



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

INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL

ABSCHLUSSRECHNUNG GESCHÄFTSJAHR 2019



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

Titelbild: Innichen - Pustertalerstraße – 16 Wohnungen



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

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU
DES LANDES SÜDTIROL
mit Sitz in Bozen
eingetragen im Handelsregister der Handelskammer Bozen
Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214**

ANHANG ZUR BILANZ

Prämissen

Durch das Gesetzesdekret 139/2015 wurden die Inhalte der EU-Bestimmungen 34/2013 eingeführt. Auf Grundlage dieser wurde die Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres, dessen Verfassungsmodalitäten im Buch V – Titel V des Zivilgesetzbuches enthalten sind, sowohl in der Darstellungsstruktur der buchhalterischen Situation im Vermögensstand und in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in den Inhalten der Erstellung des Anhangs zur Bilanz, der Verwalterberichte und der Kapitalflussrechnung, abgeändert.

Der Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) hat im Laufe des Jahres 2016 die Buchhaltungsrichtlinien überarbeitet, wobei die selben Interpretations- und Ergänzungsbestimmungen des technischen Plans der Gesetzesbestimmungen des Zivilgesetzbuches angewandt wurden.

Diese Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres wurde gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Gesetzesdekrets 139/2015 und den neuen Buchhaltungsrichtlinien des Nationalrates der Wirtschaftsdoktoren verfasst.

Bei der Bewertung der Posten des Jahresabschlusses und bei den Wertberichtigungen angewandte Richtlinien

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die folgenden Grundsätze gemäß dem Art. 2423 bis des Zivilgesetzbuches beachtet:

- Grundsatz der Vorsicht;
- Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit;
- die Erfassung und Darstellung der Posten wurde unter Beachtung des Wesens der Geschäftsvorfälle und Verträge erarbeitet;
- Grundsatz der Bewertungsstetigkeit;



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

- Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- die Risiken und Verluste des Haushaltsjahres wurden beachtet, auch wenn diese erst nach Abschluss bekannt waren;
- Grundsatz der Einzelbewertung;
- die Bewertungskriterien wurden nicht von einem Haushaltsjahr zum anderen abgeändert mit Ausnahme der Inhalte des Art. 2423-ter.

Die Beträge in der Bilanz sind in ganzen Euroeinheiten verfasst, mögliche Rundungsdifferenzen werden in den Passivposten des Vermögensstandes unter dem Posten A.VI.1. „Andere Reserven – freiwillige Reserven“ ausgewiesen.

VERMÖGENSRECHNUNG

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

- auf der Aktivseite die Verwendung der Mittel
- auf der Passivseite die Herkunft der Finanzmittel ausgewiesen.



Tirol – Ruprecht – 8 Wohnungen



AKTIVPOSTEN

B. ANLAGEVERMÖGEN € 1.344.906.006

Das Anlagevermögen wird in der Bilanz zu den Anschaffungskosten nach Abzug der im Laufe der Geschäftsjahre getätigten Abschreibungen ausgewiesen und direkt den einzelnen Posten zugeschrieben.

Im Berichtsjahr 2019 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 33.736.246 ausgegeben; € 9.126.556 für Neubauten und Ankäufe und € 24.609.690 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.282.280 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 671.240 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.611.040 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.

B.I. IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN € 8.523.688

In der Bilanz werden weder Aufwendungen für Errichtung und Erweiterung des Unternehmens (B.I.1) noch Aufwendungen für Forschung, Entwicklung und Werbung ausgewiesen (B.I.2).

Punkt B.I.4. „Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte“ betrifft die Software des Institutes zum Ankaufswert unter Berücksichtigung der fünfjährigen Abschreibung.

Punkt B.I.7. „Sonstiges“ betrifft den Wert der Gebäude in Oberflächenrecht und die außerordentliche Instandhaltung von Gebäuden Dritter.

Als Abschreibungsdauer wird der kurze Zeitabschnitt zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages gewählt.

B.II. SACHANLAGEVERMÖGEN € 1.336.382.318



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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten ausgewiesen und von den entsprechenden Abschreibungsfonds berichtigt.

Die der Gewinn- und Verlustrechnung zugeschriebenen Abschreibungsquoten wurden laut Verwendung, Bestimmung und wirtschaftlich-technischer Dauer der Abschreibungsgüter unter Berücksichtigung der restlichen Nutzungsmöglichkeit berechnet.

Im Haushaltsjahr, in welchem das Abschreibungsgut angekauft wurde, wird die entsprechende Abschreibungsquote pauschal um die Hälfte gekürzt, davon ausgehend, dass dies einer vernünftigen Annäherung an die zeitliche Aufteilung der Ankäufe im Laufe des Haushaltsjahres entspricht.

Die Güter mit einem Einheitswert bis zu € 516,46, die eine autonome Verwendung zulassen, wurden auf Grundlage der ordentlichen Prozentsätze abgeschrieben, sofern es sich um inventarisierte Güter handelt bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht wurden und sich ihre Verwendung auf ein einzelnes Haushaltsjahr beschränkt.

B.II.1. Grundstücke und Bauten € 1.288.801.807

Dieser Posten entspricht dem Wert des Liegenschaftsvermögens des Institutes zum 31.12.2019 unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Für eine korrekte Anwendung der Buchhaltungsprinzipien und in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen des Artikels 36 Absätze 7 und 8 des Gesetzesdekrets Nr. 223/2006, der festlegt, dass die Abschreibung der Grundstücke von Gebäuden steuerlich nicht absetzbar ist, wurde der Wert der Grundstücke von allen Immobilien getrennt ausgewiesen.

Die Investitionsgüter, ausschließlich nach ihrer Bestimmung (Büros, Gemeinschaftssäle) oder nach ihrer Natur (Gebäude der Katasterkategorie B, C und D), wurden unter Anwendung des Prozentsatzes von 3% abgeschrieben.

Für die anderen Güter, nämlich die Mietwohnungen, wird ab dem Haushaltsjahr 2011 ein neues Abschreibungskriterium angewandt, das folgendes vorsieht:

- die Abschreibungsdauer wird auf 90 Jahre verlängert, in Anbetracht der effektiven Nutzungsdauer und der technischen Abnutzung dieser Güter,



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

- es werden steigende Abschreibungssätze im Verhältnis zum Alter der Gebäude angewandt, und zwar deswegen, weil diese Güter zum historischen Wert in der Bilanz verbucht sind.

B.II.2 Technische Anlagen und Maschinen € 95.626

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2019 der Fotovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.

B.II.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung € 17.746

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Büromaschinen.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.

B.II.4 Sonstige Güter € 316.463

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert der Möbel, der Fahrzeuge und der EDV-Ausstattung.

Es wurden folgende Abschreibungssätze angewandt:

- | | |
|---|-----|
| • Büromaschinen | 20% |
| • Büromöbel | 12% |
| • EDV-Anlagen und elektronische Maschinen | 20% |
| • Kraftfahrzeuge | 20% |
| • PKW | 25% |

B.II.5. Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 47.150.676

Es handelt sich um den Wert der Ende 2019 noch nicht fertig gestellten Bauten.

Die noch nicht beendeten Arbeiten wurden aufgrund des Kriteriums des Baufortschrittes verbucht, dabei werden die Erlöse entsprechend des Fortschrittes der Bautätigkeit bewertet.

Am 31.12.2019 befinden sich 2 Baustellen zur Errichtung von 15 Wohnungen in Bauphase und 7 Baustellen zur Errichtung von 138 Wohnungen in Projektierungsphase mit einem Gesamtwert von € 44.742.034.



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

Der Betrag in Höhe von € 2.408.642 betrifft schließlich Anzahlungen an Freiberufler für Projekte in der Planungsphase.

Wertminderung des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens

Es wurden keine Wertminderungen durch Langzeitverluste von Sachanlagen oder immateriellen Anlagen verursacht und deshalb bestand keine Notwendigkeit, Abwertungen oder außerordentliche Abschreibungen durchzuführen. Das Institut hat im gegenständlichen Geschäftsjahr alle Güter, materielle oder immaterielle, entsprechend den systematischen Abschreibungsplänen, die die restliche Lebensdauer berücksichtigen, abgeschrieben.

Veränderung des immateriellen Anlagevermögens

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 8.910.192 auf € 8.523.688 vermindert.

