

Abschluss rechnung '23



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



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

Kolophon

© 2023

Institut für den Sozialen Wohnbau
des Landes Südtirol

39100 Bozen
Horazstraße 14
Tel. 0471 906666
info@wobi.bz.it
www.wobi.bz.it

Eingetragen im Handelsregister Bozen
Steuernummer und Mehrwertsteuernummer 00121630214

Präsident
Dr. Francesca Tosolini

Generaldirektor
Dr. Wilhelm Palfrader

Text
Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste



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

Abschlussrechnung Geschäftsjahr 2023

Institut für den Sozialen Wohnbau
des Landes Südtirol



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

Institut für den Sozialen Wohnbau des Landes Südtirol



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

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;
- Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- die Risiken und Verluste des Haushaltsjahres wurden beachtet, auch wenn diese erst nach Abschluss bekannt waren;
- Grundsatz der Einzelbewertung;



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

- 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.



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

Vermögensrechnung

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

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

A K T I V P O S T E N

B. **Anlagevermögen** **€ 1.436.203.053**

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 2023 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 42.823.819 ausgegeben; € 10.236.517 für Neubauten und Ankäufe und € 32.587.302 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.181.085 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 510.841 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.670.244 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.

B.I. **Immaterielles Anlagevermögen** **€ 12.567.585**

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.



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

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

€ 1.423.613.943

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

€ 1.374.298.655

Dieser Posten entspricht dem Wert des Liegenschaftsvermögens des Institutes zum 31.12.2023 unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.



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

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,
- 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

€ 3.969

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2023 der Photovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.

B.II.3.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

€ 15.910

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

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.

B.II.4

Sonstige Güter

€ 268.425



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

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

€ 49.026.984

Es handelt sich um den Wert der Ende 2023 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 31.12.2023 befinden sich, zusammen mit einigen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, 8 Baustellen zur Errichtung von 105 Wohnungen in Bauphase und 8 Baustellen zur Errichtung von 153 Wohnungen in Projektierungsphase mit einem Gesamtwert von € 45.738.757.

Der Betrag in Höhe von € 3.288.197 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



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

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 12.901.340 auf € 12.907.124 erhöht.

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 € 12.229.460 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 14.958.381 erhöht.

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 € 1.396.426.102 auf € 1.423.613.943 angestiegen.

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



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

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	Abwertungen		
Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte: Software	843.181		774.436		68.745	18.394				26.893			60.246
Sonstiges													
Gebäude im Oberflächenrecht	19.856.715		7.036.323		12.820.392	98.786				427.522			12.491.656
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	90.178		77.487		17.987	4.764				7.068			15.683
Summe	20.801.486		7.894.362		12.907.124	121.945				461.483			12.567.585



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

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	3.896.135				3.896.135	0							3.896.133
Eigentumswohnungen und vom Land übertragene Wohnungen	1.521.779.074		203.220.465		1.318.558.609	27.590.251		692.652		10.136.508		3.751.136	1.331.568.563
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	43.648.644		20.078.506		23.570.138	333.305				749.502			23.153.941
Gebäude in direkter Verwendung	20.507.303		4.522.347		15.984.956	220.757				525.695			15.680.018
Anlagen und Maschinen	340.803		329.670		11.133					7.164			3.969
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.263		294.916		21.347					5.437			15.910
Sonstige Güter	8.128.460		7.813.279		315.181	65.945				112.701			268.425
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	34.068.603				34.068.603		14.958.381						49.026.984
Summe	1.632.685.285		236.259.183		1.396.426.102	28.210.262	14.958.381	692.652		11.537.008		3.751.136	1.423.613.943



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

B.III
Finanzielle Anlagevermögen
€ 21.525

Sind zum Anschaffungspreis erfasst und betreffen kleine Beteiligungen an Fernwärme- und Energiegenossenschaften.

C.
UMLAUFVERMÖGEN
€ 50.731.964

C.I.
Vorräte
€ 14.609

C.I.5.
Anzahlungen
€ 14.609

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

C.II.
Forderungen
€ 40.805.722

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

Institut beschlossen, das Buchhaltungsprinzip OIC 15, Absatz 34-40 nicht anzuwenden:

- die Steuerguthaben (mit Ausnahme jener des sogenannten „bonus facciate“ und jene der Baumaßnahmen für die energetische Neueinstufung „Superbonus 110%“) 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. **Gegenüber Nutzern und Kunden** **€ 13.613.985**

Dieser Posten umfasst:

- a) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 4.183.953.

