

Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen! Meine Herren!

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2018 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögens- und Schuldenteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2018 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 58.711.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 56.591.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 2.121.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 1.839.000 und somit ergibt sich ein Reingewinn von € 282.000.

Am Ende des Jahres 2018 wird die Aktiva der Bilanz € 1.377.880.000 betragen, davon betreffen € 1.342.042.000 das Anlagevermögen und € 35.838.000 das Umlaufvermögen. Diese Beträge werden mit Eigenkapital in Höhe von € 1.331.410.000 und mit Fremdkapital in Höhe von € 38.031.000 gedeckt.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme im Jahre 2018 sind Arbeiten in der Höhe von € 10.897.000 vorgesehen worden.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 mit insgesamt 300 Wohnungen genehmigt.

GESAMTVORSCHAU FÜR NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2018

Für das Jahr 2018 ist die Übergabe von 4 Wohnungen in Andrian, 9 Wohnungen in Gais, 16 Wohnungen in Innichen, 9 Wohnungen in Ritten/Klobenstein, 4 Wohnungen in Tramin und 6 Wohnungen in Ulten vorgesehen.

Die Arbeiten betreffend die Baustelle in Tirol (8 Wohnungen) werden weitergeführt.

Die vorgesehenen Baustellen für 2018 (mit bereits bestätigter Finanzierung) werden folgende sein:

- Brixen, 18 Wohnungen;
- Leifers, 27 Wohnungen;
- Bruneck, 15 Wohnungen;
- Bozen, 16 Wohnungen (Zone Pfarrhof);
- Stilfs/Sulden, 5 Wohnungen;

- Kastelruth, 6 Wohnungen;
- Meran, 8 Wohnungen (Carduccistrasse).

Es werden folgende Projektierungen begonnen bzw. vervollständigt:

- Bozen, 55 Wohnungen (Lehrlingsheim);
- Bozen, 40 Wohnungen (Drusus Ost/Grieser Au);
- Bruneck 30 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;
- Sterzing, 10 Wohnungen.

Für eventuelle Details sieht man den Beschluss der Landesregierung Nr. 1230 vom 27.10.2015.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2018

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt € 26.260.000 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 "Projekt Sinfonia", welche durch Europäische Mittel mitfinanziert werden, hervorzuheben.

Die vorgesehenen baulichen Eingriffe betreffen die Erhaltung und Sanierung, auch in energetischer Hinsicht, der Gebäude, 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.

Unter diesen Eingriffe ist unter anderem folgendes vorgesehen:

- die Fertigstellung der Baustelle in Eppan Max Sparerstrasse 96-110 und Stanis Gruberstrasse 24-36 (16 Wohnungen) mit dem Austausch der Holzdächer, der Fenster, Sanierung der Wärmedämmung zuzüglich mit der Erneuerung der Außenanlage;

- die Fertigstellung der Baustelle bezüglich energetischer Sanierung in Meran St. Vigilplatz 8-9 (45 Wohnungen);
- die Generalsanierung in Algund M. Ladurnerstrasse 6A-6B (16 Wohnungen);
- der Austausch der Balkone in Meran Labers 89 – 89/A (4 Wohnungen);
- die Fertigstellung der Baustelle bezüglich energetischer Sanierung der Gebäude in Brixen Millander Au 9-11 und Plosestrasse 40a (35 Wohnungen), Bruneck Kererstrasse 8 (24 Wohnungen), St. Lorenzen Angerstrasse 1a-1b (7 Wohnungen);
- die energetische Sanierung der Gebäude in Ahrntal (6 Wohnungen), Olang (6 Wohnungen), Abtei (5 Wohnungen), Sterzing (12 Wohnungen), Villanders (11 Wohnungen), St. Cristina in Gröden (8 Wohnungen), Lüsen (6 Wohnungen), Toblach (8 Wohnungen), Freienfeld (8 Wohnungen) und Gais (8 Wohnungen).

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

Weiters ist die Erneuerung von verschiedenen Heizungsanlagen durch wichtige Eingriffe für den hydraulischen Abgleich der Leitsysteme zwecks energetischer Sanierung und Reduzierung der Legionellengefahr vorgesehen und, wo möglich, deren Anschluss an ein Fernheizwerk, sowie 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 ordentliche Instandhaltung wird im Jahre 2018 za. 8.000 Eingriffe vornehmen, außerdem Wohnungssanierungen der leerstehenden Wohnungen in den Zonen Brixen und Meran. Für die Ausführung derselben sind € 5.420.000 vorgesehen.

