



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

**Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!**

**Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2021 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögensteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2021 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 63.576.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 59.020.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 4.411.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 2.621.000 und somit ergibt sich ein Reingewinn von € 1.790.000.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 wurde die Aktiva auf € 1.444.176.000 geschätzt, wobei sich das Anlagevermögen auf € 1.407.601.000 und das Umlaufvermögen auf € 36.345.000 beläuft. Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten im Detail.

## **DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME**

Für die Durchführung der Bauprogramme im Jahre 2021 sind insgesamt Arbeiten in Höhe von **€ 17.978.137** 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. Später hat die Landesregierung eine Ergänzung dieses Programmes (Beschluss Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Beschluss Nr. 385 vom 21.05.2019) genehmigt, laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 Wohnungen verwirklicht werden.

## **AUFLISTUNG DER NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2021**

Für das Jahr 2021 ist die Übergabe von insgesamt 54 Wohnungen an die Empfänger in verschiedenen Gemeinden (9 Wohnungen+9 Wohnungen für den Mittelstand in Brixen, 6 Wohnungen in Kastelruth und 30 Wohnungen für den Mittelstand in Leifers) sowie der Abschluss der Arbeiten der Baustelle Meran, Carduccistraße mit 8 Wohnungen vorgesehen.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Für das Jahr 2021 ist außerdem der Beginn der Arbeiten für 123 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden vorgesehen ( Bozen/Pfarrhof 15 Wohnungen, Bozen/ehemaliges Lehrlingsheim Haslach 65 Wohnungen, Neumarkt, 12 Wohnungen, Schlanders 14 Wohnungen, Martell, 5 Wohnungen und Sterzing 12 Wohnungen).

Für insgesamt 37 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden werden die Planungen fertiggestellt und die Ausschreibungen vorbereitet (Völs am Schlern 14 Wohnungen, Toblach 6 Wohnungen, Brixen Landwirt 9 Wohnungen, Latsch 8 Wohnungen), während die Planungen für weitere 81 Wohnungen weitergeführt werden (Bozen/Grieser Auen 35 Wohnungen, St. Lorenzen 8 Wohnungen, Bruneck/Decobelli 30 Wohnungen, Terlan, 8 Wohnungen).

Im Jahr 2021 ist weiters vorgesehen, Planungswettbewerbe für die Verwirklichung von 54 Wohnungen auszuschreiben (Auer 8 Wohnungen, Montan 8 Wohnungen, Abtei 5 Wohnungen, St. Ulrich 15 Wohnungen, Eppan 10 Wohnungen, Schenna 8 Wohnungen).

### **AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2021**

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt **€ 43.801.700** einsetzen.

Es sind bauliche Eingriffe zur 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 vorgesehen.

Im Jahr 2021 werden Arbeiten betreffend die energetische Sanierung in insgesamt 556 Wohnungen in Angriff genommen bzw. weitergeführt (Bozen, Similaunstraße 70 mit 24 Wohnungen, Bozen, Reschenstraße 28 mit 28 Wohnungen, Bozen, Europaallee 172-176 mit 101 Wohnungen, Bozen Mailandstraße 88 mit 21 Wohnungen, Brixen Köstlanweg 83-85-87 mit 17 Wohnungen, Brixen Vittorio-Veneto-Straße 33 mit 25 Wohnungen + 2 Büros, Percha Schiessstandweg 47-49 mit 8 Wohnungen, Bruneck Kererstraße 45 mit 14 Wohnungen. Sarntal Südtiroler Straße 19 mit 6 Wohnungen, Innichen Dr. Scheiberstraße 17 mit 6 Wohnungen, Lüssen König Arnulfweg 6 mit 6 Wohnungen, Gais Lofflerweg 1-15 mit 8 Wohnungen, Sterzing Gänsbacherstraße 27-31 Sanierung der Garage mit 27 Autoabstellplätzen, Pfalzen Stützmauer mit 6 Wohnungen, Sterzing Riesenbachlweg 2 mit 12 Wohnungen, Algund Ladurnerstraße 7-9-11 mit 30 Wohnungen, Prad Reutweg 22-22/a mit 10 Wohnungen, Kastelbell Winkelweg 2-4 mit 11 Wohnungen, Eppan Max-Sparer- Str. 171-227 mit 29 Wohnungen, Meran Vigilplatz 11-12 mit 24 Wohnungen,



