



**Alpenländische**  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft



Schön wohnen  
Einfach gut leben

JAHRESBERICHT 2014

## JAHRESBERICHT 2014

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b>	4
<b>Aufsichtsrat</b>	6
<b>Geschäftsentwicklung</b>	8
<b>Unsere Wohnprojekte – Überblick</b>	10
<b>Fertiggestellte Wohnanlagen</b>	12
<b>Wohnanlagen in Bau</b>	18
<b>Wohnbauprojekte in Planung</b>	20
<b>Leistbares Wohnen</b>	22
<b>Bilanz 2014</b>	26
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</b>	28
<b>Zeitgemäßes Wohnen in Vorarlberg</b>	30

Den Jahresbericht gibt es in folgenden Formaten



Print



Download als PDF

\_ Medieninhaber und Herausgeber: Alpenländische

\_ Bildnachweis: Michael Gasser, Innsbruck; Fotostudio 17, Kurt Pöchler, Vandans; Rudolf Schwerma design & fotoart, Innsbruck; Shutterstock

\_ Text: POLAK Mediaservice, Imst

\_ Layout: WEST Werbeagentur GmbH, Landeck

\_ Druck: Hernegger Druck



„Die Alpenländische schafft kostengünstigen Wohnraum in Tirol und Vorarlberg.“

#### Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2014 überreichen zu dürfen.

Das Geschäftsjahr 2014 war für die Alpenländische wieder sehr erfolgreich, was die nachfolgenden Zahlen und Bilder eindrucksvoll dokumentieren.

Der Bedarf an leistbaren Wohnungen ist in Tirol und Vorarlberg nach wie vor sehr hoch. Vor allem in den größeren Orten sind jedoch auch die Grundstückspreise auf ein oft uner-

schwingliches Niveau angestiegen. Die günstige Marktsituation für die ausführenden Firmen mit den daraus resultierenden Angebotspreisen sowie der ungebrochen wachsende Normierungs- und Regulierungsdrang in allen Bereichen werden die Kosten weiter zunehmen lassen. Diese haben schlussendlich alle Mieter und Käufer zu tragen.

Unsere Bemühungen um eine möglichst sparsame Planung und Ausführung bei qualitätsvoller Architektur und Gestaltung hat aber auch im abgelaufenen Jahr Früchte getragen. Wir konnten insgesamt 331 Wohnungen und 470 Garagenplätze neu errichten.

Der Bestand an verwalteten Einheiten ist auf insgesamt 11.860 Wohnungen und 8.916 Garagen, sowie 146 sonstige Objekte angewachsen.

In Summe wurden € 45,20 Mio. in neue Wohnprojekte investiert, € 5,84 Mio. flossen in die Sanierung und thermische Verbesserung.

Die Alpenländische ist seit mehr als einem Dreivierteljahrhundert Garant für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in Tirol und Vorarlberg. Dafür danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren treuen, oft jahrzehntelangen Mietern und Geschäftspartnern herzlich.

Besonderer Dank gilt den Partnergemeinden in Tirol und Vorarlberg aber auch den Damen und Herren unseres Aufsichtsrates, für die sehr angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit besten Grüßen

**Mag. Gerhard Feistmantl**  
Geschäftsführer

**Ing. Wilhelm Muzyczyn**  
Geschäftsführer

**Dipl. Ing. Markus Lechleitner**  
Geschäftsführer

# Aufsichtsrat 2014



## VORSITZENDER

**DI Dr. Bernd Rießland**  
Vorstand Sozialbau AG

## VORSITZENDER-STV.

**Günter Mayr**  
Landesvorsitzender der  
Gewerkschaft VIDA  
Landesorganisation Tirol

## MITGLIEDER

**Mag. Wilfried Berchtold**  
Bürgermeister Feldkirch

**KR Ida Wander**  
Landesdirektorin Wiener  
Städtische Versicherung

**Martina Schödl**  
Direktorin EGW Heimstätte  
Gesellschaft mbH

**Josef Katzenmayer**  
Bürgermeister Bludenz

**Alois Oberer**  
Bürgermeister Reutte

## BETRIEBSRAT

**Hans Dinkhauser**  
**Harald Stöger**  
**Barbara Krismer**

## GESCHÄFTSLEITUNG

**DI Markus Lechleitner**  
Geschäftsführer

**Mag. Gerhard Feistmantl**  
Geschäftsführer

**Ing. Wilhelm Muzyczyn**  
Geschäftsführer

# Geschäftsentwicklung 2014

## GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT:

Im Jahr 2014 wurden Grundstücke im Ausmaß von rd. 29.500 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von rd. € 8,1 Millionen erworben.

