

# BERICHT DER PRÄSIDENTEN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2021

Sehr geehrte Verwaltungsräte,

Sehr geehrte Aussichtsräte,

Meine Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 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 2021 für die Bautätigkeit insgesamt € 31.379.656,00 ausgegeben wurden und zwar € 7.099.272,00 für Neubauten und € 24.280.384,00 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.334.684,00 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 31.12.2021 39 (Andrian, Brixen, Bruneck, Kastelruth und Stilfs) fertiggestellt, 34 waren in der Bauphase, 217 in Projektierungsphase, für weitere 61 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 2022 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 Fertigstellung ist für den Frühling 2023 vorgesehen.

Das Vorprojekt für die Verwirklichung von 28 Wohnungen in der E.Z. „Drusus Ost/Grieser Au“ befindet sich in der Fertigstellungsphase. Inzwischen wurde im November 2021 von der Baukommission der Gemeinde Bozen das entsprechende positive Gutachten erteilt. 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 2022 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 des letzten Bauloses der Zone „Toggenburg 1“ beendet, die Ausstellung der Benützungsgenehmigung ist innerhalb Frühling 2022 vorgesehen.

In der Gemeinde **Neumarkt** verfügt das Institut in der Zone „C2 Gänsplätzen“ über ein Baulos für die Errichtung von 12 Wohnungen. Das Ausführungsprojekt befindet sich in der Prüfungsphase und die Veröffentlichung der Ausschreibung für die Vergabe der Arbeiten ist im Laufe des Jahres 2022 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 2022 vorgesehen.

In der Gemeinde **Meran** wurde, im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung, das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut und 8 Wohnungen realisiert. Die komplexen Umbau- und Sanierungsarbeiten konnten abgeschlossen und am 03. Juni 2021 den Mietern übergeben werden.

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 ist. Es wurde ein öffentlicher Planungswettbewerb ausgeschrieben, an dem sich 21 Freiberuflerbüros aus dem In- und Ausland beteiligt haben.

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Die Bauarbeiten konnten einer lokalen Baufirma zugewiesen werden. Diese wurden bereits in Angriff genommen.

In **Latsch** konnte für das zugewiesene Baulos in der Zone Kreuzbichl das Ausführungsprojekt bereits ausgearbeitet werden.

In **Martell** hat man die Bauarbeiten ausgeschrieben und der Zuschlag konnte ebenfalls einer lokalen Baufirma erteilt werden. Der Beginn der Aushub- und Sicherungsarbeiten erfolgte im Herbst.

In **Schenna** hat die Gemeinde dem WOBI in der Zone Widum-Goyen II ein Baulos zum Bau von 8 Wohnungen übertragen. Der nächste Schritt ist nun die Ausschreibung eines öffentlichen Planungswettbewerbs.

In **Terlan** besitzt das WOBI einen Baugrund in der Zone Kastl in Siebeneich. Der Planungswettbewerb konnte abgeschlossen, das Siegerteam ermittelt und die Ausführungsplanung fast zur Gänze abgeschlossen werden.

In **Abtei** wurde durch die Ausschreibung der Koordinator des Planungswettbewerbs für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der E.Z. "Boscdaplan II" ermittelt, der entsprechende Planungswettbewerb wurde ausgeschrieben und das Planungsteam beauftragt.

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

Das endgültige Projekt von 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Landwirt“ ist genehmigt worden und die Ausarbeitung des Ausführungsprojektes ist im Gange.

In **Bruneck** wurde das endgültige Projekt für die Verwirklichung von 34 Wohnungen im Areal der ehem. Kaserne "Decobelli" genehmigt und die Ausarbeitung des Ausführungsprojektes ist im Gange.

In **Kastelruth** wurden die Arbeiten für den Bau von 6 Wohnungen in der E.Z. „Wegmacher II“ fertiggestellt und die Bauabnahme wurde aufgenommen.

In **Toblach** ist das Ausführungsprojekt für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der E.Z. "Sulzenhof" in der Fertigstellungsphase.

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

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

In **St. Lorenzen** wurde das endgültige Projekt für die Verwirklichung von 8 Neubauwohnungen in der E.Z. Auerwiese" genehmigt und die Ausarbeitung des Ausführungsprojektes ist im Gange.

In **Sterzing** wurde das Ausführungsprojekt für den Bau von 12 Wohnungen im Margarethenweg genehmigt und die entsprechende Ausschreibung wurde veröffentlicht.

### Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind **461** Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 63 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 10 zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

In **Bozen** wurden die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in der Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 fertiggestellt.

Die Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in Bozen, Europaallee 172-176, zum Teil mittels EFRE Programm finanziert, wurden ebenso im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt.

Das Ausführungsprojekt betreffend die energetische Aufwertung des Gebäudes in der Mailandstraße 88 ist im Gange, während für die energetische Aufwertung des Gebäudes in der Reschenstraße 28 das Verfahren für die Erteilung des Planungsauftrages abgeschlossen wurde.

Die Arbeiten zur Dachsanierung des Gebäudes in der Neustifterweg. 1 wurden fertiggestellt und demnächst werden die Arbeiten für die Totalerneuerung des baufälligen Außenputzes im WOBI-Sitz Mailandstraße 2. In Angriff genommen.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde die Ausarbeitung eines Projektes für den vollständigen Austausch des Warmwasserverteilungssystems im Gebäude in der Brescianastraße 1 abgeschlossen. Der Beginn der Arbeiten ist in den ersten Monaten des Jahres 2022 vorgesehen.

Neben der ordentlichen Tätigkeit hat das Technische Amt Ost die Abrechnung des energetischen Sanierungseingriffs in Olang, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), mitfinanziert durch EFRE Mittel in Höhe von € 407.604,64, abgeschlossen; es wurde weiters die Abrechnung von 3 energetischen Sanierungseingriffen, mitfinanziert durch den Fond EFRE, eingeleitet: Gais (8 Wohnungen), Lüssen (6 Wohnungen) und Sterzing (12 Wohnungen), für welche ein Gesamtbeitrag von € 2.664.423,18 vorgesehen ist.

Es wurden die energetischen Sanierungsarbeiten für die Gebäude in Brixen Stadelgasse 5 (8 Wohnungen), Lüssen König-Arnulf-Strasse 6 (6 Wohnungen) und die Arbeiten für eine Stützmauer in Pfälzen Gruben 8 (6 Wohnungen) abgeschlossen und abgenommen.

Folgende Eingriffe für die energetische Aufwertung wurden fertiggestellt und die entsprechende Abnahme ist im Gange: Gais Löfflerweg 1-15 (8 Wohnungen), und Sterzing Riesenbachlweg 2 (12 Wohnungen), beide mitfinanziert durch EFRE Mittel.

Für die Ausschreibung der Arbeiten für die Ummantelung sowie Anpassung an die Brandschutznormen der unterirdischen Garage in Sterzing, Gänsbacherstraße 27-31 (27 Autoabstellplätze) wurde der Zuschlag erteilt und die entsprechenden Arbeiten sind in Angriff genommen worden.

Die Ausführungsplanung für die Arbeiten in Brixen, Köstlanweg 83-87 (17 Wohnungen), mitfinanziert durch den Superbonus 110%, wurde fertiggestellt, die Ausschreibung wurde zugesprochen und die entsprechenden Arbeiten sind in Angriff genommen worden.

Die Ausführungsplanung für die energetische Auwertung in Innichen Dr.-Scheiber-Weg 17 (6 Wohnungen), mitfinanziert mittels PNC an PNRR wurde fertiggestellt und die entsprechende Ausschreibung wurde veröffentlicht.

Die Ausführungsplanung für 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% wurde fertiggestellt .

Die Ausführungsplanung für die Vervollständigung der energetischen Aufwertung in Olang Erlenweg 12 und 17 (2 Wohnungen), wurde fertiggestellt und die Arbeiten ausgeschrieben.

Das Vorprojekt sowie die Abänderung des Durchführungsplanes für die energetische Aufwertung in Bruneck Kererstrasse 45 (14 Wohnungen) mitfinanziert mittels PNC an PNRR wurden genehmigt.

Die endgültige Planung für die energetische Sanierung des Gebäudes in Sarntal Südtirolerstraße 19 (6 Wohnungen), mitfinanziert mittels PNC an PNRR ist im Gange.

Die Ausschreibungen für die Planung der energetischen Sanierung in Gsies/Pichl – Bircha 1A-B (12 Wohnungen) sowie in Klausen Seebegstrasse 9 (8 Wohnungen) wurden vergeben und mit der Planung begonnen.