Die Bewegungen des immateriellen Anlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.

Veränderung des materiellen Anlagevermögens

Beim Sachanlagevermögen wurde im Haushaltsjahr ein Zuwachs von € 50.240.249 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 18.661.319 vermindert.

Der Wert der Fotovoltaik-Anlagen wird in dieser Bilanz in der Aktiva unter Punkt B.II.2 ausgewiesen.

Somit ist der Gesamtwert des Sachanlagevermögens, unter Berücksichtigung der Zuwächse, eventueller Abtretungen und Neuklassifizierungen und der Berechnung der Abschreibungen, von anfänglichen € 1.319.819.036 auf € 1.336.382.318 angestiegen.

Die Bewegungen des Sachanlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.



Bewegungen des Anlagevermögens

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Beitrag Investitionsgüter	Bilanzsalden
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen		
Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte: Software	€ 720.390		€ 680.861		€ 39.529	€ 7.795				€ 14.359		€ 32.965
Sonstiges												
Gebäude im Oberflächenrecht	€ 17.148.438		€ 8.306.537		€ 8.841.901	€ 72.365				€ 386.662	€ 59.563	€ 8.468.041
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	€ 89.622		€ 60.860		€ 28.762					€ 6.080		€ 22.682
Summe	€ 17.958.450		€ 9.048.258		€ 8.910.192	€ 80.160				€ 407.101	€ 59.563	€ 8.523.688



Bewegungen der Sachanlagevermögen

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Sonstiges	Bilanzsalden	
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen		Beitrag Investitionsgüter
Grundstücke	€ 3.960.501				€ 3.960.501	€ 3	€ -1.002	€ 4					€ 3.959.498
Eigentumswohnungen und vom Land übertragene Wohnungen	€ 1.383.247.661		€ 159.279.167		€ 1.223.968.494	€ 47.755.011	€ 1.002	€ 2.554	€ 11.891.419				€ 1.259.830.534
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	€ 40.016.553		€ 16.681.129		€ 23.335.424	€ 2.269.714			€ 975.381			€ 1.806.000	€ 22.823.757
Gebäude in direkter Verwendung	€ 5.719.559		€ 3.400.385		€ 2.319.174	€ 31.050			€ 156.678			€ 5.528	€ 2.188.018
Anlagen und Maschinen	€ 334.130		€ 214.801		€ 119.329	€ 72.129			€ 30.372			€ 65.460	€ 95.626
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 285.754		€ 275.300		€ 10.454	€ 11.270			€ 3.978				€ 17.746
Sonstige Güter	€ 8.083.598		€ 7.789.933		€ 293.665	€ 101.072		€ 9.686	€ 68.588				€ 316.463
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	€ 65.811.995				€ 65.811.995			€ 18.661.319					€ 47.150.676
Summe	€ 1.507.459.751		€ 187.640.715		€ 1.319.819.036	€ 50.240.249	€ 0	€ 18.673.563	€ 13.126.416			€ 1.876.988	€ 1.336.382.318



C. UMLAUFVERMÖGEN € 71.074.240

C.I. VORRÄTE € 10.370

C.I.5. Anzahlungen € 10.370

Es handelt sich um die bevorschussten Beträge für die Frankiermaschinen des Institutes.

C.II. FORDERUNGEN € 35.915.349

Die Forderungen sind zum voraussichtlichen Verkaufswert von Gütern und Leistungen ausgewiesen. Die Angleichung des Nennwertes der Forderungen an den voraussichtlichen Verkaufswert erfolgt mittels eigenem Fonds Wertberichtigungen von Forderungen unter Berücksichtigung des Alters und der Art der Forderungen.

Der Artikel 2426, Absatz 1 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches, abgeändert laut Gesetzesdekret 139/2015, sieht vor, dass die wesentlichen Forderungen und Schulden im Haushaltsabschluss nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ausgewiesen werden müssen. Bei den Forderungen muss zusätzlich der Wert der wahrscheinlichen Einbringung dieser Forderungen berücksichtigt werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Forderungen des Wobi meist eine Fälligkeit von weniger als 12 Monaten haben, mit Ausnahme einiger Steuerguthaben sowie einzelner Guthaben für Landesfinanzierung, hat das Institut beschlossen, das Buchhaltungsprinzip OIC 15, Absatz 34-40 nicht anzuwenden:

- die Steuerguthaben haben keine Verweilkosten und nur unerhebliche Werte für eine wahrheitsgerechte Ausweisung im Haushaltsabschluss;
- die zu erwartenden Finanzierungsmittel bezüglich Guthaben gegenüber der Provinz, die keine Verweilkosten haben, spiegeln das Chronoprogramm der Fortschritte der Baustellen wieder, die finanziert werden, wenngleich die Eingänge der Finanzierungsguthaben zeitgleich übereinstimmen, jedoch kleine Abweichungen zu den Zahlungsausgängen bestehen.

Da die Bewertung der Forderung nicht im Sinne der abschreibbaren Kosten erfolgt, werden diese zum voraussichtlichen Verwirklichungswert ausgewiesen. Dieser entspricht dem Nennwert, abzüglich der sicheren und genau vorsehbaren Verluste, sowie der entsprechenden Entwertungsfonds, um das Risiko des Nicht-



Inkasso bewerten zu können. Dieses Risiko wird aufgrund des Alters der Forderungen sowie der erlangten Erfahrungswerte errechnet.

C.II.1. Gegen Benützer und Kunden € 10.469.814

Dieser Posten umfasst:

- a) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 3.036.456.

Aus folgender Tabelle geht der Betrag der Forderungen unterteilt nach ihrer Typologie hervor.

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 2.801.550	1.676
Geschäfte/Büros	€ 89.455	215
Arbeiterwohnheime	€ 99.420	19
Garage/Abstellplatz	€ 31.784	84
Kondominium	€ 6.168	4
Verschiedene Lokale	€ 8.079	14
Gesamtergebnis	€ 3.036.456	2.012

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2019 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2018	davon bis Dezember 2019 eingeholt	Neue Außenstände 2019	Rückstand 31.12.2019
Wohnungen	€ 2.612.056	€ 1.564.827	€ 1.754.322	€ 2.801.551
Arbeiterwohnheime	€ 96.258	€ 81.153	€ 84.315	€ 99.420
Geschäfte/Büros	€ 201.852	€ 188.617	€ 76.220	€ 89.455
Garage/Abstellplatz	€ 31.280	€ 20.470	€ 20.973	€ 31.784
Kondominium	€ 1.515	€ 1.515	€ 6.168	€ 6.168
Verschiedene Lokale	€ 6.628	€ 5.906	€ 7.357	€ 8.078
Gesamtergebnis	€ 2.949.589	€ 1.862.488	€ 1.949.355	€ 3.036.456

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2019 entstanden sind, belaufen sich auf 3,24% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen über € 1.949.355.

Jahr 2019	Anzahl	Betrag	Außenstände 2019 in %
Fällige Rechnungen	172.530	€ 60.114.981	3,24



Aus folgender Übersicht geht die Anzahl der Schuldner, die noch Mieter/aktive Mieter sind, unterteilt nach der Höhe des geschuldeten Betrages hervor:

Mieter/aktive Wohnungsmieter:

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.334	€ 511.117
1.001-3.000	428	€ 758.732
3.001-5.000	124	€ 485.226
5.001-7.000	57	€ 336.610
7.001-9.000	25	€ 192.126
9.001-11.000	11	€ 106.868
11.001-13.000	12	€ 146.100
13.001-15.000	4	€ 56.057
15.001-17.000	5	€ 78.873
17.001-20.000	4	€ 74.823
> 20.000	8	€ 289.924
Gesamtergebnis	2.012	€ 3.036.456

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2020 € 848.697 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31 Dezember 2019 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

MAßNAHMEN	Anzahl
Mahnungen	1.073
Gewährung von Ratenzahlungen	229
Dekrete in Vorbereitung	59
Dekrete – laufende Verfahren	90
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	115
Noch keine Maßnahmen	446
Gesamtergebnis	2.012

Im Jahr 2019 wurden Zwangsräumungen von 7 Wohnungen, 4 Geschäftslokalen und 1 Magazin durchgeführt, außerdem wurden 15 Bewohner von Arbeiterwohnheimen ausgewiesen.

b) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 5.907.168 (Gesamtanzahl der Positionen: 1690);



Das Inkasso von schwer einbringbaren Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern wird dem Konzessionär zur Eintreibung (Agenzia delle Entrate-Riscossione für die Jahre 2000 bis 2018 und an den Südtiroler Einzugsdienst für den Zweijahreszeitraum 2019-2020) übertragen.