Auf Grundstücken im Ausmaß von 27.700 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 5,5 Millionen wurde mit dem Bau von Wohnhausanlagen begonnen.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken beträgt zum 31.12.2014 rd. 149.000 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 30,1 Millionen. Auf den Grundstücken werden in den nächsten 4 bis 5 Jahren rd. 1.300 Wohnungen gebaut.

## BAUTÄTIGKEIT:

Die Neubautätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2014 auf ein Bauvolumen von € 45,2 Millionen gesteigert werden.

331 Wohnungen und 470 Autoeinstellplätze wurden fertig gestellt. 443 Wohnungen und 543 Autoeinstellplätze mit einem Buchwert von rd. € 36,9 Millionen waren zum 31.12.2014 in Bau. Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital der Gesellschaft (€ 4,6 Millionen), Teilzuzahlung von Hypothekendarlehen (€ 11,9 Millionen) und Zwischenfinanzierungen (€ 20,4 Millionen).

Zum Jahresende 2014 befanden sich 790 Wohnungen und 1.090 Autoeinstellplätze in Bauvorbereitung. Der Wert der dafür bereits erbrachten Planungsleistungen beträgt € 1,8 Millionen und wurde über Eigenkapital der Gesellschaft finanziert.

## Regionale Verteilung der unbebauten Grundstücke:

Politischer Bezirk	Fläche in m <sup>2</sup>
Kufstein	24.000
Innsbruck-Land	19.800
Schwaz	17.200
Landeck	16.600
Reutte	16.500
Feldkirch	12.300
Kitzbüchel	12.000
Bregenz	9.800
Imst	9.500
Dornbirn	7.000
Bludenz	4.300
Innsbruck - Stadt	0
Lienz	0
<b>Tirol gesamt</b>	<b>115.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorarlberg gesamt</b>	<b>33.400 m<sup>2</sup></b>

## Regionale Verteilung der im Jahr 2014 fertig gestellten und in Bau befindlichen Wohnungen:

Politischer Bezirk	Einheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Innsbruck-Land	197	17.197
Dornbirn	117	7.970
Landeck	79	6.353
Bregenz	75	4.617
Imst	68	5.386
Kufstein	60	4.886
Bludenz	53	3.636
Reutte	45	3.612
Kitzbüchel	45	3.948
Schwaz	18	1.294
Feldkirch	17	1.303
Innsbruck - Stadt	0	0
Lienz	0	0
<b>Tirol gesamt</b>	<b>512</b>	<b>42.676 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorarlberg gesamt</b>	<b>262</b>	<b>17.526 m<sup>2</sup></b>

## GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG:

Die Verwaltungstätigkeit erstreckt sich auf die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg und umfasst die verwaltungsmäßige Betreuung des Wohnungsbestandes von Gemeinden und Betrieben, von Eigentumsgemeinschaften sowie die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Der Buchwert der Wohnungen im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Alpenländische beträgt rd. € 553,8 Millionen und ist über Hypothekendarlehen (rund € 448,3 Millionen), Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentumsbewerber (€ 25,8 Millionen) und Eigenkapital der Gesellschaft (€ 79,7 Millionen) finanziert.

## Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Rechtsform:

	Wohnungen	Lokale	Autoeinstellplätze	Sonstige
Eigentumsobjekte	4.013	42	2.732	0
Gemeinde- und Betriebsobjekte	1.090	66	337	
Mietobjekte der Alpenländische	6.757	37	5.847	1
<b>Gesamt</b>	<b>11.860</b>	<b>145</b>	<b>8.916</b>	<b>1</b>

Im Jahr 2014 konnten den Gemeinden 616 Wohnungen zur Neuvermietung bereit gestellt werden – davon 277 zur erstmaligen Vermietung von im Jahr 2014 fertig gestellten Wohnungen und 339 für die Wiedervermietung nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vormieter.

Das Eigentumsrecht an 44 Wohnungen wurde an Mieter übertragen, die ihre Kaufoption in Anspruch genommen haben.

