

BERICHT DER PRÄSIDENTEN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2020

Sehr geehrte Verwaltungsräte,
sehr geehrte Aussichträte,
meine Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 durch seine periodischen Treffen, sowie anhand der Dokumentationen der Generaldirektion des Wobi über die Entwicklung und die Lage des Instituts eingehend informiert. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Institutes überzeugen. Im folgenden Bericht wird der Stand der Umsetzung des Bauprogrammes und der außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten dargelegt. Außerdem wird die Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien, die Gesuche um eine Wohnung und die Situation der Mieten in Grundzügen umrissen. Der Bericht umfasst eine Analyse zum Jahresabschluss, den Umsatz, sowie die wichtigsten Ertrags- und Kostenpunkte, die getätigten Investitionen und den dabei verwendeten Geldmittel und den entsprechenden Vermögens-, Finanz- und Wirtschaftsverlauf.

STAND DER UMSETZUNG DES BAUPROGRAMMES

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2020 für die Bautätigkeit insgesamt € 31.620.244,00 ausgegeben wurden und zwar € 7.494.874,00 für Neubauten und € 24.125.370,00 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.211.299,00 beliefen.

Die Landesregierung hat mit Beschlüsse Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Nr. 385 vom 21.05.2019 das neue Bauprogramm für die Jahre 2018-2022 für insgesamt 434 Wohnungen genehmigt. Von den 434 vorgesehenen Wohnungen des Wohnbauprogramms 2016-2022 waren zum 31.12.2020 24 (Andrian, Bruneck und Stilfs) fertiggestellt und an die Mieter übergeben, 15 waren in der Bauphase, 202 in Projektierungsphase, für weitere 109 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 84 Wohnungen die Grundzuweisung kurz vor dem Abschluss stand. Zu den fertiggestellten und übergebenen Wohnungen sind auch die 8 in der Gemeinde Tirol hinzuzufügen, die im Rahmen des vorhergehenden Landeswohnbauprogramm 2011-2015 (Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 finanziert und vorgesehen waren.

Was die Verwirklichung von ca. 65 Wohnungen in **Bozen**, Kuepachweg, durch den Abriss und den Wiederaufbau des ehemaligen „Lehrlingsheimes“ betrifft, ist die Ausarbeitung des Ausführungsprojektes im Gange, sodass es im Laufe des Jahres 2021 möglich sein wird das Verfahren für die Veröffentlichung der Ausschreibungsbekanntmachung einzuleiten.

Die Ausschreibung für die Arbeiten zur Realisierung von 15 Wohnungen in den Pfarrhofstrasse ist veröffentlicht worden, der Arbeitsbeginn ist im Sommer 2021 vorgesehen.

Mehr als 70 Bewerber haben am Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 35 Wohnungen in der E.Z. „Drusus Ost/Grieser Au“ teilgenommen; im August 2020 hat die Wettbewerbsjury die Planungsgruppe ermittelt und das Vorprojekt wird gerade ausgearbeitet. Inzwischen ist das WOBI dem Konsortium für die Verwirklichung der Erschließungsanlagen zugunsten der Erweiterungszone beigetreten; die diesbezügliche Arbeiten (Tunnel, Versorgungsnetz, Gemeinschaftsgrünanlagen) befindet sich in der Endphase.

Insgesamt ist für die Stadt Bozen der Bau von ca. 124 Wohnungen vorgesehen.

In der Gemeinde **Leifers** laufen die Arbeiten für die Verwirklichung von 30 Wohnungen in dem letzten Baulos der Zone „Toggenburg 1“ weiter, das Bauende ist für Herbst 2021 vorgesehen.

In der Gemeinde **Neumarkt** verfügt das Institut in der Zone „C2 Gänsplätzen“ über ein Baulos für die Errichtung von 12 Wohnungen. Die beauftragten Projektanten sind dabei, das Ausführungsprojekt fertigzustellen und die Veröffentlichung der Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten ist im Laufe des Jahres 2021 vorgesehen.

In der Gemeinde **Auer** wird die Ausschreibung für die Vergabe des Planungsauftrags für die Realisierung von 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Palain“ vorbereitet.

