

# BERICHT DES PRÄSIDENTEN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2019

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

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 durch seine Tätigkeit sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Generaldirektion des Wobi über die Entwicklung und die Lage des Instituts sowie alle wichtigen Geschäftsvorfälle eingehend beschäftigt. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Im folgenden Bericht wird der Stand der Umsetzung des Bauprogrammes und die außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten dargelegt. Die Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien, die Gesuche um eine Wohnung und die Situation der Mieten in Grundzügen umrissen. Der Bericht endet mit der Analyse zum Jahresabschlusses, dem Umsatz- sowie Geschäftsverlauf.

## *STAND DER UMSETZUNG DES BAUPROGRAMMES*

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2019 für die Bautätigkeit insgesamt € 31.453.966 ausgegeben wurden und zwar € 8.455.316 für Neubauten und € 22.998.650 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.282.280 beliefen.

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

Von den 434 vorgesehenen Wohnungen des Wohnbauprogramms 2016-2022 waren zum 31.12.2019 24 (Andrian, Bruneck und Stilfs) fertiggestellt und davon 4 (in Andrian) an die Mieter übergeben, 15 waren in der Bauphase, 125 in Projektierungsphase, für weitere 160 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 110 Wohnungen die Grundzuweisung kurz vor dem Abschluss stand.

Zu den genannten Wohnungen werden weitere 309 Wohnungen aus dem vorherigen Wohnbauprogramm 2011-2015 berücksichtigt (die bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung des neuen Programmes in Bau waren). Von denen sind zum 31.12.2019 alle verwirklicht und abgeschlossen und an die Mieter übergeben.

Was die Verwirklichung von za. 65 Wohnungen in **Bozen**, im Köstenweg, durch den Abriss und den Wiederaufbau des ehemaligen „Lehrlingsheimes“ betrifft, ist die Ausarbeitung des endgültigen bzw. des Ausführungsprojektes im Gange, sodass es im Laufe des Jahres 2020 möglich sein wird das Verfahren für die Veröffentlichung der Ausschreibungsbekanntmachung einzuleiten. Im Bauvorhaben werden auch Räume für Gemeinschaftseinrichtungen zugunsten von Senioren verwirklicht.

Die Ausführungsplanung zur Verwirklichung von 15 Wohnungen in der Pfarrhofstraße ist in der Schlussphase; das Ausführungsprojekt wird in den ersten Monaten des Jahres 2020 der technischen Kommission unterbreitet.

Mehr als 70 Bewerber haben am Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 35 Wohnungen in der E.Z. „Drusus Ost/Grieser Au“ teilgenommen; die Ermittlung des Siegerprojektes ist für das Frühling 2020 vorgesehen. Inzwischen ist das WOBI dem Konsortium für die Verwirklichung der Erschließungsanlagen zugunsten der Erweiterungszone beigetreten; die diesbezügliche Planung (Tunnel, Versorgungsnetz, Gemeinschaftsgrünanlagen) befindet sich in der Ausführungsphase.

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

In **Tramin** sind die Arbeiten für den Bau von 4 Wohnungen in der E.Z. „Elzenbaum/Zelger“ fertiggestellt. und die Übergabe an die Mieter ist erfolgt.

In der Gemeinde **Leifers** wurde die Baustelle mit dem letzten Baulos der Zone “Toggenburg 1” für die Verwirklichung von 30 Wohnungen begonnen.

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 2020 vorgesehen.

In der Gemeinde **Meran** besteht ein Neubauprogramm von 30 Wohnungen (in der St. Antoniussiedlung). Es wurden im vergangenen Jahr die Verhandlungen mit den 8 Privateigentümern wieder aufgenommen, um die Nutzung der potenziellen Baukubatur umsetzen zu können. Nach wiederholten Zusammenkünften konnte aber mit den 8 Privateigentümern keine Einigung betreffend die gemeinsame Realisierung der potenziellen Baukubatur erreicht werden. Somit muss mit der Gemeinde und dem Land verhandelt werden, um ein geeignetes Bauareal für die vorgesehenen 30 Wohnungen zu

finden. Das Institut wird die freien Wohnungen in der St. Antoniussiedlung im Besitze vom WOBI sanieren und wiederum neuen Mietern zur Verfügung stellen.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wird das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut. Die komplexen Umbau- und Sanierungsarbeiten konnten termingerecht weitergeführt 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 erfolgt 2020; die ersten Schritte zur Vorbereitung eines planerischen Ideenwettbewerbes wurden 2019 eingeleitet. Dieser wird im Laufe des Arbeitsjahres 2020 abgewickelt werden.

