



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

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

PLANBILANZ 2026



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 **2026**

Verehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Verehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen und Herren!

Die Planbilanz ist das wichtigste Instrument für die Planung und Leitung des Institutes und wird in Übereinstimmung mit den finanziellen Rahmenbedingungen und den strategischen Leitlinien der jährlichen und mehrjährigen Planung der baulichen Maßnahmen erstellt.

Die Planung, die das Institut seit mehr als 50 Jahren auszeichnet, gewährleistet eine strukturierte, flächendeckende und qualitätsorientierte Verwaltung, sowohl bei der Verwirklichung neuer Bauvorhaben, als auch bei der Erhaltung des bestehenden Immobilienvermögens. Dieser Ansatz, der auf einer strengen Kontrolle der Tätigkeiten und auf einer langfristigen Herangehensweise fußt, gewährleistet die Beständigkeit, Wirksamkeit und Baustandards, die den sozialen und wohnbaulichen Erfordernissen des Gebietes entsprechen. Hinzu kommt eine ständige Stärkung der einrichtungsübergreifenden, operativen Zusammenarbeit, die dazu beiträgt, im Laufe der Zeit die Beziehungen mit den beteiligten Wohnungsempfängern und lokalen Körperschaften zu festigen.

Im Jahr 2026 wird sich die Rolle des Institutes als öffentliche Struktur betreffend die Verwaltung, Verwirklichung und Aufwertung des sozialen Wohnbaus bestätigen. Die Entwicklung der Wohnbedürfnisse, vereint mit der stetigen Nachfrage nach baulichen Maßnahmen für die Instandhaltung und die Notwendigkeit das Angebot an Wohnungen zu erhöhen, stellt einen zusätzlichen Anreiz für die Tätigkeit des Instituts dar, das sich dafür einsetzt, immer wirksamere Dienstleistungen zu gewährleisten und eine Wohnqualität zu fördern, die den Bedürfnissen der Allgemeinheit entspricht.



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

Die Planbilanz für die Dreijahreszeitraum 2026-2028 zeigt einen allgemeinen Anstieg der Kosten für Dienstleistungen, die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, die Personalkosten, die Zinsen für das Darlehen der EIB sowie einen höheren Anteil an Abschreibungen. Sollten sich diese Ausgabenprognosen in ihrer Gesamtheit bestätigen, müsste das Land, um das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht zu wahren, mit einem Betriebskostenzuschuss eingreifen und zumindest einen Teil der Zinsen für das Darlehen decken.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Neubauprogramme im Jahre 2026 werden insgesamt Ausgaben in Höhe von € 16.065.000-Euro vorgesehen.

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; in diesem Programm sind auch alle bereits laufenden und im vorherigen Bauprogramm vorgesehenen Eingriffe enthalten. Bis heute sind 111 Wohnungen fertiggestellt, 26 befinden sich im Bau, 147 sind in Planung, für 33 steht ein Grundstück zur Verfügung und für die restlichen 300 warten wir auf eine formelle Zuweisung oder diese benötigen umfangreichere Änderungen der urbanistischen Planungsinstrumente.

Darunter befinden sich auch die Miteigentumsflächen wie die Anlage in der Haslacherstrasse in Bozen oder das Viertel St. Antonius in Meran. Die beiden Liegenschaften in der Unterbergerstrasse in Leifers und in der Pfarrhofstrasse in Bozen (Arbeiterwohnheim – Tre Gobbi) können aufgrund eines Kassationsurteils aus dem Jahr 2025 fortgeführt werden. Im Laufe des Jahres 2026 ist der Beginn der Planungsphase vorgesehen.

AUFLISTUNG DER NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2026

Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung von 40 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden der Zone Nord vorgesehen (Toblach 6 Wohnungen, Bruneck/Decobelli 34 Wohnungen) sowie die Übergabe von 22 neuen Wohnungen in den Gemeinden Latsch, Neumarkt und Bozen, insgesamt also 62 Wohnungen.

