



**Alpenländische**  
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

# Geschäftsbericht 2018

Bild: Alpenländische/Polak Mediaservice

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



## Inhalt

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Statement Landesrätin Dr. Beate Palfrader</b>	<b>6</b>
<b>Rückblick GF Mag. Gerhard Feistmantl</b>	<b>7</b>
<b>Neuer GF MMag. Jürgen Steinberger im Interview</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Ausgezeichnetes Sanierungsprojekt Völs</b>	<b>10 – 13</b>
<b>Zahlenspiele 2018</b>	<b>14 – 15</b>
<b>Aufsichtsrat 2018</b>	<b>16 – 17</b>
<b>Geschäftsentwicklung 2018</b>	<b>18 – 19</b>
<b>Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg</b>	<b>20 – 31</b>
<b>Jahresabschluss und Bilanz</b>	<b>32 – 33</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>34 – 35</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

**Gestaltung:** West Werbeagentur GmbH, Imst  
**Redaktion:** Polak Mediaservice, **Druck:** Hernegger Druck  
*Kritiker sind Freunde, die uns auf Fehler hinweisen.*

# Vorwort



”

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2018 überreichen zu dürfen. Das Jahr 2018 prägte eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Die Zahlen, Daten und Fakten halten Sie nun in Händen.

Das sehr gute Ergebnis wurde in einem äußerst anspruchsvollen Marktumfeld erzielt. Die Herausforderungen nehmen stetig zu. So ist die Beschaffung von Grundstücken zu bezahlbaren Preisen, speziell in Ballungszentren, nahezu nicht mehr möglich. Die gute Konjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Baubranche und naturgemäß zu steigenden Angebotspreisen. Außerdem wird die Verfahrensdauer vom Projektstart bis zum Baubeginn immer länger.

Trotzdem konnten im Berichtsjahr insgesamt 236 Wohnungen und 277 Garagenplätze neu errichtet werden. In Summe hat die Alpenländische 51,5 Millionen Euro in neue Wohnprojekte investiert. 7,6 Millionen Euro wurden für die Sanierung und thermische Verbesserung von älteren Gebäuden eingesetzt. Die Zahl an verwalteten Einheiten ist auf insgesamt 12.675 Wohnungen und 9.907 Garagen sowie 138 Geschäftslokale und 11 sonstige Objekte angewachsen.

Um die Herausforderungen der kommenden Jahre verwaltungstechnisch bestmöglich zu meistern, wird aktuell unsere Zentrale in Innsbruck, entsprechend den gestiegenen Anforderungen, vergrößert, nachhaltig saniert und modernisiert.

Ein bedeutender Wechsel erfolgt 2019 in der Geschäftsführung: Mag. Gerhard Feistmantl wird nach mehr als 35 Jahren erfolgreicher Tätigkeit in der Alpenländischen seinen Aufgabenbereich an MMag. Jürgen Steinberger übergeben und in den beruflichen Ruhestand wechseln.

Hinter all den beeindruckenden Zahlen in diesem Bericht stehen unsere 65 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Innsbruck und Feldkirch, denen wir für ihren Einsatz und das angenehme Arbeitsklima herzlich danken.

Für die ausgezeichnete und vielfach jahrzehntelange Zusammenarbeit bedanken wir uns weiters bei den Partnergemeinden der Alpenländischen in Tirol und Vorarlberg sowie bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen. Wir blicken mit Tatendrang und Optimismus in die Zukunft. Die Zufriedenheit unserer KundInnen, PartnerInnen und MitarbeiterInnen steht im Fokus.

**Dipl.-Ing. Markus Lechleitner**  
Geschäftsführer

**Mag. Gerhard Feistmantl**  
Geschäftsführer

## Faire Chance auf das eigene Zuhause

**Gut wohnen, aktiv für sich und seine Familie sorgen können: Die Tirolerinnen und Tiroler wünschen sich genau das. Dieses Grundbedürfnis trotz der steigenden Grund-, Miet- und Baukosten sicherstellen zu können, ist nicht von einer einzelnen Instanz alleine bewältigbar. Alle VerantwortungsträgerInnen müssen gemeinsam an einem Strang ziehen.**

Viele Akteure haben Einfluss auf die Preisgestaltung des Wohnraums in Tirol. Als Landesrätin für Wohnbau arbeite ich daran, die Institutionen des Landes, die Gemeinden, Grundeigentümer, private und gemeinnützige Wohnbauträger sowie die Bauwirtschaft an einem Tisch zu vereinen, um gemeinsam nachhaltige Lösungsansätze zu entwickeln.

Die Gemeinnützigen tragen maßgeblich dazu bei, leistbaren Wohnraum sicherzustellen. Die Alpenländische ist nicht nur eine langjährige und verlässliche Partnerin der Politik und der Gemeinden, sie ist Wohnbauträgerin, Hausverwalterin, Arbeitgeberin und übernimmt dabei gleich mehrere gesellschaftlich wichtige Funktionen. Diese Aufgaben konsequent und erfolgreich zu bewältigen ist nicht immer leicht. Deshalb darf ich mich stellvertretend für das Land Tirol herzlich für die langjährige Zusammenarbeit bedanken und wünsche dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Im Jahr 2019 hat die Landesregierung ein umfassendes Paket an Unterstützungen im Wohn- und Mietbereich geschnürt. Täglich setzen wir rund 900.000 Euro an Mitteln aus der Wohnbauförderung ein, um eine faire Chance auf das eigene Zuhause zu schaffen. Damit machen wir einen bedeutenden Schritt in die richtige Richtung. Es ist essenziell, dass alle Verantwortlichen mit Mut und Entschlossenheit die bestehende Situation aktiv verbessern und weiterentwickeln. Tirol soll für uns alle das bleiben, wofür wir es so schätzen – ein gutes Land zum Leben.

*Herzlich,  
Dr. Beate Palfrader,  
Wohnbaulandesrätin*



Bild: Tanja Cammerlander

**Kaufmännischer Rückblick  
von Mag. Gerhard Feistmantl**

## Ruhestand nach 35 Jahren bei der Alpenländischen



**Mit 1. Jänner 2020 tritt Mag. Feistmantl nach zehn Jahren als Abteilungsleiter der Bereiche „Finanzierung und Verkauf“, zehn Jahren Prokurist für den gesamten kaufmännischen Bereich und zuletzt 15 Jahren in der Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers seinen Ruhestand an.**

Auf sein langjähriges Tätigkeitsfeld als „Finanzierer einer gemeinnützigen Bauvereinigung“ blickt Mag. Feistmantl zurück. Dabei bestand die Hauptaufgabe darin, für die notwendigen finanziellen Mittel zum Bau möglichst vieler leistbarer Wohnungen zu sorgen. Erleichtert wurde ihm dieses Ziel stets durch die Arbeit der Neubauabteilung, die mit dem Ankauf von günstigen Grundstücken und niedrigen Baukosten eine unverzichtbare Basis für gut finanzierbares Wohnen schuf. Eine wichtige Rolle spielen dabei Fördermittel.

