

BERICHT DER PRÄSIDENTIN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2022

Sehr geehrte Verwaltungsräte,

Sehr geehrte Aussichträte,

Meine Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2022 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, die Verwaltung und Führung der Gebäude sowie die ordnungsgemäße Verwaltung dargestellt. Der Bericht enthält alle notwendigen Daten für eine Analyse des Jahresabschlussberichtes, mit besonderem Augenmerk auf den Umsatz, die wichtigsten Ertrags- und Kostenpunkte, die getätigten Investitionen und die dabei verwendeten Geldmittel sowie den entsprechenden Vermögens-, Finanz- und Wirtschaftsverlauf.

STAND DER UMSETZUNG DES BAUPROGRAMMES

Aus dem beigelegten Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2022 für die Bautätigkeit insgesamt € 30.403.584 ausgegeben wurden und zwar € 5.913.329 für Neubauten und € 24.490.255 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.034.110 beliefen.

Die Landesregierung hat mit den Beschlüssen Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Nr. 385 vom 21.05.2019 das neue Bauprogramm für die Jahre 2018-2022 genehmigt. Von den 434 vorgesehenen Wohnungen dieses Wohnbauprogramms waren zum 31.12.2022 39 (Andrian, Brixen, Bruneck, Kastelruth und Stilfs) fertiggestellt, 46 waren in der Bauphase, 220 in Projektierungsphase, für weitere 46 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 83 Wohnungen die Grundzuweisung kurz vor dem Abschluss stand.

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 2023 möglich sein

wird das Verfahren für die Veröffentlichung der Ausschreibungsbekanntmachung einzuleiten.

In September 2021 wurden die Arbeiten zur Realisierung von 15 Wohnungen in der Pfarrhofstraße in Angriff genommen; die Entdeckung großer Mengen von Asbest und anderen Schadstoffen im Boden erforderte ein langes Bonifizierungsverfahren, das fast ein Jahr dauerte; die Fertigstellung ist für den Frühling 2024 vorgesehen.

Das Ausführungsprojekt für die Verwirklichung von 28 Wohnungen in der E.Z. „Drusus Ost/Grieser Au“ befindet sich in der Fertigstellungsphase und die Veröffentlichung der Ausschreibung ist innerhalb Sommer 2023 vorgesehen. Das WOBI ist dem Konsortium für die Verwirklichung der Erschließungsanlagen für die Erweiterungszone beigetreten; die diesbezügliche Arbeiten (Tunnel, Versorgungsnetz, Gemeinschaftsgrünanlagen) wurden grundsätzlich fertiggestellt und die Auflösung des Konsortiums ist in den ersten Monaten 2023 vorgesehen.

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

In der Gemeinde **Leifers** wurden die Arbeiten für die Verwirklichung von 30 Wohnungen für den Mittelstand des letzten Bauloses der Zone „Toggenburg 1“ beendet, die Ausstellung der Benützungsgenehmigung erfolgte im Dezember 2022.

In der Gemeinde **Neumarkt** verfügt das Institut in der Zone „C2 Gänsplätzen“ über ein Baulos für die Errichtung von 12 Wohnungen. Das Ausführungsprojekt wurde von der technischen Kommission überprüft und genehmigt und die Veröffentlichung der Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten ist im Laufe des Jahres 2023 vorgesehen.

In der Gemeinde **Auer** wurde die Ausschreibung für die Vergabe des Planungsauftrags für die Realisierung von 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Palain“ zugesprochen, die Übergabe des Ausführungsprojektes und die Veröffentlichung der Ausschreibung sind im Laufe des Jahres 2023 vorgesehen.

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1052 vom 16.10.2018 wurde für **Eppan** der Bau von weiteren 10 neuen Wohnungen genehmigt. Als Bauareal steht ein Grundstück in der Zone Stampflweg zur Verfügung, das Eigentum des Landes war. Es wurde ein öffentlicher Planungswettbewerb ausgeschrieben und im Jahre 2022 wurde das Siegerstudio ermittelt. Zwecks Ausarbeitung des Projektes wurde mit gleichzeitigem Beginn der Vorplanung das Verfahren zur Änderung des Durchführungsplans eingeleitet.

