

BERICHT DES PRÄSIDENTEN ZUR **JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2018**

Sehr geehrte Verwaltungsräte,
meine Damen und Herren!

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2018 für die Bautätigkeit insgesamt € 38.985.983 ausgegeben wurden und zwar € 7.370.039 für Neubauten und € 31.615.944 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.788.367 beliefen.

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. Kürzlich 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 31.12.2018 4 fertiggestellt, 20 in der Bauphase, 83 in Projektierungsphase, für weitere 197 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 130 Wohnungen die Grundzuweisung innerhalb kurzer Zeit vorgenommen wird.

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 31.12.2018 bereits 301 Wohnungen verwirklicht und abgeschlossen und die verbleibenden 8 befinden sich in Bau.

In **Bozen** wurde im Laufe des Jahres 2018 keine neue Baustelle begonnen. Was die Verwirklichung von za. 55 Wohnungen im ex „Lehrlingsheim“ nach

dessen Abriss und Wiederaufbau betrifft, ist der Dienstleistungswettbewerb für die Einreich- und Ausführungsplanung sowie die Bauleitung zugesprochen worden. Im Jahre 2019 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 Projektes 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. Die Veröffentlichung der Ausschreibungsbekanntmachung für die Verwirklichung der Arbeiten ist innerhalb 2019 vorgesehen.

In Bezug auf die endgültige Zuweisung des Baugrundes und den darauffolgenden Bau von za. 40 Wohnungen in der Erweiterungszone „Drusus Ost/Grieser Au“ ist die Verhandlung mit der Gemeinde Bozen in einer fortgeschrittener Stufe Die Verwirklichung der vorgesehenen Wohnungen wird in einem bereits bebauten Umfeld erfolgen; deshalb überlegt man das Gebäude in Holzbauweise zu realisieren, um die Bauzeiten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Laufe des Jahres 2019 wird der entsprechende Planungswettbewerb veröffentlicht. 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 za. 124 Wohnungen vorgesehen.

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

In **Tramin** sind die Arbeiten für den Bau von 4 Wohnungen in der Erweiterungszone „Elzenbaum/Zelger“ grundsätzlich fertiggestellt. Demnächst wird die Übergabe an die Mieter erfolgen.

Das Institut verfügt derzeit über ein Baulos in der Gemeinde **Leifers** in der Zone „Toggenburg 1“ für die Realisierung von 30 Wohnungen. Das Ausführungsprojekt ist nun von der technischen Kommission genehmigt worden und in September 2018 wurde die Bekanntmachung für die Bauarbeiten veröffentlicht. Arbeitsbeginn ist im Sommer 2019 vorgesehen.

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 März 2019 vorgesehen.

In die Gemeinde **Meran** hat die Landesregierung ein Neubauprogramm von 30 Wohnungen (in der St. Antoniussiedlung) genehmigt. Es wurden daraufhin die Verhandlungen mit den 8 Privateigentümern wieder aufgenommen, um die Nutzung der potenziellen Baukubatur umsetzen zu können.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wird das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut. Bei der Ausschreibung der Arbeiten für 8 Wohnungen, von denen 3 der Bezirksgemeinschaft Burggrafenamt vermietet werden, konnte der Zuschlag einer Firma vergeben werden.

In **Eppan** wurden in den letzten 14 Jahren 50 Neubauwohnungen gebaut. 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. Es wurde der Antrag an das Vermögensamt des Landes gestellt mit dem Ersuchen, den Baugrund an das Wohnbauinstitut zu übertragen. 2019 wird ein Planungswettbewerb durchgeführt.

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. Das Institut hat bereits Verhandlungen mit den privaten Eigentümern und der Gemeinde betreffend die Abänderung des Durchführungsplanes geführt.

Zudem wird in der Reschenstraße die Planung für den Abbruch mit folgendem Neubau eines bestehenden Gebäudes (za. 15 Whg.) im Jahr 2019 ausgeschrieben werden.

In **Andrian** konnten die 4 Neubauwohnungen in der Erweiterungszone „Festplatz“ den Mietern übergeben werden.

In **Ulten** wurden die Arbeiten, nach dem Konkurs der Baufirma, zum Bau von 6 Wohnungen in der Erweiterungszone „Sand“ abgeschlossen. Die Übergabe erfolgte zu Beginn des neuen Jahres.

Für **Stilfs/Sulden** wurden die Bauarbeiten zur Realisierung von 5 Wohnungen begonnen, diese werden im Herbst 2019 abgeschlossen.

In **Schlanders** besitzt das WOBI in der Erweiterungszone „Malaun C3“ ein Baugrundstück. Über die Landesagentur für Ausschreibungen wurde ein Planungswettbewerb für za. 14 Wohnungen abgeschlossen und ein Sieger ermittelt. Die Planung des Vorprojektes wurde bereits in Angriff genommen.

