



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

**PLANBILANZ 2019**

**Titelbild:**  
**Bozen – Bresciastraße/Cagliaristraße – energetische Sanierung Projekt „Sinfonia“**

**BERICHT DER BUCHHALTERISCHEN HAUPTPOSTEN  
ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2019**

**VERMÖGENSRECHNUNG**



**AKTIVPOSTEN**

**ANLAGEVERMÖGEN** € 1.358.334.000

**IMMATERIELLE ANLAGEWERTE** € 8.340.000

Diese betreffen „Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u. ä. Rechte und Werte“ von € 158.000, Gebäude im Oberflächenrecht von € 8.160.000 und Instandhaltungsarbeiten auf Gütern von Dritten von € 22.000.

Für die letztgenannten Posten wird die Abschreibung auf Grundlage des kürzeren Zeitraums zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages bestimmt.

**SACHANLAGEN** € 1.349.994.000

**von denen: Grundstücke und Bauten** € 1.281.431.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes nach Abzug des Wertberichtigungsfonds zum 31.12.2019 aus.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2018 des Immobilienvermögens	€ 1.273.563.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen die im Jahre 2019 fertigzustellenden Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 20.634.000
• Abzüglich der Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2019	€ 12.766.000
<b>Wert zum 31.12.2019 des Immobilienvermögens</b>	<b>€ 1.281.431.000</b>

Für das Jahr 2019 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Gesamtbetrag über € 39.433.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 11.495.000 in Neubauten und Ankäufe und € 27.938.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.310.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der geschätzte Vermögenszuwachs des Institutes von € 20.634.000 ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den im Jahr 2019 abgeschlossenen Bau von 15 Wohnungen in Bruneck, 5 Wohnungen in Stilfs/Sulden und 8 Wohnungen in Tirol und aus der Aktivierung der Kosten für die abgeschlossenen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, der technischen Spesen und den Kosten für das technische Personal des Wohnbauinstitutes, das bei der Bautätigkeit beschäftigt ist.

Da die Marktanalyse für den Ankauf einer Immobilie als neuen Sitz des Institutes erfolglos blieb, wird es notwendig sein, ein neues Gebäude zu erbauen, welches wahrscheinlich in der Zone Haslach verwirklicht werden kann. Im Budget 2019 wurden somit nur die anfänglichen Projektierungskosten, die im Jahr 2020 fortfahren, vorgesehen, während der Baubeginn für das Jahr 2021 vorgesehen wurde.

Zur Zeit ergibt sich für das Jahr 2019 eine Finanzverfügbarkeit laut Landesbilanz für neue Zweckbindungen für Ausgaben von Bautätigkeit und von Eingriffen der außerordentlichen Instandhaltung über einen Gesamtbetrag von € 16.146.490.

Die Bautätigkeit wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 7.785.842 und der Gewährung von bereits zweckgebundener Finanzierung der Vorjahre von € 2.850.102 finanziert, zudem werden die bereits ausgezahlten restlichen Landesfinanzierungen auf den Schatzamtskonten des Institutes zum Ende des Jahres 2015, die Ausgabenzweckbindungen der Vorjahre betreffen, verwendet. Die außerordentliche Instandhaltung wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 8.360.648, sowie durch den EU-Beitrag von € 345.000 für das Programm Sinfonia zur energetischen Sanierung, durch die Beiträge EFRE von € 1.197.000, durch den GSE-Beitrag für die energetische Sanierung für das Programm Sinfonia von € 2.017.000, durch den vorgesehenen Gewinn des Haushaltsjahres 2018 von € 6.158.000 finanziert, während es notwendig sein wird, den restlichen Teil mit der Liquidität, die aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit entsteht, zu decken.

Außerdem wurden Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung in den Sitzen des Institutes für insgesamt € 1.530.000 vorgesehen.

## Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 68.103.000

Es handelt sich hierbei um den Wert der zum 31.12.2019 noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsarbeiten.

	Bestand 01.01.2019	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2019
Aktiviert	€ 1.273.563.000	-	€ 20.634.000	€ 12.766.000	€ 1.281.431.000
In Bau befindlich	€ 47.150.000	€ 6.193.000	€ 27.146.000		€ 68.103.000

## **UMLAUFVERMÖGEN** € 50.815.000

### von denen: gegenüber Benützer und Kunden € 12.200.000

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen der von über 30 Tagen ausgestellten Rechnungen für einen Gesamtbetrag von € 3.115.000;
- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen ehemaliger Mieter des Institutes, die dem Einzugsdienst weitergeleitet werden, für einen Gesamtbetrag von € 5.815.000;
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2020, die vorzeitig im Monat Dezember 2019 für € 4.900.000 berechnet wird;
- die Forderungen für Nebenspesen für die von den Mieterservicestellen verwalteten Kondominien, die vom Institut noch nicht ausgeglichen wurden, für die an externe Kondominiumsverwaltungen abgetretene Wohnungen und für die von Dritten angemieteten Wohnungen abzüglich der bereits den Mietern monatlich angelasteten Vorschüsse von € 3.570.000;
- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 100.000.