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Die Bauarbeiten konnten einer lokalen Baufirma zugesprochen werden. Im Laufe des Jahres 2022 wurde der Rohbau inkl. Dach fertiggestellt. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende 2023 vorgesehen.

In **Latsch** konnte für das zugewiesene Baulos in der Zone Kreuzbühl das Ausführungsprojekt bereits ausgearbeitet werden. Im Herbst 2022 wurde das Projekt validiert. Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und der Zuspruch ist innerhalb Sommer 2023 vorgesehen.

In **Martell** wurden die Bauarbeiten ausgeschrieben und der Zuschlag konnte ebenfalls einer lokalen Baufirma erteilt werden. Im Laufe des Jahres 2022 wurde der Rohbau inkl. Dach fertiggestellt. Der Abschluss der Arbeiten ist für das Herbst 2023 vorgesehen.

In **Terlan** besitzt das WOBI einen Baugrund in der Zone Kastl in Siebeneich. Das Ausführungsprojekt wurde erstellt und im Herbst 2022 validiert. Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und der Zuspruch ist innerhalb Sommer 2023 erwartet.

In **Schenna** hat die Gemeinde dem WOBI in der Zone Widum-Goyen II ein Baulos zum Bau von 8 Wohnungen zugewiesen. Die Erstellung der vorbereitenden Unterlagen für die Veröffentlichung des Planungswettbewerbs, die für 2023 geplant ist, ist in Ausarbeitung.

In **Abtei** wurde das endgültige Projekt für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der E.Z. "Boscdaplan II" genehmigt, das Ausführungsprojekt befindet sich in der Fertigstellungsphase.

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

In **Brixen** ist das Ausführungsprojekt von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Landwirt“ genehmigt worden und die Veröffentlichung der Ausschreibung ist im Gange.

In **Bruneck** wurde das Ausführungsprojekt für die Verwirklichung von 34 Wohnungen im Areal der ehem. Kaserne "Decobelli" genehmigt.

In **Kastelruth** wurde die Kollaudierung von 6 Wohnungen in der E.Z. „Wegmacher II“ fertiggestellt.

In **Toblach** ist das Ausführungsprojekt für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der E.Z. "Sulzenhof" genehmigt worden; die Veröffentlichung der Ausschreibung ist ebenso erfolgt jedoch ist die Vergabe leer ausgegangen.

In **Völs am Schlern** ist das Ausführungsprojekt für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der E.Z. „Boznerstrasse“ fertiggestellt worden.

In **St. Ulrich** wurde der Planungswettbewerb für den Bau von 15 neuen Wohnungen in der E.Z. "Socrep 1" zugesprochen und der entsprechende Planungsauftrag erteilt;

In **St. Lorenzen** ist das Ausführungsprojekt für den Bau von 8 Neubauwohnungen in der E.Z. Auerwiese" in der Fertigstellungsphase;

In **Sterzing** wurde die Ausschreibung für den Bau von 12 Wohnungen im Margarethenweg zugesprochen und die darauffolgende Übergabe der Arbeiten an der Firma ist erfolgt.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind **451** 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 **6** zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

In **Bozen** ist die Ausschreibung für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in der Mailandstraße 88 im Gange, während für die energetische Aufwertung des Gebäudes in der Reschenstraße 28 ist das Vorprojektes in Ausarbeitung.

Die Arbeiten für die Totalerneuerung des baufälligen Außenputzes im WOBI-Sitz Mailandstraße 2 wurden abgeschlossen.

Im Laufe des Jahres 2022 wurde der vollständige Austausch des Warmwasserverteilungssystems im Gebäude in der Bresciastrasse 1 abgeschlossen.

Das Projekt zur energetischen Sanierung des Gebäudes in der Similaunstrasse 70 wurde in Angriff genommen, Beginn der Arbeiten soll 2023 erfolgen, im selben Jahr beginnen die Arbeiten zum Austausch der Fenster in den 96 Wohnungen in der Cagliaristrasse 1-31, zwei weitere Baulose mit insgesamt 314 Wohnungen werden folgen.