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



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

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 3.716.538	1.675
Geschäfte/Büros	€ 207.836	252
Arbeiterwohnheime	€ 184.252	25
Garage/Abstellplatz	€ 57.392	107
Kondominium	€ 16.214	2
Verschiedene Lokale	€ 1.721	9
Gesamtergebnis	€ 4.183.953	2.070

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2023 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2022	davon bis Dezember 2023 eingeholt	Neue Außenstände 2023	Rückstand 31.12.2023
Wohnungen	€ 3.880.686	€ 2.583.669	€ 2.419.521	€ 3.716.538
Arbeiterwohnheime	€ 173.809	€ 150.003	€ 184.030	€ 207.836
Geschäfte/Büros	€ 188.117	€ 110.534	€ 106.669	€ 184.252
Garage/Abstellplatz	€ 60.717	€ 41.471	€ 38.146	€ 57.392
Kondominium	€ 24.150	€ 24.150	€ 16.214	€ 16.214
Versch. Lokale	€ 1.942	€ 1.779	€ 1.558	€ 1.721
Gesamtergebnis	€ 4.329.421	€ 2.911.606	€ 2.766.138	€ 4.183.953

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2023 entstanden sind, belaufen sich auf 3,89% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen, über € 2.766.138.

Jahr 2023	Anzahl	Betrag	Außenstände 2023 in %
Fällige Rechnungen	172.708	€ 71.049.409	3,89

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



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

Mieter/aktive Wohnungsmieter:

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.237	€ 527.921
1.001-3.000	470	€ 838.855
3.001-5.000	159	€ 605.343
5.001-7.000	80	€ 467.182
7.001-9.000	38	€ 303.252
9.001-11.000	22	€ 217.667
11.001-13.000	19	€ 228.540
13.001-15.000	11	€ 154.564
15.001-17.000	10	€ 159.655
17.001-20.000	10	€ 182.268
> 20.000	14	€ 498.706
Gesamtergebnis	2.070	€ 4.183.953

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2024 € 1.088.720 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31. Dezember 2023 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

MAßNAHMEN	Anzahl
Mahnungen	901
Gewährung von Ratenzahlungen	224
Dekrete in Vorbereitung	160
Dekrete – laufende Verfahren	81
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	137
Noch keine Maßnahmen	567
Gesamtergebnis	2.070

Im Jahre 2023 wurden Zwangsräumungen von 27 Wohnungen und 3 Garagen/Autoabstellplätzen durchgeführt, außerdem wurden 19 Bewohner von Arbeiterwohnheimen ausgewiesen.

- b) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 7.459.069 (Gesamtanzahl der Positionen: 1.881);



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

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 sowie für den Dreijahreszeitraum 2022 - 2024) übertragen.

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

Aktuell sind bei der Agentur der Einnahmen-Zwangseintreibung 676 Positionen für einen Betrag von € 2.944.354 noch einzutreiben, während 421 Positionen für einen Betrag von € 2.178.954 beim Südtiroler Einzugsdienst für die Zwangseintreibung ausständig sind.

- c) Forderungen von € 5.458.113 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2023, die vorzeitig im Dezember 2023 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 3.732.433 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 € 413.627 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 7.633.210.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:



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

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 7.617.356;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 15.854.

Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2023.

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter

Anfangsbetrag	€ 7.079.056
Verwendung 2023	€ 0
Rückstellung 2023	€ 538.300
	€ 7.617.356

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden

Anfangsbetrag	€ 10.635
Verwendung 2023	€ 0
Rückstellung 2023	€ 5.219
	€ 15.853

C.II.4.

Forderungen gegenüber der Landesverwaltung

€ 13.799.735

Dieser Posten beinhaltet:

- die Forderungen gegenüber der Landesverwaltung im Konto Haushalt von € 49.902, bezogen auf das Jahr 2023. 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 Restguthaben von € 6.193 bezüglich des Cohousing-Projekts in Bozen,
- das Guthaben von € 1.969.653 für den Kapitalzuschuss zur Instandhaltung des Gebäudes in der Cagliaristr. 12-52 in Bozen, der vom Land verpflichtend zugesagt wurde und an den Kosten für die Realisierung des



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

Bauvorhabens bemessen wurde, buchhalterisch als Investitionsbeitrag anzusehen;

- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 9.415.558, welches zum 31.12.2021 bereits vom Land laut Art. 2, Buchstabe A) des L.G. 13/98 verpflichtend zugesagt wurde, die Finanzierung der Bautätigkeit betrifft und voraussichtlich in den Geschäftsjahren nach 2023 einkassiert werden wird;
- das Guthaben von € 433 für die Rückerstattung der IMI zu Lasten der Provinz.

