



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU
DES LANDES SÜDTIROL**

PLANBILANZ 2024



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

BERICHT ZUR PLANBILANZ **2024**

Verehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Verehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen und Herren!

Der vorliegende Haushaltsvoranschlag ist das zentrale Geschäftsinstrument für das Finanzgebaren des Institutes und wurde auf Grundlage des Jahresprogramms und des Mehrjahresprogramms der Gebäudeinvestitionen berechnet und berücksichtigt auch die effektiv zur Verfügung stehenden Finanzmittel

Die vorausschauende Planung, die für das Institut bereits seit 50 Jahren bezeichnend ist, garantiert ein strukturiertes, detailliertes und sehr kontrolliertes Vorgehen im laufenden Geschäftsjahr, aber ist auch Grundlage über dieses Ziel hinaus und ermöglicht eine sehr hohe Qualität unserer Tätigkeit, sowohl bei den Baueingriffen als auch bei der Instandhaltung unseres Immobilienvermögens. Dies wird auch durch ein Netzwerk der Zusammenarbeit erreicht, das die Beziehungen zu unseren Mietern in Laufe der Jahre stetig verbessert.

Auch im Jahr 2024 wird die Tätigkeit des Wobi im ganzen Land konstant anwachsen, wobei wir sowohl bei den Einwohnern als auch bei unseren Mieter ein wichtiger Bezugspunkt bleiben. Dieser wichtige Zuwachs wird großer Anreiz sein, um die grundlegende Aufgabe des Wobi weiterhin mit Erfolg zu erledigen: nämlich den Bau eines gewichtigen Anteils des Vermögens von Landesimmobilien und dessen Wertschätzung, um schlussendliche eine bessere Lebensqualität zu erreichen.

Die vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 69.754.000 , gegenüber vorgesehenen Ausgaben von € 66.766.000. Der Reingewinn des Haushaltsjahres nach Abzug der Steuern beträgt € 1.467.000.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Neubauprogramme im Jahre 2024 werden insgesamt Ausgaben in Höhe von **€ 22.525.000 Euro** vorgesehen.

Im September 2022 beantragte das WOBI über eine Vereinbarung mit PAB Mittel aus dem staatlichen PINQUA-Programm für das ehemalige Lehrlingsheim in Bozen, Kuepachweg.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 mit 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 WOBI 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.

AUFLISTUNG DER NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2024

Im Jahr 2024 ist die Fertigstellung und die Übergabe an die Mieter von 46 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden (Martell 5 Wohnungen und Schlanders 14 Wohnungen sind 2023 fertiggestellt worden; Bozen/Pfarrhof 15 Wohnungen und Sterzing 12 Wohnungen) vorgesehen.

Für das Jahr 2024 ist außerdem der Beginn bzw. die Fortsetzung der Arbeiten für 169 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden vorgesehen (Abtei/Boscdaplan 5 Whg., Bozen/ehemaliges Lehrlingsheim Haslach 65 Whg., Brixen Landwirt 9 Whg., Bruneck/Decobelli 34 Whg. Toblach 6 Whg., Neumarkt, 12 Whg, Völs am Schlern 14 Whg., Latsch 8 Whg., St. Lorenzen 8 Whg., und Terlan/Siebeneich 8 Whg.).

Die Projekte Abtei und Sankt Lorenzen warten auf die Bestätigung der Finanzierung durch die Provinz – Abteilung 25, die Refinanzierung durch Abschläge und/oder die Umverteilung von Mitteln, um vergeben zu werden, da sie 2023 vom VWR genehmigt wurden, aber zu den Gemeinden mit mittlerem/geringem Bedarf gehören.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Für insgesamt 38 Wohnungen in zwei Gemeinden werden die Planungen fertiggestellt und die Ausschreibungen vorbereitet (Bozen/Drusus Ost 28 Whg., und Eppan 10 Whg.), während die Planungen für weitere 23 Wohnungen weitergeführt werden (Auer 8 Whg., und St. Ulrich 15 Whg.).

Im Jahr 2024 ist es auch außerdem vorgesehen den Planungswettbewerb für den Bau von 8 Whg. in Schenna abzuschließen und ca. 15 Whg. in Lana/Meranerstrasse – Zone Exclusiv auszuschreiben sowie und der Beginn der städtebaulichen Analyse und der Ausarbeitung des ersten Planungsdokuments für die Abriss- und Wiederaufbauprojekte in Bozen, ehem. Gebäude 3 Gobbi in Leifers/Unterbergstrasse und in Bozen/Haslacherstrasse, sowie mit den Vorprüfungen für das Militärgelände in der Gemeinde Bruneck und die Villa Igea ebenfalls in Bruneck zu beginnen.