Neben der ordentlichen Tätigkeit hat das Technische Amt Ost die Abrechnung von 3 energetischen Sanierungseingriffen, mitfinanziert durch den Fond EFRE, abgeschlossen: **Gais** (8 Wohnungen), **Lüsen** (6 Wohnungen) und **Sterzing** (12 Wohnungen).

Es wurden die energetischen Sanierungsarbeiten für die Gebäude in **Gais** Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen) und **Sterzing** Riesenbachlweg 2 (12 Wohnungen), beide mitfinanziert durch EFRE Mittel abgeschlossen und abgenommen.

Die Ausschreibungen für die Planung der energetischen Sanierung in **St. Martin in Thurn**, Nicl Dasserweg 287-28 (10 Wohnungen) sowie in **Barbian** St. Jakobsiedlung 27 (7 Wohnungen) wurden zugesprochen und mit der Planung begonnen.

Die Ausschreibung für die Planung der Schliessung des Treppenhauses in **Natz Schabs/Aicha**, Oberdorf 17 (7 Wohnungen) wurde zugesprochen und mit der Planung begonnen

Die Arbeiten für die Ummantelung sowie Anpassung an die Brandschutznormen der unterirdischen Garage in **Sterzing**, Gänsbacherstraße 27-31 (27 Autoabstellplätze) wurden in Angriff genommen und fertiggestellt.

Die Arbeiten in **Brixen**, Köstlanweg 83-87 (17 Wohnungen), mitfinanziert durch den Superbonus 110%, wurden fertiggestellt.

Die Arbeiten betreffend die energetische Auwertung in **Innichen** Dr.-Scheiber-Weg 17 (6 Wohnungen), mitfinanziert mittels PNC an PNRR wurden zugesprochen.

Die Arbeiten betreffend die energetische Aufwertung in **Percha**, Schießstandweg 47-49 (8 Wohnungen), mitfinanziert mittels PNC an PNRR sowie in **Brixen**, Vittorio Venetostrasse 33 (26 Wohnungen), mitfinanziert mittels Superbonus 110% wurden zugesprochen.

Die Arbeiten für die Vervollständigung der energetischen Aufwertung in **Olang**, Erlenweg 12 und 17 (2 Wohnungen), wurden in Angriff genommen und fertiggestellt.

Das Ausführungsprojekt für die energetische Aufwertung in **Bruneck**, Kererstrasse 45 (14 Wohnungen) mitfinanziert mittels PNC an PNRR wurde fertiggestellt und die entsprechende Ausschreibung veröffentlicht.

Die Ausführungsplanung für die energetische Sanierung des Gebäudes in **Sarntal**, Südtirolerstraße 19 (6 Wohnungen), mitfinanziert mittels PNC an PNRR wurde abgeschlossen.

Die endgültige Planung betreffend die energetische Sanierung in **Gsies**/Pichl – Bircha 1A-B (12 Wohnungen) wurde abgeschlossen und das Ausführungsprojekt ist in der Fertigstellungsphase

Die endgültige Planung betreffend die energetische Sanierung in **Klausen**, Seebegstrasse 9 (8 Wohnungen) wurde abgeschlossen.

Die Arbeiten betreffend den Austausch von Fenster und Türen in **Ratschings**/Mareit, St. Johannweg 5-6 (8 Wohnungen), **Ritten**/Klobenstein, Bahnhofstrasse 9-25 (11 Wohnungen), **Feldthurns**, Baumanngasse/Tanzgasse (8 Wohnungen) und **Kastelruth**, Buehlgasse 18 (8 Wohnungen) wurden fertiggestellt.

Die Sanierungsarbeiten von **34 Wohnungen** wurden abgeschlossen und **2 neue Ausschreibungen** für die Sanierung von weiteren 40 Wohnungen wurden veröffentlicht und der Zuschlag erteilt.

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.

In **Eppan**, M. Sparerstr. 171-227 (29 Whg) wurden die Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudes abgeschlossen und im Herbst 2022 wurde die entsprechende Bescheinigung über ordnungsgemäße Ausführung ausgestellt.

