

Jahresbericht

2 0 2 1 / 2 2

SANIERUNG

Vorzeigeprojekt in Völs wurde gleich mehrfach ausgezeichnet

LEITBILD

Die Alpenländische stellt ihre 5 Grundwerte vor

BÜROUMBAU

Die Geschichte zur Neugestaltung unseres Hauptsitzes in der Viktor-Dankl-Straße in Innsbruck





Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist uns eine Freude, Ihnen den Geschäftsbericht der Alpenländischen für das Jahr 2021 präsentieren zu dürfen, welcher in einem, durch die dramatische Überhitzung der Baukonjunktur, sehr schwierigen wirtschaftlichen Umfeld besonders erfreulich ausgefallen ist.

Mit € 17,49 Mio vor Steuern konnte ein Rekordergebnis erzielt werden, welches unserem Auftrag entsprechend, umgehend in die Bau- und Grundstücksfinanzierung investiert wird. Trotz weiter wachsender, überbordender Anforderungen in technischer Hinsicht und immer aufwändigerer Bauverfahren konnten wir in Tirol und Vorarlberg 126 Wohnungen und 107 Garagenplätze fertigstellen. Mehr als 1544 Wohnungen sind in Vorbereitung oder im Bau (weitere Daten siehe Lagebericht S. 11). Diese Zahlen belegen, dass unser Bestreben, bestmöglich und mit innovativen Lösungen auf die Wünsche der Gemeinden einzugehen, breite Anerkennung findet.

Seit 1. April des Jahres 2022 ist Frau Cornelia Springer die neue kaufmännische Geschäftsführerin der Alpenländischen, mit ihr werden auch die Themenbereiche Nachhaltigkeit, Internes Kontrollsystem und Compliance weiter an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Jahresbericht wollen wir uns bei allen Gemeinden in Tirol und Vorarlberg, in welchen wir tätig sein dürfen, herzlich für die angenehme Zusammenarbeit bedanken. Den Damen und Herren des Aufsichtsrates der Alpenländischen danken wir für ihr Vertrauen und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren großartigen Einsatz. Die Alpenländische ist auch für künftige Herausforderungen bestens aufgestellt!

Dipl. Ing. Markus Lechleitner
Geschäftsführer Technik

INHALT

EDITORIAL 2

TECHNIK & UMWELT 3 - 4

Zweifach prämiertes Sanierungsprojekt in Völs

LEITBILD 5

Die 5 Grundwerte der Alpenländischen

PROJEKTE & PERSPEKTIVEN 6 - 9

Energieeffizienz als Gebot der Stunde
Holzbau steht hoch im Kurs

ZAHLEN & FAKTEN 10 - 11

Gewinn- und Verlustrechnung 2021
Lagebericht der Alpenländischen

ZUKUNFT & VERGANGENHEIT 12 - 13

Büroumbau

AUSBLICK 14 - 15

Zweifach prämiertes Sanierungsprojekt

TOPSTORY

Wie die erfolgreiche Sanierung von Bestandsgebäuden im besten Fall funktionieren kann, zeigt dieses Vorzeigeprojekt der Alpenländischen in Völs

Die Alpenländische saniert systematisch Bestandsbauten wie hier in der Wolkensteinstraße in Völs. Vom Umweltministerium wurde das Projekt mit 962 von 1000 Punkten mit „klimaaktiv in Gold“ und vom Passivhausinstitut mit dem EnerPHit Standard ausgezeichnet.

Interne Vorgabe für diese Sanierung 2017/2018 war es, den Standard des Passivhaus-Institutes für Bestandsbauten und den klimaaktiv-Standard zu erreichen. Das Ergebnis nach Sanierung liegt bei 22,9 kWh/m²a nach OIB, nach PHPP (Passivhaus-Projektierungspaket) wurde der EnerPHit-Standard mit einem Heizwärmebedarf von jährlichen 21,0 kWh/m² erreicht. Messungen haben gezeigt, dass der Stromverbrauch für Heizung und Warmwasser mehr als halbiert wurde.

Welche Maßnahmen führten zu diesen Zielen? Mit einer 20-cm-Hochleistungsdämmung wurde die Gebäudehülle optimiert und sogar auf den Passivhausstandard von Neubauten gebracht – ergänzt durch Fenster mit einer dreifachen Schall- und Isolierverglasung, deren Rahmen zur Vermeidung von Wärmebrücken in die Dämmebene gesetzt wurden. Zusätzlich wurden die Fenster zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung mit elektrischen Sonnenschutzrollos ausgestattet.



Alle diese und weitere Maßnahmen waren umzusetzen, während in den Wohnungen gewohnt wurde. Das aus den 1970er-Jahren stammende Gebäude besteht aus vier Stiegehäusern (klassische 2-Spanner) und hat vier Geschosse mit insgesamt 31 Wohneinheiten.

Ein Blick auf das sanierte, ausgezeichnete Gebäude in Völs.

