

BERICHT DES PRÄSIDENTEN ZUR **JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2017**

Sehr geehrte Verwaltungsräte,
meine Damen und Herren!

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2017 für die Bautätigkeit insgesamt € 33.968.003 ausgegeben wurden und zwar € 10.829.319 für Neubauten und € 23.138.684 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.965.397 beliefen.

Für die Finanzierung der Bautätigkeit hat das Land Südtirol im Laufe des gesamten Jahres laut Art. 2), Buchstabe A des L.G. 13/98 insgesamt Beiträge von € 12.733.938 dem Wohnbauinstitut ausbezahlt, von denen € 9.635.029 Zweckbindungen des laufenden Jahres und € 3.098.909 Guthaben zweckgebundener Finanzierung der vorherigen Jahre betreffen.

Stand der Umsetzung des Bauprogrammes

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das neue Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 für insgesamt 300 Wohnungen genehmigt. Das genannte Programm enthält 4 Wohnungen des Sonderkontingents (Zusatzprogramm), deren Verwirklichung vom zuständigen Landesrat, die Kontingentsumstände berücksichtigend, genehmigt wird.

Von den 300 vorgesehenen Wohnungen des Wohnbauprogramms 2016-2020 waren zum 31.12.2017 4 in der Bauphase, 104 in Projektierungsphase, für weitere 141 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 51 Wohnungen die Grundzuweisung innerhalb kurzer Zeit vorgenommen wird.

Zu den genannten Wohnungen werden weitere 325 Wohnungen aus dem vorherigen Wohnbauprogramm 2011-2015 berücksichtigt (die bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung des neuen Programmes in Bau waren). Von

denen sind zum 31.12.2017 bereits 263 Wohnungen verwirklicht und abgeschlossen, 46 befinden sich in Bau und die verbleibenden 16 in Projektierung.

In **Bozen** wurde im Laufe des Jahres 2017 keine neue Baustelle begonnen. Was die Verwirklichung von ca. 55 Wohnungen im ex „Lehrlingsheim“ nach dessen Abriss und Wiederaufbau betrifft, ist der Dienstleistungswettbewerb für die Einreich- und Ausführungsplanung sowie die Bauleitung in der Zuspruchsphase. Im Jahre 2018 können daher die Vorbereitungen für den Erlass der Baugenehmigung und die anschließende Anfertigung der Ausführungsplanung beginnen. In dem Bauvorhaben werden auch Räume für Gemeinschaftseinrichtungen zugunsten von Senioren verwirklicht.

Was das Projekt in der Pfarrhofstraße zur Realisierung von 16 Wohnungen betrifft, hat das WOBI den Auftrag für die Überarbeitung des endgültigen- bzw. Ausführungsprojektes erteilt, nachdem die Gemeinde Bozen der Erneuerung der bestehenden Baugenehmigung nicht zugestimmt hat und das Projekt infolgedessen an die geltenden KlimaHaus Bestimmungen angepasst werden muss.

In Bezug auf die endgültige Zuweisung des Baugrundes und den darauffolgenden Bau von ca. 40 Wohnungen in der Erweiterungszone „Drusus Ost/Grieser Au“ laufen derzeit Verhandlungen mit der Gemeinde Bozen. Inzwischen ist das WOBI dem Konsortium für die Verwirklichung der Erschließungsanlagen zugunsten der Erweiterungszone beigetreten; die Planung (Tunnel, Versorgungsnetz) befindet sich in der Ausführungsphase. Insgesamt ist für die Stadt Bozen der Bau von ca. 109 Wohnungen vorgesehen.

In **Pfatten** wurden die Bauarbeiten von 4 Wohnungen in der Erweiterungszone „Kellerhof“ fertiggestellt. Die Wohnungsübergabe an die Mieter erfolgt in den ersten Monaten des Jahres 2018.

In **Tramin** wurden die archäologischen Grabungen für den Bau von 4 Wohnungen in der Erweiterungszone „Elzenbaum/Zelger“ fertiggestellt und in Anbetracht der winterlichen Temperaturen zu Jahresbeginn, wurden die

Bauarbeiten erst im April 2017 begonnen. Diese laufen zeitgemäß weiter und die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2018.