In der Gemeinde **Meran** besteht ein Neubauprogramm von 30 Wohnungen (in der St. Antoniussiedlung). Es wurde eine wiederholte Analyse und Vertiefung der komplexen, urbanistischen bau- und vermögensrechtlichen Situation dieser historischen Siedlung gemacht. Aufgrund dieser Studie ergibt sich eine klare Empfehlung, abermalige Anstrengungen zur Lösung der baulichen und vermögensrechtlichen Situation zu unternehmen. Bevor Investitionen in die wenig sinnvolle Sanierung der bestehenden Baustruktur getätigt werden, sollten jegliche Möglichkeiten einer Ausschreibung untersucht werden, damit die potentielle Baukubatur auch genutzt werden kann.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wurde das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut und 8 Wohnungen

realisiert. Die komplexen Umbau- und Sanierungsarbeiten konnten abgeschlossen werden.

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1052 vom 16.10.2018 wurde für **Eppan** der Bau von weiteren 10 Neubauwohnungen genehmigt. Als Bauareal steht ein Baulos in der Zone Stampflweg zur Verfügung. Die materielle Übertragung vom Vermögensamt des Landes ist erfolgt. Es wurden eingehende Verhandlungen mit der Gemeinde Eppan eingeleitet, um eine Abklärung der sehr hohen Gebühren für die primären Infrastrukturarbeiten herbeizuführen, sowie offene Punkte mit den Infrastrukturanschlüssen zu klären. Die Unterlagen zur Ausschreibung eines Ideenwettbewerbes wurden ausgearbeitet.

In **Lana** hat die Gemeinde dem WOBI zwar einen weiteren Baugrund in der Meranerstraße in Aussicht gestellt; die urbanistische Ausarbeitung des Durchführungsplanes wurde vom privaten Eigentümer noch nicht abgeschlossen. Auf diesem Baulos können die 16 vorgesehenen Wohnungen laut genehmigtem Programm realisiert werden. In der Reschenstraße 1-1a wurde die Grundlagenerhebung zur Planung für den Abbruch mit folgendem Neubau eines bestehenden Gebäudes (za. 14-15 Wohnungen) vorgenommen. Diese Vorhaben wurde auf das Jahr 2024 vertagt.

In **Tirol** und in **Stilfs/Sulden** wurden die fertiggestellten 8 bzw. 5 Wohnungen 8 bzw. 5 den Mietern übergeben

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Die Ausführungsplanung der 14 vorgesehenen Wohnungen wurde abgeschlossen und die Ausschreibung der Arbeiten konnte beschlossen und eingeleitet werden.

Ebenso konnte in **Latsch** für das zugewiesene Baulos in der Zone Kreuzbichl bereits das Einreichprojekt in der Gemeinde vorgelegt werden.

In **Martell** wurde das Ausführungsprojekt zum Bau von 5 Wohnungen in der Zone Kirchacker von der technischen Kommission und vom Verwaltungsrat gutgeheißen. Die Arbeiten werden 2021 ausgeschrieben und begonnen.

In **Schenna** hat die Gemeinde in der Zone Widum-Goyen II ein Baulos zum Bau von 8 Wohnungen angeboten. Die Vorerhebung und die Grundlagenforschung konnten abgeschlossen werden.

In **Terlan** besitzt das WOBI ein Baulos in der Zone Kastl in Siebeneich. Der Planungswettbewerb konnte abgeschlossen und die Planungsgewinner ermittelt werden. Die entsprechende Planung kann im Jahr 2021 erfolgen.

In **Abtei** wurde die Ausschreibung für den Koordinator des Planungswettbewerbs für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der E.Z. "Boscdaplan II" veröffentlicht.

In **Brixen** sind die Arbeiten für den Bau von 18 Wohnungen unter Denkmalschutz in der Runggadgasse 11 in der Fertigstellungsphase, davon 9 Altenwohnungen und zusätzliche Räume für Büros zugunsten der Gemeinde Brixen.

Es ist mittels Planungswettbewerb das Planungsteam für die Projektierung von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Landwirt“ beauftragt worden.

In **Bruneck** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 15 Wohnungen in der Kererstrasse 15 genehmigt.

Es wurde mittels Planungswettbewerb das Planungsteam für die Projektierung von 34 Wohnungen im Areal der ex Kaserne "Decobelli" beauftragt.

In **Kastelruth** sind die Arbeiten für den Bau von 6 Wohnungen in der E.Z. „Wegmacher II“ in der Fertigstellungsphase.

In **Toblach** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der E.Z. "Sulzenhof".genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

In **Völs am Schlern** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der E.Z. „Boznerstrasse“ genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

In **Gais** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 9 Neuwohnungen in der Erweiterungszone „Laubmoos“ genehmigt.