Bild: Alpenländische/Martin Vandory

Bild: Zweiraum/Janine



Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH, Viktor-Dankl-Str. 6, 6020 Innsbruck | Tel.: 0512/57 14 11, Fax: DW 34, E-Mail: tirol@alpenlaendische.at
Für den Inhalt verantwortlich: Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH, 6020 Innsbruck
Grafik/Layout: zweiraum werbeagentur, Hall in Tirol
Konzeption & Redaktion: Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH in Zusammenarbeit mit zweiraum werbeagentur, Hall in Tirol, Druck: Johann Sandler GesmbH & Co KG, Marchbach

Offenlegung nach § 25 Mediengesetz

Medieninhaber (Verleger): Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH, 6020 Innsbruck
Geschäftsführer: DI Markus Lechleitner und Mag. (FH) Cornelia Springer
Titelbild (Wohnanlage Karrösten): Alpenländische/Florian Schertl



v.l.n.r.: Jürgen Bruimann, GF Mag. (FH) Cornelia Springer und Harald Stöger (Alpenländische) mit DI (FH), MBA Rainer Krißmer (Energy Consultants) und DI Laszlo Lepp (Passivhausinstitut)

Heizen mit Strom und hohe Akzeptanz für die Wohnraumlüftung

Es gibt eine Elektroheizung, weil die Gemeinde Völs dies im sensiblen Bereich „Seesiedlung“ vor 40 Jahren so vorgeschrieben hat. Beim Strom musste es auch bleiben, weil die Umstellung der Wärmeverteilung auf ein wassergeführtes System während laufender Wohnungsnutzung nicht möglich gewesen wäre. Zum verringerten Heizwärmebedarf kommt nun allerdings dazu, dass die Elektrospeicheröfen sowie die Warmwasser-Boiler mit Hilfe eines Smart-Grid-Konzeptes effizienter be- und entladen werden.



„Der Alpenländischen ist Energieeffizienz auch bei der Gebäudesanierung ein grosses Anliegen. Dieses Projekt soll aufzeigen, dass das Ziel, höchstmögliche Energiestandards zu erreichen, im Zusammenwirken mit den Bewohnerinnen auch in Bestandsobjekten möglich ist,“ so Prok. Ing. Alexander Zlotek.

„Im Althausbestand liegen riesige Einsparungspotentiale mittels Dämmung der Gebäudehüllen. Dafür gibt es einen eigenen Passivhaus-Standard, der nur geringfügig unter dem Standard von Neubauten liegt. Eine der Herausforderungen bestand bei der Wohnanlage darin, alle Baumaßnahmen einschließlich der Installation einer Wohnraumlüftung umzusetzen, während die Wohneinheiten durchgehend bewohnt wurden,“ hebt DI Markus Lechleitner, Geschäftsführer der Alpenländische hervor.

Nach umfangreichen Vorgesprächen haben 27 Mietparteien dem Einbau der Komfortlüftung zugestimmt. Die restlichen Wohnungen werden später vor einer neuerlichen Vermietung abgeschlossen, die technischen Voraussetzungen dafür sind bereits vorgesehen. Pro Stiegenhaus gibt es ein Zentralgerät auf dem Hausdach. Mit Zu- und Fortluft-Leitungen im Stiegenhaus werden die Wohnungen angesteuert. Die einzelnen Räume sind durch eine abgehängte Decke im Vorraum mit kurzen Luftwegen optimal erschlossen.



GF Mag. (FH) Cornelia Springer freut sich über die Zertifizierung.

FACTBOX

- 31 Wohn-/Nutzseinheiten
- Heizwärmebedarf (HWB): 21 kWh/m²EBFa gemäß PHPP
- Primärenergiebedarf (PEB): 154.6 kWh/m²EBFa
- Emissionen: 24.6 kgCO₂/m²EBFa
- Blower Door Test (n50-Wert*): 0.59 h-1
- OI3 Index (OI3TGH, BGF): 84.4
- Raumluftmessung VOC: 370 µg/m³
- Raumluftmessung Formaldehyd: 0.0025 mg/m³

*Anforderung an das Passivhaus im Neubau ist 0.60 h-1

Bilder: Zweiraum/Markus, Porträtfoto: Martin Vandory

Grafiken: Alpenländische/Zweiraum

TOPSTORY

Unsere 5 Grundwerte

Verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit spielen bei unserer Arbeit als gemeinnütziger Wohnbauträger seit Langem eine wichtige Rolle. Diese haben wir nun zusammengefasst und daraus einen Wertekreis entwickelt.

SERVICE & EFFIZIENZ

Neben der Errichtung von finanzierbaren Projekten für leistbares Wohnen, hat die Alpenländische von Beginn an die laufenden Betriebskosten über die gesamte Lebensdauer eines Projektes im Fokus. Dieses Bestreben kommt der Umwelt sowie unseren Kundinnen und Kunden zugute, welche neben äußerst niedrigen Energiekosten auch auf einen persönlichen Rundum-Service in der Nachbetreuung zählen können. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stellen wir auch in der Verwaltung der Immobilie einen ausgezeichneten Service zur Verfügung.

INNOVATION & NACHHALTIGKEIT

Die Weiterentwicklung von neuen Technologien und modernen Bauweisen im Sinne einer lebenswerten Zukunft ist für die Alpenländische eine Selbstverständlichkeit. Seit Jahren forcieren wir daher die Hybrid- und Holzbauweise, welche Nachhaltigkeit, höchsten Wohnkomfort und unkomplizierte Haustechniksysteme garantieren. Uns zeichnet der Einsatz und die Weiterentwicklung von technischen Innovationen im Bereich von Haustechnik, Optimierungen in der Wärme- und Kälteerzeugung und energetischen Gesamtlösungen aus. Hier übernehmen wir seit Jahren eine Pionierrolle.