### Große Herausforderungen

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre errichtete die Alpenländische 251 Mietwohnungen und 297 Autoeinstellplätze. Dafür waren pro Jahr durchschnittlich 26.700 m<sup>2</sup> Grund mit Anschaffungskosten von € 6,26 Mio. erforderlich: „Dieses Geld muss verdient werden, darin besteht die große Herausforderung“, erläutert Mag. Gerhard Feistmantl. Die Gewinne aus der Vermietung der Wohnungen sind gesetzlich begrenzt. Neben per Verordnung festgelegten Honoraren für die Bau- und Objektverwaltung und durch die von eigenem Personal erbrachten technischen Leistungen können Zinsen für das zur Finanzierung der Objekte eingesetzte Eigenkapital und die derzeit mit € 1,80 pro m<sup>2</sup> und Monat limitierten Mieten für entschuldete Wohnungen verrechnet werden. „Aus dem eigenen Bestand von aktuell ca. 7.300 Mietwohnungen wurde unter diesen Vorgaben im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre ein Gewinn von € 5,8 Mio. pro Jahr erwirtschaftet. Dies war nur durch einen hoch wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb in allen Unternehmensbereichen, durch geringen Aufwand aus Leerständen und Mietzinsausfällen sowie durch niedrige Kosten für die Sanierung bauli-

cher Mängel und Gebrechen möglich. Durch den Verkauf von durchschnittlich 94 Wohnungen pro Jahr aus dem Mietwohnungsbestand an die bisherigen Mieter ist in der Finanzierung der Wohnungen gebundenes Eigenkapital in Höhe von € 1,4 Mio. freigesetzt und durch Wertsteigerung der Objekte entstandene stille Reserven in Höhe von € 3,4 Mio. realisiert worden“, erklärt Mag. Feistmantl. Die Verrechnung von stillen Reserven auf eine Aufwertung ist nach dem Verbraucherpreisindex begrenzt. Die Kaufpreise lagen deshalb mit durchschnittlich € 1.780 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche für die im Jahr 2018 verkauften 108 Wohnungen um 30 % unter den von einem Sachverständigen ermittelten Marktpreisen.

### Solider Bestand, positive Übergabe, neuer Lebensabschnitt

„Damit standen im Durchschnitt Eigenmittel in Höhe von € 10,6 Mio. pro Jahr für den weiteren Aufbau des Mietwohnungsbestandes zur Verfügung. Neben der Finanzierung der Grundkosten für die in den Jahren 2014 bis 2018 fertiggestellten 1.256 Wohnungen gelang es uns, den Ausbau der Grundstücksreserven um 14.291 m<sup>2</sup> auf 165.001 m<sup>2</sup> zum 31.12.2018 zu finanzieren und Mieten durch die Umschuldung von Fremdfinanzierung auf zinsgünstigere Eigenmittel zu stützen“, ergänzt der langjährige kaufmännische Geschäftsführer. Für Mag. Feistmantl findet der gemeinsame Weg mit der Alpenländischen einen erfüllten Abschluss: „Ich kann meinem Nachfolger in der Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers Mitte des Jahres 2019 einen solide finanzierten Grundstücks- und Wohnungsbestand übergeben und kann dem Pensionsantritt per 01.01.2020 freudig entgegensehen.“

Bild: Florian Schertl



# Dem Wandel mit Innovation und Einsatzfreude begegnen

**Seit 5. August 2019 verstärkt MMag. Jürgen Steinberger die Geschäftsführung der Alpenländischen. Der Politik- und Wirtschaftswissenschaftler sieht die Beibehaltung der Wirtschaftlichkeitskennzahlen auf einem hohen Niveau und Fortsetzung des erfolgreichen Weges des gemeinnützigen Wohnbauträgers im Fokus seiner Tätigkeit. Für den leidenschaftlichen 42-jährigen Hobbyfußballer stehen die Wettbewerbsfähigkeit und der Teamgeist im Vordergrund. Im Interview informiert der neue Geschäftsführer über seine künftigen Aufgaben und Pläne.**

**Welche zentralen Aufgaben werden Sie bei der Alpenländischen künftig übernehmen?**

Meine Hauptaufgabenbereiche werden die Finanzen und somit die kaufmännischen und rechtlichen Belange sowie der Verkauf sein.

**Wie sehen Sie ihre künftige Rolle als Geschäftsführer bei der Alpenländischen?**

Wenn ich einen Vergleich mit dem Fußballsport ziehen darf, dann sehe ich mich mit meinem Kollegen Markus Lechleitner im Trainerstab. Wir geben die Strategie und die Organisation vor. Die Umsetzung erfolgt gemeinsam mit den MitarbeiterInnen. Die Bauabteilung schießt in der Regel die Tore, die Hausverwaltung als laufstarkes Mittelfeld ist als Allrounder überall auf dem Platz unermüdlich engagiert. Recht

und Finanzen sorgen für einen ruhigen, kontrollierten Spielaufbau und dafür, dass sich die Mannschaft keine Gegentore fängt. Die Arbeitswelt funktioniert nur mehr im Team, wo jeder für den anderen einsteht. Am Ende des Tages sind mehr leistbare Wohnungen zur gemeinnützigen, kostendeckenden „schwarzen Null“ und ein Guthaben in der Jahresabrechnung für den Kunden das Ziel.

**Wie ist die Alpenländische aktuell positioniert?**

Aus der Perspektive eines ehemaligen Mitbewerbers agiert das Unternehmen als verlässlicher und sehr flexibler Partner. Ein überlegtes und kontinuierliches Wachstum bildet das Fundament für den Erfolg. Aufgrund der übersichtlichen Größe und der flachen Hierarchie wird sehr gut auf die individuellen Bedürfnisse der Partner eingegangen. Die Alpenländische ist zudem mit ihren regionalen Zweigstellen sehr nah am Kunden. Es ist daher eine große Herausforderung, künftig in diesem Traditionsunternehmen der Branche mitgestalten zu dürfen.