## Die im Jahr 2014 vermieteten Wohnungen weisen folgende Kostenstruktur auf:

	25%	50%	75%	90%
...der Wohnungen kosten weniger als ...€/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Grundmiete inkl. Erhaltungsbeiträge (netto)	4,10	4,73	5,42	5,65
Betriebs-, Heiz-, u. Verwaltungskosten (netto)	1,55	1,70	1,82	1,89
Bruttomiete inkl. Bewirtschaftung u. Umsatzsteuer	6,35	7,08	7,97	8,16

# Unsere Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg



- Fertiggestellte Wohnanlagen
- Wohnbauprojekte in Planung
- Wohnbauprojekte in Bauphase

## FERTIGGESTELLTE WOHNANLAGEN TIROL 2014



T 392

### T 392 Stams Thomas-Riss-Weg, Eichenweg

20 Mietkaufwohnungen  
36 Tiefgaragenplätze

HWB 21-24

Baubeginn: September 2012

Fertigstellung: März 2014

Planung: Arch. DI Benedikt Gratl, Innsbruck



T 344

### T 344 Hopfgarten Marchbach

31 Mietkaufwohnungen  
48 Tiefgaragenplätze

HWB 30-37

Baubeginn: September 2012

Fertigstellung Häuser A, B: März 2014

Fertigstellung Häuser C, D: Mai 2014

Planung: Arch. Schwärzler ZT GmbH, Innsbruck



T 344



T 332

### T 332 Nauders, Alte Straße Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

18 Mietkaufwohnungen  
26 Tiefgaragenplätze

HWB 10

Baubeginn: April 2013

Fertigstellung: Juli 2014

Planung: Arch. DI Thomas Neubauer, Innsbruck



T 352

### T 352 Telfs Unterbirkenberg

43 Mietkaufwohnungen  
73 Tiefgaragenplätze

HWB 30-41

Baubeginn: Oktober 2012

Fertigstellung Teil Nord: Juni 2014

Fertigstellung Teil West: September 2014



T 352

## FERTIGGESTELLTE WOHNANLAGEN TIROL 2014



T 389

### T 389 Erl Oberscheiben

11 Mietkaufwohnungen  
17 Tiefgaragenplätze

HWB 33

**Baubeginn:** September 2013

**Fertigstellung:** Oktober 2014

**Planung:** Stimpfl Baumanagement GmbH,  
Innsbruck



T 399

### T 399 Flirsch Dorfzentrum Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

8 Mietkaufwohnungen  
8 Tiefgaragenplätze

HWB 9

**Baubeginn:** August 2013

**Fertigstellung:** September 2014

**Planung:** DI Benedikt Gratl, Innsbruck

### T 402 Thiersee, Landl Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

10 Mietkaufwohnungen  
12 Tiefgaragenplätze

HWB 11

**Baubeginn:** April 2013

**Fertigstellung:** Januar 2015

**Planung:** Alpenländische, Innsbruck



T 402



T 328

### T 328 Hall in Tirol, Untere Lend Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

56 Mietkaufwohnungen  
8 Reihenhäuser  
100 Tiefgaragenplätze

HWB 10-20

**Baubeginn:** Dezember 2012

**Fertigstellung:** Oktober 2014

**Planung:** Pendlarchitects, Innsbruck



T 382

### T 382 Matrei, Wohnen an der Sill Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

46 Mietkaufwohnungen  
66 Tiefgaragenplätze

HWB 6-11

**Baubeginn:** März 2013

**Fertigstellung Häuser A-B:** Juni 2014

**Fertigstellung Häuser C-E:** November 2014

**Planung:** Arch. DI Herbert Demanega, Innsbruck



T 382

## FERTIGGESTELLTE WOHNANLAGEN VORARLBERG 2014



V 134

### V 134 Hohenems Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

12 Mietwohnungen  
8 Unterstellplätze  
11 Autoabstellplätze im Freien

HWB 11

Baubeginn: Februar 2013

Fertigstellung: Januar 2014

Planung: Arch. DI Reinhard Drexel, Hohenems

### V 131 Lustenau Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

24 Mietwohnungen  
17 Unterstellplätze (in 2 Carports)  
15 Autoabstellplätze im Freien

HWB 10

Baubeginn: Februar 2013

Fertigstellung: Juni 2014

Planung: Arge Architekten, Arch. DI Gerhard Hörburger – ReitbruggerGAU Architekten, Bregenz