KLIMAFREUNDLICHKEIT & QUALITÄT

Um allen Bewohnerinnen und Bewohnern höchste Wohnqualität bieten zu können, zeichnet sich der Baustandard der Alpenländischen durch eine qualitätsvolle Ausstattung mit hochwertigen Materialien

TRANSPARENZ

Die Alpenländische möchte Qualität sicht- und spürbar machen, und dazu gehört auch eine transparente und langfristig leistbare Kostengestaltung. Der Weg hin zu einem nachhaltigen, effizienten Projekt erfolgt immer über die gesamte Lebensdauer. Zu günstige Anfangsmieten verschieben höhere Kosten nur in die Zukunft und können Bewohnerinnen und Bewohner plötzlich vor große Finanzierungsprobleme stellen. Durch minimale, faire Kostensprünge über viele Jahre ist das Leben für Mieterinnen und Mieter besser planbar und von Beginn an nachvollziehbar.

REGIONALITÄT

Das Streben nach Regionalität ist der Alpenländischen ein besonderes Anliegen. Bei jedem Projekt versuchen wir, die Wertschöpfung in der Region zu halten und Firmen aus der Region zu beauftragen, denn Nachhaltigkeit bedeutet auch Verantwortung gegenüber unserer Umwelt hinsichtlich der Transportwege und der Materialauswahl. Bauen nach dem Billigstbieterprinzip war und ist für uns nie der richtige Weg, denn Qualität braucht die Besten.

„Für uns gilt: Bestbieter vor Billigstbieter.“

5

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE 2022

**T 442 HOPFGARTEN/
KELCHSAU**
9 Mietkaufwohnungen,
6 Eigentumswohnungen

Beginn: 08/20
Fertigstellung: 01/22

T 444 KARRÖSTEN II
16 Mietwohnungen

Beginn: 09/20
Fertigstellung: 03/22

**T 422 RAMSAU IM
ZILLERTAL**
12 Mietwohnungen

Beginn: 09/20
Fertigstellung: 04/22

T 414 TELFS (NORD)
18 Mietwohnungen

Beginn: 10/20
Fertigstellung: 06/22

**T 430 MATREI AM
BRENNER**
9 Mietwohnungen

Beginn: 03/21
Fertigstellung: 06/22

T 414 TELFS (SÜD)
12 Eigentumswohnungen

Beginn: 03/21
Fertigstellung: 10/22

T 425 JENBACH
39 Mietkaufwohnungen

Beginn: 11/20
Fertigstellung: 12/22

T 408 IMST
12 Mietwohnungen

Beginn: 07/21
Fertigstellung: 12/22

V 217 HOHENEMS
9 Mietkaufwohnungen

Beginn: 07/20
Fertigstellung: 01/22

V 179/ V 181 DORNBIRN
33 Mietwohnungen,
1 Gemeinschaftsraum

Beginn: 01/20
Fertigstellung: 03/22

Energieeffizienz als Gebot der Stunde

Eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, die noch dazu die laufenden Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner senkt, war bei uns in den letzten Jahrzehnten bereits gelebte Praxis. Das Interesse an diesen Themen nimmt nun auch in der Gesellschaft spürbar zu.

Die Alpenländische hat sich dem *klimaaktiven* Bauen verschrieben und somit erfüllen alle unsere Bauprojekte die höchsten Ansprüche des Umweltministeriums. Insgesamt können wir mit 14 abgeschlossenen Projekten in Tirol und Vorarlberg auf ein sehr erfolgreiches Jahr für das qualitätsvolle und leistbare Wohnen zurückblicken.

Heizen mit Sonne und Luft in Telfs

2022 wurden beide Projekte der Alpenländischen in Telfs zeitgerecht fertiggestellt. Mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mietwohnanlage kann der sonnige Standort am Telfer "Pfarrersbichl" auch aus energetischer Sicht optimal genutzt werden. Für die südlich gelegene Eigentumsanlage kommt ein automatisch gesteuertes, regeneratives Heizsystem auf Niedertemperaturbasis in Kombination mit einer Luftwärmepumpe und Fußbodenheizungen in allen Wohnungen zum Einsatz.



In Telfs konnten beide Bauabschnitte (Nord/Süd) erfolgreich übergeben werden.



Die Geschäftsführung der Alpenländischen mit Bürgermeister Christian Härting und Ing. Thomas Strele (Architekt)

„Wir freuen uns sehr, diese qualitätsvollen Wohnungen zu leistbaren Konditionen übergeben zu können“, so Bürgermeister Christian Härting bei der feierlichen Schlüsselübergabe. Er bedankt sich bei der Alpenländischen für die ausgezeichnete Realisierung und Zusammenarbeit. „Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen, ist unserer Gemeinde ein großes Anliegen. Mit der Umsetzung dieses Projektes ist uns das gelungen,“ so Bürgermeister Härting.