In **Lana** hat die Gemeinde dem WOBI einen weiteren Baugrund in der Meranerstraße angeboten. Auch für diese Gemeinde hat das Land den Neubau von 16 zusätzlichen Wohnungen genehmigt. In Absprache mit der Gemeinde hatten die privaten Grundeigentümer die Aufgabe übernommen, den Durchführungsplan gemäß den getroffenen Vereinbarungen amtlich abändern zu lassen. Dies ist bisher noch nicht erfolgt.

In der Reschenstraße 1-1a wurde die Grundlagenerhebung zur Planung für den Abbruch mit folgendem Neubau eines bestehenden Gebäudes (za. 14-15 Whg.) vorgenommen. Es muss dazu noch ein Antrag um Erhöhung der Baukubatur an die Gemeinde gestellt werden. Vom Verwaltungsrat ist zudem eine Grundsatzbefürwortung des Vorhabens einzuholen.

In **Ulten** wurden die Arbeiten in der Erweiterungszone „Sand“ abgeschlossen. Die Übergabe der 6 Whg erfolgte zu Beginn des Jahres 2019.

Für **Stilfs/Sulden** wurden die Bauarbeiten zur Realisierung von 5 Wohnungen im November 2019 abgeschlossen.

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Die Ausführungsplanung der 14 vorgesehenen Wohnungen konnte auf einen guten Punkt gebracht werden. Die Ermittlung einer Firma wird im Jahr 2020 mit einer Ausschreibung nach dem wirtschaftlich günstigsten Verfahren erfolgen.

Ebenso konnte für **Latsch** durch einen Planungswettbewerb ein Projektantenteam aus Trient zur Planung von za. 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Kreuzbichl“ ermittelt werden.

In **Martell** hatte die Gemeinde dem WOBI ein Baulos in der Zone „Kirchacker“ übertragen. Im Jahre 2018 hatte das Wohnbauinstitut einen Planungswettbewerb für die Realisierung von za. 4 Wohnungen ausgeschrieben, bei welchem leider kein Planer

teilgenommen hatte. Mit einer Neuausschreibung konnte eine lokale Planungsgruppe ermittelt werden. Das Einreichprojekt wurde bereits genehmigt; die Fertigstellung des Ausführungsprojektes und die darauffolgende Ausschreibung der Arbeiten wird im Jahr 2020 erfolgen.

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

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

In **Bruneck** wurden die Bauarbeiten für die Verwirklichung von 15 Wohnungen in der Kererstrasse 15 fertiggestellt.

Es wurde weiters der Planungswettbewerb für die Verwirklichung von zusätzlichen 30 Wohnungen im Areal der ex Kaserne „Decobelli“ ausgeschrieben und das zuschlagsempfangene Planungsteam ermittelt.

In **Kastelruth** haben die Bauarbeiten für die Verwirklichung von 6 Wohnungen in der E.Z. „Wegmacher II“ begonnen.

In **Toblach** wurde der Auftrag für die Planung von 6 Neuwohnungen in der E.Z. „Sulzenhof“ dem Planungsteam erteilt, welches als Gewinner aus dem Planungswettbewerb hervorging.

In **Völs am Schlern** wurde der Auftrag für die Planung von 14 Neuwohnungen in der E.Z. „Boznerstrasse“ dem Planungsteam erteilt, welches als Gewinner aus dem Planungswettbewerb hervorging.

In **Gais** wurden die Arbeiten zur Realisierung von 9 Neuwohnungen in der Erweiterungszone „Laubmoos“ fertiggestellt und die Übergabe an den Mietern ist erfolgt. Derzeit ist die Bauabnahme in der Schlussphase.

In **Ritten** sind die 9 Neuwohnungen in der E.Z. „Festwiese“ an die Mieter übergeben worden. Die Bauabnahme ist in der Schlussphase.