In **Algund**, M. Ladurner-Straße 7-11 (30 Wohnungen) wurden im Jahre 2022 die Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudes abgeschlossen. Die entsprechende Bauabnahme ist im Gange und die Fertigstellung derselbe ist innerhalb 2023 vorgesehen. Dieser Eingriff ist mittels EU Mitteln FESR finanziert.

Das Ausführungsprojekt für die Arbeiten betreffen energetische Sanierung in **St. Pankraz**, Widumanger 5-7 (10 Whg), wurde ausgearbeitet, um dieses an die aktuellen Preisverzeichnisse anzupassen und die Arbeiten wurden ausgeschrieben. Im Laufe des Jahres 2023 ist der Zuspruch und die darauffolgende Ausführung der Arbeiten vorgesehen. Dieser Eingriff ist mittels PNC an PNRR Mitteln FESR finanziert.

In **Kastelbell**, Winkelweg 2-4, (8 Whg + 3 als Aufstockung) wurden die Arbeiten abgeschlossen. Die entsprechende Bauabnahme ist im Gange und die Fertigstellung derselbe ist innerhalb 2023 vorgesehen.

In **Meran**, Vigilplatz 11-12 (24 Whg.), wurden die Arbeiten für die energetische Aufwertung im Jahre 2022 abgeschlossen. Die entsprechende Bauabnahme ist im Gange und die Fertigstellung derselbe ist innerhalb 2023 vorgesehen. Dieser Eingriff ist mittels Superbonus 110% Mitteln finanziert.

Die Arbeiten für die Fassadensanierung und den Austausch der Fenster des Gebäudes in **Meran**, D. Chiesa Straße 4-30 (110 Wohnungen) wurden Anfang 2022 vergeben und übergeben. Mitte 2022 wurde es jedoch notwendig, den Vertrag mit der mit den Arbeiten beauftragten RTI aufzulösen. Die Abwicklungsvereinbarung wurde im Frühjahr 2023 mit der Unterzeichnung der Vertragsauflösung abgeschlossen, und das Projekt wird nun überarbeitet, um kurzfristig neu ausgeschrieben zu werden.

Für das Vorhaben in **Meran**, Manzonistraße 119-121 sind die Verhandlungen mit der 2 privaten Wohnungseigentümer für die Definition der Eingriffe und der Unterteilung der diesbezüglichen Kosten.

In **Meran**, Vigilplatz 1-3-4 (36 Wohnungen) wurde das Ausführungsprojekt für die energetische Aufwertung fertiggestellt und die entsprechende Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten ist ebenso erfolgt. Im Laufe des Jahres 2023 ist der Zuspruch und die Ausführung der Arbeiten vorgesehen. Dieser Eingriff ist mittels PNC an PNRR Mitteln FESR finanziert.

In **Mals**, Laatsch (7 Wohnungen) wurde das Ausführungsprojekt zur energetischen Sanierung abgeschlossen und später auch ausgearbeitet, um dieses an die aktuellen Preisverzeichnisse anzupassen. Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und zugesprochen. Der Arbeitsbeginn ist imFrühling 2023 vorgesehen. Dieser Eingriff ist mittels Superbonus 110% Mitteln finanziert.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden im Laufe des Jahres 116 neue Aufträge für einen geschätzten Gesamtkostenaufwand (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer von 24 oder 36 Monaten) von ca. € 7.200.000, die sich auf ca. 8.800/9.000 verarbeitete Rechnungen beziehen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurden im Jahr 2022 vom Amt für ordentliche Instandhaltung eine Anzahl von 357 aktiven Verträgen verwaltet.

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.

Natürlich werden die üblichen ordentlichen Wartungsarbeiten wie Anstriche, Reparatur von Fußböden, Anpassung von Türen und Fenstern, Instandhaltung von Fluchtwegen usw. fortgesetzt.

