

# BERICHT DER PRÄSIDENTIN ZUR JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2024

Sehr geehrte Verwaltungsräte,

Sehr geehrte Mitglieder des Kontrollorgans,

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr 2024 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 2024 für die Bautätigkeit insgesamt € 60.542.011 ausgegeben wurden, und zwar € 20.687.711 für Neubauten und € 37.792.982 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.061.318 beliefen.

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 617 im Rahmen obgenannten Wohnbauprogramme vorgesehenen Wohnungen waren zum 31.12.2024 55 fertiggestellt, (Bozen/Pfarrhof, Brixen, Martell, Schlanders und Sterzing) 68 waren in der Bauphase, 161 in Projektierungsphase, für weitere 33



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

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 die Ausschreibung für den Bau von 65 Wohnungen durch den Abriss des ehemaligen Lehrlingsheims in Haslach veröffentlicht und die Übergabe der Arbeiten ist im Juni 2025 vorgesehen. Die Arbeiten zur Errichtung von 15 neue Wohnungen in der Pfarrhofstrasse sind abgeschlossen, die Zuweisungen werden im Frühjahr 2025 erfolgen.

Die Ausführungsplanung für die Errichtung von 28 Wohnungen „Holzturm“ in der Erweiterungszone „Drusus Ost/Grieser Auen“ wurde abgeschlossen. Nach Bereitstellung der finanziellen Mittel mit der Planbilanz 2025-2027 kann die Ausschreibung erfolgen, die voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen kann.

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

Für **Bozen** werden derzeit die Vorstudien sowie die Verhandlungen mit der Gemeinde für zwei umfangreiche Abbruch- und Wiederaufbaumaßnahmen im Stadtviertel Haslach und beim Wohnheim „Tre Gobbi“ in der Pfarrhofstraße gemäß dem Bauprogramm 2023–2033 fortgeführt.

Von der Gemeinde **Leifers** wird eine Rückmeldung erwartet, wie mit dem Abbruch- und Wiederaufbauprojekt in der Unterberg-Straße weiter vorzugehen ist.

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 Frühsommer 2025 vorgesehen.

In der Gemeinde **Auer** ist die Ausführungsplanung für die Realisierung von 8 Wohnungen in der Erweiterungszone „Palain“ abgeschlossen, die Veröffentlichung der Ausschreibung ist im Laufe des Jahres 2025 vorgesehen.

In **Eppan** wird die Ausführungsplanung für den Bau von 10 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Stampfl II“ fortgesetzt.

In **Schlanders** wurden die Arbeiten für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Malaun“ kollaudiert.

In **Latsch** werden die Bauarbeiten für die Verwirklichung von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Kreuzbichl“ fortgesetzt.

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



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

In **Terlan**, Erweiterungszone „Kastl“ in Siebeneich, werden die Arbeiten für den Bau von 8 neuen Wohnungen fortgesetzt.

In **Schenna** wird die Planung für den Bau von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Widum Goyen II“ fortgeführt. Dabei gibt es Schwierigkeiten bei den Verhandlungen mit den Anrainern bezüglich der Durchführung der Aushubarbeiten, die die Planung verlangsamen.

In **Abtei** wartet man auf die Finanzierung um die Arbeiten für den Bau von 5 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Boscdaplan II“ ausschreiben zu können.

In **Brixen** werden die Arbeiten für den Bau von 9 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Landwirt“ fortgesetzt mit Abschluss Beginn 2025.

In **Bruneck** werden die Arbeiten für den Bau von 34 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone der ehemaligen „Decobelli“ Kaserne fortgesetzt.

In **Toblach** werden die Arbeiten für den Bau von 6 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Sulzenhof“ fortgesetzt.

In **Völs am Schlern** hat die Gemeinde die Ausschreibung der Infrastrukturarbeiten notwendig für den Bau von 14 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Bozner Straße“ veröffentlicht. Außerdem hat sie mit den damit verbundenen Vorbereitungsarbeiten für die Veröffentlichung der Ausschreibung begonnen.

In **St. Ulrich** wurde die Planung für den Bau von 15 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Socrep I“ fortgesetzt.

In **St. Lorenzen** wartet man auf die Finanzierung, um die Arbeiten für den Bau von 8 neuen Wohnungen in der Erweiterungszone „Auerwiese“ ausschreiben zu können.

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

### 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 wurden EFRE-Mittel zugesichert. Die APB finanzierte mit zusätzlichen Mitteln von ca. 2 Mio. Euro ein Projekt für die Sanierung eines Wohnhauses in Meran, Manzonistraße. Zudem wurden für die Preisangleichungen gemäß dem „Decreto aiuti“ Nr. 50/2022 für das Jahr 2024 Anträge an den entsprechenden Fonds in Höhe von ca. 230.000,00 Euro gestellt. Insgesamt wurden von der technischen Abteilung seit 2022



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

Anträge in Höhe von rund 2.480.000,00 Euro eingereicht von denen 2.218.000,00 Euro ausbezahlt wurden.

