kommt also eine Person durch unsachgemäße Räumung zu Schaden, kann dies sehr unangenehme Konsequenzen für die Verantwortlichen nach sich ziehen. Oft ist es den Bewohnern aber nicht möglich, auf ständige Schneefreiheit

der Wege zu achten. Die VOGEWOSI hat daher vor vier Jahren beschlossen, in jenen Wohnanlagen, in denen die Mieter keine Zeit oder Möglichkeit für den Winterdienst finden, die Leistungen an externe Unternehmen zu vergeben. Sie sind somit für's Schneeschaufeln, Eiskratzen und Streuen von Salz und Splitt verantwortlich. Die Kosten für diesen Service werden über die Betriebskosten abge-

rechnet. In besonders kalten und niederschlagsreichen Wintern, wie zum Beispiel im Jahr 2017, steigen diese natürlich dementsprechend an. Trotzdem sind die meisten Bewohner sehr zufrieden mit diesem Service, da sie sich den ganzen Winter bedenkenlos auf perfekt geräumte Wege verlassen können.





BREGENZ – FELDMOOS NEU

Architekten: ArGe Architekten Küess + Koller, Bregenz

Mietwohnungen: 115, Spielgruppe

Parkierung: Tiefgarage mit 130 Einstellplätzen, 25 Besucherparkplätze im Freien

Entgelt brutto (inkl. BK und HK): 9,90 €/m² WNFI.

Die Wohnanlage Feldmoos besteht seit mehr als 50 Jahren. Da sie ohne Pilotierung auf ungünstigem Boden errichtet wurde, gerieten die Häuser im Laufe der Zeit in starke Schiefelage, die zunehmend voranschreitet. Aus geotechnischer Sicht kommt nur ein Neubau mit Pfahlgründung bis zu tragfähigen Bodenschichten in Frage. Laut Plan werden acht Gebäude abgetragen und gegen sechs größere ersetzt.

Drei Häuser der bestehenden Anlage, in denen sich teils Eigentumswohnungen befinden, bleiben bestehen und sind nicht Teil des Neubauprojektes. Da der gesamte Prozess eine große Veränderung für die Bewohner bedeutet, war es der VOGEWOSI von Beginn an wichtig, die beste Lösung für alle Beteiligten zu finden. So wurden persönliche Gespräche geführt und

geeignete Umzugskonzepte erstellt. Da der Umbau in mehreren Etappen stattfindet, können die meisten Mieter nun nahtlos in ihre neuen Wohnungen übersiedeln. Das Gesamtkonzept des Neubaus knüpft an die bestehend hohe Qualität an. Moderne Energietechnik sorgt künftig für deutlich niedrigere Heizkosten. Die neue Anlage verfügt über zwei Tiefgaragen, viele Fahrradstell-

plätze und wird umgeben von weitläufigen Grünflächen mit parkähnlichem Charakter. Im Zentrum entsteht eine Art Dorfplatz mit einer Spielgruppe. Im Juni 2018 wurde die Baueingabe eingebracht. Am 1. Oktober fanden weitere Gespräche mit der Baubehörde und den zuständigen Fachleuten statt. Der konkrete Termin für die Bauverhandlung ist noch offen.

„In vielen Gesprächen ist es gelungen, eine dem Stand in Funktionalität und Energiehaushalt entsprechende Bebauung, welche auch eine zeitgemäße Antwort für verträgliche Verdichtung darstellt, zu finden.“

