

Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen! Meine Herren!

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2020 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögensteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2020 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 61.065.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 58.469.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 2.596.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 2.546.000 und somit ergibt sich für 2020 ein geplanter Reingewinn von € 150.000.

Am Ende des Jahres 2020 wird die Aktiva der Bilanz € 1.413.098.000 betragen, davon betreffen € 1.375.908.000 das Anlagevermögen und € 37.040.000 das Umlaufvermögen.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme im Jahre 2020 sind Arbeiten in Höhe von € 12.000.000 vorgesehen worden.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 für insgesamt 300 Wohnungen genehmigt. Die Landesregierung hat eine Ergänzung dieses Programmes (Beschluss N. 1052 vom 16.10.2018 und Beschluss N. 385 vom 21.05.2019) genehmigt, laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 Wohnungen verwirklicht werden.

GESAMTVORSCHAU FÜR NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2020

Für das Jahr 2020 ist die Übergabe von 15 Wohnungen in Bruneck, 8 Wohnungen in Tirol und 5 Wohnungen in Stilfs/Sulden vorgesehen.

Im Jahre 2020 werden die Bauarbeiten für folgende Bauvorhaben weitergeführt:

Brixen (9 Wohnungen+9 Wohnungen für den Mittelstand);

Kastelruth (6 alloggi);

Leifers, 30 Wohnungen für den Mittelstand (Toggenburg EA5);

Meran, 8 Wohnungen (Carduccistraße).

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2020

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt € 27.128.000 einsetzen.

Die vorgesehenen baulichen Eingriffe betreffen die Erhaltung und Sanierung der Gebäude, auch in energetischer Hinsicht, insbesondere die Sanierung von Fassaden, Dächern, Fenstern, die Erneuerung von Abdichtungen, die Ausführung von Wärmedämmungen, die Neugestaltung von Außenbereichen, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, von Elektroanlagen und deren Anpassung an die gesetzlichen Bestimmungen.

Im Laufe des Jahres 2020 werden folgende Arbeiten betreffend die energetische Sanierung in Angriff genommen bzw. weitergeführt:

- Bozen, Palermostr. 74-80 e Mailandstr. (61 Wohnungen), durch Europäische Mittel mitfinanziert im Rahmen des sogenannten "Projektes Sinfonia";
- Bozen, Europaallee 172-176 (101 Wohnungen);
- Bozen Mailandstr. 88 (21 Wohnungen);
- Villanders (11 Wohnungen),
- St. Cristina in Gröden (8 Wohnungen),
- Toblach (8 Wohnungen),
- Freienfeld (8 Wohnungen),
- Lüsen (6 Wohnungen),
- Sterzing (12 Wohnungen),
- Brixen (8 Wohnungen);
- Gais (8 Wohnungen);
- Terlan – Vilpian Scholerweg (4 Wohnungen);
- Naturns – Staben 73 (10 Wohnungen);
- Kaltern – Lavardistr. 9-11-13 (14 Wohnungen);
- Laas – Schulweg 21-23 (7 Wohnungen) Sanierung und Außenanlagen.

Weiters wird die Abrechnung des Eingriffes in Olang vorgenommen, für welchen eine EFRE Finanzierung von za. € 430.000 vorgesehen ist.

Zudem ist die Erneuerung von verschiedenen Heizungsanlagen durch erhebliche Eingriffe für den hydraulischen Abgleich der Leitsysteme zwecks energetischer Sanierung und Reduzierung der Legionellengefahr vorgesehen und, dort wo es möglich ist, deren Anschluss an ein Fernheizwerk, weiters die Sanierung von einzelnen Wohnungen, der Abbau von

architektonischen Barrieren, die Anpassung der unterirdischen Garagen an die Brandschutzbestimmungen, sowie die Erneuerung von Aufzugsanlagen.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Das Technische Amt Instandhaltung wird im Jahre 2020 ca. 8.000 Eingriffe vornehmen, sowie Wohnungswiederinstandsetzungen der leerstehenden Wohnungen in den Zonen im Zuständigkeitsbereich der MSS Meran und Brixen.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden ca. 115 neue Vergaben für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von ca. € 6.500.000 zugesprochen (durchschnittlich handelt es sich um Verträge deren Dauer 24 Monate beträgt).

