

BERICHT DES PRÄSIDENTEN ZUR **JAHRESABSCHLUSSRECHNUNG 2015**

Sehr geehrte Verwaltungsräte,
meine Herren!

Im Budget 2015 wurden für die Bautätigkeit insgesamt Ausgaben in Höhe von € 32.630.000 vorgesehen, und zwar € 11.580.000 für Neubauten und Ankäufe und € 21.050.000 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten. Außerdem wurden für Eigenleistungen des technischen Personals des Institutes Kosten in Höhe von € 3.420.000 als Wertsteigerung dem Immobilienvermögen zugerechnet.

Aus dem Bilanzbericht geht hervor, dass im Berichtsjahr 2015 für die Bautätigkeit insgesamt € 28.156.825 ausgegeben wurden und zwar € 7.407.182 für Neubauten und Ankäufe und € 20.749.643 für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, während sich die aktivierten Kosten für das technische Personal für die Bautätigkeit und die außerordentliche Instandhaltung auf € 2.926.260 beliefen.

Für die Finanzierung der Bautätigkeit hat das Land Südtirol im Laufe des gesamten Jahres laut Art. 2), Buchstabe A des L.G. 13/98 insgesamt Beiträge von € 44.898.376 dem Wohnbauinstitut ausbezahlt, von denen € 21.774.983 Zweckbindungen des laufenden Jahres und € 23.123.394 Guthaben zweckgebundener Finanzierung der vorherigen Jahre betreffen.

Stand der Umsetzung des Bauprogrammes

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 437 vom 21.03.2011 das Bauprogramm 2011-2015 für insgesamt 1.209 Wohnungen in 65 verschiedenen Gemeinden genehmigt. In diesem Programm sind 150 Wohnungen des Sonderkontingents (Zusatzprogramm) enthalten, deren Verwirklichung vom zuständigen Assessor, die Kontingentsumstände berücksichtigend, genehmigt wird.

Von den 1.209 im Bauprogramm der Jahre 2011-2015 vorgesehenen Wohnungen sind, bis zum 31.05.2015, 168 fertiggestellt worden, 85 waren im Bau, 177 in Projektierung und für 129 stand ein Bau-Areal zur Verfügung.

Die Landesregierung hat außerdem mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das neue Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 für insgesamt 300 Wohnungen genehmigt. Das genannte Programm enthält 11 Wohnungen des Sonderkontingents (Zusatzprogramm), deren Verwirklichung vom zuständigen Assessor, die Kontingentsumstände berücksichtigend, genehmigt wird. Mit diesem neuen Bauprogramm sind sozusagen alle baulichen Eingriffe der vorhergehenden noch nicht zum Datum des Inkrafttretens des Beschlusses Nr. 1230 vom 27.10.2015 begonnenen Bauprogramme annulliert worden.

In **Bozen** wurde im Laufe des Jahres 2015 keine neue Baustelle begonnen; was die Verwirklichung von 55 Wohnungen im ex „Lehrlingsheim“ nach dessen Abriss und Wiederaufbau betrifft, haben die Gemeinde Bozen die urbanistische Änderung und das Institut den Durchführungsplan vorbereitet und somit können die Ausschreibungen der Arbeiten im Jahr 2016 beginnen.

Das Areal in der Pfarrhofstraße zur Realisierung von 16 Wohnungen ist noch bis Mitte 2016 nicht verfügbar. Die Verwirklichung von 20 Wohnungen im Areal Drususstraße neben der Pizzeria „Metro“, bereits in der Sitzung vom 05.11.2013 vom Verwaltungsrat genehmigt, wird nicht mehr dem Institut übergeben, da eine Verbreiterung der Drususallee für die Realisierung des Metro-Bus notwendig ist.

In Bezug auf die Zuweisung des Baugrundes und den Bau von 40 Wohnungen in der Erweiterungszone „Druso Est“ sind derzeit mit der Gemeinde Bozen Verhandlungen im Gange.

Insgesamt ist für die Stadt Bozen der Bau von 111 Wohnungen vorgesehen.

In **Pfatten** wurde im Laufe des Jahres 2015 die Projektierung für den Bau von 4 Wohnungen in der Erweiterungszone „Caneve“ beendet und es wurde die

Ausschreibung veröffentlicht.

Die Bauarbeiten haben im April 2016 begonnen.

In **Tramin** wurde im Jahr 2015 die Projektierung für den Bau von 4 Wohnungen in der Erweiterungszone "Elzenbaum/Zelger" fertiggestellt und es wurde die Ausschreibung veröffentlicht.

Die Bauarbeiten werden Anfang Mai 2016 beginnen.

Das Institut verfügt über ein Baulos in der Gemeinde **Leifers** in der Zone "Toggenburg 1" für die Realisierung von ca. 30 Wohnungen, für welche eine Ausschreibung veröffentlicht und somit ein Auftrag zur Projektierung vergeben wurde. Die Projektierung ist anhand der Anfrage der Gemeinde Leifers, eine Mikrostruktur für Kleinkinder innerhalb des Bauloses zu bauen, verlangsamt; nach der Änderung der Zweckbestimmung konnte man das Projekt der Baukommission zur Begutachtung vorlegen.