Bürgermeister Dipl.-Ing. Markus Linhart, Bregenz



ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2017

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	3.204	584	3.788	123	59	741.300,00	7,70
Stadt Bludenz	759	86	845	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.606	629	3.235	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	716	153	869	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	724	36	760	29	75	145.350,00	1,50
Marktgemeinde Frastanz	332	43	375	-	19	36.350,00	0,38
Marktgemeinde Götzis	439	42	481	11	54	77.050,00	0,80
Marktgemeinde Hard	783	74	857	-	113	142.450,00	1,48
Marktgemeinde Hörbranz	309	36	345	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	290	-	76	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	924	204	1.128	-	134	203.500,00	2,11
Marktgemeinde Nenzing	78	18	96	-	55	21.850,00	0,23
Marktgemeinde Rankweil	614	111	725	-	97	130.850,00	1,35
Marktgemeinde Schruns	133	43	176	6	16	25.450,00	0,26
Marktgemeinde Wolfurt	263	95	358	-	39	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	14	35	8.750,00	0,09
Gemeinde Lochau	484	104	588	-	54	101.750,00	1,06
Gemeinde Nüziders	126	8	134	-	18	14.550,00	0,15
Gemeinde Satteins	37	-	37	4	23	9.450,00	0,10
Gemeinde Schwarzach	20	6	26	-	41	4.400,00	0,05
Gemeinde Tschagguns	66	6	72	-	7	9.450,00	0,10
Gemeinde Vandans	20	9	29	-	17	3.650,00	0,04

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2017

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 bis 1980	Nominale €	%
Gemeinde Alberschwende	-	-	-	-	15	-	-
Gemeinde Bezaun	9	-	9	-	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	-	-	-	5	-	-	-
Gemeinde Koblach	36	-	36	-	-	-	-
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	59	-	59	-	6	-	-
Gemeinde Meiningen	20	-	20	-	2	-	-
Gemeinde Mittelberg/Riezlern	27	-	27	-	-	-	-
Gemeinde Schlins	54	-	54	-	11	-	-
Gemeinde Schoppernau	-	-	-	-	6	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	13	2	15	-	5	-	-
Gemeinde Silbertal	8	-	8	-	-	-	-
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	13.949	2.631	16.580	476	1.568	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2017

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	137.596,77	182.719,63
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	137.596,77	182.719,63
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke	21.529.543,26	25.749.538,80
2. Wohngebäude	508.266.312,23	493.774.703,90
3. sonstige Gebäude	5.200.248,09	5.443.787,74
4. nicht abgerechnete Bauten	104.820.399,92	81.902.114,39
5. Bauvorbereitungskosten	694.749,60	1.336.632,39
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	226.122,83	261.207,14
7. geleistete Anzahlungen	1.191.600,00	33.100,00
Summe Sachanlagen	641.928.975,93	608.501.084,36
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	102.358,03	30.692,71
II. Forderungen, Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	24.209,60	24.209,60
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	325.555,65	288.984,28
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	101.064.666,64	102.793.133,06
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	8.795.872,81	7.762.150,43
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	353.863,46	417.855,53
6. sonstige Forderungen	5.021.017,85	4.438.195,34
Summe Forderungen, Verrechnungen	115.585.186,01	115.724.528,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	27.827.267,58	23.785.365,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG	4.491.883,06	4.545.506,85
2. übrige	578.004,76	433.380,64
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.069.887,82	4.978.887,49
BILANZSUMME	790.658.146,68	753.210.152,50

davon mit
Restlaufzeit von
mehr als 1 Jahr

davon mit
Restlaufzeit von
mehr als 1 Jahr

JAHRESABSCHLUSS 2017 BILANZ ZUM 31.12.2017

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	40.943.881,79		40.191.185,86	
3. andere Rücklagen	185.189.725,10		172.407.004,63	
Summe Gewinnrücklagen	238.978.644,83		225.443.228,43	
IV. Bilanzgewinn	5.574.367,31		5.282.720,47	
Summe Eigenkapital	256.524.884,29		242.697.821,05	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.269.192,83		3.239.624,83	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.585.929,00		2.744.954,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.311.613,56		1.466.646,01	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.035.014,75		757.838,07	
5. sonstige Rückstellungen	631.848,77		659.568,75	
Summe Rückstellungen	9.833.598,91		8.868.631,66	
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	335.089.941,11	13.119.212,51	313.148.080,93	12.632.968,25
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	41.719.188,52	0,00	39.660.498,08	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	85.301.920,67	4.706.137,76	89.657.911,13	4.844.252,30
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	0,00	11.026,09	11.026,09
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	125.000,00	125.000,00	310.320,00	197.820,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	12.077.451,47	11.543.458,88	12.568.918,32	11.190.207,18
7. Kautionen	582.947,61	582.947,61	489.566,10	489.566,10
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	46.468.909,98	7.809.503,15	42.799.379,79	5.076.086,39
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	1.734.113,08	1.734.113,08	1.733.951,87	1.733.951,87
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	129.962,25	0,00	197.305,86	0,00
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	133.891,96	40.363,68	126.491,07	25.665,68
12. sonstige Verbindlichkeiten	936.336,83	936.336,83	940.250,55	940.250,55
davon Steuern	(113.256,47)		(282.630,40)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(146.660,59)		(146.114,43)	
Summe Verbindlichkeiten	524.299.663,48	40.597.073,50	501.643.699,79	37.141.794,41
BILANZSUMME	790.658.146,68		753.210.152,50	