Die oben genannten Beträge sind zuzüglich der rückgestellten Quote auf dem Delcrederefonds zu einem Gesamtbetrag von € 5.300.000 ausgewiesen.

Für die Miet- und Nebenspesenforderungen gegenüber Mietern setzt man sich das Ziel, die Säumigkeit dank der kontinuierlichen Kontrolle und Unterstützung der Mieter mittels Schuldeinbringungsplänen trotz der gestiegenen Anzahl der vermieteten Wohnungen und der schwierigen Wirtschaftslage auf konstantem Niveau zu halten. Während für die Rückstände der ausgezogenen Mieter ein Anstieg erwartet wird.

Diese Mietrückstände zählen zu den schwer einbringlichen Forderungen und deren Zwangseintreibung ist extern vergeben worden.

Der Anstieg dieser Forderungen in der Bilanz ist darauf zurückzuführen, dass jedes Jahr neue Forderungen entstehen, während die Austellungen der Uneinbringlichkeitserklärungen von Seiten Equitalia nicht vor dem 31.12.2019 erfolgen können.

Im Dezember 2018 wird die neue Beauftragung für die Zwangseintreibung mit der Südtiroler Einzugsdienst AG, In-House-Gesellschaft der Provinz, mit einer Vertragsdauer bis zum 31.12.2021 unterzeichnet

### von denen: Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 562.000

Dieser Posten beinhaltet:

- für € 397.000 der Finanzierungsbetrag für die energetische Sanierung Sinfonia in der Cagliari- und Bresciastraße, der im Jahr 2020 einkassiert wird;
- für € 116.000 die Forderung des Jahres 2019 für den Beitrag zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen dieser Wohnungen, die zum Sozialmietzins weitervermietet werden;
- für € 49.000 die Forderung des Jahres 2019 für den Beitrag zur Abdeckung der Führungsspesen des Projektes Rosenbach.

Bei der Schätzung der Forderungen gegenüber der Provinz wurde vorgesehen, dass die Finanzierung für Bau- und Instandhaltungstätigkeit des Jahres 2019 zur Gänze im Kompetenzjahr und nicht mehr in zwei semestralen Raten nach Endabrechnung einkassiert wird.

### von denen: FLÜSSIGE MITTEL € 31.173.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2019 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

Diese Finanzmittel sollen die Finanzierung des Baus des neuen Sitzes für € 22.000.000 und für den restlichen Teil die laufende Verwaltungstätigkeit des Institutes gewährleisten.



## PASSIVPOSTEN

**EIGENKAPITAL** € 1.361.856.000

**DOTATIONSKAPITAL** € 4.679.000

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes, aus dem Vermögen von Ex-Gescal und von Ex-Incis, welches dem Wohnbauinstitut gemäß D.P.R. Nr. 1.036 vom 31.12.1972 unentgeltlich übertragen wurde.

**DOTATIONSFOND** € 42.134.000

Bestehend aus der Übertragung in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes in den Jahren 1999 und folgenden.

**AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN** € 11.486.000

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

**SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN** € 94.232.000

Die Rücklagen ergeben sich aus der Rückstellung des jährlichen Betrages der Mieterträge des Institutes (abzüglich des allgemeinen Aufwandes sowie des Aufwandes für Verwaltung und Instandhaltung und die Steuern), im Sinne des Art. 27, Absatz 5 des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13 in ein Sonderkonto, welches dem Institut für die Finanzierung der Wohnbauten, dient. Diese Position beinhaltet die Reingewinne der Vorjahre, abzüglich der Verluste, welche zur Finanzierung von Bautätigkeiten verwendet wurden. Im Jahr 2019 wurde der voraussichtliche Nettogewinn des Haushaltsjahres 2018 von € 6.158.000, der für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten bestimmt ist, rückgestellt.

**ANDERE RÜCKLAGEN** € 1.207.418.000

**Freiwillige Rücklagen** € 38.000

## Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.207.380.000

Die Rücklage setzt sich folgendermaßen zusammen:

Kapitalbeiträge für Investitionen mit Steueraussetzung:	€ 996.549.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2020-2023:	€ 254.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2019:	€ 210.577.000

## GEWINN € 1.907.000

## VERBINDLICHKEITEN € 26.245.000

### von denen: ANZAHLUNGEN € 1.075.000

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber Mietern für Anzahlungen auf die Heizungs- und Nebenspesen, die noch zu verrechnen sind.

### von denen: VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 4.600.000

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2019, die in den ersten Monaten des Jahres 2020 bezahlt werden.

### von denen: SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 20.490.000

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind hauptsächlich folgende Positionen ausgewiesen:

- die hinterlegten Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften für € 10.360.000;
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat für die für ihn eingehobenen Mieten und Nebenspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes im Staatseigentum für € 930.000;
- der restliche Finanzierungsbetrag das Wohngeld betreffend für € 8.100.000, der in Übereinstimmung mit der Entscheidung der Landesregierung vom 31.03.2017 zur teilweisen Finanzierung des neuen Sitzes des Institutes bestimmt ist.



Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.900.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2020, die vorzeitig im Dezember 2019 erfolgt, von € 1.391.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „Sinfonia“ zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten, von € 3.439.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „FESR“ zur ökonomischen Entwicklung von Wohneinheiten und von € 2.047.000 den Beitrag im Anlagekonto, der vom GSE (sogenanntes „thermisches Konto“) für die Arbeiten zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten anerkannt wurde.



## GEWINN - UND VERLUSTKONTO

### ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN    **€ 54.893.000**

#### von denen: typische Erträge des Institutes:

#### Mieterträge    **€ 38.437.000**

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 31.981.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 4.306.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 100.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.654.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 357.000 betreffen die Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, sowie die Mieten von Grundstücken über € 5.000.

Insgesamt ist im Laufe des Jahres 2019 die Übergabe von 67 neuen Mietwohnungen vorgesehen.

Für das Jahr 2019 sind außerdem € 34.000 für Mieteinnahmen von Bettenplätzen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikoletti-Platz, dem Co-Housing-Projekt, welches im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist, vorgesehen.

#### Erlöse für geleistete Dienste    **€ 15.956.000**

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

#### ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN **€ 3.300.000**

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

## **SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 3.164.000**

Diese setzen sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

### **Mehrwerte aus Veräußerungen € 1.766.000**

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der Abtretung von einigen Wohnungen an Angestellte des Verteidigungsministeriums.

## **HERSTELLUNGSKOSTEN € 56.979.000**

### **von denen: AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 22.776.000**

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

#### **Allgemeiner Aufwand € 2.382.000**

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

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen der strategischen Leitlinien WOBI 2020, die von der Landesregierung am 3. Mai 2016 genehmigt wurden, für das Analyse- und Überarbeitungsprojekt der betriebsinternen Abläufe, für die funktionale Verbesserung des informatischen Systems und die Installation einer neuen grafischen Oberfläche, für die Beauftragung einer Presseagentur für den Medienkontakt, für die Fortsetzung des Beratungsdienstes im Bereich der Corporate Identity, zudem für weitere Maßnahmen zur Anpassung des Datenschutzes GDPR an die EU-Bestimmungen, Mittel vorgesehen.

Zudem sind Beauftragungen an Freiberufler für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, für die verwaltungstechnische/buchhalterische Leitung eines Projektes zur energetischen Sanierung von Gebäuden (Projekt Sinfonia) und für die Bearbeitung der Katastereinträge vorgesehen. Außerdem wurden in Anbetracht der Wechselhaftigkeit der laufenden Urteile im Streitfall mit Firmen und Mietern, Geldmittel für einen Fonds für Ausgaben zu Lasten des Institutes für Gerichtstermine, CTU- und CTP-Beratungen, sowie Gerichtsspesen vorgesehen.

#### **Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.120.000**

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 3.200.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 1.850.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

#### **Dienstleistungsaufwand € 13.800.000**

Der hier angeführte Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die den Mietern vollständig angelastet werden.

#### **AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 13.275.000**

von denen:

Löhne und Gehälter	€ 9.675.000
Sozialabgaben	€ 2.600.000
Ruhegeldzahlungen	€ 900.000
Andere Kosten	€ 100.000

Auf Grundlage der Vereinbarungen des Stabilitätspaktes für den Zeitraum 2012-2016 wurde der Personalstand auf 198,85 Vollzeiteinheiten reduziert. Innerhalb dieser Vorgaben und aufgrund einer geeigneten Planung des Personalbedarfs sind Aufnahmen auf unbestimmte Zeit vorgesehen, um bereits vakante Stellen zu besetzen und um offene Posten als Ersatz für in Ruhestand getretene Angestellte nach zu besetzen. Für das Jahr 2019 wurden Mittel für eine mögliche Gehaltsaufbesserung, wie vom bereichsübergreifenden Vertrag für den Zeitraum 2019-2021 festgesetzt, vorgesehen. Trotz Gehaltserhöhungen werden insgesamt die Kosten im Personalbereich stabil bleiben, da vor allem auch aufgrund des Umstandes, dass neu aufgenommene Mitarbeiter mit einer noch geringen Gehaltsentwicklung langjährige in den Ruhestand versetzte Mitarbeiter mit einer hohen Gehaltsentwicklung ersetzen werden.

#### **ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 13.758.000**

##### **von denen: Abschreibung immaterieller Anlagen € 476.000**

davon € 425.000 für die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

##### **von denen: Abschreibung materieller Anlagen € 12.882.000**

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 11.638.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.127.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 117.000

### Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 400.000

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

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 6.429.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2019	€ 3.516.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge und auf Ankäufe von Gebäuden	€ 450.000
die Stempelsteuer, die Besetzungsgebühr an die Gemeinde und andere kleinere Gebühren	€ 16.000
die IMI	€ 2.050.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 80.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 317.000

### STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 2.436.000

Die IRES für das Jahr 2019 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 12,00 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 2.214.000 belaufen, von denen € 2.227.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen und € 170.000 aus einer Steuerrückstellung auf die Beiträge aus Mehrerlösen, während € 183.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2019 wurde zu dem Prozentsatz von 2,68 % berechnet und beläuft sich auf € 222.000.