C.II.5-bis) **Steuerguthaben** **€ 3.169.615**

Es handelt sich um das Guthaben IRES für 2023 über € 413.449 und das Steuerguthaben der Ersatzsteuer IRPEF über € 72.835.

Weitere Guthaben betreffen das Steuerguthaben bzgl. „bonus facciate“ laut Art. 1 Abs. 219-224 vom Gesetz Nr. 160 vom 27.12.2019 in Höhe von € 395.371 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Arbeiten und € 2.281.756 für das Steuerguthaben betreffend die Maßnahmen zur energetischen Sanierung Superbonus 110%, eingeführt mit Art. 119, DL Nr. 34 vom 19. Mai 2020. Laut OIC-Regelung Nr. 15 – Absatz 41 wurde der Wert beider Steuerguthaben unter Anwendung des Kriteriums der abgeschriebenen Kosten festgelegt, wobei die angewandte Bewertung der am meisten am Markt verwendeten Bewertung für diese Art von Guthaben entspricht.

Weiters scheinen Steuergutschriften in Höhe von € 1.467 auf für die vorgesehenen Begünstigungen laut G. 296/2006 und folgende Änderungen und Ergänzungen für Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2016 und 2017 abgeschlossen wurden und € 4.737 betreffend das Steuerguthaben für den Ankauf von Investitionsgütern gemäß Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019 und Art. 1, Abs. 1051-1063 des G. Nr. 178/2020



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

C.II.5-quater)
Forderungen gegen andere
€ 6.540.030

C.II.5-quater.1.
Staat
€ 264.959

Es handelt sich um das restliche Guthaben gegenüber dem Staat, das vom Fond für die Preisanpassungen gemäß Art. 26, Absatz 4, Buchstabe b) des GD 50/2022 für die Anpassung der Preislisten für die im Jahre 2022 vergebenen öffentlichen Bauaufträge vorgesehen ist.

C.II.5-quater.4.
Verschiedene
€ 6.275.071

Es handelt sich hauptsächlich um die vom Art. 35 des GD 50/216 vorgesehenen Vertragsvorschüsse von € 4.916.644, die von 25 Betrieben, die die vom Institut ausgeschriebenen Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kautionen in Höhe von € 55.463, um die blockierten Rechnungen in Höhe von € 203.859, um Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter in Höhe von € 645. bezüglich der Verwaltung der Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden und um Forderungen verschiedener Natur von € 453.199.



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 < 1 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
II.1. Forderungen gegenüber Nutzern und Kunden	€ 13.613.985			€ 13.613.985
II.4. Forderungen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 13.799.735			€ 13.799.735
II.4-bis) Steuerguthaben	€ 1.728.479	€ 1.347.890	€ 93.246	€ 3.169.615
II.5.1. Forderungen gegenüber anderen: Staat	€ 264.959			€ 264.959
II.5.4. Forderungen gegenüber anderen: Verschiedene	€ 6.275.071			€ 6.275.071
Gesamtsumme	€ 35.682.229	€ 1.347.890	€ 93.246	€ 37.123.365

C.IV. FLÜSSIGE MITTEL

€ 9.911.634

C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt

€ 9.911.634

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2023 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit € 3.729.638
- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE € 2.926.729
- Kontobestand in den die Finanzierungen des Fonds PNRR einfließen € 397.309



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

- Kontobestand in den die Zahlungen der EIB
betreffend das Darlehen einfließen € 1.125.839
- Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse
für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen € 1.574.211
- Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse
für das Wohngeld € 157.908

D.
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN
€ 266.288

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogenen Zahlungen des Jahres 2023 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2024 betreffen und der Kosten des Darlehensvertrages mit EIB die nicht das Jahr 2023 betreffen.



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

PASSIVPOSTEN

A. EIGENKAPITAL € 1.415.925.072

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 € 24.538.952

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74, (€ 928.642), des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72, (€ 10.557.006), sowie die Aufwertungen laut dem neuen Gesetz Nr. 126 vom 13.10.2020, mit welchem das Institut die Möglichkeit nutzt den Wert der Eigentumssitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße in zivil- und steuerrechtlicher Hinsicht mit einem Gesamtwert von € 13.053.304 aufzuwerten.