Der Zuwachs der Forderungen in der Bilanz ergibt sich aus der Tatsache, dass bei jährlich zunehmenden neuen Forderungen, die Ausstellung der Mitteilung zur definitiven Uneinbringlichkeit von Seiten des Konzessionärs Agenzia delle Entrate-Riscossione bis zum 31.12.2026 ausgesetzt wurde und somit die Austragung der entsprechenden Forderungen unmöglich geworden ist.

Zum 31.12.2019 wurden der Agentur der Einnahme-Zwangseintreibung 864 Positionen für einen Betrag von € 3.241.901 übertragen, während im Laufe des Jahres 2019 136 Positionen für einen Betrag von € 565.657 an den Südtiroler Einzugsdienst für die Zwangseintreibung übermittelt wurden.

- c) Forderungen von € 4.879.791 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2020, die vorzeitig im Dezember 2019 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 2.030.183 für Verwaltungsspesen der Wohnungen in externer Kondominiumsverwaltung, die vom Institut vorgestreckt wurden und mit den monatlich den Mietern angelasteten Vorschüssen auszugleichen sind;
- e) Forderungen von € 49.765 für Mieten und Nebenspesen, die nachträglich fakturiert wurden, aber kompetenzmäßig dem Vorjahr anzulasten sind;
- f) Forderungen von € 70.786 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 5.504.335.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 5.495.123;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 9.213.



Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2019.

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter

Anfangsbetrag	€ 4.962.852
Verwendung 2019	€ 100.483
Rückstellung 2019	€ 632.754
	€ 5.495.123

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden

Anfangsbetrag	€ 4.536
Verwendung 2019	€ 191
Rückstellung 2019	€ 4.867
	€ 9.212

C.II.4. Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 21.615.891

Dieser Posten beinhaltet:

- die Forderungen gegenüber der Landesverwaltung im Konto Haushalt von € 89.208, bezogen auf das Jahr 2019. Dieser Betrag dient zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen aus denselben Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet werden;
- das Guthaben von € 48.800 für das Jahr 2019 als Haushaltsbeitrag für die geleisteten Führungs- und Verwaltungsausgaben der Wohnungen in der Rosenbach-Struktur am Nikolodi-Platz in Bozen bezüglich des Cohousing-Projekts, das im September 2017 gestartet ist;
- das Guthaben für € 2.596.694 für die Finanzierung der Bautätigkeit im Kapitalkonto bezüglich des Zeitraums Juni bis Dezember 2019, welches vom Land laut Art. 2 Buchstabe A) des L.G. Nr. 13/98 verpflichtet wurde und welches im Jahr 2020 einkassiert wurde;
- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 18.876.224, welches zum 31.12.2019 bereits vom Land laut Art. 2, Buchstabe A) des L.G. 13/98



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

verpflichtet wurde und die Bau- und Instandhaltungstätigkeit der Haushaltsjahre nach 2019 betrifft;

- das Guthaben von € 4.965 für Kondominiumsspesen von an die Provinz vermieteten Lokale.

C.II.5-bis) Steuerguthaben € 642.557

Es handelt sich um das Guthaben von € 635.808 für IRES das Jahr 2019 betreffend für zu hoch getätigte Vorschusszahlungen, um das IRPEF-Guthaben für zu hoch getätigte Vorschusszahlungen von € 2.927, um das Guthaben für zuviel bezahlte Registersteuern von € 209 und um das Guthaben von € 3.613, das aus den vom Gesetz 296/2006 vorgesehenen Begünstigungen und nachfolgender Änderungen und Ergänzungen für im Haushaltsjahr 2016 und 2017 abgeschlossene energetische Sanierungsarbeiten hervorgeht.

C.II.5-quater) Forderungen gegen andere € 3.187.087

C.II.5.4. Verschiedene € 3.187.087

Es handelt sich hauptsächlich um die vom GD 50/216 neuer Art. 50 vorgesehenen Vertragsvorschüssen von € 1.846.949, die von 16 Betrieben, die die vom Institut ausgeschriebenen Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kautionen von € 54.698, um Vorschüsse an die Verantwortlichen des Ökonomats und der Mieterservicestellen Meran und Brixen in Höhe von € 7.500, um das Guthaben gegenüber der Bezirksgemeinschaft Burggrafenamt für einen abkommandierten Bediensteten des Institutes für € 42.287, um die blockierten Rechnungen von € 858.551, um das Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter von € 290.265 für zu Lasten gehende Ausgaben bezüglich der Verwaltung der Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden, und um Forderungen verschiedener Natur von € 86.837.



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

Restdauer der Forderungen

Bilanzposten	Einziehbare Beträge innerhalb des Folgejahres	Einziehbare Beträge nach dem Folgejahr		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
II.1. Forderungen gegenüber Abnehmer und Kunden	€ 10.469.814			€ 10.469.814
II.4. Forderungen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 7.374.970	€ 14.240.921		€ 21.615.891
II.4-bis) Steuerguthaben	€ 639.272	€ 2.355	€ 930	€ 642.557
II.5.4. Forderungen gegenüber andere: Verschiedene	€ 3.187.087			€ 3.187.087
Gesamtsumme	€ 21.671.143	€ 14.243.276	€ 930	€ 35.915.349

C.IV. FLÜSSIGE MITTEL € 35.148.521

C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt € 35.148.521

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2019 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit € 19.660.270
- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE, des Projektes Sinfonia und der Eingriffe der energetischen Sanierung des Programmes „conto termico/GSE“ € 4.894.644
- Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen € 2.454.678
- Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse für das Wohngeld € 8.138.929

Die Verfügbarkeit des Institutes ist im Vergleich zum Vorjahr 2018 nahezu gleich geblieben. Im Haushaltsjahr 2019 wurden sowohl die angereiften Forderungen gegenüber der Landesverwaltung für die Bau- und Instandhaltungstätigkeit des



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

zweiten Halbjahres 2018, als auch die Finanzierungbeiträge der Programme FESR/EFRE, thermisches Konto/GSE und des Projektes Sinfonia einkassiert.

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€ 143.592
--------------------------------------	------------------

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogene Zahlungen des Jahres 2019 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2020 betreffen.



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

PASSIVPOSTEN

A.EIGENKAPITAL € 1.370.007.209

A.I. DOTATIONSKAPITAL € 4.678.894

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes und aus dem Vermögen Ex-Gescal und Ex-Incis, welche dem Institut gemäß D.P.R. vom 31.12.1972, Nr. 1.036, unentgeltlich übertragen wurden.

A.I. DOTATIONSFOND € 42.133.892

Dieser besteht aus den erfolgten Übertragungen in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes im Jahre 1999 und den nachfolgenden Jahren.

A.III. AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN € 11.485.648

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74, (€ 928.642) und des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72, (€ 10.557.006).

A.V. SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN € 89.904.783

Diese beziehen sich auf die Rückstellung der erzielten Reingewinne der vorherigen Haushaltsjahre in ein eigenes Sonderkonto. Diese Mittel dienen der Finanzierung der Wohnbaufördermaßnahmen im Sinne von Art. 27, Absatz 5, des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, dient. In diesem Posten scheinen die erzielten Reingewinne und -verluste der vorherigen Haushaltsjahre auf.

A.VI. ANDERE RÜCKLAGEN € 1.220.285.978

A.VI.1. Freiwillige Rücklagen € 38.247

A.VI.2. Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.220.247.731

Diese bestehen aus den Kapitalfinanzierungen des Landes und anderer Körperschaften für die Bautätigkeiten.



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

Im Laufe des Jahres 2019 hat die Provinz insgesamt Beiträge in Höhe von € 18.203.541:

- € 3.719.227 beziehen sich auf die Guthaben für Finanzierung der im Jahr 2018 getätigten Ausgaben für Bau und Instandhaltung (bereits in den Rücklagen verbucht);
- € 14.484.314 betreffen hingegen die Deckung der getätigten Ausgaben des laufenden Jahres.