In **St. Ulrich** wurde die Ausschreibung für den Koordinator des Planungswettbewerbs für den Bau von 15 neuen Wohnungen in der E.Z. "Socrep 1" veröffentlicht.

In **Ritten** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Festwiese“ genehmigt.

In **Innichen** wurde die Bauabnahme der Bauarbeiten für die Verwirklichung von 16 Neuwohnungen in der Pustertalerstrasse 25 genehmigt.

In **St. Lorenzen** wurde das Planungsteam für die Projektierung für die Verwirklichung von 8 Neuwohnungen in der E.Z. Auerwiese“ beauftragt.

In **Sterzing** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 12 Wohnungen im Margarethenweg genehmigt und das Ausführungsprojekt ist in Ausarbeitung.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind 332 Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 90 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 14 zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

In **Bozen** stehen die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in Bozen, Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 kurz vor dem Abschluss.

Im Laufe des Jahres 2020 sind die Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in Bozen, Europaallee 172-176 begonnen. Die Fertigstellung der Arbeiten – zum Teil mittels EFRE Programm finanziert – ist im 2021 vorgesehen.

Die energetische Sanierung des Gebäudes in der Mailandstraße 88 ist in der Planungsphase, der Eingriff wird mit sogenannten „Superbonus 110%“ finanziert.

Die Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten zur Dachsanierung des Gebäudes in der Novacellastr. 1 ist veröffentlicht, das Beginn der Arbeiten ist im Januar 2021 vorgesehen.

Der Austausch der Fenster und Türen am Gebäudekomplex in Bozen, Europaallee 49-53 und im WOBI-Sitz Horazstraße 14 ist erfolgt.

Neben der ordentlichen Tätigkeit hat das Technische Amt Ost die Abrechnung von 6 Sanierungsprojekten mitfinanziert im Rahmen des EFRE Programmes fertiggestellt: Brixen (35 Wohnungen), Bruneck (24 Wohnungen), Sand in Taufers (14 Wohnungen), Kastelruth (7 Wohnungen), Klausen (3 Wohnungen), Toblach (6 Wohnungen), für einen Gesamtbetrag gleich € 3.053.733,80.

Es wurde weiters die Abrechnung vom energetischen Sanierungseingriff in Olang, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), mitfinanziert durch EFRE Mittel weitergeführt, für welchen ein Beitrag von € 432.000,00 vorgesehen ist.

Es wurden die Ansuchen genehmigt für die Mitfinanzierung mittels EFRE Beitrag von 3 neuen Projekten für die energetische Aufwertung: Gais (8 Wohnungen), Lüssen (6 Wohnungen) und Sterzing (12 Wohnungen), für welche ein Gesamtbeitrag von € 2.664.423,18 vorgesehen ist.

Im Rahmen des Programmes für außerordentliche Instandhaltung sind die Arbeiten und die Abnahme für die energetische Sanierung der Gebäude in den Gemeinden Ahrntal, am Eidenbachl 70-80 (6 Wohnungen), Villanders, Kranebitt 9-11 (11 Wohnungen), Freienfeld, Stilfes 74 (8 Wohnungen), Toblach, Pergerstrasse 15-21 (8 Wohnungen), St. Christina in Gröden, Paulstraße 35-49 (8 Wohnungen) fertiggestellt. Es wurden die Arbeiten zur Umwidmung der Heizzentrale-Unterstation in Bruneck, Marco Polostrasse 13 (6 Wohnungen) und die Arbeiten zur Wärmeschutzisolierung in Rasen/Antholz Greiterweg 15 (6 Wohnungen) fertiggestellt. Das Ausführungsprojekt für den Stützmauer in Pfalzen, Grubenweg 8 sowie für die Widergewinnung der unterirdischen Garage in Sterzing, Gänsbacherstraße 27-31 wurden ebenso fertiggestellt.

Folgende Arbeiten zur energetischen Sanierung sind in der Fertigstellungsphase: Brixen Stadelgasse 5 (8 Wohnungen), Gais Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen), Lüssen König Arnulfstr. 6 (6 Wohnungen) und Sterzing Riesenbachlweg 2 (12 Wohnungen).

Es wurden zudem folgende Arbeiten zur energetischen Sanierung zugeschlagen: Brixen Stadelgasse 5 (8 Wohnungen), Gais Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen, Lüssen König Arnulfstr. 6 (6 Wohnungen) und Sterzing Riesenbachweg 2 (12 Wohnungen).

