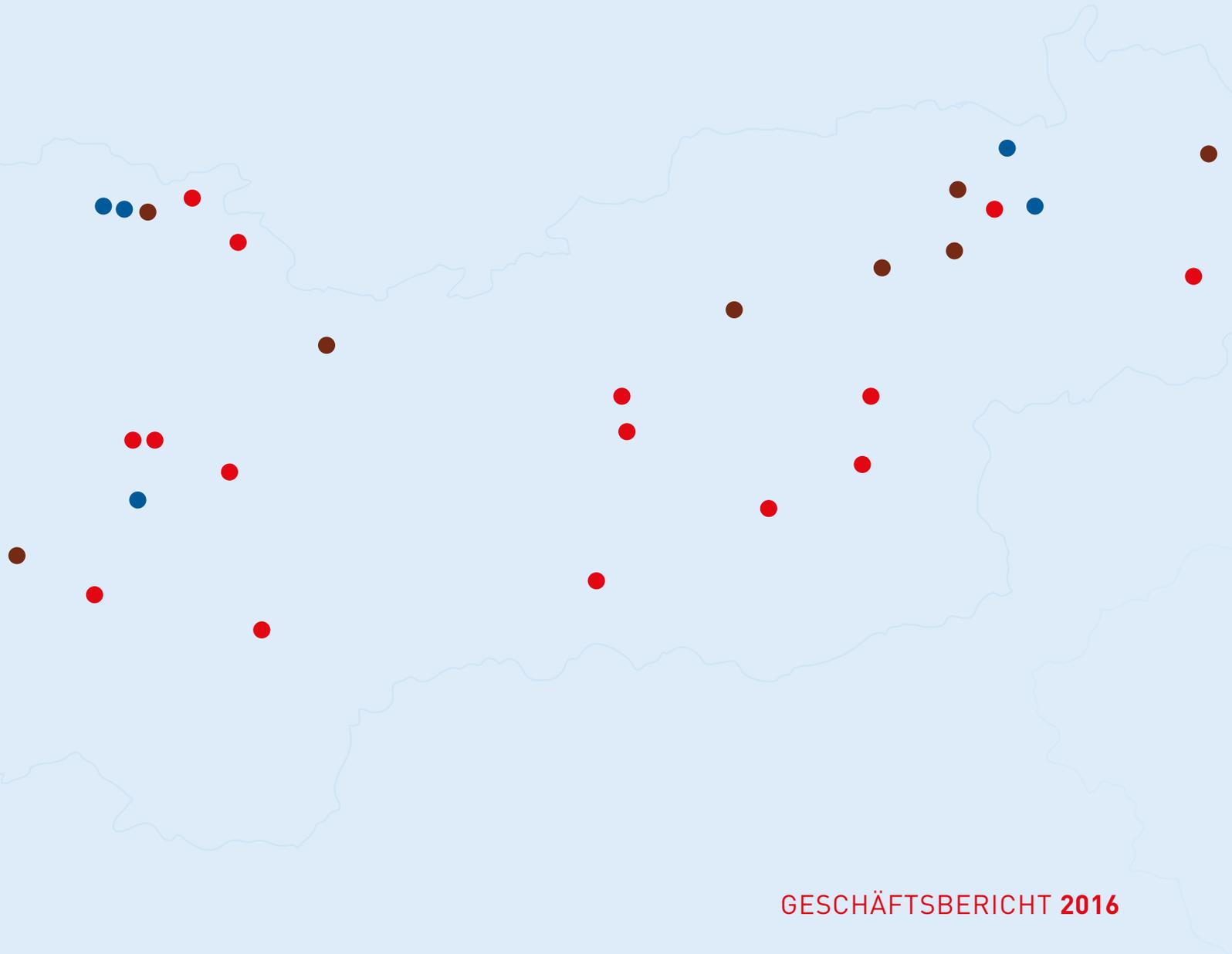


**Alpenländische**  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft



**GESCHÄFTSBERICHT 2016**



## Inhalt

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Zahlenspiele</b>	<b>6 – 7</b>
<b>Aufsichtsrat</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Geschäftsentwicklung</b>	<b>10 – 13</b>
<b>Wohnanlage St. Gallenkirch</b>	<b>14 – 17</b>
<b>Wohnanlagen 2016 Übersicht</b>	<b>18 – 19</b>
<b>Fertiggestellte Wohnanlagen</b>	<b>20 – 25</b>
<b>Wohnanlagen in Bau</b>	<b>26 – 29</b>
<b>Wohnanlagen in Planung</b>	<b>30 – 31</b>
<b>Bilanz</b>	<b>32 – 35</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>36 – 37</b>

---

### Impressum

**Medieninhaber und Herausgeber:** Alpenländische, Viktor-Dankl-Str. 6 + 8, 6020 Innsbruck

Tel.: 0512/57 14 11, Fax: DW 34, E-Mail: tirol@alpenlaendische.at

**Für den Inhalt verantwortlich:** Alpenländische, 6020 Innsbruck

**Liebevolle Gestaltung:** West Werbeagentur GmbH, Imst

**Redaktion:** Polak Mediaservice, **Druck:** Herwegger Druck

*Kritiker sind Freunde, die uns auf Fehler hinweisen.*



# Vorwort

„  
 Verlässlichkeit, Qualität und die Leidenschaft für leistbaren Wohnraum machen die Alpenländische seit über 80 Jahren zu einem starken Partner für die Gemeinden in Tirol und Vorarlberg.