In **Innichen** wurden die Arbeiten zur Realisierung von 16 Neuwohnungen in der Pustertalerstrasse 25 fertiggestellt und die Übergabe an die Mieter ist erfolgt. Derzeit ist die Bauabnahme in der Schlussphase.

In **St. Lorenzen** wurde der Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 8 Neuwohnungen in der E.Z. Auerwiese“ gestartet.

In **Sterzing** wurde der Auftrag für die Planung von 10 Wohnungen im Margarethenweg dem Planungsteam erteilt, welches als Gewinner aus dem Planungswettbewerb hervorging. Das Vorprojekt wurde von der technischen Kommission befürwortet.

## *AUßERORDENTLICHE UND ORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN*

Im Laufe des vergangenen Jahres sind 445. Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 101 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 10 zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

In **Bozen** sind die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in der Bresciastr. 1-3-5 / Cagliariestr. 10 10/a und am Gebäude in der Similaunstr. 10-12-14 fertiggestellt worden.

Die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in Bozen, Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 sind zeitplanungsgemäß fortgeschritten. Die Fertigstellung ist für die ersten Monaten des Jahres 2020 vorgesehen. Für die drei „Sinfonia“ Projekte ist ein Gesamtbetrag von za. € 17.500.000 vorgesehenen, einschließlich einiger im Laufe der Arbeiten notwendigen Nachträge ; die Finanzierungen stammen teils von Mitteln des Landes, teils von der EU (za. € 2.700.000 und teils von Beiträgen des GSE (Thermisches Konto) für energetische Sanierung (za. € 5.000.000).

Im Laufe des Jahres 2019 wurde die Generalsanierung der ehem. Schulwerkstätte „Euroresidenz“ in Bozen fertiggestellt; weiters sind die Arbeiten für die energetische Aufwertung des gleichen Gebäudekomplexes in Bozen, Europaallee 172-176 zugesprochen. Diese Arbeiten – zum Teil mittels EFRE Programm finanziert – werden im Jahre 2020 beginnen.

Der Austausch der Fenster und Türen am Gebäudekomplex in Bozen, Europaallee 43-45 ist erfolgt; ein ähnlicher Eingriff ist im Jahre 2020 für die Gebäudekomplexe in der Europaallee 49-53 vorgesehen.

In **Auer** wurden die Arbeiten für die energetische Aufwertung der Gebäude im Passeyderweg 1-5 (18 Wohnungen) fertiggestellt.

Neben der ordentlichen Tätigkeit hat das Technische Amt Nord-Ost die Abrechnung von 6 Sanierungsprojekten im Rahmen des EFRE Programmes durchgeführt: 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. Drei von diesen Eingriffen wurden seitens der zuständigen Ämter von Brüssel durch eine zusätzliche Auditkontrolle zweiter Ebene überprüft.

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

Es wurden die Ansuchen vorgelegt für die Mitfinanzierung mittels EFRE Beitrag von 3 Projekten für die energetische Aufwertung: Gais (8 Wohnungen), Lüsen (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 für die energetische Sanierung der Gebäude in den Gemeinden Ahrntal, am Eidenbachl 70-80 (6 Wohnungen) und Villanders, Kranebitt 9-11 (11 Wohnungen) fertiggestellt. In der Fertigstellungsphase sind die Arbeiten zur energetischen Sanierung der Gebäude in Freienfeld, Stilves 74 (8 Wohnungen), Toblach, Pergerstrasse 15-21 (8 Wohnungen), St. Christina in Gröden, Paulstrasse 35-49 (8 Wohnungen) sowie die Umwidmung der Heizzentraleunterstation in Bruneck, Marco Polostrasse 13 (6 Wohnungen), welche mit der Sanierung der Wohnungen ausgeführt worden ist. Es wurden die Arbeiten betreffend die Dachsanierung in Abtei, St. Linert 5 (6 Wohnungen) und Kurfar, Sodijila 20 (6 Wohnungen) ausgeführt.

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

Es wurden verschiedene Ausschreibungen für Planungsleistungen von ausserordentlichen Instandhaltungsarbeiten vergeben mit der darauffolgenden Erteilung der diesbezüglichen Aufträge; Sarntal Südtirolerstrasse 19 (6 Wohnungen), Brixen Köstlanerstrasse 83-87 (17 Wohnungen), Brixen Vittorio venetostrasse 33 (26 Wohnungen), Percha, Schiessstandweg 47-49 (8 Wohnungen).

