

BERICHT DER PRÄSIDENTIN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2023

Sehr geehrte Verwaltungsräte,

Sehr geehrte Mitglieder des Kontrollorgans,

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2023 durch seine periodischen Treffen, sowie anhand der Dokumentationen der Generaldirektion des Wobi über die Entwicklung und die Lage des Instituts eingehend informiert. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Institutes überzeugen. Im folgenden Bericht wird der Stand der Umsetzung des Bauprogrammes und der außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten, die Verwaltung und Führung der Gebäude sowie die ordnungsgemäße Verwaltung dargestellt. Der Bericht enthält alle notwendigen Daten für eine Analyse des Jahresabschlussberichtes, mit besonderem Augenmerk auf den Umsatz, die wichtigsten Ertrags- und Kostenpunkte, die getätigten Investitionen und die dabei verwendeten Geldmittel sowie den entsprechenden Vermögens-, Finanz- und Wirtschaftsverlauf.

STAND DER UMSETZUNG DES BAUPROGRAMMES

Aus dem beigelegten Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2023 für die Bautätigkeit insgesamt € 40.642.734 ausgegeben wurden und zwar € 9.725.676 für Neubauten und € 30.917.058 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.181.085 beliefen.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 für insgesamt 300 Wohnungen genehmigt. Später hat die Landesregierung eine Ergänzungen dieses Programmes (Beschluss Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Beschluss Nr. 385 vom 21.05.2019) genehmigt, laut welcher vorgesehen war, bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 Wohnungen zu verwirklichen.

Die Autonome Provinz Bozen begann Mitte 2022 mit der Ausarbeitung des neuen Bauprogramms 2023-2033, indem sie die Gemeinden und die Bezirksgemeinschaften aufforderte, ihren Bedarf zu melden und diesen beim WOBİ einzureichen. Dieses Programm wurde dann von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 815 vom 26.09.2023

für insgesamt Nr. 617 Wohnungen genehmigt; diese Zahl umfasst auch alle derzeit bereits durchgeführten und im vorherigen Bauprogramm vorgesehenen Eingriffe.

Von den 658 (617+41) im Rahmen obgenannten Wohnbauprogramme vorgesehenen Wohnungen waren zum 31.12.2023 60 (19+41) fertiggestellt, (Martell und Schlanders bzw. Andrian, Brixen, Bruneck, Kastelruth, Leifers/Ank. und Stilfs) 104 waren in der Bauphase, 153 in Projektierungsphase, für weitere 41 Wohnungen waren die Baugründe verfügbar, während für die verbleibenden 300 Wohnungen die Grundzuweisung seitens der betroffenen Gemeinden, welche die Verfügbarkeit gesichert haben, kurz vor dem Abschluss stand.

In **Bozen** wurde das Ausführungsprojekt für den Bau von 65 Wohnungen durch den Abriss des ehemaligen Lehrlingsheims in Haslach im Mai 2023 vom Verwaltungsrat genehmigt (Beschluss 44/2023), um ausgeschrieben zu werden. Da die Beträge über dem EU-Schwellenwert lagen, wurde die Agentur für öffentliche Verträge der APB (AOV) beauftragt, die Ausschreibung zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wurde das WOBI von der AOV aufgefordert, das Ausführungsprojekt an die aktualisierte Preisverzeichnisse anzupassen. Dieses Verfahren führte zu einer Überarbeitung des Projekts und seiner erneuten Genehmigung im September 2023 durch den Beschluss 59/2023 des Verwaltungsrat. Aus den oben genannten Gründen war es nicht möglich, die Ausschreibung im Jahr 2023 zu veröffentlichen, und mit der Einführung des neuen Kodex 36/2023 kann die Ausschreibung Anfang 2024 veröffentlicht werden.

In September 2021 wurden die Arbeiten zur Realisierung von 15 Wohnungen in der Pfarrhofstraße in Angriff genommen; nach einem langen Bonifizierungsverfahren, das fast ein Jahr dauerte; ist die Fertigstellung für den Sommer 2024 vorgesehen.