Von dieser Rücklage wurden storniert:

- € 67.949 für gewährte Finanzierungen der Vorjahre für nicht getätigte Auslagen;
- € 1.936.550 für Überweisungen, die direkt mit dem entsprechenden Wert der Investitionsgüter verrechnet wurden, da es sich um Beiträge für Investitionsgüter handelt.

Außerdem wurden € 2.596.694 für die Finanzierung der Bautätigkeit des laufenden Jahres verbucht, die jedoch im Laufe des Jahres 2020 einkassiert werden.

Ab diesem Haushaltsjahr scheinen in den Rückstellungen des Nettovermögens auch die bereits zum 31.12.2019 verpflichteten Finanzierungsguthaben laut Art. 2 Buchstabe A) des L.G. Nr. 13/87 bezüglich der Bautätigkeit, der Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung und Ankauf von Wohnungen auf, die über das Jahr 2019 hinausgehen. Diese Guthaben belaufen sich auf € 18.876.224 und entsprechen dem Aktivposten C.II.4 Forderungen gegenüber der Landesverwaltung.

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen wurde somit um € 803.846 aufgrund der Sterilisierung der Abschreibungen von nicht Investitionsgütern, die mit Beiträgen im Kapitalkonto finanziert werden.

Im Zeitraum 1993-1997 konnten 50% dieser Finanzierungen unter Steueraussetzung zurückgestellt werden, während die verbleibenden 50% auf 10 Geschäftsjahre aufgeteilt besteuert wurden. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat ab dem Geschäftsjahr 1998 die Steuerbefreiung auf die vom Staat den Volkswohnbauinstituten gewährten Finanzierungen für Bau, Sanierung, außerordentliche und ordentliche Instandhaltung von Gebäuden des öffentlichen Volkswohnbaus eingeführt. Durch das Gesetz vom 18.02.1999, Nr. 28, in Kraft



seit dem 09.03.1999, wurde die Steuerbefreiung auch auf die Finanzierungen durch die Regionen und autonomen Provinzen ausgedehnt.

Die Befreiung betrifft jedoch nicht die gewährten Zuschüsse zum Ankauf von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche demnach zur Gänze der Besteuerung zu unterwerfen sind.

Deshalb wurden für die einkassierten Finanzierungen nach dem 09.03.1999 des Landes folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Finanzierungen für den Ankauf von öffentlichen Wohngebäuden wurden der Besteuerung, aufgeteilt auf 5 Jahre, unterworfen;
- Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen oder für die außerordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Wohngebäuden wurden unter Steueraussetzung den Rücklagen zugewiesen.

Die Rücklagen sind wie folgt unterteilt:

<p>• <u>Rücklage für Kapitalfinanzierungen mit Steueraussetzung:</u> Hier scheinen folgende Punkte auf: Rücklage der vor dem 31.12.1992 gewährten Beiträge von Seiten des Landes (€ 248.418.115), der Beitrag des Staates zur Finanzierung des 1. Landeswohnbauprogramms (€ 6.703.893), die Finanzierung durch andere Körperschaften (€ 8.769), die Rücklage im Ausmaß von 50% der Beiträge der Haushaltsjahre 1993-1997 (€ 67.935.056) sowie die Rückstellung der nach dem 09.03.1999 kassierten Finanzierungen für die Bautätigkeit, Sanierung und Instandhaltung der Wohnungen (€ 671.451.559), unter Abzug des Jahresverlustes 1999 in Höhe von € 1.640.825. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert (Zeitraum 2015-2018 € 1.564.751). Deshalb wurde auch im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2019 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 793.820.</p>	<p>€ 990.517.996</p>
--	----------------------



<ul style="list-style-type: none">• <u>Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der in den Jahren 2016-2019 gewährten Beiträge auf, welcher in den folgenden Jahren besteuert wird. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2019 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 75.	€ 275.346
<ul style="list-style-type: none">• <u>Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2019 auf, welcher bereits besteuert wurde. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt der Beitrag in Höhe des entsprechenden berechneten Abschreibungskoeffizienten desselben festgestellt. Für das Jahr 2019 beläuft sich der stornierte Betrag als Zuwachs des Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ im G&V auf € 9.951.	€ 210.578.166
<ul style="list-style-type: none">• <u>Andere Rückstellungen für Finanzierungen,</u> in denen die Beiträge im Konto Kapital der bereits vom Land verpflichteten Beträge der Folgejahre aufscheinen.	€ 18.876.223

Auch in den vorhergehenden Bilanzen scheint die rückgestellte Quote der Ankäufe nie unter den Erträgen des Erfolgskontos auf, da die Übertragung bei der Abfassung der Steuererklärung vorgenommen wurde.

Diese Verbuchungsmethode wird bis zur gänzlichen Besteuerung der Beiträge weiterhin angewandt.

A.IX. GEWINN DES GESCHÄFTSJAHRES

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2019 beläuft sich auf **€ 1.518.014.**



In der folgenden Übersicht werden die Posten des Eigenkapitals analytisch ausgewiesen mit Angabe ihrer Herkunft, möglichen Verwendung und Verteilung, sowie deren erfolgten Verwendung in den vorausgehenden Geschäftsjahren.

	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbetrag
Am Anfang des Geschäftsjahres 2018	46.812.786	11.485.648	0	85.962.848	1.171.750.248	2.110.713	1.318.122.243
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				2.110.713	-593.614 15.980.457		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:							
Ergebnis des vorausgehenden Geschäftsjahres							
Am Ende des vorausgehenden Geschäftsjahres	46.812.786	11.485.648	0	88.073.561	1.187.137.091	1.831.221	1.335.340.307
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				1.831.221	-803.846 33.914.486		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:							
Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres Bei Abschluss des laufenden Geschäftsjahres	46.812.786	11.485.648	0	89.904.793	1.220.247.731	1.518.014 1.518.014	1.370.007.209



Die Darstellung der Verfügbarkeit und Verteilbarkeit der Posten des Eigenkapitals geht aus folgender Übersicht hervor:

Beschaffenheit/ Beschreibung	Betrag	Mögliche Verwendung ①	Verfügbare Quote	Zusammenfassung der in den drei vorausgehenden Geschäftsjahren getätigten Verwendungen ②	
				Zur Verlust- deckung	Für andere Zwecke
Dotationsfonds	46.812.786				
Kapitalrücklagen:					
Aufwertungsrücklage	11.485.648	A, B ⑥	11.485.648 ⑥		
.....					
Gewinnrücklage:					
Gesetzliche Rücklage	0	B	----		
Satzungsmäßige Rücklagen	89.904.783	A, B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑥		
Außerordentliche Rücklage	0	A, B			
Andere Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.220.247.731	A, B	Vinkuliert Art. 2 L.G. 13/98 ⑥		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	1.518.014	A, B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑥		
.....				
Gesamtbetrag	1.370.007.209			
Nicht verteilbare Quote ⑥				

① vorbehaltlich weiterer Bindungen aufgrund von satzungsmäßigen Bestimmungen; sofern vorhanden, sind diese anzugeben.

Die Posten des Eigenkapitals können nicht verwendet werden: A) zur Erhöhung des Kapitals, B) zur Abdeckung des Verlustes, C) zur Verteilung an die Gesellschafter.

② Die Verwendungen wurden ab dem Jahr xxxx geliefert, in Ermangelung der erforderlichen Daten für die vorausgehenden Zeitabschnitte.

③ Die „Rücklage für Aktienaufgeld“ und die „Rücklage für Obligationenumwandlung“ können gemäß Art. 2431 ZGB in der Höhe ihres Gesamtbetrages nur unter der Bedingung verteilt werden, dass die gesetzliche Rücklage, die in Art. 2430 ZGB festgesetzte Grenze erreicht hat.

④ Die Aufwertungsrücklage ist folgenden Einschränkungen unterworfen: B) mit Bezug auf deren Verwendung zur Verlustdeckung ist die darauf folgende Gewinnverteilung der Genehmigung seitens der außerordentlichen Versammlung untergeordnet; C) die Verteilung dieser Rücklage an die Gesellschafter ist den Bestimmungen von Art. 2445, Abs. 2 und 3, des ZGB unterworfen (demnach die Mitteilung der Begründungen, die zur Beschlussfassung derselben Verringerung geführt haben, sowie die entsprechende Art und Weise; der Beschluss muss in das Unternehmensregister eingetragen werden und kann erst nach Ablauf von neunzig Tagen ab Eintragung vollzogen werden; innerhalb dieser Frist können etwaige Gläubiger Einspruch erheben).