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, Zone Gand M.Sparererstr-St-Gruberstr. 96-110 (16 Wohnungen) wurden die Arbeiten abgenommen. In Algund konnten in der Siedlung in der M. Ladurnerstrasse 6A-6B (16 Whg) die Arbeiten zur energetischen Sanierung abgeschlossen werden. Ebenso wurde in Naturns/Staben 73 das Gebäude mit 10 Whg energetisch saniert und abgeschlossen. In der Lorenzerstraße 3-5 in Lana konnten in den 28 Whg die Fenster erneuert werden, die Garagen wurden ebenso saniert und den Brandschutzbestimmungen angepasst. In Mölten, Möltnerstrasse 19, wurden die Sanierungsarbeiten kollaudiert. In Kaltern, Lavardistr. 9-13 wurden in 13 Whg die Fenster ausgetauscht und thermische Sanierungsmaßnahmen im Dachgeschoss ausgeführt und abgeschlossen. Auch die entsprechende Bauabnahme dafür liegt bereits

vor. In Laas Malpagastrasse 1- 3 (8 Whg.) wurden ebenso die Fenster erneuert. In Terlan/Vilpian wurden die Außengestaltungsarbeiten zur Sanierung und Schaffung von Parkplätzen auf der Zubehörsfläche ausgeführt und abgeschlossen; in Kaltern Kalterhöhe 2 Whg, (ex ANAS), wurde das Dach am Nebengebäude saniert. Zudem wurden eine Reihe von Sofortmaßnahmen wegen Wassereinsickerungen und ähnlichen Bauschäden vorgenommen; es erfolgten auch mehrere Beratungen in Zusammenhang mit vermögensrechtlichen Belangen, in Meran, Martell und Laas. Auch die Teilnahme an Bewertungskommissionen für Firmenausschreibungen und Planungswettbewerben standen auf der Tagesordnung.

34 Wohnungen wurden saniert und neuen Mietern bereitgestellt.

Es wurden auch 2 neue Ausschreibungslose für je € 990.000 ausgearbeitet.

Es konnten auch eine Reihe von Projekten zur ausserordentlich energetischen Sanierung inkl. Fensteraustausch ausgearbeitet werden; für folgende Arbeiten wurde eine Firma ausfindig gemacht: Laas Schulweg 21-23; Schlanders/Vezzan 8 Whg; bei folgenden Gebäuden wurde das Ausführungsprojekt fertiggestellt: Eppan M. Sparererstr. 171-227 (29 Whg), Kaltern Lavardistr. 95 (9 Whg), St. Pankraz, Widumanger 5-7 (10 Whg); Kastelbell, Winkelweg 2-4, (8 Whg + 3 als Aufstockung), Meran, Vigilplatz 11-12 (24 Whg); für das Projekt zur Fassadenerneuerung und Fensteraustausch in Meran D. Chiesastr. 4-30 mit 110 Whg, konnten die externen Planungstechniker ausfindig gemacht und das umfangreiche Projekt fortgeführt werden.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung sind im Laufe des Jahres 142 neue Arbeitsvergaben für einen Betrag von za. € 7.700.000 (8.800/9.000 ausgestellte Rechnungen) zugesprochen worden (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer von 24 Monaten). Zu den bereits bestehenden Verträgen ergibt sich im Jahre 2019 eine Summe von 383 aktiven Verträge, die vom Büro Instandhaltung verwaltet werden.

Im Laufe des Jahres wurden außerdem einige Ausführungen von sogenannten komplizierten Instandhaltungsarbeitendurchgeführt, wie z.B. der Austausch der Fensterelemente der Stiegenhäuser in Bozen Don Boscoplatz 6, 7, 8, und 9 mit darauffolgender Sicherstellung der Fassadenverkleidung (za. € 130.000), sowie der Anschluß an das Wassernetz des Gebäudes in Kaltern, Kaltererhöhe (za. 70.000 €). Die Eingriffe für den Austausch von Fensterelementen an gesamten Gebäuden werden weitergeführt wie z.B. in Kiens, Mühlgasse 24-30 (za. € 27.000).