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2016 überreichen zu dürfen. Das vergangene Geschäftsjahr war für die Alpenländische sehr erfolgreich. In Summe wurden 47,70 Millionen Euro in neue Wohnprojekte investiert, 5,76 Millionen flossen in die Sanierung und thermische Verbesserung von älteren Gebäuden.

Wir konnten insgesamt 226 Wohnungen, 264 Autoeinstellplätze sowie 1 Geschäftslokal neu errichten. Der Bestand an verwalteten Einheiten ist somit auf 12.253 Wohnungen, 9.417 Autoeinstellplätze und 150 sonstige Objekte angewachsen.

Seit 2012 ist die Alpenländische klimaaktiv-Partner, und nimmt mit bisher 44 ausgezeichneten Projekten eine Vorreiterrolle in Sachen Klimaschutz und autonome Energieversorgung ein. Unsere überaus kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bemühen sich bei jedem neuen Bauvorhaben und jeder Gebäudesanierung um bestmögliche Lösungen im Sinne von Effizienz und Nachhaltigkeit. Dieses Bestreben werden wir künftig in unserem jährlichen Magazin „Spotlight“ anhand besonders bemerkenswerter Projekte dokumentieren.

Mit den Zahlen und Bildern in diesem Heft danken wir im Besonderen unseren Partnergemeinden in Tirol und Vorarlberg und den Damen und Herren unseres Aufsichtsrates für die sehr angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

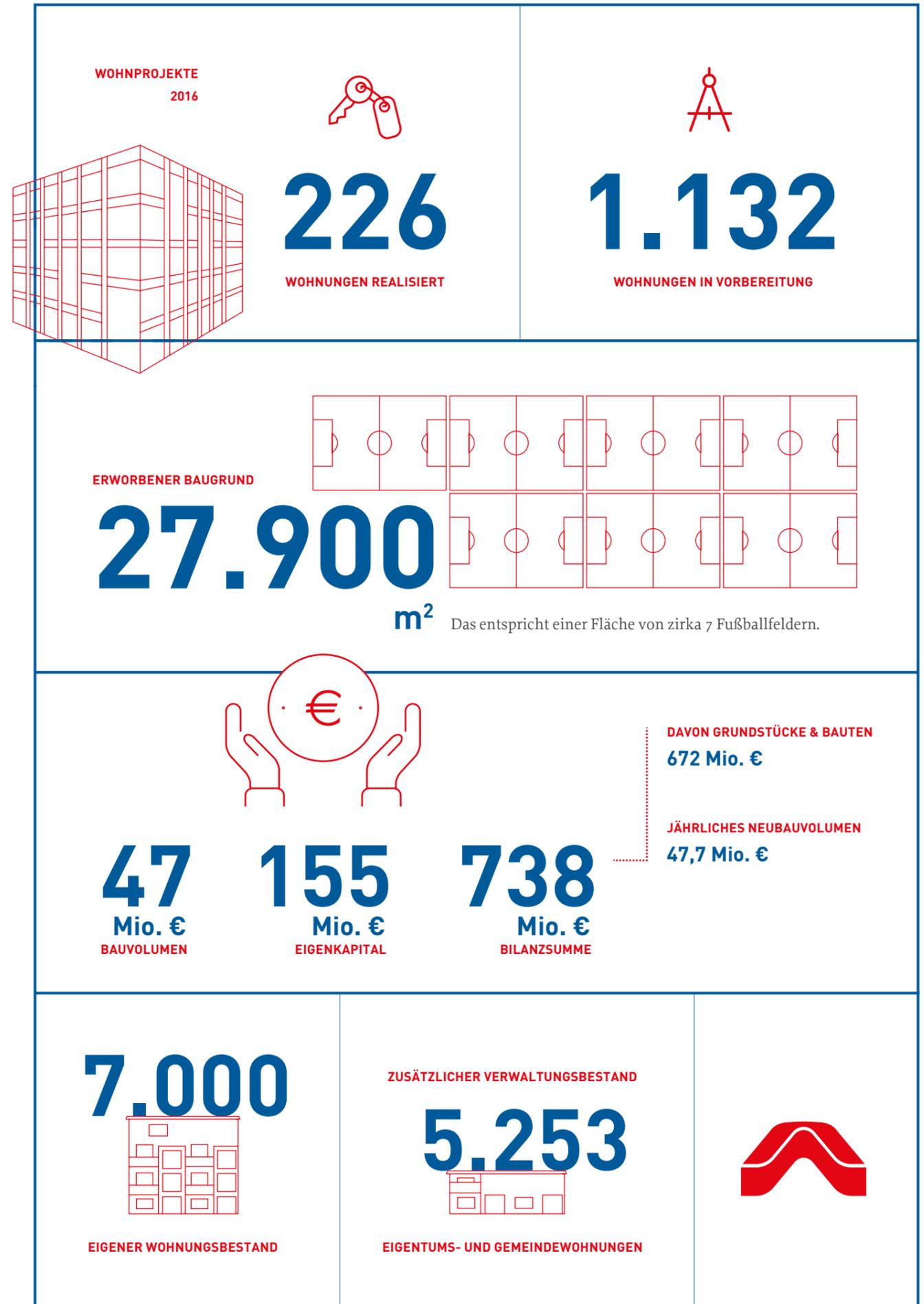
*Dipl. Ing. Markus Lechleitner*  
 Geschäftsführer

*Mag. Gerhard Feistmantl*  
 Geschäftsführer

*Ing. Wilhelm Muzyczyn*  
 Geschäftsführer



# Zahlenspiele 2016



DAVON GRUNDSTÜCKE & BAUTEN  
672 Mio. €

JÄHRLICHES NEUBAUVOLUMEN  
47,7 Mio. €

Bild: Alpenländische



# Aufsichtsrat 2016



## 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

**Dr. Hans Bichler**  
Vorstand  
Wiener Städtische  
Versicherungsverein

## GESCHÄFTSLEITUNG

**DI Markus Lechleitner**  
Geschäftsführer

**Mag. Gerhard Feistmantl**  
Geschäftsführer

**Ing. Wilhelm Muzyczyn**  
Geschäftsführer

## VORSITZENDER

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

## VORSITZENDER-STV.

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

## BETRIEBSRAT

**Hans Dinkhauser**  
**Harald Stöger**  
**Barbara Krismer**  
**Lukas Steger**

”

Wir bauen nicht nur Wohnungen, wir schaffen Lebensraum. Dabei stehen die Bedürfnisse und Anforderungen der Menschen für uns immer im Vordergrund.