Die Abteilung technische Dienste wird die baulichen Möglichkeiten prüfen, im Einklang mit den Vorgaben des Bauprogrammes 2023-2033 der Landesregierung.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN JAHR 2024

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt **€ 41.387.000** (davon € 7.148.000 für fremdverwaltete Gebäude) einsetzen.

Es sind bauliche Eingriffe zur Erhaltung und Sanierung der Gebäude, auch in energetischer Hinsicht, 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 vorgesehen.

Im Jahr 2024 werden Arbeiten betreffend die energetische Sanierung in 20 Gebäuden in Angriff genommen bzw. weitergeführt.

Für drei Projekte wurden EFRE-Mittel in einer Gesamthöhe von ca. 5 Mio. EUR beantragt (Bozen - Similaunstraße, Klausen - Seebegg und Gsies - Bircha). Bei allen geplanten energetischen Sanierungsprojekten wird die Förderungswürdigkeit bzw. Förderfähigkeit geprüft. Darüber hinaus wurden alle acht Projekte, die im Ergänzungsfondsprogramm (PNC) zum Nationalen Plan für Wiederaufbau und Resilienz (PNRR) mit einem Betrag von ca. 16 Mio. Euro enthalten waren, umgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Erneuerung mehrerer thermischer Anlagen geplant, wobei in Bozen/Cagliari 12-52 umfangreiche Arbeiten zur Ausbalancierung der



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Steigleitungen durchgeführt werden sollen, um Energie einzusparen und das Legionellenrisiko zu verringern. Letzteres war für 2023 geplant, konnte aber aufgrund der ersten erfolglosen Ausschreibung nicht umgesetzt werden.

Weiter ist der Anschluss von mehreren Gebäuden, im Besonderen in Bozen und Meran, an die Fernwärme geplant. Weitere Eingriffe sind geplant, um architektonische Barrieren zu beseitigen, unterirdische Garagen an die Brandschutzbestimmungen anzupassen, sowie Aufzugsanlagen zu erneuern.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Das Technische Amt Instandhaltung wird im Jahre 2024 ca. 8.000 Eingriffe zur ordentlichen Instandhaltung durchführen, neben den Wohnungswiederinstandsetzungen in den Zonen im Zuständigkeitsbereich der MSS Meran und Brixen.

Im Jahr 2024 wird die Angleichung und Standardisierung der Verfahren zwischen den verschiedenen Ämtern für Wohnungssanierung umgesetzt. Eine weitere Forcierung der Ausschreibungen für die Wohnungssanierung soll dazu beitragen, dass die Zahl der auf eine Sanierung/Renovierung wartenden Wohneinheiten, die derzeit bei ca. 3 % des Bestandes liegt, weiter reduziert wird.

Es ist eine Struktur für die programmierte Instandhaltung geplant, die jedoch nur mit der Verstärkung und Stabilisierung des Personals im Anlagenbereich in Angriff genommen werden kann, das derzeit nicht zur Verfügung steht und gerade angefordert wird.

Im Jahr 2023 wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt ca. 92 neue Vergaben für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von ca. € 3.970.000 zugesprochen; die durchschnittliche Laufzeit dieser Verträge liegt zwischen 24 und 36 Monaten.

SITZE ÄMTER WOBI

Für die Gebäude in der Horazstraße und in der Amba-Alagi-Straße in Bozen wurde eine Klimaanlage in das Dreijahresprogramm aufgenommen.

EINFÜHRUNG VON STANDARDISIERTEN PROZEDUREN, NEUER KODEX UND DIGITALISIERUNG IM BEREICH T.D.

Der neue Kodex 36/2023 und das BIM-Dekret 560/2017 verpflichten zur Implementierung von Verfahren innerhalb des WOBI und führen die Notwendigkeit von IT-Produktaktualisierungen ein. All dies erfordert ein Engagement der Mitarbeiter der Abteilung mit der Aktualisierung von Vorlagen,



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Analysen und Besprechungen, um in Zusammenarbeit mit den anderen Abteilungen und der Informatik geeignete Lösungen auf dem Markt zu finden.

ANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER SOZIALWOHNUNG/WOHNUNG ZUM BEZAHLBAREN MIETZINS

Seit dem Jahr 2021 können Ansuchen um Zuweisung einer Sozialwohnung laufend das ganze Jahr über gestellt werden. Es handelt sich dabei um über 2.000 Gesuche, welche jährlich gestellt werden. Für das kommende Jahr ist zudem die Umsetzung bzw. Realisierung von verschiedenen Ausschreibungen für das „Junge Wohnen“ und für Wohnungen zum „bezahlbaren Mietzins“ geplant. Dies ist nun möglich, da im August 2023 die Durchführungsverordnungen zum Landesgesetz 5/2022 genehmigt wurden.

