

**Alpenländische**  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

80 Jahre Alpenländische

GESCHÄFTSBERICHT 2017

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





## Inhalt

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>4 – 5</b>
<b>80 Jahre Alpenländische: eine Chronologie</b>	<b>6 – 8</b>
<b>LR Beate Palfrader: Wohnen ist ein Grundbedürfnis</b>	<b>9</b>
<b>Lebensstationen mit der Alpenländischen</b>	<b>10 – 13</b>
<b>Stimmen von langjährigen Partnern</b>	<b>14 – 15</b>
<b>Zahlenspiele</b>	<b>16 – 17</b>
<b>Aufsichtsrat</b>	<b>18 – 19</b>
<b>Geschäftsentwicklung 2017</b>	<b>20 – 21</b>
<b>Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg</b>	<b>22 – 33</b>
<b>Jahresabschluss und Bilanz</b>	<b>34 – 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: [tiroi@alpenlaendische.at](mailto:tiroi@alpenlaendische.at)

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

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

**Redaktion:** Polak Mediaservice, **Druck:** Hernegger 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,**

gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht 2017 mit einem der besten Ergebnisse unseres 80-jährigen Bestehens.

Insgesamt konnten wir im vergangenen Jahr 316 Wohnungen und 242 Garagenplätze neu errichten. Dabei haben wir 52,3 Millionen Euro in neue Wohnprojekte sowie 6,5 Millionen Euro in die Sanierung und thermische Verbesserung von älteren Gebäuden investiert.

Die Zahl an verwalteten Einheiten ist auf insgesamt 12.572 Wohnungen, 9.677 Garagen sowie 139 Geschäftslokale und 11 sonstige Objekte gestiegen.

Aus verschiedensten Gründen dienen Grundstücke und Wohnungen mittlerweile immer öfter als Spekulationsobjekte – mit dramatischen Auswirkungen auf die Wohnkosten in unserem Land. Wir setzen alles daran, trotzdem erschwingliches Wohnen möglich zu machen. Das gelingt uns durch ein kostenbewusstes Vorgehen von der Planung bis hin zur Auswahl der Energiesysteme. Vor allem aber auch durch ein motiviertes Team, das immer nach den besten und effizientesten Lösungen sucht.

Dieser Einsatz ist nicht selbstverständlich, weshalb wir uns ganz herzlich bei unseren 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Innsbruck und Feldkirch für ihr Engagement und das angenehme Arbeitsklima bedanken möchten.

Unser Dank gilt außerdem den Partnergemeinden der Alpenländischen Tirol und Vorarlberg sowie den Damen und Herren unseres Aufsichtsrates für die Unterstützung und das Vertrauen.

*Mag. Gerhard Feistmantl*  
 Geschäftsführer

*Dipl. Ing. Markus Lechleitner*  
 Geschäftsführer

*Ing. Wilhelm Muzyczyn*  
 Geschäftsführer

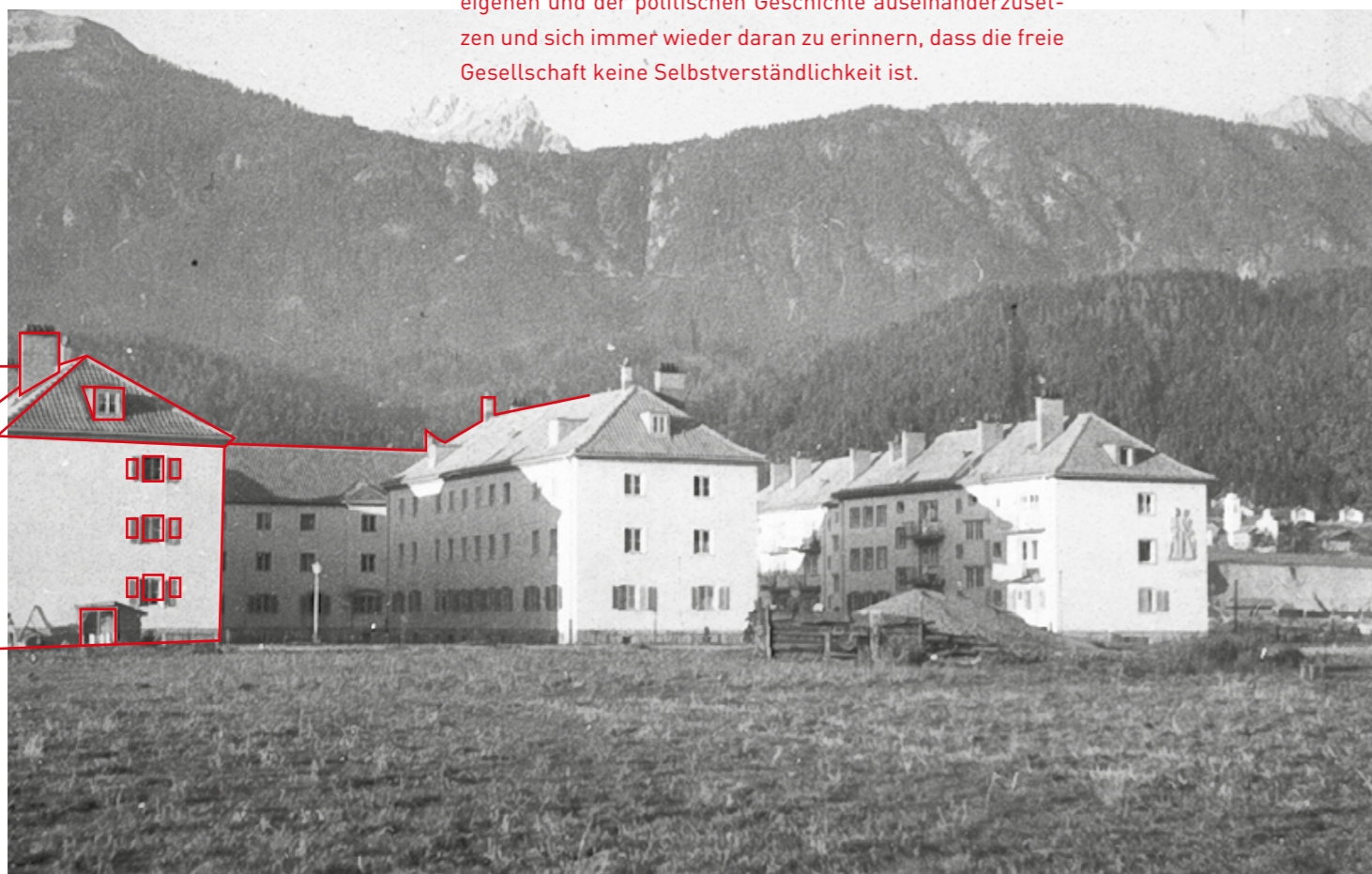
# 80 Jahre Alpenländische

## Gründung im Zeichen der Gleichschaltung

1938

Am 1. Juli 1938 gründete das Deutsche Reich die Alpenländische Heimstätte, Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen mit Sitz in Innsbruck als gemeinnützige Bauvereinigung. Die Aufgabe der Gesellschaft war es, das Kleinsiedlungswesen in ländlichen Gebieten zu fördern. Von Büros in Innsbruck, Salzburg und Bludenz aus bearbeiteten rund 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis zum Kriegsende Projekte mit 240 Siedlungshäusern und insgesamt 1.130 Wohnungen.

