





Das Jahr 2018 war ein sehr aktives Jahr für die VOGEWOSI genauso wie für die ganze Vorarlberger Baubranche. Die Themen Wohnungsbedarf und Baulandmangel wurden in der Öffentlichkeit viel diskutiert und stellten auch uns vor Herausforderungen. Umso freudiger stimmt es uns sagen zu können, dass das Jahr 2018 abermals von einer starken Bauleistung geprägt war und wir 205 Wohnungen übergeben durften. Außerdem haben wir die Gemeinde Sulz als neues Mitglied unserer VOGEWOSI Familie dazu gewonnen. Die Sorge leistbaren Wohnraum zu finden, beschäftigt viele Vorarl-

bergerinnen und Vorarlberger seit langem. Wir von der VOGEWOSI möchten den Menschen im Ländle in dieser Hinsicht Sicherheit geben. Mit zukunftsorientierten Projekten sind wir auch 2018 unserem Ziel, leistbares Wohnen in ganz Vorarlberg möglich zu machen, ein Stück nähergekommen. Die Weiterentwicklung unseres erprobten Modulbausystems WOHNEN500[©] sehen wir als wichtigen Lösungsansatz, um dem Wohnungsmangel im Land effizient entgegenzuwirken. Die serielle Fertigung von Bauelementen bietet eine zeitgemäße Lösung und ist – wie WOHNEN500+[©] zeigt – auch

geeignet für die Errichtung von individuellen, modernen und attraktiven Wohnanlagen. Uns ist es ein Anliegen die Baukosten niedrig zu halten genauso wie langfristig unsere Wohnungen leistbar zu machen. Auch diesbezüglich können wir mit unseren Holzmodulbauten punkten. Die Niedrigstenergiehäuser sind ökologisch effizient und nachhaltig finanziert. Somit sind wir bestens gerüstet für die Zukunft. Jedenfalls werden wir mit unseren bewährten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alles daran setzen, um auch weiterhin ausreichend leistbaren Wohnraum für Vorarlberg anbieten zu können.

STARKE BAULEISTUNG UND ZUKUNFTS- ORIENTIERTE ANSÄTZE

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



AUF SICHTSRAT

LAbg. Mag. Albert Hofer
Vorsitzender-Stellvertreter, Lustenau

Dr. Gabriele Germann-Leiner
Vorsitzende-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

Elisabeth Steiner, Lauterach
vom Betriebsrat delegiert

Bernd Schwendinger, Dornbirn
vom Betriebsrat delegiert

WOLFGANG RÜMMELE † 07.05.2019 – EIN MENSCH MIT HERZ, HUMOR UND HAUSVERSTAND

Mit tiefer Betroffenheit haben wir dieses Jahr vom Verlust unseres ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden DI Wolfgang Rümmele erfahren. Er verstarb am 7. Mai dieses Jahres nach kurzer schwerer Krankheit. Wir trauern um einen wichtigen Teil unserer VOGEWOSI Familie. Als ehemaliger Bürgermeister Dornbirns kannte er die Bedürfnisse der Gemeinden, engagierte sich aus Liebe zur Bevölkerung und setzte sich mit aller Kraft für den

Erhalt humanitärer Werte ein. Für ihn standen der Mensch, seine soziale Verantwortung und die Gemeinnützigkeit der VOGEWOSI immer im Mittelpunkt. Mit seinem Talent Menschen an einen Tisch zu bringen konnte er zahlreiche Gemeinden für sein Anliegen gewinnen, leistbaren Wohnraum und soziale Angebote zu schaffen. Wolfgang Rümmele stand mit Leib und Seele für seine Visionen ein und brachte mit seiner mitreißenden

positiven Art Vieles voran. In seiner Zeit als Aufsichtsratsvorsitzender der VOGWOSI setzte er sich mit Engagement für leistbaren Wohnbau ein und ermöglichte den Bau von Wohnanlagen in sechs neuen Gemeinden. Auch bei der Entwicklung und Weiterentwicklung von WOHNEN500® hatte Wolfgang Rümmele maßgebenden Einfluss. Insbesondere aber engagierte er sich dafür, dass VOGEWOSI-

Mieten dauerhaft leistbar bleiben und diese mit hohem Einsatz an Eigenmitteln stabilisiert werden. Seine Freundlichkeit, sein Engagement und seine Herzlichkeit hat jeder zu spüren bekommen. Wir werden seine humorvolle und liebenswürdige Art für immer in Erinnerung behalten und sind ihm auf ewig dankbar für seinen Einsatz und seine Verdienste.