”

”



*Dipl. Ing. Markus Lechleitner  
Geschäftsführer*

”

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2016

### GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Im Jahr 2016 wurden Grundstücke im Ausmaß von rd. 27.900 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von rd. € 5,42 Millionen erworben.

Auf Grundstücken im Ausmaß von 29.300 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 7,30 Millionen wurde mit dem Bau von Wohnhausanlagen begonnen.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken beträgt zum 31.12.2016 rd. 160.700 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 32,60 Millionen. Auf den Grundstücken werden in den nächsten 4 bis 5 Jahren rd. 1.370 Wohnungen gebaut.

### BAUTÄTIGKEIT

In der Neubautätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2016 auf ein Bauvolumen von € 47,7 Millionen realisiert werden.

226 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 264 Autoeinstellplätze wurden fertig gestellt. 403 Wohnungen und 347 Autoeinstellplätze mit einem Buchwert von rd. € 56,6 Millionen waren zum 31.12.2016 im Bau. Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital der Gesellschaft (€ 27,1 Millionen), Teilzuzählung von Hypothekendarlehen (€ 20,4 Millionen) und Zwischenfinanzierungen (€ 9,1 Millionen).

Zum Jahresende 2016 befanden sich 1.132 Wohnungen und 1.394 Autoeinstellplätze in Bauvorbereitung. Der Wert der dafür bereits erbrachten Planungsleistungen beträgt € 2,0 Millionen und wurde über Eigenkapital der Gesellschaft finanziert.

### Regionale Verteilung der unbebauten Grundstücke:

Politischer Bezirk	Fläche in m <sup>2</sup>
Feldkirch	20.600
Innsbruck-Land	20.100
Reutte	18.600
Landeck	18.400
Schwaz	17.300
Kufstein	15.600
Kitzbüchel	14.600
Imst	13.000
Dornbirn	10.800
Bludenz	6.300
Bregenz	5.700
Innsbruck - Stadt	0
Lienz	0

### Regionale Verteilung der im Jahr 2016 fertig gestellten und in Bau befindlichen Wohnungen:

Politischer Bezirk	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>
Kufstein	72	6.167
Feldkirch	67	4.395
Dornbirn	59	4.091
Landeck	51	3.877
Innsbruck-Land	42	3.106
Bregenz	36	2.728
Bludenz	30	2.220
Schwaz	18	1.665
Imst	16	1.364
Kitzbüchel	12	1.080
Reutte	0	0
Innsbruck - Stadt	0	0
Lienz	0	0

### 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.

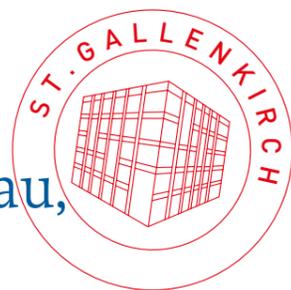
Der Buchwert der Wohnungen im Eigentum der Alpenländischen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft beträgt rd. € 580,4 Millionen und ist über Hypothekendarlehen (rund € 457,0 Millionen), Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentumsbewerber (€ 28,7 Millionen) und Eigenkapital der Gesellschaft € 94,7 Millionen finanziert.

### Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Rechtsform:

	Wohnungen	Lokale	Autoeinstellplätze	Sonstige
Eigentumsobjekte	4.242	42	2.988	0
Gemeinde- und Betriebsobjekte	1.011	66	337	0
Mietobjekte der Alpenländische	7.000	31	6.092	11
<b>Gesamt</b>	<b>12.253</b>	<b>139</b>	<b>9.417</b>	<b>11</b>

**Leistbarkeit und Qualität für Generationen – seit Jahrzehnten sind das die Maßstäbe des gemeinnützigen Wohnbaus der Alpenländischen.**

## Gemeinnütziger Wohnbau, moderne Interpretation



Die stetig steigenden Grund- und Baukosten stellen eine zunehmende Herausforderung dar und bringen das klassische Projektverständnis an seine Grenzen. Gefragt sind neue, mutige Konzepte, die nicht nur den Wohnbau, sondern auch und vor allem die Raumnutzung und die Lebensgestaltung neu denken.

Neben der sich laufend weiterentwickelnden Energietechnik, der intelligenten Auseinandersetzung mit der Umgebung und der effizienten Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Infrastruktur kommt der Architektur unter diesen Voraussetzungen eine immer wichtigere Rolle zu.

Projekte wie die Anlage „St. Gallenkirch“ leisten das. Sie vereinen Gebäudeästhetik und Praktikabilität, modernste Technik und Leistbarkeit. Dabei bringen sie die beteiligten Akteure und Organisationen an ihre Grenzen.

Um derartige Projekte erfolgreich umsetzen zu können, braucht es nicht nur Profis. Es braucht Menschen, die sich auf Visionen einlassen, daran glauben und sich letztlich unermüdlich und beharrlich für die Realisierung einsetzen.