Die Gründung der Alpenländischen stand im Zeichen der Gleichschaltung der damaligen Heimstättenbewegungen und fällt damit in eines der dunkelsten Kapitel der österreichischen und europäischen Geschichte. Dieser Umstand verpflichtet uns als Organisation nicht nur dazu, die Werte der Demokratie und des friedlichen Zusammenlebens aller Menschen noch stärker und vehementer zu leben und zu vertreten als andere. Er ist auch Ansporn, sich mit der eigenen und der politischen Geschichte auseinanderzusetzen und sich immer wieder daran zu erinnern, dass die freie Gesellschaft keine Selbstverständlichkeit ist.



## Öffentliche Verwaltung

1946 – 1957

Nach Kriegsende verfügte Frankreich über die Geschäftsanteile der Alpenländischen Heimstätte. Bis 1951 wurden die bereits vorbereiteten Projekte in Bludenz, Innsbruck und Wattens mit insgesamt über 600 Wohneinheiten fertiggestellt. Weil die Beschaffung von Finanzmitteln zu dieser Zeit schwierig war, konzentrierte sich die Alpenländische Heimstätte in den kommenden Jahren auf die technische und finanzielle Betreuung von Gemeinden und Firmen.



**Bild oben:** Schlüsselübergabe 1969  
**Bild unten:** Chefsekretärin Erika Niedermayer, Büro Innsbruck

1958 – 1972

## Eigentum der Republik

Durch Artikel 22 des Staatsvertrages ging die Alpenländische Heimstätte in den Besitz der Republik Österreich über. Im Zuge dessen wurde die öffentliche Verwaltung aufgehoben und bei der Generalversammlung am 22. November 1958 ein neuer Gesellschaftsvertrag beschlossen. Von 1959 – 1972 konnten insgesamt 1045 Miet- und 862 Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Der Verwaltungsbestand ist bis Ende 1972 auf 1698 Mietwohnungen in eigenen Bauten, 862 Eigentumswohnungen und ca. 800 Mietwohnungen der Gemeinden Wattens, Schwaz und Kitzbühel angewachsen.



1972 tritt die Republik als Alleingesellschafterin ihren Anteil der Alpenländischen Heimstätte ab. 94 Prozent an der Alpenländischen gehen an die Infrabau Ges.m.b.H. mit Sitz in Wien, 6 Prozent erhält der Verein Arbeiterheim in Innsbruck. Der Verwaltungsbestand wuchs in dieser Zeit auf insgesamt 5.237 Wohnungen und Geschäftslokale an.

### Eigentum der Infrabau

1973 – 1984

### Ein Unternehmen der Wiener Städtischen

seit 1984

Am 15. November 1984 tritt die Infrabau-Gruppe ihre Geschäftsanteile an die Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt ab. In ihrer 80-jährigen Geschichte hat sich die Alpenländische zu einem starken und verlässlichen Partner der Gemeinden in Tirol und Vorarlberg entwickelt und treibt das Unternehmensziel, leistbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen, immer weiter voran. Mit über 500 realisierten Projekten zählt die Alpenländische zu den größten gemeinnützigen Bauträgern in Westösterreich.

Diese verantwortungsvolle Rolle will das Unternehmen auch in den kommenden Jahren ausfüllen und, gemeinsam mit den Gemeinden, der Politik und den Menschen, den gemeinnützigen Wohnbau weiterentwickeln. Dazu gehört auch, den Begriff „Gemeinnützigkeit“ immer neu zu interpretieren und Faktoren wie die Kosten für den laufenden Betrieb, den Energieverbrauch und Auswirkungen auf Infrastruktur und Wirtschaft zu berücksichtigen.

In diesem Sinne setzt die Alpenländische seit Jahren nicht nur auf höchste Standards im Bereich der Energieeffizienz. Mit innovativen Energie- und Planungskonzepten, durch die Zusammenarbeit mit regionalen Partnern und die intensive Auseinandersetzung mit den regionalen Anforderungen und Bedürfnissen verschiebt das Unternehmen immer wieder die Grenzen des Machbaren im gemeinnützigen Wohnbau. Dieser erfolgreiche Weg wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.



Bild: Alpenländische

**Jeder Mensch hat das Recht auf eine angemessene und leistbare Wohnung. Dieses Recht sicherzustellen ist leider nicht immer einfach. Die steigenden Grund-, Miet- und Baukosten stellen alle, insbesondere aber uns Politikerinnen und Politiker, vor große Herausforderungen.**

”

## **Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Das müssen wir ernst nehmen.**

Als Landesrätin ist es meine Aufgabe, diesen Herausforderungen aktiv zu begegnen und die Rahmenbedingungen für die Schaffung von leistbarem Wohnraum sicherzustellen. Dabei spielen die Gemeinnützigen eine tragende Rolle.

Die Alpenländische ist nicht nur eine langjährige und verlässliche Partnerin der Politik und der Gemeinden. Sie ist Wohnbauträgerin, Hausverwalterin, Arbeitgeberin und sie übernimmt dabei gleich mehrere gesellschaftlich wichtige Funktionen. Diese Aufgaben zu übernehmen ist nicht immer leicht. Deshalb darf ich mich stellvertretend für das Land Tirol und die Tiroler Gemeinden herzlich für die langjährige Zusammenarbeit bedanken und wünsche dem Unternehmen alles Gute zum Jubiläum.

In den kommenden Jahren können wir die Weichen für eine neue Wohnungspolitik stellen. Unser Ziel ist es, 12.000 geförderte Wohnungen umzusetzen und so den Preisentwicklungen nachhaltig entgegenzuwirken. Dafür müssen alle gesellschaftlichen Kräfte an einem Strang ziehen – von der Politik über die Wohnbauträger bis hin zu den Grundeigentümern.

Ich bin davon überzeugt: Gemeinsam können wir das Ziel „leistbaren Wohnraum für alle“ erreichen.