Die Arbeiten betreffend den Austausch von Fenster und Türen in Brixen, Albeinser Straße 23 (2 Wohnungen), Plosestrasse 38-40 (2 Wohnungen), Mühlbach Sonnleitenweg 11-13 (8 Wohnungen), Niederdorf Frau Emma Strasse (8 Wohnungen), Brenner/Gossensass, Stranghe Strasse 11-13 (3 Wohnungen) sowie den Austausch der Eingangstüren in Sand in Taufers, Dr.-Daimer-Straße 66-70 (8 Wohnungen) wurden fertiggestellt.

Außerdem wurde die neue Ausschreibung für den Austausch von Fenstern und Türen für einen Gesamtbetrag von 445.000,00 € veröffentlicht.

Die Sanierungsarbeiten von 33 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.

32 Wohnungen hat man saniert und neuen Mietern bereitgestellt. Ein Mitarbeiter betreut auch das Wohnungssanierungsprojekt OP 300.

Es konnten auch eine Reihe von Projekten zur außerordentlich Instandhaltung inklusive Fensteraustausch ausgearbeitet, in Angriff und zum Teil abgeschlossen werden: in Eppan M. Sparerstr. 171-227 (29 Whg) wurden die Sanierungsarbeiten begonnen und fast gänzlich abgeschlossen. Dasselbe gilt für die Bauarbeiten in Algund M.-Ladurner-Straße 7-11 (30 Wohnungen). Diese Arbeiten konnte man größtenteils über das EU Finanzierungsprogramm FESR verwirklichen. In Kaltern Lavardistr. 95 (9 Whg), wurden die Arbeiten kollaudiert; für St. Pankraz, Widumanger 5-7 (10 Whg), ist das Ausführungsprojekt ausschreibungsreif; dieses soll mit dem nationalen PNC Förderfond finanziert werden; die Ausschreibung erfolgt 2022; in Kastelbell, Winkelweg 2-4, (8 Whg + 3 als Aufstockung) wurden die Arbeiten begonnen und Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen. In Meran, Vigilplatz 11-12 (24 Whg.), wurden die Bauarbeiten ausgeführt und ebenso größtenteils abgeschlossen; für das Projekt zur Fassadenerneuerung und Fensteraustausch in Meran D. Chiesastr. 4-30 (110 Wohnungen), konnte man den Vertrag mit der Siegerfirma unterzeichnen. Die Arbeiten sollten 2022 beginnen. Für das Vorhaben Meran Manzonistraße 119-121 stellte man das Ausführungsprojekt zur außerordentlichen Instandhaltung fertig. Nach Abklärung der Kostenbeteiligung seitens der 2 privaten Wohnungseigentümer können die Arbeiten ausgeschrieben und begonnen werden. Für Mals/Laatsch (7 Wohnungen) wurde das Ausführungsprojekt zur energetischen Sanierung abgeschlossen und validiert. Die Ausschreibung und der Arbeitsbeginn zur Ausführung der Arbeiten erfolgt im Jahr 2022.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden im Laufe des Jahres 148 neue Aufträge für einen geschätzten Gesamtkostenaufwand (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer von 24 oder 36 Monaten) von ca. € 8.400.000 vergeben, die sich auf ca. 8.800/9.000 verarbeitete Rechnungen beziehen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurde im Jahr 2021 vom Amt für ordentliche Instandhaltung eine Anzahl von 355 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.

#### VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2021 552 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.

### WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Im Jahre 2021 konnte in Bozen, aufgrund der allgemeinen Rangordnungen der 2020 eingereichten Gesuche allen Gesuchstellern eine Wohnung zugewiesen werden und zwar mit bis zu: 2 Personen 21 Punkte, 3 Personen 25 Punkte, 4 Personen 26 Punkte (bis zu 29 Punkten bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen). Die Gesuchsteller der Rangordnung für „alte Leute“ erhalten die Zuweisung einer Wohnung mit mindestens 19 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2020 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 26 Punkte für Familien von 1 – 2 Personen und bis zu 29 Punkte für Familien mit 3 und mehreren Personen, und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 18 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Im Jahr 2021 sind 3.753 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden.

### WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2021 verfügte das Institut über 13.438 Wohnungen, davon sind 20 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

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

Zum 31.12.2021 sind 12.531 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

- 6.191 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 5.197 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 842 an ausländische Vertragsinhaber (105 EU- und 737 Nicht-EU-Bürger)
- 190 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 109 an Körperschaften, Vereine u.a.