**Auf welche Stärken kann die Alpenländische aufbauen?**

Nach den Erstgesprächen mit mehreren Leistungsträgern im Unternehmen darf ich sagen, dass die fachliche Kompetenz und Eigenmotivation der Mitarbeiter stark ausgeprägt sind. Neben der Professionalität wird die Alpenländische auch als wertgeschätzter Partner mit Handschlagqualität wahrgenommen. Alles Eigenschaften, die eine positive Entwicklung der Alpenländischen auch in Zukunft sichern sollen. Weiters sind die hohe Bauqualität und umweltschonende Bauweise Erkennungsmerkmale des Unternehmens. Außerdem sind wir im Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger der VIG Gruppe mit mehr als 115.000 Wohnungen tätig. Dieses Know-how und die starke österreichweite Vernetzung geben der Alpenländischen als regional verankertes, mittelständisches und eigenständig agierendes Unternehmen einen zusätzlichen Rückhalt.

**Vor welchen Herausforderungen stehen die gemeinnützigen Wohnbauträger in den kommenden Jahren?**

Erstens wird die Beschaffung der Grundstücke nicht leichter werden. Das weiß jeder in der Politik und in der Branche. Wir als Bauträger können nur versuchen auf die Grundstückseigentümer zugeschnittene und

kreative Lösungen zu finden. Der Dialog und persönliche Kontakt können viel bewegen und wo ein Wille ist, da ist immer noch auch ein Weg.

Zweitens sind die hohen Baukosten eine ständige Herausforderung. Man könnte es so zusammenfassen: Geht es der Wirtschaft gut, dann geht es den Wohnbauträgern nicht so gut. Eine Hochkonjunkturphase treibt die Baukosten in die Höhe. Und steigende Kosten fordern große Kraftanstrengungen, um auch weiterhin genügend Wohnraum zu fairen Konditionen zu schaffen.

**Welche Themen beschäftigen die Alpenländische in den nächsten Jahren?**

Die Branche insgesamt steht seit Jahren im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses und ist daher in einem Wandel begriffen, den wir mit Optimierungen, Innovationen und Einsatzfreude für die Kunden meistern wollen. Die Digitalisierung wird wie in den meisten Unternehmen einen hohen Stellenwert einnehmen. Das Kommunikationsverhalten der Kunden und Partner hat sich grundlegend verändert. Darauf werden wir mit einer Evaluation und Weiterentwicklung des Online-Angebotes reagieren müssen. Außerdem steht das Rad der Zeit nicht still. Gemeinsam mit Markus Lechleitner soll eine solide Grundlage für die anstehenden Generationenwechsel in der Organisation geschaffen werden.

**Wie sehen Sie vor diesem Hintergrund die Entwicklung am Arbeitsmarkt?**

Es ist für die gemeinnützigen Wohnbauträger, aber auch und vor allem für unsere Partner im Baugewerbe sehr schwierig qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Die Alpenländische ist ein attraktiver und vor allem sicherer Arbeitgeber in einem spannenden Betätigungsfeld. Dieses Profil soll weiter geschärft und zielgerichtet nach außen kommuniziert werden.

**Wie werden Sie den Start in der Alpenländischen anlegen?**

Der eingeschlagene Weg ist ein sehr erfolgreicher. Den gilt es weiter konsequent und Schritt für Schritt zu verfolgen. Der persönliche Austausch innerhalb des Teams sowie mit unseren Kunden und Partnern stehen im Vordergrund. Darauf freue ich mich. 

**Weitere Informationen finden Sie unter: [www.alpenlaendische.at](http://www.alpenlaendische.at)**



Bild: Florian Schertl

# Höchste Energiestandards effizient erfüllt: Sanierungsprojekt Völs Wolkensteinstraße

**Das Projekt „T 156 Wolkensteinstraße“ in der Marktgemeinde Völs ist ein Muster-sanierungsprojekt, mit dem es gelungen ist, das höchste klimaaktiv Gütezeichen in Gold zu erreichen. Das Wohngebäude wurde in den 70er Jahren errichtet und mit Beginn Juli 2018 umfassend saniert.**

Die interne Vorgabe lautete, im Zuge der Sanierung den EnerPHit- und den klimaaktiv-Standard zu erreichen. Die tatsächliche Planung verfolgte bereits ein längerfristiges Ziel, als es die Standardsanierung bedingte. Eine Hochleistungsdämmung der Fassade umhüllt nun das Gebäude und eine 3-fach Schall- und Isolierverglasung garantiert die Wärmebrückenoptimierung. Das Ergebnis erzielt den Passivhausstandard eines Neubaus. BewohnerInnen und die Marktgemeinde Völs sind sehr glücklich über die gelungene Revitalisierung.

## Ausgeklügeltes Heizsystem und Wohnraumlüftung

Von Seiten der Marktgemeinde Völs besteht im Bereich „Völs Seesiedlung“ die verpflichtende Vorgabe zur Stromheizung. Das im Gebäude bereits vorhandene Heizsystem benötigte somit ein besonderes Sanierungskonzept, da die Umstellung auf wassergeführte Systeme während der Nutzung keine Option darstellte. Der Einbau einer Komfortwohnraumlüftung konnte nach umfangreichen Informationsgesprächen bei 24 der insgesamt 31 Mietparteien durchgeführt werden. Die restlichen Wohnungen sind bereits mit den technischen Voraussetzungen für eine spätere Umstellung



Anlässlich der Feier zur Fertigstellung des Sanierungsprojektes in Völs wurde gemeinsam ein Baum gepflanzt. v.l.n.r.: Erich Ruetz (BGM Völs), Prok. Ing. Mag. (FH) Martin Geisler (Alpenländische), DI Markus Lechleichtner (GF Alpenländische), Jürgen Bruimann (Alpenländische).



ausgestattet. Wobei sich die Zentralgeräte auf dem Dach befinden. Mittels Ab- und Zuluft-Leitungen im Stiegenhaus werden die Wohnungen angesteuert, die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt durch eine abgehängte Decke jeweils im Vorraum der Einheiten. Kurze Wege gewährleisten somit ein optimales Ergebnis.

**Technische Pionierleistung**

Das Smart Building- bzw. Smart Grid-Konzept ließ sich durch die Vollintegration der Heizung und der Warmwasserbereitung umsetzen. Zur längerfristigen Optimierung des Energieverbrauchs und zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der gesetzten Maßnahmen wurde eine Kooperation mit dem örtlichen Energieversorger TIWAG geschlossen. Die Elektrospeicheröfen sowie die Boiler zur Warmwasserbereitung sind mittels Smartmeter-Technologie überwacht und jede Wohnung ist mit einem intelligenten Warmwasserboiler ausgestattet.