*Herzlich,  
Beate Palfrader, Landesrätin für  
Wohnungs- und Siedlungswesen*



Bild: Tanja Cammerlander



**Gemeinsam können wir das Ziel „leistbaren Wohnraum für alle“ erreichen.**

**45 Jahre ist der jetzige Geschäftsführer und Leiter der Alpenländischen in Vorarlberg, Ing. Wilhelm Muzyczyn, schon für die Alpenländische tätig. Damit ist er nicht nur der langjährigste Mitarbeiter des Unternehmens, sondern auch der mit seinem Gestaltungswillen und seinem Engagement die Alpenländische als Partner der Gemeinden im Ländle etabliert und als schlagkräftige Organisation aufgebaut hat.**

## Lebensstationen mit der Alpenländischen



45 Jahre bei der Alpenländischen

### **Wie sind Sie eigentlich zur Alpenländischen gekommen?**

Das war eher Zufall. Im Vorfeld der Olympiade in Innsbruck 1976 wurde viel gebaut. Der Bedarf an Technikern war groß. Ich habe damals noch in Wien gearbeitet und habe über einen Freund von der Ausschreibung der Alpenländischen erfahren. Daraufhin habe ich mich 1973 beworben und als Bauleiter in Innsbruck angefangen – zugegeben mit relativ wenig Erfahrung.

### **Wie haben Sie die ersten Jahre im Unternehmen erlebt?**

Wie oft in meinen Leben hatte ich viel Glück. Von meinem damaligen Bürokollegen konnte ich viel und schnell lernen, was mir sehr geholfen hat. Insgesamt war vieles einfacher. Die Unterlagen für Ausschreibungen waren damals dünner als die für heutige Vermittlungen.

### **Konnten Sie damals schon ahnen, dass Sie 45 Jahre bei der Alpenländischen bleiben werden?**

Nein. Ich bin jemand, der sich schnell integriert. Das ist mir zugutegekommen. Nach vier Jahren im Betrieb war ich bereits stellvertretender Betriebsratsvorsitzender. Entscheidend für mich war allerdings, dass es über die Jahre immer weitergegangen ist. Die Alpenländische hat mir immer neue Möglichkeiten zur Entwicklung und zum Aufstieg geboten. Damit gab es für mich eigentlich nie einen Grund, mich nach Alternativen umzusehen.

### **Mit 28 haben Sie bereits die Geschäftsstelle in Vorarlberg übernommen. Wie war das damals für Sie?**

Natürlich war das eine Herausforderung. Ich hatte ja auch keine Managementenerfahrung. Das musste ich mir rasch selbst aneignen, neben dem täglichen Geschäft. Zu Beginn waren wir nur zu zweit. Aber auch das hat mir viel geholfen. Ich kenne das Geschäft von der Picke auf und weiß, wie wichtig die Zusammenarbeit im Team ist. Ich sehe heute noch jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter drei bis vier Mal am Tag und meine Tür ist immer offen.

### **Sie sind seit 45 Jahren im Geschäft. Gibt es Dinge, die Sie heute noch begeistern?**

In so vielen Jahren entwickelt man selbstverständlich Routine. Das gehört zum Geschäft. Und doch ist kein Projekt wie das andere. Beim Ankauf von Grundstücken überlege ich mir immer, ob ich dort wohnen wollen würde. Dieser Gedanke zieht sich dann durch das ganze Projekt – von der Positionierung der Baukörper, der Planung der Formen gemeinsam mit den Architektinnen und Architekten bis hin zum Schnitt der einzelnen Wohnungen. Das Ziel, lebenswerten Wohnraum zu schaffen, fordert immer wieder aufs Neue heraus. Und wenn es gelingt, darf man sich, glaube ich, auch darüber freuen.

### **Sie haben den gemeinnützigen Wohnbau 45 Jahre lang hautnah erlebt. Glauben Sie, dass sich die Baubranche angesichts immer größerer Herausforderungen bei den Grundstückspreisen und Baukosten in den kommenden Jahren verändern wird?**

In 45 Jahren sieht und erlebt man einiges. Am Kerngeschäft hat sich allerdings nicht viel verändert. Die Anforderungen und Ansprüche werden nicht kleiner und gerade als gemeinnütziger Bauherr muss man sich immer nach der Decke strecken – damals wie heute. Im Bereich der Energieversorgung sehe ich einen kontinuierlichen Fortschritt, auch wenn die spektakuläre Neuerung bislang weitgehend ausgeblieben ist. Ich glaube, in den kommenden Jahren wird es noch wichtiger sein, sich nicht vor innovativen Lösungen zu fürchten. Überlegte Architektur, wie wir sie zum Beispiel in St. Gallenkirch realisieren konnten, und intelligente Energiekonzepte zahlen sich aus.

*Ende 2018 verabschiedet sich Ing. Wilhelm Muzyczyn in den wohlverdienten Ruhestand. Im Namen der gesamten Belegschaft wünschen wir von Herzen alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.*



## Lebensstation und Funktionen

Nicht nur für die Alpenländische engagiert sich Ing. Wilhelm Muzyczyn seit vielen Jahren. Als Mitglied der Bregenzer Stadtvertretung und Vizepräsident der Bregenzer Festspiele wird der 65-Jährige auch in Zukunft das gesellschaftliche Leben mitgestalten. Das Thema Wohnbau beschäftigt ihn dabei weiterhin, auch wenn er sich, wie er selbst sagt, in den kommenden Jahren wieder verstärkt der vom Vater geerbten „Vereinsmeierei“ widmen will.



Betriebsausflug 1992



Betriebsausflug 1989 in Bella Italia

**1973**

Eintritt in die Alpenländische  
Aufgabengebiet: Bauleitung

**1975**

Sitz in der Geschäftsstelle Feldkirch  
Aufgabengebiet: Bauleitung

**1976**

Wahl zum Stv. des Betriebsobmann

**1979**

Wahl zum Betriebsobmann

**1980**

Mitglied der Stadtvertretung  
der Landeshauptstadt Bregenz

**1981**

Übernahme der Geschäftsleitung  
Feldkirch

**1985**

Verleihung der Prokura

**1988**

Stadtrat für Stadtplanung  
und Bauangelegenheiten  
(bis 1990)

**1991**

Stadtrat für Bauangelegenheiten  
und Fraktionsvorsitzender  
der SPÖ in der Bregenzer  
Stadtvertretung

**1995**

Vorsitzender der Projektkommission  
zur Erweiterung des Festspielhaus  
Bregenz

**1996**

Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der Bregenzer Festspiel- und  
Kongresshaus GmbH und Vizepräsident  
der Bregenzer Festspiele

**2005**

Vorsitzender der Projektkommission  
für den Umbau und die Erweiterung  
des Festspielhauses

**2006**

Verleihung des Großen  
Verdienstzeichens  
des Landes Vorarlberg

**2014**

Mitglied der Geschäftsführung  
der Alpenländischen

**2018**

Überreichung des Österreichischen  
Ehrenkreuzes  
für Wissenschaft und Kunst I. Klasse

**2018**

Verleihung des Großen Ehrenzeichens  
in Gold durch den Österreichischen  
Verband gemeinnütziger Bauvereini-  
gungen

”

Das Ziel, lebenswerten  
Wohnraum zu schaffen,  
fordert immer wieder  
aufs Neue heraus.  
Und wenn es gelingt,  
darf man sich, glaube ich,  
auch darüber freuen.

