

Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen! Meine Herren!

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2016 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögens- und Schuldenteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2016 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 58.677.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 56.383.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 2.294.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 1.291.000 und somit ergibt sich ein Reingewinn von € 1.003.000.

Am Ende des Jahres 2016 wird die Aktiva der Bilanz € 1.363.762.000 betragen, davon betreffen € 1.309.293.000 das Anlagevermögen und € 54.469.000 das Umlaufvermögen. Diese Beträge werden mit Eigenkapital in Höhe von € 1.311.359.000 und mit Fremdkapital in Höhe von € 52.403.000 gedeckt.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme des Jahres 2016 sind Arbeiten in der Höhe von € 20.056.962 finanziert 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 2016

Für das Jahr 2016 ist die Übergabe von 7 Wohnungen in Tisens, von 4 Wohnungen in Kiens und von 15 Wohnungen in Klausen vorgesehen.

Die vorgesehenen Baustellen für 2016 (mit bereits bestätigter Finanzierung) werden die folgenden sein:

- Naturns, 10 Wohnungen (Sanierung und Umbau ehemaliges „Altersheim“)
- Tramin, 4 Wohnungen
- Pfatten, 4 Wohnungen
- Ritten, 9 Wohnungen
- Innichen, 15 Wohnungen
- Gais, 9 Wohnungen

- Ulten, 6 Wohnungen
- Tirol, 8 Wohnungen
- Andrian, 4 Wohnungen
- Bozen, 16 Wohnungen (Pfarrhof)

Es werden folgende Projektierungen vervollständigt:

- Brixen, 18 Wohnungen
- Leifers, 27 Wohnungen
- Bruneck, 15 Wohnungen
- Bozen, 55 Wohnungen (Lehrlingsheim)

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

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2016

Auch im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt € 23.792.000 einsetzen.

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.

Weiteres ist die Erneuerung von verschiedenen Heizungsanlagen vorgesehen und, wo möglich, deren Anschluss an ein Fernheizwerk, sowie die Sanierung von einzelnen Wohnungen und der Abbau von architektonischen Barrieren sowie die Anpassung der unterirdischen Garagen an die Brandschutzbestimmungen.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Mit 1. Oktober 2014 ist der Aufgabenbereich der ordentlichen Instandhaltung von der Mieterservicestelle auf die Technischen Dienste übergegangen. Es handelt sich nicht nur um einfachen Übergang eines Büro ins andere, sondern um eine effektive Reorganisation, mit Verstärkung der Struktur durch Versetzung von qualifiziertem Personal der Technischen Dienste.

Die ordentliche Instandhaltung wird im Jahre 2016 za. 4.000 Eingriffe vornehmen, außerdem Wohnungssanierungen der leerstehenden Wohnungen in den Zonen Brixen und Meran. Für die Ausführung derselben sind in der Jahresbilanz 2016 za. € 5.142.800 vorgesehen.

SITZE ÄMTER WOBI

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

MIETEINNAHMEN

Im Jahre 2016 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 36.618.000 vorgesehen, davon betreffen € 31.329.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 516.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand, € 210.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.755.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften, Flächen und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 2.808.000 erzielen.

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Im Laufe des Jahres 2015 ist ein Anstieg der Rückstände sowohl jener Mieter, die eine Wohnung des Institutes besetzen, als auch jener Mieter, die die Institutswohnungen wegen Kündigung oder Zwangsräumung verlassen haben, zu verzeichnen.

Bis zum 31. Oktober wurden 109 Mahndekrete und 82 Leistungsaufforderungen zugestellt und es wurden Zwangsräumungen von 11 Wohnungen, von 1 Magazin und 18 Betten in Arbeiterwohnheimen durchgeführt. Die Einbringung der Mietforderungen wird direkt vom Institut vorgenommen, während die Forderungen gegenüber den ehemaligen Mietern mittels Zwangseintreibung durch Equitalia erfolgen.

Auch für 2016 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.

WOHNGELD

Im Jahr 2015 sind zum 10.10.2015 1.164 Gesuche um Gewährung eines Wohngeldes eingegangen. Bis Ende des Jahres 2015 werden 1.400 Gesuche mit einer Gesamtausgabe von etwa € 6.776.000 erwartet.

Die Anzahl der Gesuche ist im Vergleich zum Vorjahr beträchtlich zurückgegangen (3.990), da laut neuer Gesetzbestimmung der zustehende Mietenbeitrag nur bis zur nächsten Fälligkeit des Mietvertrages vom Wohnbauinstitut ausbezahlt werden darf.

Für das kommende Jahr wird mit ungefähr 650 Gesuchen gerechnet. Die geringe Anzahl ist auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass das Wohngeld nur bis 18.07.2016 bezahlt werden kann. Nach diesem Zeitpunkt wird es gänzlich von den Sozialdiensten übernommen. Für das Jahr 2016 werden Gesuche um Gewährung des Wohngeldes für den voraussichtlichen Gesamtbetrag von € 2.000.000 genehmigt werden. Die effektive Ausgabe, einschließlich der im Jahr 2015 bereits genehmigten Beträge, deren Auszahlung in das Jahr 2016 fällt, wird ungefähr € 3.200.000 betragen.