**Energieeffizienz zum Höchstmaß erfüllt**

Mit 962 von 1000 möglichen Punkten erzielte das Gebäude hervorragende Werte und erhielt am 3. April 2019 von der ehemaligen Bundesministerin Elisabeth Köstinger das klimaaktiv Gütezeichen in Gold.

Der Abteilungsleiter der Hausverwaltung, Prokurist Ing. Mag. (FH) Martin Geisler, zeigte sich sehr zufrieden: „Der Alpenländischen ist Energieeffizienz auch bei der Gebäudesanierung ein großes Anliegen. Dieses Projekt soll aufzeigen, dass das Ziel, höchstmögliche Energiestandards zu erreichen, mit den BewohnerInnen auch in Bestandsobjekten möglich ist.“



Bilder: Florian Schertl



**Das gelungene Sanierungsprojekt ist eine positive Bereicherung für die Markt-gemeinde Völs. Wir freuen uns über die Aufwertung des Wohngebietes.**

*Erich Ruetz, Bürgermeister Völs*

**Markt-gemeinde zufrieden mit Vorzeigeprojekt**

Für den Völser Bürgermeister Erich Ruetz ist die Anlage in der Wolkensteinstraße ein Vorzeigeprojekt und eine Aufwertung für das Wohngebiet, das sukzessive thermisch saniert wird. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Völs enorm, da die Infrastruktur und die Nähe zu Innsbruck überzeugen. In den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurden in der Markt-gemeinde Völs ca. 160 Wohnungen gebaut oder bewilligt, davon 116 geförderte Objekte. Nicht nur die Schaffung neuer Wohnungen ist Ruetz ein Anliegen: „Für die Markt-gemeinde Völs ist es wichtig, dass auch bestehender Wohnraum gepflegt bzw. saniert wird und damit die Wohnsituation für langjährige Bewohner verbessert wird. Die Alpenländische hat mit dem Projekt weit mehr als eine übliche Sanierung umgesetzt und einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität geleistet. Mehr Sanierungsprojekte dieser Art sind durchaus wünschenswert.“

**Bewohner schätzen neue Qualität**

Für die Bewohner hat sich nach über vierzig Jahren der Wohnkomfort deutlich verbessert. Herbert Harasser, der seine Wohnung in den 70er Jahren als Erstbezug übernommen hat, äußert sich sehr positiv zu den Sanierungsmaßnahmen. „Das Haus war im Laufe der Zeit natürlich abgewohnt, gut zu erkennen war dies bereits im Stiegenhaus, das jetzt hell und freundlich wirkt,“ erklärt der Pensionist. Besonders angenehm ist das verbesserte Raumklima. „Die Luft im Gebäude ist frisch, damit hat sich auch die Wohnqualität spürbar gesteigert und die neue Technik läuft unkompliziert“, stellt Herbert Harasser fest. Er hat sich für das komplette Sanierungspaket entschieden. „Dank der umfassenden Informationen, die wir im Vorfeld bekommen haben, war es eine klare Entscheidung, alle Möglichkeiten der Sanierung wahrzunehmen und somit auch auf die Komfortwohnraumlüftung umzustellen. Es haben sich dadurch viele Vorteile ergeben und auf lange Sicht auch finanzielle Einsparungsmöglichkeiten“, erklärt der Pensionist. 🏡



**Ich schätze die gewonnene Wohnqualität nach der Sanierung und die moderne Technik, die unkompliziert funktioniert.**

*Herbert Harasser wohnt seit den 70er Jahren in der Wolkensteinstraße*



Eine große Herausforderung bestand darin, dass alle Wohnungen während der Arbeiten bewohnt waren. Zügig und in bester Abstimmung mit den Mietern konnte die Sanierung in wenigen Monaten fertiggestellt werden.