Bis jetzt liegt noch keine Baukonzession vor, da die Gemeinde Leifers in der Zwischenzeit nicht mehr Interesse an der Realisierung der Mikrostruktur hat.

In der Gemeinde **Meran** wurden 50 Neubau-Wohnungen in der Romstraße abgeschlossen, welche ursprünglich alle dem Mittelstand vorbehalten waren. In Anbetracht der spärlichen Anfragen wurden diese Wohnungen Mietern der Standardrangordnung für Sozialwohnungen übergeben, wie von der Landesregierung mit Beschluss vom 18.03.2014 bestimmt.

25 zusätzliche Wohnungen aus dem Bauprogramm 2011 – 2015 befinden sich derzeit in der Romstrasse – Zone Oberrauch im Bau. Deren Übergabe ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen.

Das Bauprogramm 2016-2020 sieht keine zusätzlichen Neubauwohnungen vor.

Im Zuge des Programmes für die außerordentliche Instandhaltung wird das Gebäude in der Carduccistraße (ehemaliger Sitz des Institutes) umgebaut. Die Planung von 9 Wohnungen ist derzeit im Gange. Von diesen werden 3 Wohnungen der Bezirksgemeinschaft Burggrafenamt vermietet.

In **Eppan** wurden in den letzten 12 Jahren 50 Neubauwohnungen gebaut. Im laufenden Bauprogramm ist zwar kein Bau von Neubauwohnungen vorgesehen. Es besteht aber erheblicher Bedarf. So hat die Gemeinde vorgeschlagen, noch zusätzliche 8 Wohnungen in der Zone „Stampflweg“ zu realisieren. Dort befindet sich ein Baugrundstück, welches in Landesbesitz ist.

In **Lana** sind die Bauarbeiten zur Realisierung von 16 Wohnungen in der Zone „Spitalanger“ in Gange. Die Baufertigstellung und die folgende Wohnungsübergabe ist für Frühjahr 2017 vorgesehen.

Für **Algund** sieht das genehmigte Bauprogramm die Verwirklichung von 10 Wohnungen vor, aber es gibt derzeit keinen verfügbaren Baugrund. Es wird weiterhin die Möglichkeit geprüft, das ehemalige „ANAS-Areal“, das ins Eigentum des Institutes übergegangen ist, für den Bau dieser Wohnungen zu verwenden. Die Gemeinde Meran hat Interesse bekundet, diese „ex- ANAS“-Baulichkeiten als Flüchtlingslager bereitzustellen.

In **Brixen**, wo 18 Wohnungen im genehmigten Bauprogramm vorgesehen sind, hat die Gemeinde für die Realisierung von 9 Mittelstandswohnungen und 9 Altenwohnungen (die Projektierung ist derzeit im Gange) ein Gebäude in der Runggadgasse zur Verfügung gestellt. Man wartet auf die Zuweisung eines von der Gemeinde angebotenen Areals („Landwirt“ – 9 Wohnungen), dessen Ankauf erst nach Zusicherung der Finanzierung von Seiten der Provinz in Betracht gezogen werden kann.

Was das Programm für außerordentliche Instandhaltung betrifft, sind die Arbeiten für die energetische Sanierung des Gebäudes mit 35 Wohnungen in der Millandstraße 11 und Plosestraße 40/A in der Ausschreibungsphase .

In **Bruneck** ist die Realisierung von insgesamt 45 Wohnungen im genehmigten Bauprogramm vorgesehen. Derzeit ist die Projektierung für 15 Wohnungen auf dem von der ANAS erworbenen und ans Institut übertragenen Areal vorgesehen. Ein zusätzliches Areal der ex Kaserne „Decobelli“ wird dem Institut zur Verfügung gestellt, welches die Verwirklichung von 30 Wohnungen ermöglicht. Dessen Ankauf kann

allerdings erst nach Zusicherung der Finanzierung von Seiten der Provinz in Betracht gezogen werden.

Was das Programm für außerordentliche Instandhaltung betrifft, sind die Arbeiten für die energetische Sanierung des Gebäudes mit 24 Wohnungen in der Kererstraße 8 in der Ausschreibungsphase.

Was die Situation des Bauprogrammes in den restlichen Gemeinden betrifft, so ist zum 30.04.2016 in 6 Gemeinden ein Bauareal zur Verwirklichung von insgesamt 75 Wohnungen verfügbar und in anderen 14 Gemeinden ist derzeit eine Projektierungsausschreibung für insgesamt 179 Wohnungen im Gange oder abgeschlossen. Derzeit sind folgende Baustellen aktiv: Kiens (4 Wohnungen), Feldthurns (7 Wohnungen), Klausen (15 Wohnungen), Meran (25 Wohnungen), Lana (16 Wohnungen), Naturns (11 Wohnungen), Tisens (7 Wohnungen) und Pfatten (4 Wohnungen). Für Ritten (9 Wohnungen), Tramin (4 Wohnungen), Ulten (6 Wohnungen) und Innichen (16 Wohnungen) sind die Arbeiten bereits ausgeschrieben und vergeben worden. Die Arbeiten für Tirol (11 Wohnungen) werden bald vergeben, für Gais hingegen (9 Wohnungen) sind die Arbeiten in der Ausschreibungsphase. Das Ausführungsprojekt für die 4 Wohnungen in Andrian ist genehmigt worden und man wird bald die Arbeiten ausschreiben.

