

**Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!**

**Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!**

**Meine Damen! Meine Herren!**

In der vorliegenden Planbilanz werden die für das Jahr 2017 geplanten Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt, während das Ergebnis der Veränderungen der Vermögens- und Schuldenteile in der Vermögensübersicht zum Stichtag 31.12.2017 angeführt wird.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 61.270.000, während die vorgesehenen Ausgaben € 55.636.000 betragen. Der Gewinn vor Steuern beträgt € 5.627.000. Die direkten Steuern auf dieses Ergebnis betragen € 1.856.000 und somit ergibt sich ein Reingewinn von € 3.771.000.

Am Ende des Jahres 2017 wird die Aktiva der Bilanz € 1.400.160.000 betragen, davon betreffen € 1.353.983.000 das Anlagevermögen und € 46.177.000 das Umlaufvermögen. Diese Beträge werden mit Eigenkapital in Höhe von € 1.346.683.000 und mit Fremdkapital in Höhe von € 44.202.000 gedeckt.

Der Begleitbericht zur Planbilanz erläutert die einzelnen Posten.

## **DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME**

Für die Durchführung der Bauprogramme des Jahres 2017 sind Arbeiten in der Höhe von € 46.374.000 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 2017**

Für das Jahr 2017 ist die Übergabe von 4 Wohnungen in Kiens, von 15 Wohnungen in Klausen, von 25 Wohnungen in Meran, von 16 Wohnungen in Lana, von 6 Wohnungen in Ulten, von 7 Wohnungen in Feldthurns und von 4 Wohnungen in Pfatten vorgesehen.

Die Arbeiten betreffend die Baustellen in Ritten (9 Wohnungen), Tramin (4 Wohnungen) und Innichen (15 Wohnungen) werden weitergeführt.

Die vorgesehenen Baustellen für 2017 (mit bereits bestätigter Finanzierung) werden die folgenden sein:

- Gais, 9 Wohnungen
- Andrian, 4 Wohnungen
- Tirol, 8 Wohnungen
- Brixen, 18 Wohnungen

- Leifers, 27 Wohnungen
- Bruneck, 15 Wohnungen
- Bozen, 16 Wohnungen (Zone Pfarrhof)
- Meran, 8 Wohnungen (Carduccistrasse)

Es werden folgende Projektierungen vervollständigt:

- Bozen, 55 Wohnungen (Lehrlingsheim)
- Stilfs/Sulden, 4 Wohnungen
- Kastelruth, 6 Wohnungen

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

### **AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN FÜR DAS JAHR 2017**

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr wieder finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt € 35.258.000 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**

Die ordentliche Instandhaltung wird im Jahre 2017 za. 8.000 Eingriffe vornehmen, außerdem Wohnungssanierungen der leerstehenden Wohnungen in den Zonen Brixen und Meran. Für die Ausführung derselben sind in der Jahresbilanz 2017 € 5.520.000 vorgesehen.

## **NEUER SITZ WOBI**

Für das Jahr 2017 ist der Ankauf eines neuen Institutsitzes vorgesehen. Die Durchführung dieses Projekts hängt vom Ausgang der Marktanalyse und von der Genehmigung der Provinz zur Verwendung der notwendigen Finanzmittel ab.

## **SITZE ÄMTER WOBI**

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

## **MIETEINNAHMEN**

Im Jahre 2017 sind Mieteinnahmen von insgesamt € 37.460.000 vorgesehen, davon betreffen € 31.346.000 die Mieten für Wohnungen und sonstige Liegenschaften des Institutes, € 500.000 ergeben sich aus der Vermietung an den Mittelstand, € 192.000 aus den Mieteinnahmen von Wohnungen, die von Dritten angemietet wurden und € 1.720.000 aus den Mieteinnahmen der Arbeiterwohnheime. Aus der Vermietung von Geschäften, Flächen und von anderen Investitionsgütern wird das Institut Erträge über € 2.642.000 erzielen.

Ab 1. Januar 2017 ist vorgesehen, eine monatliche Mindestmiete für Sozialwohnungen von € 50,00 anzuwenden. Diese Gesetzesänderung verursacht bei gleichbleibender Anzahl von vermieteten Sozialwohnungen und angewandten Mieten eine Erhöhung der Mieteinnahmen von € 1.060.000 im Vergleich zu den im Vorjahr in Rechnung gestellten Mieten.