Diese Menschen verdienen die höchste Wertschätzung. Sie sind es, die mit jedem Projekt den gemeinnützigen Wohnbau neu interpretieren und die der Idee des leistbaren Wohnraums – auch gegen Widerstände – den Weg in die Zukunft bereiten.

### Moderne Lösungen

Die Geschichte des Projekts „St. Gallenkirch“ beginnt 1995. Damals hat die Alpenländische das Grundstück inmitten der Bergidylle des Montafons erworben. Weil der Wohnungsbedarf dazumal allerdings noch

”



**Dass wir dieses Projekt in der Form realisieren konnten, ist eine kleine Sensation.**

*Ing. Wilhelm Muzyczyn  
Geschäftsführer*



nicht gegeben war, wurde auf die Realisierung des ursprünglich geplanten Objekts mit 18 Wohneinheiten verzichtet. Aufgrund der 2007 veränderten Rahmenbedingungen, musste die Anlage neu konzipiert werden. Das geschah in Form eines Gutachtens und einer Architektenausschreibung, bei der sich das Architektenteam Dorner/Matt unter den zahlreichen Einreichungen durchsetzte.

Die hochkarätige Jury, bestehend aus dem St. Gallenkircher Bürgermeister, Vertretern der Alpenländischen und namhaften Experten, war von Anfang an von der Würfel-Idee begeistert. Insbesondere das einzigartige Raumkonzept, mit mehrgeschossigen Wohn- und Essbereichen überzeugte. Mit der Ost-West-Ausrichtung der Anlage haben die Planer außerdem eine perfekte Antwort auf die Gelände- und Ortsverhältnisse gefunden und hellen, ansprechenden Wohnraum geschaffen, der nordseitig sogar indirektes Umgebungslicht nutzt – dann nämlich, wenn der Gegenhang von der Sonne angestrahlt wird.

**Leistbarer Wohnraum geht nach oben**

Bemerkenswert ist aber nicht nur die Architektur. Normal lassen sich Gebäude mit fünf oder mehr Geschoßen im ländlichen Raum aufgrund der Bauvorgaben nicht realisieren. Dabei ist es gerade die Höhe, die kostengünstigen Wohnbau trotz der immer weiter steigenden Grundstückspreise möglich macht.

Wer langfristig leistbaren Wohnraum schaffen und damit die Attraktivität des Wohn- und Lebensraumes sicherstellen will, muss sich im wahrsten Sinne des Wortes „nach der Decke strecken.“ Nur so kann der vorhandene Raum optimal genutzt werden – im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch im Sinne der Gemeinden.

**i**

**Komfortwohnanlage  
St. Gallenkirch, Vorarlberg**

- Bauherr: Alpenländische
- Architekt: Dorner/Matt Architekten
- Bauphysik: Bernhard Weithas
- Planungsbeginn: 2012
- Ausführung: 2012–2016
- Wohnnutzfläche: 1.920 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 2.745 m<sup>2</sup>
- Bausumme: ca. 4 Mio. Euro
- Energiekennwert: 15 kWh/m<sup>2</sup>a



”



Interview Architekt Christian Matt

*Mit einem sechsgeschossigen Cubus hat sich das Architekturbüro Dorner/Matt gegen die Konkurrenz durchgesetzt. Den Grund dafür sieht Architekt Christian Matt in der besonderen Auseinandersetzung mit der Umgebung, wie er im Interview berichtet.*

**Mit welcher Idee sind Sie an das Projekt „St. Gallenkirch“ herangegangen?**

Wir sind rastlos auf der Suche nach neuen Wohnbauideen. Da war das Projekt im Montafon mit der ländlichen Umgebung und den besonderen Anforderungen an Energieeffizienz und Leistung für uns eine willkommene Herausforderung.

**Was hat Sie zu dieser einzigartigen Architektur motiviert?**

Am Anfang unserer Konzepte steht immer die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort und der speziellen Lage. Das Montafoner V-Tal lässt in Wintermonaten nur wenig Sonne an die Talsohle. Deshalb haben wir in jede Wohnung einen sechs Meter hohen Raum geplant, der entweder talein- oder talauswärts ausgerichtet ist. Damit haben wir trotz der nicht optimalen Lichtverhältnisse, lichtreiche Räume geschaffen.

**Was war die besondere Herausforderung bei dem Projekt?**

Wir haben in jeder Wohnung einen zweigeschossigen Raum realisiert. Das ist eine besondere Herausforderung für das räumliche Vorstellungsvermögen und erfordert bei der Planung eine hohe Komplexität im Denken. Diese Komplexität setzt sich bei der Umsetzung fort.

**Auf was sind sie bei dem Projekt besonders stolz?**

Dass wir ein sechsstöckiges Gebäude realisieren konnten. Im Rheintal gelingt uns das in den meisten Fällen nicht, weil der Widerstand gegen hohes Bauen zu groß ist. Außerdem ist keine Wohnung wie die andere. Das macht den Wohnraum besonders individuell.

**Was sagen Sie zur Vereinbarkeit von gemeinnützigem Wohnbau und moderner Architektur?**

Es geht, wenn man will. Die Alpenländische hat einen hohen Anspruch an Architektur und ist deshalb immer auf der Suche nach neuen Konzepten. Wenn der Bauherr will und etwas Engagement zeigt, lassen sich auch im Bereich des gemeinnützigem Wohnbaus architektonisch hochwertige Gebäude realisieren, wie „St. Gallenkirch“ beweist.