Außerordentliche und ordentliche Instandhaltungsarbeiten

Ab Oktober 2014 ist die ordentliche Instandhaltung von den Mieterservicestellen auf die Technischen Dienste übergegangen.

Im Jahre 2015 hat das Institut 13 Eingriffe für außerordentliche Instandhaltung mit einem Betrag höher als € 200.000, für insgesamt € 8.864.006 und 69 Eingriffe für ordentliche Instandhaltung mit einem Betrag unter € 200.000, für insgesamt € 7.517.253, ausgeschrieben.

Im Laufe des vorigen Jahres sind 369 Sanierungseingriffe und Sanierung von Altbauwohnungen, welche frei geworden sind, fertiggestellt worden. Außerdem wurden 78 Eingriffe zur Beseitigung von architektonischen Barrieren (vorwiegend in den Bädern) und 12 Eingriffe zur Installation von Treppenliften durchgeführt.

Im Laufe des Jahres sind die Projektierungen für die energetischen Sanierungen des europäischen Projektes „Sinfonia“ gestartet, welche folgende Gebäude betreffen:

- Bresciastraße 1-3-5 Cagliaristraße 10-10/a
- Palermostraße 74-76-78-80
- Similaunstraße 10-12-14

für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von € 15.000.000.

Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung sind 87 neue Arbeiten für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von € 4.200.000 (im Durchschnitt handelt es um 2-Jahres Verträge) vergeben worden, womit mit den bereits bestehenden Verträgen im Jahr 2015 insgesamt 134 Verträge vom Amt Instandhaltung verwaltet wurden.

Innerhalb des Jahres wurde außerdem die Programmierung von einigen schwierigen Instandhaltungseingriffen, wie z.B. die Wiederinstandsetzung der Abdichtungen der Außenanlagen in der Alessandriastraße 25 und Baristraße 30 (BZ), die Erneuerung des Daches des Gebäudes in der Europaallee 172-174-176 (BZ) oder die Sanierung der von Bränden im Jahre 2015 beschädigten Wohnungen, vorgenommen, während in den Zuständigkeitsbereichen der Mieterservicestellen Meran und Brixen über 100 Wohnungen wiederinstandgesetzt worden sind.

Im Laufe des Jahres 2015 wurden die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten im Bereich zur Beseitigung der architektonischen Barrieren mit Einbau von neuen Aufzugsanlagen, sowie die Erneuerung der Heizungsanlagen und die Anschlüsse der Institutsgebäude an die Fernheizwerke fortgeführt.

Ankauf sog. „notleidende Positionen“

Im Jahre 2015 sind keine Ankäufe von „notleidenden Positionen“ erfolgt, oder von Wohnungen, für welche die Gefahr einer Versteigerung droht. Bis heute sind keine Ankäufe dieser Art vorgesehen. Bis zum heutigen Tag der Bilanzgenehmigung liegen keine Anfragen dieser Positionen vor.

Landesfinanzierung der Bautätigkeit

Die Landesregierung hat im Monat September 2015 beschlossen, für die bauliche Tätigkeit und für die Sanierungen einen Jahresbetrag von 30 Millionen Euro für den Fünfjahreszeitraum 2016-2020 zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wurde ein Programm für den selben Zeitraum genehmigt, welches die Realisierung von 300 Wohnungen in 20 Gemeinden der Provinz vorsieht.

Verkauf Liegenschaften

Im Jahre 2015 sind keine Wohnungen oder Geschäfte des Institutes verkauft worden.

Neuer Sitz

Im Jahre 2013 war der Entschluss endgültig, den bestehenden Institutssitz in der Mailandstraße zu verwenden, da die Situation der in verschiedenen Stadtzonen verstreuten Sitze organisatorisch kompliziert und kostspielig ist.

Da die Gemeindeverwaltung von Bozen im Oktober 2013 beschlossen hatte, ein positives Gutachten zur Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung der interessierten Zone für den Bau eines neuen Institutssitzes von Wohnbauzone auf Zone für öffentliche Einrichtungen gegeben hatte, wurde der Projektierungswettbewerb auf europäischer Ebene in 2 Phasen ausgeschrieben und im September 2014 wurde Arch. Dan Dorell der Gewinner des Wettbewerbes.

Die Landesregierung hat in Zusammenhang mit der Aufgabenzuteilung an das Institut und der Klärung der Finanzierung vorübergehend das Bauvorhaben ausgesetzt.

Verwaltung der Institutsgebäude und der Kondominien

Von den drei Mieterservicestellen wurden im Laufe des Jahres 2015 556 Gebäudekomplexe im ausschließlichen Eigentum des Wohnbauinstitutes verwaltet. Bei dieser Tätigkeit handelt es sich um die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen, der Anlagen, 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 483 von externen Verwaltern verwalteten Kondominien durchgeführt.