Die Ausführungsplanung folgender Instandhaltungsarbeiten (energetische Sanierung) ist im Gange: Brixen Köstlanerstrasse 83-87 (17 Wohnungen), Brixen Vittorio Venetostrasse 33 (26 Wohnungen), Bruneck Kererstrasse 45 (14 Wohnungen), Percha, Schiessstandweg 47-49 (8 Wohnungen), Innichen Dr. Scheiberweg 17 (6 Wohnungen). Für diese Eingriffe wird um die Mitfinanzierung mittels Superbonus 110% angesucht.

Die endgültige Planung für die energetische Sanierung des Gebäudes in Sarntal Südtirolerstraße 19 (6 Wohnungen) ist im Gange.

Außerdem wurde eine Ausschreibung für den Austausch von Fenstern für einen Gesamtbetrag von 424.000,00 € veröffentlicht. Die Sanierungsarbeiten von 51 Wohnungen wurden abgeschlossen und 2 Ausschreibungen für die Sanierung von weiteren 50 Unterkünften wurden veröffentlicht.

Im Bereich des Technischen Amtes West konnten mehrere bedeutende Eingriffe zur außerordentlichen Instandhaltung sowohl in der Planung als auch in der Ausführung in Angriff genommen bzw. abgeschlossen werden.

34 Wohnungen wurden saniert und neuen Mietern bereitgestellt.

Es wurden auch 2 neue Ausschreibungslose für je € 990.000,00 ausgearbeitet und ausgeschrieben

Es konnten auch eine Reihe von Projekten zur außerordentlich energetischen Sanierung inkl. Fensteraustausch ausgearbeitet, in Angriff und z.T. abgeschlossen werden: Laas Schulweg 21-23, die Arbeiten sind abgeschlossen und abgenommen; in Schlanders/Vezzan 8 Whg wurden die Arbeiten abgeschlossen, die Abnahme ist im Gange; für Eppan M. Sparerstr. 171-227 (29 Whg) wurden die Arbeiten ausgeschrieben und einer Firma zugewiesen, Baubeginn: Frühjahr 2021; in Kaltern Lavardistr. 95 (9 Whg), wurden die Arbeiten abgeschlossen; St. Pankraz, Widumanger 5-7 (10 Whg), Fertigstellung des Ausführungsprojektes; die Ausschreibung erfolgt 2021; in Kastelbell, Winkelweg 2-4, (8 Whg + 3 als Aufstockung) wurde durch eine Ausschreibung eine Firma ermittelt, Baubeginn: Frühjahr 2021; Meran, Vigilplatz 11-12 (24 Whg), Ausschreibung und Ermittlung einer Baufirma; Baubeginn: Frühjahr 2021; für das Projekt zur Fassadenerneuerung und Fensteraustausch in Meran D. Chiesastr. 4-30 mit 110 Wohnungen, konnte die Ausschreibung abgeschlossen werden, die Firma wird zu Beginn von 2021 feststehen. In Meran Manzonistraße 119-121 konnte das Ausführungsprojekt zur außerordentlichen Instandhaltung ausgearbeitet werden. Die Ausschreibung desselben wird 2021 erfolgen. In Algund, M. Ladurnerstraße 7-11 wurde das energetische Sanierungsprojekt ausgeschrieben und eine Firma ermittelt. 2021 werden

die Arbeiten durchgeführt. Für Mals/Laatsch wurde das Ausführungsprojekt zur energetischen Sanierung begonnen, 2021 wird dieses fertiggestellt und die Arbeiten werden ausgeschrieben.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden im Laufe des Jahres 117 neue Aufträge für einen geschätzten Gesamtkostenaufwand (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer über 24 Monate) von ca. € 5.500.000, die sich auf ca. 8.800 / 9.000 verarbeitete Rechnungen beziehen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurden im Jahr 2020 vom Amt für ordentliche Instandhaltung eine Anzahl von 337 aktiven Verträgen verwaltet.

Im Laufe des Jahres wurden die Arbeiten bez. der Installation der Klimaanlage im Wobi-Sitz in der Mailandstraße 2 in Bozen fertiggestellt. Im Laufe dieser Arbeiten wurde das Gebäude auch an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch die 9, im gesamten Gebäude verstreuten Heizanlagen abgebaut wurden. Die Gesamtkosten des Eingriffs betragen ca. 600.000 €.

