

Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen! Meine Herren!

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2019 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögensteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2019 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 58.357.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 56.979.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 4.378.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 2.436.000 und somit ergibt sich ein Reingewinn von € 1.907.000.

Am Ende des Jahres 2019 wird die Aktiva der Bilanz € 1.409.307.000 betragen, davon betreffen € 1.358.334.000 das Anlagevermögen und € 50.815.000 das Umlaufvermögen.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme im Jahre 2019 sind Arbeiten in Höhe von € 11.295.000 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. Kürzlich hat die Landesregierung eine Ergänzung dieses Programmes (Beschluss N. 1052 vom 16.10.2018) genehmigt, laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 Wohnungen verwirklicht werden.

GESAMTVORSCHAU FÜR NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2019

Für das Jahr 2019 ist die Übergabe von 9 Wohnungen in Gais, 16 Wohnungen in Innichen, 9 Wohnungen in Ritten/Oberbozen, 4 Wohnungen in Tramin, 10 neuen Wohnungen in Bozen (Aufstockung Sinfonia Projekt Brescia-Cagliaristr.), 6 Wohnungen in Ulten, 8 Wohnungen in Tirol und 5 Wohnungen in Stilfs/Sulden vorgesehen.

Die für 2019 vorgesehenen Baustellen werden folgende sein:

- Brixen, 18 Wohnungen;
- Leifers, 30 Wohnungen für den Mittelstand (Toggenburg EA5);
- Kastelruth, 6 Wohnungen;
- Meran, 8 Wohnungen (Carduccistraße).

Es werden folgende Projektierungen begonnen bzw. vervollständigt:

- Bozen, 53 Wohnungen (ehem. Lehrlingsheim in Haslach);
- Bozen, 35 Wohnungen (Drusus Ost/Grieser Au);
- Bruneck 30 Wohnungen;
- Brixen, 9 Wohnungen;
- Toblach, 6 Wohnungen;
- Neumarkt, 12 Wohnungen;
- Völs am Schlern, 14 Wohnungen;
- Latsch, 8 Wohnungen;
- Martell, 4 Wohnungen;
- St. Lorenzen, 5 Wohnungen;
- Auer, 8 Wohnungen;
- Schlanders, 14 Wohnungen;
- Abtei, 5 Wohnungen
- Sterzing, 12 Wohnungen;
- Eppan, 10 Wohnungen;
- Lana, 15 Wohnungen.

Für eventuelle Details siehe Beschluss der Landesregierung Nr. 1230 vom 27.10.2015, abgeändert bzw. ergänzt mit Beschluss n. 1052 vom 16.10.2018.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2019

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt € 26.408.000 einsetzen. Im Besonderen sind hier die 3 Eingriffe in Bozen, Bresciastraße 1-3-5 und Cagliaristraße 10-10/a, Similaunstraße, 10-12-14 sowie Palermostraße 74-80 und Mailandstraße 101-103 im Rahmen des sogenannten "Projektes Sinfonia", welches durch Europäische Mittel mitfinanziert wird, hervorzuheben. Die Eingriffe an den Gebäuden in der Brescia/Cagliaristraße werden in den ersten Monaten des Jahres 2019 vervollständigt; jener in der Palermo/Mailandstraße innerhalb Herbst 2019.

Die vorgesehenen baulichen Eingriffe betreffen die 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.

Innerhalb dieser Eingriffe ist unter anderem folgendes vorgesehen:

- die Fertigstellung der Baustelle in Eppan Max Sparererstrasse 96-110 und Stanis Gruberstraße 24-36 (16 Wohnungen) mit dem Austausch der Holzdächer, der Fenster, Sanierung der Wärmedämmung sowie die Erneuerung der Außenanlage;
- die Fertigstellung der Baustelle bezüglich energetischer Sanierung in Meran St. Vigilplatz 8-9 (45 Wohnungen);
- die Ausschreibung der Arbeiten betreffend:
 - die Generalsanierung in Algund M. Ladurnerstraße 7-9 (12 Wohnungen);
 - die Generalsanierung in Algund M. Ladurnerstraße 11A-11B (18 Wohnungen);
 - Kaltern, Lavardistraße 9-11-13 (14 Wohnungen);
 - Kaltern, Lavardistraße 95 (9 Wohnungen);
 - Kaltern, Barleit 38 (4 Wohnungen);
 - St. Pankraz, Widumanger 5-7 (8 Wohnungen);
 - den Austausch der Balkone in Meran Labers 89 – 89/A (4 Wohnungen);
- die Ausführung folgender Arbeiten:
 - energetische Sanierung des Gebäudes in Naturns/Staben 73 (10 Wohnungen);
 - Austausch der Fenster und Sanierung der Garagen in Lana Lorenzerweg 3-5A (28 Wohnungen).
 - die Fertigstellung der Baustelle bezüglich energetischer Sanierung der Gebäude in Olang Bahnhofstraße 12 (6 Wohnungen) mit FESR Cofinanzierung;
 - die Fertigstellung der Baustellen bezüglich energetischer Sanierung der Gebäude in Abtei Col Pinei (5 Wohnungen) und im Ahrntal am Eidenbachl 70-80 (6 Wohnungen);
 - die energetische Sanierung der Gebäude in Villanders (11 Wohnungen), St. Cristina in Gröden (8 Wohnungen), Lüssen (6 Wohnungen), Toblach (8 Wohnungen), Freienfeld (8 Wohnungen), Sterzing (12 Wohnungen), Brixen (17 Wohnungen) und Gais (8 Wohnungen);
 - die energetische Sanierung (FESR Projekte) der Gebäude in Bozen, Europaallee 172-176 (103 Wohnungen) und in Auer, Passeyderweg (18 Wohnungen);
 - die Erneuerung der Dächer in Corvara, Abtei und Brixen sowie der Austausch der Fenster in Brenner und Sterzing.

