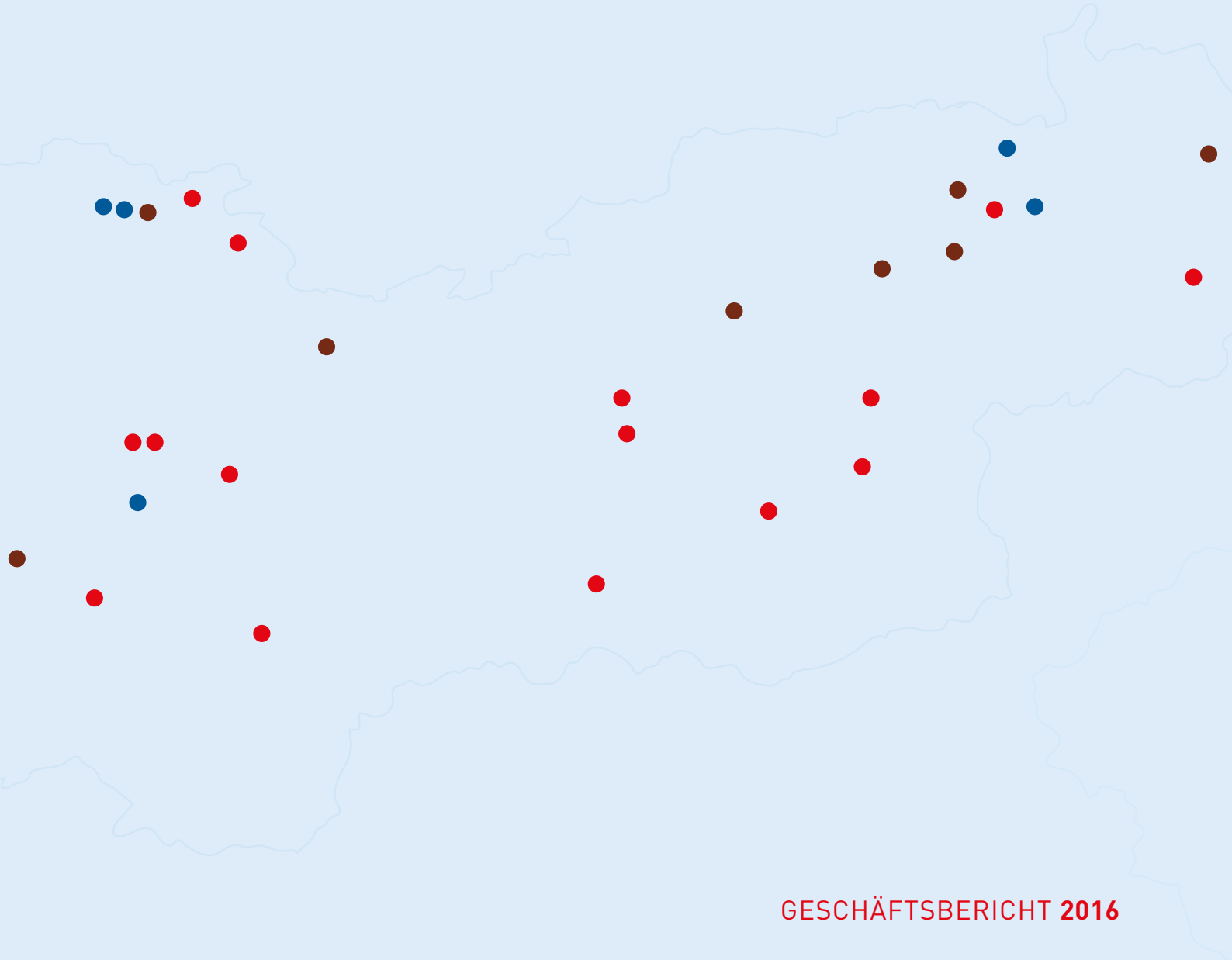
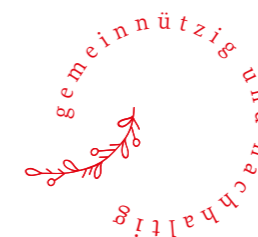