„Wir verlieren mit Wolfgang Rümmele einen Menschen mit hoher Sozialkompetenz, politischer Erfahrung und Verständnis für die Aufgaben unserer Zeit. Wir alle – Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung – haben ihn sehr geschätzt und werden seine humorvolle und menschliche Art vermissen.“

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



HÖRBRANZ – HERIBRANDSTRASSE

Architekt: walser + werle ZT GmbH

16 Wohneinheiten mit 1.073,63 m² WNFL, 8x2-Zi-Wo, 8x3-Zi-Wo, 1 Wohngruppe

Krankenpflegeverein: KPV | Mobiler Hilfsdienst: MoHi

Parkierung: 23 PKW-Einstellplätze/Tiefgarage

Erstbezug: 2018 | HWB: 12,5 kWh/m²a

Errichtungskosten Wohnung/m² WNFI. (netto): € 2.794 | Miete brutto (ohne BK und HK): € 6,95/m² Wohnnutzfläche

Soziale Kontakte machen glücklich und halten jung. An diesem Grundsatz orientierte sich die VOGEWOSI bei der Planung der neuen Wohnanlage in Hörbranz. Viele ältere Menschen sehen sich mit zunehmendem Alter von Vereinsamung betroffen. Mit dem Wohnbauprojekt in Hörbranz hat die VOGEWOSI eine ideale Lösung gefunden: Das neue Gebäude ist durch einen

Verbindungsgang an die Wohngruppe „mitanand“ angeschlossen. Im Erdgeschoss des modernen Gebäudes befinden sich Räumlichkeiten der Gemeinde und des Krankenpflegevereins. Darüber sind 16 betreubare 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die drei Wohneinheiten sind durch einen Gang miteinander verbunden und ermöglichen damit den Bewohnern schnelle Wege um sich zu treffen.

Gerade pflegebedürftige Menschen schätzen diesen Austausch sehr. Sie fühlen sich als Teil des Geschehens und sind immer noch „mittendrin“. Die Wohngruppe umfasst Einzelzimmer mit kleinen privaten Außenflächen. Der Lebensmittelpunkt aber findet in den Gemeinschaftsräumen statt. Auch hier ist die Möglichkeit für soziale Kontakte, Freundschaften und regen Austausch gegeben.

Außerdem sorgt der mobile Hilfsdienst MoHi für eine Rundum-Betreuung. Ein weiterer Pluspunkt ist der grüne Innenhof, der viel Platz zum Entspannen bietet und ebenfalls als Begegnungszone dient. Mit Kneippbecken und einem öffentlichen Spielplatz ist das Freiraumkonzept bis ins Detail durchdacht.

„Ich freue mich sehr, dass wir mit Hilfe der VOGEWOSI eine so fortschrittliche Wohnanlage in unserer Gemeinde bauen konnten. Der dadurch möglich gemachte soziale Austausch nimmt den Menschen die Angst vor dem Älterwerden.““

Karl Hehle, Bürgermeister Hörbranz



SULZ – EINE NEUE VOGEWOSI-GEMEINDE

Nach den Plänen des renommierten Architekturbüros Nachbaur Wörter Architekten ZT entstanden auf dem Areal der ehemaligen Fensterbaufirma FRICCO 20 neue Wohnungen. Mit der ersten Wohnanlage in Sulz wächst die VOGEWOSI Familie um eine weitere Gemeinde und setzt den Grundstein für eine langfristige Partnerschaft. Das moderne

Gebäude besteht aus zwei zusammengeführten Baukörpern: ein dreigeschossiger in die Länge gezogener und mit Schindeln bekleideter Teil und ein weiß verputzter vierstöckiger Bau. Dieser Kontrast macht den Charme des Gebäudes aus und verleiht ein Gefühl von Moderne und Klarheit. Die Anlage wurde in höchster baulicher Qualität realisiert, die Wohnungen verfügen über einen Balkon und

sind durch einen Lift barrierefrei zugänglich und direkt an die eigene Tiefgarage angebunden. Die fortschrittliche Wohnanlage ist als Passivhaus gebaut, mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung und einer Solaranlage. Außerdem bietet die Süd-West-Orientierung des Gebäudes helle Räume und viel Tageslicht im Inneren. Um vor dem Straßenlärm zu schützen, wurde eine Pufferzone auf der Nordseite

errichtet, die für angenehme Ruhe sorgt. Die Außenanlage geht fließend in die Natur des Sulner Berges über und gibt den Bewohnern das Gefühl mitten im Grünen zu leben. So steht dem Wohlfühlen nichts mehr im Weg!



„Für uns war es besonders wichtig, dass die Wohnanlage gut durchmischert ist und so ein positives Zusammenleben gefördert wird. Dank der Zusammenarbeit mit der VOGEWOSI ist es uns gelungen eine perfekte Wohnanlage für Bewohner jeden Alters zu schaffen.“