Ebenso werden die gewöhnlichen kleinen Eingriffe ordentlicher Instandhaltung wie z.B. das Ausmalen von Büros, Reparatur von Fußböden, Einstellung von Außen- und Innenabschlüssen, Wartung von Fluchtwegen, usw. weitergeführt.

VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2020 570 Gebäudekomplexe im ausschließlichen Eigentum des Wohnbauinstitutes verwaltet. Bei dieser Tätigkeit handelt es sich um die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen, der Grünanlagen, der Außenflächen, sowie um die Abrechnung bzw. Aufteilung der Nebenspesen an die Mieter auf Grundlage des Verbrauchs und der Tausendstelquoten. Zudem wurde die Spesenverrechnung an die Mieter in den 483 von externen Verwaltern verwalteten Kondominien durchgeführt.

Zunehmenden Raum nimmt im Rahmen der Gebäudeverwaltung das Konfliktmanagement innerhalb der Wohnanlagen, v.a. der größeren, auch aufgrund von zunehmend heterogenen Nachbarschaften ein. Aufgrund der erhöhten Präsenz von Personen, welche zusätzlich zu den wirtschaftlichen Problemen, mit sozialen und gesundheitlichen Problemen kämpfen, sind die Einhaltung der Mietenordnung und die korrekte und respektvolle Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen ein im Verhältnis zur Vergangenheit zunehmendes Problem, bei dessen Bewältigung das Wohnbauinstitut auf die Zusammenarbeit mit anderen Akteuren im sozialen und im Bereich der öffentlichen Sicherheit angewiesen ist.

Das Jahr 2020 war eine organisatorische Herausforderung, da durch die Bestimmungen zur Eindämmung der Pandemie die Bewegungsfreiheit und die Kontaktmöglichkeiten star

eingeschränkt waren. Verpflichtungen, die normalerweise mit einem intensiven Parteienverkehr zusammenhängen, wie z. B. die Abgabe der jährlichen Einkommenserklärungen zur Mietberechnung, die als Tätigkeit die ganze Mieterabteilung betrifft, sowie die Abgabe der Anfragen zur Wohnungszuweisung (ca. 5.000 Anfragen jährlich) mussten in kürzester Zeit auf digitalem Wege und mit so wenig Parteienverkehr wie möglich umgestellt werden. Dank des Einsatzes und der Flexibilität der Mitarbeiter dieser Abteilung ist es gelungen diese Tätigkeiten fristgerecht abzuschließen.

WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Im Jahre 2020 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2019, den Gesuchstellern der allgemeinen Rangordnungen: 2 Personen 22 Punkte, 3 Personen 25 Punkte, 4 Personen 28 Punkte (bis zu 29 Punkten bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen), eine Wohnung zugewiesen werden. Die Rangordnung für „alte Leute“ ermöglicht die Zuweisung einer Wohnung an die Gesuchsteller mit mindestens 16 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2019 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 26 Punkte (bis zu 29 Punkte bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 18 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Im Jahr 2020 sind 4.970 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 04.05.2021 waren noch 7 Gesuche zu überprüfen.

WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2020 verfügte das Institut über 13.426 Wohnungen, davon sind 23 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2020 sind 12.550 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

- 6.156 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 5.262 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 772 an ausländische Vertragsinhaber (50 EU- und 684 Nicht-EU-Bürger)
- 194 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 166 an Körperschaften, Vereine u.a.

Bei den restlichen 876 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

Die Altersstruktur der Mieter setzt sich wie folgt zusammen:

206 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt

763 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt

1.987 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt

3.091 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt

2.398 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt

2.460 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt

1.355 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt

190 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt

4 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2020 wurden zudem 70 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 350 Wohnungen zugewiesen: 33 Neubauwohnungen und 317 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

122 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe

168 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe

4 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe

13 an EU-Bürger

35 an Nicht-EU-Bürger

8 an verschiedene Körperschaften und Vereine

Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Die schwere wirtschaftliche Krise als Folge des sanitären Notstandes durch Covid-19 hat leider auch einen Teil der Institutsmieter in Mitleidenschaft gezogen.

Zur Eindämmung der negativen Folgen der Krise hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 248 vom 07.04.2020 die Aussetzung der Miet- und Nebenspesen für Institutsgebäude für den Zeitraum vom 5. April bis 30. Juni 2020 für Familien verfügt, in denen

mindestens ein Mitglied seine Arbeitstätigkeit in Folge der Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus aussetzen musste, oder entlassen oder in die Lohnausgleichskasse überstellt wurde. Die Mietaussetzung betrifft auch Mieter von wirtschaftlich genutzten Gebäude, die ihre Tätigkeit aus denselben Gründen einschränken oder aussetzen mussten.