**Beschreiben Sie das Projekt. „St. Gallenkirch“ in drei Worten**

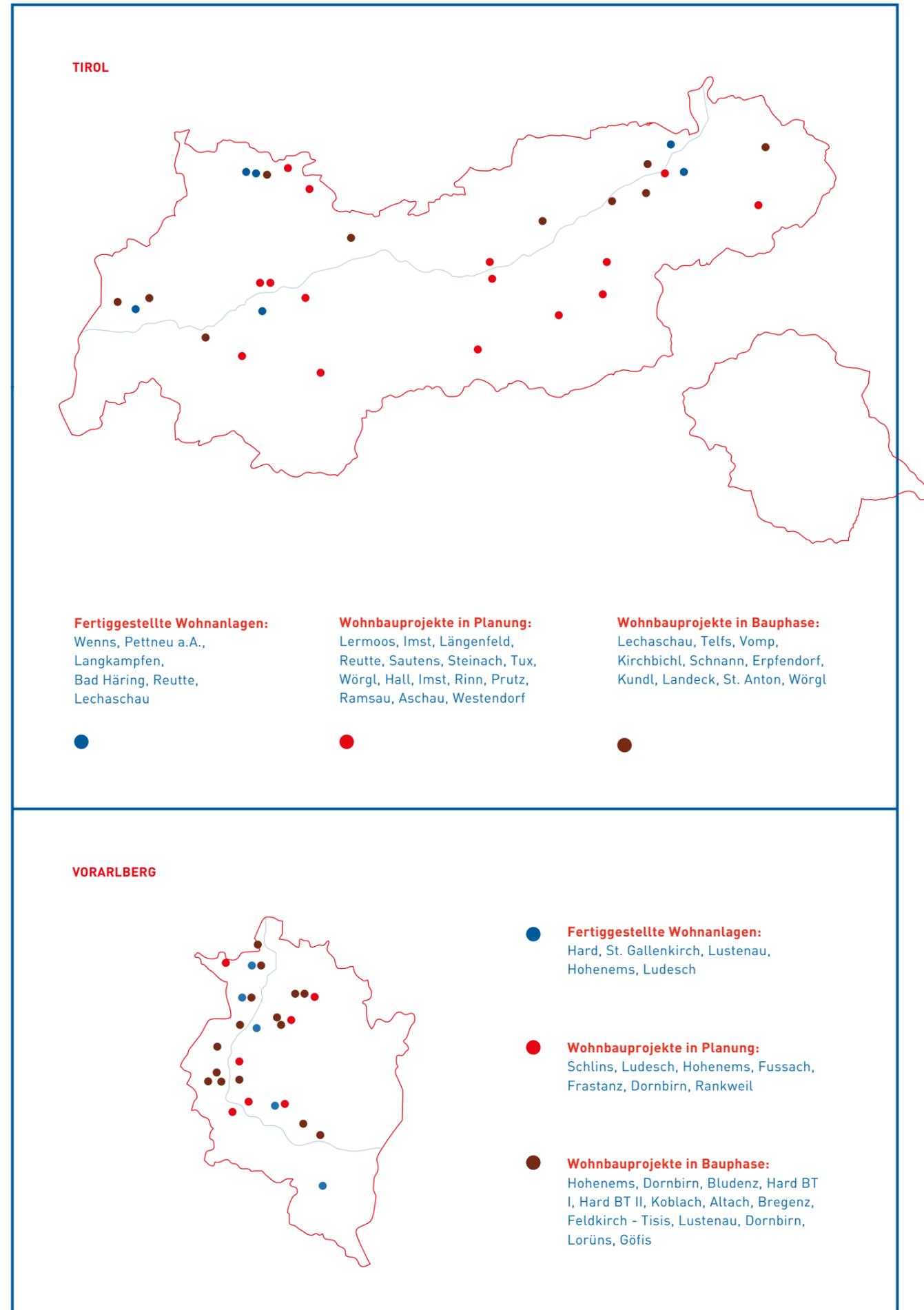
Varianz. Ambiguität. Kontingenz.



# Unsere Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg



Bild: west Werbeagentur





**FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGEN  
TIROL 2016**

**T 407 Reutte, Hornsteinhaus  
Revitalisierung**

8 Mietwohnungen  
1 Geschäft

**HWB 64**  
**Baubeginn:** Jänner 2015  
**Fertigstellung:** April 2016  
**Planung:** Architekturbüro Walch, Reutte

**T 356 Lechaschau, Josef-Naus-Straße  
Passivhaus**

**Haus A:**  
15 Mietwohnungen m. Kaufoption n.  
TWFG 1991  
15 Tiefgaragenplätze

**HWB 10**  
**Baubeginn:** Oktober 2014  
**Fertigstellung:** Oktober 2016  
**Planung:** Alpenländische, Innsbruck

**T 416 I Pettneu a. A., Schnann I  
Passivhaus**

10 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
18 überdachte Autoabstellplätze

**HWB 12**  
**Baubeginn:** Juni 2015  
**Fertigstellung:** Oktober 2016  
**Planung:** Alpenländische, Innsbruck

**T 387 Langkampfen, Niederbreitenbach  
Passivhaus**

18 Mietwohnungen, Mietkauf n. WGG  
20 Tiefgaragenplätze  
6 Carports

**HWB 10**  
**Baubeginn:** Mai 2015  
**Fertigstellung:** Ende September 2016  
**Planung:** Filzer-Freudenschuß ZT OG, Wörgl

**T 385 Wenns, Obermühlbach  
Passivhaus**

16 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
16 Tiefgaragenplätze  
5 Abstellplätze