Wohnungszuweisungen

Im Jahre 2015 konnte in Bozen, aufgrund der genehmigten Rangordnungen der Gesuche 2014, den Gesuchstellern der allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 25 Punkte (bis zu 30 Punkten bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen), eine Wohnung zugewiesen werden. Die Rangordnung für „alte Leute“ ermöglicht die Zuweisung einer Wohnung an die Gesuchsteller mit mindestens 16 Punkten.

In Meran konnten Wohnungen an die Gesuchsteller der Gesuche 2014 auf den allgemeinen Rangordnungen bis einschließlich 24 Punkte (bis zu 25 Punkte bei 5 oder mehr Personen für größere Wohnungen) und laut Rangordnung „alte Leute“ mit mindestens 20 Punkte eine Wohnung zugewiesen werden.

Eingereichte Gesuche um eine Mietwohnung:

Im Jahr 2015 sind 4.796 Gesuche um Zuweisung einer Sozialwohnung landesweit eingereicht worden. Zum 30.04.2016 waren noch 332 Gesuche zu überprüfen.

Von den überprüften gültigen 3.460 Gesuchen sind:

- 785 von Gesuchstellern der deutschen Sprachgruppe
- 1.129 von Gesuchstellern der italienischen Sprachgruppe
- 24 von Gesuchstellern der ladinischen Sprachgruppe
- 153 von EU-Bürgern
- 1.369 von Nicht-EU-Bürgern

vorgelegt worden.

Von den überprüften, gültigen Gesuchen haben 890 Gesuchsteller 25 und mehr Punkte.

Die 890 Gesuche mit 25 und mehr Punkte sind wie folgt aufgeteilt:

- 283 von Gesuchstellern der deutschen Sprachgruppe
- 280 von Gesuchstellern der italienischen Sprachgruppe
- 10 von Gesuchstellern der ladinischen Sprachgruppe
- 308 von Nicht-EU-Bürgern
- 9 von EU-Bürgern

Bisher sind 1.004 Gesuche ausgeschlossen worden.

Wohnungsvermögen des Institutes

Am 31.12.2015 verfügte das Institut über 13.347 Wohnungen, davon sind 94 Wohnungen von Dritten angemietet worden.

Die Wohnungen sind Ein- bis Sieben-Zimmerwohnungen.

Zum 31.12.2015 sind 12.620 Wohnungen wie folgt vermietet worden:

6.206 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe

5.412 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe

706 an ausländische Vertragsinhaber (50 EU- und 656 Nicht-EU-Bürger)

200 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe

96 an Körperschaften, Vereine u.a.

Bei den restlichen 727 Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Wohnungen, die gerade instandgesetzt werden.

Die Altersstruktur der Mieter:

237 Vertragsinhaber sind von 0 – 30 Jahre alt

922 Vertragsinhaber sind von 31 – 40 Jahre alt

2.532 Vertragsinhaber sind von 41 – 50 Jahre alt

2.657 Vertragsinhaber sind von 51 – 60 Jahre alt

- 2.407 Vertragsinhaber sind von 61 – 70 Jahre alt
- 2.401 Vertragsinhaber sind von 71 – 80 Jahre alt
- 1.179 Vertragsinhaber sind von 81 – 90 Jahre alt
- 212 Vertragsinhaber sind von 91 – 100 Jahre alt
- 2 Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

Im Jahre 2015 wurden zudem 103 Tausche, durchwegs auf Antrag der Mieter und vorwiegend aus gesundheitlichen Gründen, durchgeführt.

Ferner erfolgten 162 Vertragsübertragungen, welche durch Trennung oder durch Tod des Vertragsinhabers beantragt wurden.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 443 Wohnungen zugewiesen: 90 Neubauwohnungen, 344 Altbauten und 9 Wohnungen für den Mittelstand.

Die Wohnungen wurden wie folgt zugewiesen:

- 155 an Vertragsinhaber der deutschen Sprachgruppe
- 220 an Vertragsinhaber der italienischen Sprachgruppe
- 3 an Vertragsinhaber der ladinischen Sprachgruppe
- 9 an EU-Bürger
- 50 an Nicht-EU-Bürger
- 6 an Körperschaften und an Vereine

Wohngeld

Im Jahr 2015 sind 1392 Gesuche um Gewährung eines Wohngeldes eingegangen mit einer Gesamtausgabe von etwa € 6.405.102.

Die Anzahl der Gesuche ist im Vergleich zum Vorjahr beträchtlich zurückgegangen (3987), da laut neuer Gesetzbestimmung der zustehende Mietenbeitrag nur bis zur nächsten Fälligkeit des Mietvertrages vom Wohnbauinstitut ausbezahlt werden darf.

Für das kommende Jahr wird mit ungefähr 200 Gesuchen gerechnet. Die geringe Anzahl ist auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass das Wohngeld nur bis 30.06.2016 bezahlt werden kann. Ab 18. Juli 2016 wird es gänzlich von den Sozialdiensten übernommen.

Für das Jahr 2016 werden Gesuche um Gewährung des Wohngeldes für den voraussichtlichen Gesamtbetrag von € 260.000 genehmigt werden. Die

effektive Ausgabe, einschließlich der im Jahr 2015 bereits genehmigten Beträge, deren Auszahlung in das Jahr 2016 fällt, wird ungefähr € 1.300.000 betragen.