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

A.V.
Satzungs- und reglementsmäßige Rücklagen
€ 104.666.318

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
€ 1.233.022.327

A.VI.1.
Freiwillige Rücklagen
€ 38.247

A.VI.2.
Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen
€ 1.232.984.080

Diese bestehen aus den zweckgebundenen Kapitalfinanzierungen des Landes für die Bautätigkeit und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung.

Gemäß den Bestimmungen von Artikel 10 Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 5/2022, werden die vom Land für die Durchführung der Bauprogramme und die außerordentliche Instandhaltung des Gebäudevermögens gewährten Kapitalzuschüsse auf einzelne Maßnahmen bezogen und entsprechend den jeweiligen Durchführungskosten gewährt.

Daraus folgt, dass Zuschüsse, die nach dem Inkrafttreten der Vorschrift gebunden wurden, buchhalterisch als Investitionsbeiträge zu behandeln sind und in der Bilanz des Instituts nicht mehr als Eigenkapital verbucht werden. Dementsprechend wurden im Jahr 2023 keine neuen Rückstellungen gemacht.



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

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen wurde um € 1.071.963 berichtigt aufgrund der Sterilisierung der Abschreibungen von Gütern die keine Investitionsgüter sind, die mit Beiträgen im Kapitalkonto finanziert werden.

Im Zeitraum 1993-1997 konnten 50% der 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:

• Rücklage für Kapitalfinanzierungen mit Steueraussetzung:

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 (€



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

67.935.056) sowie die Rückstellung der nach dem 09.03.1999 kassierten Finanzierungen für die Bautätigkeit, Sanierung und Instandhaltung der Wohnungen (für € 691.163.908), 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 2015-2021 € 4.318.568). Deshalb wurde auch im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2023 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 1.071.963.	€ 1.012.520.739
• <u>Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der in den Jahren 2018-2023 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	€ 135.180
• <u>Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2022 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	



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

desselben festgestellt.	€ 210.912.603
• <u>Andere Rückstellungen für Finanzierungen</u> , in denen die Kapitalzuschüsse die vom Land bereits zugesagt wurden und die in den Folgejahre einkassiert werden aufscheinen.	€ 9.415.558

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 2022 beläuft sich auf € 6.884.688.

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.



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

	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbetrag
Am Anfang des Geschäftsjahres 2022	46.812.786	24.538.952	0	96.146.481	1.233.623.933	4.728.028	1.405.850.180
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres: -satzungsmäßige Rücklage -andere Bestimmungen -andere Änderungen: Ergebnis des vorausgehenden Geschäftsjahres				4.728.028	-1.125.088 1.595.445		
Am Ende des vorausgehenden Geschäftsjahres	46.812.786	24.538.952	0	100.874.508	1.234.094.290	3.791.810	1.410.112.347
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres: -satzungsmäßige Rücklage -andere Bestimmungen -andere Änderungen: Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres Bei Abschluss des laufenden Geschäftsjahres				3.791.810	-1.071.963		
	46.812.786	24.538.952	0	104.666.318	1.233.022.327	6.884.688	1.415.925.072



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	24.538.952	A, B ③	11.485.648 ④		
.....					
Gewinnrücklage:					
Gesetzliche Rücklage	0	B	---		
Satzungsmäßige Rücklagen	104.666.318	A, B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Außerordentliche Rücklage	0	A, B			
Andere Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.233.022.327	A, B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	6.884.688	A, B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
.....					
Gesamtbetrag	1.415.925.072				
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.



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

© Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen vorgesehenen 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** **€ 2.365.443**

B.2. **Steuerfonds, auch latente Steuern** **€ 324.116**

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

B.4. **Sonstige** **€ 1.490.189**

Es handelt sich um einen Fonds der eingerichtet wurde, um Risiken für laufende Rechtsverfahren, mögliche Rechts- und Prozessspesen sowie mögliche Schadensersatzforderungen, die das Institut im Falle einer Niederlage bei Gericht bezahlen müsste, abzudecken. Zum Ende des Haushaltsjahres 2023 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 889.077.

Es wurde ein weiterer Risikofonds für den Aufwand für die mögliche Zahlung von Registergebühren eingerichtet. Ein entsprechender Zahlungsbescheid wurde dem Institut Ende 2020 zugestellt und bezieht sich auf eine Gewährung eines Oberflächenrechts zu Gunsten des Instituts. Der beanstandete Betrag in Höhe von € 601.112 wurde zur Gänze rückgestellt.