Karl Wutschitz, Bürgermeister Sulz



SULZ – FRICCO

Architekt: Nachbaur Wörter Architekten ZT GmbH

20 Wohneinheiten mit 1.299,08 m² WNFL, 11x2-Zi-Wo, 6x3-Zi-Wo, 3x4-Zi-Wo

Parkierung: 20 PKW-Einstellplätze

Erstbezug: 2018 HWB: 18,1 kWh/m²a

Errichtungskosten Wohnung/m² WNFL. (netto): € 2.707

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



BLUDENZ – UNTERFELD IV

Architekt: DI Johannes Nägele

17 Wohneinheiten mit 1.079,76 m² WNFL, 1 HV-Büro, 1 Kindertagesstätte, 12x2,5-Zi-Wo, 4x3-Zi-Wo, 1x4-Zi-Wo

Parkierung: 19 PKW-Einstellplätze

Erstbezug: 2018 | HWB: 20,7 kWh/m²a

Errichtungskosten Wohnung/m² WNFI. (netto): € 3.256

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

BLUDENZ – BEGEGNUNGSZONE IN DER ALPENSTADT

Im Bludener Unterfeld ist eine weitere Wohnanlage für Jung und Alt entstanden. Die neue Anlage ist Teil des räumlichen Entwicklungskonzepts und trägt zum Aufbau eines lebendigen Ortsteilzentrums bei. Auch hier werden Generationen geschickt miteinander verknüpft und der Austausch wird gefördert. In den beiden Obergeschossen des dreistöckigen modernen Gebäudes befinden sich ins-

gesamt 17 Wohneinheiten mit mehreren Stufen betreuten Wohnens. Im Erdgeschoss hat die Kleinkindbetreuung „Bienenwabe“ ihren Platz. So lernt Alt und Jung miteinander umzugehen und es entsteht eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Der ganzheitliche Ansatz der VOGEWOSI wird hier deutlich. Zum einen zeichnet sich die Wohnanlage dadurch aus, dass die Bewohner und die Bevölkerung

die sozialen Einrichtungen gemeinsam nutzen können. Zum anderen wurden im Erdgeschoss des Neubaus Büros für die VOGEWOSI Hausverwaltung geschaffen. So wird der Austausch zwischen Bewohnern und Verwaltung noch einfacher und direkte Kommunikationswege werden möglich. Zu den umfassenden Begegnungs- und Betreuungsmöglichkeiten für Bewohner und Kinder zählt auch

der Gemeinschaftsraum mit Teeküche im Erdgeschoss des Neubaus. Hier können sich die Bewohner treffen, Gäste empfangen und gemeinsam gemütliche Stunden verbringen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und setzen auf Niedrigenergiestandard mit Solarkollektoren und zentraler Wohnraumlüftung.

„Gemeinsam mit der VOGEWOSI schaffen wir seit vielen Jahren leistbares Wohnen in Bludenz. Über diese langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft sind wir sehr glücklich und hoffen auch weiterhin auf eine solch enge Zusammenarbeit.“

Mandi Katzenmayer, Bürgermeister Bludenz



WOHNEN500[©] – DIE ZUKUNFT DES MODERNEN WOHNENS

Die VOGEWOSI hat in Zusammenarbeit mit Architekt Johannes Kaufmann und Christian Kaufmann von Kaufmann Bausysteme das Wohnbauprojekt WOHNEN500[©] und dessen Weiterentwicklung WOHNEN500+[©] realisiert. Die beiden Holzbauexperten und Alexander Pixner, Leiter der technischen Abteilung der VOGEWOSI, haben ihren ganz persönlichen Zugang zu den beiden Projekten mit uns geteilt.

Was waren die besonderen Herausforderungen bei der Planung und Entwicklung von WOHNEN500[©] und WOHNEN500+[©]?

Johannes Kaufmann: Die besondere Herausforderung war es, dass man gewisse Rahmenbedingungen einzuhalten hatte und nicht einen x-beliebigen Baukörper generieren konnte. Außerdem muss das System sinnvoll auf dem Grundstück platziert werden, damit es sowohl städtebaulich als auch platztechnisch optimal genutzt wird. Deshalb haben wir auch WOHNEN500+[©] entwickelt. So können wir flexibel auf die einzelnen Grundstücke und Bedürfnisse der Gemeinden eingehen.

Christian Kaufmann: Eine Herausforderung war es die Gebäude optimal zu planen und zu realisieren, um so viel Nutzfläche wie möglich

zu bewahren. Nur so kann es wirklich auf leistbares Wohnen hinauslaufen. Es bedarf Know-how seitens des Herstellers, also uns, aber auch Grundverständnis seitens des Architekten, wie die Module funktionieren. Und das war mit Johannes Kaufmann gegeben. Das Projekt war in dieser Form einzigartig und erstmalig. Mit starken Partnern konnten wir jedoch allen Herausforderungen trotzen.

Alexander Pixner: Das Ziel war von Anfang an eine kostengünstige Umsetzung, damit wir die Grundvorgabe von 500 Euro pro Wohnung und Monat einhalten konnten. Demzufolge mussten wir

eine Baustruktur finden, mit der wir das Ganze in der gewünschten Bauqualität realisieren konnten. Dazu kam die Herausforderung unsere wirtschaftlichen mit den energetischen und ökologischen Zielvorgaben des Landes zu vereinbaren.

Welchen Zugang haben Sie zu dem Projekt WOHNEN500[©] und dessen Weiterentwicklung WOHNEN500+[©]?