Personalstand

Am 31.12.2015 zählt das Institut 222 Mitarbeiter (wovon eine Mitarbeiterin Telearbeit zu 100% ausübt), davon sind: 15 in Teilzeit zu 90%, 38 in Teilzeit zu 75% (wovon 3 Mitarbeiterinnen Telearbeit ausüben), 11 zu 60%, 16 zu 50%, 1 zu 30%, 1 Mitarbeiterin beansprucht den Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 5 Mitarbeiter sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft/Vaterschaft abwesend, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 6 Mitarbeiter haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne (wovon eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90% und eine Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% ausüben), 12 Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon 1 Mitarbeiterin ein Teilzeitarbeitsverhältnis zu 60%) und 1 Mitarbeiterin ist abgeordnet.

ISO-Zertifizierung 9001:2008 des Wohnbauinstitutes:

Im Dezember 2013 wurde das Institut für den sozialen Wohnbau für alle seine Funktionen zertifiziert auf Grundlage der Normen ISO 9001-2008. Im Juni des Jahres 2014 und 2015 fanden die externen Audit-Treffen statt. Sie wurden durch die Gesellschaft Bureaux Veritas betreut und hatten ein positives Ergebnis.

Verwaltungstätigkeit und elektronische Rechnungstellung

Im Laufe des Jahres 2015 wurde die Umsetzung der Prozedur des digitalen Rechnungs- und Zahlungsflusses für alle Ämter des Institutes abgeschlossen. Das war eine unerlässliche Voraussetzung für die Aktivierung der elektronischen Rechnungstellung, deren Nutzungspflicht vom Gesetz Nr. 244 vom 24. Dezember 2007 eingeführt wurde, um das Verfahren der Rechnungsstellung und der Verbuchung der steuerpflichtigen Bewegungen zu vereinfachen.

Der Termin für das Inkrafttreten dieser Verordnung wurde vom Gesetz Nr. 89 vom 23. Juni 2014 mit 31. März 2015 festgelegt; seit diesem Datum ist die Pflicht zur Übermittlung, Konservierung und Archivierung der ausgestellten Rechnungen an die Verwaltungsorgane des Staates, auch mit autonomer Regelung, und an die öffentlichen Staatskörperschaften ausschließlich in elektronischem Format, in Kraft getreten.

Ab diesem Datum hat auch das Institut die eigenen buchhalterischen Verfahren den vorgesehenen Verordnungen angepasst und den elektronischen Rechnungsfluss aktiviert.

Zentrale nationale Zahlungsplattform

Das Gesetzesdekret Nr. 179 vom 18. Oktober 2012 hat die Verpflichtung für die öffentliche Verwaltung eingeführt, sämtliche geschuldete Zahlungen anzunehmen und zwar auch in elektronischer Form mittels einer eigenen öffentlichen technologischen Plattform, genannt „zentrale nationale Zahlungsplattform“, die von der Agenzia per l'Italia Digitale zur Verfügung gestellt wird. Diese Plattform verfügt über hohe Sicherheitsstandards, garantiert dem Schuldner vorab die Richtigkeit des geschuldeten Betrages und erstellt eine verbindliche Freistellungsbestätigung von Seiten der betreffenden öffentlichen Verwaltung.

Der Beitritt zur „zentralen nationalen Zahlungsplattform“ ist am 31. Dezember 2015 erfolgt und zwar durch eine entsprechende befristete Vereinbarung mit dem Südtiroler Einzugsdienst AG, in-House Gesellschaft des Landes, die den kostenlosen Dienst für die ersten 12 Monate der Aktivierung garantiert. Die Plattform wird den Nutzern des Institutes wahrscheinlich ab dem Monat Oktober 2016 zur Verfügung stehen.

Informatisches Protokoll

In Anwendung der neuen Bestimmungen des Dekretes des Präsidenten des Ministerrates vom 03.12.2013 wurde das neue technische Reglement im Bereich des informatischen Protokolls eingerichtet und das Dokumenten-Handbuch des Wohnbauinstitutes überarbeitet.

Direkte Steuern

Die Körperschaftssteuer IRES für das Geschäftsjahr 2015 wird mit dem ermäßigten Steuersatz von 13,75% berechnet und beläuft sich auf € 2.681.607, von denen € 1.617.596 das Haushaltsjahr belasten, während € 1.064.011 (€ 929.599 + € 134.412) aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2015 erzielten Mehrerlöse für € 1.482 und für die im Jahr 2015 einkassierten Beiträge für Ankäufe für € 171.396 eingerichtet.

Die IRAP (Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit), dessen Quote für das Jahr 2015 von der Landesregierung genehmigt wurde, beträgt 2,68%. Die Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2015 beträgt € 248.973, die zur Gänze dem Haushaltsjahr angelastet wird.

Die Abschlussrechnung 2015 weist einen Verlust von **€ 2.592.880** aus.

Der Verwaltungsrat ist im Jahre 2015 insgesamt zu 17 Sitzungen zusammengekommen und hat 137 Beschlüsse gefasst.