Das Institut verfügt derzeit über ein Baulos in der Gemeinde **Leifers** in der Zone "Toggenburg 1" für die Realisierung von 30 Wohnungen. Die Projektierung war aufgrund einer Anfrage der Gemeinde Leifers, eine Einrichtung für Kleinkinder innerhalb des Bauloses zu verwirklichen, verzögert worden. Im Laufe des Jahres 2016 hat die Gemeinde Leifers ihre Absicht geändert und entschieden, die Einrichtung für die Kinder doch nicht mehr zu realisieren. Das Projekt wurde daher erneut abgeändert und die Baukommission hat es im Dezember 2016 genehmigt. Das Ausführungsprojekt ist nun von der technischen Kommission genehmigt worden und Anfang 2018 wird die Bekanntmachung für die Bauarbeiten veröffentlicht.

In der Gemeinde **Neumarkt** verfügt das Institut in der Zone „C2 Gänsplätzen“ über ein Baulos für die Errichtung von 12 Wohnungen, wofür ein Planungswettbewerb ausgeschrieben worden ist. Der Auftrag an die Projektanten ist für September 2018 vorgesehen.

In der Gemeinde **Meran** konnten die 25 Neubau-Wohnungen in der Romstraße (Oberrauch Zone) an die Mieter übergeben werden; diese wurden mit dem Bauprogramm 2011 – 2015 finanziert. Das Bauprogramm 2016-2020 sieht noch keine zusätzlichen Neubauwohnungen für Meran vor.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wird das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut. Derzeit läuft die Ausschreibung der Arbeiten für 8 Wohnungen, von denen 3 der Bezirksgemeinschaft Burggrafenamt vermietet werden. Die Projektierung des historischen Gebäudes musste den seismographischen Normen entsprechen. Aus diesem Grund wurde das Projekt mehrmals nachgebessert. Die Ausschreibung der Arbeiten ist jedenfalls für das Jahr 2018 vorgesehen.

In **Eppan** wurden in den letzten 13 Jahren 50 Neubauwohnungen gebaut.

Im laufenden Bauprogramm ist kein Bau von Neubauwohnungen vorgesehen. Es besteht aber erheblicher Bedarf. So hat das WOBI vorgeschlagen, eine Aufstockung des Bauprogrammes für Neubauwohnungen mit 10 Wohnungen zu erhöhen. In der Zone „Stampflweg“ befindet sich ein verfügbares Baugrundstück, welches sich im Eigentum des Landes befindet.

In **Lana** konnten die 16 Wohnungen in der Zone „Spitalanger“ den Mietern übergeben werden. Die Gemeinde hat dem WOBI einen weiteren Baugrund in der Meranerstraße angeboten. Deshalb hat das Institut auch vorgeschlagen, für Lana weitere Wohnungen in das Bauprogramm aufzunehmen.

Zudem wird in der Reschenstraße die Planung für den Abbruch mit folgendem Neubau eines bestehenden Gebäudes (za. 15 Whg.) ausgeschrieben werden.

In **Andrian** sind die Arbeiten zum Bau von 4 Neubauwohnungen in der Erweiterungszone „Festplatz“ gut fortgeschritten. Die Übergabe wird im Herbst 2018 erfolgen.

In **Ulten** sind die Arbeiten zum Bau von 6 Wohnungen in der Erweiterungszone „Sand“ fast abgeschlossen. Aufgrund des Konkurses der Baufirma sind die Arbeiten noch im Gange und deren Fortführung muss mit dem Konkursverwalter abgeklärt werden.

Für **Stilfs/Sulden** wurden die Bauarbeiten zur Realisierung von 5 Wohnungen einer lokalen Baufirma übertragen. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2018.

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Über die Landesagentur für Ausschreibungen wurde ein Planungswettbewerb für za. 14 Wohnungen ausgeschrieben. Im Laufe des Jahres 2018 beginnt die Planung mit dem Wettbewerbssieger.

Ebenso wurde für **Latsch** ein Planungswettbewerb über die Landesagentur für Ausschreibungen ausgeschrieben, mit welchem der Projektant zur

Planung von za. 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Kreuzbichl“ ermittelt wird.

In **Martell** wurde dem WOBI ein Baulos in der Zone „Kirchacker“ übertragen. Im Jahre 2018 wird vom Wohnbauinstitut ein Planungswettbewerb für die Realisierung von za. 4 Wohnungen ausgeschrieben.