JK: Wir sind seit fast 20 Jahren im Bauwesen tätig und beschäftigen uns insbesondere mit dem Thema Modulbau und der Vorfertigung im Holzbauwesen. Bis dato hatten wir nur kleinere

Wohneinheiten und Hotelbauten in Modulbauweise errichtet.

Gemeinsam mit der VOGEWOSI haben wir dann den Schritt in Richtung Wohnbau gewagt. Mit Erfolg! Vorfertigung ist aus meiner Sicht am Ende des Tages immer sinnvoll, weil es die Arbeiten ins Werk verlagert und auf der Baustelle nicht viel gemacht werden muss, wo man Wind, Wetter und Regen ausgesetzt ist. Sprich die Qualität ist besser und am Ende des Tages ist es auch kostengünstiger. Deshalb interessierte uns grundsätzlich das Thema Vorfertigung sehr stark. Mit der VOGEWOSI hatten wir dann den per-

fekten Partner für die Realisierung dieser Ideen gefunden.

CK: Wir waren schon länger im Modulbau tätig. Bis dahin aber hauptsächlich im Bau von Gebäuden mit Einzelappartements, wie Sozialzentren, Hotels und Studentenheimen. Schon damals hat uns der Wohnbau sehr fasziniert und wir wussten, dass wir genau dafür auch einmal ein Produkt schaffen wollen. Aus diesem Grund war es für uns selbstverständlich und klar, dass wir uns gerne in das Projekt einbringen möchten. Mit der VOGEWOSI hatten wir einen extrem guten Partner an unserer Seite, der uns in Sachen Gestal-

tung Freiraum gelassen hat.

Deswegen sind WOHNEN500[©] und WOHNEN500+[©] auch das Liebling von Kaufmann Bausysteme geworden. Sozusagen unser Baby.

Welche Besonderheiten mussten bei der Planung und Entwicklung berücksichtigt werden?

CK: Speziell bei WOHNEN500[©] waren die größten Anforderungen, dass man die Wohnungsgrößen in den Modulen unterbringt. Wir haben alles komplett im Werk vorgefertigt. Weswegen wir planerisch alles so hinbekommen mussten, dass es einwandfrei funktioniert, wenn es fertig ist. Die Leute sollten ja auch zufrieden sein und das haben wir

geschafft. Bei der Weiterentwicklung WOHNEN500+[©] haben wir versucht 3-Zimmer-Wohnungen genauso wie kleinere und größere Wohnungen als Modul zu bauen.

Dies war vor allem wegen der aufwendigen integralen Planung eine große Herausforderung. Neben der Planung des Holzbaus müssen nämlich auch sämtliche Gewerke mitgeplant werden. Letztendlich haben wir es aber geschafft sowohl 2-Zimmer-, 3-Zimmer-, als auch 4-Zimmer-Wohnungen zu errichten.

JK: Durch das Baukastensystem muss man immer wieder kontrollieren, ob das System für das

Grundstück geeignet ist. Das ist die Anfangsherausforderung. Danach gibt es eigentlich keine mehr.

Wenn einmal das „Go“ gefallen ist und man sagt es funktioniert, dann kann man in vielen Fällen auf die standardisierten Teile des Projekts zurückgreifen.

Wo liegen die Anfänge des Holzmodulbaus?

CK: Holzmodulbau mit komplett vorgefertigten Wohn- oder Raummodulen gibt es schon länger. Bereits vor 20 Jahren gab es Pilotprojekte auf dem Markt. Auch von uns. Das waren aber immer nur einzelne Lösungen, mit denen man probiert hat wie es funktionieren könnte und nie mit dem seriellen Gedanken im Hintergrund – wie

wir ihn jetzt haben. Ich würde sagen, das BMW Hotel in Ammerwald 2008 war die Initialzündung was den Holzmodulbau in Serie betrifft.

Welche architektonischen Chancen ergeben sich durch das Projekt?

JK: Ich bin mir sicher, dass wir und die gesamte Baubranche nicht darum herumkommen werden uns mit dem Thema des seriellen Modulbaus intensiv zu beschäftigen. Zum einen da man von uns kürzere Bauzeiten und bessere Qualität fordern wird und zum anderen, weil man in Zukunft CO₂-neutrale Baustoffe verlangen wird. Doch auch der menschliche Faktor spielt eine große Rolle. Das Bauen muss handwerks- und menschenfreundlicher

gemacht werden. Wochenlange Baustellenaufenthalte sind einfach nicht mehr zeitgemäß. Deshalb werden Baustellen in den nächsten Jahren immer mehr auf Vorfertigung zurückgreifen müssen. Um keine Häuser von der Stange zu produzieren müssen wir aber darauf achten, dass der Faktor Architektur seine wichtige Rolle in solchen Projekten nicht verliert. Daher versuchen wir dem Gebäude durch variable Fassaden, Fensterformate oder Außenanlagen eine gewisse Individualität und Lebendigkeit zu geben.