Folgend eine Analyse der vermögensrechtlichen, buchhalterischen und wirtschaftlichen Situation des Institutes:

ANALYSE ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2015

1. UMSATZ- UND GESCHÄFTSVERLAUF

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des Institutes beläuft sich im Geschäftsjahr 2015 auf € 50.669.249, somit ist er im Vergleich zum Jahr 2014 um € 635.863 angestiegen.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die wesentlich erhöhten Mieteinnahmen von Wohnungen und Produktionsgütern in Höhe von € 655.797 zurückzuführen. Die anderen Ertragsposten sind im Vergleich zum Haushaltsvorjahr mehr oder weniger konstant geblieben: darunter die Erlöse für geleistete Dienste, die Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Verlust in Höhe von € 2.592.880 im Vergleich zu einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.257.015 im Vorjahr, aufgrund einer außerordentlichen Risikorückstellung, da auf Anraten von Federcasa im Jahr 2012 die IMU-Bestimmungen wie eine Steuersenkung zu Gunsten der Institute interpretiert wurden.

Die Wertschöpfung ist von € 31.758.158 auf € 33.803.450 gestiegen. Das Verhältnis zwischen Wertschöpfung und erzieltm Resultat ist von 63,5% auf 66,7% angestiegen. Die Personalkosten haben sich im Vergleich zu den Vorjahren von € 12.011.291 auf € 11.823.598 leicht verringert. Der Einfluss der Personalkosten auf den Umsatz ist von 24,0% auf 23,5% gesunken. Das Bruttoergebnis hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr von € 19.746.867 auf € 21.916.230 verbessert, mit der entsprechenden Auswirkung auf die Einnahmen in Höhe von 43,3% (Vorjahr 39,5%).

Der im Geschäftsjahr erwirtschaftete Cash Flow (Ergebnis + Abschreibungen + Rückstellungen) beträgt € 18.239.807 und liegt damit bei 33,21% des Umsatzes. Die Abschreibungen im Haushaltsjahr sind um 2,2% leicht gewachsen von € 11.925.485 auf € 12.183.267.

Das Betriebsergebnis abzüglich der anderen Erträge und Aufwände hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um € 1.404.963 verbessert und beläuft sich auf € 9.072.891 (im Vorjahr € 7.667.928).

Der Differenzbetrag zwischen den Finanzerträgen und -aufwendungen ist von € 1.594 auf € 55.823 gestiegen.

Der Differenzbetrag zwischen den anderen Einnahmen und Ausgaben (Posten a5, b12, b13 e b14 des G&V) hat sich im Vergleich zu 2014 um € 7.948.217, von € -1.590.098 auf € -9.538.315, verschlechtert.

Das Resultat des außerordentlichen Ergebnisses (€ -145.426 im Vergleich zu € 160.569 im Vorjahr) hat dazu beigetragen, den Gewinn vor Steuern mit € -553.433 weiter zu vermindern (€ 6.239.993 im Vorjahr) und entspricht somit -0,4% den gesamten Verkaufserträgen (12,5% im Vorjahr).

Die Steuern des Geschäftsjahres sind negativ und betragen € 2.039.447. Dies entspricht 4,0% (im Vorjahr 7,4%) des Umsatzes und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verbesserung dar. Die Einzelheiten betreffend die Steuern des Geschäftsjahres sind im Bilanzanhang beschrieben.

2. INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen beziehen sich zu € 67.099 auf immaterielle Anlagen und zu € 49.110.397 auf Sachanlagen.

Die Investitionen im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen (€ 48.984.858) Grundstücke und Bauten.

Bei den weiteren Neuinvestitionen handelt es sich um Ausgaben für technische Maschinen und Anlagen (€ 41.303), sowie um die Anschaffungen von anderen Anlagen (€ 84.236).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Veräußerungen von Grundstücken und Bauten zum historischen Wert über € 148.937 verbucht.

Der im Vorjahr für Anlagen im Bau ausgewiesene Betrag über € 18.209.765 wurde im Geschäftsjahr auf die unter B.II.1 ausgewiesene Grundstücke und Bauten umgebucht.

Im Bereich der immateriellen Anlagegüter wurden Lizenzen i.H.v. € 381, Gebäude in Oberflächenrecht i.H.v. € 65.542 und Instandhaltungsarbeiten auf Güter Dritter i.H.v. € 1.176 erworben.

Im Geschäftsjahr wurden keine immateriellen Vermögensgegenstände veräußert.

Die Abschreibungen werden detailliert im Anhang zur Bilanz beschrieben.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen (Beträge in €):

	es. 2015		es. 2014	
	€	%	€	%
<i>Aktiva</i>				
Anlagevermögen	1.261.851.147	93,82%	1.247.223.799	94,84%
Umlaufvermögen	82.772.812	6,18%	67.860.796	5,16%
Abgrenzungen	0	0	0	0
Summe	1.344.623.959	100	1.315.084.595	100
	€	%	€	%
<i>Passiva</i>				
Eigenkapital	1.277.721.203	95,02%	1.262.045.988	95,97%
Abfertigungs- und andere Rückstellungen	15.234.129	1,13%	10.611.869	0,81%
Verbindlichkeiten	46.369.609	3,45%	37.146.460	2,82%
Abgrenzungen	5.299.018	0,39%	5.280.278	0,40%
Summe	1.344.623.959	100	1.315.084.595	100

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über ein Reinvermögen in Höhe von rund 94,84% der Aktiva (im Vorjahr betrug das Reinvermögen knapp 95,97% der Bilanzsumme).