Die Themen Brandverhütung, die Bekämpfung der Legionellen, die Instandhaltung und Verwaltung der Life-Lines in den Gebäuden des WOBI und verschiedene andere Bereiche, die die geplante Instandhaltung und die Prävention betreffen, werden immer mehr zu einem eigenen Bereich innerhalb des Amtes für Instandhaltung, auf die eine Antwort gesucht wird. Dieser muss gestärkt und als Struktur definiert werden, um dem zunehmenden Alter der zu verwaltenden Anlagen und der ständigen Zunahme der einzuhaltenden Vorschriften und Gesetze gewachsen zu sein.

Ferner wird die Bedeutung der außerordentlichen Instandhaltung des bestehenden Vermögens des WOBI hervorgehoben, die vorrangig zu behandeln ist, um die bauliche Qualität der Gebäude langfristig zu gewährleisten und die ständige Zunahme des Arbeitsaufwands für die normale Instandhaltung abzumildern.

VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2022 554 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 460 von externen Verwaltern verwalteten Kondominien durchgeführt. In Hinsicht auf die Nebenspesenabrechnungen war das Jahr 2022 von den extrem gestiegenen Kosten für Energie geprägt, was eine von mehreren Seiten kritisierte Anpassung der Vorauszahlungen für Nebenspesen im Laufe des Jahres erforderlich machte.

Was den Bereich der Gebäudeverwaltung betrifft, so unterscheiden sich die Gebäude des Wohnbauinstitutes in ihrer großen Mehrheit nicht von anderen Gebäuden im Land. Vor allem im städtischen Bereich gibt es jedoch durchaus einige kritische Komplexe, welche das entsprechende Medieninteresse erhalten. In Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren im sozialen und kulturellen Bereich, sowie den Sicherheitskräften sind die Mieterservicestellen um die Entschärfung dieser Situationen bemüht.

WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Das Jahr 2022 war im Bereich der Wohnungszuweisung dadurch gekennzeichnet, dass es das erste Jahr war, in dem das neue System für die Rangliste voll zum Tragen kam. Dieses System beinhaltet die Möglichkeit der ganzjährigen Antragstellung, die Gültigkeit der Einzelanträge für einen Zeitraum von drei Jahren und die Bewertung der wirtschaftlichen Situation auf der Grundlage der EEVE.

Aufgrund der allgemeinen Rangordnungen eingereichten Gesuche konnte im Jahre 2022 in Bozen allen Gesuchstellern eine Wohnung zugewiesen werden und zwar mit bis zu: 2 Personen 19 Punkte, 3 Personen 23 Punkte, 4 Personen 27 Punkte, 5 Personen 32 Punkte (bis zu 33 Punkten bei 6 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und zwar auf der Basis der Rangliste der im Jahr 2021 und in den ersten Monaten des Jahres 2022 eingereichten Gesuche. Die Gesuchsteller der Rangordnung für „alte Leute“ erhalten die Zuweisung einer Wohnung mit mindestens 18 Punkten.

Die Situation in den anderen Gemeinden des Landes hingegen stellt sich anders dar. Im Jahr 2022 sind 2.264 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden.

WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2022 verfügte das Institut über 13.465 Wohnungen, davon sind 15 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen, es sind Ein- bis Sieben-Zimmer-Wohnungen verfügbar.

Die Altersstruktur der Mieter setzt sich wie folgt zusammen:

204 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt

757 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt

1.767 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt

3.149 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt

2.565 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt
2.336 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt
1.439 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt
196 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt
4 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2022 wurden zudem 57 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 401 Wohnungen übergeben (davon 57 Tausche): 13 Neubauwohnungen und 388 Altbauten.

Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Das Jahr 2022 war gekennzeichnet von einer neuen wirtschaftlichen Notlage aufgrund der Erhöhung der Preise, verursacht durch die steigenden Energiekosten aufgrund der schwierigen internationalen politischen Lage. Durch die Erhöhung der Energiekosten war es notwendig, im Monat September 2022 die Akonti der Kondominiumspesen anzupassen. Dies hatte einen sprunghaften Anstieg der Außenstände zur Folge, welcher jedoch dank einer intensiven Mahnungstätigkeit sowie durch die Gewährung von Ratenzahlungen, in den darauffolgenden Monaten ein stabiles Niveau beibehalten hat.