Welche Chancen ergeben sich durch WOHNEN500[©] und WOHNEN500+[©]?

AP: Wir sehen in WOHNEN500+[©] die Möglichkeit den momentan herrschenden Baupreisen und der Hoch-

konjunktur in der Bauwirtschaft entgegenzuhalten und halbwegs vernünftige Herstellungskosten garantieren zu können. Mit dem Modell haben wir die Chance unser Bauprogramm mit leistbaren Wohnungen attraktiv erfüllen zu können.

Und wie wird sich der gemeinnützige Wohnbau entwickeln?

AP: Grundsätzlich wird der soziale Wohnbau sich immer mehr in Richtung prozessorientierter Umsetzung bewegen müssen. Ein relativ hoher Vorfertigungsgrad und eine dadurch verkürzte Bauzeit vor Ort werden in Zukunft Standard sein. Nur so können wir das Thema Kosten in den Griff bekommen.



FRAUENPOWER – FRAUEN IN DER HAUSVERWALTUNG

Wie fühlt es sich an als Frau in einem männerdominierten Beruf zu arbeiten? Diese Frage haben wir Johanna Sablatnig, Gabriele Waibel und Karin Siess gestellt und interessante Antworten erhalten. Die drei Frauen sind die einzigen weiblichen Mitglieder des 25-köpfigen Hausverwalterteams der VOGEWOSI und stechen durch ihre besondere Empathie hervor. Eine Eigenschaft, die gerade in der täglichen Arbeit in der Hausverwaltung von großem Nutzen ist. Mit dem richtigen

psychologischen Gespür fällt es leichter, verständnisvoll und doch klar auf die Sorgen und Anliegen der Bewohner einzugehen. Ein weiterer Punkt: sich Zeit nehmen für die Bewohner und ihnen richtig zuhören. Nur so kann man mögliche Probleme aus dem Weg räumen. Viele der Bewohner freuen sich einfach nur über ein offenes Ohr und darüber ein paar freundliche Worte austauschen zu können. Die drei Frauen wissen um die positive Wirkung der richtigen Kommunikation.

Vorurteile gegenüber Frauen in der Hausverwaltung begegnet man immer wieder. Vor allem in Bezug auf technisches Können und praktische Arbeiten werden unsere Powerfrauen oft unterschätzt. Denn sie zeigen ganz selbstverständlich auch handwerkliches Geschick und Können.

Neben allen Klischees haben die Frauen in der Hausverwaltung auch Vorteile. Beispielsweise bleiben die meisten Menschen gegenüber Frauen eher ruhig und höflich. Sie trauen ihnen mehr Einfühlungsvermögen zu.

Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass manche Bewohner sich von Verwalterinnen besser verstanden und aufgehobener fühlen. Im Großen und Ganzen macht Frau oder Mann aber keinen großen Unterschied, denn jeder hat seine ganz persönlichen Stärken und Schwächen. Wir sind unseren drei Hausverwalterinnen ganz besonders dankbar, dass sie veraltete Klischees aus dem Weg räumen und ihren eigenen mutigen Weg gehen.



Karin Siess



„Es geht immer um die Person, die ein Problem oder Anliegen hat. Unsere Aufgabe ist es, die Bewohner dann zu unterstützen und gemeinsam mit ihnen eine Lösung zu finden.“

Johanna Sablatnig (links)



Liebevoll sanierte Südtirolersiedlung in Dornbirn.

Das Ziel der VOGEWOSI ist es, leistbaren Wohnraum in ganz Vorarlberg zu schaffen. Deshalb haben neben dem Bau neuer Anlagen, der Erhalt und die Pflege der bestehenden Objekte oberste Priorität.

Um die Wohnanlagen möglichst auf dem neuesten Wohn- und Umweltstandard zu halten und Heizkosten zu minimieren führt die VOGEWOSI regelmäßig Standardkontrollen durch. Dadurch wird frühzeitig deutlich, wo Sanierungsbedarf herrscht und ob

sich eine Sanierung langfristig lohnt. Schon vor über 35 Jahren wurde begonnen den Gebäudebestand energetisch zu verbessern. Bei der hohen Sanierungstätigkeit der letzten Jahrzehnte waren die großen Themen das Aufbringen von Wärmedämmfassaden, Fensteraustausch, Passivhaus-sanierungen und Einbau bzw. Erneuerung von Zentralheizungen. Momentan liegt der Fokus vermehrt auf der Sanierung des Innenbereichs. Hierzu zählt die

Sanierung von Wasserzuleitungen und die Modernisierung der Elektrotechnik. Auch über eine Neugestaltung des ältesten Gebäudebestandes wird im Hinblick auf die noch mögliche Restnutzungsdauer derzeit intensiv nachgedacht.