”

”

*Ing. Wilhelm Muzyczyn*  
*Geschäftsführer*

**In 80 Jahren Unternehmenstätigkeit durften wir mit vielen Gemeinden zusammenarbeiten. Anlässlich unseres Jubiläums haben wir mit den Bürgermeistern von Bludenz und Hopfgarten im Brixental gesprochen, mit denen uns durch die sogenannten „Südtiroler Siedlungen“ eine langjährige Partnerschaft verbindet.**



*Paul Sieberer,  
Bürgermeister Hopfgarten*

Ich habe die Alpenländische als einen sehr angenehmen und zielorientierten Partner kennen- und schätzen gelernt.

**Die Alpenländische ist seit vielen Jahren in Ihrer Gemeinde/Stadtgemeinde tätig. Wie haben Sie die Zusammenarbeit persönlich erlebt?**

**Paul Sieberer:** Ich bin seit 1992 Bürgermeister und stehe seither in engem Kontakt. Ich habe die Alpenländische als einen sehr angenehmen und zielorientierten Partner kennen- und schätzen gelernt. Dazu kommt der Mut, auch herausfordernde Projekte zu realisieren. Davon haben insbesondere wir in Hopfgarten profitiert.

**Josef Katzenmayer:** Die Zusammenarbeit geht Jahrzehnte zurück. Ich bin 1980 in die Politik eingestiegen und seither im Bludener Wohnungsausschuss. Die Berührungspunkte mit der Alpenländischen ziehen sich also durch meine gesamte politische Laufbahn. Insbesondere die sehr fachliche und kompetente Projektabwicklung gefällt mir sehr gut.

**Mit welchen Projekten verbinden Sie die Zusammenarbeit mit der Alpenländische besonders?**

**Paul Sieberer:** Vor einigen Jahren hat die Alpenländische zwei Gebäude im Ortskern revitalisiert. Für mich ein ganz besonderes und herausforderndes Projekt. Vor allem auch, weil die Vorgaben durch den Ortsbild- und Denkmalschutz sehr hoch waren. Da war es nicht leicht, jemanden zu finden, der sich überhaupt an das Projekt herantraut. Damals gab es auch in der Gemeinde viele Skeptiker, weil der hintere Teil abgerissen werden musste, ohne den vorderen Gebäudeteil zu beschädigen. Die Alpenländische hat da buchstäblich in den sauren Apfel gebissen. Das Ergebnis gibt uns, glaube ich, recht. Aktuell arbeiten wir an einem Projekt für Menschen mit Betreuungs-

bedarf. Dafür haben wir lange gekämpft. Gemeinsam mit der Diakonie und der Alpenländischen werden wir in der Nähe des Sozialzentrums ein betreubares Wohnhaus errichten. Das freut mich ganz besonders. Außerdem laufen die Gespräche, wie wir den verfügbaren Platz in der „Südtiroler Siedlung“ sinnvoll nutzen können.

**Josef Katzenmayer:** Die Bludener „Südtiroler Siedlung“ ist natürlich eine Institution. Als Kind habe ich selber viel Zeit in der Siedlung und im angrenzenden Galgentobel verbracht. Das setzt sich in den Köpfen der Menschen fest. Von daher war auch die Alpenländische für die Bludenerinnen und Bludener immer schon ein Begriff. Dazu kommt, dass eine Siedlung in dieser Größe natürlich auch das Stadtbild prägt. Ein weiteres wichtiges Projekt für mich, weil ich es politisch miterlebt habe, war die sogenannte „Zitronen-Siedlung“ am Tränkeweg. Ich erinnere mich noch gut an die riesige Baustelle für die Anlage mit großem Spielbereich im Osten der Stadt. Die Betreuung von Jugendlichen in der Wohnanlage durch das Projekt „Zitronen-Falter“ war damals eine Neuheit – und nicht immer leicht. Daher kommt auch der informelle Name. Bis heute bauen wir gerne mit der Alpenländischen. Aktuell haben wir 24 Wohnungen in Außerbraz fertiggestellt und 24 weitere in Bings befinden sich in der Projektphase.

**Was zeichnet die Alpenländische in Ihren Augen aus?**

**Paul Sieberer:** Engagement und Qualität – sowohl bei der Ausführung als auch bei der Planung – machen die Alpenländische zu einem attraktiven Partner. Dazu kommt der Mut, sich auch auf herausfordernde und innovative Projekte einzulassen. Insgesamt habe ich ein sehr gutes Gefühl bei der Zusammenarbeit mit der Alpenländischen.

**Josef Katzenmayer:** Die sachliche Herangehensweise an Projekte, der schnelle und verlässliche Umgang mit Problemen und die Diskussionsbereitschaft – mit der Alpenländischen kann man über alles reden und findet eigentlich immer einen guten Weg. Gerade beim Thema Wohnen sind oft viele Emotionen im Spiel. Da ist es beruhigend, einen verlässlichen und kompetenten Partner zu haben.

**Was wünschen Sie der Alpenländischen zu ihrem Jubiläum?**

**Paul Sieberer:** Ich gratuliere ganz herzlich. Zum Jubiläum und zu der einmaligen Arbeit. Für mich steht fest: Die Zusammenarbeit mit der Alpenländischen ist ein Gewinn für unsere Gemeinde.

**Josef Katzenmayer:** Ich wünsche der Organisation alles Gute. Gerne setze ich mich als Bürgermeister für das Wohlbefinden der Bevölkerung ein – durch die Zusammenarbeit mit der Alpenländischen kann ich das auch in Zukunft garantieren. Außerdem möchte ich mich bei Ing. Wilhelm Muzyczyn für die jahrelange Zusammenarbeit bedanken. Ich wünsche ihm und seiner Nachfolgerin alles Gute.

Insbesondere die sehr fachliche und kompetente Projektabwicklung gefällt mir sehr gut.