## **SÄUMIGKEIT DER MIETER**

Im Laufe des Jahres 2016 (Daten zum 31. Oktober) ist ein leichter Rückgang der Rückstände der Mieter, die eine Wohnung des Institutes besetzen, festzustellen, während ein Anstieg der Rückstände jener Mieter, die die Institutswohnungen wegen Kündigung oder Zwangsräumung verlassen haben, zu verzeichnen ist.

Bis zum 31. Oktober wurden 114 Mahndekrete und 69 Leistungsaufforderungen zugestellt und es wurden Zwangsräumungen von 9 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 15 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 2017 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 220 Mitarbeiter (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit zu 100% ausübt), davon sind: 16 in Teilzeit zu 90%, 35 in Teilzeit zu 75% (wovon drei Mitarbeiterinnen Telearbeit ausüben), 12 zu 60%, 15 zu 50% und 1 zu 30%, 4 Mitarbeiterinnen sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 5 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 90% und eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% ausüben) und 12 Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon der Generaldirektor, 1 Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90% und 1 Mitarbeiterin zu 50%).

### *Personalstand zum 15.11.2016*

<b>Mitarbeiter</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>75%</b>	<b>60%</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>Anzahl Mitarbeiter</b>
Unbefristet	124	16	35	12	15	1	203
Befristet	13	2	1	-	1	-	17
<b>Insgesamt</b>	<b>137</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>220</b>

Im Stellenplan sind derzeit 201,05 Stellen vorgesehen, davon werden 179,65 Stellen von Personal mit unbefristetem Arbeitsverhältnis besetzt.

Im Jahr 2017 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.

## **EDV Amt**

Besonders intensiv waren im Jahr 2016 die Anpassungsarbeiten der Verwaltungsabläufe und des informatischen Systems an die neuen Bestimmungen des Kodexes für die digitale Verwaltung CAD 3.0.

Die neuen Bestimmungen schreiben den Verwaltungen vor, dass nur noch digitale Dokumente erstellt und archiviert werden dürfen. Dies hat eine Überarbeitung der Abläufe und der technischen Standards für die Erstellung der Dokumente notwendig gemacht. Außerdem musste auch die Faszikulierung der Eingangs- und Ausgangspost, sowie die Ersatzarchivierung dieser Dokumente neu erarbeitet werden.

Zur Zeit wird an der Verwirklichung des digitalen Zahlungsauftrags gearbeitet. Die praktische Umsetzung wird zeitgleich mit dem Beginn des neuen Kassadienstes des Institutes erfolgen.

Im Jahr 2017 wird sich die Tätigkeit des EDV-Amtes auf die Fortführung der laufenden Projekte konzentrieren. Um die Effizienz zu steigern und um Synergien besser nutzen zu können, wird die Zusammenarbeit mit der Siag weiter vertieft. In dieser Hinsicht ist die Verlagerung der Verwaltung des Data Centers des Institutes zur Siag, die Aktivierung der Zugänge mittels des öffentlichen Systems durch eine digitale Identität, sowie die Anknüpfung an das Zahlungssystem pagoPA, das die elektronischen Zahlungen an die öffentliche Verwaltung ermöglicht, vorgesehen.

## **VERWALTUNGSTÄTIGKEIT**

Laut den Unterlagen und den aktuellen Schätzungen wird der Haushaltsvoranschlag 2017 mit einem Gewinn von € 3.771.000 abschließen.

Der im Vergleich zur Hochrechnung 2016 verminderte Gewinn entsteht hauptsächlich durch die Tatsache, dass der vorgesehene Zuwachs der Erlöse durch die Anwendung der von der Landesregierung beschlossenen monatlichen Mindestmiete von € 50,00, sowie durch die Erhöhung der Mehrwerte und aktiven Mehrerlöse für Grundübertragungen höheren Ausgaben für allgemeine Aufwände, ordentlicher Instandhaltung und Personalausgaben, sowie einem konstanten Anstieg des Bilanzwertes der Abschreibungen der Immobilien gegenübersteht.

Bozen, 29. November 2016

DER PRÄSIDENT  
Dr. Heiner Schweigkofler