Außerdem ist es der VOGEWOSI besonders wichtig Wohnanlagen auszubauen um eine barrierefreie Nutzung möglich zu machen. Diese Themen werden auch in Zukunft nicht an Relevanz verlieren. Um ein modernes Erscheinungsbild und optimale Nutzung zu garantieren

wird jedes einzelne VOGEWOSI-Gebäude im Detail begutachtet und kontrolliert. So bleibt der hohe Wohnkomfort garantiert und der Gebäudebestand erhalten. Selbstverständlich sind, neben technischen Erneuerungen, Modernisierungen und Klimaschutz, die Steigerung der Attraktivität der Wohnanlagen und die erhöhte Wohnqualität der Bewohner weitere Vorteile der Sanierungsarbeiten.

WOHNRAUM SCHAFFEN DURCH ZUKUNFTSORIENTIERTES DENKEN

Die VOGEWOSI schafft jährlich neuen leistbaren Wohnraum, versorgt das Land jedoch auch mit zusätzlichem Wohnraum in älteren Wohnanlagen. Viele Vorarlberger Wohnungssuchende profitieren somit vom jahrzehntelang aufgebauten Bestand der VOGEWOSI. Gerade ältere Anlagen bieten günstige Wohnungen mit Mieten zwischen 4 bis 5 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2018 bei-

spielsweise hat die VOGEWOSI neben 205 neuen Wohnungen auch 749 bereits bestehende Wohnungen wiedervermietet. Dadurch konnten circa 950 Wohnungen an neue Mieter übergeben werden. Das sind beeindruckende Zahlen, wenn man an den Wohnungsmangel in Vorarlberg denkt. Durch die Wiedervermietung von bestehendem Wohnraum werden auch sozial ausgewogene Wohnquartiere gefördert.

Erfahrungen zeigen, wie positiv sich eine gute soziale Durchmischung der Wohnanlagen auf die allgemeine Lebensqualität der Bewohner auswirkt. Auch die Gemeinden profitieren von einem verträglichen Miteinander. Die VOGEWOSI übernimmt damit auch für bestehende Anlagen Verantwortung und sorgt gemeinsam mit den Gemeinden für eine stets ausgeglichene und passende

Verteilung der Wohneinheiten. Die Wohnungen werden nach Bedarf saniert und den Gemeinden zur Wiedervermietung gemeldet. Neue Bewohner finden dann im Bestand der VOGEWOSI ein leistbares Zuhause.





Wohnanlage in St. Gerold, Faschinastraße

Auch in Zukunft kann die VOGEWOSI ihren Erfolgskurs halten. Mit 222 neuen Wohnungen im Jahr 2019 wächst die VOGEWOSI Familie stetig. Von den zahlreichen Vorhaben sind 2018 zwei Wohnanlagen nach dem Holzmodulbausystem WOHNEN500+[©] in den Gemeinden Schröcken und Lustenau errichtet worden. Das innovative Konzept ermöglicht es nachhaltige Wohnanlagen mit hohem

Wohnkomfort zu niedrigen Preisen zu erbauen. Die beiden Anlagen überzeugen durch eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre und schaffen einen Mehrwert für die Gemeinden. Gute Ideen setzen sich durch, weshalb eine neue Anlage in Dornbirn in Bau und in fünf weiteren Gemeinden in Vorbereitung ist. Nicht nur die Anzahl der Wohnanlagen wächst stetig, auch

immer mehr neue Gemeinden lassen sich von der Qualität der VOGEWOSI-Bauten begeistern. So gewinnt die VOGEWOSI im Jahr 2019 und 2020 vier neue Gemeinden als Partner dazu: Bartholomäberg, St. Gerold, Hohenweiler und Schröcken. Bis Ende dieses Jahres wird die VOGEWOSI somit in 56 Vorarlberger Gemeinden mit Wohnanlagen vertreten sein.

Dadurch kommt die größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung im Land ihrem Ziel in ganz Vorarlberg leistbaren Wohnraum zu schaffen immer näher.

„Wir blicken gespannt und positiv in die Zukunft. Ich bin mir sicher, dass sich in den kommenden Jahren im gemeinnützigen Wohnungsbau vieles tun wird. Darum arbeitet das ganze VOGEWOSI-Team mit viel Weitsicht an neuen innovativen Konzepten, um gut vorbereitet zu sein. Vor allem freuen wir uns auf die nächsten Projekte und darauf die VOGEWOSI-Familie immer weiter wachsen zu sehen!“

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI



ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2018

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	838	86	924	54	16	232.600,00	2,42
Stadt Dornbirn	2.604	629	3.233	197	291	603.200,00	6,26
Stadt Feldkirch	716	153	869	13	40	130.850,00	1,36
Stadt Hohenems	723	36	759	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	325	36	361	-	13	17.450,00	0,18
Marktgemeinde Lauterach	211	79	290	-	76	50.900,00	0,53
Marktgemeinde Lustenau	924	184	1.108	-	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	163	43	206	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	213	26	239	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 Sattens	45	-	45	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	42	9	51	-	17	3.650,00	0,04

*Änderungen gegenüber 2017 durch Neubezüge, Wohnungsverkauf, Zusammenlegungen bzw. Umwandlungen von Lokalen in Wohnungen und umgekehrt