C. **ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER** **€ 7.171.798**

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



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

Angestellten im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu diesem Zeitpunkt auszuzahlen wäre.

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

Übersicht der Rückstellungen

BILANZPOSTEN	Anfangs- saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendun g	
B. Rückstellungen				
Rückstell.für Pensionen				
1. u.ähnl.Verpflcht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	222.628	753.845	101.219	875.254
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	1.137.689	418.800	66.300	1.490.189
Summe	1.360.317	1.172.645	167.519	2.365.443
C. Abfertigung für Arbeitnehmer	7.654.925	764.219	1.247.346	7.171.798

D. VERBINDLICHKEITEN € 45.682.643

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.4. Verbindlichkeiten gegenüber Banken € 15.467.066

Dabei handelt es sich um Schulden bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) für einen Ende 2021 unterzeichneten Darlehensvertrag zur Finanzierung des Bauprogramms für neue Gebäude und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Die ersten Zahlungen in Höhe von 16.000.000 € erfolgten im Juli 2022.



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

D.6.

Anzahlungen

€ 2.297.452

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

€ 10.813.066

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2022 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2023 beglichen wurden.

D.12.

Verbindlichkeiten aus Abgaben

€ 1.001.084

Diese bestehen für € 335.973 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2024 eingezahlt werden, aus € 113.973 IRAP 2023 und für € 551.138 die geschuldete MwSt.

D.13.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Sicherheit

€ 382.157

Es handelt sich um die Vorsorgebeiträge betreffend die Gehälter für Dezember 2023 sowie Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.

D.14.

Sonstige Verbindlichkeiten

€ 16.272.957

Unter die sonstigen Verbindlichkeiten fallen:



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

- € 11.242.044 für Kationen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 19.077 für Passivzinsen berechnet auf die Kationen die den Mieten des Institutes zurückzugeben sind;
- € 335.218 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kationen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kationen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;
- € 288.926 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 163.048 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für die Restfinanzierung zur Auszahlung des Wohngeldes, die mit Juli 2016 den Sozialsprengeln übergeben wurde;
- € 821.266 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten für Zulagen betreffend das Jahre 2021 die noch nicht ausbezahlt wurden, sowie andere Verbindlichkeiten kleineren Ausmaßes;
- € 1.793.057 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 563.240 für Verbindlichkeiten gegenüber Institutsmietern;
- € 254.412 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur der Einnahmen für das eigene abkommandierte Personal am Institut;
- geschätzte € 750.000 für Lohnrückstände betreffend das Jahr 2022 die mit der Erneuerung des Kollektivvertrages wahrscheinlich an das Personal zu zahlen sind;
- € 42.669 für verschiedene Verbindlichkeiten.



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

Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzsalden
		Restdauer < 1 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	€367.311	€1.571.171	€13.528.584	€ 15.467.066
Vorauszahlungen	€ 2.297.452			€ 2.297.452
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 10.813.066			€ 10.813.066
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 1.001.084			€ 1.001.084
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 382.157			€ 382.157
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 16.272.957			€ 16.272.957
Gesamtbetrag	€ 31.134.027	€ 1.571.171	€13.528.584	€ 46.233.782

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN € 12.373.993

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.799.174 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2024, die im Dezember 2023 erfolgt ist, von € 4.126.081 als Investitionsbeitrag erhalten 2023 für die Durchführung des nationalen Wiederaufbauprogrammes (P.N.R.R.), von € 454.834 für Forderungen gegenüber dem Staat vorgesehen vom Fond für den Preisangleich gemäß Art. 26, Absatz 4, Buchstabe b) del GD Nr. 50/2022 für die im Laufe des Jahres 2022 gemachten Anpassungen der Preise auf die vom Institut vergebenen öffentlichen Ausschreibungen, den Betrag von € 19.431 für das in den Jahren 2016-2017 angereifte Steuerguthaben für die energetischen Sanierungen ex G. 286/2006, das mit den Steuerschulden der Folgejahre verrechnet werden kann, den Betrag von € 4.820 für das Steuerguthaben aus dem Ankauf von Investitionsgütern gemäß Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019 und Art. 1, Abs.1051-1063 des G.



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

Nr. 178/2020 und € 1.969.653 für den vom Land verpflichtend vorgesehenen Betrag für die Sanierung der Cagliaristr. 12-52.