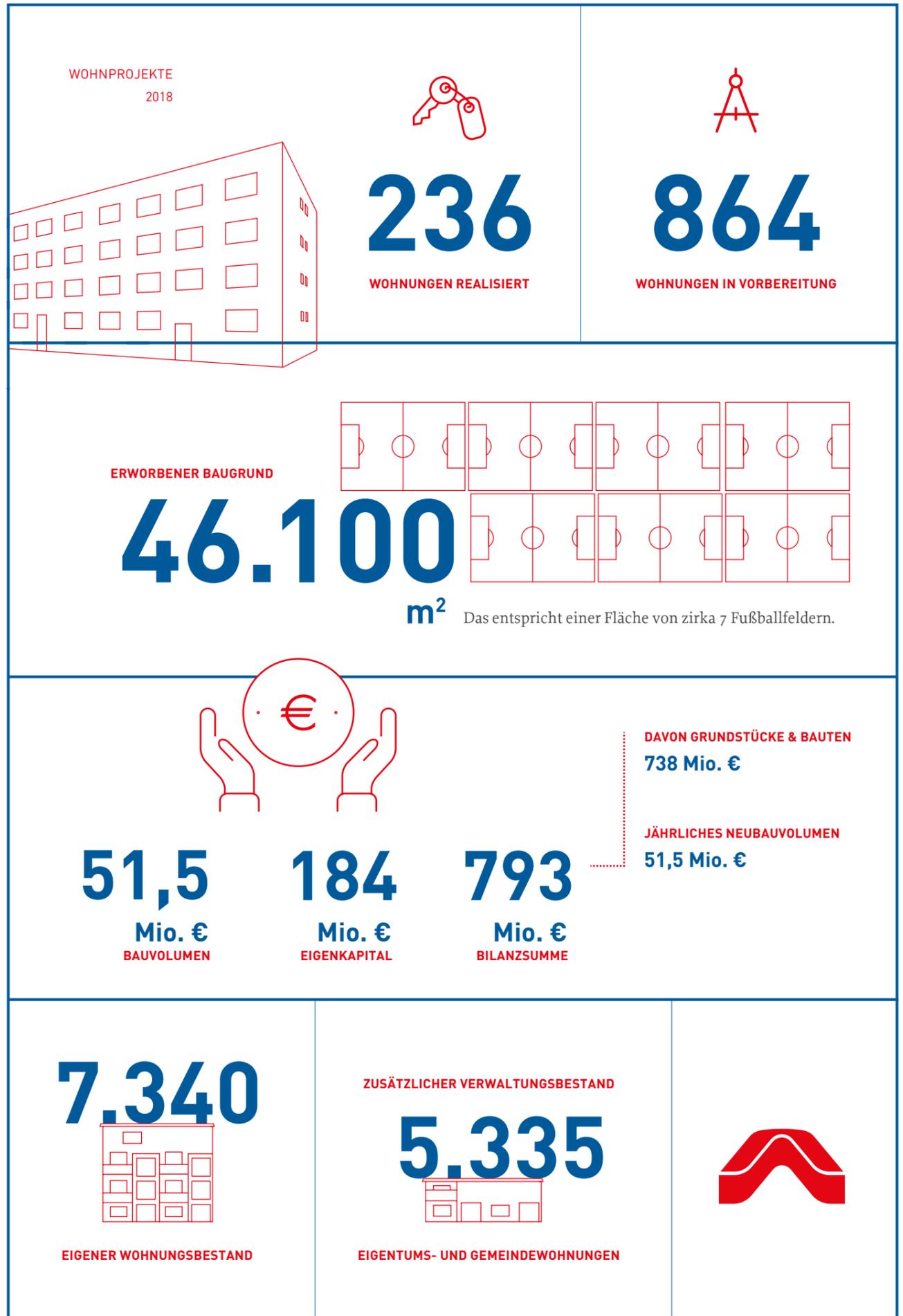


Mit dem Projekt wurde das große Einsparungspotenzial energetischer Renovierung aufgezeigt. Das Gebäude entspricht den Anforderungen der Zukunft und bietet klimafreundliches, ökologisches und behagliches Wohnen.

Bilder: Florian Schertl, Alpenländische/Polak, Mediaservice



# Zahlenspiele 2018





# Aufsichtsrat 2018



## AUFSICHTSRAT VORSITZENDER

---

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

## VORSITZENDER-STV.

---

**Günter Mayr**  
Landesvorsitzender  
der Gewerkschaft VIDA  
Landesorg. Tirol

## MITGLIEDER

---

**Mag. Wilfried Berchtold**  
Bürgermeister Feldkirch

**KR Ida Wander**  
Landesdirektorin  
Wiener Städtische  
Versicherung

**Josef Katzenmayr**  
Bürgermeister Bludenz

**Alois Oberer**  
Bürgermeister Reutte

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

**Dr. Karl Wiesinger**  
Wiener Städtische  
Versicherungsverein

## BETRIEBSRAT

---

Hans Dinkhauser  
Harald Stöger  
Barbara Krismer  
Lukas Steger

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018

### GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Im Jahr 2018 wurden Grundstücke im Ausmaß von rund 46.100 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von € 14.779.000 Mio. erworben.

Auf Grundstücken im Ausmaß von 29.200 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 7.914.600 wurde mit dem Bau von Wohnanlagen begonnen.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken beträgt zum 31.12.2018 rund 165.000 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von € 41.595.300. Auf den Baugründen werden in den nächsten Jahren ca. 1.400 Wohneinheiten gebaut.

### Regionale Verteilung der unbebauten Grundstücke:

Politischer Bezirk	Fläche in m <sup>2</sup>
Innsbruck-Land	21.900
Landeck	20.300
Kufstein	19.300
Dornbirn	17.700
Feldkirch	16.800
Kitzbühel	16.600
Schwaz	15.800
Reutte	14.100
Bludenz	9.000
Imst	7.800
Bregenz	5.700
Innsbruck-Stadt	0
Lienz	0

### BAUTÄTIGKEIT

In der Neubautätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2018 ein Bauvolumen von € 51.500.000 realisiert werden.

236 Wohnungen, 3 Lokale und 277 Autoeinstellplätze wurden fertiggestellt. 420 Wohnungen und 415 Autoeinstellplätze mit einem Buchwert von rund € 55.600.000 waren zum 31.12.2018 im Bau. Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital der Gesellschaft (€ 23.200.000), Teilzuzahlung von Hypothekendarlehen (€ 17.300.000) und Zwischenfinanzierungen (€ 14.000.000) sowie Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentümer (€ 1.100.000).

Zum Jahresende 2018 befanden sich 864 Wohnungen und 1.069 Autoeinstellplätze in Bauvorbereitung. Der Wert der dafür bereits erbrachten Planungsleistungen beträgt € 1.944.626 Millionen und wurde über Eigenkapital der Gesellschaft finanziert.

### Regionale Verteilung der im Jahr 2018 fertiggestellten und in Bau befindlichen Wohnungen:

Politischer Bezirk	Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>
Feldkirch	100	10.300
Kufstein	100	8.000
Dornbirn	60	5.600
Imst	40	4.700
Bludenz	40	4.600
Schwaz	30	2.600
Reutte	30	2.300
Innsbruck-Land	20	1.600
Landeck	0	0
Kitzbühel	0	0
Bregenz	0	0
Innsbruck-Stadt	0	0
Lienz	0	0

### Gebäudebewirtschaftung

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

Der Buchwert der Wohnungen im Eigentum der Alpenländischen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft beträgt rund € 639.100.000 und ist über Hypothekendarlehen (rund € 490.100.000), Eigenmittel der Mieter und Wohnungseigentümer (€ 18.400.000) und Eigenkapital der Gesellschaft (€ 130.600.000) finanziert.

### Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Rechtsform:

	Wohnungen	Lokale	Autoeinstellplätze	Sonstige
Eigentumsobjekte	4.437	36	3.000	0
Gemeinde- und Betriebsobjekte	898	62	315	0
Mietobjekte der Alpenländischen	7.340	40	6.592	11
Gesamt	12.675	138	9.907	11

Im Jahr 2018 konnten den Gemeinden 625 Wohnungen zur Neuvermietung bereitgestellt werden – davon 217 zur erstmaligen Vermietung von im Jahr 2018 fertiggestellten Wohnungen und 408 für die Wiedervermietung nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Das Eigentumsrecht an

112 Wohnungen wurde an Mieter übertragen, die ihre Kaufoption in Anspruch genommen haben.

### Die im Jahr 2018 vermieteten Wohnungen weisen folgende Kostenstruktur auf:

	25 %	50 %	75 %	90 %
... der Wohnungen kosten weniger als ...€/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Grundmiete inkl. Erhaltungsbeiträge (netto)	4,31	5,51	5,82	6,18
Betriebs-, Heiz-, u. Verwaltungskosten (netto)	1,58	1,77	2,28	2,49
Bruttomiete inkl. Bewirtschaftung u. Umsatzsteuer	6,78	8,04	9,02	9,20