V 131



V 132

### V 132 Bürs Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

9 Mietwohnungen  
9 Unterstellplätze  
5 Autoabstellplätze im Freien

HWB 10

Baubeginn: Juni 2013

Fertigstellung: Juni 2014

Planung: Arch. DI Bernd Spiegel, Dornbirn

### V 128 Hard Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

27 Mietwohnungen  
30 Unterstellplätze  
10 Autoabstellplätze im Freien

HWB 10

Baubeginn: Dezember 2012

Fertigstellung: Juli 2014

Planung: Arch. Früh Architektenbüro ZT GmbH, Hard



V 128



V 138

### V 138 Göfis Komfortwohnanlage in Passivhausqualität

6 Mietwohnungen  
6 Tiefgaragenabstellplätze  
6 Autoabstellplätze im Freien

HWB 10

Baubeginn: März 2013

Fertigstellung: September 2014

Planung: Nägele Wohn- u. Projektbau GmbH, Sulz



V 138

## WOHNANLAGEN IN BAU 2014 – TIROL

### T 374 Brixlegg

15 Mietkaufwohnungen  
Baubeginn: März 2014

### T 404 Aschau

18 Mietwohnungen  
Baubeginn: Januar 2014

### T 394 Ischgl

18 Eigentumswohnungen  
Baubeginn: Mai 2014

### T 405 Kirchbichl

24 Mietwohnungen  
1 Geschäftslokal  
Baubeginn: Mai 2014

### T 409 St. Anton

18 Mietwohnungen  
Baubeginn: Mai 2014



T 405



T 421

### T 356 Lechaschau

45 Mietkaufwohnungen  
Baubeginn: Oktober 2014

### T 421 Sautens

12 Mietwohnungen  
1 Geschäftslokal  
1 Arztpraxis  
Baubeginn: Oktober 2014

### T 391 Bad Häring

14 Mietkaufwohnungen  
Baubeginn: November 2014

### T 395 Imst

24 Mietkaufwohnungen  
Baubeginn: November 2013

## WOHNANLAGEN IN BAU 2014 – VORARLBERG



V 77

### V 119 Bregenz

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
42 Mietwohnungen  
Baubeginn: April 2013

### V 126 Dornbirn

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
48 Mietwohnungen  
Baubeginn: September 2013

### V 120 Hohenems

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
11 Mietwohnungen  
Baubeginn: Oktober 2014

### V 137 Sulz

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
11 Mietwohnungen  
Baubeginn: März 2014

### V 139 Ludesch

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
24 Mietwohnungen  
Baubeginn: September 2014

### V 133 Lustenau

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
22 Mietwohnungen  
Baubeginn: September 2014

### V 77 St. Gallenkirch

Komfortwohnanlage in Passivhausqualität  
20 Mietwohnungen  
Baubeginn: Oktober 2014



V 133

## WOHNBAUPROJEKTE IN PLANUNG TIROL

### T 407 Reutte, Hornsteinhaus / Obermarkt 21b

8 Mietwohnungen  
1 Geschäftslokal

### T 387 Langkampfen, Niederbreitenbach

18 Mietkaufwohnungen

### T 380 Telfs, Puite

42 Mietkaufwohnungen

### T 385 Wenns, Obermühlbach

16 Mietkaufwohnungen

### T 393 Wörgl, Townhouse

14 Wohnungen

### T 416 Schnann, 1. BA

10 Wohnungen

### T 423 Vomp

18 Wohnungen

### T 371 Kirchbichl

36 Wohnungen



## WOHNBAUPROJEKTE IN PLANUNG VORARLBERG



### V 135 Hard, 1. BA

8 Mietwohnungen

### V 135 Hard, 2. BA

10 Mietwohnungen

### V 148 Dornbirn

26 Mietwohnungen

### V 140 Hohenems

15 Mietwohnungen

### V 104 Tisis

12 Mietwohnungen

### V 145 Hard

5 Mietwohnungen

### V 147 Koblach

11 Mietwohnungen



# Alpenländische, der Garant für leistbares Wohnen



Seit ihrer Gründung vor mehr als 75 Jahren widmet sich die Alpenländische in erster Linie der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Dabei steht aber selbstverständlich zeitgemäße und moderne Ausstattung sowie familientaugliche Gestaltung im Vordergrund.