Darüber hinaus sind im Laufe des Jahres die Planung und die Ausführung von sogenannten gravierenden ordentlichen Instandhaltungseingriffen begonnen worden, wie z.B. der Austausch der Fenster und der verglasten Innentüren in Kiens/St. Sigmund, Mühlstr. 30, (ca. € 74.000), die Wiederinstandsetzung des Asphalttes der Straße und des Vorplatzes am Freiheitsplatz 5 in Franzensfeste/Mittewald (ca. € 20.000), die Dachsanierung in der Ybertrachterstr. 5-7 in Naturns (ca. € 30.000), der Anschluss des Gebäudes in Kaltern, Kalterer Höhe 18, ans Trinkwassernetz (ca. € 60.000), die Wiederinstandsetzung des Gehsteiges und der Garageneinfahrt in der Romstr. 99 in Bozen aufgrund mehrerer Überschwemmungen, die Wiederinstandsetzung eines Teiles des Daches in der Baristr. 32 D-E-F in Bozen (ca. € 40.000), usw.

Bis heute wurden 110 Wohneinheiten in den Zonen im Zuständigkeitsbereich der MSS Meran und Brixen wiederinstandgesetzt.

SITZE ÄMTER WOBI

Es werden die außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten an den Wobi-Sitzen weitergeführt.

Die Planung der Klimaanlage für den Sitz in der Mailandstr. wurde abgeschlossen. Dieser Sitz wird auch an die Fernwärme angeschlossen. Der Beginn beider Eingriffe ist für Februar 2020 festgelegt.

Im November 2019 sind im Sitz der Horazstr. die ersten beiden Musterfenster eingebaut worden; der gesamte Austausch der Fenster und der nicht normgerechten Glaselemente ist ab Jänner 2020 vorgesehen. Zudem wird die Heizzentrale von Öl zu Gas umgewandelt werden und es soll die Planung der Klimaanlage beginnen.

Weiters werden die ordentlichen Eingriffe an den drei Sitzen in Bozen weitergeführt wie z.B. die Anpassung der Beleuchtungsanlagen, die akustische Isolierung zwischen einigen Büros verstärkt, der Anstrich von Büroräumen erneuert, usw.

NEUANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER INSTITUTSWOHNUNG

Die Frist für die Einreichung der Gesuche um eine Wohnungszuweisung für das heurige Jahr ist am 31. Oktober 2019 abgelaufen. Bis heute sind 4.067 Gesuche eingereicht worden, es fehlen aber noch die Gesuche mehrerer Gemeinden.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 4.734 Gesuche eingereicht. Die Anzahl der Gesuche bleibt voraussichtlich gleich oder wird leicht zunehmen.

Die Überprüfung der Gesuche und die Erstellung der neuen Rangordnungen wird im Juli 2020 abgeschlossen sein.

MIETEINNAHMEN

Im Jahre 2020 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 38.868.000 vorgesehen, davon betreffen € 32.455.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 330.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand, € 53.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.660.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften, Flächen und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 4.325.000 erzielen.

Weiters wurden für das Jahr 2020 Eingänge von € 45.000 aus der Vermietung von Betten in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikoletti-Platz, welches das Projekt Cohousing betrifft, vorgesehen.

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Auch für 2019 wird das Institut alle verfügbaren Mittel einsetzen, um die Mietrückstände zu bekämpfen und die bereits bestehenden Rückstände der Vorjahre einzufordern. Besondere Aufmerksamkeit wird der Einbringung der Mietrückstände in Bezug auf jene Mieter mit einem noch laufenden Vertrag gewidmet.