Das Anlagevermögen ist zu 100% durch Eigenmittel finanziert (wie im Vorjahr).

Der Cash Flow des Geschäftsjahres beträgt € 18.239.807, im Verhältnis zum Umsatz beträgt der Cash Flow 35,99%.

Wie aus der beiliegenden Kapitalflussrechnung (Anlage B) hervorgeht, betrug der gesamte Finanzbedarf im mittel- bis langfristigen Bereich im Geschäftsjahr 2015 € 53.377.534. Die Mittelherkunft betrug € 59.442.800, und entsprechend ergibt sich eine Erhöhung des Netto-Umlaufvermögens um € 6.065.266.

Die Mittel von insgesamt € 59.442.800 stammen in Höhe von € 18.239.807 aus dem Cash Flow der Geschäftstätigkeit, zu € 18.358.702 aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen, zu € 4.008.176 aus Kapitalbeiträgen, zu € 237.000 aus dem Zuwachs des Dotationskapital, zu

€ 395.141 aus der Verminderung der mittel-/langfristigen Forderungen, zu € 172.878 aus der Zunahme der Rückstellung des Fonds für latente Steuern, und schließlich zu € 18.031.096 aus der Zunahme von Beiträgen der Provinz Bozen.

Die mittel- bis langfristigen Finanzmittel wurden hauptsächlich zu € 49.177.496 (94,6%) für Investitionen in Anlagegüter, zu € 543.197 auf die Zahlung der Dienstaltersentschädigung, zu € 1.064.011 auf die Verwendung der Rückstellungen für zukünftige Aufwendungen und zu € 2.592.880 für die Deckung des Haushaltsverlusts verwendet.

Mittelherkunft und Mittelverwendung im kurzfristigen Bereich sind im Detail in der beiliegenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt. Im kurzfristigen Bereich wurden € 3.391.142 für Verringerungen kurzfristiger Verbindlichkeiten und € 39.293.064 für die Erhöhungen von kurzfristigen Forderungen verwendet: im Detail haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (€ 1.985.525) und die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (€ 405.617) vermindert; hingegen sind hauptsächlich die anderen Forderungen (€ 278.149), besonders die flüssigen Mittel (€ 39.014.915) gewachsen. Diese Entwicklung wurde durch den Anstieg der Vorschüsse an Kunden von € 793.680, die Verminderung des Guthabens gegenüber der Provinz Bozen (€ 22.362.510), den Zuwachs der kurzfristigen Verbindlichkeiten (hauptsächlich Wohngeld) von € 10.055.810, den Anstieg der Steuerschulden (€ 221.919), der Forderungen gegenüber Kunden (€ 1.952.277), anderer kurzfristiger Forderungen (€ 147.742) und der Steuerguthaben (€ 63.091).

Ertragslage (Anlage A)

Wie bereits dargestellt, ist der Umsatz sowohl die Wertschöpfung im Geschäftsjahr im Vergleich zum Haushaltsvorjahr auf 1,3% und auf 6,4% gestiegen. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Verlust von € 2.592.880.

ERGEBNISRECHNUNG
(Beträge in €)

	Geschäftsj. 2015		Vorjahr		Veränderungen	
	Beträge	%	Beträge	%	Beträge	%
UMSATZERLÖSE	50.669.249	100	50.033.386	100	635.863	1,3%
- Materialaufwand (+a2+a3-b6-b11)	-21.807	0,0%	-17.858	0,0%	-3.949	22,1%
+ Aktivierte Eigenleistungen (a4)	2.926.260	5,8%	3.090.323	6,2%	-164.063	-5,3%
- Sonstige betriebliche Aufwend. (b7, b8)	<u>-19.770.252</u>	39,0%	<u>-21.347.693</u>	42,7%	<u>1.577.441</u>	-7,4%
WERTSCHÖPFUNG	33.803.450	66,7%	31.758.158	63,5%	2.045.292	6,4%
- Personalaufwand	<u>-11.887.220</u>	23,5%	<u>-12.011.291</u>	24,0%	<u>124.071</u>	-1,0%
BRUTTOERGEBNIS	21.916.230	43,3%	19.746.867	39,5%	2.169.363	11,0%
- Abschreibungen (10a/b/c)	-12.183.267	24,0%	-11.925.485	23,8%	-257.782	2,2%
- Rückstellungen (10d)	<u>-660.072</u>	-1,3%	<u>-153.454</u>	0,3%	<u>-131.311</u>	85,6%
BETRIEBSERGEBNIS	9.072.891	17,9%	7.667.928	15,3%	1.404.963	18,3%
Summe Finanzerträge/Aufwendungen	57.417	-0,1%	1.594	0,0%	55.823	3502,1%
Summe Zu- und Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0,0%	0	0,0%	0	
Summe sonst. betr. Ertr./Aufw. (a5-b12-b13-b14)	-9.538.315	18,8%	-1.590.098	3,2%	-7.948.217	499,9%
Summe a.o. Erträge/Aufwendungen	<u>-145.426</u>	-0,3%	<u>160.569</u>	-0,3%	<u>-305.995</u>	-190,6%
ERGEBNIS VOR STEUER	-553.433	-1,1%	6.239.993	12,5%	-6.793.426	-108,9%
- Einkommensteuer	<u>-2.039.447</u>	4,0%	<u>-3.682.978</u>	7,4%	<u>1.643.531</u>	-44,6%
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	-2.592.880	-5,1%	2.557.015	5,1%	-5.149.895	-201,4%