In **Brixen** sind 18 Wohnungen unter Denkmalschutz in der Runggadgasse 11 in der Ausschreibungsphase, davon 9 Altenwohnungen und zusätzliche Räume für Büros zugunsten der Gemeinde Brixen.

Es ist seitens der Gemeinde die Zuweisung eines Areals in der Erweiterungszone „Landwirt“ erfolgt, wo 9 Wohnungen realisiert werden könnten. Im Frühling 2018 wird ein Planungswettbewerb ausgelobt.

In **Bruneck** ist die Realisierung von insgesamt 45 Wohnungen im genehmigten Bauprogramm vorgesehen.

Die Arbeiten für die Errichtung von 15 neuen Wohnungen in der Kererstrasse 10 sind zugesprochen worden. Die Arbeitsübergabe ist im Frühjahr 2018 vorgesehen.

Zusätzliche 30 neue Wohnungen können in das Areal der ex Kaserne „Decobelli“ realisiert werden. Im Sommer 2018 wird der entsprechende Planungswettbewerb ausgelobt.

Ebenso sind die Arbeiten für die energetische Sanierung des Gebäudes mit 24 Wohnungen in Bruneck, Kererstrasse 8 in Ausführung.

In **Innichen** sind die Arbeiten zur Realisierung von 16 neuen Wohnungen in der Pustertalerstrasse 25 im Gange. Die Fertigstellung der Arbeiten ist für den Herbst 2018 vorgesehen.

In **Klausen** wurden die Bauarbeiten für 15 neue Wohnungen in der Erweiterungszone „Jenner“ fertiggestellt und die Wohnungsübergabe ist bereits erfolgt.

In **Gais** sind die Arbeiten zur Realisierung von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Laubmoos“ im Gange. Die Fertigstellung der Arbeiten ist im Herbst 2018 vorgesehen.

Für **Kastelruth** wurde die Planung von 6 Wohnungen in der Erweiterungszone „Wegmacher II“ abgeschlossen. Nach der Prüfung des Projektes ist die Ausschreibung der Arbeiten innerhalb Sommer 2018 vorgesehen.

In **Ritten** sind die Arbeiten zur Realisierung von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Festwiese“ im Gange. Die Fertigstellung der Arbeiten ist im Herbst 2018 vorgesehen.

In der Zone Nord Ost sind folgende Neubauten in der Kollaudierungsphase: **Kiens/Ehrenburg** (4 Wohnungen), **Feldthurns** (7 Wohnungen) und **Ritten** (9 Wohnungen).

In **Völs am Schlern** hat das Assessorat die Errichtung von 6 zusätzlichen Wohnungen in der Zone „Boznerstrasse“ genehmigt. Im Dezember 2016 hat die Gemeinde ein dem bereits bestehenden Wobiareal nahegelegenes Grundstück zugewiesen. Dadurch können insgesamt 14 neue Wohnungen errichtet werden. Im März 2018 wird ein Planungswettbewerb ausgelobt.

In **Toblach** wurde im September 2017 ein zweistufiger Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 6 Wohnungen in der Zone „Sulzenhof“ ausgelobt.

In **Sterzing** wurde im Juli 2017 ein zweistufiger Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 10 Wohnungen im Margarethenweg ausgelobt.

Weiters hat das Technische Amt Nord-Ost im Jahre 2017 am neuen EFRE Programm mit dem Projekt zur energetischen Sanierung in **Olang**, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), für welches eine Finanzierung von € 432.000 vorgesehen ist, teilgenommen.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind 395 Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 125 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 18 zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

Die Arbeiten für die energetische Sanierung im Rahmen des europäischen Projektes „Sinfonia“ in Bozen, Bresciastraße 1-3-5 und Cagliaristraße 10-10/a sind zeitplanungsgemäß fortgeschritten. Im Herbst 2017 sind die Eingriffe in den ersten zwei Treppenhäusern verwirklicht worden und die Fertigstellung der restlichen Blöcke ist für Oktober 2018 vorgesehen. Im Juli 2017 sind die Arbeiten für das „Sinfonia“ – Projekt in Bozen, Similaunstraße 10-12-14 gestartet. Die Fertigstellung ist für Oktober 2018 vorgesehen. Die Arbeiten für das „Sinfonia“ – Projekt in Bozen, Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 werden im Februar 2018 beginnen. Für die „Sinfonia“ Projekte ist ein Gesamtbetrag von ca. € 15.000.000 vorgesehen; die Finanzierungen stammen teils von Mitteln des Landes, teils von der EU (ca. € 1.200.000 und teils von Beiträgen GSE (Thermisches Konto) für energetische Sanierung (ca. € 5.000.000).