Das Ausführungsprojekt für den Bau von 28 "Wood Tower"-Wohnungen in der Erweiterungszone " Drusus Ost/Grieser Au" ist abgeschlossen und die Veröffentlichung der Ausschreibung wird für das erste Halbjahr 2024 erwartet. Die Verzögerung ist vor allem auf die Komplexität des Brandschutzes für ein Gebäude dieser Höhe zurückzuführen.

Insgesamt ist für die Stadt Bozen der Bau von ca. **285** Wohnungen im Rahmen des von der Landesregierung genehmigten Wohnbauprogrammes 2023-2033 vorgesehen.

In **Bozen** werden die Machbarkeitsstudien und die Verhandlungen mit der Gemeinde über zwei große Projekte mit Abbruch und Wiederaufbau im Stadtteil Haslach und im Arbeiterwohnheim "3 Gobbi" in der Zone Pfarrhof fortgesetzt, wie im Bauprogramm 2023-2033 vorgesehen.

In der Gemeinde **Neumarkt** sind die Arbeiten zur Errichtung von 12 Wohnungen in der Zone „C2 Gänsplätzen“ übergeben worden und die Fertigstellung ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

In der Gemeinde **Auer** wird die Ausführungsplanung für die Realisierung von 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Palain“ abgeschlossen, die Veröffentlichung der Ausschreibung ist im Laufe des Jahres 2024 vorgesehen.

In **Eppan** wurde eine Variante des Durchführungsplans für den Bau von 10 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Stampfl II genehmigt.

In **Schlanders** wurden die Arbeiten für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone "Malaun" abgeschlossen.

In **Latsch** wurde der Auftrag für den Bau von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Kreuzbichl vergeben und die Arbeiten übergeben.

In **Martell** wurden die Arbeiten für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Kirchacker abgeschlossen.

In **Terlan**, Erweiterungszone Kastl in Siebeneich, wurden die Arbeiten für den Bau von 8 neuen Wohnungen vergeben und übergeben.

In **Schenna** wurde der Planungswettbewerb für den Bau von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Widum Goyen II veröffentlicht und die Planungsleistungen vergeben.

In **Abtei** wurde das Ausführungsprojekt für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Boscdaplan II" abgeschlossen und genehmigt.

In **Brixen** wurde die Ausschreibung für die Vergabe der Bauarbeiten veröffentlicht und vergeben und die Arbeiten für den Bau von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone "Landwirt" wurden übergeben.

In **Bruneck** wurden die Arbeiten für den Bau von 34 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone der ehemaligen "Decobelli" Kaserne übergeben.

In **Toblach** wurde die Ausschreibung der Arbeiten für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Sulzenhof veröffentlicht und vergeben und die Arbeiten wurden übergeben.

In **Völs am Schlern** wartet man, auf die Veröffentlichung von Seiten der Gemeinde für die Ausschreibung der Infrastrukturarbeiten notwendig für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Bozner Straße.

In **St. Ulrich** wurde das Vorprojekt für den Bau von 15 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone Socrep I. genehmigt.

In **St. Lorenzen** wurde das Ausführungsprojekt für den Bau von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone "Auerwiese" genehmigt.

In **Sterzing**, Margheretenstraße wurden die Arbeiten für den Bau von 12 neuen Wohnungen fortgesetzt.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Zusätzlich zu den Eigenmitteln und dem EIB-Darlehen werden außerordentliche Instandhaltungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen aus PNC zum PNNR - Mitteln finanziert, für andere (siehe Liste unten) wurden EFRE-Mittel beantragt. Die PAB finanzierte mit zusätzlichen Mitteln von ca. 2 Mio. Euro ein Projekt für die Erneuerung technische Anlagen in der Cagliaristrasse in Bozen.