JAHRESABSCHLUSS 2017

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	77.043.841,31	73.356.564,66
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	397.479,83	346.764,94
c) Zuschüsse	179.594,40	143.615,03
d) aus Sondereinrichtungen	399.893,67	228.604,31
e) aus Betreuungstätigkeit	1.343.565,02	1.229.702,48
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	76.047,03	70.393,80
g) übrige	51.604,93	74.488,03
Summe Umsatzerlöse	79.492.026,19	75.450.133,25
2. aktivierte Eigenleistungen	2.456.898,17	2.047.917,00
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	293.504,02	677.399,30
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.016.414,76	4.066.139,21
c) übrige	114.433,35	16.505,90
Summe sonstige betriebliche Erträge	9.424.352,13	4.760.044,41
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.353.773,35	-2.221.908,32
5. Instandhaltungskosten	-21.430.099,43	-15.761.712,45
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-83.327,72	-80.791,88
b) Gehälter	-3.931.809,81	-3.840.648,23
c) soziale Aufwendungen	-1.657.873,43	-2.249.949,11
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-196.916,89	-716.016,04
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-204.543,49	-282.359,25
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.086.187,37	-1.073.399,76
davon sonstige Sozialaufwendungen	-183.605,66	-167.144,12
davon übriger Personalaufwand	13.379,98	-11.029,94
d) Kosten der Organe	-6.341,19	-5.963,44
Summe Personalaufwand	-5.679.352,15	-6.177.352,66

JAHRESABSCHLUSS 2017
 GEWINN- UND
 VERLUSTRECHNUNG 2017

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-15.143.307,40	-14.033.588,25
8. Betriebskosten	-21.854.611,66	-20.539.824,19
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-401.786,06	-398.376,43
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.028.315,80	-9.155.201,03
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.492.868,49	-1.495.797,88
c) übrige	-157.947,83	-373.053,58
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-10.679.132,12	-11.024.052,49
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	13.831.214,32	12.101.279,87
12. Erträge aus Beteiligungen	0,00	70.000,00
13. Zinsen und ähnliche Erträge	221.612,06	333.620,34
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-223.760,66	-228.377,86
15. Zwischensumme 12. - 14.	-2.148,60	175.242,48
16. Ergebnis vor Steuern	13.829.065,72	12.276.522,35
17. Steuern vom Einkommen	-2.002,48	-184.159,13
18. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	13.827.063,24	12.092.363,22
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-8.252.695,93	-6.809.642,75
BILANZGEWINN	5.574.367,31	5.282.720,47

FACTBOX VOGEWOSI BILANZ-STICHTAG 31.12.2017

	2017	2016
Bilanzsumme	790,7 Mio. €	753,2 Mio. €
Eigenkapital	256,5 Mio. €	242,7 Mio. €
Sachanlagevermögen	641,9 Mio. €	608,5 Mio. €
Umsatz	79,5 Mio. €	75,5 Mio. €
Bilanzgewinn	5,57 Mio. €	5,28 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	170.300 m ²	185.600 m ²
Mietwohnungen	13.949	13.758
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.631	2.635
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.580	16.393
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen	98	96

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

St. Martin-Straße 7 | A-6850 Dornbirn | T 0 55 72/38 05 | FN 591 52p Landesgericht Feldkirch