Die 6 Gewinnerprojekte der EFRE Ausschreibung, welche eine Finanzierung von za. € 2.500.000 seitens der Europäischen Gemeinschaft erhalten, sind in der Abrechnungsphase.

Weiters wird die Abrechnung des Eingriffes in Olang vorgenommen, für welchen eine FESR Finanzierung von za. € 430.000 vorgesehen ist.

Zudem 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, weiters die Sanierung von einzelnen Wohnungen, der Abbau von architektonischen Barrieren, die Anpassung der unterirdischen Garagen an die Brandschutzbestimmungen, sowie die Erneuerung von Aufzugsanlagen.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Die Abteilung ordentliche Instandhaltung wird im Jahre 2019 za. 8.000 Eingriffe vornehmen, außerdem noch Wohnungssanierungen der leerstehenden Wohnungen in den Zonen Brixen und Meran. Für die Ausführung derselben sind € 5.120.000 vorgesehen.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden za. 120 neue Vergaben für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von za. € 6.000.000 zugesprochen (durchschnittlich handelt es sich um Verträge deren Dauer 24 Monate beträgt).

Im Laufe des Jahres wurden weiters die Programmierung, sowie die Ausführung einiger Eingriffe der sogenannten gravierenden ordentlichen Instandhaltung begonnen, wie z.B. der Austausch der Fenster und Türen und die darauffolgende Sanierung der beschädigten Fassaden in Bozen, Don Boscoplatz 6, 7, 8 und 9, die Ersetzung der Fenster und Türen von verschiedenen Wohnungen im Laufe der Wiedergewinnungsarbeiten, die Beseitigung des Eindringens von Wasser in Karneid/Steinegg, Peter Anichstraße, die Erneuerung von mehreren Kilometern von Begrenzungszäunen in Wohnsiedlungen des Eisack- und Pustertales. Bis heute sind außerdem za. 140 Wohnungen in den Zonen im Zuständigkeitsbereich der MSS Meran und Brixen instandgesetzt worden.

SITZE ÄMTER WOBI

In Anbetracht des schlechten Zustandes der Sitze in Bozen, Horazstraße, Amba Alagistraße und Mailandstraße, sind im Laufe des Jahres 2018 die außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten weitergeführt worden, wie z. B. die Sanierung des Archives und die Wiederinstandsetzung der Fassaden im Sitz in der Mailandstraße, die akustische Isolierung der Büroräume und der Anstrich der Bürowände.

Es wurden weiters einige ordentliche und außerordentliche Eingriffe in Angriff genommen, um die mangelnde Instandhaltung an den drei Gebäuden in Bozen zu beseitigen und deren Funktionstüchtigkeit zu erhalten (Beleuchtungsanlagen, Sicherheitsmaßnahmen an den Brüstungen im Sitz in der Horazstraße, sowie gesamter Anstrich der Räume im Sitz in der Horazstraße, usw.). Schließlich sind zwei neue Büros im Sitz von Brixen geschaffen worden, um damit drei Mitarbeitern einen jeweils entsprechenden Arbeitsplatz gewährleisten zu können.

NEUANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER INSTITUTSWOHNUNG

Die Frist für die Einreichung der Gesuche um eine Wohnungszuweisung für das heurige Jahr ist am 31. Oktober 2018 abgelaufen. Bis heute sind 3.696 Gesuche eingereicht worden, es fehlen aber noch die Gesuche mehrerer Gemeinden.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 4.674 Gesuche eingereicht. Die Anzahl der Gesuche bleibt voraussichtlich gleich oder wird leicht zunehmen.

Die Überprüfung der Gesuche und die Erstellung der neuen Rangordnungen wird im Juli 2019 abgeschlossen sein.

MIETEINNAHMEN

Im Jahre 2019 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 38.437.000 vorgesehen, davon betreffen € 31.981.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 357.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand, € 100.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.654.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften, Flächen und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 4.311.000 erzielen.

Weiters wurden für das Jahr 2019 Eingänge von € 34.000 aus der Vermietung von Betten in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikoletti-Platz, welches das Projekt Cohousing betrifft, vorgesehen.