VERPFLICHTUNGEN, GARANTIEEN, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHNEISEN

€ 13.898.162

Geleistete Garantien

€ 379.902

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

Erhaltene Garantien

€ 11.412.723

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

€ 277.206

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

€ 1.828.331

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.



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

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

Auszahlendes Subjekt	Datum Einnahme	Betrag	Anmerkung
Ministerium für Infrastruktur und Transport	06.04.2023	168.449,86	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - Jan. Juli 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	41.557,29	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - Jan. Juli 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	33.527,12	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - Jan. Juli 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	13.384,88	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - Jan. Juli 2022
Ministero Infrastrutture e trasporti	06.04.2023	8.040,26	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - Jan. Juli 2022
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	9.529,64	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	7.218,42	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	6.670,75	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	6.134,88	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	5.052,89	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	4.294,42	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	2.858,90	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	2.165,53	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	16.06.2023	1.840,46	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	17.623,45	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	13.425,43	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	12.336,41	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	9.397,80	Beiträge Projekt FESR / EFRE



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

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	5.287,04	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.06.2023	4.027,63	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	49.731,39	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	34.811,97	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	33.588,14	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	23.511,70	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	14.919,42	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	10.076,43	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	2.084,94	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	1.459,46	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.06.2023	625,5	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	119.933,38	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	83.953,36	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	82.228,76	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	35.980,02	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	35.240,89	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	1.591,78	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	1.114,24	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.07.2023	477,55	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.07.2023	117.469,65	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2023	47.496,03	Beitrag zur Deckung der Differenz Wohnungen Dritter - Landesmiete/soziale Miete



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

Das Institut hat im Vergleich zu den Vorjahren keine Einnahmen oder Kosten von außergewöhnlicher Höhe oder Häufigkeit.

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.



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

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 Leasinggeschäft

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.



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** € 67.116.726

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. **Erlöse aus Verkäufen und Leistungen** € 61.220.315

Typische Erträge des Institutes:

1.a. **Mieterträge** € 42.903.541

Der Betrag ergibt sich aus € 35.050.585 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 5.529.361 für Mieten von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 316.329 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, aus € 1.974.243 für Mieten von Arbeiterheimen, aus € 34.551 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat und aus € 3.689 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 84.453 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 5.217 für Richtigstellungen von Mieteinnahmen für Wohnungen abgezogen werden, die laut einer Verfügung der Buchhaltungsprinzipien OIC 12 direkt bei den Erträgen abgerechnet werden, auch wenn diese die Vorjahre betreffen.



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

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2022 war insgesamt ein Anstieg der Mieteinnahmen zu verzeichnen, der hauptsächlich auf die Erhöhung der durchschnittlichen Miete für Investitionsgüter und Geschäfte zurückzuführen ist.

1.b.

Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude

€ 293.215

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

1.c.

Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude

€ 367.371

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

1.d.

Erlöse für geleistete Dienste

€ 17.540.964

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

1.f.

Sonstige

€ 115.224

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4.

Zuwächse des Anlagevermögens durch Eigenleistungen

€ 2.181.085

4.a.

Übertragung ins Vermögen von fertiggestellten Bauvorhaben

€ 955.340

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



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

4.b.

Andere

€ 1.225.745

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

€ 3.715.325

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

5.b.

Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen

€ 418.552

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus der Auflösung der Rückstellungen für laufende Verfahren, die nicht mehr aktuell sind, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden, aus den von GSE bezahlten Einnahmen die für die Produktion von Energie aus Fotovoltaikanlagen auf Energiekonten eingezahlt worden sind sowie aus anderen verschiedenen Kostenrückerstattungen.

5.c.

Verlustbeiträge

€ 49.902

Dieser Posten beinhaltet den vom Land gewährten Beitrag 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;

5.d.

Mehrwerte aus Veräußerungen

€ 2.111.535

Dieser Betrag bezieht sich hauptsächlich auf die Erlöse für die Abtretung von 15 Wohnungen an Militärpersonal sowie die Abtretung oder den Tausch von verschiedenem Zubehör von geringem Ausmaß.



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

5.e.

Andere

€ 1.135.336

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 2023 auf € 1.071.962,80.

Dieser Ertragsposten beinhaltet außerdem € 63.373 aus kleineren Mehrerlösen und der Einbringung von als uneinbringlich verbuchten Forderungen.

B.

HERSTELLUNGSKOSTEN

€ 56.472.025

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

6.

ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN

€ 52.224

6.b.