PERSONALSTAND

Zur Zeit zählt das Institut 222 Mitarbeiter (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit zu 100% ausübt), davon sind: 15 in Teilzeit zu 90%, 38 in Teilzeit zu 75% (wovon drei Mitarbeiterinnen Telearbeit ausüben), 12 zu 60%, 16 zu 50% und 1 zu 30%, 5 Mitarbeiter sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 1 Mitarbeiterin ist an eine andere Körperschaft abkommandiert, 5 Mitarbeiter haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne (wovon eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90% und eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% ausüben) und 10 Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon 1 Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 60%).

Personalstand zum 05.10.2015

Mitarbeiter	100%	90%	75%	60%	50%	30%	Anzahl Mitarbeiter
Unbefristet	125	15	38	12	16	1	207
Befristet	12	1	1	1	-	-	15
Insgesamt	137	16	39	13	16	1	222

Im Stellenplan sind 201,80 Stellen vorgesehen, davon werden 180,50 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

Im Jahr 2016 ist die Besetzung auf unbestimmte Zeit von noch freien Stellen im Stelleplan vorgesehen, und zwar aufgrund einer eigenen Personalbedarfs-Erhebung und Planung und unter Einhaltung der Bestimmungen zum Stabilitätspakt.

ELEKTRONISCHE RECHNUNGSSTELLUNG UND DIGITALER RECHNUNGSFLUSS

Um das Verfahren der Rechnungsstellung und der Verbuchung der steuerpflichtigen Bewegungen zu vereinfachen, wurde mit Gesetz Nr. 244 vom 24. Dezember 2007 die Verpflichtung zur Übermittlung, Konservierung und Archivierung der ausgestellten Rechnungen an die Verwaltungsorgane des Staates, auch mit autonomer Regelung, und an die öffentlichen Staatskörperschaften ausschließlich in elektronischem Format eingeführt. Das Gesetz Nr. 89 vom 23. Juni 2014 hat den Termin für das Inkrafttreten dieser Verordnung mit 31. März 2015 festgelegt.

Innerhalb desselben Datums hat das Institut außerdem die eigenen buchhalterischen Verfahren den vorgesehenen Verordnungen angepasst und den elektronischen Rechnungsfluss aktiviert.

Innerhalb demselben Datum hat das Institut gleichzeitig die Umsetzung der Prozedur des digitalen Rechnungs- und Zahlungsflusses für alle Ämter des Institutes abgeschlossen.

ZENTRALE NATIONALE ZAHLUNGSPLATTFORM

Das Gesetzesdekret Nr. 179 vom 18. Oktober 2012 hat 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“, 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 Beitritt zur „zentralen nationalen Zahlungsplattform“ muss innerhalb 31. Dezember 2015 erfolgen und zur Zeit wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Südtiroler Einzugsdienst, In-House Gesellschaft des Landes, vorbereitet, die den kostenlosen Dienst für die ersten 12 Monate der Aktivierung garantiert.

EDV

Was die Tätigkeit des EDV-Amtes betrifft, wurde im Jahr 2015, auch unter größeren Schwierigkeiten, sowie eines fortgesetzten Personalmangels, folgende Schwerpunkte erreicht und umgesetzt:

- Erstellung einer neuen Software für die Verwaltung der beweglichen Güter
- Einführung der digitalen Rechnung
- Langzeitarchivierung der Protokolljournale
- Upgrade der Betriebssysteme aller Server

Für das Jahr 2016 besteht das Hauptziel darin, dem gesamten Institut die notwendige technische Unterstützung zu gewährleisten, die eigenen Prozeduren den Vorgaben des Kodex der Digitalen Verwaltung anzupassen. Das Projekt sieht die Digitalisierung, Klassifizierung und Langzeitarchivierung verschiedener Verfahren vor, sowie den Beitritt zur zentralen nationalen Zahlungsplattform (SCP) der öffentlichen Verwaltungen.

Ein weiterer Schwerpunkt sind die Einführung der EEVE und die betreffende Anpassung der Hilfssoftware.

Im Laufe des Jahres 2016 werden die Direktoren und die Angestellten, für welche es aus Dienstgründen erforderlich ist, mit neuen Smartphones ausgestattet.

Um die Sicherheit bei der Verwaltung und Aufbewahrung von Daten zu gewährleisten, wird zusammen mit externen Beratern eine genaue Analyse der aktuellen Informatikabläufe vorgenommen.

VERWALTUNGSTÄTIGKEIT

Laut den Unterlagen und den aktuellen Schätzungen, wird der Haushaltsvoranschlag 2016 mit einem Gewinn von € 1.003.000 abschließen.

Der verminderte Gewinn im Vergleich zur Hochrechnung 2015 entsteht hauptsächlich dadurch, dass bei nur leicht wachsenden Mieteinnahmen ein Anstieg der Ausgaben für allgemeine Spesen, der ordentlichen Instandhaltung und der Personalausgaben, zusätzlich zu den Abschreibungsquoten der Gebäude des Institutes vorgesehen ist. Während die Entwicklung der Mieteinnahmen für die nächsten Jahre konstant bleiben wird und jene der außerordentlichen Einnahmen weiterhin abnehmen wird, ist der Zuwachs der Ausgaben für die Abschreibungsquoten auf Gebäuden strukturell, mit einer wachsenden Beeinflussung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Institutes in den folgenden Jahren.

Bozen, 24. November 2015

DER PRÄSIDENT
Dr. Heiner Schweigkofler