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Meran D.-Chiesa-Str. 4-30 mit 110 Wohnungen, Meran Manzonistraße 119-121 mit 35 Wohnungen, Sankt Pankraz Widumanger 5-7 mit 10 Wohnungen, Mals Laatsch 144 7 Wohnungen, Schlanders - Vetzan mit 8 Wohnungen).

Für alle im Programm vorgesehenen Eingriffe zur energetischen Sanierung wird die Möglichkeit überprüft, um den Superbonus 110% anzusuchen.

Im Jahr 2021 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.

Weitere Eingriffe sind geplant, um architektonische Barrieren zu beseitigen, unterirdische Garagen an die Brandschutzbestimmungen anzupassen, sowie Aufzugsanlagen zu erneuern.

Schließlich ist für das Jahr 2021 der Start eines Sonderprogrammes für die Sanierung von Wohnungen vorgesehen, welches im Dreijahreszeitraum 2021-2023 Maßnahmen für 600 Wohnungen zusätzlich zum normalen Programm vorsieht.

## **ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN**

Das Technische Amt Instandhaltung wird im Jahre 2021 ca. 8.000 Maßnahmen zur ordentlichen Instandhaltung vornehmen.

Im Jahr 2020 wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt ca. 100 neue Vergaben für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von ca. € 3.700.000 zugesprochen; diese Vergabeverträge haben eine durchschnittliche Laufzeit von 24 Monaten.

## **SITZE ÄMTER WOBI**

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

Im Jahr 2020 wurden im Wobi-Sitz in der Mailandstr. 2 in Bozen die Arbeiten betreffend die Installation der Klimaanlage, die des Anschlusses an die Fernwärme und die der vollständigen Sanierung der Brandschutzanlage abgeschlossen, während im Sitz in der Horazstraße alle Fenster und Rollos sowie die Eingangstür ausgetauscht wurden.

Mit Ende des Jahres 2020 wird die Planung für die Klimaanlage des Hauptsitzes in der Horazstraße begonnen und der Abschluss der Arbeiten ist für vor dem Sommer 2021 geplant.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **FINANZIERUNG BAUTÄTIGKEIT**

Das Land hat durch Mitteilung des Amtes für Aufsicht und Beratung der Abteilung Lokale Körperschaften vom 29.06.2020 dem Wohnbauinstitut Anweisung gegeben, zur Finanzierung des Bauprogrammes für den Zeitraum 2021 – 2025 ein Darlehen aufzunehmen und eine Analyse der Bilanz zu erstellen, um die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Zahlung der Tilgungsraten für das Darlehen durch laufende Einnahmen zu prüfen.

In der Folge hat das Land dem Wohnbauinstitut, nach einem Treffen mit dem Landeshauptmann und der Landesrätin für Wohnbau, mit Mitteilung der Abteilung Wohnungsbau vom 16.10.2020 Anweisung gegeben, auch den Teil der Maßnahmen für die Sanierung der frei gewordenen Wohnungen und die Maßnahmen für die außerordentliche Instandhaltung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023, der nicht durch Mittel des Institutes gedeckt werden kann, durch die Aufnahme eines Darlehens zu finanzieren.

Um die geeignetste Methode für die Finanzierung der Bautätigkeit und Instandhaltung der Immobilien zu finden und die Auswirkungen der Verschuldung auf das wirtschaftliche und finanzielle Gleichgewicht des Institutes zu bewerten, wurde Euregio+, einer In House Gesellschaft des Landes, ein Auftrag für Beratung erteilt.

Auf Anweisung des Landes müssen außerdem, mit Unterstützung durch Euregio+, auch Vorschläge für strukturelle Eingriffe in Bezug auf die Art der Bauvorhaben und die Festlegung der Mieten ausgearbeitet werden.