Im Laufe des vergangenen Jahres sind **335** Sanierungen und Renovierungen von Einheiten, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Der Rückgang ist insbesondere auf den Stellungswechsel des Verantwortlichen des Zusatzprogrammes hin zu den architektonischen Barrieren zurückzuführen, die wegen einer Pensionierung notwendig wurde. Entsprechend konnten **119** Bauvorhaben zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend die Anpassung von Bädern) und **17** zur Installation von Treppenliften durchgeführt werden.

In **Bozen** ist die Ausführung der Arbeiten für die energetische Aufwertung des Gebäudekomplexes in der Mailandstraße 88 (21 Wohnungen, durch PNRR/PNC Förderungen finanziert) abgeschlossen, während für die energetische Aufwertung und die brandschutztechnische Anpassung des Gebäudes in der Reschenstraße 28 (28 Wohnungen und 150 Garagen) ist das Ausführungsprojekt genehmigt und die Technische Abteilung wartet auf die Bestätigung der Finanzierung für die Veröffentlichung der Ausschreibung

Die Arbeiten zum Austausch der Fenster in den 96 Wohnungen in der Cagliaristrasse 1-31 (durch PNRR/PNC Förderungen finanziert) sind abgeschlossen – die Ausschreibung für den zweiten Bauabschnitt (Cagliaristrasse 33-55, 86 Wohnungen) ist in der Vorbereitungsphase.

Die Ausschreibung zur energetischen Sanierung und Erweiterung des Gebäudes in der Similaunstrasse 70 (24 Wohnungen + 2 neue Wohneinheiten) ist veröffentlicht worden, die Arbeiten sollten im Sommer 2025 anfangen. 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, laufende Baustelle), 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.

Zusätzlich zur ordentlichen technischen Beratungstätigkeit für die Mieterservicestelle hat das Technische Amt Nord die Ausschreibungen veröffentlicht und die Arbeiten begonnen für die energetische Sanierung in **St. Martin in Thurn**, Nicol Dasser Str. 27-28 (10 Wohnungen), in **Barbian**, St. Jakob Str. 27 (7 Wohnungen), in **Klausen**, Seebegstr. 9 (8



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

Wohnungen) und für die Schließung der Treppenhäuser in **Naz Schabs/Aicha**, Oberdorf 17 (7 Wohnungen).

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

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

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

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

In **Sterzing**, St. Jakobstr. 3 (10 Wohnungen) wurde mit der Planung für die energetische Sanierung weitergeführt und die Planung für die Sanierung bzgl. Brandschutz der Garagen in der Gaismair Straße 5-6 (12 Wohnungen) wurde abgeschlossen. Ebenso wurde die Bauabnahme für die Garagen in der Gänsbacherstr. 27-31 (27 Wohnungen) erfolgt.

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

In **Innichen**, Rastbichlstraße 4 (7 Wohnungen) wurde die Ausschreibung für die Verwirklichung einer Überdachung für 5 externe Autotellplätze und für die Vervollständigung von 5 Innengaragen veröffentlicht.

In **Innichen/Winnebach**, Silvesterstr. 2 (5 Wohnungen) wurde das Ansuchen für die Abänderung des Durchführungsplanes vorbereitend für die der Planung der gesamten Renovierung des Gebäudes mit Wiederherstellung von 1 Wohnung im Dachgeschoss eingereicht und die entsprechende Planung begonnen.

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

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

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

In **Brixen**, Stadelgasse (8 Wohnungen) wurde die Bauabnahme der Arbeiten abgeschlossen.



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

In **St. Pankraz**, Widumanger 5-7 (8 Wohnungen) wurden die Arbeiten, finanziert mit PNC zum PNRR kollauiert.

In **Meran**, D. Chiesastr. 4-30 (110 Wohnungen) wurde die Ausführungsplanung des 1. Loses fertiggestellt sowie auch jene in der Manzonstr. 119-121.

In **Meran**, Vigilplatz 1-3-4 (36 Wohnungen) wurden die Arbeiten, finanziert mit PNC zum PNRR kollauiert.

In **Meran**, Schiessstandstrasse 58-60-62 wurde die Planung fertiggestellt und die Ausschreibung für den Umbau eines Geschäftes von 450 M<sup>2</sup> veröffentlicht.