*Josef Katzenmayer,  
Bürgermeister Bludenz*





# Zahlenspiele 2017

WOHNPROJEKTE  
2017



# 316

WOHNUNGEN REALISIERT



# 1.035

WOHNUNGEN IN VORBEREITUNG

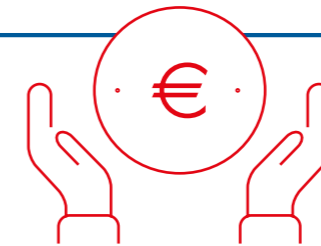
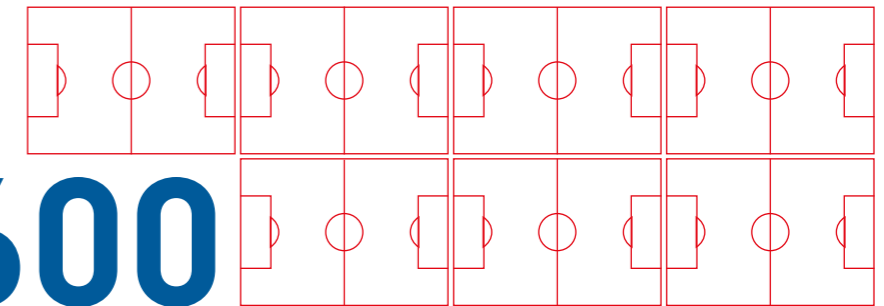


ERWORBENER BAUGRUND

# 20.600

m<sup>2</sup>

Das entspricht einer Fläche von zirka 5 Fußballfeldern.



# 52,3

Mio. €  
BAUVOLUMEN

# 168

Mio. €  
EIGENKAPITAL

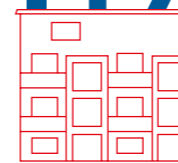
# 754

Mio. €  
BILANZSUMME

DAVON GRUNDSTÜCKE & BAUTEN  
698 Mio. €

JÄHRLICHES NEUBAUVOLUMEN  
52,3 Mio. €

# 7.198



EIGENER WOHNUNGSBESTAND

ZUSÄTZLICHER VERWALTUNGSBESTAND

# 5.374



EIGENTUMS- UND GEMEINDEWOHNUNGEN





# Aufsichtsrat 2017



## MITGLIEDER

**Mag. Wilfried Berchtold**  
Bürgermeister Feldkirch

**KR Ida Wander**  
Landesdirektorin Wiener  
Städtische Versicherung

**Josef Katzenmayer**  
Bürgermeister Bludenz

**Alois Oberer**  
Bürgermeister Reutte

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

**Dr. Karl Wiesinger**  
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**

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2017

### GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Im Jahr 2017 wurden Grundstücke im Ausmaß von rd. 20.600 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von rd. € 7,87 Millionen erworben.

Auf Grundstücken im Ausmaß von 33.000 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 7,82 Millionen wurde mit dem Bau von Wohnhausanlagen begonnen.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken beträgt zum 31.12.2017 rd. 148.300 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von 33,49 Millionen. Auf den Grundstücken werden in den nächsten 4 bis 5 Jahren rd. 1.300 Wohnungen gebaut.

### BAUTÄTIGKEIT

In der Neubautätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2017 ein Bauvolumen von € 52,3 Millionen realisiert werden.

316 Wohnungen und 242 Autoeinstellplätze wurden fertiggestellt. 357 Wohnungen und 397 Autoeinstellplätze mit einem Buchwert von rd. € 46,30 Millionen waren zum 31.12.2017 in Bau. Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital der Gesellschaft (€ 19,90 Millionen), Teilzuzahlung von Hypothekendarlehen (€ 13,30 Millionen) und Zwischenfinanzierungen (€ 13,10 Millionen).

Zum Jahresende 2017 befanden sich 1.035 Wohnungen und 1.264 Autoeinstellplätze in Bauvorbereitung. Der Wert der dafür bereits erbrachten Planungsleistungen beträgt € 2,4 Millionen und wurde über Eigenkapital der Gesellschaft finanziert.

### Regionale Verteilung der unbebauten Grundstücke:

Politischer Bezirk	Fläche in m <sup>2</sup>
Innsbruck-Land	23.400
Landeck	18.400
Schwaz	18.400
Feldkirch	17.300
Kitzbüchel	16.600
Kufstein	15.600
Reutte	14.100
Dornbirn	8.700
Imst	8.500
Bregenz	4.300
Bludenz	3.000
Innsbruck - Stadt	0
Lienz	0

### Regionale Verteilung der im Jahr 2017 fertiggestellten und in Bau befindlichen Wohnungen:

Politischer Bezirk	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>
Feldkirch	141	9.675
Dornbirn	117	8.127
Kufstein	69	6.167
Imst	57	3.049
Innsbruck-Land	53	4.162
Bludenz	53	3.941
Landeck	51	3.877
Bregenz	47	3.525
Reutte	45	3.657
Kitzbüchel	22	1.878
Schwaz	18	1.665
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. € 616,20 Millionen und ist über Hypothekendarlehen (rund € 477,9 Millionen), Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentumsbewerber (€ 16,7 Millionen) und Eigenkapital der Gesellschaft € 121,6 Millionen) finanziert.

### Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Rechtsform:

	Wohnungen	Lokale	Autoeinstellplätze	Sonstige
Eigentumsobjekte	4.355	42	3.124	0
Gemeinde- und Betriebsobjekte	1.019	66	350	0
Mietobjekte der Alpenländischen	7.198	31	6.203	11
<b>Gesamt</b>	<b>12.572</b>	<b>139</b>	<b>9.677</b>	<b>11</b>

Im Jahr 2017 konnten den Gemeinden 742 Wohnungen zur Neuvermietung bereitgestellt werden – davon 316 zur erstmaligen Vermietung von im Jahr 2017 fertig gestellten Wohnungen und 426 für die Wiedervermietung nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vormieter.