Für das Jahr 2026 ist weiter der Baubeginn bzw. die Fortsetzung des Baus von 22 Wohnungen in der Zone Nord in verschiedenen Gemeinden vorgesehen (Völs am



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

Schlern 14 Wohnungen, St. Lorenzen 8 Wohnungen). Die Planung der Gebäude in St. Ulrich (11 Wohnungen) und Schenna (8 Wohnungen) wird fortgesetzt. Die Planung von 5 Wohnungen in Abtei ist abgeschlossen, die Arbeiten werden in einem zweiten Moment in die Planbilanz aufgenommen, da sie, obwohl bereits vom Verwaltungsrat für 2023 genehmigt, eine Gemeinde mit mittlerem/geringem Wohnungsbedarf betreffen.

In der Zone Süd werden die Planungsarbeiten für das Gebäude in Eppan/Stampfl (8 Wohnungen) fortgesetzt. Die Veröffentlichung der Ausschreibung für das Gebäude in Auer/Palain (8 Wohnungen) ist bis Ende 2026 vorgesehen. Die Baustelle für den Bau von 65 Wohnungen im Stadtviertel Haslach (ehemaliges Lehrlingsheim St. Josef) in Bozen ist im Gange und der Baubeginn für den Holzturm in der Zone „Grieser Auen“ mit 28 Wohnungen, ebenfalls in Bozen, ist für Mitte 2026 vorgesehen.

Für das Jahr 2026 ist die Ausarbeitung des Anfangsdokuments zur Planung für die Abbruch- und Wiederaufbauvorhaben in Bozen (ehemaliges Gebäude „Tre Gobbi“) und in Leifers/Unterbergerstrasse vorgesehen, da die urbanistischen Hindernisse inzwischen beseitigt erscheinen. Die bauliche Entwicklung im Bereich des Schwefelbades in Bozen hängt von der Ausrichtung des neuen Stadtentwicklungsplanes der Gemeinde Bozen ab.

Im Jahr 2026 soll der Planungswettbewerb für den Bau von 15 Wohnungen in Lana/Meranerstraße - Zone „Exclusiv“ ausgeschrieben werden, für den die vom WOBI im November 2023 bei der Gemeinde beantragte Zuteilung der Fläche noch aussteht. Auch für das Militärgelände in der Gemeinde Bruneck und die ehemalige Villa Igea, ebenfalls in der Gemeinde Bruneck, sind Vorprüfungen im Gange.

Die Gemeinde Lana überarbeitet derzeit den Durchführungsplan für den Areal in der Reschenstraße 1 und 1a für den künftigen Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Gebäude.

Die Gemeinde Sterzing hat dem WOBI den Ankauf des Gebäudes „Norzentempel“ vorgeschlagen, und derzeit befindet sich die Angelegenheit zur Bewertung des Kaufwerts beim Landeschätzamt. Im Voranschlagsbudget sind die entsprechenden Mittel bereits vorgesehen.

Derzeit laufen Voruntersuchungen, um eine Lösung für die in Meran seit langem bestehende Problematik des St. Anton-Viertels und des Abbruchs- und Wiederaufbaus des Gebäudes in der Schiessstandweg 52 zu finden.

Die Abteilung technische Dienste wird die anderen Baumöglichkeiten prüfen, die im Bauprogramm 2023-2033 der Südtiroler Landesregierung vorgesehen sind.



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

Darunter befinden sich auch informell eingegangene Angebote der Gemeinden Naturns, Kastelbell-Tschars und Vahrn.

Im Laufe des Jahres 2026 ist zudem die Aktualisierung des zehnjährigen Bauprogramms 2023–2033 durch die Landesregierung vorgesehen.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN JAHR 2026

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr finanzielle und organisatorische Mittel mit einer geplanten Investitionssumme von insgesamt € 49.354.000 (davon € 4.922.000 für fremdverwaltete Gebäude) einsetzen.