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Auch für 2019 wird das Institut alle verfügbaren Mittel einsetzen, um die Mietrückstände zu bekämpfen und die bereits bestehenden Rückstände der Vorjahre einzufordern. Besondere Aufmerksamkeit wird der Einbringung der Mietrückstände in Bezug auf jene Mieter mit einem noch laufenden Vertrag durch Gewährung von Ratenzahlungen gewidmet.

PERSONALSTAND

Zur Zeit zählt das Institut 221 Mitarbeiter, wovon 200 in einem unbefristeten und 21 in einem befristeten Arbeitsverhältnis angestellt sind. Von letzteren ersetzen 6 Mitarbeiter abwesendes Personal und 15 Mitarbeiter besetzen freie Stellen.

Zur Zeit üben eine Mitarbeiterin in Vollzeit, 2 Mitarbeiterinnen in einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und eine Mitarbeiterin in einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 60% den Dienst in Telearbeit aus.

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

Personalstand zum 05.11.2018

Mitarbeiter	100%	90%	75%	60%	50%	30%	Anzahl Mitarbeiter
Unbefristet	117	17	41	12	12	1	200
Befristet	14	3	2	-	2	-	21
Insgesamt	131	20	43	12	14	1	221

Im Stellenplan sind derzeit 198,85 Stellen vorgesehen, davon werden 176,55 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

Im Jahr 2019 ist die Besetzung auf unbestimmte Zeit von noch freien Stellen im Stelleplan vorgesehen, und zwar aufgrund einer eigenen Personalbedarfs-Erhebung.

ELEKTRONISCHE RECHNUNG ZWISCHEN PRIVATEN

Das sogenannte Bilanz-Gesetz Nr. 205 vom 27.12.2017 sieht vor, dass mit 1. Jänner 2019 die Pflicht zur elektronischen Rechnungsstellung für die Abtretung von Gütern oder Dienstleistungen zwischen Bewohnern, Niedergelassenen und vom Staat Anerkannten gegenüber MwSt-Subjekten und Privatbürgern besteht.

Diese Bestimmung soll vor allem die Finanzverwaltung bei der Bekämpfung von Steuer- und MwSt-Betrugs wirkungsvoll unterstützen.

Ab dem festgelegten Datum wird auch das Institut die eigenen Buchhaltungsprozeduren den vorgesehenen Bestimmungen anpassen und den elektronischen Rechnungsfluss auch gegenüber Privatpersonen aktivieren.

ZAHLUNGSSYSTEM PagoPA ODER ZENTRALE NATIONALE ZAHLUNGSPLATTFORM

Mit dem Gesetzesdekret Nr. 179 vom 18. Oktober 2012 wurde die Verpflichtung für die öffentliche Verwaltung eingeführt, sämtliche geschuldete Zahlungen anzunehmen und zwar auch in elektronischer Form mittels einer eigenen öffentlichen technologischen Plattform, genannt „zentrale nationale Zahlungsplattform“ oder „Zahlungssystem PagoPA“, die von der Agenzia per l’Italia Digitale zur Verfügung gestellt wird. Diese Plattform verfügt über hohe Sicherheitsstandards, garantiert dem Schuldner vorab die Richtigkeit des geschuldeten Betrages und erstellt eine verbindliche Freistellungsbestätigung von Seiten der betreffenden öffentlichen Verwaltung.

Der Anschluss des Institutes an die „zentrale nationale Zahlungsplattform“ ist im Jahr 2015 über die In-House-Gesellschaft der Provinz Südtiroler Einzugsdienst AG erfolgt und ab dem Monat Oktober 2016 wurde die Plattform den Nutzern des Institutes auf freiwilliger Basis zur Verfügung gestellt.

Ab 1. Jänner 2019, in Folge des Inkrafttretens einer Bestimmung, die die Pflicht für die Zahlungsdienstleister vorsieht, ausschließlich die „zentrale nationale Zahlungsplattform“ zu verwenden, um Überweisungen an die öffentliche Verwaltung vorzunehmen, wird auch das Institut die neuen Inkasso-Prozeduren anwenden und somit die Zahlungsinstrumente, die bis jetzt den Benutzern und Kunden zur Verfügung gestellt wurden, den neuen Bestimmungen anpassen.

EINKOMMENSSTAND

Laut den Unterlagen und den aktuellen Schätzungen wird der Haushaltsvoranschlag 2019 mit einem Gewinn von € 1.907.000 abschließen.

Der im Vergleich zur Hochrechnung 2018 verminderte Gewinn entsteht hauptsächlich durch die Tatsache, dass die im Laufe des Jahres vorgesehenen konstanten Mieterträge und der vorgesehene Zuwachs der verrechneten Mietspesen, für das Jahr 2019 sieht man keine außerordentlichen Einnahmen (Mehrerlöse aus Abtretung von Wohngebäuden) in solchem Ausmaß wie Ende des Jahres 2018 vor. Weiters sieht man eine Erhöhung der laufenden Ausgaben, hauptsächlich für die ordentliche Instandhaltung zu Lasten des Institutes, vor.

Bozen, 03. Dezember 2018

DER PRÄSIDENT

Dr. Heiner Schweigkofler

SCHWEIGKOFLER
HEINER
2019.10.07 09:57