Bei den verschiedenen Projekten in nahezu jeder Region Tirols und Vorarlbergs wird stets Rücksicht auf die Gegebenheiten in den jeweiligen Gemeinden sowie auf die Bedürfnisse der Menschen vor Ort genommen. Durch die intensive Zusammenarbeit mit den Gemeinden gelingt es ideale Wohnbedingungen für die Bevölkerung zu gewährleisten. Anhand der zwei folgenden Objekte wollen wir die individuelle Ausarbeitung der Wohnanlagen vor Augen führen:

## **Wohnanlage „Wohnen an der Sill“, Matrei am Brenner**

Bereits im November des vergangenen Jahres konnte die Wohnanlage „Wohnen an der Sill“ in der Gemeinde Matrei übergeben werden. Um rund neun Millionen Euro errichtete die Alpenländische am Areal des alten Geräterwerks Matrei 46 Mietkaufwohnungen und 66 Tiefgaragenabstellplätze. Eine großzügige Außenanlage mit Kinderspielflächen war, wie bei allen anderen Anlagen, selbstverständlich. Ebenso Terrasse oder Balkon und je ein Kellerabteil für jede Wohnung.

Im Vorfeld stellte die Zufahrt zum Areal durch eine Bahnunterführung ein besonderes Problem dar. Die Maximalhöhe von 2,80 Metern machte es LKWs unmöglich zur Baustelle zu gelangen. Gemeinsam mit der Gemeinde Matrei, der ÖBB und dem Ziviltechnikbüro Hagner gelang es der Alpenländische eine Tiefenerlegung des Weges zu realisieren, sodass im Frühjahr 2013 mit der Errichtung der neuen Anlage begonnen werden konnte.

Architekt Herbert Demanega plante fünf Baukörper, welche durch Treppenhäuser und Personenaufzüge erschlossen sind. Ein automatisch gesteuertes, dezentrales

Heizsystem mit Wärmetauscher sorgt für ein wohlige Ambiente in jeder Wohnung. Die Verteilung der Wärme erfolgt mittels Fußbodenheizung. Wie bei allen Projekten war die Alpenländische in Matrei um moderate und stabile Mieten bemüht, was vor allem für junge Familien leistbares Wohnen sicherstellt. Insgesamt wurden rund 7,9 Millionen Euro investiert.

**Bauplatzgröße:** ca. 4.400 Quadratmeter

**Baumasse:** rund 26.400 Kubikmeter

**Wohnnutzfläche:** ca. 3.790 Quadratmeter



### Haus der Generationen in Aschau

Direkt im Zentrum von Aschau wurde heuer eine neue Mietwohnanlage fertiggestellt. Geplant von den Architekten Kotai und Autengruber entstanden 18 Einheiten im Passivhausstandard, welche auch die Möglichkeit für Betreutes Wohnen bieten. In den 14 Zweizimmer- und vier Dreizimmerwohnungen können somit junge Aschauer Familien gemeinsam mit älteren Menschen leben. Dies lässt ein generationsübergreifendes Miteinander entstehen. Dafür steht auch der Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Besonderes Augenmerk wurde auf die Ausstattung und Konzeption der Küchen gelegt, damit diese ebenso von Rollstuhlfahrern benützt werden können. Außerdem verfügt die Anlage über 21 Tiefgaragenabstellplätze. Der Kinderspielplatz sowie Balkone oder Terrassen gehören zum „Standard“. Rund 3,1 Millionen Euro investierte die Alpenländische in dieses Objekt. Dabei kommt ebenso eine automatisch gesteuerte Heizungsanlage zum Einsatz wobei Erdgas als Energieträger verwendet wird. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Radiatoren, außerdem verfügen alle Einheiten über Komfortlüftungen. Durch die „klima:aktiv“-Zertifizierung

wurde die hohe Qualität bei Planung und Ausführung sowie die sehr gute Energieeffizienz des Objektes von Seiten des Lebensministeriums bestätigt.

**Bauplatzgröße:** 1.300 Quadratmeter

**Baumasse:** rund 9.000 Kubikmeter

**Wohnnutzfläche:** ca. 1.240 Quadratmeter



Beide Anlagen wurden bzw. werden von Seiten des Landes Tirol im Rahmen der Wohnbauförderung unterstützt.