## **NEUANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER SOZIALWOHNUNG**

Die Frist für die Einreichung der Gesuche um eine Wohnungszuweisung ist am 31. Oktober 2020 abgelaufen und es wird geschätzt, dass sich die Anzahl der eingegangenen Gesuche, wie im Vorjahr, auf ca. 4.800 belaufen wird.

Die Gesuche werden innerhalb des Monats Juli 2021 geprüft und anschließend werden die entsprechenden Rangordnungen erstellt.

## **MIETEINNAHMEN**

Für das Jahr 2021 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 39.807.000 vorgesehen; davon betreffen € 33.801.000 die Mieten von Wohnungen, € 1.618.000 die Mieteinnahmen aus den Arbeiterwohnheimen und € 4.388.000 die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **SÄUMIGKEIT DER MIETER**

Das Jahr 2020 wurde leider von der schweren Wirtschaftskrise im Zusammenhang mit dem Covid-19 Notstand gezeichnet, die auch Teile der Mieter des Institutes betroffen hat.

Im Rahmen der vom Land beschlossenen Maßnahmen zur Begrenzung der negativen Auswirkungen der Krise wurde mit Beschluss Nr. 248 vom 07.04.2020 die Aussetzung der Zahlung von Miete und Nebenkosten für die Liegenschaften des Institutes für Familien, in denen mindestens ein Mitglied seine Arbeit aufgrund der Einschränkungen zur Bekämpfung der Ausbreitung des Virus einstellen musste, entlassen oder in die Lohnausgleichskasse überstellt wurde, beschlossen. Die Aussetzung betraf auch Mieter von Gewerbeimmobilien. Der Beschluss sieht vor, dass ausgesetzte Zahlungen innerhalb 31. Dezember 2020 ohne Zahlung von Zinsen oder Strafen zu zahlen sind.

Mit G.D. Nr. 18 vom 17.03.2020 wurden auch die exekutiven Verfahren zur Freigabe der Liegenschaften ausgesetzt.

Während einige der Mieter, die von der Aussetzung der Mietzahlung profitiert haben, die fälligen Beträge bereits gezahlt haben, ist die Zahlung für andere trotz der wachsenden Unterstützungsaktivitäten der Sozialdienste und freiwilligen Vereinigungen schwierig.

Dies hat zu einem Anstieg der Zahlungsrückstände der Mieter geführt, dem zumindest teilweise, eine intensive Überwachung und Gewährung von Ratenzahlungen durch das für die Einhebung der Mieten zuständige Amt entgegengewirkt hat.

Nach der Verschlechterung der wirtschaftlichen Bedingungen vieler Mieter im Zusammenhang mit der zweiten Ausbreitung des Virus wurden dem Land weitere Maßnahmen betreffend die Verlängerung und Aussetzung der Einhebung der Mieten vorgeschlagen.

## **PERSONALSTAND**

Zur Zeit zählt das Institut 212 Mitarbeiter, wovon 195 in einem unbefristeten und 17 in einem befristeten Arbeitsverhältnis angestellt sind. Von letzteren haben 6 Mitarbeiter einen befristeten Vertrag um abwesendes Personal zu ersetzen und 11 Mitarbeiter haben einen befristeten Vertrag um freie Stellen zu besetzen.

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



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Personalstand zum 10.11.2020

<b>Mitarbeiter</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>75%</b>	<b>60%</b>	<b>50%</b>	<b>Anzahl Mitarbeiter</b>
Unbefristet	110	23	39	9	14	195
Befristet	11	2	2	-	2	17
<b>Insgesamt</b>	<b>121</b>	<b>25</b>	<b>41</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>212</b>

## **EINKOMMENSSTAND**

Laut den Unterlagen und den aktuellen Schätzungen wird der Haushaltsvoranschlag 2021 mit einem Gewinn von € 1.790.000 abschließen.

Bozen, 30. November 2020

DIE PRÄSIDENTIN  
Frau Dr. Francesca Tosolini