Familienfreundliches Wohnen

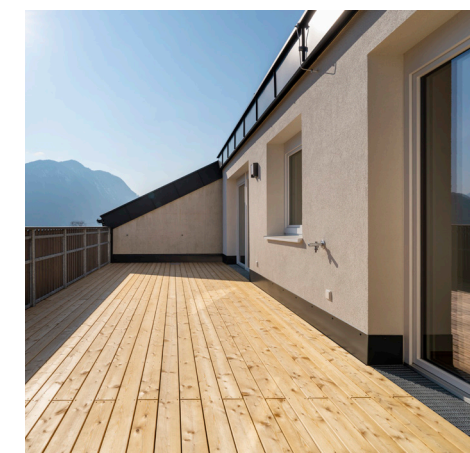
Im März erfolgte die feierliche Übergabe von 16 familienfreundlichen, gemeinnützigen Mietwohnungen mit Kinderspielplatz und Kletterwand in der Gemeinde Karrösten. Im Untergeschoß befindet sich eine Heizzentrale, in welcher das Heizungswasser mittels einer Hauptwärmepumpe (Luftwärmepumpe) auf nur 20-35° erhitzt wird und mit nur niedrigen Leitungsverlusten in die Fußbodenheizungen der einzelnen Wohnungen geleitet wird. In den Warmwasserboilern in den Wohnungen sind ebenfalls Luftwärmepumpen integriert, wodurch die Restwärme aus der Fußbodenheizung optimal genutzt werden kann. Diese Maßnahmen führen zu Einsparungen von ca. 25% gegenüber einem zentralen System der Brauchwassererwärmung. Im Sommer kann damit sogar "sanft gekühlt" werden (ca. 2°).

Moderne Technik optimal nutzen

In Vandans entsteht auf 1150m² Grundstücksfläche eine Wohnanlage mit 8 integrativen Mietwohnungen. Leistbare Wohnungen und energieoptimierte bauliche Umsetzung gehen Hand in Hand: Für eine leistbare Energieversorgung sorgen eine Erdwärmepumpe, eine PV-Anlage sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung. Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant.



Große Freude bei der Übergabe in Karrösten.



v.l.n.r. Vertreter der Alpenländischen mit Bürgermeister Florian Küng, Architekten und dem Bauteam (BauKG, Rhomberg Bau GmbH)

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE 2022

V 207 LATERNS
12 Mietkaufwohnungen

Beginn: 05/21
Fertigstellung: 09/22

V 209 ST. ANTON
11 Mietkaufwohnungen

Beginn: 04/21
Fertigstellung: 09/22

V 195 LUDESCH
14 Mietkaufwohnungen

Beginn: 04/21
Fertigstellung: 11/22

LAUFENDE PROJEKTE

T 418 WAIDRING I
17 Mietwohnungen

Beginn: 08/21
Fertigstellung: 02/23

T 453 KIRCHBICHL
12 Mietwohnungen,
11 Mietkaufwohnungen

Beginn: 06/21
Fertigstellung: 04/23

T 384 BRIXLEGG
12 Mietwohnungen/
12 Mietkaufwohnungen

Beginn: 03/22
Fertigstellung: 04/23

T 451 WESTENDORF
50 Wohnungen

Beginn: 03/22
Fertigstellung: 04/24

T 441 REUTTE
18 Mietwohnungen

Beginn: 12/21
Fertigstellung: 05/23

T 429 ERTL II
12 Eigentumswohnungen

Beginn: 02/22
Fertigstellung: 05/23

Mietkaufwohnung = Miete mit Kaufoption laut Wohnbauförderung.

LAUFENDE PROJEKTE

T 459 INNSBRUCK INTEGRATIONSHAUS
73 Mietwohnungen,
ca. 2000 m² Nutzung Caritas

Beginn: 10/21
Fertigstellung: 08/23

V 213 INNERBRAZ
16 Mietwohnungen

Beginn: 08/21
Fertigstellung: 03/23

V 191 HOHENEMS
11 Mietwohnungen

Beginn: 08/21
Fertigstellung: 04/23

V 210 NOFELS
18 Mietwohnungen

Beginn: 08/21
Fertigstellung: 04/23

V 189 HARD
13 Mietwohnungen*

Beginn: 11/21
Fertigstellung: 09/23

V 194 LUSTENAU
18 Mietwohnungen,
1 Geschäft

Beginn: 08/21
Fertigstellung: 07/23

V 121 MÄDER
6 Mietwohnungen,
6 Mietkaufwohnungen

Beginn: 03/22
Fertigstellung: 07/23

V 211 VANDANS
8 Mietwohnungen

Beginn: 07/22
Fertigstellung: 07/23

**V 200 FELDKIRCH/
ALTENSTADT**
16 Mietwohnungen

Beginn: 03/22
Fertigstellung: 10/23

V 188 LUSTENAU
48 Mietwohnungen*

Beginn: 01/22
Fertigstellung: 12/23

Holzbau steht hoch im Kurs



Rekordbauzeit dank Holzbau

Im Juli 2022 erfolgte die feierliche Übergabe von 9 geförderten Mietwohnungen in Matrie am Brenner. Das hochwertige Holzbauprojekt in Hanglage konnte nach nur 16



Das Team der Alpenländischen freut sich mit Bürgermeister Patrick Geir, BA, Altbürgermeister Paul Hauser (links) und den BewohnerInnen.