In **Meran**, D. Chiesastr. 38-40 und Filzistr. 2-8 (62 Wohnungen) wurde die Ausführungsplanung für die Erneuerung der Abdichtung der Garage und der damit verbundenen beschädigten Rohre begonnen und fertiggestellt.

In **Latsch**, Hofgasse 17 (8 Wohnungen) wurde die Arbeiten für die Verwirklichung von 5 Aussenautoabstellplätzen fertiggestellt.

Die Arbeiten für den Austausch von Fenstern wurden in **Sexten**, Rauterstr. 1-3 (8 Wohnungen), **Brixen**, Schutzengelgasse 10 (7 Wohnungen), **Meran**, Burggrafenweg (1 Wohnung), **Partschins**, Cutraunweg (7 Wohnungen), **Pfalzen**, Grubenweg 8 (5 Wohnungen), **Sterzing**, Gaismaistrasse 1-3 (5 Wohnungen), **Welschnofen**, Springerweg 21 (1 Wohnung) und **Laas**, Malpagastr. 5 (5 Wohnungen) fertiggestellt.

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

Im Bereich des Technischen Büros Nord wurden die Sanierungsarbeiten an **70 Wohnungen** abgeschlossen und **vier neue Ausschreibungen** für die Sanierung von weiteren **80 Wohnungen** veröffentlicht und zugesprochen.

Im Rahmen der **ordentlichen Instandhaltung** wurden im Laufe des Jahres **153** neue Arbeitsverträge mit ebensovielen Firmen abgeschlossen. Zu den bestehenden Verträgen hinzugefügt, wurden also im Jahr 2024 vom Instandhaltungsamt 384 aktive Verträge verwaltet. Im Durchschnitt handelt es sich um Verträge mit einer Dauer zwischen 24 und 36 Monaten.

Der Gesamtkostenaufwand der Instandhaltungstätigkeit lag für das Jahr 2024 bei ca. € 7.600.000. Es wurden dabei ca. **9.200** eingegangene Schadensmeldungen und entsprechende **8.500** Rechnungen verarbeitet.

Der sich fortsetzende Personalmangel hat zur Folge, dass derzeit mehrere Bereiche der ordentlichen Instandhaltung nicht angemessen verfolgt werden können und dessen Aktivität auf die notwendigen und dringenden Eingriffe reduziert wurde. Besonders schwer wiegt die fehlende Nachbesetzung der Stelle des Verantwortlichen der technischen Anlagen.



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

## DIGITALISIERUNG IN DER TECHNISCHEN ABTEILUNG

Ein Teil der Lösung ist hier die dringend notwendige Einführung einer neuen **Ticketing-Software**, die zusammen mit der Einführung der digitalen Gebäudemodelle **BIM** ein deklariertes Ziel der technischen Abteilung ist, um die anfallenden Prozesse angemessen bearbeiten zu können und die Effizienz steigern zu können. Das Anforderungsprofil der Ticketing-Software wurde 2024 zusammen mit der Abteilung Mieter definiert, und umfasst auch die Vermögensverwaltung. An der Umsetzung der BIM Strategie und damit verbundenen Anpassung der Personalstruktur arbeitet die technische Abteilung zusammen mit der Landesverwaltung, externen Beratern und dem Fraunhofer-Institut.

## VERWALTUNG DER INSTITUTSGEBÄUDE UND DER KONDOMINIEN

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2024 556 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.

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

Auch im Jahr 2024 waren wir imstande die Gesuche termingerecht zu behandeln und die Rangordnungen zu genehmigen und die verfügbaren Wohnungen zuzuweisen. Im Jahr 2024 wurde zudem die dem „jungen Wohnen“ vorbehaltenen Wohnungen übergeben.

Im Jahre 2024 konnte in Bozen, aufgrund der allgemeinen Rangordnungen der in den Jahren 2022, 2023 und der ersten Monate des Jahres 2024 eingereichten Gesuche den Gesuchstellern eine Wohnung zugewiesen werden welche folgende Punktezahlen erreicht haben: 1 Person 21 Punkte, 2 Personen 16 Punkte, 3 Personen 19 Punkte, 4 Personen 27 Punkte, 5 Personen 30 Punkte und bis zu 32 Punkten für große Wohnungen für 6 oder



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

mehr Personen) Die Gesuchsteller der Rangordnung für „alte Leute“ erhielten die Zuweisung einer Wohnung mit mindestens 18 Punkten.

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

Im Jahr 2024 sind 2.727 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden.

### WOHNUNGSVERMÖGEN DES INSTITUTES

Am 31.12.2024 verfügte das Institut über 13.481 Wohnungen, davon sind 8 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

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

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 481 Wohnungen übergeben (davon 64 Tausche).