Der Beschluss sieht vor, dass die Zahlungen der ausgesetzten Mieten von den Mietern innerhalb 31. Dezember 2020 ohne Anlastung von Verzugszinsen oder Strafen erfolgen soll. Insgesamt sind 260 Anfragen zur Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlung für die Monate April, Mai und Juni 2020 in Höhe von € 414.492 beim Institut eingereicht worden.

Um den Fortdauern der Krise gerecht zu werden, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 1085 vom 29.12.2020 weiter Unterstützungsmaßnahmen im Wohnbereich beschlossen und die Frist zur Zahlung der ausgesetzten Mieten vom 31. Dezember 2020 auf 30. Juni 2021 verlängert.

Mit gleichem Beschluss wurde auch verfügt, dass bei gewissen Voraussetzungen in Zusammenhang mit dem sanitären Notstand, die Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlungen für Institutswohnungen für den Zeitraum vom 5. Januar bis 31. März 2021 erfolgen soll. Die Zahlung dieser ausgesetzten Mieten für den genannten Zeitraum muss innerhalb 30. September 2021 erfolgen.

Für die Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlung der Monate Januar, Februar und März 2021 sind 43 Anfragen in Höhe von € 92.252 eingereicht worden.

Mit G.D. Nr. 18 vom 17.03.2020 hat der nationale Gesetzgeber verfügt, dass die Verfahren zur Zwangsräumung von Gebäuden ausgesetzt werden.

All diese Maßnahmen haben zu einem Anstieg der Mietrückstände der Institutsmieter geführt, die nur zum Teil durch die intensive Überwachungstätigkeit und durch die Gewährung von Ratenzahlungen durch das zuständige Büro für das Inkasso von Mieten ausgeglichen werden konnte.

Pago Pa

Das PagoPA-System wurde von der Agentur für das digitale Italien (AgID) verwirklicht, in Anwendung des Art. 5 des Kodexes der Digitalen Verwaltung und des G.D. Nr. 179/2012, um den Bürgern eine moderne Zahlungsmethode zur Verfügung zu stellen und dem Wirtschaftsmarkt ihre Zahlungen mit modernen Zahlungsinstrumenten vervollständigen zu können, damit das Zahlungssystem offener und flexibler gestaltet werden kann.

Der Vorteil besteht in der Nutzung eines einfachen, standardisierten, zuverlässigen und kostengünstigen Zahlungssystems für die öffentliche Verwaltung. Das neue Zahlungssystem kommt den Bedürfnissen der Bürger sowohl in den physischen als auch in den Online-Kanälen der Banken und der Zahlungsdienstleister (PSP) sehr entgegen.

Ab dem Herbst 2020 hat das Institut bereits die eigenen Zahlungssysteme um PagoPA erweitert, und zwar vor dem gesetzlich vorgeschriebenen Pflichttermin für die öffentliche Verwaltung und den Gesellschaften für öffentliche Dienste vom 28. Februar 2021.

Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden

Das Land hat mit Mitteilung der Aufsichtsbehörde und in Absprache mit der Abteilung öffentliche Körperschaften vom 29.06.2020 dem Wobi den Auftrag erteilt, ein Darlehen für die Finanzierung des Wohnbauprogrammes für den Zeitraum 2021–2025 aufzunehmen.

Nachfolgend, in Absprache mit dem Landeshauptmann und der Landesrätin für Wohnbau wurde mit Mitteilung des Amtes Wohnbau vom 16.10.2020 verfügt, dass auch die Sanierungen der freien Wohnungen und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung für den Dreijahreszeitraum 2021-2023 mittels Darlehen finanziert werden und zwar jener Teil dieser Ausgaben, die nicht mit den verfügbaren Finanzmittel des Institutes abgedeckt werden können.

Der Gesamtbetrag der Finanzierung zur Abdeckung der Ausgaben für Neubauten des Zeitraumes 2021-2025 und für die Abdeckung der Ausgaben der außerordentlichen Instandhaltung für den Zeitraum 2021-2023 wurde auf insgesamt € 181.956.461 geschätzt, davon werden € 48.378.000 mit den verfügbaren Finanzmittel des Institutes, € 8.000.000 mittels Kapitalbeitrag des Landes und € 125.578.500 durch den Abschluss eines Darlehensvertrages abgedeckt.