Alpenländische
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft



GESCHÄFTSBERICHT 2016



Inhalt

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

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

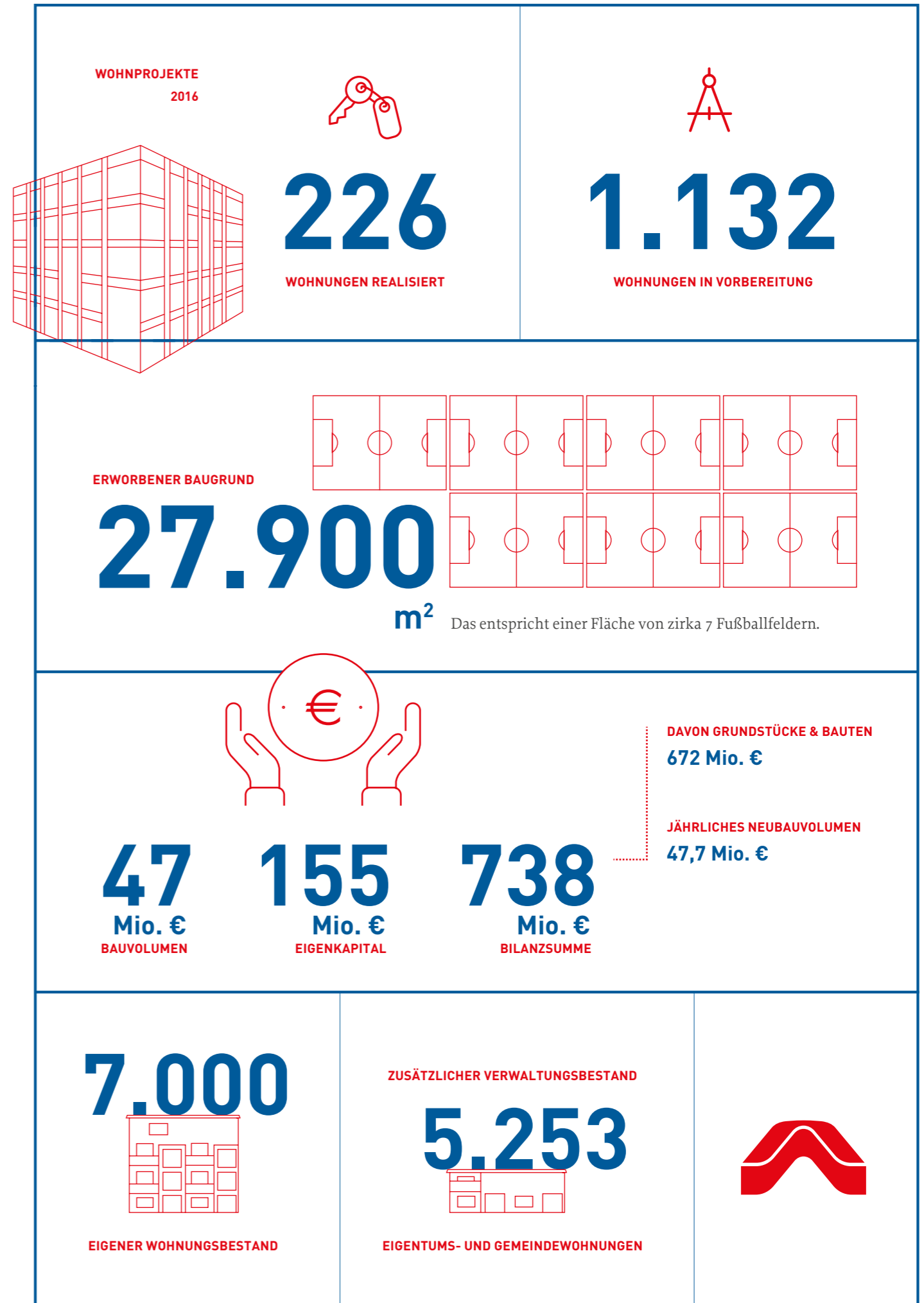


Bild: Alpenländische



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 m² um einen Kaufpreis von rd. € 5,42 Millionen erworben.

Auf Grundstücken im Ausmaß von 29.300 m² 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 m² 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 ²
Feldkirch	20.600
Innsbruck-Land	20.100
Reutte	18.600
Landeck	18.400
Schwaz	17.300
Kufstein	15.600
Kitzbühel	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 ²
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
Kitzbühel	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.

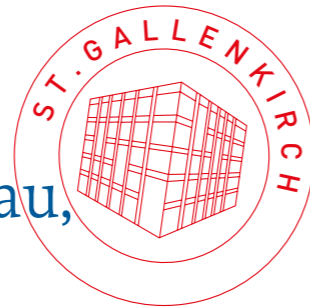
Der Buchwert der Wohnungen im Eigentum der Alpenländischen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft beträgt rd. € 580,4 Millionen und ist über Hypothekendarlehen (rund € 457,0 Millionen), Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentumsbewerber (€ 28,7 Millionen) und Eigenkapital der Gesellschaft € 94,7 Millionen) 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
Gesamt	12.253	139	9.417	11

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 m²
- Grundstücksgröße: 2.745 m²
- Bausumme: ca. 4 Mio. Euro
- Energiekennwert: 15 kWh/m²a