### Überwachung und Eindämmung der Zahlungsrückstände

Im Laufe des Jahres 2024 verzeichneten die Rückstände der Mieter einen allgemeinen Rückgang, dies dank der intensiven Mahnungstätigkeit und Unterstützung der spontanen Einhebung durch die Gewährung von Zahlungsaufschüben und Ratenzahlungen.

Der prozentuelle Anteil der im Jahr 2024 im Verhältnis zum Gesamtumsatz für Mieten und Nebenkosten angehäuften Zahlungsrückstände beläuft sich auf 3,66% gegenüber den 3,89% des Vorjahres.

Im Laufe des Jahres 2024 hat die Arbeitsgruppe Mietenbuchhaltung die Unterlagen für den Erlass von 45 Zahlungs- und Räumungsdekreten und 31 gerichtlichen Leistungsaufforderungen vorbereitet. Bei einer Anzahl von 186 vom Gerichtsvollzieher festgesetzten Räumungsterminen wurden 10 Zwangsräumungen wegen Säumigkeit der Mieter von Wohnungen, 3 Räumungen von Garagen/Autoabstellplätzen und 5 von Schlafplätzen von Bewohnern in Arbeiterwohnheimen durchgeführt. In allen anderen Fällen war man imstande, auch dank der geleisteten Unterstützung der Sozialdienste und den privaten Hilfsorganisationen und -vereine, mit den säumigen Mietern Ratenzahlungen zu vereinbaren und so die Rückstände der Mieter, die sich in einer besonderen oder vorübergehenden Lage wirtschaftlicher Unsicherheit befinden, zu reduzieren.

### Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung von Gebäuden



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

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 ursprünglich 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 vorgesehen, abgeschlossen.

Angesichts der größeren finanziellen Verfügbarkeit, die sich aus der Genehmigung von Projekten des Wobi zur Finanzierung durch Beiträge PNRR/PNC in Höhe von € 15.719.970 ergeben hat, hat die Landesregierung in ihrer Sitzung vom 04. April 2023 mit dem Ziel das Darlehen der EIB vollständig auszunutzen, das Wobi dazu ermächtigt, die aus dem Darlehen stammenden Mittel auch für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen für die Jahre 2024 und 2025 zu verwenden und zwar an Stelle der ursprünglich vorgesehenen Beiträge des Landes; dies trotz der mit den steigenden Zinsen verbundenen Erhöhung der Kosten für Fremdkapital.

Eine darauffolgende Verschiebung des Ausgabenplanes hauptsächlich aufgrund folgender Ursachen:

- die Verzögerung der externen Projektierung, die erhöhte Komplexität sowie die Notwendigkeit der nachträglichen Preisanpassungen bei der Realisierung wichtiger Großprojekte, wie das Lehrlingsheim in Bozen/Haslach für ca. € 27.000.000 und das Holzhaus in Bozen/Grieser Auen für ca. € 22.000.000,
- die Verzögerungen bei der Vergabe und Ausführung von außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten in drittverwalteten Kondominien, die nicht direkt in der Hand des Wobi liegen,
- die Notwendigkeit aufgrund des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen gemäß des gesetzgebenden Dekretes Nr. 36/2023 im Bereich der öffentlichen Aufträge die Verfahren abzuändern und die Preise anzupassen,

führte zur Notwendigkeit der Genehmigung der Landesregierung in ihrer Sitzung vom 24.09.24 bei der EIB eine Verlängerung der Vertragsdauer des Darlehens bis zum 31.12.2027 zu beantragen, damit die gesamten verfügbaren Mittel in Höhe von € 125.578.500 ausgeschöpft werden können.

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. Weitere Teilbeträge wurden beantragt und ausbezahlt und zwar im Monat Februar 2024 über € 14.000.000 zum Zinssatz von 3,46%, im Monat Juni 2024 über € 14.000.000 zum



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

Zinssatz von 3,49% und im Monat November 2024 über € 15.000.000 zum Zinssatz von 3,21%.

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.

Nachdem die aus dem Darlehensvertrag mit EIB stammenden Finanzmittel vollständig für bis 2027 durchzuführende Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind, hat das Land in den Haushalt für den Dreijahreszeitraum 2025–2027 Kapitalzuschüsse zur Finanzierung des Bau- und Instandhaltungsprogramms des Instituts in Höhe von zusätzlichen € 73.709,00 vorgesehen.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2024 insgesamt zu 14 Sitzungen zusammengekommen und hat 67 Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Aufsichtsrat, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft.

Die Präsidentin empfiehlt dem Verwaltungsrat die vorliegende Bilanz und den Bilanzbericht zum Jahresabschluss 2024 zu genehmigen.

DIE PRÄSIDENTIN

Dott.ssa Francesca Tosolini



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

Bozen, 28. Mai 2025