Die Altersstruktur der Mieter setzt sich wie folgt zusammen:

- 191 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt



756 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt  
1.893 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt  
3.101 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt  
2.490 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt  
2.382 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt  
1.394 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt  
207 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt  
6 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2021 wurden zudem 42 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 406 Wohnungen übergeben (davon 42 Tausche): 17 Neubauwohnungen und 398 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt an neue Mieter übergeben (ohne Tausche):

131 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe  
171 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe  
3 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe  
12 an EU-Bürger  
56 an Nicht-EU-Bürger

### Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Auch das Jahr 2021 war von der schweren wirtschaftlichen Krise als Folge des sanitären Notstandes durch Covid-19 gekennzeichnet, deren Auswirkungen auch die Fähigkeit unserer Mieter pünktlich den Zahlungen der Miete und der Nebenkosten nachzukommen beeinträchtigt hat. Beim Versuch die negativen Folgen der Krise einzudämmen, hat die Landesregierung mit Beschluss Nr. 248 vom 07.04.2020 anfänglich 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, entlassen oder in die Lohnausgleichskasse überstellt wurde. Die Mietaussetzung betraf auch Mieter von wirtschaftlich genutzten Gebäude, die ihre Tätigkeit aus denselben

Gründen einschränken oder aussetzen mussten. Der Beschluss sah vor, dass die Zahlungen der ausgesetzten Mieten innerhalb 31. Dezember 2020 erfolgen soll. Angesichts der anhaltenden Krise hat die Landesregierung, mit Beschluss Nr. 1085 vom 29/12/2020, weitere Maßnahmen in Bereich des Wohnbaus beschlossen und die Frist für die Zahlung der ausgesetzten Mieten vom 31. Dezember 2020 auf 30. Juni 2021 verschoben.

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 1. Januar bis 31. März 2021 erfolgen soll. Die Zahlung dieser ausgesetzten Mieten für den genannten Zeitraum musste innerhalb 30. September 2021 erfolgen.

Weitere erleichternde Maßnahmen wurden mit dem Gesetzesdekret Nr. 41/2021 dem sogenannten „Decreto Sostegni“ eingeführt, das die Aussetzung der Vollstreckungsverfahren zur Räumung von Immobilien im Zusammenhang mit einstweiligen Verfügungen die vom 28/02/2020 bis zum 30/09/2020 erlassen wurden bis zum 01. Oktober 2021 sowie die Aussetzung der Räumungsverfahren vom 01/10/2020 bis zum 30/06/2021 bis zum 01.01.2022 vorsieht.

Außerdem wurden die Verfahren zur Zwangseintreibung wegen des Covid Notstandes mit Gesetzesdekret Nr. 18/2020 dem sogenannten „Decreto cura Italia“ bis zum 30. September 2021 ausgesetzt. Mit der Wiederaufnahme der Zwangseintreibungen hat das Institut den Südtiroler Einzugsdienst, einen in house Betrieb des Landes, mit der Zwangseintreibung der schwer eintreibbaren Forderungen beauftragt und zwar für den Zeitraum 2022-2024.

Vor dem Hintergrund der erleichternden Maßnahmen die vom staatlichen Gesetzgeber verfügt wurden, hat die Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung ihre Aktivitäten auf die Kontrolle von Zahlungsrückständen und die spontane Eintreibung von Forderungen durch intensive Mahnungstätigkeit sowie die Gewährung von Zahlungsaufschüben für Mieter, die in finanziellen Schwierigkeiten sind, konzentriert.

Dies ermöglichte es dem Institut, einen Teil der im Jahr 2020 aufgelaufenen Forderungen einzutreiben und den Anstieg der Zahlungsrückstände für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr auf einem niedrigeren Stand zu halten.

Der Prozentsatz der Zahlungsrückstände 2021 im Verhältnis zum Gesamtumsatz für Mieten und Nebenkosten ist demensprechend von 3,81% auf 3,45% gesunken.

In Voraussicht auf die Wiederaufnahme der Vollstreckungsverfahren ab dem 1. Oktober 2021 hat die Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung die Unterlagen für den Erlass von 93

Zahlungs- bzw. Räumungsdekreten und 39 gerichtlichen Leistungsaufforderungen vorbereitet.

## Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden

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.