⑤ Etwaige vom Statut vorgesehene Einschränkungen der Verfügbarkeit und Verteilung der „satzungsmäßigen Rücklage“ angeben.

⑥ Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen vorgesehener Bindungen setzt sich die „nicht verteilbare“ Quote der verfügbaren Rücklagen wie folgt zusammen: Rücklage aus dem Reingewinn aus Umrechnungen, Rücklage aus der Bewertung der Beteiligungen mit der Methode des Eigenkapitals und etwaigem Anteil, der zur Deckung der noch nicht abgeschrieben mehrjährigen Kosten ehem. Art. 2426, Nr. 5 ZGB bestimmt ist.



B. FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 756.012

B.2. STEUERFONDS, AUCH LATENTE STEUERN € 98.622

Dieser Posten besteht aus Rücklagen für spätere Steuerbelastung auf Mehrerlöse und Kapitalbeiträge auf Ankäufe.

B.4. SONSTIGE € 657.390

Ab dem Haushaltsjahr 2017 hat das Institut einen Fonds für Risiken für laufende Rechtsverfahren zur Abdeckung möglicher Rechts- und Prozessspesen, die das Institut im Falle einer Niederlage bei Gericht bezahlen müsste, eingerichtet. Zum Ende des Haushaltsjahres 2019 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 133.643.

Es wurde ein weiterer Fonds für Risiken eingerichtet, betreffend die Ausgaben für eine Wiedereingliederung eines vom Dienst beurlaubten Angestellten und für die vom Institut teilweise Rückzahlung der geschuldeten Gehälter, der rückgestellte Betrag beläuft sich auf € 523.747.

C. ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER € 8.106.279

Der Fonds umfasst den Gesamtbetrag der einzelnen angereiften Abfindungen der Angestellten zum Zeitpunkt des Bilanzabschlusses, unter Abzug der ausbezahlten Vorauszahlungen, und entspricht dem Betrag, der den Angestellten im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu diesem Zeitpunkt ausbezahlt wäre.

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

Übersicht der Rückstellungen

BILANZPOSTEN	Anfangs- saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendung	
B. Rückstellungen				
1. Rückstell.für Pensionen u.ä.hnl.Verpflicht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	194.613	1.294	97.285	98.622
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	651.611	68.000	62.221	657.390
Summe	846.224	69.294	159.506	756.012
C. Abfertigung für Arbeitnehmer	8.101.715	736.433	731.869	8.106.279



D. VERBINDLICHKEITEN € 27.983.089

Der Artikel 2426 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches – abgeändert laut Gesetzesdekret Nr 139/2015 sieht vor, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Haushaltsabschluss laut dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten aufscheinen müssen, wobei auch der Zeitfaktor zu berücksichtigen ist

Falls die Verbindlichkeiten nicht nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten ausgewiesen wurden, müssen diese nach dem Nennwert aufscheinen.

D.6. ANZAHLUNGEN € 906.273

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber den Mietern von Wohnungen und von abschreibbaren Gütern des Institutes für die im laufenden Haushaltsjahr und in den Vorjahren getätigten Anzahlungen auf die Nebenkosten und Kondominiumsspesen, die mit dem Guthaben für die vom Institut vorgestreckten Verwaltungsspesen (Teil des Posten Aktiva C.II. Punkt 1) bereits verrechnet wurden.

D.7.VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 5.013.594

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2019 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2020 beglichen wurden.

D.12. VERBINDLICHKEITEN AUS ABGABEN € 297.464

Diese bestehen für € 80.759 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2020 eingezahlt werden, für € 9.650 aus den noch zu bezahlenden Registersteuern zu Lasten der Mieter, für € 1.046 aus der geschuldeten IRAP für das Haushaltsjahr 2019 und für € 206.009 aus der MwSt.-Schuld 2019.

D.13. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN UND EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN SICHERHEIT € 38.342

Es handelt sich um Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.

D.14. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 22.727.416

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten fallen:



- € 10.448.037 für Kauttionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 76.032 für Zinsen auf hinterlegte Kauttionen;
- € 155.335 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kauttionen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kauttionen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;
- € 282.579 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 8.138.501 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für die Restfinanzierung zur Auszahlung des Wohngeldes, die mit Juli 2016 den Sozialsprengeln übergeben wurde;
- € 826.796 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten und den Mitarbeitern mit Zeitvertrag für Zulagen betreffend des Jahres 2019, die noch nicht ausbezahlt wurden, sowie andere Verbindlichkeiten kleineren Ausmaßes;
- € 1.179.141 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 357.595 für Verbindlichkeiten an Institutsmieter;
- € 241.739 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für das eigene abkommandierte Personal am Institut;
- € 21.661 für verschiedene Verbindlichkeiten.

Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Vorauszahlungen	€ 906.273			€ 906.273
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 5.013.594			€ 5.013.594
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 297.464			€ 297.464
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 38.342			€ 38.342
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 21.727.416			€ 21.727.416
Gesamtbetrag	€ 27.983.089	€ 0	€ 0	€ 27.983.089

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN € 9.271.249

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.879.791 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2020, die im



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

Dezember 2019 erfolgt ist und den Betrag von € 1.408.390 für den in den Jahren 2014-2019 erhaltenen Beitrag im Konto Investitionsgüter für die Verwirklichung des europäischen Programms zur energetischen Sanierung von Wohnbauten „Sinfonia“, dessen Arbeiten voraussichtlich im Jahr 2020 abgeschlossen werden, von € 33.557 den Betrag für den Beitrag des Jahres 2019 im Konto Investitionsgüter für die Durchführung der Europaprogramms zur Regionalentwicklung (FESR/EFRE), den Betrag von € 2.945.899 betreffend dem Beitrag im Konto Investitionsgüter für die Durchführung der energetischen Sanierungsprogramme des GSE und den Betrag von € 3.612 für das im Jahr 2016-2017 angereifte Steuerguthaben für die energetischen Sanierungen ex G. 286/2006, das mit den Steuerschulden der Folgejahre verrechnet werden kann.

VERPFLICHTUNGEN, GARANTIEN, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHEINEN € 20.416.650

Geleistete Garantien € 913.711

Es handelt sich um die Bürgschaftspolizzen im Interesse des Instituts als Garantie für die reguläre Abwicklung der Arbeiten.

Erhaltene Garantien € 17.114.624

Es handelt sich um Wertpapiere und Bürgschaften, welche von den Baufirmen als Garantie für eine reguläre Abwicklung der Arbeiten hinterlegt worden sind.

Finanzierung durch verschiedene Körperschaften – Bauten auf deren Rechnung € 276.634

Der Betrag betrifft die Restfinanzierung für den Bau von 50 Wohnungen in Bozen für die Ordnungskräfte im Auftrag des Regierungskommissariats. Die Wohnungen wurden bereits übergeben und am Ende des Jahres 2009 wurde die Bauabnahme mit dem buchhalterischen Abschluss vorgenommen. Die Restfinanzierung wurde vom Institut einbehalten, um mögliche außerordentliche Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.



Güter von Dritten beim Wohnbauinstitut

€ 2.111.681

Dieser Betrag betrifft Mietbeihilfen, die vom Institut an nicht berechnigte Subjekte ausbezahlt wurden. Die Zwangseintreibung dieser Beträge wurde der Agentur der Einnahmen - Eintreibungen (bis zum Jahr 2018) und der Südtiroler Einzugsdienst Ag (ab dem Jahr 2019) anvertraut.

Diese Beträge sind der Landesverwaltung geschuldet.