Um die besten Finanzierungsquellen für die Abdeckung der Bautätigkeit und Instandhaltungsarbeiten zu finden und um das Ausmaß der Verschuldung auf das wirtschaftliche und finanzielle Gleichgewicht des Institutes einzuschätzen, wurde ein Beratungsauftrag an Euregio+, einer Inhouse-Gesellschaft des Landes erteilt. Im November 2020 hat diese Gesellschaft einen wirtschaftlichen und finanziellen Prospekt zur Finanzsituation des Institutes für den Zeitraum 2021-2030 erstellt.

Zeitgleich hat die Abteilung Finanzen eine detaillierte Analyse zu den verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten und den wirtschaftlichen Bedingungen für eine Darlehensart

mit Mehrfachausschüttung erstellte, die notwendig wären, um die verschiedenen Bau- und Instandhaltungsprojekte für den Zeitraum 2021-2025 zu finanzieren.

Auf Grund dieser Analyse und in Anbetracht der Tatsache, dass für die vorgeschlagenen Projekte eine Zusatzfinanzierung durch die EIB mit günstigen wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 19 vom 19.01.2021 das Wobi ermächtigt, einen Darlehensvertrag in Höhe von € 125.578.000 abzuschließen und festzustellen, ob vorrangig die Möglichkeit besteht, die Zusatzfinanzierung durch die EIB mit günstigem Zinsfluss auszunutzen, und in der Folge und für den Teil der nicht durch diese Zusatzfinanzierung der EIB abgedeckt werden kann, eine öffentliche Ausschreibung für die Aufnahme eines Darlehensvertrages durch die Cassa Depositi e Prestiti oder einem anderen Bankinstitut vorzubereiten.

Die Bearbeitung der EIB wurde am 31.03.2021 abgeschlossen - mit dem Ergebnis einer möglichen Finanzierung, die den gesamten notwendigen Betrag für die Zusatzfinanzierung des Institutes abdeckt und zur Zeit werden die entsprechenden Verträge zwischen der EIB und dem Wobi, sowie der Garantievertrag zur Abdeckung der Verpflichtungen aus dem Leihvertrag zwischen der EIB und des Landes vorbereitet.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2020 insgesamt zu 14 Sitzungen zusammengekommen und hat 85 Beschlüsse gefasst

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2020

UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2020 belaufen sich auf € 54.183.881 und sind im Vergleich zu denen von 2019 um € 302.507 gestiegen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 4.723.684 und ist im Vergleich zu jenem vom Haushaltsjahr 2019 von € 1.518.014 angestiegen.

Die Wertschöpfung ist von € 35.444.521 auf € 36.332.995 gestiegen und zwar hauptsächlich durch die Verminderungen der anderen Führungskosten. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzieltm Resultat ist von 65,8% auf 67,1% angestiegen. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.461.009 auf € 12.717.757 angestiegen, dies hauptsächlich aufgrund der von den

bereichsübergreifenden Kollektivverträge vorgesehenen Erhöhungen für den Zeitraum 2019-2021. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist also von 23,1% im Vergleich zu den Vorjahren auf 23,5% angestiegen. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 22.983.512 auf € 23.615.238 verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 43,6% (Vorjahr 42,7%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 137.347 leicht verschlechtert und beläuft sich auf € 8.675.027 (im Vorjahr € 8.812.374).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € -41.774 auf € +10.942 erhöht.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) von € 4.246.240 hat sich im Vergleich zu 2019 wesentlich verbessert und zwar von € -4.784.651 auf € - 538.411.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 3.423.874. Dies entspricht 6,3% (im Vorjahr 4,6%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2020 ergibt sich zum Jahresende ein Verminderung der verfügbaren liquiden Mittel von € 6.685.266, und zwar von € 28.463.255 auf € 35.148.521.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 218.772 auf immaterielle Anlagen und zu € 34.306.009 auf Sachanlagen.

Im Haushaltsjahr haben die Sachanlagen einen Zuwachs von € 36.016.352 verzeichnet, während der Wert der im Bau befindlichen Anlagen und die Akkonti um € 1.710.343 gesunken ist.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 35.808.654) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Anlagen und Maschinen (€ 74.753), Handelsanlagen (€ 13.778) sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 119.167).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen von Bauten verbucht.

Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag ist um € 1.710.343 gesunken.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Software i.H.v. € 88.761 und Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 122.599, sowie Instandhaltungsarbeiten auf Gütern von Dritte für € 7.412 erworben.