Im Laufe des Jahres 2017 wurden verschiedene Eingriffe von ausserordentlicher Instandhaltung in Angriff genommen, unter anderem die Sanierung der ehem. Schulwerkstätte „Euroresidenz“ in Bozen und die energetische Sanierung des Gebäudekomplexes in Bozen, Europaallee 172-176 (Ausführungsprojekt im Gange).

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), Toblach (6 Wohnungen), Klausen (3 Wohnungen).

Die Finanzierung dieser Projekte (welche einen Zuschuss von ca. € 3.000.000 gleich 85% der erstattungsfähigen Ausgaben vorsieht) ist am 17.11.2016 mit Beschluss des Amtes für Europäische Integration genehmigt worden.

Im Rahmen des Programmes für außerordentliche Instandhaltung sind die Arbeiten für die energetische Sanierung des Gebäudes mit 35 Wohnungen in der Millander Au 11 und Plosestraße 40/A in Brixen in der Fertigstellungsphase.

Im Bereich des Technischen Amtes West konnten mehrere bedeutende Eingriffe zur außerordentlichen Instandhaltung in Angriff genommen werden:

In Eppan, Zone Gand (16 Wohnungen) wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: die Holzdächer hat man total erneuert; ebenso ist der Austausch der Fenster erfolgt und die Fassaden wurden saniert.

In Meran, St. Vigilplatz 8-9 (45 Wohnungen) konnte die energetische Totalsanierung des Gebäudes mit Fensteraustausch und Dacherneuerung beinahe abgeschlossen werden.

In Algund konnte in der Siedlung in der M. Ladurnerstrasse die Firma für die Umsetzung des ersten Bauloses (16 Wohnungen) ermittelt werden. 2018 werden die Arbeiten durchgeführt sowie die Planung für die Sanierung der weiteren Baueinheiten dieser Zone fortgeführt und anschließend ausgeschrieben.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung sind 137 neue Arbeitsvergaben (4 mehr gegenüber dem Vorjahr!) um einen voraussichtlichen Betrag von € 7.000.000 (€ 2.000.000 mehr gegenüber Vorjahr!) zugesprochen worden (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge der Dauer von 24 Monaten). Zu den bereits im Jahre 2016 bestehenden Verträgen ergibt sich eine Summe von 366, die vom Büro Instandhaltung weitergeführt werden.

Im Laufe des Jahres wurden außerdem die Programmierung und einige Ausführungen von sogenannten komplizierten Instandhaltungsarbeiten, wie z.B. der Austausch von Abschlüssen von zahlreichen Wohnungen, die Wiederinstandsetzung von mehreren Kilometern an Grenzzäunen von Siedlungen im Eisack- und Pustertal, die Sanierung des beschädigten Stahlbetons z.B. von Balkonplatten, die Sicherstellung infolge von Brandfällen in Wobiwohnungen (Baristr. 1 und 22, Parmastr. 26), während außerdem in den Zonen der Mieterservicestellen Meran und Brixen ca. 100 Wohnungen wiederinstandgesetzt worden sind.

In Anbetracht des Zustandes der Sitze in der Horazstraße, Amba Alagi Straße und Mailandstraße wurden im Laufe des Jahres 2017 ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten weitergeführt wie z.B. die Sanierung der Archivräume und die Instandsetzung der Fassaden im Sitz Mailandstrasse, die Schalldämmung zwischen den Büroräumen sowie Malerarbeiten in den Büros.

Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2017 560 Gebäudekomplexe im ausschließlichen Eigentum des Wohnbauinstitutes verwaltet. Bei dieser Tätigkeit handelt es sich um die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen, der Anlagen, 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.

Wohnungszuweisungen

Im Jahre 2017 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2016, 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 2016 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 25 Punkte (bis zu 28 Punkte bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 20 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Eingereichte Gesuche um eine Mietwohnung

Im Jahr 2017 sind 4.667 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 30.04.2018 waren noch 694 Gesuche zu überprüfen.