ERRICHTETE WOHNOBJEKTE PER 31.12.2018

NICHTGESELLSCHAFTER	in der Verwaltung			aus der Verwaltung		Anteil an Stammkapital	
	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Gesamt	Eigentumswohnungen	Siedlungshäuser von 1940 bis 1980	Nominale €	%
Gemeinde Alberschwende	-	-	-	-	15	-	-
Gemeinde Bartholomäberg	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Bezau	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 Hohenweiler	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Innerbraz	9	-	9	-	-	-	-
Gemeinde Mittelberg/Hirscheegg	-	-	0	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 Schröcken	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Schwarzenberg	13	2	15	-	5	-	-
Gemeinde Silbertal	8	0	8	-	-	-	-
Gemeinde St. Anton i. Montafon	11	-	11	-	10	-	-
Gemeinde St. Gallenkirch	38	-	38	-	-	-	-
Gemeinde St. Gerold	-	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Sulz	20	-	20	-	12	-	-
Gemeinde Thüringen	46	-	46	-	18	-	-
Gemeinde Warth	8	-	8	-	-	-	-
Gemeinde Weiler	19	-	19	-	25	-	-
Gemeinde Zwischenwasser	-	-	-	-	4	-	-
GESAMT	14.151	2.611	16.762	476	1.568	9.629.000,00	100

JAHRESABSCHLUSS 2018

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	109.794,33	137.596,77			
Summe immaterielle Vermögensgegenstände					
II. Sachanlagen					
1. unbebaute Grundstücke	23.075.016,69	21.529.543,26			
2. Wohngebäude	549.088.907,48	508.266.312,23			
3. sonstige Gebäude	4.955.313,07	5.200.248,09			
4. nicht abgerechnete Bauten	89.204.839,86	104.820.399,92			
5. Bauvorbereitungskosten	1.021.610,98	694.749,60			
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.150,74	226.122,83			
7. geleistete Anzahlungen	1.203.000,00	1.191.600,00			
Summe Sachanlagen	668.854.838,82	641.928.975,93			
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	6.860,00	6.860,00			
2. Wertrechte des Anlagevermögens	14,54	14,54			
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	501.250,00	0,00			
Summe Finanzanlagen	508.124,54	6.874,54			
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	669.472.757,69	642.073.447,24			
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen					
Vorräte	35.916,29	102.358,03			
II. Forderungen, Verrechnungen					
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	1.237.209,60	24.209,60	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	343.864,11	325.555,65	0,00	0,00	0,00
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	98.852.413,10	101.064.666,64	81.875.251,76	85.105.344,43	85.105.344,43
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	9.040.601,71	8.795.872,81	7.335.809,04	6.759.982,64	6.759.982,64
5. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	620.074,66	353.863,46	86.194,64	93.528,28	93.528,28
6. sonstige Forderungen	4.851.923,43	5.021.017,85	1.823.255,55	1.887.909,66	1.887.909,66
Summe Forderungen, Verrechnungen	114.946.086,61	115.585.186,01	91.120.510,99	89.846.765,01	89.846.765,01
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	39.098.465,09	27.827.267,58			
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	154.080.467,99	143.514.811,62			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG	4.438.259,27	4.491.883,06			
2. übrige	611.612,96	578.004,76			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	5.049.872,23	5.069.887,82			
BILANZSUMME	828.603.097,91	790.658.146,68			

JAHRESABSCHLUSS 2018
BILANZ ZUM 31.12.2018

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL				
I. eingefordertes Stammkapital	9.629.000,00	9.629.000,00		9.629.000,00
<i>davon gezeichnetes Stammkapital</i>	9.629.000,00	9.629.000,00		9.629.000,00
<i>davon einbezahltes Stammkapital</i>	9.629.000,00	9.629.000,00		9.629.000,00
II. Kapitalrücklagen gebundene	2.342.872,15	2.342.872,15		2.342.872,15
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	12.845.037,94	12.845.037,94		12.845.037,94
2. zweckgeb. Rücklage für Kostendeckung	41.768.465,56	40.943.881,79		40.943.881,79
3. andere Rücklagen	198.264.092,41	185.189.725,10		185.189.725,10
Summe Gewinnrücklagen	252.877.595,91	238.978.644,83		238.978.644,83
IV. Bilanzgewinn	5.612.446,31	5.574.367,31		5.574.367,31
Summe Eigenkapital	270.461.914,37	256.524.884,29		256.524.884,29
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	3.456.610,57	3.269.192,83		3.269.192,83
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	2.332.200,00	2.585.929,00		2.585.929,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	589.136,00	2.311.613,56		2.311.613,56
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.123.492,52	1.035.014,75		1.035.014,75
5. sonstige Rückstellungen	671.459,84	631.848,77		631.848,77
Summe Rückstellungen	8.172.898,93	9.833.598,91		9.833.598,91
		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		davon mit Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	363.070.943,50	13.824.403,45	335.089.941,11	13.119.212,51
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	43.555.968,03	0,00	41.719.188,52	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	82.291.034,50	4.844.599,80	85.301.920,67	4.706.137,76
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtren	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	786.760,00	786.760,00	125.000,00	125.000,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	8.683.446,83	7.522.570,37	12.077.451,47	11.543.458,88
7. Kautionen	699.711,09	699.711,09	582.947,61	582.947,61
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	45.922.326,81	6.717.452,55	46.468.909,98	7.809.503,15
9. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	3.050.940,92	3.050.940,92	1.734.113,08	1.734.113,08
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	729.895,23	423.898,85	129.962,25	0,00
11. Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	87.914,30	1.719,66	133.891,96	40.363,68
12. sonstige Verbindlichkeiten	1.089.343,40	1.089.343,40	936.336,83	936.336,83
<i>davon Steuern</i>	<i>(120.705,90)</i>		<i>(113.256,47)</i>	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(155.847,72)</i>		<i>(146.660,59)</i>	
Summe Verbindlichkeiten	549.968.284,61	38.961.400,09	524.299.663,48	40.597.073,50
BILANZSUMME	828.603.097,91		790.658.146,68	