Positive Ergebnisse werden über die Zusammenarbeit mit den Sozialsprengeln und Freiwilligenverbände zur Unterstützung der Mieter, die sich in schwierigen Umständen befinden, und über den Konzessionär durch Ratenzahlungen erzielt.

Für die Einbringung der Guthaben gegenüber Mietern, die keinen Mietvertrag mit dem Institut mehr haben, wurde der Einzugsdienst Südtirol, In-House-Gesellschaft der Provinz, beauftragt.

PERSONALSTAND

Zur Zeit zählt das Institut 216 Mitarbeiter, wovon 194 in einem unbefristeten und 22 in einem befristeten Arbeitsverhältnis angestellt sind. Von letzteren ersetzen 5 Mitarbeiter abwesendes Personal und 17 Mitarbeiter besetzen freie Stellen.

Zur Zeit üben eine Mitarbeiterin in Vollzeit, 2 Mitarbeiterinnen in einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und eine Mitarbeiterin in einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 60% den Dienst in Telearbeit aus.

In der folgenden Aufstellung wird die Aufteilung der Arbeitsverhältnisse in Vollzeit und in Teilzeit aufgezeigt.

Personalstand zum 12.11.2019

Mitarbeiter	100%	90%	75%	60%	50%	Anzahl Mitarbeiter
Unbefristet	116	22	33	9	14	194
Befristet	15	3	2	-	2	22
Insgesamt	131	25	35	9	16	216

Im Stellenplan sind derzeit 198,85 Stellen vorgesehen, davon werden 172,25 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

Im Jahr 2020 ist die Besetzung auf unbestimmte Zeit von noch freien Stellen im Stelleplan vorgesehen.

Es ist außerdem ein Ausbau von zwei Vollzeitstellen im aktuellen Stellenplan vorgesehen, um die Mieterbetreuung des Wobi zu stärken und zu verbessern und die EDV den geltenden Vorgaben bezüglich Digitalisierung umzusetzen.

ZAHLUNGSSYSTEM PagoPA

Mit dem Gesetzesdekret Nr. 179 vom 18. Oktober 2012 wurde die Verpflichtung für die öffentliche Verwaltung eingeführt, sämtliche geschuldete Zahlungen anzunehmen und zwar auch in elektronischer Form mittels einer eigenen öffentlichen technologischen Plattform, genannt „zentrale nationale Zahlungsplattform“ oder „Zahlungssystem PagoPA“, die von der Agenzia per l'Italia Digitale zur Verfügung gestellt wird. Diese Plattform verfügt über hohe Sicherheitsstandards, garantiert dem Schuldner vorab die Richtigkeit des geschuldeten Betrages und erstellt eine verbindliche Freistellungsbestätigung von Seiten der betreffenden öffentlichen Verwaltung.

Der Anschluss des Institutes an die „zentrale nationale Zahlungsplattform“ ist im Jahr 2015 über die In-House-Gesellschaft der Provinz Südtiroler Einzugsdienst AG erfolgt und ab dem Monat Oktober 2016 wurde die Plattform den Nutzern des Institutes auf freiwilliger Basis zur Verfügung gestellt.

Das Gesetzesdekret Nr. 135 vom 14.12.2018 hat die Verpflichtung für die Zahlungsdienstleister ausschließlich das Zahlungssystem PagoPA zu verwenden, um Zahlungen gegenüber eines öffentlichen Subjekts vorzunehmen, auf den 1. Jänner 2020 verschoben. Somit wird auch das Institut die neuen Inkassoprozeduren ab diesem Datum anwenden und die Zahlungsvorrichtungen, die bis jetzt den Mietern und Kunden zur Verfügung gestellt wurden, den neuen Bestimmungen anpassen.

Bozen, 17. Dezember 2019

DER PRÄSIDENT
Dr. Heiner Schweigkofler