Vorgesehen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung von Gebäuden, auch in energetischer Hinsicht, insbesondere zur Sanierung von Fassaden, Dächern, Fenstern, Wärmedämmung, Erneuerung von Abdichtungen und Sanierung von Außenanlagen, Erneuerung von Aufzugsanlagen und Elektroinstallationen und deren Ertüchtigung.

Im Jahr 2026 werden energetische Sanierungsarbeiten an 23 Gebäuden in der Zone Nord begonnen oder fortgesetzt, während dies in der Zone Süd in Bozen in der Similaunstraße 70 (24 Wohnungen mit Neurealisierung von zwei Wohnungen, EFRE-Finanzierung), in der Baristraße 32 (70 Wohnungen), in der Reschenstraße 28 (28 Wohnungen), in der Cagliaristraße 33-55 (86 Wohnungen), Ortlerstrasse 31-37 (64 Wohnungen) sowie in der Brescia/Cagliaristraße (90 Wohnungen) erfolgen wird. Die detaillierte Aufstellung aller geplanten Eingriffe kann dem Drei-Jahresprogramm der Arbeiten, das dieser Planbilanz beiliegt, entnommen werden. Im Jahr 2026 wird das Programm hinsichtlich der Sanierung zahlreicher Heizungsanlagen fortgesetzt, nicht nur mit dem Ziel der Energieeinsparung, sondern auch, um die Fernwartung der Anlagen zu integrieren und die Maßnahmen zur Vorbeugung und Kontrolle der Legionellen zu verstärken.

Darüber hinaus ist der Anschluss mehrerer Gebäude an das Fernwärmenetz geplant, insbesondere in den Städten Bozen und Meran.

Darüber hinaus sind weitere Arbeiten wie die Beseitigung von architektonischen Barrieren, die Anpassung der Heizungsanlage an das neue Heizsystem und die Renovierung der Heizungsanlage vorgesehen.



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

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2026 wird das Amt für technische Instandhaltung neben der Wiederinstandsetzung von Wohnungen im Zuständigkeitsbereich des Mieterservicezentrums Meran und Brixen für ca. 8.000 ordentliche Instandhaltungsarbeiten zuständig sein.

Im Jahr 2025 wurden bis zum heutigen Zeitpunkt, ca. 94 neue Aufträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 5.770.000 € vergeben, die durchschnittliche Laufzeit der Aufträge beträgt ca. 24 bis 36 Monate.

Die Stärkung des Bereichs für die planmäßige Wartung kann mit einer Verstärkung und Stabilisierung des Personals im Bereich der technischen Anlagen beginnen.

WOHNUNGSSANIERUNGEN UND -WIDERINSTANDSETZUNGEN

Für die Bewältigung des strukturellen Sanierungsrückstandes und zur Effizienzsteigerung der Abläufe ist die Einrichtung einer eigenen bereichsübergreifenden Arbeitsgruppe vorgesehen. Dieses soll die operativen Prozesse vereinheitlichen, die Planungssicherheit erhöhen und sowohl Sanierungs- als auch Barrierefreiheitsmaßnahmen unter einer integrierten Steuerung zusammenführen. Die Vergabestrategie wird dazu entlang von drei Linien strukturiert: (1) Mikro- und Kleinstaufträge bis 150.000 € zur Stärkung lokaler Unternehmen, (2) mittlere Rahmenverträge bis 2 Mio. € für prioritäre Eingriffe, (3) großvolumige Rahmenabkommen bis 5,5 Mio. € zur flächendeckenden Abarbeitung definierter Wohnungspakete über einen Mehrjahreszeitraum.

Ergänzend werden digitale Prozessinstrumente (u. a. Ticketing, BIM-Unterstützung), standardisierte Checklisten, verbesserte Dokumentationssysteme und ein regelmäßiges Reporting an den Verwaltungsrat eingeführt. Für die erfolgreiche Umsetzung der digitalen Strategien ist die Koordination und Zielverfolgung über alle Strukturen des WOBI hin notwendig.