INFORMATIONSTABELLE LAUT ART. 1 ABS. 125-129 Ges.Nr. 127/2017

Auszahlendes Subjekt	Datum Einnahme	Betrag	Bemerkung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.05.2019 (Rückerstattung Beitrag)	-67.948,76	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	2.082,32	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	2.137,53	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	15.155,50	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	22.924,30	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	282.342,97	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.08.2019	282.994,07	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	8.208.648,56	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	32.522,71	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	171.354,66	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	251.622,79	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	749.996,07	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	749.996,08	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	1.052.532,38	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	1.084.403,67	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.08.2019	1.575.600,00	Beitrag LG 13/98 Abs.3 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	26.04.2019	109.800,00	Beitrag für Cohousing-Projekt Rosenbach



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

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	18.07.2019	153.924,94	Beitrag Differenz-abdeckung Kosten Whgen Dritter mit Landes-und Sozial-mietzins
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.04.2019	20.668,57	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.04.2019	48.226,69	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.04.2019	68.895,27	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	31.07.2019	12.433,30	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	31.07.2019	29.011,02	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	31.07.2019	41.444,31	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	26.11.2019	16.217,39	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	26.11.2019	37.840,51	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	26.11.2019	54.057,88	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.12.2019	8.005,52	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.12.2019	11.436,46	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.12.2019	3.430,96	Beitrag Projekt FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (indirizzo web: https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx)	25.06.2019	362.547,09	Beitrag Projekt SINFONIA
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.01.2019	302.599,51	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.01.2019	257.170,50	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.01.2019	260.167,51	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	02.04.2019	304.152,00	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.05.2019	425.271,23	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.05.2019	365.852,62	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.05.2019	357.110,14	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.05.2019	427.710,39	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	02.12.2019	245.864,99	Beitrag D.M. 16.02.2016



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

ANDERE INFORMATIONEN LAUT BGB ART. 2427

Beteiligungen

Es gibt keine direkten Beteiligungen oder Beteiligungen durch Vertrauensgesellschaften oder von Mittelmännern an kontrollierenden oder verbundenen Unternehmen.

Eventuelle nennenswerte Auswirkungen von Kursschwankungen nach Abschluss des Geschäftsjahres

Das Institut verfügt über keine Verbindlichkeiten, Guthaben oder andere Beträge in Auslandswährung.

Verbindlichkeiten und Guthaben betreffend Rücktrittstermingeschäfte

Das Institut hat keine Kredit- oder Schuldverträge bezüglich Rücktrittstermingeschäfte abgeschlossen.

Betrag und Art der Erlöse oder der Aufwendungen von außerordentlicher Ausmaß oder Auswirkung

Beim Institut sind keinerlei Ertrags- oder Kostenelemente vorhanden, die von außergewöhnlicher Größe oder Wichtigkeit wären.

Aktien, Wertpapiere, Genussaktien und konvertierbare Anleihen

Das Institut hat keine der obgenannten Wertpapiere ausgestellt.

Anzahl und Eigenschaften der anderen vom Institut ausgestellten Finanzierungsmittel

Das Institut hat keinerlei andere Finanzierungsmittel ausgestellt.

Von den Gesellschaftern eingebrachte Finanzierungen

Das Institut hat keine Finanzierungen von Gesellschaftern erhalten.

Von Absatz 3 des Art. 2447-septies vorgesehene Angaben betreffend Vermögen für bestimmte Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor.

Daten betreffend die Erlöse aus Finanzierungen besonderer Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor, wodurch in der Bilanz aufgrund des Fehlens der Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge laut Art. 2447-bis noch Finanzierungen laut Art. 2447-decies, keine entsprechenden Erlöse oder Bindungen von Gütern oder Erträgen aufscheinen.

Finanzierungs- und Leasinggeschäfte

Das Institut hat keine Finanzierungs- und Leasinggeschäfte abgeschlossen.

Geschäfte mit Parteien, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht

Die im Bilanzjahr durchgeführten Geschäfte mit Unternehmen, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht, sind nicht relevant und zu normalen, marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden, wodurch auch im Sinne des Buchhaltungsprinzips OIC 12 keine getrennte Angabe erforderlich ist.

Abkommen außerhalb der Bilanz

Die vom Institut geschlossenen Abkommen, die in der Bilanz keinen Niederschlag finden, sind nicht von Belang und bringen keine nennenswerten Risiken oder Nutzen. Sie beeinflussen weder nennenswert die finanzielle oder vermögensrechtliche Struktur noch das Bilanzergebnis des Institutes.



VERÄNDERUNGEN DER ANDEREN BILANZPOSTEN DER AKTIVA U. DER PASSIVA	Anfangssaldo	Zunahmen/ Abnahmen	Endsaldo
AKTIVA			
A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	0	0	0
C. Umlaufvermögen			
<i>I. Vorräte</i>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
2. Unfertige Erzeugnisse und Halbfertigwaren	0	0	0
3. Unfertige Leistungen auf Bestellung	0	0	0
4. Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0
5. Geleistete Anzahlungen	13.039	-2.669	10.370
	13.039	-2.669	10.370
<i>II. Forderungen aus/gegen</i>			
1. Lieferungen und Leistungen	10.500.400	-30.586	10.469.814
2. Tochterunternehmen	0	0	0
3. Assoziierte Unternehmen	0	0	0
4. Mutterunternehmen	3.982.952	17.632.939	21.615.891
5.bis Steuerguthaben	85.162	557.395	642.557
5.ter Aktive latente Steuern	0	0	0
5.quater Sonstige	2.351.351	835.736	3.187.087
	16.919.865	18.995.484	35.915.349
<i>III. Wertpapiere u. Anteile des Umlaufvermögens</i>			
1. Anteile an Tochterunternehmen	0	0	
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	
3. Anteile an Mutterunternehmen	0	0	
4. Andere Anteile	0	0	
5. Eigene Aktien	0	0	
6. Sonstige Wertpapiere	0	0	
	0	0	
<i>IV. Liquide Mittel</i>			
1. Guthab. bei Kreditinstituten u. Postgiroguthab.	36.417.230	-1.268.709	35.148.521
2. Schecks	0	0	0
3. Kassenbestand	0	0	0
	36.417.230	-1.268.709	35.148.521
	53.350.134	17.724.106	71.074.240
D. Rechnungsabgrenzungsposten	147.702	0	143.592
PASSIVA			
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0	0	0
2. Konvertible Anleihen	0	0	0
3. Gesellschafterfinanzierungen	0	0	0
4. Verbindlichkeiten an Kreditinstitute	0	0	0
5. Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber	0	0	0
6. Erhaltene Anzahlungen	1.060.655	-154.382	906.273
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	7.574.386	-2.560.792	5.013.594
8. Wechselverbindlichkeiten	0	0	0
9. Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen	0	0	0
10. Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0
11. Verbindlichkeiten gegen Mutterunternehmen	0	0	0
11.bis Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen der Mutterunternehmen	0	0	0
12. Verbindlichkeiten aus Steuern	90.766	206.698	297.464
13. Verbindlichk. im Rahmen der sozialen Sicherheit	36.733	1.609	38.342
14. Sonstige Verbindlichkeiten	20.825.203	902.213	21.727.416
	29.587.743	-1.604.654	27.983.089
E. Rechnungsabgrenzungsposten	8.351.075	920.174	9.271.249



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

GEWINN- UND VERLUSTKONTO

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach der IV. EG-Richtlinie in Staffelform mit Darstellung des Wertes und der Aufwendungen der Produktion erstellt.

A.GESAMTLEISTUNG € 57.567.632

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1.ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 53.881.374

Typische Erträge des Institutes:

1.a. MIETERTRÄGE € 38.910.899

Der Betrag ergibt sich aus € 32.292.619 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 4.537.223 für Mieten von Geschäften und anderen Produktionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 329.564 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, aus € 1.653.614 für Mieten von Arbeiterheimen, aus € 61.628 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat, aus € 40.924 für Mieten das Projekt Co-Housing Rosenbach betreffend und aus € 7.476 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 150.218 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 12.149 für Richtigstellungen von Mieteinnahmen für Wohnungen (€ 12.105) und Grundstücke (€ 44) abgezogen werden, diese Richtigstellungen müssen laut einer neuen Verfügung der Buchhaltungsprinzipien OIC 12 direkt bei den Erträgen abgerechnet werden, auch wenn diese die Vorjahre betreffen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2018 konnte man einen leichten Anstieg der Einnahmen aus den Wohnungsmieten verzeichnen, der aber von einer geringen Abnahme der Mieteinnahmen von Wohnungen des Mittelstandes minimal ausgeglichen wurde.