Wie laut Chronoprogramm vorgesehen, wurde der Eingriff für den Einbau der neuen Klimaanlage am Wobi-Sitz in Bozen, Mailandstrasse 2 eingeleitet. Weiters ist im Rahmen dieses Eingriffes vorgesehen, das Gebäude an das Fernheizleitungsnetz anzuschließen, wobei die 9 derzeit bestehenden und im ganzen Gebäude verteilten Heizanlagen abgebaut werden (Gesamtkosten za. € 680.000). Ebenso werden gewöhnliche kleine

Eingriffe ordentlicher Instandhaltung wie z.B. das Ausmalen von Büros, Reparatur von Fussböden, Einstellung von Außen- und Innenabschlüssen, Wartung von Fluchtwegen, usw. weitergeführt.

Die Arbeiten für den Austausch der Fenster und Glaselemente am Wobi Sitz in Bozen, Horazstrasse 14 sind zugesprochen worden; der Arbeitsbeginn ist für die ersten Monaten des Jahres 2020 vorgesehen.

### *VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN*

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2019 567 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.

### *WOHNUNGSZUWEISUNGEN*

Im Jahre 2019 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2018, den Gesuchstellern der allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 25 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 15 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2018 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 24 Punkte (bis zu 27 Punkte bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 19 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

### *EINGEREICHTE GESUCHE UM EINE MIETWOHNUNG*

Im Jahr 2019 sind 4.812 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 04.05.2020 waren noch 82 Gesuche zu überprüfen.

### *WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES*

Am 31.12.2019 verfügte das Institut über 13.441 Wohnungen, davon sind 26 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2019 sind 12.582 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

- 6.166 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 5.312 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
  - 754 an ausländische Vertragsinhaber (50 EU- und 684 Nicht-EU-Bürger)
  - 194 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
  - 156 an Körperschaften, Vereine u.a.

Bei den restlichen 859 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

### *DIE ALTERSSTRUKTUR DER MIETER:*

- 206 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt
- 822 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt
- 2.091 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt
- 2.992 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt
- 2.353 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt
- 2.508 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt
- 1.308 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt
- 202 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt
- 2 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2019 wurden zudem 80 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 378 Wohnungen zugewiesen: 48 Neubauwohnungen und 330 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

- 148 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 177 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 5 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 4 an EU-Bürger
- 36 an Nicht-EU-Bürger
- 8 an verschiedene Körperschaften und Vereine

### *EINTREIBUNG VON MIETSCHULDEN*

Auch im Jahr 2019 ist besonders der große Einsatz zur Wiedereinbringung der Mietforderungen, sowie zur Vermeidung der Bildung von Schuldspositionen erheblichen Maßes hervorzuheben. Diese Schuldspositionen sind besonders schwierig einzubringen und führen häufig zur Zwangsäumung der Wohnung. Neben der sofortigen Mahnung der überfälligen Mietzahlungen, wurde auch die Zusammenarbeit mit den Sozialdiensten und den Hilfsorganisationen Caritas und Vinzenverein verstärkt um Mietern, die sich in einer schwierigen Finanzsituation befinden, konkrete und koordinierte Hilfestellung bieten zu können.

Trotz dieser ständigen Überwachung der säumigen Schuldspositionen der Mieter haben sich die Zahlungsrückstände im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Bei erfolgloser Ausübung des Institutes der Wiedereinbringung von Mietforderungen, Neben- oder Wiederinstandsetzungsspesen gegenüber Mietern, die nicht mehr eine Wohnung des Institutes besetzen, wird die Akte dem Einzugsdienst zur Zwangseintreibung übermittelt.

Der in der Bilanz angeführte Betrag für die an den Einzugsdienst weitergeleiteten Forderungen scheint steigend, da Jahr für Jahr neue Forderungen zur Zwangseintreibung übermittelt werden, während der Teil der als uneinbringlich betrachteten Positionen der Erklärung der definitiven Uneinbringlichkeit von Seiten des Agenten zur Zwangseintreibung unterliegt. Diese Erklärungen wurden kürzlich durch maßgebende Bestimmungen auf den 31. Dezember 2026 geschoben.