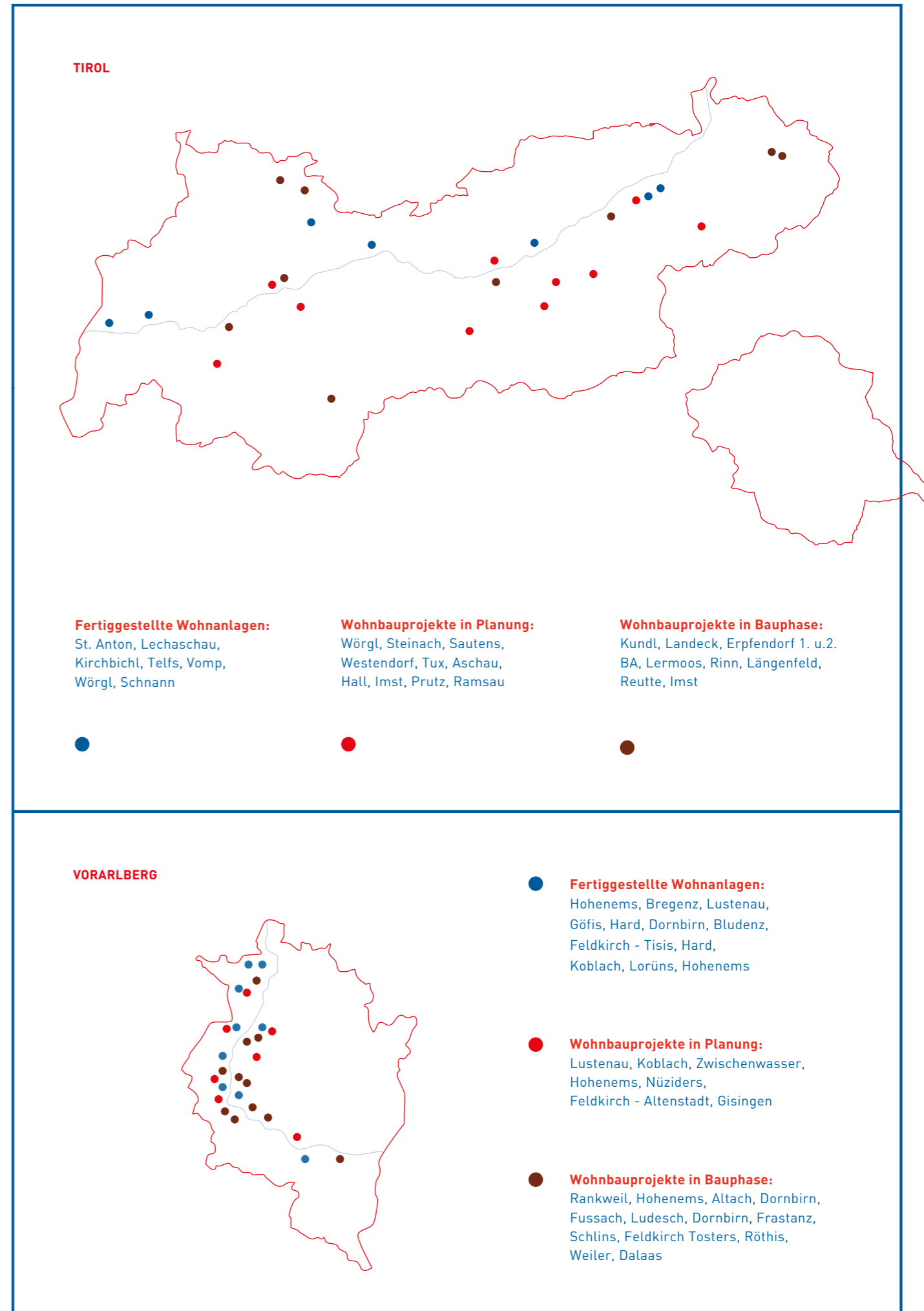
Das Eigentumsrecht an 110 Wohnungen wurde an Mieter übertragen, die ihre Kaufoption in Anspruch genommen haben.

### Die im Jahr 2017 vermieteten Wohnungen weisen folgende Kostenstruktur auf:

	25 %	50 %	75 %	90 %
... der Wohnungen kosten weniger als ...€/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Grundmiete inkl. Erhaltungsbeiträge (netto)	4,43	5,36	5,58	5,81
Betriebs-, Heiz-, u. Verwaltungskosten (netto)	1,65	1,77	2,16	2,36
Bruttomiete inkl. Bewirtschaftung u. Umsatzsteuer	6,77	8,01	8,49	8,94



# Unsere Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg





**FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGEN  
TIROL 2017**

**T 431 St. Anton, Mooserkreuz  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

6 Eigentumswohnungen  
6 Mietwohnungen  
21 Tiefgaragenabstellplätze

HWB 10-12  
**Baubeginn:** April 2016  
**Fertigstellung:** November 2017  
**Planung:** Arch. DI Raimund Rainer ZT GmbH,  
Innsbruck

**T 356 Lechaschau, Josef-Naus-Straße  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

Haus B u. C:  
30 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
46 Tiefgaragenabstellplätze

HWB 10  
**Baubeginn:** Oktober 2014  
**Fertigstellung:** September 2017  
**Planung:** Alpenländische, Innsbruck

**T 371 Kirchbichl, KTW Straße  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

8 Eigentumswohnungen  
28 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
63 Tiefgaragenabstellplätze

HWB 10-12  
**Baubeginn:** Februar 2016  
**Fertigstellung:** September 2017  
**Planung:** Arch. DI Hubert Lechner, Wörgl

**T 380 Telfs, Am Fuchsbüchel  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

42 Mietwohnungen  
47 Tiefgaragenabstellplätze

HWB 10-12  
**Baubeginn:** Juni 2015  
**Fertigstellung:** Mai 2017  
**Planung:** Architekturbüro Walch und Partner ZT  
GmbH, Telfs

**T 423 Vomp, Au  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

18 Mietwohnungen  
36 Tiefgaragenabstellplätze

HWB 10-12  
**Baubeginn:** Dezember 2015  
**Fertigstellung:** Mai 2017  
**Planung:** Arch. DI Sailer Johann, Vomp

**T 393 Wörgl, Salzburger Straße  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

14 Mietwohnungen  
16 überdachte Autoabstellplätze

HWB 10-12  
**Baubeginn:** Februar 2016  
**Fertigstellung:** Mai 2017  
**Planung:** DI Kar Fahrner, OFA Architekturbüro  
ZT GmbH, Innsbruck

**T 416 Il Schnann, Pettneu a. A.  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

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

HWB 12  
**Baubeginn:** Dezember 2015  
**Fertigstellung:** Jänner 2017  
**Planung:** Alpenländische, Innsbruck



Bild: Alpenländische



**FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGEN  
VORARLBERG 2017**

**V 136 Hohenems  
Niedrigstenergiehaus**

28 Mietwohnungen  
25 Tiefgaragenabstellplätze  
9 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 25  
Baubeginn: März 2016  
Fertigstellung: November 2017  
Planung: Spiegel ZT GmbH, Dornbirn

**V 155 Bregenz  
Niedrigstenergiehaus**

13 Mietwohnungen  
15 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 18  
Baubeginn: Juni 2016  
Fertigstellung: Oktober 2017  
Planung: dieter vetter architekten, Lustenau