FINANZIERUNG BAUTÄTIGKEIT

Das Land hat durch Mitteilung des Amtes für Aufsicht und Beratung der Abteilung Lokale Körperschaften vom 29.06.2020 dem Wohnbauinstitut Anweisung gegeben, zur Finanzierung des Bauprogrammes für den Zeitraum 2021 – 2025 ein Darlehen aufzunehmen. In der Folge hat das Land mit Mitteilung der Abteilung Wohnungsbau vom 16.10.2020 die Anweisung der Finanzierung durch Aufnahme eines Darlehens ausgedehnt und zwar auch auf den Teil der Maßnahmen für die Sanierung der frei gewordenen Wohnungen und die Maßnahmen für die außerordentliche Instandhaltung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023, der nicht durch Mittel des Institutes gedeckt werden kann.

Das Wobi hat den durch Darlehen abzudeckenden Finanzbedarf für die Verwirklichung der Bautätigkeit des Zeitraums 2021 – 2025 und der Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung für den Zeitraum 2021 -2023, die nicht durch die eigenen Finanzmittel abgedeckt werden können, in einer Höhe von insgesamt Euro 125.578.500,00 ermittelt.

Für die Bautätigkeit wird das Land auf Grund der bereits in den Vorjahren zugesicherten Spesenabdeckungen ausschließlich für die Baustellen in Bozen, Pfarrhof 15 Wohnungen und Schlanders Schöpfarel 14 Wohnungen sowie für die Kofinanzierung der Kosten für Bozen Drusus Ost 28 Wohnungen (der nicht von



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Landesfinanzierung gedeckter Teil wird durch das Darlehen finanziert) Kapitalfinanzierungen bereitstellen, während für die Finanzierung der neuen Bautätigkeit ausschließlich das Kapital des Darlehens verwendet wird.

Was die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung betrifft, wurden durch die Zulassung von Projekten des WOBI zu Beiträgen PNRR/PNC in Höhe von € 15.719.970 und PINQUA in Höhe von € 15.000.000 sowie der Möglichkeit der Nutzung des Steuerguthabens Superbonus 110% Mittel aus dem Darlehen der EIB frei, die für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung für die Jahre 2024 und 2025 verwendet werden können.

Das Land hat außerdem Ende 2023 einen außerordentlichen Kapitalzuschuss in Höhe von € 1.969.635 genehmigt, der für einen Teil der Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung in Bozen Cagliari Str. 12-52 bestimmt ist.

Investitionen

Für das Jahr 2024 hat das Institut Investitionen für den Ankauf von Software und Hardware in Höhe von insgesamt € 180.000, für den Ankauf von Möbeln und Ausstattung der Arbeiterwohnheime in Höhe von € 70.000 sowie den Ankauf von Büromöbeln und anderen Investitionsgütern in Höhe von € 34.000 geplant.

Im folgenden technischen-wirtschaftlichen Bericht werden die wichtigsten Posten der vorgesehenen Erträge und Aufwände für das Jahr 2024 dargestellt.

TECHNISCH-WIRTSCHAFTLICHER BERICHT

GESAMTLEISTUNG	€ 69.754.000
-----------------------	---------------------

ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN	€ 64.805.000
--	---------------------

typische Erträge des Institutes:

Mieterträge	€ 43.044.000
--------------------	---------------------

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 35.377.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 5.359.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 26.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Dritten angemietet hat und € 323.000 für die veranschlagten Mieteinnahmen aus den Wohnungen für den Mittelstand.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.959.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime und die Miniwohnungen des Sanitätspersonals.

Im Jahr 2024 ist die Fertigstellung und die Übergabe an die Mieter von 46 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden (Martell 5 Wohnungen und Schlanders 14 Wohnungen sind 2023 fertiggestellt worden; Bozen/Pfarrhof 15 Wohnungen und Sterzing 12 Wohnungen) vorgesehen.

Erlöse für geleistete Dienste € 21.156.000

Hierbei handelt es sich um die vom Institut bevorschussten und an die Mieter weiterverrechneten Kondominiumsspesen einschließlich MwSt., sowie um die Weiterverrechnung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN € 2.190.000

Dieser Posten beinhaltet die gesamten Personalkosten der technischen Mitarbeiter des Institutes, welche direkt mit der Umsetzung des Bauprogramms und der außerordentlichen Instandhaltung beschäftigt sind.

Mehrwerte aus Veräußerungen u. Eventualforderungen € 1.050.000

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der Abtretung von leeren Institutswohnungen in Kondominien und der Abtretung oder dem Tausch verschiedener Immobilieneinheiten im Dreijahreszeitraum 2024-2026.