Auf Basis dieser Maßnahmen, flankiert durch eine stufenweise Umschichtung technischer Personalressourcen von Neubauten zu Sanierungen, lässt sich mittel- bis langfristig eine Reduktion des Bestands an sanierungsbedürftigen Wohnungen von derzeit rund 4 % auf 3 % erreichen. Zur Umsetzung dieser strategischen Ziele ist im Budgetrahmen 2026–2028 eine deutliche Erhöhung der jährlichen Mittel vorgesehen: 15 Mio. € im Jahr 2026 und jeweils 17 Mio. € in den Jahren 2027 und 2028, sowie jährlich weitere 2.25 Mio. Euro der ordentlichen Instandhaltung. Dies bildet die finanzielle Voraussetzung, um das jährliche Leistungsvolumen um rund



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

60 zusätzliche Einheiten über den natürlichen Bedarf hinaus zu steigern und somit den Rückstand nachhaltig abzubauen.

SITZE ÄMTER WOBI

Im Laufe des Jahres 2025 wurden am Sitz in der Horazstraße die Installationsarbeiten einer Klimaanlage sowie die Malerarbeiten an den jeweiligen Gebäudefassaden durchgeführt und abgeschlossen.

Außerdem wird am Sitz in der Horazstr. (Bereich Fahrradabstellplatz) ein Eingriff zur Instandsetzung der Abwasserleitungen für Regen- und Schmutzwasser durchgeführt. Anschließend wird eine neue Überdachung für den Fahrradbereich installiert.

Im Jahr 2026 sind Maßnahmen zum Austausch sämtlicher Leuchtkörper (in den Büros und in den Gemeinschaftsbereichen) in den Sitzen der Horazstr., Amba Alagistr. und der Mailandstr. vorgesehen.

DIGITALISIERUNG DER ABTEILUNG TECHNISCHE DIENSTE

2024 wurde die Suche nach der am besten geeigneten Software für die Verwaltung der Schadensmeldung (Tickets), der ordentlichen Instandhaltung, der planmäßigen Wartung und der Verwaltung der Wohnungssanierungen eingeleitet. Die technische Abteilung konnte ihr Anforderungsprofil dafür definieren.

Weiters wird weiter an der Implementierung und Umsetzung der BIM Strategie gearbeitet die im Herbst 2025 den Ernennungsakt der BIM Organisation zu Folge hatte. Zur Umsetzung der weiteren Strategie sind die Anschaffung entsprechender Hardware und Softwarelösungen notwendig die in Abstimmung mit der Landesverwaltung ermittelt werden.

Anfang 2026 wird weiter eine Projektmanagement Software probeweise in Produktion genommen. Für einen Zeitraum von vier Monaten wird die operative Umsetzung in den zwei technischen Ämtern sowie dem Vergabeamt geprüft.

OPTIMIERUNG DER PROZEDUREN FÜR DIE RECHNUNGSSTELLUNG UND BUCHHALTERISCHE ERFASSUNG DER MIETEN.

Im Laufe des Jahres 2025 stellte das Institut den Mietern den Service zur Verfügung, die Rechnungen für den Einzug der Miete per E-Mail zu erhalten.

Dieser Service hat die pünktliche Zustellung von Rechnungen und die Optimierung der Verfahren zur Dokumentenspeicherung sowie Kosteneinsparungen beim Drucken und Versenden von Dokumenten ermöglicht.



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

Im Laufe des Jahres 2026 ist eine weitere Automatisierung der Verfahren für die Verbuchung der Inkassi und den Versand von Zahlungserinnerungen sowie eine Neuregelung und Überarbeitung der Räumungsverfahren geplant, damit die Gruppe Mietbuchhaltung mehr Zeit für die Überwachung von Zahlungsrückständen aufwenden kann.

Mit Unterstützung des IT-Amtes wird zudem ein Business-Intelligence-System über eine externe Programmierfirma implementiert, das die Gewinnung und massive Analyse von Daten ermöglicht.

ÜBERWACHUNG UND EINDÄMMUNG VON RÜCKSTÄNDEN

In den Jahren 2024 und 2025 sind die Rückstände der Mieter leicht zurückgegangen, was auf die intensive Mahnungstätigkeit und Unterstützung des Einzugsdienstes mittels Gewährung von Stundungen und Ratenzahlungen zurückzuführen ist.