Die Eintreibungstätigkeit der Außenstände konnte sowohl durch die spontane Einhebung der Forderungen als auch durch die Wiederaufnahme der Vollstreckungsverfahren zur Freistellung der Immobilien und durch die Zwangseintreibungen, welche aufgrund des Covid-Notstandes ausgesetzt waren, erfolgreich durchgeführt werden.

Der prozentuelle Anteil der im Jahr 2022 im Verhältnis zum Gesamtumsatz für Mieten und Nebenkosten angehäuften Zahlungsrückstände beläuft sich auf 3,52%.

Im Laufe des Jahres 2022 hat die Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung die Unterlagen für den Erlass von 103 Zahlungs- und Räumungsdekreten und 98 gerichtlichen Leistungsaufforderungen vorbereitet. Bei einer Anzahl von 207 vom Gerichtsvollzieher festgesetzten Räumungsterminen war man imstande, auch dank der Unterstützung der Sozialdienste und der privaten Hilfsorganisationen und Vereine, mit den säumigen Mietern Ratenzahlungen zu vereinbaren, sodass sich die Anzahl der Zwangsräumungen in Grenzen hielt. Im Jahre 2022 wurden Zwangsräumungen von 20 Wohnungen, 1

Geschäftslokal, 3 Garagen/Autoabstellplätzen durchgeführt, außerdem wurden 12 Bewohner von Arbeiterwohnheimen ausgewiesen.

Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden

Im Laufe des Jahres 2022 wurde mit Garantie des Landes der Darlehensvertrag mit der EIB über 125.578.500 € und einer Laufzeit von 30 Jahren zur Finanzierung des Bauprogramms für den Zeitraum 2021-2025 und der Sanierung und außerordentlichen Instandhaltung der Gebäude für den Dreijahreszeitraum 2021-2023 für den Teil, für den das Institut keine verfügbaren Mittel zur Finanzierung hat, abgeschlossen.

Der erste Teil des Darlehens in Höhe von 16.000.000 € wurde im Juli zu einem fixen Zinssatz von 2,68 % mit 30 Jahren Laufzeit beantragt und ausgezahlt.

Im Laufe des Jahres 2022 wurden Projekte des WOBI für Beiträge PNRR/PNC in Höhe von 15.719.970 € und für Beiträge PINQUA in Höhe von 15.000.000 € zugelassen, sodass ein Teil der Finanzierung aus dem EIB-Darlehen zur Verfügung steht, der für die Finanzierung außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten im Zweijahreszeitraum 2024-2025 anstelle der ursprünglich vorgesehenen Beiträge des Landes verwendet werden kann.

Die Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen, das WOBI zu ermächtigen das EIB-Darlehen auch für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 2024 und 2025 in Anspruch zu nehmen, obwohl sich die Kosten für das Darlehen aufgrund des Anstiegs der Zinssätze erhöhen.

Die Kosteneffizienz der wirtschaftlichen Bedingungen die von EIB bei der jeweiligen Anfrage um Teilauszahlungen geboten werden, wird von Euregio+, einer inhouse Gesellschaft des Landes, geprüft.

Euregio+ wurde auch mit der Durchführung der wirtschaftlichen und finanziellen Analyse der Finanzierung und ihrer Auswirkungen auf das wirtschaftliche und finanzielle Gleichgewicht in den künftigen Abschlussrechnungen des Instituts beauftragt.

Um die Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen und finanziellen Gleichgewichts zu gewährleisten, hat die Landesregierung in ihrem Protokoll der Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen, mit der Auszahlung von Zuschüssen auf die Betriebsaufwendungen zur Deckung der Passivzinsen beizutragen, falls die Abschlussrechnung des Wobi einen

Jahresfehlbetrag ausweisen sollte und mit der Auszahlung höherer Kapitalzuschüsse zur Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungen ab dem Jahr 2026 beizutragen, nachdem sich die finanzielle Verfügbarkeit des Wobi zur Mitfinanzierung der Instandhaltung aufgrund der Zahlung höherer Kredittilgungsraten als ursprünglich vorgesehen infolge des Anstiegs der Passivzinsen verringern wird.