Im Laufe des vergangenen Jahres sind **397** Sanierungen und Renovierungen von Einheiten, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Der Rückgang ist auf Personalmangel in den beiden technischen Ämter (zwei für die Instandhaltung verantwortliche Geometer, Stellenwechsel des Verantwortlichen des Zusatzprogrammes) zurückzuführen. Außerdem wurden **120** Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und **9** zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

In **Bozen** ist die Ausführung der Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in der Mailandstraße 88 (21 Wohnungen) ist im Gange, während für die energetische Aufwertung und die brandschutztechnische Anpassung des Gebäudes in der Reschenstraße 28 (28 Wohnungen und 150 Garagen) ist das Ausführungsprojekt in Ausarbeitung.

Die Arbeiten zum Austausch der Fenster in den 96 Wohnungen in der Cagliaristrasse 1-31 sind gestartet, die Fertigstellung ist im Juni 2024 vorgesehen - zwei weitere Baulose mit insgesamt 314 Wohnungen werden folgen.

Beide Projekte werden durch PNNR/PNC Förderungen finanziert.

Das Projekt zur energetischen Sanierung und Erweiterung des Gebäudes in der Similaunstrasse 70 (24 Wohnungen + **2 neue Wohneinheiten**) ist in der Überprüfungsphase, die Veröffentlichung der Ausschreibung soll in der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgen. Für das Projekt wurden um EFRE Beiträge angesucht.

Ebenfalls in Bozen sind verschiedene außerordentliche Instandhaltungsarbeiten und Neueindeckung der Dächer in den Gebäuden Alessandria-Straße 43-47 (36 Wohnungen), Kuepachweg 42 (42 Wohnungen) und Baristraße 32 (70 Wohnungen) sowie die brandschutztechnische Anpassung und Abdichtung des Gebäudes Similaunstraße 10-14 (59 Wohnungen) geplant. Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten sind auch für die Brandschutzmaßnahmen in den Garagen in der Cagliaristrasse im Gange.

Neben den ordentlichen Tätigkeiten hat das Technische Büro Ost (welches seit dem 2. Oktober 2023 in das neue Technische Büro Nord integriert wurde) die Ausführungsplanung für die energetische Sanierung in **St. Martin in Thurn**, Nicol Dasser Str. 27-28 (10 Wohnungen) und in **Barbian**, St. Jakob Str. 27 (7 Wohnungen) abgeschlossen.

Die Änderung des Ausführungsplans und der Projektierung für die Schließung der Treppenhäuser in **Naz Schabs/Aicha**, Oberdorf 17 (7 Wohnungen) wurde genehmigt.

Die Arbeiten in **Brixen**, Köstlan Str. 83-87 (17 Wohnungen), Teil des Superbonus 110% Programmes, wurden abgenommen.

Die Arbeiten zur energetischen Sanierung in **Innichen**, Dr. Scheiber Str. 17 (6 Wohnungen) und die Arbeiten zur energetischen Sanierung in **Percha**, Schießstandweg 47-49 (8 Wohnungen), vorwiegend durch den PNC zum PNRR finanziert, wurden abgeschlossen.

Die Arbeiten zur energetischen Sanierung in **Brixen**, Vittorio Veneto Str. 33 (26 Wohnungen) und der Einbau von zwei neuen Aufzügen wurden übergeben.

Die Arbeiten zur Fertigstellung der energetischen Sanierung in **Olang**, Erlenweg 12 und 17 (2 Wohnungen) wurden kollaudiert.

Die Arbeiten für die energetische Sanierung in **Bruneck** in der Kererstraße 45 (14 Wohnungen) und die Arbeiten für die energetische Sanierung im **Sarntal** in der Südtiroler Straße 19 (6 Wohnungen), die mit PNC zum PNRR finanziert wurden, wurden übergeben.

Im **Gsies/Pichl**, Bircha 1A-B (12 Wohnungen) wurden die Arbeiten, mitfinanziert mit EFRE Mitteln, zur energetischen Sanierung übergeben.