## Kennzahlen

# 106

MIO. €

EIGENKAPITAL

DAVON GRUNDSTÜCKE & BAUTEN

# 677

MIO. €

# 623

MIO. €

BILANZSUMME

JÄHRLICHES NEUBAUVOLUMEN

# 45,2

MIO. €

EIGENER WOHNUNGSBESTAND CA. 6.750 MIETWOHNUNGEN;

ZUSÄTZLICHER VERWALTUNGSBESTAND

CA. 5.100 EIGENTUMS- UND GEMEINDEWOHNUNGEN

## Jahresabschluss 2014 – Bilanz zum 31.12.2014

Aktiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	27.460.027,24	24.793.744,77
2. Wohngebäude	287.617.930,02	278.260.150,07
3. unternehmenseigenes Miteigentum	92.874.217,10	96.633.871,57
4. sonstige Gebäude	421.597,49	444.117,56
5. nicht abgerechnete Bauten	201.240.973,05	172.483.720,44
6. Bauvorbereitungskosten	1.681.555,42	2.041.613,61
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.211,01	383.166,73
8. sonstige Sachanlagen	4.315,31	4.315,31
9. geleistete Anzahlungen	257.100,00	154.260,00
SUMME	611.943.926,64	575.198.960,06
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	11.991,02	11.991,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.667.865,42	2.667.762,42
2. Erwerbshäuser	2.836.320,47	2.623.376,04
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	3.513.376,94	3.923.656,69
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	2.157.067,17	1.708.329,01
5. Bauvorbereitungskosten	118.317,79	118.113,49
SUMME	11.292.947,79	11.041.237,65
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	10.093,63	1.471,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	382.209,43	582.574,33
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	35.461.282,65	35.593.272,92
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	670.813,60	192.601,82
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.837.229,53	2.567.408,24
SUMME	41.361.628,84	38.937.328,31
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	11.040.216,12	2.932.376,52
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs.28 WGG	1.215.415,66	934.519,49
2. übrige	88.120,72	95.150,99
SUMME	1.303.536,38	1.029.670,48
	676.954.246,79	629.151.564,04

Passiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Stammkapital</b>	3.633.641,71	3.633.641,71
<b>II. gebundene Rücklage</b>	1.023.046,84	1.023.046,84
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	1.816.820,85	1.816.820,85
2. andere Rücklagen	99.577.543,05	89.302.313,03
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	10.174,20	5.220.750,82
SUMME	106.061.226,65	100.996.573,25
<b>B. Sonstige Rücklagen</b>		
Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen	6.439.828,56	3.315.237,60
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	625.711,72	512.170,20
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.490.061,00	2.819.119,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	11.284.090,36	8.498.007,24
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	8.800.453,61	14.637.394,41
5. sonstige Rückstellungen	987.960,00	899.833,00
SUMME	25.188.276,69	27.366.523,85
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	460.096.619,27	435.694.075,86
davon verbundene Unternehmen	(3.421.202,22)	(4.263.648,61)
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	18.937.870,02	15.023.464,92
3. Darlehen sonstiger Art	30.484.629,38	31.363.938,60
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	10.973.468,32	4.959.587,39
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.971.889,23	1.724.566,22
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	693.379,58	517.354,12
7. Kautionen	659.948,90	570.401,47
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	5.682.443,18	5.565.732,28
davon verbundene Unternehmen	(413.237,03)	(363.547,13)
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.493.620,77	453.416,24
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	779.280,83	148.012,69
davon verbundene Unternehmen	(713.261,26)	(147.947,22)
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.000.000,00	1.000.000,00
12. sonstige Verbindlichkeiten	209.174,76	168.486,39
davon Steuern	(4.050,45)	(4.135,03)
davon soziale Sicherheit	(0)	(0)
SUMME	538.982.324,24	497.189.036,18
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
vorauserhaltene Annuitätzuschüsse	282.590,65	284.193,16
	676.954.246,79	629.151.564,04
Verbindlichkeiten aus vertraglichen Haftungsverhältnissen	3.919.097,81	2.100.931,66

## Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	37.077.226,80	36.476.029,60
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	197.877,02	196.288,37
c) Zuschüsse	4.019.861,12	4.342.157,69
d) aus Sondereinrichtungen	144.135,00	146.077,00
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.052.711,41	1.114.283,01
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	152.487,53	173.458,04
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	2.030.744,00	1.628.108,00
h) übrige	593,66	593,66
SUMME	44.675.636,54	44.076.995,37
<b>2. aktivierte Verwaltungskosten</b>	2.292.866,19	2.153.314,66
<b>3. sonstige betrieblichen Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.116.136,19	911.247,15
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	38.000,00	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.561.343,79	4.160.088,53
d) übrige	271.773,19	166.993,69
SUMME	5.987.253,91	5.238.329,37
<b>4. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-11.111.844,51	-10.667.092,34
<b>5. Kapitalkosten</b>	-4.716.173,54	-4.411.025,26
<b>6. Instandhaltungskosten</b>	-5.727.780,18	-6.510.454,85
<b>7. Verwaltungskosten</b>		
a) Gehälter	-3.144.284,43	-3.018.741,13
b) Aufwendungen für Abfertigungen	-199.067,95	-314.567,70
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-944.623,35	-622.515,56
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-760.991,03	-727.919,75
e) sonstige Sozialaufwendungen	-21.561,90	-46.774,17
f) übriger Personalaufwand	-38.776,41	-32.195,00
g) Kosten der Organe	-28.795,75	-21.894,80
h) Sachaufwendungen	-1.170.558,08	-1.000.598,64
SUMME	-6.308.658,90	-5.785.206,75
<b>8. Betriebskosten</b>	-8.512.078,82	-8.260.686,61
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-119.221,06	-106.569,08
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	-1.915.752,56	-1.471.592,86
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.108.153,87	-4.359.233,29
b) übrige	-250.365,20	-495.773,97
SUMME	-6.358.519,07	-4.855.007,26
<b>12. Zwischensumme 1. – 11.</b>	8.185.728,00	9.401.004,39

<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	172.514,85	107.544,18
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-157.387,29	-139.158,45
<b>15. Zwischensumme 13. – 14.</b>	15.127,56	-31.614,27
<b>16. Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	8.200.855,56	9.369.390,12
<b>17. Steuern vom Einkommen</b>	-1.437,00	-1.125,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>	8.199.418,56	9.368.265,12
<b>19. Auflösung sonstiger Rücklagen</b>	1.600.163,09	1.244.642,92
<b>20. Zuweisung zu sonstige Rücklagen</b>	-4.724.754,05	-5.392.157,22
<b>21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-5.064.653,40	0,00
<b>22. Bilanzgewinn</b>	10.174,20	5.220.750,82

# Zeitgemäßes Wohnen in Vorarlberg

Seit mehr als sieben Jahrzehnten entwickelt und realisiert die Alpenländische Wohn- und Geschäftsprojekte in Tirol und Vorarlberg. In Feldkirch waren 2014 zwölf Mitarbeiter, davon vier Teilzeitkräfte, beschäftigt.

Bereits bei ihrer Gründung im Jahr 1938 war die Alpenländische neben Tirol auch in Vorarlberg tätig. Als erstes Projekt wurde die Südtirolersiedlung in

Bludenz errichtet. Das engagierte Team rund um Geschäftsführer Ing. Wilhelm Muzyczyn setzt auch im Ländle neue Maßstäbe für attraktiven und erschwinglichen Wohnbau. Im Februar 2014 konnte eine der wohl markantesten Wohnanlagen der Firmengeschichte in Vorarlberg übergeben werden: Das Bauvorhaben in der Lustenauerstraße 44 in Hohenems wurde mit Ausnahme von Kellergeschoss, Stiegenhaus und Aufzugschacht, in Holzbauweise realisiert.



# 12 MITARBEITER

IM FIRMENSITZ FELDKIRCH

### Alpenländische Heimstätte Vorarlberg

A-6800 Feldkirch  
Vorstadt 15

Tel +43 5522 75 981  
Fax +43 5522 75 981-7  
vorarlberg@alpenlaendische.at

# 42 MITARBEITER

IM FIRMENSITZ INNSBRUCK



### Alpenländische Heimstätte Tirol

A-6020 Innsbruck  
Viktor-Dankl-Straße 6+8

Tel +43 512 57 14 11  
Fax +43 512 57 14 11-34  
tirol@alpenlaendische.at

**ALPENLÄNDISCHE HEIMSTÄTTE**  
**Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Viktor-Dankl-Straße 6 + 8 / A-6020 Innsbruck  
Tel +43 512 571 411 / Fax +43 512 571 411-34  
tirol@alpenlaendische.at

Vorstadt 15 / A-6800 Feldkirch  
Tel +43 5522 75 981 / Fax +43 5522 75 981-7  
vorarlberg@alpenlaendische.at