Wohnungsvermögen des Institutes

Am 31.12.2017 verfügte das Institut über 13.400 Wohnungen, davon sind 62 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2017 sind 12.586 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

6.209 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe

5.353 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe

747 an ausländische Vertragsinhaber (77 EU- und 670 Nicht-EU-Bürger)

196 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe

81 an Körperschaften, Vereine u.a.

Bei den restlichen 814 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

Die Altersstruktur der Mieter:

203 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt

908 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt

2.258 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt

2.829 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt

2.376 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt

2.451 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt

1.275 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt

200 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt

5 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2017 wurden zudem 101 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 366 Wohnungen zugewiesen: 53 Neubauwohnungen und 313 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

- 123 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 230 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 6 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 6 an EU-Bürger

Verwaltungstätigkeit

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit ist auch für das Jahr 2017 besonders der große Einsatz zur Wiedereinbringung der Mietforderungen, sowie zur Vermeidung der Bildung von Schuldpositionen erheblichen Maßes hervorzuheben. Diese Schuldpositionen sind besonders schwierig einzubringen und führen häufig zur Zwangsräumung der Wohnung. Diese intensive Überwachung der Forderungen hat es ermöglicht, die Säumigkeit der Mieter im Vergleich zum Vorjahr einigermaßen konstant zu halten.

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 2019 geschoben.

Bis zum Jahr 2017 wurde die Zwangseintreibung der Forderungen des Institutes von der Agentur der Einnahmen – Einzugsdienst (ehemalige Equitalia) betreut, während der Dienst im Jahr 2018 dem Südtiroler Einzugsdienst, einer In-House-Gesellschaft der Provinz, übergeben wird.

Digitalisierung

Im Jahr 2017 wurde die Digitalisierung der Abläufe weiter vorangetrieben und verbessert, und zwar vor allem in Bezug auf die Protokolle der Sitzungen des Verwaltungsrates und dessen Beschlüsse, welche nun über die Südtiroler Informatik AG (Siag) beim Polo archivistico della Regione Emilia Romagna (PaRER) in die digitale Langzeitarchivierung geschickt werden. Zusätzlich dazu wurde auch der Prozess zur Erstellung und digitalen Verwaltung der Entscheidungen der Führungskräfte und der sonstigen rein in digitaler Form erstellten und unterzeichneten Korrespondenz in Docuware, der vom Wobi angewandten Dokumentenverwaltungssoftware, implementiert. Im Jahr 2017 wurde auch der digitale Aktenplan neu überarbeitet, welcher nach der Genehmigung durch den Verwaltungsrat Anfang 2018 nun durch die einzelnen Organisationseinheiten umgesetzt werden wird.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2017 insgesamt zu 13 Sitzungen zusammengekommen und hat 99 Beschlüsse gefasst.

Folgend eine Analyse der vermögensrechtlichen, buchhalterischen und wirtschaftlichen Situation des Institutes:

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2017

1. UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2017 belaufen sich auf € 52.151.287 und sind im Vergleich zu denen von 2016 um € 406.100 gestiegen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2016 sind die Mieteinnahmen der Wohnungen beachtlich angestiegen, dies hauptsächlich auf die Tatsache zurückzuführen, dass ab Jänner 2017 von der Landesregierung die Anwendung einer monatlichen Mindestmiete von € 50 zu Lasten aller Mieter von Sozialwohnungen beschlossen wurde. Dieser Anstieg wurde teilweise durch eine Verminderung der Erlöse für geleistete Dienste und der Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude ausgeglichen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 2.110.713 und ist im Vergleich zu jenem im Haushaltsjahr 2016 über einen Betrag von € 3.526.679 gesunken.

Die Wertschöpfung ist von € 33.683.650 auf € 34.989.445 angestiegen. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzieltm Resultat ist von 65,1% auf 67,1% leicht angestiegen. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.148.979 auf € 12.824.988 angestiegen, dies hauptsächlich aufgrund einer Rückstellung für Risiken für einen möglichen Wiederantritt eines vom Dienst beurlaubten Angestellten. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist also von 23,5% im Vergleich zu den Vorjahren auf 24,6% angestiegen. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 21.534.771 auf € 22.164.457 trotzdem verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 42,5% (Vorjahr 41,6%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 896.539 verbessert und beläuft sich auf € 8.872.726 (im Vorjahr € 7.976.172).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € 64.285 auf € 9.626 vermindert.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2016 um € 1.967.083, von € -2.667.251 auf € -4.634.334 verschlechtert.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 2.137.305. Dies entspricht 4,1% (im Vorjahr 3,6%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im

Vergleich zum Vorjahr einen leichten Zuwachs dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2017 ergibt sich zum Jahresende eine Verminderung der verfügbaren liquiden Mittel von € 18.632.705, und zwar von € 51.963.823 auf € 33.331.118.

2. INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 89.523 auf immaterielle Anlagen und zu € 37.599.857 auf Sachanlagen.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 37.498.233) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Anlagen und Maschinen (€ 56.258), sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 45.366).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen von Grundstücken und Bauten zum historischen Wert über € 25.338 verbucht.

Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag ist um € 586.561 gesunken.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Software i.H.v. € 43.251, Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 20.851 und Instandhaltungsarbeiten auf Güter Dritter i.H.v. € 25.421 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. 2017		es. 2016	
	€	%	€	%
<i>Aktiva</i>				
Anlagevermögen	1.301.328.300	95,64%	1.278.550.054	94,95%
Umlaufvermögen	59.322.684	4,36%	68.023.792	5,05%
Abgrenzungen	0	0	0	0
Summe	1.360.650.984	100	1.346.573.846	100
	€	%	€	%
<i>Passiva</i>				
Eigenkapital	1.318.122.243	96,87%	1.298.365.782	96,42%
Abfertigungs- und andere Rückstellungen	9.374.587	0,69%	13.796.083	1,02%
Verbindlichkeiten	27.551.907	2,02%	28.933.417	2,15%
Abgrenzungen	5.602.247	0,41%	5.478.564	0,41%
Summe	1.360.650.984	100	1.346.573.846	100

Gewinn- und Verlustrechnung

	es. 2017	es. 2016
Gesamtleistung	57.189.172	56.821.925
Betriebliche Aufwendungen	-52.950.780	-51.512.989
Geschäftsergebnis	4.238.392	5.308.936
Einnahmen aus Finanzanlagen und Finanzierungslasten	9.626	64.285
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	4.248.018	5.373.221
Steuern des Geschäftsjahres	-2.137.305	-1.846.542
Bilanzgewinn	2.110.713	3.526.679

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 95,64% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen knapp 94,95% 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 2,9%, wie auch die Wertschöpfung (Anstieg von 3,9%) angestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 2.110.713.

ERGEBNISRECHNUNG
(Beträge in €)

	Geschäftsj. 2017		Vorjahr		Veränderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge	%
UMSATZERLÖSE	52.151.287	100	50.669.249	100	1.482.038	2,9%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-14.703	0,0%	-16.139	0,0%	1.436	-8,9%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.965.397	5,7%	2.581.101	5,0%	384.296	14,9%
- Sonstige betriebliche Aufwend. (b7, b8)	<u>-20.112.536</u>	38,6%	<u>-20.626.399</u>	39,9%	<u>513.863</u>	-2,5%
WERTSCHÖPFUNG	34.989.445	67,1%	33.683.750	65,1%	1.305.695	3,9%
- Personalaufwand	<u>-12.824.988</u>	24,6%	<u>-12.148.979</u>	23,5%	<u>-676.009</u>	5,6%
BRUTTOERGEBNIS	22.164.457	42,5%	21.534.771	41,6%	629.686	2,9%
- Abschreibungen (10a/b/c)	-12.908.985	24,8%	-12.579.530	24,3%	-329.455	2,6%
- Rückstellungen (10d)	<u>-382.746</u>	-0,7%	<u>-979.054</u>	-1,9%	<u>596.308</u>	-60,9%
BETRIEBSERGEBNIS	8.872.726	17,0%	7.976.187	15,4%	896.539	11,2%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	9.626	0,0%	64.285	-0,1%	-54.659	-85,0%
Summe Zu- und Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst. betr. Ertr./Aufw. (a5-b12-b13-b14)	<u>-4.634.334</u>	8,9%	<u>-2.667.251</u>	5,2%	<u>-1.967.083</u>	73,7%
ERGEBNIS VOR STEUER	4.248.018	8,1%	5.373.221	10,4%	-1.125.203	
- Einkommensteuer	<u>-2.137.305</u>	4,1%	<u>-1.846.542</u>	3,6%	<u>-290.763</u>	15,7%
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	2.110.713	4,0%	3.526.679	6,8%	-1.415.966	

Ich bedanke mich 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, 29. Mai 2018