# Unsere Wohnprojekte in Tirol und Vorarlberg

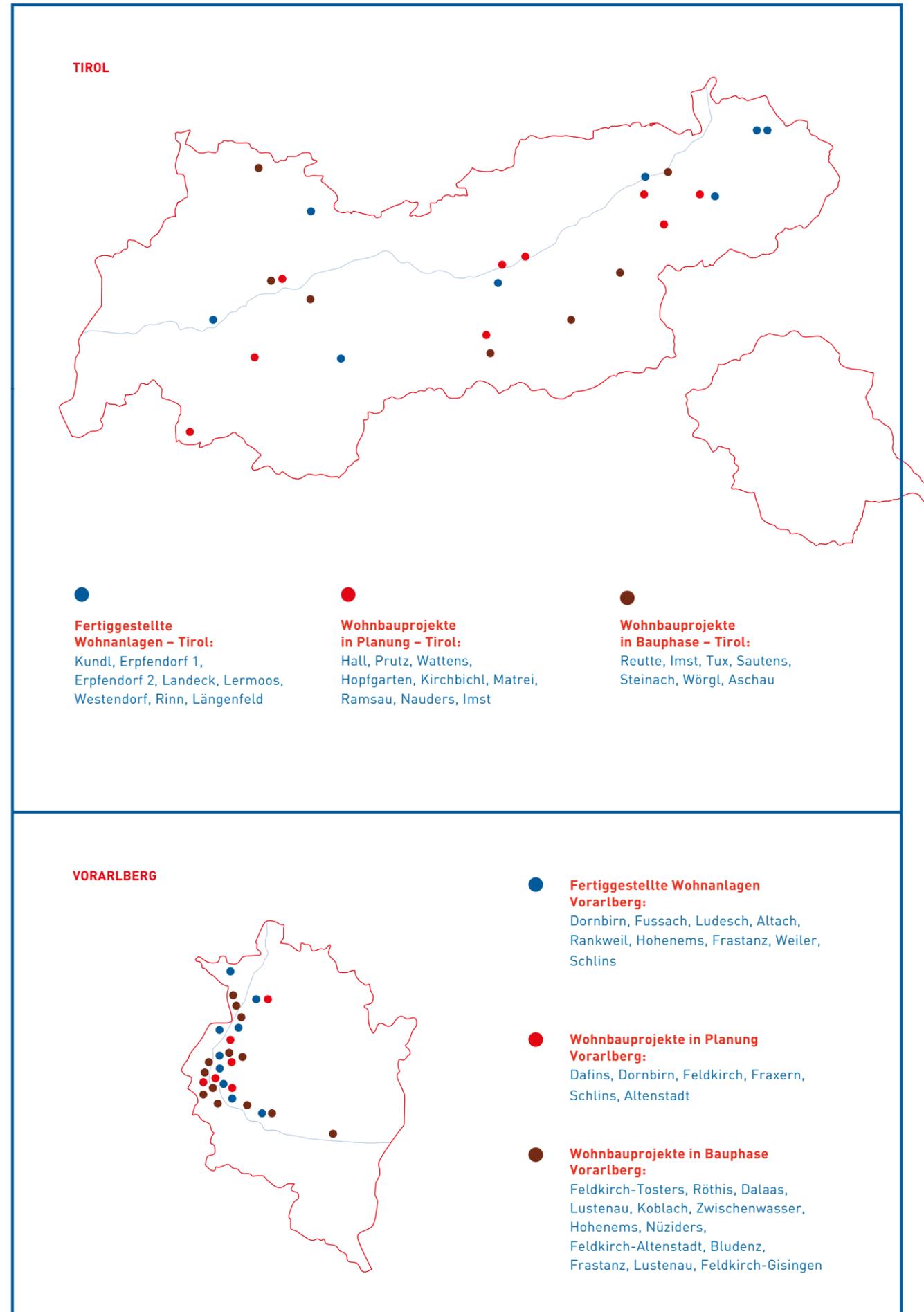
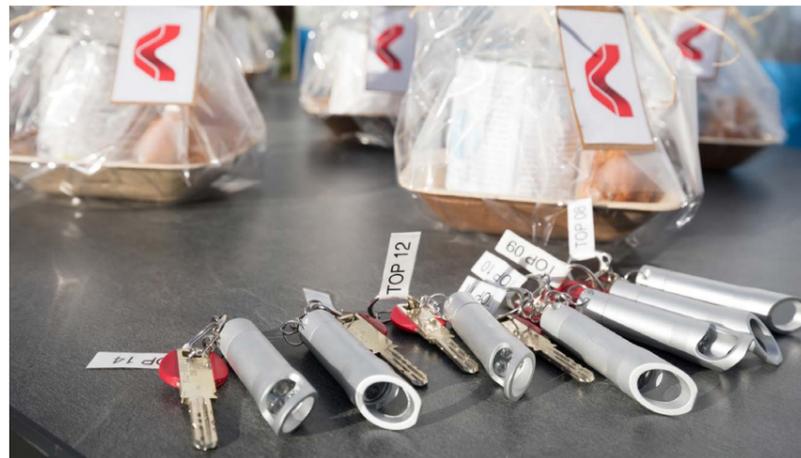


Bild: Florian Schertl



**FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGEN  
TIROL 2018**



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

22 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
27 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=8

**Baubeginn:** Oktober 2016

**Fertigstellung:** Mai 2018

**Planung:** Alpenländische, Innsbruck

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

12 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
14 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=12

**Baubeginn:** Oktober 2016

**Fertigstellung:** Juni 2018

**Planung:** Planungsbüro Polak, Kirchdorf

Bild: Michael Gasser

Bilder: Alpenländische, Florian Scherl / Polak Mediaservice

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

31 Mietwohnungen  
35 Tiefgaragenabstellplätze  
3 Geschäftsflächen  
34 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=11

**Baubeginn:** Oktober 2016

**Fertigstellung:** Juli 2018

**Planung:** Arch. DI Florian Mathies, Landeck

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

10 Eigentumswohnungen  
10 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=12

**Baubeginn:** September 2016

**Fertigstellung:** August 2018

**Planung:** Planungsbüro Polak, Kirchdorf



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

15 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
24 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=8

**Baubeginn:** Juni 2017

**Fertigstellung:** Oktober 2018

**Planung:** Alpenländische, Innsbruck

**T 366 Westendorf - Aufstockung  
Niedrigenergiehaus**

7 Betreubare Mietwohnungen

HWB=35

**Baubeginn:** März 2018

**Fertigstellung:** November 2018

**Planung:** Architekturbüro Moritz & Haselsberger, Wörgl



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

11 Eigentumswohnungen  
15 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=11

**Baubeginn:** September 2017

**Fertigstellung:** Dezember 2018

**Planung:** Arch. DI Mag. (FH) Christian Melichar, Innsbruck

**T 436 Längenfeld, Au  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

21 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
31 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=11