Für das Jahr 2026 wird erwartet, dass sich der positive Trend der Eintreibung von Forderungen aktiver Mieter fortsetzt.

NEUE ANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER SOZIALWOHNUNG/WOHNUNG ZUM BEZAHLBAREN MIETZINS

Seit dem Jahr 2021 können Anträge auf Zuweisung einer Sozialwohnung das ganze Jahr über eingereicht werden.

Dabei handelt es sich um mehr als 2.000 Anträge, die jährlich gestellt werden und deren Überprüfung zeitgerecht erfolgt. Im Laufe des Jahres 2026 sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Gesuche um die Zuweisung einer Wohnung auch online zu stellen.

Für das Jahr 2026 sind keine Sonderausschreibungen vorgesehen.

FINANZIERUNG BAUTÄTIGKEIT

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 und 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, abgeschlossen.

Nach der Zulassung von Projekten des WOBI zu PNRR/PNC-Beiträgen in Höhe von 15.719.970 € und der Inanspruchnahme der Steuerermäßigung von 110 %



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

Superbonus in Höhe von 4.400.000 € steht ein Teil der Finanzierungen aus dem EIB-Darlehen für die teilweise Deckung der außerordentlichen Instandhaltungskosten für die Jahre 2024 und 2025 zur Verfügung, wodurch sich die ursprünglich vorgesehenen Beiträge des Landes verringern. Eine Verschiebung des Ausgabenplans gab es auch für wichtige Baustellen, wie das Lehrlingsheim in Bozen/Haslach für ca. € 27.000.000 und den Holzturm in Bozen/Gieser Auen für ca. € 22.000.000.

Die Verschiebung des Ausgabenplans hatte zur Folge, dass für das Darlehen in Höhe von 125.578.500 € bei der EIB um eine vertragliche Verlängerung des Verfügbarkeitsdatums bis zum 31.12.2027 ersucht werden musste, um es in vollem Umfang nutzen zu können.

Der Antrag auf Verlängerung wurde von der Landesregierung in ihrer Sitzung vom 24.09.2024 genehmigt, der diesbezügliche Antrag wurde von der EIB in der ersten Hälfte des Jahres 2025 behandelt und die Vertragsänderung im Juli 2025 unterzeichnet.

Der erste Teil des Darlehens in Höhe von € 16.000.000 wurde im Juli 2022 zu einem fixen Zinssatz von 2,68 % für die Laufzeit von 30 Jahren ausgezahlt, der zweite Teil über € 14.000.000 wurde im Monat Februar 2024 zum fixen Zinssatz von 3,46% für die Laufzeit von 30 Jahren, der dritte Teil in Höhe von € 14.000.000 wurde im Juni 2024 zum fixen Zinssatz von 3,49% für die Laufzeit von 30 Jahren, der vierte Teil in Höhe von € 15.000.000 wurde im November 2024 zum fixen Zinssatz von € 3,21% für die Laufzeit von 30 Jahren, der fünfte Teil über € 15.000.000 wurde im Juli 2025 zu einem fixen Zinssatz von 3,67 % für die Laufzeit von 30 Jahren und der sechste Teil wurde im November 2025 zum fixen Zinssatz von 3,76 % für eine Laufzeit von 30 Jahren ausgezahlt. Für das Jahr 2026 ist die Auszahlung von € 14.000.000 in mehreren Teilen vorgesehen, während für das Jahr 2027 die Auszahlung der restlichen Finanzierung in Höhe von € 27.000.000 in zwei Teilen vorgesehen ist.

Die Überprüfung der wirtschaftlichen Bedingungen, die die EIB bei der Beantragung der Teilfinanzierungen anbietet, wird von Euregio+, einer Inhouse-Gesellschaft des Landes, durchgeführt.