Holzfassade als Blickfang

Die erste Wohnanlage der Alpenländischen in St. Anton im Montafon wurde im September 2022 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Die vorgegraute Holzfassade prägt das architektonische Gesamtbild. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Pelletsheizung, auf dem Flachdach ist zudem eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Monaten Bauzeit fertiggestellt werden. Dank einer gut gedämmten Holzriegelbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade, Decken aus Massivholzkonstruktion und Komfortlüftungen können sich die Bewohnerinnen und Bewohner über eine besonders hohe Wohnqualität freuen. „Ich bin froh und dankbar, dass wir dieses Projekt übergeben und so ein wunderschönes Zuhause für mehrere Familien schaffen konnten. Hohe Wohnqualität zu fairen Preisen ist in Zeiten wie diesen nicht selbstverständlich und funktioniert nur mit entsprechender Vorarbeit und kompetenten Partnern wie der Alpenländischen,“ so Bürgermeister Patrick Geir. Er bedankt sich bei seinem Vorgänger Paul Hauser, der das Projekt initiiert hat.



Bauen für die Zukunft

Da wohnen, wo andere Urlaub machen: In Laterns wurden im September 12 Mietwohnungen mit Kaufoption übergeben. Hinterlüftete dunkel vorgegraute Holzfassaden in Kombination mit dem Naturholz der Fenster und Fensterelemente führen zu einem eleganten Erscheinungsbild der Gebäude. Die Holzbaupweise reduziert die CO₂-Belastung bei der Errichtung, zudem bleibt das in den Holzbauteilen gespeicherte CO₂ zumindest über den Bestand der Wohnanlage hinweg gebunden. Als zentrale Wärmeenergiequelle für die Beheizung und Warmwasserbereitung wird eine Erdsondenanlage mit moderner hocheffizienter Inverter-Wärmepumpe verwendet. Jeder PKW-Abstellplatz kann mit einem Ladepunkt zur Elektromobilität ausgestattet werden.



Vorzeigeprojekt in Brixlegg

In Brixlegg entsteht das erste Projekt der Alpenländischen in Holzbaumodulweise in Zusammenarbeit mit der Marke B-solution der Binderholz Bausysteme GmbH. Ein Vorteil dieser Bauweise ist eine kurze Bauzeit, und durch die natürliche Wirkung der Holzfassade fügt sich das Gebäude optisch auch wunderbar ins Ortsbild ein. Die kontrollierte Raumlüftung in jeder Wohneinheit sorgt für ein besonders komfortables Wohngefühl für die zukünftigen Bewohnerinnen und

Bewohner der entstehenden Passivhäuser laut OIB. Die Fertigstellung ist für April 2023 geplant, und bereits jetzt besteht auch aus technischer Sicht großes Interesse am Bauprojekt. Gemeinsam mit unseren Partnern vom Netzwerk Passivhaus und proHolz Tirol haben wir deshalb zu einer Baustellenbesichtigung des 3-geschoßigen Systemholzbaus im November 2022 eingeladen.



V 202 LUSTENAU
13 Mietwohnungen

Beginn: 07/22

V 143 FUSSACH
41 Wohnungen*

Beginn: 11/22

V 190 ALTENSTADT,
10 Mietwohnungen

Beginn: 12/22

GEPLANTE PROJEKTE 2023

T 415 NAUDERS

12 Wohnungen

T 450 NAUDERS

29 Wohnungen

T 452 REUTTE

9 Wohnungen

T 456 SAUTENS

23 Wohnungen

**T 457 HOPFGARTEN /
KELCHSAU**

16 Wohnungen

T 458 HÄSELGEHR

8 Mietwohnungen

T 464 KIRCHBICHL

20 Mietwohnungen

T 465 SCHARNITZ

13 Wohnungen

T 466 BRIXLEGG MAKL

10 Mietwohnungen

T 467 KITZBÜHEL

45 Mietwohnungen

**T 468 HOPFGARTEN /
KELCHSAU**

8 Wohnungen, Feuerwehrhaus

T 470 HOLZGAU

14 Mietwohnungen

V 198 BLUDENZ

15 Mietwohnungen

V 214 RANKWEIL

7 Mietwohnungen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

Alle Angaben in Euro (€).

	Geschäftsjahr 2021	vorangegangenes Geschäftsjahr 2020
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	50.892.381,42	49.338.141,31
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	194.055,14	197.381,22
c) Zuschüsse	3.084.346,24	3.264.825,16
d) aus Sondereinrichtungen	156.645,00	184.500,00
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.353.188,17	1.284.298,94
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	527.143,51	469.165,89
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	10.451.159,44	7.419.535,52
h) übrige	593,80	711,35
SUMME	66.659.512,72	62.158.559,39
2. aktivierte Eigenleistungen	2.689.153,14	2.640.135,00
3. sonstige betrieblichen Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	6.071.378,14	3.198.411,53
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	99.000,00	59.185,74
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.637.978,47	4.002.387,46
d) übrige	95.963,64	653.902,16
SUMME	10.904.320,25	7.913.886,89
4. Abschreibungen	-14.990.493,73	-14.589.401,59
5. verrechenbare Kapitalkosten	-3.416.277,18	-3.430.799,43
6. Instandhaltungskosten	-9.107.234,13	-7.431.373,21
7. Verwaltungskosten		
a) Personalkosten	-4.908.490,79	-5.157.986,00
b) Sachaufwendungen	-1.582.088,68	-1.482.117,75
SUMME	-6.490.579,47	-6.640.103,75
8. Betriebskosten	-11.963.943,41	-11.102.442,71
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-142.029,54	-174.529,62
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-10.292.755,13	-6.978.502,07
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.132.246,04	-6.727.217,07
b) übrige	-431.978,14	-719.383,06
SUMME	-6.564.224,18	-7.446.600,13
12. Zwischensumme 1. - 11.	17.285.449,34	14.918.828,77
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	262.077,67	305.992,42
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54.867,80	-58.370,17
15. Zwischensumme 13. - 14.	207.209,87	247.622,25
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.492.659,21	15.166.451,02
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00	-1.750,00
18. Jahresüberschuss	17.490.909,21	15.164.701,02
19. Auflösung von Gewinnrücklagen	-3.158.032,36	-4.698.840,99
20. Bilanzgewinn	14.332.876,85	10.465.860,03