In **Klausen**, Seebeggstraße 9 (8 Wohnungen), wurde das mit EFRE Mitteln finanzierte Ausführungsprojekt für die energetische Sanierung und den Einbau eines neuen Aufzugs abgeschlossen und genehmigt.

In **Sterzing**, St. Jakobstr. 3 (10 Wohnungen) wurde mit der Planung für die energetische Sanierung und mit der Planung für die Sanierung bzgl. Brandschutz der Garagen in der Gaismaier Straße 5-6 (12 Wohnungen) begonnen.

In **St. Christina in Gröden**, Str. Gherdeina 33 (12 Wohnungen) wurde mit der Planung für die energetische Sanierung begonnen.

In **Innichen**, Rastbichlstraße 4 (7 Wohnungen) wurde die Änderung des Ausführungsplans genehmigt und mit der Planung einer Überdachung für 5 externe Autoteilplätze begonnen.

In **Innichen/Winnebach**, Silvesterstr.2 (5 Wohnungen) wurde mit der Planung der gesamten Renovierung des Gebäudes mit Wiederherstellung von 1 Wohnung im Dachgeschoss begonnen.

In **Innichen**, Korbinianstr. 6 (7 Wohnungen), wurde mit der Planung für die energetische Sanierung und den Einbau eines neuen Aufzugs begonnen.

In **Welsberg**, Bahnhofstr. 17 (4 Wohnungen), wurde mit der Planung für die energetische Sanierung des Gebäudes und der Renovierung von 4 Wohnungen begonnen.

In **Brixen**, Runggadgasse 14 (12 Wohnungen), wurde mit der Planung für die energetische Sanierung des gesamten Gebäudes (unter Denkmalschutz) und von 2 Wohnungen begonnen.

In **Innichen/Winnebach** in der Silvesterstr 2 und in **Brixen**, Köstlanweg 83-87 wurden zwei ausgebrannte Wohnungen renoviert.

Die Arbeiten für den Austausch von Fenstern wurden in **Sexten**, Rauterstr. 1-3 (8 Wohnungen), in **Brixen**, Schutzengelgasse 10 (7 Wohnungen), in **Völs am Schlern**, Bachtrögl 48, in **Kastelruth**, Buehl 18 (8 Wohnungen), in **Toblach**, Mahler Str. 44 (1 Wohnung), in **Ratschings/Mareit**, St. Johann 5-6 (8 Wohnungen), in **Rasen**, Neurauth (6 Wohnungen) und Pitzäcker 15 (4 Wohnungen) durchgeführt.

Eine Ausschreibung für den Austausch von Fenstern in Höhe von € 500.000 wurde ebenfalls veröffentlicht und vergeben.

Im Bereich des ehem. Technischen Büros Ost wurden die Sanierungsarbeiten an **35 Wohnungen** abgeschlossen und **zwei neue Ausschreibungen** für die Sanierung von weiteren 40 Wohnungen eingeleitet und vergeben.

Das Technische Büro West (ab 2. Oktober 2023 in das neue Technische Büro Nord eingegliedert) hat zusätzlich zu seinen üblichen Aktivitäten, die Kollaudierung/Abnahme der energetischen Sanierung in **Algund**, M. Ladurner Str. 7-11 (30 Wohnungen), mit EFRE Mitteln finanziert, abgeschlossen.

Die Arbeiten in **St. Pankraz**, Widumanger 5-7 (8 Wohnungen), die ebenfalls mit PNC - PNRR mitfinanziert wurden, wurden vergeben und abgeschlossen.

In **Kastelbell**, Winkelweg 2-4 (8 Wohnungen + 3 neue nach Aufstockung) und in **Meran**, Vigil Str. 11-12 (24 Wohnungen) wurden die Arbeiten, finanziert mit 110% Superbonus, abgeschlossen.