Im Laufe des Jahres 2019 war es nur möglich jene Schuldspositionen bis zu einem Betrag von 1.000 Euro zu streichen, deren Eintreibung den Einzugsdiensten vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2010 übertragen wurden. Diese Positionen wurden laut Abs. 1 des Artikel 4 des

Gesetzesdekrets Nr. 119 vom 23.10.18 für einen Gesamtbetrag von Euro 100.493 aus der Buchhaltung gestrichen.

Bis zum Jahr 2018 wurde die Zwangseintreibung der Forderungen des Institutes von der Agentur der Einnahmen – Einzugsdienst (ehemalige Equitalia) betreut, während der Dienst für die Jahre 2019 und 2020 dem Südtiroler Einzugsdienst, einer In-House-Gesellschaft der Provinz, übergeben wurde.

### *ELEKTRONISCHE RECHNUNGSLEGUNG GEGENÜBER PRIVATEN*

Im Einklang mit den Bestimmungen des Gesetzes Nr. 205 vom 27.12.2017 ) wurde mit 1. Jänner 2019 die Pflicht der elektronischen Fakturierung für die Abtretung von Gütern und Leistungen von Subjekten, die im Nationalgebiet wohnhaft sind, oder dort einen Sitz aufweisen oder sich im Staatsgebiet ausgewiesen haben, zu Gunsten von MwSt-Pflichtigen oder privaten Staatsbürgen, auch innerhalb des Wohnbauinstitutes festgelegt.

Das Institut hat in der Folge die eigenen Buchhaltungsabläufe den entsprechenden Gesetzesnormen angepasst und den elektronischen Rechnungsfluss für Firmen und für Privatpersonen aktiviert.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2019 insgesamt zu 16 Sitzungen zusammengekommen und hat 78 Beschlüsse gefasst.

## *ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2019*

### *1. UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF*

#### Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2019 belaufen sich auf € 53.881.374 und sind im Vergleich zu denen von 2018 um € 518.072 gestiegen.

#### Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 1.518.014 und ist im Vergleich zu jenem vom Haushaltsjahr 2018 von € 1.831.221 leicht gesunken.

Die Wertschöpfung ist von € 34.727.509 auf € 35.444.521 gestiegen und zwar hauptsächlich durch die Verminderungen der anderen Führungskosten. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzieltm Resultat ist von 65,1% auf 65,8% leicht angestiegen. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.521.707

auf € 12.461.009 gesunken, dies hauptsächlich aufgrund einer verminderten Rückstellung für Risiken für einen möglichen Wiederantritt eines vom Dienst beurlaubten Angestellten, die im Jahr 2018 verbucht wurde. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist also von 23,5% im Vergleich zu den Vorjahren auf 23,1% gesunken. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 22.205.802 auf € 22.983.512 verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 42,7% (Vorjahr 41,6%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 155.106 leicht verschlechtert und beläuft sich auf € 8.812.374 (im Vorjahr € 8.872.726).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € -16.503 auf € -41.774 vermindert.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2018 um € 510.923 und zwar, von € -4.273.728 auf € -4.784.651 verschlechtert.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 2.467.935. Dies entspricht 4,6% (im Vorjahr 4,8%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine leichten Verminderung dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2019 ergibt sich zum Jahresende ein Verminderung der verfügbaren liquiden Mittel von € 1.268.709, und zwar von € 36.417.230 auf € 35.148.521.

## ***2. INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN***

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 80.160 auf immaterielle Anlagen und zu € 33.736.246 auf Sachanlagen.

Im Haushaltsjahr haben die Sachanlagen einen Zuwachs von € 50.240.249 verzeichnet, während der Wert der im Bau befindlichen Anlagen und die Akkonti um € 18.661.319 gesunken ist.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 33.551.775) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Anlagen und Maschinen (€ 72.129), Handelsanlagen (€ 11.270) sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 101.072).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen Bauten zum historischen Wert über € 2.558 verbucht.

Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag ist um € 18.661.319 gesunken.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Software i.H.v. € 7.795 und Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 72.365 erworben.

Im Geschäftsjahr wurden keine immateriellen Vermögensgegenstände veräußert.

Die Abschreibungen werden detailliert im Anhang zur Bilanz beschrieben.