*Bei der gedruckten Version des Jahresberichtes hat sich ein Fehler (eine Null zu wenig) eingeschlichen. Dies ist die korrigierte Zahl.

Lagebericht der Alpenländischen

Die Alpenländische erwirtschaftete im Jahr 2021 einen Bilanzgewinn von € 14,3 Mio. Den wesentlichen Beitrag zu diesem Ergebnis leistete die Hausbewirtschaftung. Im Jahr 2021 wird eine Bilanzsumme von € 854,8 Mio. ausgewiesen.

Das Anlagevermögen des Unternehmens setzt sich im Wesentlichen aus unbebauten Grundstücken, Wohngebäuden, gemischten Objekten und im Bau befindlichen Projekten zusammen und beläuft sich auf € 783,4 Mio. Der Anteil der Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung beträgt € 533,2 Mio. Das Neubauvolumen von ca. € 44,7 Mio. befindet sich wie auch in den Vorjahren auf einem hohen Niveau. In die Sanierung und thermische Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden € 9,1 Mio investiert.

Die Alpenländische ist mit ihren 51 Mitarbeitern in Tirol und den 16 Mitarbeitern in Vorarlberg in 81 Tiroler, 43 Vorarlberger und drei Salzburger Gemeinden aktiv.

23.950* Wohnungen, Geschäftslokale und Garagen werden zum 31.12.2021 von der Alpenländischen verwaltet. Im letzten Jahr konnten wir in Tirol und Vorarlberg 126 Wohnungen und 107 Garagenplätze fertigstellen. Mehr als 1544 Wohnungen sind in Vorbereitung oder im Bau.

Die diversen Krisen unserer Zeit stellen natürlich auch die Alpenländische vor große Herausforderungen. Aber die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind in diesen turbulenten Zeiten eine wertvolle Konstante für die Wirtschaft und bieten weiterhin langfristig günstige Mieten bei hoher Wohnqualität an.

AUFSICHTSRAT VORSITZENDER

Hofrat Dkfm. Heinz Öhler
Vienna Insurance Group AG
Wiener Versicherung Gruppe

VORSITZENDER-STV.

Kammerrat Herbert Frank
Landesvorsitzender der Gewerkschaft vida

MITGLIEDER

Wolfgang Matt
Bürgermeister Feldkirch

Dipl.-HTL-Ing. Walter Peer
Landesdirektor Tirol
Wiener Städtische
Versicherung AG

Herbert Rieder
Bürgermeister Kirchbichl

Mag. (FH) Mag. Günter Salchner
Bürgermeister Reutte

Dr. Elke Stocker
Vienna Insurance Group

Simon Tschann
Bürgermeister Bludenz

BETRIEBSRAT

Markus Allgäuer
Hans Dinkhauser
Barbara Krismer
Lukas Steger

Unser Büro in neuem Glanz

Nach zahlreichen Jahren in den alten Büroräumlichkeiten wurde es Zeit, für die eigenen Mitarbeiter und Besucher der Alpenländischen eine neue, moderne und barrierefreie Umgebung zu schaffen. Die Bestandsflächen wurden im Zuge der Bauarbeiten modernisiert und zusätzliche Büroflächen geschaffen.



Die historische Ansicht der Viktor-Dankl-Straße in den 50er/60er-Jahren (oben) und die renovierte Fassade (unten). Der modern gestaltete Eingangsbereich ist einladend und passt sich gut an das Gesamtbild an.



Nach einer Bauzeit von einem Jahr konnte die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in der Viktor-Dankl-Straße in Innsbruck im Juli 2020 erfolgreich über die Bühne gebracht werden. Bereits im Sommer 2019 wurde mit den komplexen Arbeiten begonnen, wobei ein barrierefreier Eingang, die Schaffung neuer Büroflächen und die Modernisierung der Bestandsflächen oberstes Ziel des Projektes waren.

Die Herausforderungen lagen zum einen bei der umfassenden Planung in mehreren Entwurfsphasen, da sich unsere Büroräumlichkeiten nicht in einem Bürokomplex, sondern in einem Wohnbau befinden. Gemeinsam mit Arch. DI Neubauer konnte hier eine gute Lösung gefunden werden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurden im Erdgeschoß zwei Wohnungen und im 1. Obergeschoß eine Wohnung zu Büros umgebaut, während im 2. Obergeschoß ein Zimmer für die Verwendung der Liftüberfahrt adaptiert wurde.