In **Meran**, D. Chiesa Str. 4-30 (110 Wohnungen) wurde die Ausführungsplanung des 1. Loses fortgesetzt, sowie in **Meran**, Manzoni Str. 119-121, wurde nach weiteren Verhandlungen mit den Eigentümern von zwei Wohnungen die Ausführungsprokekt der Fassaden- und Dachsanierung fortgesetzt.

In **Meran**, St. Vigil Platz 1-3-4 (36 Wohnungen), wurden die Arbeiten vergeben und übergeben. Die Maßnahme wurde gemeinsam mit PNC-PNRR mitfinanziert.

In **Mals**, Laatsch (7 Wohnungen) wurde die Arbeiten übergeben und jene abgeschlossen die dem Superbonus 110% nutzen können.

In **Latsch**, Hofgasse 17 (8 Wohnungen), wurde das Ausführungsprojekt für 5 Autoabstellplätze abgeschlossen und die Ausschreibung der Arbeiten eingeleitet.

In **Meran**, Schießstandweg 58-60-62, wurde mit der Planung des endgültigen Projekts für die Renovierung eines 450 m² großen Geschäfts begonnen.

Im Bereich des ehem. technischen Amtes West wurden die Sanierungsarbeiten von **31 Wohnungen** abgeschlossen und **zwei neue Ausschreibungen** für die Wohnungssanierung von weiteren 40 Wohnungen durchgeführt und vergeben.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung wurden im Laufe des Jahres 116 neue Aufträge für einen geschätzten Gesamtkostenaufwand (im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer von 24 oder 36 Monaten) von ca. € 5.000.000, die sich auf ca. 8.850 verarbeitete Rechnungen beziehen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurden im Jahr 2023 vom Amt für ordentliche Instandhaltung eine Anzahl von 406 aktiven Verträgen verwaltet. Ebenso werden die gewöhnlichen kleinen Eingriffe ordentlicher Instandhaltung wie z.B. das Ausmalen von Büros, Reparatur von Fußböden, Einstellung von Außen- und Innenabschlüssen, Wartung von Fluchtwegen, usw. weitergeführt.

Die Thematiken bzgl. programmierter Instandhaltung und Überwachung der Anlagen und Strukturen (Brandschutz, Bekämpfung der Legionellen, Instandhaltung und Wartung der Life-Lines, Asbestmonitorierung) können derzeit nicht vollständig verfolgt werden und werden nach Priorität behandelt. Diesen Punkten wurde durch Personalumschichtung in der Abteilung technische Dienste Rechnung getragen, muss in den Folgejahren durch die strukturelle Einführung einer entsprechenden Organisationseinheit fortgesetzt werden. Die Stärkung des Einsatz-Teams der Heizer durch Elektriker erscheint notwendig (Modell „Gemeindebauhof“) und ist erklärtes Ziel der Abteilung technische Dienste.

Weiter wird festgestellt dass sich im Jahr 2023 acht Brände in ebenso vielen Wobi-Gebäuden ereignet haben, die nicht auf technische Mängel zurückzuführen waren und bei denen es zu keinen Personenschäden gekommen ist.

VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2023 554 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 460 von externen Verwaltern verwalteten Kondominien durchgeführt. In Hinsicht auf die Nebenspesenabrechnungen waren die Jahre 2022 und 2023 von den extrem gestiegenen Kosten für Energie

geprägt. Durch die Ende des Jahres 2022 vorgenommene und von mehreren Seiten kritisierte Anpassung der Vorauszahlungen für Nebenspesen hielten sich die Ausgleichszahlungen jedoch in den meisten Fällen in einem vertretbaren Rahmen.

Was den Bereich der Gebäudeverwaltung betrifft, so unterscheiden sich die Gebäude des Wohnbauinstitutes in ihrer großen Mehrheit nicht von anderen Gebäuden im Land. Vor allem im städtischen Bereich gibt es jedoch durchaus einige kritische Komplexe, welche das entsprechende Medieninteresse erhalten. In Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren im sozialen und kulturellen Bereich, sowie den Sicherheitskräften sind die Mieterservicestellen um die Entschärfung dieser Situationen bemüht.