**V 153 Lustenau  
Niedrigstenergiehaus**

10 Mietwohnungen  
10 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 25  
Baubeginn: Juli 2016  
Fertigstellung: September 2017  
Planung: Dorner/Matt Architekten, Bregenz

**V 152 Göfis  
Niedrigstenergiehaus**

6 Mietwohnungen  
6 Tiefgaragenabstellplätze  
6 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 25  
Baubeginn: Mai 2016  
Fertigstellung: August 2017  
Planung: Fischer Schmieder Architekten, Feldkirch

**V 149 Feldkirch  
Niedrigstenergiehaus**

10 Mietwohnungen  
5 PKW-Einstellplätze  
5 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 20  
Baubeginn: Juni 2016  
Fertigstellung: August 2017  
Planung: APX Bauplanungs GmbH, Feldkirch

**V 145 Hard  
Niedrigstenergiehaus**

5 Mietwohnungen  
5 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 25  
Baubeginn: April 2016  
Fertigstellung: Februar 2017  
Planung: Architekt DI Dieter Gross, Bregenz

**V 148 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus**

26 Mietwohnungen  
26 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 25  
Baubeginn: September 2015  
Fertigstellung: Februar 2017  
Planung: drexel Architekten GesbR, Hohenems

**V 144 Bludenz  
Niedrigstenergiehaus**

24 Mietwohnungen  
20 Tiefgaragenabstellplätze  
6 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 28  
Baubeginn: November 2015  
Fertigstellung: März 2017  
Planung: Fischer Schmieder Architekten Feldkirch

**V 104 Feldkirch - Tisis  
Niedrigstenergiehaus**

12 Mietwohnungen  
12 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 16  
Baubeginn: Jänner 2016  
Fertigstellung: März 2017  
Planung: APX Bauplanungs GmbH, Feldkirch

**V 135 Hard  
Niedrigstenergiehaus**

Bauteil I:  
8 Mietwohnungen  
11 PKW-Abstellplätze im Freien

Bauteil II:  
10 Mietwohnungen  
14 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 16  
Baubeginn: November 2015  
Fertigstellung: März 2017  
Planung: drexel Architekten GesbR, Hohenems

**V 147 Koblach  
Niedrigstenergiehaus**

11 Mietwohnungen  
11 Tiefgaragenabstellplätze  
6 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 16  
Baubeginn: November 2015  
Fertigstellung: Jänner 2017  
Planung: drexel Architekten GesbR, Hohenems

**V 159 Lorüns  
Niedrigstenergiehaus**

6 Mietwohnungen  
7 Tiefgaragenabstellplätze  
3 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 23  
Baubeginn: April 2016  
Fertigstellung: Jänner 2017  
Planung: ARGE drexel Architekten, Hohenems

**V 140 Hohenems  
Niedrigstenergiehaus**

15 Mietwohnungen  
9 Tiefgaragenabstellplätze  
11 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB 12  
Baubeginn: September 2015  
Fertigstellung: Jänner 2017  
Planung: Architekt DI Reinhard Drexel, Hohenems



**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
TIROL 2017**

**T 334 Kundl, Oberfeld  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

22 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** Oktober 2016

**T 433 Landeck, Schrofensteinstraße  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

31 Mietwohnungen  
3 Geschäftslokale

**Baubeginn:** Oktober 2016

**T 360 Erpfendorf – 1. BA  
Wohnanlage Passivhausqualität**

12 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** Oktober 2016

**T 360 Erpfendorf – 2. BA  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

10 Eigentumswohnungen

**Baubeginn:** Dezember 2016

**T 238 Lermoos, Lusspark  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

15 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** Juni 2017

**T 432 Rinn, Im Moos  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

11 Eigentumswohnungen

**Baubeginn:** August 2017

**T 436 Längenfeld  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

21 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** September 2017

**T 401 Reutte, Lutterottstraße  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

30 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Oktober 2017

**T 403 Imst, Eichenweg  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

20 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** Dezember 2017





**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
VORARLBERG 2017**

**V 142 Rankweil  
Niedrigenergiehaus**

15 Mietwohnungen

Baubeginn: Februar 2017

**V 161 Hohenems  
Niedrigenergiehaus A**

16 Mietwohnungen

Baubeginn: März 2017

**V 150 Altach  
Niedrigstenergiehaus**

25 Mietwohnungen

Baubeginn: November 2016

**V 162 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus**

8 Mietwohnungen

Baubeginn: November 2016

**V 141 Fussach  
Niedrigstenergiehaus**

11 Mietwohnungen

Baubeginn: Jänner 2017

**V160 Ludesch  
Niedrigstenergiehaus**

14 Mietwohnungen

Baubeginn: Februar 2017

**V 151 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus**

6 Mietwohnungen

Baubeginn: Februar 2017

**V 156 Frastanz  
Niedrigenergiehaus**

15 Mietwohnungen

Baubeginn: März 2017

**V 154 Schlins  
Niedrigenergiehaus**

12 Mietwohnungen

Baubeginn: März 2017

**V 173 Feldkirch - Tosters  
Niedrigstenergiehaus**

23 Mietwohnungen

Baubeginn: April 2017

**V 176 Röthis  
Niedrigenergiehaus**

8 Mietwohnungen

Baubeginn: Mai 2017

**V 176/2 Rötis  
Niedrigenergiehaus**

4 Mietwohnungen

Baubeginn: Mai 2017

**V 165 Weiler  
Niedrigenergiehaus**

9 Kaufanwartschafts-Wohnungen

Baubeginn: August 2017

**V 157 Dalaas  
Niedrigstenergiehaus**

9 Kaufanwartschafts-Wohnungen

Baubeginn: September 2017





**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
TIROL 2017**

<b>T 440 Wörgl, Wohnpark</b>	84 Mietwohnungen
<b>T 440 Wörgl, Townhouse II</b>	11 Mietwohnungen
<b>T 434 Steinach, Sonnenhang</b>	16 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991
<b>T 348 Sautens, Bichleregg</b>	18 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991
<b>T 366 Westendorf</b>	7 betreubare Mietwohnungen
<b>T 426 Tux-Juns</b>	12 Mietwohnungen
<b>T 404 Aschau – 2. BA</b>	9 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991
<b>T 419 Hall, Untere Lend II</b>	23 Wohnungen
<b>T 408 Imst, Thomas-Walch-Straße</b>	10 Wohnungen
<b>T 417 Prutz – 1. BA</b>	11 Wohnungen
<b>T 422 Ramsau</b>	18 Wohnungen