Herausforderungen gemeinsam gut gemeistert

Nachdem Sondermaßnahmen zur Errichtung des Personenaufzuges notwendig waren, bedingte der Einbau eines Spezialaufzuges auch den Umbau des bestehenden Heizraumes. Eine



weitere Herausforderung lag darin, dass der gesamte Umbau während des Höhepunktes der Pandemie, bei laufendem Bürobetrieb und ohne Aussiedelung der Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses (Lärm, Verschmutzungen etc.) stattfinden musste. Die räumliche Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelang nur durch mehrfache Standortwechsel und die Errichtung von provisorischen Nebeneingängen vom Erdgeschoß bis ins zweite Obergeschoß.

Da die vorhandene Bausubstanz nicht abschätzbar war und die Baumaterialien von Beton über Ziegel bis zu Holzbauweise extrem variierten, mussten von Seiten der Ausführenden mehrfach spontan vor Ort Entscheidungen über die weiteren Baumaßnahmen getroffen werden. Die enge Zusammenarbeit mit dem Statiker war hierbei äußerst wichtig. Die IFS Ziviltechniker GmbH stand uns hier als kompetenter Partner zur Seite.

Bilder (Gebäude): Alpenländischer/Martin Vandory

Bild (historisch): Archiv Alpenländische

Das Ergebnis kann sich sehen lassen

Einige Monate später können nun alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die deutlichen Verbesserungen, welche der aufwendige Umbau mit sich gebracht hat, richtig genießen. Neben der Modernisierung der gesamten Arbeitsplätze inklusive Möblierungen, EDV-Verkabelungen etc. und einer Verbesserung des Raumklimas durch die Verwendung von natürlichen Baumaterialien, wie Holz und einer Heutapete in den Multifunktionszonen, wurde auch der gesamte Bodenbelag im Bürokomplex erneuert. Die Verlegung eines antiallergenen Kugelgarnbelages bringt eine deutliche Verbesserung des Schallschutzes. Die gesamte Beleuchtung wurde ausgetauscht und durch stromsparende LED-Technik ersetzt. Zusätzlich sorgen neue, raumhohe Fenster in den Erdgeschoßbüros für eine verbesserte Versorgung mit Tageslicht.



Das zusätzliche Platzangebot innerhalb der Bürostruktur ermöglicht mehr Quadratmeter für jede einzelne Mitarbeiterin und jeden einzelnen Mitarbeiter, Freibereiche in Form von Balkonen und zusätzliche Pausen- bzw. attraktive Kommunikationszonen. Weitere Highlights sind der neu gestaltete Eingangsbereich mit Creativbeton, der einladende Empfangsbereich mit einem Tresen aus Corian sowie die interne Erschließung mittels einer Wendeltreppe. Pflegeleichte Bepflanzungen in den einzelnen Bereiche sorgen für zusätzliches Wohlbefinden und ein gesundes Raumklima.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Projektpartnern für die gelungene Neugestaltung unseres Büros!

Liebe Leserin, lieber Leser,



eine ernst gemeinte Unternehmensphilosophie zeigt auf den ersten Blick, wofür ein Unternehmen steht. Die Alpenländische setzt seit vielen Jahren auf nachhaltiges, energieeffizientes und dabei leistbares Wohnen und stellt sich pro-aktiv den aktuellen und kommenden Herausforderungen.

In diesem Sinne arbeiten wir intensiv an unserer Nachhaltigkeitsstrategie, um die bevorstehenden Herausforderungen klar zu benennen und konkrete Strategien zu entwickeln, die nachhaltiges und energieeffizientes Handeln auf allen Ebenen sicherstellen.

Eine Vielzahl an Referenzprojekten zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, und in diesem Sinne werden wir uns auch weiterhin für eine lebenswerte Zukunft einsetzen.

Mithilfe unserer engagierten Mitarbeiter und anerkannten Netzwerkpartner werden wir die Herausforderungen des zeitgemäßen, leistbaren Wohnens meistern und an vielen weiteren Vorzeigeprojekten arbeiten.

Mag. (FH) Cornelia Springer
Geschäftsführerin Finanzen

Integrationshaus: Die Vorfreude wächst

Die Bauarbeiten für das neue Integrationshaus in der Gumpstraße in Innsbruck schreiten gut voran. Der Rohbau ist fertiggestellt, im Oktober 2022 erfolgte die gemeinsame Firstfeier aller Beteiligten.