WOHNUNGSZUWEISUNGEN

Im Laufe des Jahres 2023 wurde das System der Zuweisungen neuerlich abgeändert wodurch einige Schwierigkeiten bei der Bearbeitung der Gesuche aufgetreten sind und es notwendig wurde, die EDV-Programme anzupassen. Nichtsdestotrotz waren wir imstande die Gesuche termingerecht zu behandeln und die verfügbaren Wohnungen zuzuweisen. Im Jahr 2023 wurde zudem erstmals eine Ausschreibung für dem „jungen Wohnen“ vorbehaltene Wohnungen durchgeführt.

Im Jahre 2023 konnte in Bozen, aufgrund der allgemeinen Rangordnungen der in den Jahren 2021, 2022 und der ersten Monate des Jahres 2023 eingereichten Gesuche den Gesuchstellern eine Wohnung zugewiesen werden welche folgende Punktezahlen erreicht haben: 1 Person 21 Punkte, 2 Personen 19 Punkte, 3 Personen 22 Punkte, 4 Personen 25 Punkte, 5 Personen 29 Punkte (bis zu 32 Punkten für große Wohnungen für 6 oder mehr Personen) Die Gesuchsteller der Rangordnung für „alte Leute“ erhielten die Zuweisung einer Wohnung mit mindestens 19 Punkten.

Die Situation in den übrigen Gemeinden des Landes ist sehr unterschiedlich.

Im Jahr 2023 sind 2.142 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden.

WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2023 verfügte das Institut über 13.468 Wohnungen, davon sind 15 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen, es sind Ein- bis Sieben-Zimmer-Wohnungen verfügbar.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 399 Wohnungen übergeben (davon 39 Tausche): 17 Neubauwohnungen und 398 Altbauten.

Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Trotz der beständigen Anpassung der Kondominiumsspesen, die den Mietern im Herbst 2022 angelastet wurde, konnte im Laufe des Jahres 2023 ein allgemeiner Rückgang der Zahlungsrückstände der Mieter verzeichnet werden, dies dank der intensiven Mahnungstätigkeit und Unterstützung der spontanen Einhebung durch die Gewährung von Zahlungsaufschüben und Ratenzahlungen.

Der prozentuelle Anteil der im Jahr 2023 im Verhältnis zum Gesamtumsatz für Mieten und Nebenkosten angehäuften Zahlungsrückstände beläuft sich auf 3,89%.

Im Laufe des Jahres 2023 hat die Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung die Unterlagen für den Erlass von 144 Zahlungs- und Räumungsdekreten und 95 gerichtlichen Leistungsaufforderungen vorbereitet. Bei einer Anzahl von 221 vom Gerichtsvollzieher festgesetzten Räumungsterminen war man imstande, dank der geleisteten Unterstützung der Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung in Zusammenarbeit mit den Sozialdiensten und den privaten Hilfsorganisationen und -vereinen, mit den säumigen Mietern Ratenzahlungen zu vereinbaren, sodass sich die Anzahl der Zwangsräumungen in Grenzen hielt. Im Jahre 2023 wurden Zwangsräumungen von 27 Wohnungen und 3 Garagen/Autoabstellplätzen durchgeführt, außerdem wurden 19 Bewohner von Arbeiterwohnheimen ausgewiesen.

Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden

Im Laufe des Jahres 2022 hat das Institut den vom Land garantierten Darlehensvertrag mit der EIB über € 125.578.500 mit einer Laufzeit von 30 Jahren zur Finanzierung des Bauprogramms für den Zeitraum 2021-2025 und der Sanierung und außerordentlichen Instandhaltung der Gebäude für den Dreijahreszeitraum 2021-2023 für den Teil, für den das Institut keine verfügbaren Mittel zur Finanzierung hat, abgeschlossen.