Um die Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen und finanziellen Gleichgewichts des Instituts zu gewährleisten, hat die Landesregierung mit dem Protokoll der Sitzung vom 04. April 2023 die Auszahlung von Betriebskostenzuschüssen zur Deckung der anfallenden Zinsen verfügt für den Fall, dass die Jahresbilanz des Wobi einen



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

Verlust aufweisen sollte. Für das Jahr 2026 ist zu diesem Zweck ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 1.141.000 vorgesehen.

Da die Finanzmittel, die sich aus dem Darlehensvertrag mit der EIB ergeben, vollständig für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet werden, die bis zum Jahr 2027 durchgeführt werden sollen, hat das Land in den Haushalt für den Dreijahreszeitraum 2026-2028 Kapitalzuschüsse für die Finanzierung des Bau- und Instandhaltungsprogramms des Institutes in Höhe von zusätzlichen € 140.121.000 aufgenommen.

Die Bautätigkeit im Jahr 2026 umfasst Maßnahmen für Neubauten in Höhe von € 16.065.000 und für außerordentliche Instandhaltung in Höhe von € 49.354.000. Die finanzielle Deckung setzt sich zusammen aus € 13.181.000 aus dem EIB-Darlehen, € 131.000 aus der Restverfügbarkeit des Fonds PNC, € 4.531.000 aus Beiträgen des Landes, die in den Vorjahren gebunden wurden, € 35.700.000 aus Beiträgen des Landes, die für das Jahr 2026 gebunden werden, € 11.876.000 € aus Eigenmitteln des Wobi aus der normalen Geschäftstätigkeit und der Erstattung der vorgestreckten Ausgaben für Baumaßnahmen im Laufe der Jahre 2024 und 2025 durch das Land.

PROGRAMM FÜR INVESTITIONEN

Für das Jahr 2026 hat das Institut Investitionen für den Ankauf von Software in Höhe von insgesamt € 9.000, für den Ankauf von Möbeln und Büromaschinen in Höhe von € 55.000 sowie den Ankauf von verschiedenen Arbeitsmaterialien in Höhe von € 10.000 geplant.

Im folgenden technischen-wirtschaftlichen Bericht werden die wichtigsten Posten der vorgesehenen Erträge und Aufwände für das Jahr 2026 dargestellt.

TECHNISCH-WIRTSCHAFTLICHER BERICHT

GESAMTLEISTUNG € 77.155.000

1. ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 73.439.000



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

typische Erträge des Institutes:

1.a. Mieterträge € 53.312.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 44.709.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 5.459.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Institutes, aus € 22.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat und € 140.000 0 für die veranschlagten Mieteinnahmen aus den Wohnungen für den Mittelstand und „junges Wohnen“.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.900.000 betreffen die Mieten und Nebenkosten der Arbeiterwohnheime und die Miniwohnungen des Sanitätspersonals.

Ab Jänner 2026 ist die Umwandlung von circa 100 Verträgen mit sozialem Mietzins in Verträge mit bezahlbarem Mietzins vorgesehen und weitere 70 Verträge mit bezahlbarem Mietzins werden im Laufe des Jahres aufgrund von Neuvergaben dazukommen. Die durchschnittliche Monatsmiete wird auf zirka € 600 geschätzt. Die voraussichtlichen Einnahmen aus diesem Posten für das Jahr 2026 belaufen sich auf € 1.082.000.

Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung von 40 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden der Zone Nord vorgesehen (Toblach 6 Wohnungen, Bruneck/Decobelli 34 Wohnungen) sowie die Übergabe von 22 neuen Wohnungen in den Gemeinden Latsch, Neumarkt und Bozen, insgesamt also 62 Wohnungen.

1.b. Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude € 220.000

Dieser Posten besteht hauptsächlich aus der Rückzahlung der Kosten, welche den Mietern angelastet werden.

1.c. Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude € 450.000

Dieser Posten bezieht sich auf die Rückvergütung der Spesen von Mietern für Wiederinstandsetzung und ordentliche Instandhaltung der Wohnungen.



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

1.d.