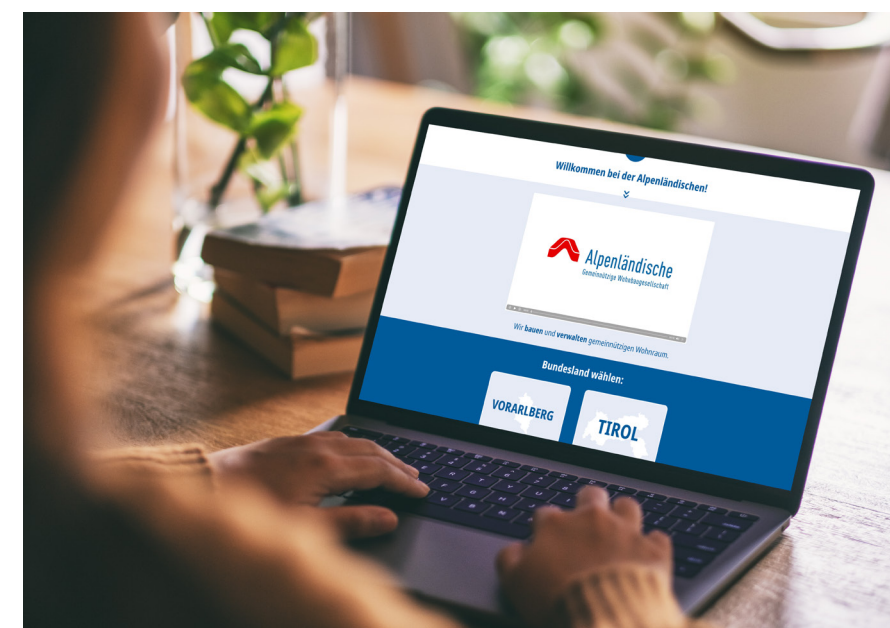
Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Diözese und der Caritas Innsbruck sowie den beteiligten Firmen und Ausführenden für ihren großartigen Einsatz bedanken. Die Fertigstellung ist im Sommer 2023 geplant. Auf in die Zielgerade!



Gruppenfoto: Vertreter der Alpenländischen, Diözese und Caritas Innsbruck freuen sich gemeinsam mit politischen Repräsentanten der Stadt Innsbruck und des Landes Tirol sowie der Baufirma, den Architekten und weiteren Planern über den ausgezeichneten Projektverlauf.

Neuer Webauftritt

Wir freuen uns, nach intensiven Vorarbeiten nun unsere neue Website in einem dynamischen und benutzerfreundlichen Design präsentieren zu können. Das Ziel des Projekts: Unseren Kundinnen und Kunden einen bestmöglichen Service zu bieten!

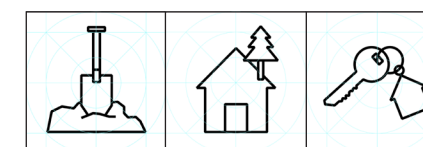


zu forcieren. Daraus resultiert das Ergebnis, dass Nutzerinnen und Nutzer auf der Startseite www.alpenlaendische.at wählen können, zu welchem Bereich sie gelangen möchten. Von diesem Punkt aus sind beide Webauftritte gespiegelt, d.h., deren Struktur, Aufbau und Design sind ident, sie unterscheiden sich jedoch inhaltlich. Damit soll erreicht werden, dass Kundinnen und Kunden der Alpenländischen noch schneller zu dem Service gelangen, der für sie Relevanz hat, und nur Inhalte angezeigt bekommen, die sie auch benötigen.

Teamwork führt zum Ziel

Die Ausarbeitung der neuen Website erfolgte in enger Abstimmung der verschiedenen Geschäftsbereiche der Alpenländischen mit externen Partnern. Für Konzeption und Design zeichnet die Zweiraum GmbH in Hall verantwortlich, die technische Umsetzung erfolgte durch die TFM Agency GmbH aus Innsbruck. Wir freuen uns sehr über das gelungene Ergebnis und wünschen viel Spaß beim Erkunden unseres neuen Webauftritts!

Basierend auf dem Feedback von Besucherinnen und Besuchern unserer bisherigen Website und den verschiedenen Anforderungen aus den Geschäftsbereichen der Alpenländischen, wurde ein komplett neuer Webauftritt konzipiert.



Beispiele der erstellten Icons: Spatenstich, Firstfeier und Schlüsselübergabe

Zeitgemäße Onlinepräsentation

Um den dynamischen Entwicklungen im Internet gerecht zu werden, wurde die neue Website für die Einbindung von Videoinhalten, sowie die Möglichkeit, Beiträge in sozialen Netzwerken zu teilen, optimiert. Durch eine schlanke Seitengestaltung werden die Inhalte übersichtlich präsentiert, und die Anpassung des Designs an mobile Endgeräte erfolgt problemlos.

Eigenes Iconsystem entwickelt

Das Designkonzept basiert auf einer leserfreundlichen Kombination aus Text und Bild. Das Herzstück der Gestaltung bilden zahlreiche Icons, die in einem ein-

heitlichen Stil für die Alpenländische entwickelt wurden. Dieser Pool an ca. 70 verschiedenen Symbolen findet sich auf allen Unterseiten wieder, um die Navigation und Orientierung zu erleichtern. Die "universelle" Sprache von Icons soll zudem zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit - auch von Komplexen Inhalten - beitragen.

Klare Trennung zwischen den Standorten umgesetzt

Der neuen Webstrategie liegt die zentrale Entscheidung zugrunde, in Zukunft eine deutliche Unterscheidung zwischen den zwei Standorten und Wirkungsbereichen der Alpenländischen

WWW.ALPENLAENDISCHE.AT



Fotos Firstfeier: Alpenländische/Florian Schertl; Porträtfoto: Martin Vandy; Mockup: iStock.com/Faridnot_Architect



Alpenländische
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

*Wir wünschen von Herzen
besinnliche Feiertage
und viel Gesundheit, Glück und
Erfolg im neuen Jahr!*