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 wurde.

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 hat. Folglich wird dieser Architekturwettbewerb im Jahr 2019 nochmals ausgeschrieben.

In **Brixen** sind die Arbeiten für den Bau von 18 Wohnungen unter Denkmalschutz in der Runggadgasse 11 ausgeschrieben, 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; im Frühling 2018 wurde ein Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 9 Wohnungen 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 in der Bauphase.

Zusätzliche 30 neue Wohnungen werden in das Areal der ex Kaserne „Decobelli“ realisiert. Im Frühjahr 2019 wird der entsprechende Planungswettbewerb ausgelobt.

In **Innichen** sind die Arbeiten zur Realisierung von 16 neuen Wohnungen in der Pustertalerstrasse 25 demnächst fertig.

In **Gais** wurden die Arbeiten zur Realisierung von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Laubmoos“ fertiggestellt. Derzeit ist die Bauabnahme im Gange.

Für **Kastelruth** ist die Ausschreibung der Arbeiten von 6 Wohnungen in der Erweiterungszone „Wegmacher II“ erfolgt. Arbeitsbeginn ist im Frühling 2019 vorgesehen.

In **Ritten** sind die Arbeiten zur Verwirklichung von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Festwiese“ fertiggestellt und nun ist die Kollaudierungsphase im Gange.

In der Zone Nord Ost sind für folgende Neubauten die Kollaudierungsphase abgeschlossen: **Klausen** (15 Wohnungen) und **Feldthurns** (7 Wohnungen).

In **Völs am Schlern** wurde ein Planungswettbewerb für die Verwirklichung von 14 neuen Wohnungen ausgelobt.

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

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

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Im Laufe des vergangenen Jahres sind 453 Sanierungen und Renovierungen von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 115 Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und 23 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. Die Eingriffe sind grundsätzlich fertiggestellt mit Ausnahme der Außengestaltungen, deren Verwirklichung im Frühling 2019 vorgesehen ist. Im Juli 2017 sind die Arbeiten für das „Sinfonia“ – Projekt in Bozen, Similaunstraße 10-12-14 gestartet. Die Fertigstellung ist für Frühling 2019 vorgesehen. Die Arbeiten für das „Sinfonia“ – Projekt in Bozen, Palermostraße 74-76-78-80 und Mailandstraße 101-103 wurden im Februar 2018 begonnen; die Fertigstellung ist im Herbst 2019 vorgesehen. Für die „Sinfonia“ Projekte ist ein Gesamtbetrag von ca. € 17.500.000 vorgesehenen, inkl. einige im Laufe der Arbeiten notwendigen Nachträge ; die Finanzierungen stammen teils von Mitteln des Landes, teils von der EU (ca. € 2.700.000 und teils von Beiträgen GSE (Thermisches Konto) für energetische Sanierung (ca. € 5.000.000).

Im Laufe des Jahres 2018 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, die Ausschreibung ist im Frühling 2019 vorgesehen).

In Auer wurden die Arbeiten für die energetische Aufwertung der Gebäude in der Passeyderweg 1-5 (18 Wohnungen) zugesprochen.

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). In der Abrechnungsphase befindet sich das Projekt betreffend die energetische Sanierung in Olang, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), finanziert durch EFRE Mittel, für welches eine Finanzierung von € 432.000 vorgesehen ist.

Im Rahmen des Programmes für außerordentliche Instandhaltung sind die Arbeiten für die energetische Sanierung verschiedener Gebäude in den Gemeinden Brixen, Plosestr./Millander Au (35 Wohnungen), Bruneck, Kererstrasse 8 (24 Wohnungen), Olang, Bahnhofstrasse 12 (6 Wohnungen), St. Lorenzen, Angerweg, 1 (7 Wohnungen) und Abtei, Col Pineiweg 13 (5 Wohnungen).

In Corvara-Col Alt 12 (10 Wohnungen) wurde der Austausch der Abschlüsse in einem Wohngebäude fertiggestellt, während in Bruneck, Kererstrasse 35 (27 Wohnungen) wurde die Sanierung der Garagen sowie der Aussenanlagen ausgeführt.

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 188 neue Arbeitsvergaben um einen voraussichtlichen Betrag von € 6.500.000 (9.000 ausgestellte Rechnungen) zugesprochen worden (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge der Dauer von 24 Monaten). Zu den bereits bestehenden Verträgen ergibt sich im Jahre 2018 eine Summe von 361 aktiven Verträge, die vom Büro Instandhaltung verwaltet werden.