Das Wobi hat den durch Darlehen abzudeckenden Finanzbedarf für die Verwirklichung der Bautätigkeit des Zeitraums 2021 – 2025 und der Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung für den Zeitraum 2021 -2023, die nicht durch die eigenen Finanzmittel abgedeckt werden können, in einer Höhe von insgesamt Euro 125.578.500,00 ermittelt.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 19 vom 19.01.2021 das Wobi ermächtigt, vorrangig die Möglichkeit einer Kofinanzierung mit einem begünstigten Zinssatz durch EIB zu erkunden, und in einem zweiten Moment, für den nicht durch die Kofinanzierung der EIB gedeckten Anteil, eine öffentliche Ausschreibung für die Aufnahme eines zwanzigjährigen Darlehens mit Mehrfachausschüttungen oder einer anderen geeigneten Finanzierungsform durch Cassa Depositi e Prestiti oder anderen Bankinstituten vorzunehmen.

Die Analyse durch EIB wurde erfolgreich abgeschlossen und im März 2021 wurde die Gewährung einer Finanzierung über die Gesamtsumme des Finanzbedarfes des Wobi in Höhe von Euro 125.578.500 für die Dauer von 30 Jahren beschlossen.

Die Wirtschaftlichkeit der von EIB gewährten Bedingungen wurde von Euregio+, In-House-Gesellschaft des Landes überprüft. Dabei wurde ein wirtschaftlich-finanzielle

Analyse der entsprechenden Finanzierungsform erstellt und die Auswirkungen dieser Operation auf die zukünftigen Haushalte des Institutes erörtert.

Im Dezember 2021 hat das WOBI den Darlehensvertrag mit der EIB abgeschlossen.

Mit der Unterzeichnung des Bürgschaftsvertrages zur Deckung der Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag durch das Land am 20.05.2022, wurde die Finanzierung wirksam und zur Zeit wird der Antrag auf Auszahlung des ersten Teils der Finanzierung vorbereitet.

In Bezug auf die Bautätigkeit hat das Land daher im Jahr 2021 nur Kapitalzuschüsse für die Finanzierung von Baustellen geleistet, für die in den vorhergehenden Jahren Ausgabenverpflichtungen in Höhe von insgesamt Euro 7.261.468,00 übernommen worden sind, während für die neuen Vorhaben die Unterzeichnung des Darlehensvertrages und des Bürgschaftsvertrages abgewartet werden musste um die finanziellen Mittel zur Verfügung zu haben. Für die außerordentliche Instandhaltung hat das Land im Jahr 2021 Euro 8.107.373,00 ausbezahlt.

Im Jahr 2021 hat das Institut Euro 641.058,00 an Beiträgen EFRE und Euro 389.938,00 als Restbetrag für die Finanzierung des Projektes Sinfonia erhalten.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2021 insgesamt zu 13 Sitzungen zusammengekommen und hat 92 Beschlüsse gefasst.

## ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2021

### UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

#### Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2021 belaufen sich auf € 55.817.112 und sind im Vergleich zu denen von 2020 um € 1.633.231 gestiegen.

#### Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 4.728.028, es ergibt sich im Vergleich zu jenem vom Haushaltsjahr 2020 in Höhe von € 4.723.684 eine Steigerung.

Die Wertschöpfung ist von € 36.332.995 auf € 36.315.948 leicht gesunken und zwar hauptsächlich durch die Erhöhung anderer Verwaltungskosten. Das Verhältnis zwischen

Wertschöpfung und erzielttem Resultat ist von 67,4% auf 65,1% gesunken. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.717.757 auf € 12.774.890 angestiegen, dies hauptsächlich aufgrund der Aufstockung des Abfertigungsfonds. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist von 23,6% im Vergleich zum Vorjahr auf 22,9% gesunken. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 23.615.238 auf € 23.541.058 leicht verschlechtert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 42,2% (Vorjahr 43,8%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 2.913.580 verbessert und beläuft sich auf € 11.588.607 (im Vorjahr € 8.675.027). Die deutliche Verbesserung ist hauptsächlich auf die Aussetzung eines Teiles der Abschreibungen der Gebäude im Eigentum des Institutes zurückzuführen deren Marktwert höher ist als der entsprechende Nettobuchwert, wobei gemäß den Buchhaltungsprinzipien gehandelt wurde.

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € 10.942 auf + € 41.542 erhöht.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2020 deutlich verschlechtert und zwar von - € 538.411 auf - € 3.971.489, die Verminderung beträgt € 3.433.078.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 2.930.632. Dies entspricht 5,3% (im Vorjahr 6,4%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verminderung dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2021 der Jahresabschlussbilanz ergibt sich zum Jahresende ein Verminderung der verfügbaren liquiden Mittel um € 11.371.910, und zwar von € 28.463.255 auf € 17.091.345.

## INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 6.788.433 auf immaterielle Anlagen und zu € 34.306.009 auf Sachanlagen.

Im Haushaltsjahr haben die Sachanlagen einen Zuwachs von € 32.844.945 verzeichnet, während der Wert der im Bau befindlichen Anlagen und die Akkonti um € 4.837.596 gesunken ist.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 32.790.164) den Ankauf von Grundstücken und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Handelsanlagen (€ 2.824) sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 51.957).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Veräußerungen von Immobilien in signifikanter Höhe getätigt, die in diesem Bericht berücksichtigt werden müssten.

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Anlagegüter verteilen sich auf Software in Höhe von € 14.530 und Gebäude in Oberflächenrecht in Höhe von € 6.773.903.

Im Geschäftsjahr wurden immateriellen Vermögensgegenstände bzgl. Gebäude im Oberflächenrecht für € 38.873 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. 2021		es. 2020	
	€	%	€	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	1.394.776.670	96,76%	1.373.417.924	95,54%
Umlaufvermögen	46.441.093	3,22%	63.954.276	4,45%
Abgrenzungen	199.992	0,01%	156.653	0,01%
<b>Summe</b>	<b>1.441.417.755</b>	<b>100</b>	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	1.405.850.180	97,53%	1.394.366.413	97,00%
Abfert.u.andere Rückstellungen	9.188.415	0,64%	9.066.496	0,63%
Verbindlichkeiten	21.323.964	1,48%	28.989.289	2,02%
Abgrenzungen	5.055.196	0,35%	5.106.655	0,36%
<b>Summe</b>	<b>1.441.417.755</b>	<b>100</b>	<b>1.437.528.853</b>	<b>100</b>

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 97,53% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen 97,00% 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 3,6% angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 4.728.028.

### ERGEBNISRECHNUNG (Beträge in Euro)

	Geschäftsj. 2021		Vorjahr.		Änderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge.	%
UMSATZERLÖSE	55.817.112	100	53.881.374	100	1.935.738	3,6%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-21.141	0,0%	-18.166	0,0%	-2.975	16,4%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.334.684	4,2%	2.211.299	4,1%	123.385	5,6%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen (b7, b8)	-21.814.707	39,1%	-20.044.019	37,2%	-1.770.688	8,8%
Wertschöpfung	36.315.948	65,1%	36.332.995	67,4%	-17.047	0,0%
- Personalaufwand	-12.774.890	22,9%	-12.717.757	23,6%	-57.133	0,4%
BRUTTOERGEBNIS	23.541.058	42,2%	23.615.238	43,8%	-74.180	-0,3%
- Abschreibungen. (10a/b/c)	-11.624.449	20,8%	-13.871.603	25,7%	2.247.154	-16,2%
- Rückstellungen.(10d)	-328.002	-0,6%	-1.068.608	-2,0%	740.606	-69,3%
BETRIEBSERGEBNIS	11.588.607	20,8%	8.675.027	16,1%	2.913.580	33,6%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	41.542	-0,1%	10.942	0,0%	30.600	279,7%
Summe Zu-und Abschreibungen Finanzanlagen.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst betr. Ertr/Aufw. (a5-b12- b13-b14)	-3.971.489	7,1%	-538.411	1,0%	-3.433.078	637,6%
ERGEBNIS VOR STEUER.	7.658.660	13,7%	8.147.558	15,1%	-488.898	
- Einkommenssteuerer	-2.930.632	5,3%	-3.423.874	6,4%	493.242	-14,4%
BILANZGEWINN/VERLUST	4.728.028	8,5%	4.723.684	8,8%	4.344	

## Gewinn-und Verlustrechnung

	Jahr. 2021	Jahr. 2020
Gesamtleistungen	60.426.576	61.994.567
Betriebliche Aufwendungen	-52.809.458	-53.857.951
<i>Geschäftsergebnis</i>	<i>7.617.118</i>	<i>8.136.616</i>
Finanzeinnahmen und -lasten	41.542	10.942
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	7.658.660	8.147.558
Steuern des Geschäftsjahres	-2.930.632	-3.423.874
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4.728.028</b>	<b>4.723.684</b>

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 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, 30. Mai 2022