**Baubeginn:** September 2017

**Fertigstellung:** Dezember 2018

**Planung:** hip Falkner, Längenfeld



**FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGEN  
VORARLBERG 2018**



V 142

**V 162 Dornbirn  
Niedrigstenergiehaus**

8 Mietwohnungen  
10 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=23  
**Baubeginn:** November 2016  
**Fertigstellung:** Jänner 2018  
**Planung:** Ing. Wolfgang Walter Kopf,  
Zwischenwasser

**V 151 Dornbirn  
Niedrigenergiehaus**

6 Mietwohnungen  
9 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=27  
**Baubeginn:** Februar 2017  
**Fertigstellung:** Februar 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 141 Fussach  
Niedrigstenergiehaus**

11 Kaufanwartschaftswohnungen  
10 Tiefgaragenabstellplätze  
8 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=24  
**Baubeginn:** Jänner 2017  
**Fertigstellung:** März 2018  
**Planung:** Architekt Dipl. Ing. Jürgen Matt ZT,  
Hohenems

**V 160 Ludesch  
Niedrigstenergiehaus**

14 Mietwohnungen in 2 Häusern  
8 Unterstellplätze  
12 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=15  
**Baubeginn:** Februar 2017  
**Fertigstellung:** April 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 150 Altsch  
Niedrigstenergiehaus**

25 Mietwohnungen in 2 Häusern  
28 Tiefgaragenabstellplätze  
11 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=24  
**Baubeginn:** November 2016  
**Fertigstellung:** : Juli 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 142 Rankweil  
Niedrigstenergiehaus**

15 Mietwohnungen  
15 Tiefgaragenabstellplätze  
4 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=24  
**Baubeginn:** Februar 2017  
**Fertigstellung:** August 2018  
**Planung:** Architekturbüro Dorner/Matt, Bregenz

**V 161 Hohenems  
Niedrigenergiehaus**

16 Mietwohnungen  
16 Tiefgaragenabstellplätze

HWB=24  
**Baubeginn:** März 2017  
**Fertigstellung:** September 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 156 Frastanz  
Niedrigenergiehaus**

15 Mietwohnungen  
15 Tiefgaragenabstellplätze  
7 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=24  
**Baubeginn:** März 2017  
**Fertigstellung:** Oktober 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 165 Weiler  
Niedrigenergiehaus**

9 Kaufanwartschaftswohnungen  
8 Tiefgaragenabstellplätze  
7 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=25  
**Baubeginn:** August 2017  
**Fertigstellung:** November 2018  
**Planung:** drexel architekten ZT OG, Hohenems

**V 154 Schlins  
Niedrigenergiehaus**

12 Mietwohnungen  
12 Tiefgaragenabstellplätze  
4 PKW-Abstellplätze im Freien

HWB=24  
**Baubeginn:** März 2017  
**Fertigstellung:** November 2018  
**Planung:** zottele . mallin architekten zt gmbh,  
Bludenz