Im Laufe des Jahres wurden außerdem die Programmierung und einige Ausführungen von sogenannten komplizierten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, wie z.B. der Austausch der Fensterabschlüssen der Stiegenhäuser in Bozen Don Boscoplatz 6, 7, 8, und 9 mit darauffolgenden Sicherstellung der Fassadenverkleidung, sowie die Planung für den Anschluß an das Wassernetz des Gebäudes in Kaltern, Kaltererhöhe, deren Ausführung im Laufe des 2019 erfolgen wird, den Austausch der Außenanschlüsse zahlreicher Wohnungen, die Wiederinstandsetzung von mehreren Kilometern an Grenzzäunen von Siedlungen in der Zuständigkeitsbereich der Mieterservicestellen Meran und Brixen.

In Anbetracht des Zustandes der Sitze in der Horazstraße, Amba Alagi Straße und Mailandstraße in Bozen wurden im Laufe des Jahres 2018 ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten weitergeführt wie z.B. die Sicherstellung der Fensterbänke des Wobi-Sitzes in der Horazstrasse, die Planung der neuen Klimaanlage des Sitzes in der Mailandstrasse eingeleitet, gewöhnliche kleine Eingriffe ordentlicher Instandhaltung wie z.B. das Ausmalen von Büros, Reparatur von Fussböden, Einstellung von Außen- und Innenabschlüssen, Wartung von Fluchtwegen, usw.

Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2018 562 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 Mietordnung 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 2018 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2017, den Gesuchstellern der allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 26 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 17 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2017 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 19 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Eingereichte Gesuche um eine Mietwohnung

Im Jahr 2018 sind 4.727 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 30.04.2019 waren noch 272 Gesuche zu überprüfen.

Wohnungsvermögen des Institutes

Am 31.12.2018 verfügte das Institut über 13.414 Wohnungen, davon sind 42 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2018 sind 12.575 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

6.166 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe

5.330 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe

734 an ausländische Vertragsinhaber (50 EU- und 684 Nicht-EU-Bürger)

193 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe

152 an Körperschaften, Vereine u.a.

Bei den restlichen 839 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

Die Altersstruktur der Mieter:

201 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt

852 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt

2.204 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt

2.908 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt

2.334 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt

2.503 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt

1.273 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt

202 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt

4 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2018 wurden zudem 91 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 365 Wohnungen zugewiesen: 10 Neubauwohnungen und 355 Altbauten.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

- 122 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 176 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 4 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 4 an EU-Bürger
- 50 an Nicht-EU-Bürger
- 10 an verschiedene Körperschaften und Vereine

Eintreibung von Mietschulden

Auch im Jahr 2018 ist 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. Neben der sofortigen Mahnung der überfälligen Mietzahlungen, wurde auch die Zusammenarbeit mit den Sozialdiensten und den Hilfsorganisationen verstärkt um Mietern, die sich in einer schwierigen Finanzsituation befinden, konkrete Hilfestellung bieten zu können. Trotz dieser ständigen Überwachung der säumigen Schuldpositionen 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 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, bis zum 31.12.2020 übergeben wurde.

Elektronische Rechnungslegung gegenüber Privaten

Mit Gesetz Nr. 205 vom 27.12.2017 (sog. Bilanzgesetz 2018) 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 Staatsbürgern, festgelegt. Das Institut hat in der Folge die eigenen Buchhaltungsabläufe den Gesetzesnormen angepasst und den elektronischen Rechnungsfluss auch für die Privatpersonen aktiviert.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2018 insgesamt zu 15 Sitzungen zusammengekommen und hat 91 Beschlüsse gefasst.

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

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2018

1. UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der Erlöse

Die Erlöse aus Verkäufen und Leistungen des Institutes 2018 belaufen sich auf € 53.363.302 und sind im Vergleich zu denen von 2017 um € 1.212.015 gestiegen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2017 sind die Mieteinnahmen der Wohnungen beachtlich angestiegen, sowie auch alle anderen Hauptposten in den Erträgen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Gewinn in Höhe von € 1.831.221 und ist im Vergleich zu jenem im Haushaltsjahr 2017 von € 2.110.713 leicht gesunken.

Die Wertschöpfung ist von € 34.989.445 auf € 34.727.509 gesunken. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzielttem Resultat ist von 67,1% auf 65,1% leicht gesunken. Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.521.707 auf € 12.824.988 gesunken, dies hauptsächlich aufgrund einer verminderten Rückstellung für Risiken für einen möglichen Wiederantritt eines vom Dienst beurlaubten Angestellten, die im Jahr 2017 verbucht wurde. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist also von 24,6% im Vergleich zu den Vorjahren auf 23,5% gesunken. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 22.164.457 auf € 22.205.802 verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 41,6% (Vorjahr 42,5%).

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 215.458 leicht verschlechtert und beläuft sich auf € 8.657.268 (im Vorjahr € 8.872.726).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen hat sich von € 9.626 auf € -16.503 vermindert.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2017 um € 360.606, von € -4.634.334 auf € -4.273.728 verbessert.