1.b. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE VERWALTUNG DER GEBÄUDE € 247.511

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



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

1.c. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE € 222.792

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

1.d. ERLÖSE FÜR GELEISTETE DIENSTE € 14.470.854

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. ANDERE € 29.318

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4. ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN € 2.282.280

Ab diesem Haushaltsjahr wurden die Bewertungskriterien der Spesen des technischen Personals, welche zum Wert der fertiggestellten Bauten und der entsprechenden Restbestände hinzugezählt werden, abgeändert. Die indirekten Kosten des technischen Personals, das die Baustellen betreut, werden nicht mehr berücksichtigt. Die Auswirkung auf die daraus resultierenden verminderten Einnahmen des G&V-Kontos beläuft sich im Vergleich zum Vorjahreshaushalt auf € 605.709.

4.a. ÜBERTRAGUNG INS VERMÖGEN VON FERTIGGESTELLTEN BAUVORHABEN € 1.088.004

Dieser Betrag betrifft die aktivierten Personalaufwände des technischen Institutspersonals, welche den im Laufe des Haushaltsjahres fertiggestellten Bauten direkt angelastet werden.

4.b. ANDERE € 1.194.276

Dieser Posten betrifft die Wertänderung der Endbeträge der Personalkosten des technischen Institutspersonals, die den im Bau befindlichen Arbeiten angelastet wird.

5. SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 1.403.978

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:



5.b. VERSCHIEDENE ERLÖSE UND RÜCKZAHLUNGEN € 284.314

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 und aus den von den Firmen bezahlten Gebühren für den Bezug von technischen Dokumenten und aus anderen verschiedenen Einbringungen von Ausgaben.

5.c. VERLUSTBEITRÄGE € 138.008

Dieser Posten beinhaltet:

- € 89.208 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Spesen für die Anmietung von Privatwohnungen unter Anwendung des Landesmietzinses und den entsprechenden Mieteinnahmen dieser Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet wurden;
- € 48.800 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung der getätigten Ausgaben zur Führung und Verwaltung der Wohnungen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikolodi-Platz, das Projekt Co-Housing betreffend, das im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist.

5.d. MEHRWERTE AUS VERÄUßERUNGEN € 13.482

Der Betrag setzt sich aus dem Entgelt für die Abtretung von verschiedenen kleinen Zubehörsflächen zusammen.

5.e. ANDERE € 968.174

Mit dem Haushaltsjahr 2015 verändert sich die Verbuchungsart der im Kapitalkonto erhaltenen Landesbeiträge. Die einkassierten Beiträge des betreffenden Haushaltsjahres bezüglich im Laufe des Jahres abgeschlossenen Neubau/Ankäufe/außerordentliche Instandhaltung werden von den Rückstellungen des Nettokapitals storniert und in den anderen Erträgen der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht und zwar zum entsprechenden Betrag des verwendeten Abschreibungskoeffizienten der einzelnen Gebäuden. Somit wird ein Anteil der Abschreibungen „sterilisiert“, unter Anwendung der Bestimmungen des G.D. 118/2011 zur Verfassung der Bilanzen der Sanitätsbetriebe (Bestimmungen im Bereich der Harmonisierung der Buchhaltungssysteme und der Bilanzen der Regionen, der lokalen Körperschaften und ihrer Organismen), um die



Wertbestimmung der Rückstellungen auf das Nettokapital dem in der Aktiva der Bilanz verbuchten Wertes der Immobilien anzugleichen.

Die entsprechende Quote der Rückstellung für Finanzierung, die in den Erträgen verbucht wird, mit welcher die Wohnungsabschreibungen ausgeglichen werden, beläuft sich im Haushaltsjahr 2019 auf € 803.846.

Dieser Ertragsposten beinhaltet außerdem:

- € 110.800 aus den aktiven Mehrerlösen verschiedenster Art
- € 19.373 aus der Rückerstattung von nicht geschuldeten Steuern der vorherigen Haushaltsjahre (IMU und IMI);
- € 34.155 aus der Einbringung von als uneinbringlich verbuchten Forderungen, anderen kleineren Mehrerlösen und der aktiven Rundungen.

B. HERSTELLUNGSKOSTEN € 53.539.909

Aufwände, welche sich direkt auf die eigentliche Tätigkeit des Institutes beziehen:

6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 23.231

6.b. Andere € 23.231

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

7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 20.215.731

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

7.a. ALLGEMEINER AUFWAND € 1.405.244

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

• Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 68.262
• Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 22.082
• Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 139.294
• Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 41.665
• Aufwand für Reinigung – facility management	€ 105.245
• Aufwand Postspesen	€ 107.730
• Aufwand massiver Postversand	€ 7.544
• Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 15.262
• Aufwand Datenleitungen	€ 76.566
• Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 9.315
• Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 66.044
• Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 16.279



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

• Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 15.256
• Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 15.679
• Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 13.478
• Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 44.798
• Repräsentationsaufwand Institut	€ 877
• Verschiedene Ausgaben	€ 5.914
• Aufwand PKW	€ 28.102
• Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 2.097
• Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 304
• Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 275
• Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 28.388
• Aufwand für Rechtsbeistand	€ 23.472
• Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 47.717
• Aufwand für technische Beratung	€ 127.861
• Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 40.398
• Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 16.732
• Aufwand für externe Mitarbeiter	€ 74.929
• Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 244
• Veröffentlichungen - Drucke	€ 10.159
• Veröffentlichungen - Werbung	€ 7.595
• Aufwand für Personalsuche	€ 2.158
• Mensadienst	€ 155.523

Zu den obengenannten Posten müssen € 68.000 hinzugefügt werden, die sich aus der Rückstellung des neu eingerichteten Risikofonds für laufende Rechtsverfahren und die möglichen daraus resultierenden Rechts- und Prozessspesen, die das Institut bei Niederlage vor Gericht bezahlen müsste, ergeben. Wie vom Zivilgesetzbuch und den Buchhaltungsprinzipien OIC 31 vorgesehen muss diese Rückstellung nach Natur klassifiziert werden, also in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach dazugehöriger Klassifizierung verzeichnet werden.

7.b. AUFWAND FÜR DIE GEBÄUDEVERWALTUNG € 1.175.031

Dieser Posten drückt den Aufwand des Institutes für die Verwaltung seiner Mietwohnungen aus und setzt sich wie folgt zusammen:

• Aufsicht, d.h. Vergütungen an die Personen mit einem Arbeitsverhältnis als freier Mitarbeiter, welche die Tätigkeit als Vertrauensleute des Institutes ausüben, gegenüber dem Voranschlag gesunkener Betrag, da nicht alle Beauftragungen vergeben wurden	€ 89.405
• Versicherung der Gebäude	€ 295.243
• Verwaltungsspesen von Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 716.119



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

• Neben- und Verwaltungsspesen Projekt Co-Housing	€ 51.946
• Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 4.390
• Umzugsspesen Mieter	€ 2.902
• Spesen für Katasteränderungen	€ 11.679
• Spesen für die Verwaltung von Privatwohnungen	€ 3.347

7.c. AUFWAND FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE

€ 4.814.061

Dieser Aufwandsposten umfasst die Ausgaben für die Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden. Die Ausgaben umfassen:

- den Betrag von € 2.985.717 für ordentliche Instandhaltung von 3.403 Wohnungen, der technologischen Anlagen und 273 Eingriffe in den Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.828.344 für Sanierungsarbeiten, darunter von 240 im Laufe des Jahres 2019 und in vorherigen Jahren freigewordenen Wohnungen.

7.d. DIENSTLEISTUNGSAUFWAND € 12.683.975

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

7.e. AUFWAND FÜR BAUVORHABEN € 81.889

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.

7.f. ANDERE AUFWÄNDE € 55.531

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

8. AUFWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER € 480.171

Hierbei handelt es sich in Höhe von € 150.218 um die Mietausgaben für Privatwohnungen, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 42.906 für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 165.475 für die



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

Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 121.572 für die Ausgabe für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.

Der Rückgang dieses Postens im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich hauptsächlich aus der Verminderung der Anzahl von Dritten angemieteten Wohnungen (26 Wohnungen zum 31.12.2019 im Vergleich zu 46 Wohnungen zum 31.12.2018).

9. AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.461.009

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.282.280 aktiviert wurden.