Andere



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

€ 52.224

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

7. **AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN** € 23.817.091

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

7.a. **Allgemeiner Aufwand** € 1.718.535

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

• Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 77.151
• Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 35.760
• Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 211.458
• Aufwand für Verwaltung der Multifunktionsdrucker	€ 4.700
• Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 72.965
• Aufwand für Reinigung – facility management	€ 109.849
• Aufwand Postspesen	€ 99.818
• Aufwand massiver Postversand	€ 15.568
• Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 12.462
• Aufwand Datenleitungen	€ 72.004
• Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 9.008
• Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 3.680
• Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 26.051
• Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 4.500
• Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 4.710
• Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 29.061
• Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 86.909
• Repräsentationsaufwand Institut	€ 1.684
• Verschiedene Ausgaben	€ 7.672
• Aufwand PKW	€ 34.846
• Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 1.015
• Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 1.287
• Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 2.703



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

• Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 35.526
• Aufwand für Rechtsbeistand	€ 25.332
• Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 40.703
• Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 398.912
• Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 105.238
• Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 16.905
• Veröffentlichungen - Drucke	€ 10.178
• Veröffentlichungen - Werbung	€ 7.355
• Aufwand für Personalsuche	€ 5.528
• Mensadienst	€ 147.997

Der Punkt „Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes“ beinhaltet auch die Rückstellung des Risikofonds für laufende Rechtsverfahren und die möglichen daraus resultierenden Rechts- und Prozessspesen, die das Institut bei einer Niederlage vor Gericht bezahlen müsste.

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

€ 1.340.699

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

• Kosten für Überwachung	€ 61.372
• Versicherung der Gebäude	€ 445.633
• Verwaltungsspesen für Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 810.533
• Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 4.401
• Spesen für Katasteränderungen	€ 18.246
• Spesen für die Verwaltung von Privatwohnungen	€ 514

7.c.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude

€ 4.702.439



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

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

- den Betrag von € 3.028.871 für Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung für Wohnungen und Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.673.567 für Sanierungsarbeiten von freigewordenen Wohnungen.

7.d. Dienstleistungsaufwand

€ 15.834.607

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

€ 203.534

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 A

€ 17.278

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

8. Aufwand für die Nutzung von Gütern Dritter

€ 418.503

Hierbei handelt es sich um die Mietausgaben für Privatwohnungen in Höhe von € 82.453, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 51.663 für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 172.961 für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 109.426 für die Ausgabe für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.



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

9.

Aufwand für das Personal

€ 13.395.597

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.181.085 aktiviert wurden.

Am 31.12.2023 zählt das Wobi 201 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 24 in Teilzeit zu 90%, 34 in Teilzeit zu 75%, 10 in Teilzeit zu 60% und 9 in Teilzeit zu 50%, 2 Mitarbeiter sind vom Land abgeordnet, 5 Mitarbeiterinnen beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 3 Mitarbeiterinnen sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 1 Mitarbeiterin hat ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz einer abwesenden Mitarbeiterin inne und 16 Mitarbeiterinnen und/bzw. Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne.

9.a.

Löhne und Gehälter

€ 9.981.391

➤ Gehälter	€ 8.533.120
➤ Produktivitätsprämie Führungskräfte	€ 94.632
➤ Freiberuflerzulage technisches Personal	€ 543.196
➤ Anwaltsgebühren	€ 54.523
➤ Verschiedene Institutszulagen	€ 671.859
➤ Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 52.180
➤ Überstunden	€ 26.645
➤ Sommerpraktikanten	€ 5.236

9.b.

Soziale Abgaben und Aufwendungen

€ 2.611.300

9.c.

Dienstaltersentschädigung

€ 725.127

9.e.



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

Andere Aufwendungen

€ 77.778

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 40.447 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 37.331.

10.

Abschreibungen und Abwertungen

€ 12.511.365

10.a.

Abschreibung immaterieller Anlagen

€ 461.483

Dieser Posten besteht für € 26.893 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 7.068 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 € 427.522 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

10.b.

Abschreibung materieller Anlagen

€ 11.506.363

In Anwendung der korrekten Klassifizierung der Inhalte des Buchhaltungsprinzipes OIC Nr. 16 dessen Absatz 62 bestimmt, dass der Restwert des Anlagevermögens regelmäßig überprüft werden muss um sicherzustellen, dass die ursprüngliche Schätzung noch gültig ist und dass die Abschreibung unterbrochen werden muss, wenn nach der Aktualisierung der genannten Schätzung der voraussichtliche Restwert gleich oder höher als der Nettobuchwert ist, ergibt sich nach dem Vergleich der Nettobuchwerte der Immobilien des Institutes mit den Werten die in der Tabelle für die Enteignungsentschädigungen der Autonomen Provinz Bozen für das Jahr 2022 angegeben sind ein Prinzip der Bestimmung der Werte für die Abschreibungen, das von dem der vorhergehenden Jahresabschlussberichte abweichen kann.