”



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

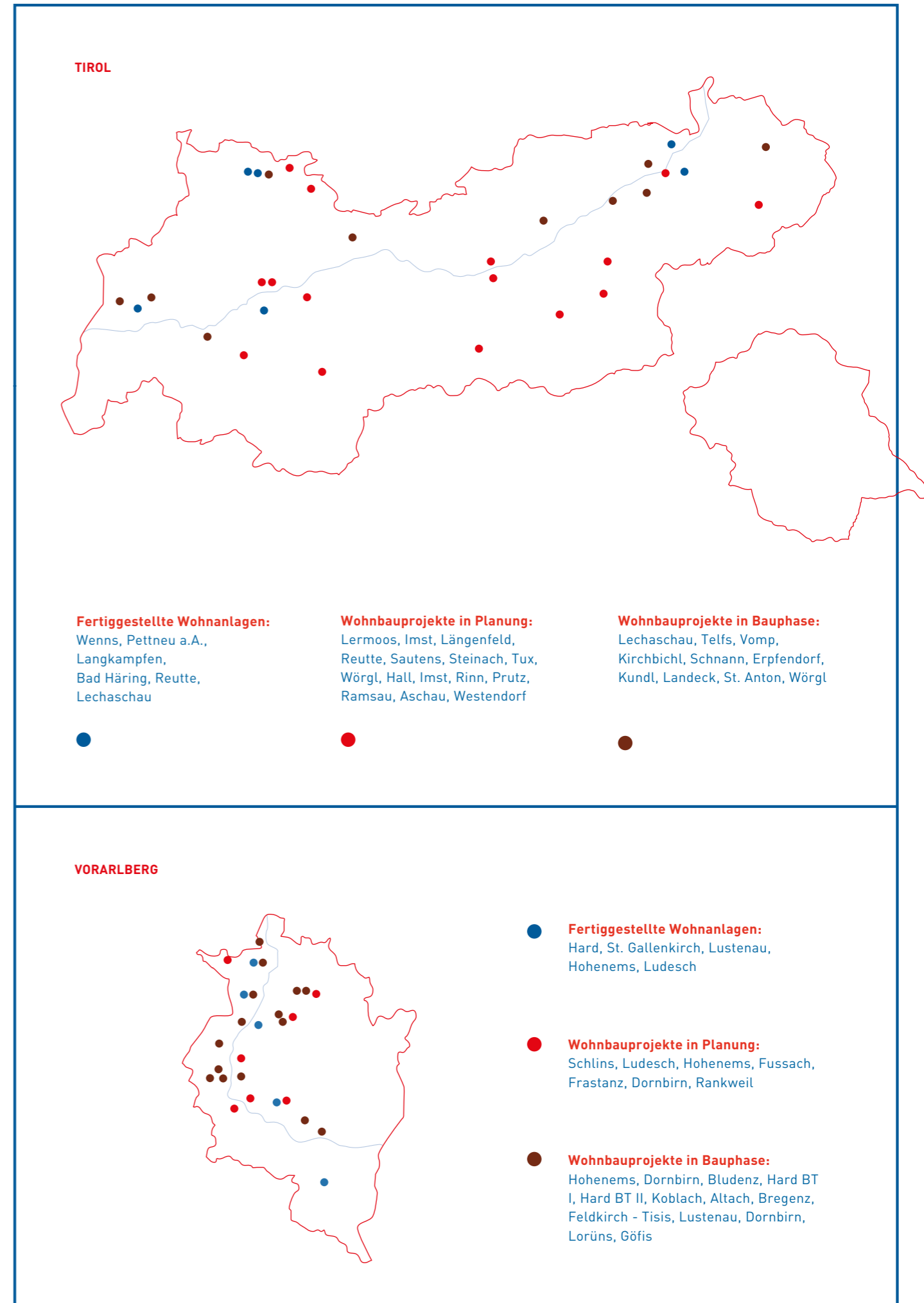
Varianz. Ambiguität. Kontingenz.