Am 31.12.2019 zählt das Institut 214 Bedienstete (eine Bedienstete in Telearbeit), davon sind: 24 in Teilzeit zu 90% (eine Bedienstete in Telearbeit), 34 in Teilzeit zu 75% (zwei Bedienstete in Telearbeit), 9 zu 60% (eine Bedienstete in Telearbeit), 13 zu 50%, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 3 Bedienstete beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 4 Bedienstete sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 1 Bediensteter ist bei einer anderen öffentlichen Körperschaft abkommandiert, 5 Bedienstete haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne und 16 Bedienstete haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon der Generaldirektor, 1 Bediensteter mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90% 3 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und 1 Bediensteter mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 50%).

Im Vergleich zum Jahr 2018 sind die Personalspesen leicht gesunken, obwohl ab Juni 2018 dem Führungspersonal höhere Zulagen ausbezahlt werden. Dieser Rückgang beruht hauptsächlich auf die fehlende Notwendigkeit weiterer Rückstellungen für Arbeitsklagen und auf die Pensionierung von Bediensteten mit hohem Dienstalalter, die mit neuem Personal mit geringen Dienstalterszulagen ersetzt werden.

9.a. LÖHNE UND GEHÄLTER € 9.229.635

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| ➤ Gehälter | € 7.897.843 |
| ➤ Produktivitätsprämie Führungskräfte | € 73.096 |



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

➤ Freiberufler- und Aufgabenzulage	€ 1.114.803
➤ Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 51.155
➤ Anwaltsgebühren	€ 69.402
➤ Überstunden	€ 12.706
➤ Sommerpraktikanten	€ 6.630

9.b. SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN € 2.440.730

9.c. DIENSTALTERSENTSCHÄDIGUNG € 738.993

9.e. ANDERE AUFWENDUNGEN € 51.651

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 18.800 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 32.851.

10. ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 14.171.138

10.a. ABSCHREIBUNG IMMATERIELLER ANLAGEN € 407.100

Dieser Posten besteht für € 17.328 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 6.679 aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und laut Vertragsdauer abzüglich der Investitionsbeiträge abschreibbar sind und für € 385.600 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

10.b. ABSCHREIBUNG MATERIELLER ANLAGEN € 13.126.417

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

•Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.132.059
•Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1959, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1960-1989, 0,80% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1990-2019)	€ 11.891.419



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

• Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 102.939
--	-----------

10.d. WERTMINDERUNGEN DER FORDERUNGEN DES UMLAUFVERMÖGENS UND DER FLÜSSIGEN MITTEL € 637.621

Hierbei handelt es sich um € 4.867 für die Rückstellung vom Verlust aus allgemeinen Forderungen, die keiner steuerlichen Belastung unterworfen sind, unter Berücksichtigung der geltenden Steuerbestimmungen. Für das laufende Jahr wurden außerdem Rückstellungen von dem zu steuernden Verlust aus Forderungen gegenüber Mietern von € 632.754 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.

14. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 6.188.629

Dieser Posten betrifft:

• die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (94%)	€ 3.244.861
• den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 426.768
• Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 8.499
• Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.115.183
• Passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 338.563
• verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 49.792
• die ordentlichen Mindererlöse aus der Abtretung von beweglichen Gütern	€ 307
• Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 4.656

Die Erhöhung dieses Posten gegenüber dem Jahr 2018 ist hauptsächlich auf die Verschlechterung des absetzbaren Pro-Rata-MwSt.-Satzes zurückzuführen, der von 7 auf 6 Prozent gesunken ist und auf die passiven Mindererlöse durch den im Vorjahr festgestellten Kondominiumsspesenausgleich und der Feststellung der Führungskosten des ANAS-Gebäudes in der Amba Alagi Straße, der dem Institut noch nicht in Rechnung gestellt wurde.

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG

€ -41.774



Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kauttionen der Mieter.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Im Haushaltsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen laut Art. 2425 Nr. 15 des Zivilgesetzbuches festgestellt.

16. SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH € 40.587

16.d.5. SONSTIGE ERTRÄGE € 40.587

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus den auf den Konten des Schatzamts angereifte Zinsen	€ 7.874
• aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern und auf verschiedene Forderungen	€ 32.713

17. ZINSEN UND FINANZIERUNGSLASTEN € 82.361

17. ZINSEN UND SONSTIGE FINANZIERUNGSLASTEN € 82.361

Diese bestehen hauptsächlich aus den gesetzlichen Zinsen, angereift auf die hinterlegten Kauttionen von Wohnungs- und Geschäftsmietern, aus den Zinsen auf Finanzierung der Mietbeihilfen, die der Provinz Bozen zurückzuerstatten sind, und aus den gesetzlichen Zinsen gegenüber Unternehmen.

KAPITALISIERTE AUFWENDUNGEN

Im Haushaltsjahr wurden keine Finanzaufwendungen kapitalisiert.

ERGEBNIS VOR STEUERN € 3.985.949

aus der Summe von:

- Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit
(Unterschied Produktionswert und Betriebsaufwendungen) € 4.027.723
- Finanzerfolg - € 41.774

entsteht das Ergebnis vor Steuern, d.h. der Gewinn vor Abzug der Steuern auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres.



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

20. STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES-AKTUELL- VERSETZT UND VORSCHUSS € 2.467.935

Die aufscheinende Steuerlast ist im besonderen auf die Belastung durch die ratenweise Besteuerung der Landesfinanzierung und auf die ratenweise Besteuerung der Mehrerlöse aus der Abtretung von Immobilien.

Die Verordnung zur Besteuerung der Finanzierungen wurde im Laufe der Jahre mehrmals abgeändert.

Im Zeitraum 1993-1997 war die Rückstellung von 50% der Finanzierungen in einem eigenen steuerfreien Fond erlaubt. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat mit Wirkung 1998 vorgesehen, dass die eingenommenen Finanzierungen zur Gänze der Steuer unterworfen werden, mit Ausnahme einer Befreiung der vom Staat bezahlten Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen, außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche an Wohnbauinstitute gewährt wurden.

Das Gesetz Nr. 28 vom 18.02.1999, in Kraft seit dem 09.03.1999, hat die steuerliche Befreiung der vom Staat gewährten Finanzierungen auch auf die von Regionen und autonomen Provinzen gewährten Beiträge ausgeweitet.

Deshalb sind seit dem 09.03.1999 nur mehr die Finanzierungen des Landes für den Erwerb von Liegenschaften der Besteuerung unterworfen, während jene für Bautätigkeiten, Sanierungen und außerordentliche Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck aufgrund der Steuerbefreiung in die Rücklagen des Eigenkapitals unter Punkt A.VI.2.a eingestellt wurden.

Der Art. 1 des LG Nr. 12 vom 28.06.03 hat mit Absatz 5-bis im Art. 21-bis des LG Nr. 9 vom 11.08.1998 bestimmt, dass ab dem Jahr 2003 die dem Wohnbauinstitut lau LG 13/98 gewährten Beiträge für die Verwirklichung der vom Sonderstatut der Region Trentino-Südtirol vorgesehenen Kompetenzen für den geförderten Wohnbau von der IRAP-Steuer befreit werden.

Der allgemeine IRES-Prozentsatz für das Jahr 2019 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2019 beläuft sich auf € 2.428.216, von denen € 2.330.931 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 97.285 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.



Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2019 erzielten Mehrerlöse für € 1.294.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2019 wurde von der Landesregierung auf 2,68% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2019 beläuft sich auf € 232.995, zur Gänze dem Haushaltsjahr angelastet.

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Verschiebung, die aus der Erhebung der latenten Steuern hervorgeht. Die Tabelle zeigt weiters den angewandten Prozentsatz, die Abänderungen zum Vorjahr und die in der Erfolgsrechnung gutgeschrieben oder angelasteten Beträge.

Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds -	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			2019 IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 107.871	0	€ 1.294	€ -43.928	€ 65.237
Beiträge auf Ankäufe	€ 86.742	0	0	€ -53.357	€ 33.385
Totale	€ 194.613	0	€ 1.294	€ -97.285	€ 98.622

21. BILANZGEWINN € 1.518.014

Der Reingewinn des Haushaltsjahres wird in einem Spezialkonto laut Art. 27, Absatz 5 des L.G. 13/98 rückgestellt und der Finanzierung der Bautätigkeit gewidmet.