Was die Ausgaben für Bautätigkeiten betrifft, so hat das Land im Jahr 2022 nur die Baustellen mit Kapitalzuschüssen in Höhe von insgesamt 5.075.349 finanziert, deren Ausgabenbindungen in den Jahren vor der Unterzeichnung des Darlehensvertrages eingegangen wurden, während die Kosten für die anderen Bautätigkeiten in Höhe von € 837.981 über den Darlehensvertrag und mit eigenen Mitteln zur Deckung der Kosten für das technische Personal in Höhe von € 432.376 finanziert wurden, die als Wertsteigerung der Gebäude verbucht wurden die mittels Darlehen finanziert wurden.

Zur Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung wurden im Jahr 2022 keine Mittel vom Land bereitgestellt. Die Ausgaben wurden durch Eigenmittel in Höhe von € 16.248.455, durch das Darlehen in Höhe von € 6.998.421, durch EFRE-Beiträge in Höhe von € 2.532.452 und durch Beiträge PNC in Höhe von € 312.661 gedeckt.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2022 insgesamt zu 13 Sitzungen zusammengekommen und hat 90 Beschlüsse gefasst.

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2021

UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2022 belaufen sich auf € 60.528.727 und sind im Vergleich zu denen von 2021 um € 4.711.645 gestiegen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 3.791.810, es ergibt sich im Vergleich zu jenem vom Haushaltsjahr 2021 in Höhe von € 4.728.028 eine Verminderung.

Die Wertschöpfung ist von € 36.315.948 auf € 37.102.178 leicht gestiegen und zwar hauptsächlich durch die Erhöhung der Erlöse aus Verkäufen insgesamt. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzielttem Resultat ist allerdings aufgrund eines geringeren

prozentualen Einflusses auf den Produktionswert von 65,1% auf 61,3% gesunken. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.774.890 auf € 13.169.130 angestiegen, dies hauptsächlich aufgrund der Aufstockung des Abfertigungsfonds. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist von 22,9% im Vergleich zum Vorjahr auf 21,8% gesunken. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 23.541.058 auf € 23.933.048 leicht verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 39,5% (Vorjahr 42,2%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 177.429 verschlechtert und beläuft sich auf € 11.399.858 (im Vorjahr € 11.588.607). Die Verschlechterung ist hauptsächlich auf die höhere Rückstellung für das Kreditrisiko zurückzuführen, die dieses Jahr aufgrund der erhöhten Zahlungsrückstände bei den Forderungen gegenüber den Mietern notwendig wurde.

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von + € 41.542 auf - € 121.586 verschlechtert und zwar aufgrund der Erhöhung des gesetzlichen Zinssatzes auf den die Zinsen auf die Kautionen und die Zinsen auf die beanspruchten Beträge des Darlehens bei EIB berechnet werden.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2021 um € 311.138 verschlechtert und zwar von - € 3.971.489 auf - € 4.282.627.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 3.203.565. Dies entspricht 5,3% (im Vorjahr 5,3%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und bleibt im Vergleich zum Vorjahr gleich. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2022 der Jahresabschlussbilanz ergibt sich zum Jahresende ein Erhöhung der verfügbaren liquiden Mittel um € 14.407.450, und zwar von € 17.091.345 auf € 34.498.795.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 472.820 auf immaterielle Anlagen und zu € 38.645.512 auf Sachanlagen.

Konkret verzeichnete der Wert des Sachanlagevermögens im Laufe des Jahres Wertsteigerungen in Höhe von € 37.301.194 für den Kauf/Bau die außerordentliche

Instandhaltung von Wohnungen, um 789.728 € für den Kauf/Bau die außerordentliche Instandhaltung von Investitionsgütern und Sitzungssälen und 475.470 € für der Kauf/Bau die außerordentliche Instandhaltung von Gebäuden zur direkten Nutzung. Der Wert der Anlagen im Bau und Anzahlungen verringerte sich um 6.708.190 €.

Bei den weiteren Investitionen handelt es sich um Ausgaben für Handelsanlagen (€ 4.981) sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 74.139).