Die Steuern des Geschäftsjahres betragen € 2.535.816. Dies entspricht 4,8% (im Vorjahr 4,1%) der Erlöse aus Verkäufen und Leistungen und stellt im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Zuwachs für die progressive Verminderung des zeitlich differenzierten Steuereffekts dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

Aus der Kapitalflussrechnung 2018 ergibt sich zum Jahresende ein Zuwachs der verfügbaren liquiden Mittel von € 3.086.112, und zwar von € 33.331.118 auf € 36.417.230.

2. INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 86.902 auf immaterielle Anlagen und zu € 41.647.695 auf Sachanlagen.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 41.464.144) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für Anlagen und Maschinen (€ 19.022), sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 164.529).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen von Grundstücken und Bauten zum historischen Wert über € 7.678 verbucht.

Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag ist um € 24.070.212 angestiegen.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Software i.H.v. € 4.943 und Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 81.959 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. 2018		es. 2017	
	€	%	€	%
<i>Aktiva</i>				
Anlagevermögen	1.328.729.228	96,13%	1.301.328.300	95,64%
Umlaufvermögen	53.350.134	3,86%	59.322.684	4,36%
Abgrenzungen	147.702	0,01%	0	0
Summe	1.382.227.064	100	1.360.650.984	100
	€	%	€	%
<i>Passiva</i>				
Eigenkapital	1.335.340.307	96,61%	1.318.122.243	96,87%
Abfertigungs- und andere Rückstellungen	8.947.939	0,65%	9.374.587	0,69%
Verbindlichkeiten	29.587.743	2,14%	27.551.907	2,02%
Abgrenzungen	8.351.075	0,60%	5.602.247	0,41%
Summe	1.382.227.064	100	1.360.650.984	100

Gewinn- und Verlustrechnung

	es. 2018	es. 2017
Gesamtleistung	57.757.177	57.189.172
Betriebliche Aufwendungen	-53.373.637	-52.950.780
Geschäftsergebnis	4.383.540	4.238.392
Einnahmen aus Finanzanlagen und Finanzierungslasten	-16.503	9.626
Wertberichtigungen Finanzvermögen	0	0
Außerordentliche Einnahmen und Lasten	0	0
Wirtschaftliches Ergebnis vor Steuern	4.367.037	4.248.018
Steuern des Geschäftsjahres	-2.535.816	-2.137.305
Bilanzgewinn	1.831.221	2.110.713

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 96,61% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen 96,87% 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 2,3% angestiegen, während die Wertschöpfung (Verminderung von 0,7%) gesunken ist. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn von € 1.813.221.

ERGEBNISRECHNUNG
(Beträge in €)

	Geschäftsj. 2018		Vorjahr		Veränderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge	%
UMSATZERLÖSE	53.363.302	100	52.151.287	100	1.212.015	2,3%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-19.042	0,0%	-14.703	0,0%	-4.339	29,5%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.788.367	5,2%	2.965.397	5,7%	-177.030	-6,0%
- Sonstige betriebliche Aufwend. (b7, b8)	<u>-21.405.118</u>	40,1%	<u>-20.112.536</u>	38,6%	<u>-1.292.582</u>	6,4%
WERTSCHÖPFUNG	34.727.509	65,1%	34.989.445	67,1%	-261.936	-0,7%
- Personalaufwand	<u>-12.521.707</u>	23,5%	<u>-12.824.988</u>	24,6%	<u>303.281</u>	-2,4%
BRUTTOERGEBNIS	22.205.802	41,6%	22.164.457	42,5%	41.345	0,2%
- Abschreibungen (10a/b/c)	-13.066.380	24,5%	-12.908.985	24,8%	-157.395	1,2%
- Rückstellungen (10d)	<u>-482.154</u>	-0,9%	<u>-382.746</u>	-0,7%	<u>-99.408</u>	26,0%
BETRIEBSERGEBNIS	8.657.268	16,2%	8.872.726	17,0%	-215.458	-2,4%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	-16.503	0,0%	9.626	0,0%	-26.129	-271,4%
Summe Zu- und Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst. betr. Ertr./Aufw. (a5-b12-b13-b14)	<u>-4.273.728</u>	8,0%	<u>-4.634.334</u>	8,9%	<u>360.606</u>	-7,8%
ERGEBNIS VOR STEUER	4.367.037	8,2%	4.248.018	8,1%	119.019	
- Einkommensteuer	<u>-2.535.816</u>	4,8%	<u>-2.137.305</u>	4,1%	<u>-398.511</u>	18,6%
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	1.831.221	3,4%	2.110.713	4,0%	-279.492	

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, 28. Mai 2019