V 165



**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
TIROL 2018**

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

30 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Oktober 2017

**T 406 Imst, Eichenweg  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

20 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** Dezember 2017

**T 426 Tux, Juns  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

12 Mietwohnungen

**Baubeginn:** April 2018

**T 348 Sautens, Bichleregg  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

17 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** März 2018

**T 434 Steinach, Sonnenhang  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

16 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991

**Baubeginn:** April 2018

**T 440 Wörgl, Wohnpark  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

84 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2018

**T 440 Wörgl, Town House II  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

11 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2018

**T 404 Aschau, Dorfzentrum II  
Wohnanlage in Passivhausqualität**

9 Mietwohnungen m. Kaufoption n. TWFG 1991  
8 Eigentumswohnungen

**Baubeginn:** November 2018

T 426



Bild: Florian Schertl



**WOHNANLAGEN  
IN BAU  
VORARLBERG 2018**



V 169

**V 173 Feldkirch-Tosters  
Niedrigstenergiehaus**

23 Mietwohnungen in 2 Häusern

**Baubeginn:** April 2017

**V 176 Röthis  
Niedrigenergiehaus**

8 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2017

**V 176/2 Röthis  
Niedrigenergiehaus**

4 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2017

**V 157 Dalaas  
Niedrigstenergiehaus**

9 Kaufanwartschaftswohnungen

**Baubeginn:** September 2017

**V 164 Lustenau  
Niedrigenergiehaus**

12 Mietwohnungen  
1 Arztpraxis

**Baubeginn:** Februar 2018

**V 169 Koblach  
Niedrigstenergiehaus**

20 Mietwohnungen in 2 Häusern

**Baubeginn:** Jänner 2018



V 158

**V 174 Zwischenwasser  
Niedrigenergiehaus**

8 Mietwohnungen

**Baubeginn:** März 2018

**V 163 Hohenems  
Niedrigstenergiehaus**

18 Mietwohnungen

**Baubeginn:** April 2018

**V 175 Nüziders  
Niedrigenergiehaus**

7 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Mai 2018

**V 158 Feldkirch Altstadt  
Niedrigstenergiehaus**

15 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Juni 2018

**V 180 Bludenz  
Niedrigstenergiehaus**

18 Mietwohnungen  
1 Büro

**Baubeginn:** Juni 2018

**V 172 Frastanz  
Niedrigenergiehaus**

8 Mietwohnungen

**Baubeginn:** September 2018

**V 167 Lustenau  
Niedrigenergiehaus**

15 Mietwohnungen  
1 Geschäftslokal

**Baubeginn:** September 2018

**V 177 Feldkirch Gisingen  
Niedrigstenergiehaus**

7 Mietwohnungen

**Baubeginn:** Oktober 2018



V 164



**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
TIROL 2019**



**T 419**



**T 417**

**T 419 Hall, Untere Lend II**

15 Mietwohnungen mit Kaufoption n. TWFG 1991  
8 Mietwohnungen

**T 417 Prutz**

11 Mietwohnungen

**T 427 Wattens**

35 Mietwohnungen  
11 Eigentumswohnungen

**T 446 Hopfgarten, Elsbethen**

27 Wohnungen

**T 447 Kirchbichl**

11 Wohnungen

**T 430 Matrei II**

9 Wohnungen

**T 422 Ramsau**

12 Wohnungen

**T 437 Nauders, Alte Straße**

18 Wohnungen

**T408 Imst, Thomas-Walch-Straße**

10 Wohnungen

Bilder: Alpenländische/Architekt Di. Dietmar Jäger



**WOHNBAUPROJEKTE  
IN PLANUNG  
VORARLBERG 2018**



**V 167**

**V 182 Dafins**

12 Mietwohnungen in 2 Häusern

**V 179/V181 Dornbirn**

34 Mietwohnungen

**V 170 Feldkirch**

8 Mietwohnungen

**V 187 Fraxern**

20 Kaufanwartschaftswohnungen

**V 168 Schlins**

5 Mietwohnungen

**V 166 Altenstadt**

7 Mietwohnungen

Bild: Alpenländische/Dieter Vetter Architekten

**JAHRESABSCHLUSS 2018 – BILANZ ZUM 31.12.2018**

Aktiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	38.996.564,78	30.894.203,57
2. Wohngebäude	416.298.764,60	378.303.273,58
3. unternehmenseigenes Miteigentum	109.058.042,61	113.386.077,43
4. sonstige Gebäude	331.517,21	354.037,28
5. nicht abgerechnete Bauten	155.212.443,06	159.344.095,61
6. Bauvorbereitungskosten	1.708.029,99	2.270.571,79
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.069,67	339.165,80
8. sonstige Sachanlagen	4.315,31	4.315,31
9. geleistete Anzahlungen	265.356,00	265.200,00
SUMME	<b>722.191.103,23</b>	<b>685.160.940,37</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.597.768,12	2.598.606,12
2. Erwerbshäuser	3.036.328,76	2.919.046,17
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	6.529.958,29	3.433.470,61
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	4.303.370,65	4.764.371,16
5. Bauvorbereitungskosten	236.595,87	137.221,35
SUMME	<b>16.704.021,69</b>	<b>13.852.715,41</b>
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.263.331,49	604.166,11
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	104.829,09	76.522,60
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	33.326.444,29	33.385.906,92
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	408.993,44	532.651,12
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.041.765,62	5.378.388,21
SUMME	<b>41.145.363,93</b>	<b>39.977.634,96</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>11.926.502,88</b>	<b>14.034.437,20</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs.28 WGG	1.129.121,04	1.151.754,97
2. übrige	87.385,34	78.083,19
SUMME	<b>1.216.506,38</b>	<b>1.229.838,16</b>
	<b>793.183.498,11</b>	<b>754.255.566,10</b>

Passiva	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	5.891.397,07	4.743.991,80
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	22.145.391,04	17.005.790,74
3. andere Rücklagen	24.839.359,89	16.644.573,23
IV. Bilanzgewinn	10.326.647,46	8.792.569,39
SUMME	<b>184.225.842,30</b>	<b>168.209.972,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	748.399,80	735.256,08
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.641.151,00	3.445.282,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	11.769.391,31	10.839.498,01
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.500.954,62	1.500.954,62
5. sonstige Rückstellungen	1.266.291,00	1.222.370,00
SUMME	<b>18.926.187,73</b>	<b>17.743.360,71</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	507.396.621,16	489.677.810,25
davon verbundene Unternehmen	1.406.684,01	1.893.525,55
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	18.164.868,62	18.666.049,82
3. Darlehen sonstiger Art	26.551.902,00	26.998.773,23
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	5.696.018,20	4.233.146,82
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2.027.385,82	67.218,32
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.268.605,62	2.241.182,17
7. Kautionen	917.543,04	826.636,86
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	17.629.902,68	17.678.802,76
davon verbundene Unternehmen	532.293,68	505.566,33
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	4.716.978,32	7.003.540,61
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	619.799,31	452.658,10
davon verbundene Unternehmen	588.594,10	437.232,98
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.000.065,81	0,00
12. sonstige Verbindlichkeiten	252.169,19	212.026,31
davon Steuern	26.012,69	0,00
davon soziale Sicherheit	90,92	0,00
SUMME	<b>589.241.859,77</b>	<b>568.057.845,25</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
vorausserhaltene Annuitätenzuschüsse	789.608,31	244.388,14
	<b>793.183.498,11</b>	<b>754.255.566,10</b>
Verbindlichkeiten aus vertraglichen Haftungsverhältnissen	<b>1.547.350,12</b>	<b>1.337.150,12</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	45.136.513,35	42.654.038,39
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	197.251,34	200.846,48
c) Zuschüsse	3.336.759,12	3.548.304,51
d) aus Sondereinrichtungen	133.731,65	126.382,50
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.160.206,63	1.163.663,16
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	371.413,58	369.908,11
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	1.296.001,00	4.559.580,00
h) übrige	593,94	593,66
<b>SUMME</b>	<b>51.632.470,61</b>	<b>52.623.316,81</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	2.952.150,07	2.466.979,23
<b>3. sonstige betrieblichen Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	5.281.178,44	3.496.065,22
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	18.500,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	7.205.094,93	4.415.760,91
d) übrige	328.300,46	170.124,38
<b>SUMME</b>	<b>12.814.573,83</b>	<b>8.100.450,51</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-3.579.245,21	-3.370.430,27
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-7.643.879,46	-6.538.932,73
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-3.769.455,49	-3.524.190,14
b) soziale Aufwendungen	-1.573.077,86	-996.274,11
davon Altersversorgung	-458.184,63	18.698,02
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-166.214,97	-136.768,73
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-880.370,09	-837.014,42
c) Kosten der Organe	-33.700,80	-34.223,17
<b>SUMME</b>	<b>-5.376.234,15</b>	<b>-4.554.687,42</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	-13.370.123,14	-12.779.659,19

<b>8. Betriebskosten</b>	-9.766.287,82	-9.468.678,19
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-121.703,52	-122.559,49
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	-1.050.904,64	-4.452.468,23
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-7.439.826,81	-6.949.076,85
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.336.752,46	-1.102.208,64
c) übrige	-1.291.812,60	-258.089,49
<b>SUMME</b>	<b>-10.068.391,87</b>	<b>-8.309.374,98</b>
<b>12. Zwischensumme 1. – 11.</b>	16.422.424,70	13.593.956,05
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	313.468,88	285.396,10
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-120.490,55	-102.917,60
<b>15. Zwischensumme 13. – 14.</b>	192.978,33	182.478,50
<b>16. Ergebnis vor Steuern</b>	16.615.403,03	13.776.434,55
<b>17. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-1.750,00	-1.750,00
<b>18. Ergebnis nach Steuern</b>	16.613.653,03	13.774.684,55
<b>19. Jahresüberschuss</b>	16.613.653,03	13.774.684,55
<b>20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-6.287.005,57	-4.982.115,16
<b>21. Bilanzgewinn</b>	10.326.647,46	8.792.569,39

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)