JAHRESABSCHLUSS 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	80.648.337,47	77.043.841,31
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	437.923,50	397.479,83
c) Zuschüsse	426.466,33	179.594,40
d) aus Sondereinrichtungen	408.245,32	399.893,67
e) aus Betreuungstätigkeit	1.465.927,87	1.343.565,02
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	75.590,94	76.047,03
g) übrige	45.961,15	51.604,93
Summe Umsatzerlöse	83.508.452,58	79.492.026,19
2. aktivierte Eigenleistungen	2.444.896,55	2.456.898,17
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	15.019,01	293.504,02
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.739.317,78	9.016.414,76
c) übrige	74.188,77	114.433,35
Summe sonstige betriebliche Erträge	8.828.525,56	9.424.352,13
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.355.133,38	-2.353.773,35
5. Instandhaltungskosten	-22.795.315,10	-21.430.099,43
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-95.493,50	-83.327,72
b) Gehälter	-4.094.746,96	-3.931.809,81
c) soziale Aufwendungen	-1.824.944,54	-1.657.873,43
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistg. an betriebl. Mitarbeiterversorgungskassen</i>	-332.530,59	-196.916,89
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-120.998,58	-204.543,49
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-1.102.018,25	-1.086.187,37
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	-187.259,40	-183.605,66
<i>davon übriger Personalaufwand</i>	-82.137,72	13.379,98
d) Kosten der Organe	-6.003,52	-6.341,19
Summe Personalaufwand	-6.021.188,52	-5.679.352,15

JAHRESABSCHLUSS 2018
 GEWINN- UND
 VERLUSTRECHNUNG 2018

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
7. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	-15.910.040,56	-15.143.307,40
<i>davon außerplanmäßige Abschreibung</i>	<i>-5.000,00</i>	<i>0,00</i>
8. Betriebskosten	-21.455.094,72	-21.854.611,66
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-415.112,73	-401.786,06
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-10.456.402,22	-9.028.315,80
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.452.579,27	-1.492.868,49
c) übrige	-83.432,46	-157.947,83
Summe sonst. betriebliche Aufwendungen	-11.992.413,95	-10.679.132,12
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	13.837.575,73	13.831.214,32
12. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Erträge	318.269,93	221.612,06
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-215.490,68	-223.760,66
15. Zwischensumme 12. - 14.	102.779,25	-2.148,60
16. Ergebnis vor Steuern	13.940.354,98	13.829.065,72
17. Steuern vom Einkommen	-3.324,90	-2.002,48
18. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	13.937.030,08	13.827.063,24
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-8.324.583,77	-8.252.695,93
BILANZGEWINN	5.612.446,31	5.574.367,31

FACTBOX VOGEWOSI

BILANZ-STICHTAG 31.12.2018

	2018	2017
Bilanzsumme	828,6 Mio. €	790,7 Mio. €
Eigenkapital	270,5 Mio. €	256,5 Mio. €
Sachanlagevermögen	668,9 Mio. €	641,9 Mio. €
Umsatz	83,5 Mio. €	79,5 Mio. €
Bilanzgewinn	5,61 Mio. €	5,57 Mio. €
Bestand unbebaute Grundstücke	169.900 m ²	170.300 m ²
Mietwohnungen	14.151	13.949
Eigentumswohnungen (nur Verwaltung)	2.611	2.631
Verwaltete Wohnungen gesamt	16.762	16.580
Mitarbeiter samt Beschäftigte in Werkstätte und dezentralen Hausverwaltungen (Vollzeitäquivalente)	95	93

Impressum:

Verleger und Redaktion: VOGEWOSI,

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H., 6850 Dornbirn

Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Hans-Peter Lorenz

Redaktion, Gestaltung: Boehler PR und Kommunikation KG

Bildnachweis: VOGEWOSI

Bürgermeister: privat

Kind Umschlag und Seite 19: iStock



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