SITZE ÄMTER WOBI

Es sind ordentliche und außerordentliche Eingriffe vorgesehen, um die mangelnde Instandhaltung sowie Funktionstüchtigkeit der drei Gebäude in Bozen zu beseitigen.

NEUANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER INSTITUTSWOHNUNG

Die Frist für die Einreichung der Gesuche um eine Wohnungszuweisung für das heurige Jahr ist am 31. Oktober 2017 abgelaufen. Bis heute sind 4.319 Gesuche eingereicht worden, es fehlen aber noch die Gesuche einiger Gemeinden.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 4.673 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 2018 abgeschlossen sein.

MIETEINNAHMEN

Im Jahre 2018 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 37.814.000 vorgesehen, davon betreffen € 32.943.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 433.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand, € 182.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.670.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften, Flächen und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 2.551.000 erzielen.

Weiters wurden für das Jahr 2018 Eingänge von € 35.000 aus der Vermietung von Betten in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikolodi-Platz, welches das Projekt Cohousing betrifft, vorgesehen.

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Die Rückstände der Mieter, die eine Wohnung des Institutes besetzen, sind im Laufe des Jahres 2017 (Daten zum 31. Oktober) in etwa unverändert geblieben, während ein Anstieg der Rückstände jener Mieter, die die Institutswohnungen wegen Kündigung oder Zwangsräumung verlassen haben, zu verzeichnen ist.

Bis zum 31. Oktober wurden 88 Mahndekrete und 55 Leistungsaufforderungen zugestellt und es wurden Zwangsräumungen von 9 Wohnungen, 3 Geschäftslokalen, 4 Garagen und 13 Betten in Arbeiterwohnheimen durchgeführt. Die Einbringung der Mietforderungen wird direkt vom Institut vorgenommen, während die Forderungen gegenüber den ehemaligen Mietern mittels Zwangseintreibung erfolgen.

Auch für 2018 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 222 Mitarbeiter (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit zu 100% ausübt), davon sind: 16 in Teilzeit zu 90%, 38 in Teilzeit zu 75% (wovon zwei Mitarbeiterinnen Telearbeit ausüben), 12 zu 60% (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit

ausübt), 15 zu 50% und 1 zu 30%, 5 Mitarbeiter sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft/Vaterschaft abwesend, 3 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 3 Mitarbeiter beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 5 Mitarbeiter haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne (wovon eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 50% ausüben) und 14 Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon der Generaldirektor, 2 Mitarbeiterinnen ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90% und 1 Mitarbeiterin zu 75%).

Personalstand zum 14.11.2017

Mitarbeiter	100%	90%	75%	60%	50%	30%	Anzahl Mitarbeiter
Unbefristet	121	16	38	12	15	1	203
Befristet	14	2	2	-	1	-	19
Insgesamt	135	18	40	12	16	1	222

Im Stellenplan sind derzeit 198,85 Stellen vorgesehen, davon werden 178,90 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

Im Jahr 2018 ist die Besetzung auf unbestimmte Zeit von noch freien Stellen im Stelleplan vorgesehen, und zwar aufgrund einer eigenen Personalbedarfs-Erhebung.

EINKOMMENSSTAND

Laut den Unterlagen und den aktuellen Schätzungen wird der Haushaltsvoranschlag 2018 mit einem Gewinn von € 282.000 abschließen.

Der im Vergleich zur Hochrechnung 2017 verminderte Gewinn entsteht hauptsächlich durch die Tatsache, dass die im Laufe des Jahres vorgesehenen konstanten Mieterträge und der vorgesehene Zuwachs der verrechneten Mietspesen höheren Ausgaben für allgemeine Aufwände, ordentlicher Instandhaltung und Personalausgaben, sowie einem konstanten Anstieg des Bilanzwertes der Abschreibungen der Immobilien gegenüberstehen.

Bozen, 29. November 2017

DER PRÄSIDENT
Dr. Heiner Schweigkofler