HERSTELLUNGSKOSTEN € 66.766.000

AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 31.413.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Allgemeiner Aufwand € 4.447.000

Dieser Posten beinhaltet hauptsächlich die Ausgaben für die Verwaltungstätigkeit des Institutes (Verbrauch, Instandhaltung und Reinigung Büros, Kosten für Fuhrpark, Versicherungen, Verwaltungskosten) und die Beauftragungen für Beratung und Dienstleistungen von Dritten.

Für das Jahr 2024 wurden Mittel für das Analyse- und Überarbeitungsprojekt der betriebsinternen Abläufe, für die Digitalisierung der Prozesse, für die Programmierung neuer Informatikprozeduren für die Beschleunigung von internen Arbeitsabläufen, für die Beauftragung einer Presseagentur für den Medienkontakt und für den neuen Dienst Contact Center vorgesehen.

Zudem sind Beauftragungen an technische Freiberufler für die Ausarbeitung einer neuen IT-Strategie für das Institut, für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, für die Verwaltung der Katasterverfahren, für die Entwicklung einer geeigneten Database zur Verwaltung der zu sanierenden Wohnungen und für die Risikobewertung von Legionellen in Gebäuden vorgesehen.

Aufwand für Gebäudeverwaltung € 2.133.000

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.520.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 3.200.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.250.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

Dienstleistungsaufwand € 19.092.000

Dieser Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Condominiumsspesen für Wohnungen, die den Mietern vollständig angelastet werden.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

AUFWAND FÜR DAS PERSONAL

€ 14.734.000

von denen:

Löhne und Gehälter	€ 10.588.000
Sozialabgaben	€ 2.911.000
Abfertigungen	€ 1.100.000
andere Kosten	€ 135.000

Für das Jahr 2024 wurden die finanziellen Mittel für die Kollektivvertragsverhandlungen für den bereichsübergreifenden Kollektivvertrag für die Allgemeinheit des Personals für den Zeitraum 2022-2024 vorgesehen sowie die anfallenden Ausgaben aufgrund des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages für die Führungskräfte vom 24.08.2023.

ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN

€ 12.931.000

Abschreibung immaterieller Anlagen

€ 483.000

davon € 432.000 für die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

Abschreibung materieller Anlagen

€ 11.890.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 10.851.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 934.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 105.000

In Anbetracht der Tatsache dass die Immobilien des Institutes in der Bilanz zum buchhalterischen Nettowert aufscheinen, der meistens niedriger als der verbleibende Restwert der Immobilie ist, wird in Anwendung der OIC Prinzipien Nr. 16 Paragraph 62 ab dem Jahr 2021 jährlich die Abschreibungsquote ausgesetzt und zwar für jene Immobilien deren buchhalterische Restwert niedriger als der Marktwert der Fläche ist, auf der das Gebäude errichtet ist. Dies wird anhand des Durchschnittswerts berechnet der mit Dekret des Direktors vom Schätzungs- und Enteignungsamtes des Landes für die Landeshauptstadt und für einzelne Gemeinden mit besonderes interessanten Immobilienbestand festgelegt wurde.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Diese Vorgehensweise wurde vom VWR des Institutes in der Sitzung vom 29.11.2021 beschlossen.

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 558.000

Dieser Posten beinhaltet den Teil der schwereinbringlichen Forderungen von Mietern, die nicht mehr eine Wohnung des Institutes besetzen und von zahlungsunfähigen Mietern.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 7.144.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2024	€ 4.190.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge und auf Ankäufe von Gebäuden	€ 400.000
die Stempelsteuer, die Besetzungsgebühr an die Gemeinde und andere kleinere Gebühren	€ 7.000
die GIS	€ 2.250.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 297.000

EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND –LASTEN - € 1.055.000

Im vorliegenden Abschnitt der Gewinn- und Verlustrechnung scheinen die auf dem Schatzamtskonto und anderen Guthaben angereiften Aktivzinsen in der Höhe von € 660.000 abzüglich der Passivzinsen die auf die Kautionen der Mieter zum rechtlichen Zinssatz von 5% angereift sind in Höhe von € 560.000 sowie der Passivzinsen die für das Darlehen der EIB in Höhe von € 1.155.000 angereift sind, auf.

STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 466.000

Die IRES für das Jahr 2024 wurde komplett von der Jahresrate des Steuerguthabens Superbonus 110 ausgeglichen. Die IRAP für das Jahr 2024, berechnet auf der Grundlage des Steuersatzes von 3,9%, beläuft sich auf € 466.000.



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

BILANZGEWINN € 1.467.000

Bozen, 29. November 2023

DIE PRÄSIDENTIN
Frau Dr. Francesca Tosolini