**HWB 10-12**  
**Baubeginn:** Mai 2015  
**Fertigstellung:** November 2016  
**Planung:** teamk2 architects ZT GmbH, Innsbruck

**T 391 Bad Häring, Haitastraße  
Passivhaus**

14 Mietwohnungen, Mietkauf n. WGG  
24 Tiefgaragenplätze

**HWB 10**  
**Baubeginn:** November 2014  
**Fertigstellung:** Mai 2016  
**Planung:** Stimpfl Baumanagement GmbH,  
Innsbruck



Bild: west Werbeagentur

**FERTIGGESTELLTE****WOHNANLAGEN****VORARLBERG 2016****V 120 Hohenems****Komfortwohnanlage in Passivhausqualität**

11 Mietwohnungen  
6 PKW-Unterstellplätze  
9 PKW-Abstellplätze im Freien

**HWB 12**

**Baubeginn:** Oktober 2014

**Fertigstellung:** Februar 2016

**Planung:** ARGE drexel architekten, Hohenems

**V 139 Ludesch****Komfortwohnanlage in Passivhausqualität**

24 Mietwohnungen  
23 Tiefgaragenplätze  
8 PKW-Abstellplätze im Freien

Haus 1: HWB 19

Haus 2: HWB 16

**Baubeginn:** September 2014

**Fertigstellung:** Jänner 2016

**Planung:** Arch. Hammerer ZT GmbH,  
DI Reinhold Hammerer, Ludesch

**V 146 Hard****Komfortwohnanlage in Passivhausqualität**

12 Mietwohnungen  
10 Tiefgarageneinstellplätze  
2 PKW-Abstellplätze im Freien

**HWB 14**

**Baubeginn:** August 2015

**Fertigstellung:** September 2016

**Planung:** Lang + Schwärzler Architekturbüro,  
Bregenz

**V 77 St. Gallenkirch****Komfortwohnanlage in Passivhausqualität**

20 Mietwohnungen  
20 PKW-Unterstellplätze  
6 PKW-Abstellplätze im Freien

**HWB 15**

**Baubeginn:** Oktober 2014

**Fertigstellung:** Juli 2016

**Planung:** Dorner/Matt Architekten, Bregenz

**V 133 Lustenau****Komfortwohnanlage in Passivhausqualität**

22 Mietwohnungen  
18 Tiefgaragenplätze  
11 PKW-Abstellplätze im Freien

Haus 1: HWB 15

Haus 2: HWB 13

**Baubeginn:** September 2014

**Fertigstellung:** März 2016

**Planung:** Arch. DI Heim & Müller Architektur  
ZT GmbH, Lustenau



”

In Zukunft wird es mehr denn je darum gehen, die vorhandenen Flächen bestmöglich zu nutzen. Das geht nur mit den nötigen Freiräumen für intelligente architektonische Lösungen.

”

”



*Ing. Wilhelm Muzyczyn  
Geschäftsführer*

”