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Anlagegüter verteilen sich auf Software in Höhe von € 11.706, Gebäude in Oberflächenrecht in Höhe von € 449.702 und auf außerordentliche Instandhaltung auf Güter Dritter in Höhe von € 11.412.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden keine immateriellen Vermögensgegenstände veräußert.

Die Abschreibungen werden detailliert im Anhang zur Bilanz beschrieben.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Finanzlage

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

	es. 2022		es. 2021	
	€	%	€	%
Aktiva				
Anlagevermögen	1.409.353.251	95,87%	1.394.776.670	96,76%
Umlaufvermögen	60.433.681	4,11%	46.441.093	3,22%
Abgrenzungen	227.870	0,02%	199.992	0,01%
Summe	1.470.014.802	100	1.441.417.755	100
Passiva				
Eigenkapital	1.410.112.347	95,93%	1.405.850.180	97,53%
Abfert.u.andere Rückstellungen	9.015.242	0,61%	9.188.415	0,64%
Verbindlichkeiten	42.283.793	2,88%	21.323.964	1,48%
Abgrenzungen	8.603.420	0,59%	5.055.196	0,35%
Summe	1.470.014.802	100	1.441.417.755	100

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 95,87% im Vergleich zu den 97,53% des Vorjahres.

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

ERGEBNISRECHNUNG
(Beträge in Euro)

	Geschäftsj. 2022		Vorjahr.		Änderungeni	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge.	%
UMSATZERLÖSE	60.528.757	100	55.817.112	100	4.711.645	8,4%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-20.751	0,0%	-21.141	0,0%	390	-1,8%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.040.335	3,4%	2.334.684	4,2%	-294.349	-12,6%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen (b7, b8)	-25.446.163	42,0%	-21.814.707	39,1%	-3.631.456	16,6%
Wertschöpfung	37.102.178	61,3%	36.315.948	65,1%	786.230	2,2%
- Personalaufwand	-13.169.130	21,8%	-12.774.890	22,9%	-394.240	3,1%
BRUTTOERGEBNIS	23.933.048	39,5%	23.541.058	42,2%	391.990	1,7%
- Abschreibungen. (10a/b/c)	-11.725.181	19,4%	-11.624.449	20,8%	-100.732	0,9%
- Rückstellungen.(10d)	-808.009	-1,3%	-328.002	-0,6%	-480.007	146,3%
BETRIEBSERGEBNIS	11.399.858	18,8%	11.588.607	20,8%	-188.749	-1,6%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	-121.856	0,2%	41.542	-0,1%	-163.398	393,3%
Summe Zu-und Abschreibungen Finanzanlagen.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst betr. Ertr/Aufw. (a5-b12- b13-b14)	-4.282.627	7,1%	-3.971.489	7,1%	-311.138	7,8%
ERGEBNIS VOR STEUER.	6.995.375	11,6%	7.658.660	13,7%	-663.285	
- Einkommenssteuerer	-3.203.565	5,3%	-2.930.632	5,3%	-272.933	9,3%
BILANZGEWINN/VERLUST	3.791.810	6,3%	4.728.028	8,5%	-936.218	

Ertragslage

Wie bereits dargestellt, sind im Vergleich zum Haushaltsvorjahr die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen um 8,4% angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 3.791.810.

Gewinn-und Verlustrechnung

	Jahr. 2022	Jahr. 2021
Gesamtleistungen	64.418.737	60.426.576
Betriebliche Aufwendungen	-57.301.506	-52.809.458
<i>Geschäftsergebnis</i>	<i>7.117.231</i>	<i>7.617.118</i>
Finanzeinnahmen und -lasten	-121.856	41.542
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	6.995.375	7.658.660
Steuern des Geschäftsjahres	-3.203.565	-2.930.632
Bilanzgewinn	3.791.810	4.728.028

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und in seinem Bericht an die Landesregierung zusammengefasst.

Die Präsidentin empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2022 zu genehmigen.

DIE PRÄSIDENTIN

Dott.ssa Francesca Tosolini

Bozen, 23. Mai 2022