Erlöse für geleistete Dienste

€ 19.407.000

Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung der vom Institut bezahlten Kondominiumspesen durch die Mieter, sowie um die Erstattung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

1.f.

Sonstige

€ 50.000

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4.

ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN

€ 1.935.000

Bei diesem Posten handelt es sich um die Kosten für das technische Personal des Institutes, das mit der Durchführung von Bauprogrammen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen betraut ist und die als Wertsteigerung der Gebäude aktiviert werden.

5.

SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN

€ 1.781.000

5.b.

Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen

€ 450.000

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden, aus den von GSE für die Produktion von Energie aus Fotovoltaikanlagen bezahlten Beträgen sowie aus anderen verschiedenen Kostenrückerstattungen.

5.c.

Verlustbeiträge

€ 1.141.000



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

Dieser Posten beinhaltet den vom Land gewährten Beitrag zur teilweisen Abdeckung der Passivzinsen für die Tilgungsraten der Darlehens der EIB.

**5.d.
Mehrwerte aus Veräußerungen**
€ 150.000

Dieser Mehrwert ergibt sich hauptsächlich aus dem Abtretungsprogramm 2025-2027 zur Veräußerung von nicht vermieteten Wohnungen in drittverwalteten Kondominien sowie aus dem Verkauf oder Tausch von Grundstücken und Zubehör. Im Dreijahreszeitraum 2026-2028 ist auch die öffentliche Versteigerung eines Grundstücks in Brenner im Wert von 1.422.000 € vorgesehen. Da jedoch noch nicht bekannt ist, wann die Versteigerung stattfinden wird und das Ergebnis sehr ungewiss ist, wurde der entsprechende Gewinn vorsichtshalber nicht in die Planbilanz aufgenommen.

**5.e.
Andere**
€ 40.000

HERSTELLUNGSKOSTEN € 70.698.000

Typische Aufwände des Institutes:

**6.
ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN**
€ 30.000

**6.b.
Andere**
€ 30.000

Diese bestehen aus den Produktionskosten für die Fotovoltaikenergie und aus dem Ankauf von Büromaterial.

**7.
AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN**
€ 32.532.000

**7.a.
Allgemeiner Aufwand**
€ 5.836.000



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

Dieser Ausgabenposten betrifft hauptsächlich die laufenden Verwaltungskosten des Wobi (Versorgungsleistungen, Instandhaltung und Reinigung der Büros, Kosten für die Nutzung von Fahrzeugen, Versicherungen, Verwaltungsspesen) und die Beauftragungen für Beratung und Leistungen Dritter.

Für das Jahr 2026 wurden Mittel für den Auftrag zum Projektmanagement Icare, die Migration der Programme zur Mieterverwaltung, den Auftrag an Siag zur Wartung von Servern/Rechenzentren, für das mehr Kanal Contact Center und die Implementierung der neuen Bim-Software vorgesehen.

Darüber hinaus sind Aufträge für die Entwicklung einer Software für das Controlling, für die Verwaltung von Katasterangelegenheiten, für den Wachdienst und für die Überwachung zu Fuß auf Streife vorgesehen.

7.b.

Aufwand für die Gebäudeverwaltung

€ 2.749.000

7.c.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude

€ 5.850.000

Dieser Aufwandsposten umfasst für € 3.500.000 die Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, für € 2.250.000 die Kosten für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und für € 100.000 die Kosten für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime.

7.d.

Kosten für erstattungsfähige Dienstleistungen

€ 17.825.000

Der Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die vom Institut verwaltet und die von den Mietern vollständig rückerstattet werden.

7.e.

Aufwand für Bauvorhaben

€ 250.000

Die Ausgaben für Bauvorhaben bestehen aus technischen Spesen, die zu Lasten des Institutes geblieben sind, da diese sich hauptsächlich auf nicht mehr zu verwirklichende Bauvorhaben sowie auf Versicherungsausgaben zur Deckung der Projektierungs- und Kontrolltätigkeit beziehen.



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

7.f.