**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
TIROL 2016**

**T 356 Lechaschau BA 2  
Passivhaus**

30 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

Baubeginn: Oktober 2014

**T 380 Telfs  
Passivhaus**

42 Mietwohnungen

Baubeginn: Juni 2015

**T 423 Vomp, Au  
Passivhaus**

18 Mietwohnungen

Baubeginn: Dezember 2015

**T 371 Kirchbichl  
Passivhaus**

28 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
8 Eigentumswohnungen

Baubeginn: Februar 2016

**T 416 II Schnann  
Passivhaus**

6 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

Baubeginn: Dezember 2015

**T 360 Erpfendorf – 1. BA  
Passivhaus**

12 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

Baubeginn: Oktober 2016

**T334 Kundl, Oberfeld  
Passivhaus**

22 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

Baubeginn: Oktober 2016

**T 360 Erpfendorf – 2. BA  
Passivhaus**

10 Eigentumswohnungen

Baubeginn: Dezember 2016

**T 433 Landeck  
Passivhaus**

31 Mietwohnungen  
3 Geschäftslokale

Baubeginn: Oktober 2016

**T 431 St. Anton  
Passivhaus**

6 Mietwohnungen  
6 Eigentumswohnungen

Baubeginn: April 2016

**T 393 Wörgl  
Passivhaus**

14 Mietwohnungen

Baubeginn: Februar 2016

Bild: shutterstock, Alexander A. Trofimov





**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
VORARLBERG 2016**

**V 140 Hohenems  
Niedrigstenergiehaus A+**

15 Mietwohnungen

**Baubeginn:** September 2015

**V 148 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus**

26 Mietwohnungen

**Baubeginn:** September 2015

**V 144 Bludenz - Braz  
Niedrigstenergiehaus**

24 Mietwohnungen

**Baubeginn:** November 2015

**V 135 Hard BT I  
Niedrigstenergiehaus A**

8 Mietwohnungen

**Baubeginn:** November 2015

**V 135 Hard BT II  
Niedrigstenergiehaus A+**

10 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Jänner 2016

**V 147 Koblach  
Niedrigstenergiehaus A+**

11 Mietwohnungen

**Baubeginn:** November 2015

**V 150 Altdorf A  
Niedrigstenergiehaus**

25 Mietwohnungen

**Baubeginn:** November 2016

**V 155 Bregenz  
Niedrigenergiehaus A**

13 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Juni 2016

**V 104 Feldkirch -Tisis  
Niedrigenergiehaus A**

12 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Jänner 2016

**V 136 Hohenems  
Niedrigstenergiehaus A**

28 Mietwohnungen

**Baubeginn:** März 2016

**V 145 Hard  
Niedrigstenergiehaus A**

5 Mietwohnungen

**Baubeginn:** April 2016

**V 149 Feldkirch -Tisis  
Niedrigstenergiehaus A**

10 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Juni 2016

**V 153 Lustenau  
Niedrigstenergiehaus A**

10 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Juli 2016

**V 162 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus A**

8 Mietwohnungen

**Baubeginn:** November 2016

**V 159 Lorüns  
Niedrigstenergiehaus A**

6 Mietwohnungen

**Baubeginn:** April 2016

**V 152 Göfis  
Niedrigstenergiehaus**

6 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2016

**V 149 Feldkirch  
Niedrigstenergiehaus**

10 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Juni 2016



**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
TIROL 2016**

<b>T 238 Lermoos, Lusspark</b>	<b>T 440 Wörgl, Fischerareal</b>
15 Wohnungen	95 Wohnungen
<b>T 406 Imst, Eichenweg</b>	<b>T 419 Hall, Untere Lend II</b>
20 Wohnungen	23 Wohnungen
<b>T 436 Längenfeld, Au</b>	<b>T 408 Imst, Thomas-Walch Straße</b>
21 Wohnungen	10 Wohnungen
<b>T 401 Reutte, Lutterottstraße</b>	<b>T 432 Rinn, Im Moos</b>
30 Wohnungen	11 Wohnungen
<b>T 348 Sautens III</b>	<b>T 417 Prutz – 1. BA</b>
18 Wohnungen	11 Wohnungen
<b>T 434 Steinach, Sonnenhang</b>	<b>T 422 Ramsau</b>
19 Wohnungen	12 Wohnungen
<b>T 426 Tux</b>	<b>T 404 Aschau – 2. BA</b>
12 Wohnungen	17 Wohnungen
	<b>T 366 Westendorf</b>
	7 Wohnungen



**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
VORARLBERG 2016**

<b>V 154 Schlins</b>
12 Mietwohnungen
<b>V 160 Ludesch</b>
14 Mietwohnungen
<b>V 161 Hohenems</b>
16 Mietwohnungen
<b>V 141 Fussach</b>
11 Mietwohnungen
<b>V 156 Frastanz</b>
15 Mietwohnungen
<b>V 151 Dornbirn</b>
6 Mietwohnungen
<b>V 142 Rankweil</b>
15 Mietwohnungen

**JAHRESABSCHLUSS 2016 – BILANZ ZUM 31.12.2016**

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	29.868.370,84	31.653.508,91
2. Wohngebäude	345.505.392,67	319.396.956,55
3. unternehmenseigenes Miteigentum	85.988.255,20	93.512.640,93
4. sonstige Gebäude	376.557,35	399.077,42
5. nicht abgerechnete Bauten	193.948.922,2	186.791.838,67
6. Bauvorbereitungskosten	1.812.876,18	1.847.002,6
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.981,09	391.800,19
8. sonstige Sachanlagen	4.315,31	4.315,31
9. geleistete Anzahlungen	257.100,00	257.100,00
<b>SUMME</b>	<b>658.097.770,84</b>	<b>634.254.240,58</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	0,00	11.991,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.744.081,39	2.667.865,42
2. Erwerbshäuser	2.930.605,11	2.930.605,11
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	5.785.616,49	6.468.868,53
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	2.399.187,01	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	225.197,79	162.773,23
<b>SUMME</b>	<b>14.084.687,79</b>	<b>12.230.112,29</b>
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	1.814,76	745.640,76
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	195.399,70	375.108,73
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	34.226.028,81	35.399.270,9
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	596.911,49	667.542,13
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.553.153,28	5.031.315,34
<b>SUMME</b>	<b>40.573.308,04</b>	<b>42.218.877,86</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	24.079.433,68	24.009.401,99
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs.28 WGG	1.166.735,33	1.192.902,63
2. übrige	87.084,44	93.793,72
<b>SUMME</b>	<b>1.253.819,77</b>	<b>1.286.696,35</b>
	<b>738.089.020,12</b>	<b>714.011.320,09</b>

Passiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Stammkapital</b>	120.000.000,00	120.000.000,00
<b>II. gebundene Rücklage</b>	1.023.046,84	1.023.046,84
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	3.767.039,65	2.839.455,75
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	13.000.627,73	9.783.426,77
3. andere Rücklage	8.894.100,97	0,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	8.348.254,99	9.203.714,04
<b>SUMME</b>	<b>155.033.070,18</b>	<b>142.849.643,40</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	668.659,22	618.834,11
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.735.419,00	2.926.943,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	6.889.800,00	9.343.587,65
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.538.527,24	9.939.172,82
5. sonstige Rückstellungen	1.129.729,00	1.071.052,00
<b>SUMME</b>	<b>13.962.134,46</b>	<b>23.899.589,58</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	477.020.538,75	464.592.469,36
davon verbundene Unternehmen	(2.386.358,56)	(2.906.395,67)
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	18.972.797,27	19.069.382,25
3. Darlehen sonstiger Art	28.063.832,23	29.321.585,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	13.671.081,68	14.820.333,92
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.867.965,82	3.386.132,40
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.559.464,54	1.360.334,89
7. Kautionen	762.344,84	715.308,26
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	15.662.728,37	5.735.594,26
davon verbundene Unternehmen	(479.162,35)	(456.142,34)
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.537.178,78	7.036.850,48
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	561.217,90	755.413,75
davon verbundene Unternehmen	(542.450,79)	(657.354,90)
11. sonstige Verbindlichkeiten	144.995,90	171.400,53
davon Steuern	(4.038,72)	(4.838,96)
<b>SUMME</b>	<b>568.824.146,08</b>	<b>546.964.805,29</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
vorausserhaltene Annuitätenzuschüsse	269.669,40	297.281,82
	<b>738.089.020,12</b>	<b>714.011.320,09</b>
Verbindlichkeiten aus vertraglichen Haftungsverhältnissen	<b>667.049,66</b>	<b>921.309,66</b>

”

Der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt hat zu Preisen geführt, die selbst für Besserverdiener nicht mehr finanzierbar sind. Als leistbarer Weg zum Eigentum können Mietkaufmodelle hier Abhilfe schaffen.