Im Geschäftsjahr wurden immateriellen Vermögensgegenstände bzgl. Gebäude im Oberflächenrecht für € 144.687 veräußert.

Die Abschreibungen werden detailliert im Anhang zur Bilanz beschrieben.

Der Wert der zwei Eigentumssitze des Institutes in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße wurde in Anwendung des Art. 110 des Gesetzes Nr. 26 vom 13. Oktober 2020 zivil- und steuerrechtlich für insgesamt € 13.457.014 aufgewertet.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen (Beträge in €):

	es. 2020		es. 2019	
	€	%	€	%
Aktiva				
Anlagevermögen	1.373.417.924	95,54%	1.344.906.006	94,97%
Umlaufvermögen	63.954.276	4,45%	71.074.240	5,02%
Abgrenzungen	156.653	0,01%	143.592	0,01
Summe	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100
Passiva				
Eigenkapital	1.394.366.413	97,00%	1.370.007.209	96,74%
Abfert.u.andere Rückstellungen	9.066.496	0,63%	8.862.291	0,63%
Verbindlichkeiten	28.989.289	2,02%	27.983.089	1,98%
Abgrenzungen	5.106.655	0,36%	9.271.249	0,65%
Summe	1.437.528.853	100	1.416.123.838	100

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 97,00% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen 96,74% der Bilanzsumme).

Das Anlagevermögen ist zu 100% durch Eigenmittel finanziert (wie im Vorjahr).

Ertragslage

Wie bereits dargestellt, sind im Vergleich zum Haushaltsvorjahr die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen um 0,6% angestiegen und auch die Wertschöpfung ist um 2.5% angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 4.723.684.

ERGEBNISRECHNUNG

(Beträge in Euro)

	Geschäftsj. 2020		Vorjahr.		Änderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge.	%
UMSATZERLÖSE	54.183.881	100	53.881.374	100	302.507	0,6%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-18.166	0,0%	-23.231	0,0%	5.065	-21,8%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.211.299	4,1%	2.282.280	4,2%	-70.981	-3,1%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen (b7, b8)	-20.044.019	37,0%	-20.695.902	38,4%	651.883	-3,1%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
Wertschöpfung	36.332.995	67,1%	35.444.521	65,8%	888.474	2,5%
- Personalaufwand	-12.717.757	23,5%	-12.461.009	23,1%	-256.748	2,1%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
BRUTTOERGEBNIS	23.615.238	43,6%	22.983.512	42,7%	631.726	2,7%
- Abschreibungen. (10a/b/c)	-13.871.603	25,6%	-13.533.517	25,1%	-338.086	2,5%
- Rückstellungen.(10d)	-1.068.608	-2,0%	-637.621	-1,2%	-430.987	67,6%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
BETRIEBSERGEBNIS	8.675.027	16,0%	8.812.374	16,4%	-137.347	-1,6%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	10.942	0,0%	-41.774	0,1%	52.716	126,2%
Summe Zu-und Abschreibungen Finanzanlagen.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst betr. Ertr/Aufw. (a5-b12-b13-b14)	-538.411	1,0%	-4.784.651	8,9%	4246240	-88,7%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
ERGEBNIS VOR STEUER.	8.147.558	15,0%	3.985.949	7,4%	4161609	
- Einkommenssteuerer	-3.423.874	6,3%	-2.467.935	4,6%	-955939	38,7%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
BILANZGEWINN/VERLUST	4.723.684	8,7%	1.518.014	2,8%	3205670	

Gewinn-und Verlustrechnung

	Jahr. 2020	Jahr. 2019
Gesamtleistungen	61.994.567	57.567.632
Betriebliche Aufwendungen	-53.857.951	-53.539.909
<i>Geschäftsergebnis</i>	<i>8.136.616</i>	<i>4.027.723</i>
Finanzeinnahmen und -lasten	10.942	-41.774
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	8.147.558	3.985.949
Steuern des Geschäftsjahres	-3.423.874	-2.467.935
Bilanzgewinn	4.723.684	1.518.014

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und in seinem Bericht an die Landeregierung zusammengefasst.

Die Präsidentin empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2020 zu genehmigen.

Die Präsidentin bedankt sich bei allen Verwaltungsräten, den Mitgliedern des Aufsichtsrat, bei der Direktion des Institutes, sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zum Erreichen des Ergebnisses beigetragen haben.

DIE PRÄSIDENTIN

Dott.ssa Francesca Tosolini

Bozen, 28. Mai 2021