**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
VORARLBERG 2017**

<b>V 158 Feldkirch - Altstadt</b>	15 Mietwohnungen
<b>V 163 Hohenems</b>	18 Mietwohnungen
<b>V 164 Lustenau</b>	12 Mietwohnungen, 1 Arztpraxis
<b>V 167 Lustenau</b>	15 Mietwohnungen, 1 Geschäftslokal
<b>V 169 Koblach</b>	20 Mietwohnungen
<b>V 172 Frastanz</b>	8 Mietwohnungen
<b>V 174 Zwischenwasser</b>	8 Mietwohnungen
<b>V 175 Nüziders</b>	7 Mietwohnungen
<b>V 177 Feldkirch - Gisingen</b>	7 Mietwohnungen
<b>V 180 Bludenz</b>	18 Wohnungen, 1 Büro

**JAHRESABSCHLUSS 2017 – BILANZ ZUM 31.12.2017**

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	30.894.203,57	29.868.370,84
2. Wohngebäude	378.303.273,58	345.505.392,67
3. unternehmenseigenes Miteigentum	113.386.077,43	85.988.255,20
4. sonstige Gebäude	354.037,28	376.557,35
5. nicht abgerechnete Bauten	159.344.095,61	193.948.922,20
6. Bauvorbereitungskosten	2.270.571,79	1.812.876,18
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.165,80	335.981,09
8. sonstige Sachanlagen	4.315,31	4.315,31
9. geleistete Anzahlungen	265.200,00	257.100,00
<b>SUMME</b>	<b>685.160.940,37</b>	<b>658.097.770,84</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.598.606,12	2.744.081,39
2. Erwerbshäuser	2.919.046,17	2.930.605,11
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	3.433.470,61	5.785.616,49
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	4.764.371,16	2.399.187,01
5. Bauvorbereitungskosten	137.221,35	225.197,79
<b>SUMME</b>	<b>13.852.715,41</b>	<b>14.084.687,79</b>
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	604.166,11	1.814,76
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	76.522,60	195.399,70
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	33.385.906,92	34.226.028,81
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	532.651,12	596.911,49
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.378.388,21	5.553.153,28
<b>SUMME</b>	<b>39.977.634,96</b>	<b>40.573.308,04</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>14.034.437,20</b>	<b>24.079.433,68</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs.28 WGG	1.151.754,97	1.166.735,33
2. übrige	78.083,19	87.084,44
<b>SUMME</b>	<b>1.229.838,16</b>	<b>1.253.819,77</b>
	<b>754.255.566,10</b>	<b>738.089.020,12</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	4.743.991,80	3.767.039,65
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	17.005.790,74	13.000.627,73
3. andere Rücklagen	16.644.573,23	8.894.100,97
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	8.792.569,39	8.348.254,99
<b>SUMME</b>	<b>168.209.972,00</b>	<b>155.033.070,18</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	735.256,08	668.659,22
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.445.282,00	3.735.419,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	10.839.498,01	6.889.800,00
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.500.954,62	1.538.527,24
5. sonstige Rückstellungen	1.222.370,00	1.129.729,00
<b>SUMME</b>	<b>17.743.360,71</b>	<b>13.962.134,46</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	489.677.810,25	477.020.538,75
davon verbundene Unternehmen	(1.893.525,55)	(2.386.358,56)
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	18.666.049,82	18.972.797,27
3. Darlehen sonstiger Art	26.998.773,23	28.063.832,23
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	4.233.146,82	13.671.081,68
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	67.218,32	1.867.965,82
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.241.182,17	4.559.464,54
7. Kautionen	826.636,86	762.344,84
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	17.678.802,76	15.662.728,37
davon verbundene Unternehmen	(505.566,33)	(479.162,35)
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.003.540,61	7.537.178,78
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	452.658,10	561.217,90
davon verbundene Unternehmen	(437.232,98)	(542.450,79)
11. sonstige Verbindlichkeiten	212.026,31	144.995,90
davon Steuern	(0)	(4.038,72)
<b>SUMME</b>	<b>568.057.845,25</b>	<b>568.824.146,08</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
vorauserhaltene Annuitätenzuschüsse	244.388,14	269.669,40
	<b>754.255.566,10</b>	<b>738.089.020,12</b>
Verbindlichkeiten aus vertraglichen Haftungsverhältnissen	<b>1.337.150,12</b>	<b>667.049,66</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	42.654.038,39	40.902.490,92
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	200.846,48	201.835,76
c) Zuschüsse	3.548.304,51	4.239.392,48
d) aus Sondereinrichtungen	126.382,50	144.202,50
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.163.663,16	1.163.430,55
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	369.908,11	390.564,01
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	4.559.580,00	702.925,00
h) übrige	593,66	596,04
<b>SUMME</b>	<b>52.623.316,81</b>	<b>47.745.437,26</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	2.466.979,23	2.531.526,02
<b>3. sonstige betrieblichen Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	3.496.065,22	3.965.210,92
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18.500,00	83.000,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.415.760,91	3.449.213,75
d) übrige	170.124,38	274.260,35
<b>SUMME</b>	<b>8.100.450,51</b>	<b>7.771.685,02</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-3.370.430,27	-3.763.426,39
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-6.538.932,73	-5.762.525,36
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-3.524.190,14	-3.436.031,79
b) soziale Aufwendungen	-22.490,96	-1.088.802,77
davon Altersversorgung	18.698,02	-1.053.198,00
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-136.768,73	-140.988,52
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-837.014,42	-835.283,89
c) Kosten der Organe	-34.223,17	-29.141,40
<b>SUMME</b>	<b>-4.554.687,42</b>	<b>-5.530.248,37</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-12.779.659,19	-12.268.348,79

<b>8. Betriebskosten</b>	-9.468.678,19	-8.967.619,51
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-122.559,49	-125.975,54
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	-4.452.468,23	-713.969,19
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.949.076,85	-7.245.170,8
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.102.208,64	-1.120.225,43
c) übrige	-258.089,49	-225.773,99
<b>SUMME</b>	<b>-8.309.374,98</b>	<b>-8.591.170,22</b>
<b>12. Zwischensumme 1. – 11.</b>	13.593.956,05	12.325.364,93
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	285.396,10	284.388,10
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-102.917,60	-114.650,18
<b>15. Zwischensumme 13. – 14.</b>	182.478,50	169.737,92
<b>16. Ergebnis vor Steuern</b>	13.776.434,55	12.495.102,85
<b>17. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-1.750,00	-2.063,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>	13.774.684,55	12.493.039,85
<b>19. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	2.263.262,9	2.057.425,62
<b>20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-7.245.378,06	-6.202.210,48
<b>21. Bilanzgewinn</b>	8.792.569,39	8.348.254,99



## **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)**