”

”



*Mag. Gerhard Feistmantl  
Geschäftsführer*

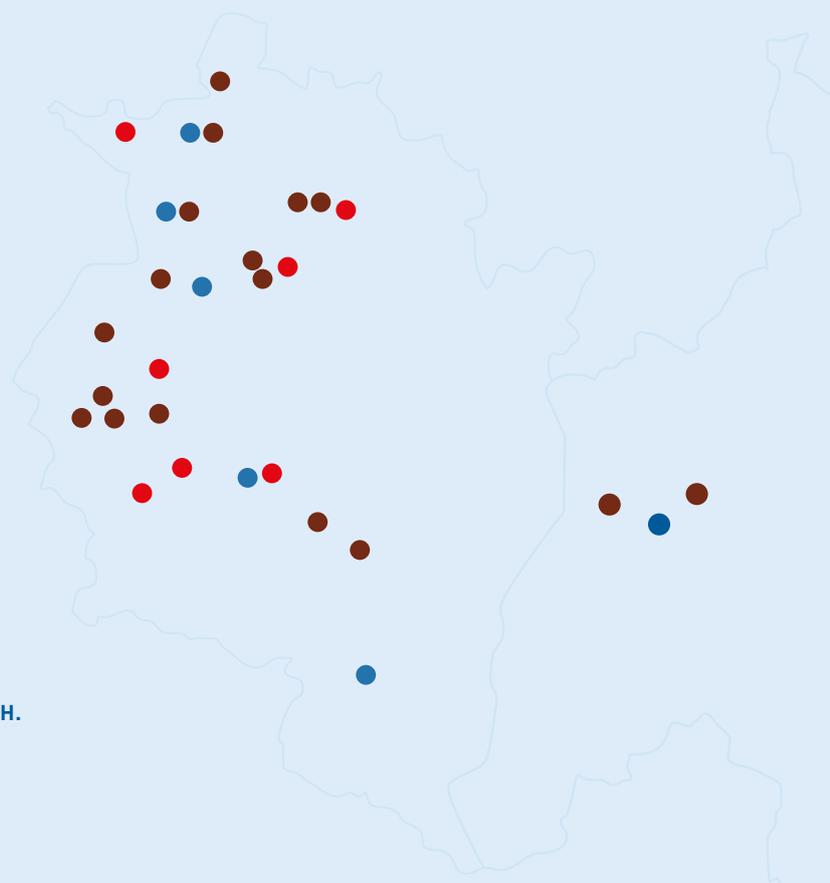
”

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	40.902.490,92	39.407.024,91
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	201.835,76	203.320,70
c) Zuschüsse	4.239.392,48	4.060.337,34
d) aus Sondereinrichtungen	144.202,50	129.195,00
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.163.430,55	1.096.208,58
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	390.564,01	303.201,77
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	702.925,00	2.034.391,00
h) übrige	596,04	593,73
<b>SUMME</b>	<b>47.745.437,26</b>	<b>47.234.273,03</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	2.531.526,02	2.365.032,64
<b>3. sonstige betrieblichen Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	3.965.210,92	3.063.824,86
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	83.000,00	32.000,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	3.449.213,75	6.482.468,39
d) übrige	274.260,35	53.996,35
<b>SUMME</b>	<b>7.771.685,02</b>	<b>9.632.289,60</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-3.763.426,39	-4.454.640,18
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-5.762.525,36	-6.787.833,23
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-3.436.031,79	-3.320.668,12
b) soziale Aufwendungen	-1.088.802,77	302.852,07
davon Altersversorgung	-1.053.198,00	335.989,69
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-140.988,52	-109.398,45
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-835.283,89	-803.884,97
c) Kosten der Organe	-29.141,40	-28.733,70
<b>SUMME</b>	<b>-5.530.248,37</b>	<b>-3.959.833,17</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-12.268.348,79	-11.999.892,24

<b>8. Betriebskosten</b>	-8.967.619,51	-8.852.793,03
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-125.975,54	-114.731,18
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	-713.969,19	-1.968.248,19
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-7.245.170,80	-6.286.191,63
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.120.225,43	-1.067.865,04
c) übrige	-225.773,99	-268.630,30
<b>SUMME</b>	<b>-8.591.170,22</b>	<b>-7.622.686,97</b>
<b>12. Zwischensumme 1. – 11.</b>	12.325.364,93	13.470.937,08
<b>13. Erträge aus Beteiligungen</b>	0,00	24.588,15
<b>14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	284.388,10	197.335,72
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-114.650,18	-121.475,80
<b>16. Zwischensumme 13. – 15.</b>	169.737,92	100.448,07
<b>17. Ergebnis vor Steuern</b>	12.495.102,85	13.571.385,15
<b>18. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-2.063,00	-1.438,00
<b>19. Jahresüberschuss</b>	12.493.039,85	13.569.947,15
<b>20. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	2.057.425,62	2.801.651,72
<b>21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-6.202.210,48	-7.167.884,83
<b>22. Bilanzgewinn</b>	8.348.254,99	9.203.714,04





**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

**[www.alpenlaendische.at](http://www.alpenlaendische.at)**