Der erste Teil des Darlehens in Höhe von € 16.000.000 wurde im Juli 2022 zu einem fixen Zinssatz von 2,68 % mit 30 Jahren Laufzeit beantragt und ausgezahlt.

Im Laufe des Jahres 2022 wurden Projekte des WOBI für Beiträge PNRR/PNC in Höhe von € 15.719.970 zugelassen, sodass ein Teil der Finanzierung aus dem EIB-Darlehen zur Verfügung steht, der für die Finanzierung außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten im Zweijahreszeitraum 2024-2025 anstelle der ursprünglich vorgesehenen Beiträge des Landes verwendet werden kann.

Die Landesregierung hat daher in ihrer Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen, das WOBI zu ermächtigen das EIB-Darlehen auch für die Finanzierung der außerordentlichen

Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 2024 und 2025 in Anspruch zu nehmen, obwohl sich die Kosten für das Darlehen aufgrund des Anstiegs der Zinssätze erhöhen.

Die Kosteneffizienz der wirtschaftlichen Bedingungen die von EIB bei der jeweiligen Anfrage um Teilauszahlungen geboten werden, wird von Euregio+, einer inhouse Gesellschaft des Landes, geprüft.

Euregio+ wurde auch mit der Durchführung der wirtschaftlichen und finanziellen Analyse der Finanzierung und ihrer Auswirkungen auf das wirtschaftliche und finanzielle Gleichgewicht in den künftigen Abschlussrechnungen des Instituts beauftragt.

Um die Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen und finanziellen Gleichgewichts zu gewährleisten, hat die Landesregierung in ihrem Protokoll der Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen, mit der Auszahlung von Zuschüssen auf die Betriebsaufwendungen zur Deckung der Passivzinsen beizutragen, falls die Abschlussrechnung des Wobi einen Jahresfehlbetrag ausweisen sollte und mit der Auszahlung höherer Kapitalzuschüsse zur Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungen ab dem Jahr 2026 beizutragen, nachdem sich die finanzielle Verfügbarkeit des Wobi zur Mitfinanzierung der Instandhaltung aufgrund der Zahlung höherer Kredittilgungsraten als ursprünglich vorgesehen infolge des Anstiegs der Passivzinsen verringern wird.

Was die Ausgaben für Bautätigkeiten über € 9.725.676 betrifft, ist der Betrag des Jahres 2023 über € 4.296.212 mittels Landesbeiträgen im Kapitalkonto nur für Baustellen, deren Ausgabenbindungen in den Jahren vor der Unterzeichnung des Darlehensvertrages eingegangen wurden, zu finanzieren, während die Kosten für die anderen Bautätigkeiten in Höhe von € 5.027.654 über den Darlehensvertrag und mit eigenen Mitteln zur Deckung der Kosten für das technische Personal in Höhe von € 401.810 finanziert wurden, die als Wertsteigerung der Gebäude verbucht wurden, die mittels Darlehen finanziert wurden.

Die Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung über einen Gesamtbetrag von € 30.917.058 wurden durch Eigenmittel und Mittel aus dem Darlehensvertrag in Höhe von € 22.998.082, durch EFRE-Beiträge in Höhe von € 67.395 und durch Beiträge PNC in Höhe von € 7.851.581 gedeckt.

Im Jahr 2023 hat das Land einen Beitrag im Kapitalkonto von € 1.969.653 für die Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung eines Gebäudes in Bozen, Cagliaristraße 12-52 zweckgebunden und im Jahr 2024 ausgezahlt.

Im Laufe des Jahres 2023 wurden Eingriffe, die die Steuererleichterung Superbonus 110% über einen Gesamtbetrag von € 2.561.896 genutzt haben, abgeschlossen.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2023 insgesamt zu 10 Sitzungen zusammengekommen und hat 83 Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und in seinem Bericht an die Landeregierung zusammengefasst.

Die Präsidentin empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2023 zu genehmigen.

DIE PRÄSIDENTIN

Dott.ssa Francesca Tosolini

Bozen, 27. Mai 2023