Anlage B.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

(Beträge in €)

Mittelherkunft	Beträge	%	Mittelverwendung	Beträge	%
Bilanzgewinn	0	0,0%	Bilanzverlust	2.592.880	
Abschreibungen	12.183.267	20,5%	Investitionen im Anlagevermögen	49.177.496	82,7%
Rückstellungen	6.056.540	10,2%	Dienstaltersentschädigung	543.147	0,9%
			Verring. der m/l Vbk. aus Ges.Finanzierung	0	
		0,0%	Verring. der mittel/- langfr. Verbindlichk		0,0%
Cash-Flow	18.239.807	30,7%	Erhöhung der mittel/- langfr. Forderungen		0,0%
			Verwendung Rückst. für zukunft. Aufw.	1.064.011	1,8%
Veräußerung von Vermögensgegenstände	18.358.702	30,9%	Verwendung Rückstellungen	0	
Kapitalbeiträge	4.008.176	6,7%	Gewinnausschüttung	0	
Kapitalerhöhung	0	0,0%	Rückzahlung Eigenkapital	0	0,0%
Zunahme gezeichn. u. überw. Kapital	237.000				
Verring. der mittel/-langfr. Forderungen	0				
Erhöhung der m/l Vbk. aus Ges.Finanzierung	0				
Erhöhung der mittel/- langfr. Verbindlichk.	395.141	0,7%			
Zunahme Rückst. für zukunft. Aufw.	172.878	0,3%			
Zunahme Beiträge Provinz Bozen	18.031.096	30,3%			
Summe Mittelherkunft	59.442.800	100,0%	Summe Mittelverwendung	53.377.534	89,8%
Verringerung des Netto-Umlaufvermögen		0,0%	Zuwachs Umlaufvermögen	6.065.266	
	<u>59.442.800</u>	<u>100</u>		<u>59.442.800</u>	<u>100</u>

BEWEGUNGEN IM NETTOUMLAUFVERMÖGEN

Beträge in €

Mittelherkunft	Beträge	%	Mittelverwendung	Beträge	%
Erhöhungen			Verringerungen		
Lieferantenverbindl. (auch Wechselverb.)			Lieferantenverbindl. (auch Wechselverb.)	1.985.525	4,8%
Erhaltene Anzahlungen	793.680		Erhaltene Anzahlungen		0,0%
Kurzfr. Verbindl. an Kreditinst.			Kurzfr. Verbindl. an Kreditinst.		
Anleihen u. kurzfr. Verb. an andere Kreditgeber	10.055.810		Anleihen u. kurzfr. Verb. an andere Kreditgeber		
Kurzfr. Gesellschafterfinanzierungen			Kurzfr. Gesellschafterfinanzierungen	405.617	
Kurzfr. Verb. an Unternehmen der Gruppe			Kurzfr. Verb. an Unternehmen der Gruppe		
Verbindlichkeiten aus Steuern	221.919		Verbindlichkeiten aus Steuern		0,0%
Kurzfr. Verb. im Rahmen der Soz. Sicherh.			Kurzfr. Verb. im Rahmen der Soz. Sicherh.		0,0%
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	147.742		Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		0,0%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	18.740	0,0%	Passive Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>11.237.891</u>	<u>27,0%</u>		<u>2.391.142</u>	<u>5,7%</u>

Verringerungen			Erhöhungen		
Vorräte			Vorräte		
Geleistete Anzahlungen	3.171	0,0%	Geleistete Anzahlungen		
Kundenforderungen	1.952.277		Kundenforderungen		0,0%
Kurzfr. Ford. an Unternehmen der Gruppe	22.362.510	53,6%	Kurzfr. Ford. an Unternehmen der Gruppe		
Steuerguthaben	63.091	0,2%	Steuerguthaben		
Aktive latente Steuern			Aktive latente Steuern		
Sonstige kurzfristige Forderungen		0,0%	Sonstige kurzfristige Forderungen	278.149	
Wertpapiere u. Ant. des Umlaufvermögen			Wertpapiere u. Ant. des Umlaufvermögen		
Liquide Mittel		0,0%	Liquide Mittel	39.014.915	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
	<hr/>			<hr/>	
	24.381.049	57,6%		39.293.064	94,3%
Summe Mitteleherkunft	35.618.940	84,5%	Summe Mittelverwendung	41.684.206	100,0%
Verringerung des Netto-Umlaufvermögens	6.065.266				
	<u>41.684.206</u>	100		<u>41.684.206</u>	100

Ich bedanke mich bei allen Verwaltungsräten und dem Aufsichtsrat, sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zum Erreichen des Ergebnisses beigetragen haben.

DER PRÄSIDENT
Dr. Heiner Schweigkofler

Bozen, 26. Mai 2015