Andere

€ 22.000

Es handelt sich hierbei um die Versicherungs- und Sozialbeiträge für kontinuierliche und koordinierte Zusammenarbeit.

8.

AUFWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER

€ 413.000

Hierbei handelt es sich um die Mietausgaben für Privatwohnungen, die Kosten für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um die Ausgaben für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.

9.

AUFWAND FÜR DAS PERSONAL

9.a.

Löhne und Gehälter

€ 11.801.000

9.b.

Soziale Abgaben und Aufwendungen

€ 3.223.000

9.c.

Dienstaltersentschädigung

€ 1.150.000

9.e.

Andere Aufwendungen

€ 155.000

Für das Jahr 2026 sind Finanzmittel für den Vertragszeitraum 2025-2027 auf der Basis des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages für die Jahre 2023-2025 für die Allgemeinheit der Angestellten und für den Zeitraum 2023-2025 für die Führungspositionen sowie die Erneuerung des Bereichsvertrages Wobi und die Besetzung der offenen Stellen vorgesehen



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

10.
ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN
€ 13.866.000

10.a.
Abschreibung immaterieller Anlagen
€ 194.000

Dieser Posten besteht aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software, aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten anhand der Konzessionsdauer berechnet werden.

10.b.
Abschreibung materieller Anlagen
€ 12.784.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

steuerlich nicht abziehbare Abschreibungsquoten für die Mietwohnungen	€ 11.130.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.567.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Fahrzeuge (25%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 87.000

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.

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

10.d.
Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel
€ 888.000



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

Es handelt sich um den Anteil der Forderungen gegenüber Mietern, der aufgrund der historischen Entwicklung als schwer einzutreiben eingestuft wird und um den Anteil der schwer einzutreibenden Forderungen gegenüber Mietern, die nicht mehr in Immobilien des Institutes wohnen und die der Zwangseintreibung unterliegen.

12. RÜCKSTELLUNGEN FÜR RISIKEN

€ 25.000

Hierbei handelt es sich um Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf wahrscheinliche Schadensersatzzahlungen, die das Institut als eventuell unterlegene Partei an die Gegenpartei zahlen muss.

14. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

€ 7.503.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt laut Pro-rata (95%)	€ 4.138.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 550.000
die Stempelsteuer, GIS	€ 5.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 2.120.000
	€ 690.000

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG

€ -2.410.000

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kautionen der Mieter und auf das Darlehen, das bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) aufgenommen wurde.



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

16.
SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH
€ 671.000

Ergeben sich aus den angenommenen Zinsen auf den Kontokorrenten des Wobi, aus den Zinsen für verspätete Zahlungen der Mieter, den Erträgen aus der Aktualisierung des Guthabens betreffend den Superbonus 110% und aus dem Bonus für Architektonische Barrieren.

17.
ZINSEN UND FINANZIERUNGSLASTEN
€ 3.081.000

Es handelt sich um die Passivzinsen die für die Tilgungsraten des Darlehens von EIB gezahlt werden müssen.

ERGEBNIS VOR STEUERN
€ 4.047.000

20.
Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres
€ 4.146.000

Für das Jahr 2026 wurden Steuern in Höhe von € 3.681.000 für die Körperschaftssteuer IRES (berechnet mit dem begünstigten Steuersatz von 12%) und € 465.000 für die Wertschöpfungssteuer IRAP (voraussichtlicher Steuersatz von 3,9%)

Die latenten Steuern, geschätzt - € 99.000, stammen aus der in Raten aufgeteilten Besteuerung der vom Land geleisteten Kapitalzuschüsse und der in Raten aufgeteilten Besteuerung der Mehrwerte aus Veräußerungen.

21.
BILANZGEWINN
€ 0

Der Ausgleich der Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter der Voraussicht der Zahlung von Betriebskostenzuschüssen von Seiten des Landes in Höhe von 1.141.000 für die teilweise Deckung der Kosten für die Passivzinsen auf das Darlehen von EIB geschätzt.



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

Bozen, 01. Dezember 2025

DIE PRÄSIDENTIN
Dr. Francesca Tosolini