### 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Finanzlage

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

	es. 2019		es. 2018	
Aktiva	€	%	€	%
Anlagevermögen	1.344.906.006	94,97%	1.328.729.228	96,13%
Umlaufvermögen	71.074.240	5,02%	53.350.134	3,86%
Abgrenzungen	143.592	0,01%	147702	0,000106858
<b>Summe</b>	<b>1.416.123.838</b>	<b>100</b>	<b>1.382.227.064</b>	<b>100</b>
<i>Passiva</i>	€	%	€	%
Eigenkapital	1.370.007.209	96,74%	1.335.340.307	96,61%
Abfert.u.andere Rückstellungen	8.862.291	0,63%	8.947.939	0,65%
Verbindlichkeiten	27.983.089	1,98%	29.587.743	2,14%
Abgrenzungen	9.271.249	0,65%	8.351.075	0,60%
<b>Summe</b>	<b>1.416.123.838</b>	<b>100</b>	<b>1.382.227.064</b>	<b>100</b>

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 96,74% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen 96,61% 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 1% angestiegen und auch die Wertschöpfung ist um 2.1% angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 1.518.014.

### ERGEBNISRECHNUNG

(Beträge in Euro)

	Geschäftsj. 2019		Vorjahr.		Änderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge.	%
UMSATZERLÖSE	53.881.374	100	53.363.302	100	518.072	1,0%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-23.231	0,0%	-19.042	0,0%	-4.189	22,0%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.282.280	4,2%	2.788.367	5,2%	-506.087	-18,1%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen (b7, b8)	-20.695.902	38,4%	-21.405.118	40,1%	709.216	-3,3%
<b>Wertschöpfung</b>	<b>35.444.521</b>	<b>65,8%</b>	<b>34.727.509</b>	<b>65,1%</b>	<b>717.012</b>	<b>2,1%</b>
- Personalaufwand	-12.461.009	23,1%	-12.521.707	23,5%	60.698	-0,5%
<b>BRUTTOERGEBNIS</b>	<b>22.983.512</b>	<b>42,7%</b>	<b>22.205.802</b>	<b>41,6%</b>	<b>777.710</b>	<b>3,5%</b>
- Abschreibungen. (10a/b/c)	-13.533.517	25,1%	-13.066.380	24,5%	-467.137	3,6%
- Rückstellungen.(10d)	-637.621	-1,2%	-482.154	-0,9%	-155.467	32,2%
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>8.812.374</b>	<b>16,4%</b>	<b>8.657.268</b>	<b>16,2%</b>	<b>155.106</b>	<b>1,8%</b>
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	-41.774	0,1%	-16.503	0,0%	-25.271	153,1%
Summe Zu-und Abschreibungen Finanzanlagen.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst betr. Ertr/Aufw. (a5-b12-b13-b14)	-4.784.651	8,9%	-4.273.728	8,0%	-510.923	12,0%
<b>ERGEBNIS VOR STEUER.</b>	<b>3.985.949</b>	<b>7,4%</b>	<b>4.367.037</b>	<b>8,2%</b>	<b>-381.088</b>	
- Einkommenssteuerer	-2.467.935	4,6%	-2.535.816	4,8%	67.881	-2,7%
<b>BILANZGEWINN/VERLUST</b>	<b>1.518.014</b>	<b>2,8%</b>	<b>1.831.221</b>	<b>3,4%</b>	<b>-313.207</b>	

## Gewinn-und Verlustrechnung

	Jahr. 2019	Jahr. 2018
Gesamtleistungen	57.567.632	57.757.177
Betriebliche Aufwendungen	-53.539.909	-53.373.637
<i>Geschäftsergebnis</i>	<i>4.027.723</i>	<i>4.383.540</i>
Finanzeinnahmen und -lasten	-41.774	-16.503
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	3.985.949	4.367.037
Steuern des Geschäftsjahres	-2.467.935	-2.535.816
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.518.014</b>	<b>1.831.221</b>

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und in seinem Bericht an die Landesregierung zusammengefasst.

Der Präsident empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen.

Der Präsident bescheinigt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Direktion des Wobi einen umfassenden Einsatz und eine erfolgreich geleistete Arbeit. Der Präsident bedankt sich bei allen Verwaltungsräten und dem Aufsichtsrat, sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zum Erreichen des Ergebnisses beigetragen haben.

DER PRÄSIDENT

Dr. Heiner Schweigkofler

Bozen, 26. Mai 2020