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

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

•Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.282.361
•Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1964, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1964-1993, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1994-2023)	€ 10.136.509
•Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 87.493

10.d.

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel

€ 543.519

Hierbei handelt es sich um € 5.219 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 € 538.300 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.

12.

Rückstellungen für Risiken

€ 332.500

Es handelt sich um eine Anpassung an den analytischen Risikovorsorgefond für laufende Gerichtsverfahren am Ende des Geschäftsjahres, der sich auf wahrscheinliche Schadensersatz- und Entschädigungsbeträge bezieht, die das Institut im Schadensfall an die Gegenpartei zahlen könnte.

14.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 5.944.744



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

Dieser Posten betrifft:

• die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (95%)	€ 2.777.568
• den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 503.357
• Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 8.827
• Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.092.363
• passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 493.897
• Verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 48.997
• Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 19.735

Die geringfügige Verminderung im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die geringere nicht abziehbare MwSt. der allgemeinen Spesen zurückzuführen.

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG

€ 952.922

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kautionen der Mieter und auf den ersten Teil der Finanzierung die im Laufe des Geschäftsjahres bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) aufgenommen wurde.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

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

16.

Sonstige Erträge im Finanzierungsbereich

€ 1.084.012

16.d.5.

Sonstige Erträge

€ 1.084.012

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus Zinsen die auf den Kontokorrenten des Institutes	€ 925.887
--	-----------



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

angereift sind	
• aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern	€ 62.783
• aus den Erlösen die aus der Aktualisierung des Steuerguthabens auf den „Superbonus 110%“ stammen	€ 92.134

Im Vergleich zum Vorjahr gab es eine erhebliche Erhöhung der Aktivzinsen, die hauptsächlich auf den Anstieg der Aktivzinssätze zurückzuführen ist, wodurch die Verringerung der Guthaben auf den Kontokorrenten ausgeglichen wurde.

17. Zinsen und Finanzierungslasten € 1.084.012

17. Andere € 952.922

Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus den Zinsen der von den Mietern hinterlegten Kautionen	€ 530.333
• aus den Zinsen die für das Darlehen von EIB angereift sind	€ 422.194
• aus den gesetzlichen Passivzinsen die bezahlt wurden	€ 395

Der Anstieg der Passivzinsen ist auf die Erhöhung des gesetzlichen Zinssatzes zurückzuführen, der auf die Kautionen der Mieter angewendet wird und auf die Tatsache, dass die Zinsen für die erste Auszahlung des Darlehens der EIB, die im Juli 2022 zum Zinssatz von 2,68% in Anspruch genommen wurde, für das gesamte Geschäftsjahr berechnet werden.

KAPITALISIERTE AUFWENDUNGEN

Im Haushaltsjahr wurden keine Finanzaufwendungen kapitalisiert.

ERGEBNIS VOR STEUERN € 10.775.791



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

aus der Summe von:

- Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit
 - (Unterschied Produktionswert und Betriebsaufwendungen) € 10.644.701
 - Finanzerfolg - € 131.089

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

20.
Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres, aktuell, versetzt und Vorschuss
€ 3.891.102

Von besonderer Bedeutung für die Ermittlung der Steuerlast ist die ratenweise Besteuerung der Kapitalzuschüsse des Landes und 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.



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

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 2023 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2023 beläuft sich auf € 3.288.123, von denen 3.181.2023 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 101.219 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen und € 6.653 aus einem Guthaben IRES des Vorjahres kommen das nicht verrechnet wurde.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2023 erzielten Mehrerlöse und für die Steuern auf Beiträge für Ankäufe in Höhe von € 202.707 gebildet.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2023 wurde von der Landesregierung auf 3,30% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2023 beläuft sich auf € 508.144, 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 gutgeschriebenen oder angelasteten Beträge.

Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds - 2023	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 200.999	0	€ 202.707	€ -95.812	€ 307.894
Beiträge auf Ankäufe	€ 21.629	0	0	€ -5.407	€ 16.222
Totale	€ 222.628	0	€ 202.707	€ -101.219	€ 324.116



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

21.
Bilanzgewinn
€ 6.884.688

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.