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 Altsch 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**

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



**WOHNBAUPROJEKTE
IN PLANUNG
VORARLBERG 2016**

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

JAHRESABSCHLUSS 2016 – BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
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
SUMME	658.097.770,84	634.254.240,58
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	0,00	11.991,02
B. Umlaufvermögen		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
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
SUMME	14.084.687,79	12.230.112,29
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
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
SUMME	40.573.308,04	42.218.877,86
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.079.433,68	24.009.401,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs.28 WGG	1.166.735,33	1.192.902,63
2. übrige	87.084,44	93.793,72
SUMME	1.253.819,77	1.286.696,35
	738.089.020,12	714.011.320,09

Passiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	120.000.000,00	120.000.000,00
II. gebundene Rücklage	1.023.046,84	1.023.046,84
III. Gewinnrücklagen		
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
IV. Bilanzgewinn	8.348.254,99	9.203.714,04
SUMME	155.033.070,18	142.849.643,40
B. Rückstellungen		
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
SUMME	13.962.134,46	23.899.589,58
C. Verbindlichkeiten		
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)
SUMME	568.824.146,08	546.964.805,29
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
vorausserhaltene Annuitätenzuschüsse	269.669,40	297.281,82
	738.089.020,12	714.011.320,09
Verbindlichkeiten aus vertraglichen Haftungsverhältnissen	667.049,66	921.309,66

”

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.

”

”

”



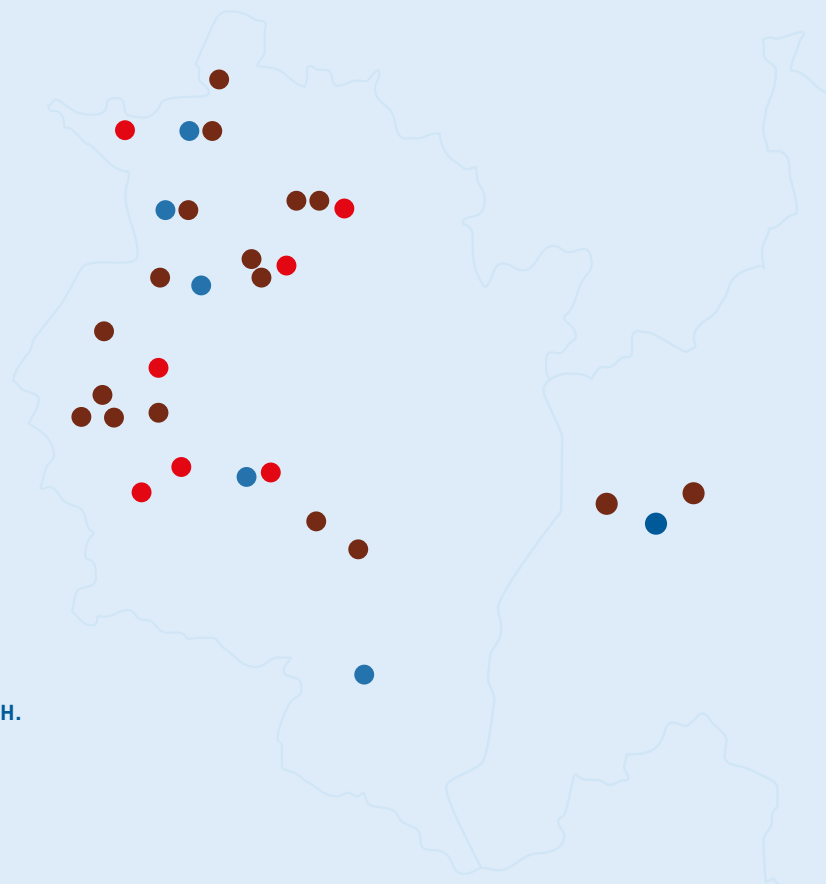
*Mag. Gerhard Feistmantl
Geschäftsführer*

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
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
SUMME	47.745.437,26	47.234.273,03
2. aktivierte Eigenleistungen	2.531.526,02	2.365.032,64
3. sonstige betrieblichen Erträge		
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
SUMME	7.771.685,02	9.632.289,60
4. verrechenbare Kapitalkosten	-3.763.426,39	-4.454.640,18
5. Instandhaltungskosten	-5.762.525,36	-6.787.833,23
6. Personalaufwand		
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
SUMME	-5.530.248,37	-3.959.833,17
7. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	-12.268.348,79	-11.999.892,24

8. Betriebskosten	-8.967.619,51	-8.852.793,03
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-125.975,54	-114.731,18
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-713.969,19	-1.968.248,19
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
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
SUMME	-8.591.170,22	-7.622.686,97
12. Zwischensumme 1. – 11.	12.325.364,93	13.470.937,08
13. Erträge aus Beteiligungen	0,00	24.588,15
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	284.388,10	197.335,72
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-114.650,18	-121.475,80
16. Zwischensumme 13. – 15.	169.737,92	100.448,07
17. Ergebnis vor Steuern	12.495.102,85	13.571.385,15
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.063,00	-1.438,00
19. Jahresüberschuss	12.493.039,85	13.569.947,15
20. Auflösung von Gewinnrücklagen	2.057.425,62	2.801.651,72
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.202.210,48	-7.167.884,83
22. Bilanzgewinn	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