

Abschluss rechnung '24



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

© 2025

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 2024

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

Anhang zur Bilanz

Prämissen

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches erstellt und besteht aus den folgenden Dokumenten:

- 1) Bilanz;
- 2) Gewinn- und Verlustrechnung;
- 3) Anmerkungen zu den Jahresabschlüssen
- 4) Kapitalflussrechnung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 entspricht den Ergebnissen einer ordnungsgemäß geführten Buchhaltung und wurde gemäß Art. 2423 ff. des italienischen Zivilgesetzbuches, ergänzt durch die vom Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) herausgegebenen Rechnungslegungsstandards, erstellt.

Grundsätze für die Erstellung

Es wurde folgendes beachtet: die allgemeine Klausel zur Zusammensetzung der Bilanz (Art. 2423 ZGB), die Grundsätze zur Erstellung (Art. 2423-bis ZGB) und die Kriterien für die Bewertung, die für die einzelnen Posten festgelegt sind (Art. 2426 ZGB).

Im Einzelnen:

- Die Bewertung der Posten erfolgte gemäß dem Grundsatz der Vorsicht und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Funktion eines jeden einzelnen Bestandteiles der Aktiva und der Passiva.
- Die Bewertung der Bilanzposten erfolgte unter dem Gesichtspunkt der betrieblichen Beständigkeit und damit unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich beim Betrieb um einen funktionierenden Wirtschaftskomplex handelt, der dazu bestimmt ist, zumindest für einen absehbaren Zeitraum (12 Monate ab dem Datum des Abschlusses der Bilanz), Ertrag zu erwirtschaften. Bei der vorausschauenden Bewertung in Bezug auf die betrieblichen Beständigkeit, sind keine nennenswerten Unsicherheiten festgestellt worden;



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

- die Erfassung und die Darstellung der Posten erfolgt unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Gehaltes des Vorganges oder des Vertrages;
- die Erträge und Aufwände wurden nach dem Grundsatz des Zuständigkeitszeitraumes berücksichtigt, unabhängig vom Zeitpunkt des Inkassos oder der Zahlung,
- die Risiken und Verluste des Geschäftsjahres wurde auch berücksichtigt, wenn sie erst nach Abschluss des Geschäftsjahres bekannt worden sind;
- die Erträge sind nur berücksichtigt, wenn sie innerhalb des Geschäftsjahres nach dem Zuständigkeitsprinzip erzielt wurden;
- für jeden Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Betrag des entsprechenden Postens des vorangegangenen Geschäftsjahres gemäß den Bestimmungen des Art. angegeben. 2423-ter, ZGB;
- die in den einzelnen Posten enthaltenen heterogenen Elemente wurden getrennt bewertet. Es sollte auch beachtet werden, dass:
- gemäß den Bestimmungen des Art. 2423-ter des Zivilgesetzbuches bei der Erstellung der Bilanz die in Art. 2424 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Formate für die Vermögensrechnung und die in Art. 2425 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Formate für das Gewinn- und Verlustkonto verwendet wurden. Diese Formate können ausreichende Informationen liefern, um eine wahrheitsgetreue und korrekte Darstellung der Vermögens- und Finanzsituation des Unternehmens sowie der wirtschaftlichen Ergebnisse zu liefern.
- das Inkrafttreten neuen Rechnungslegungsstandards, herausgegeben vom Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC), ab dem 01.01.2016 hatte keine Auswirkungen auf den Jahresabschluss des Geschäftsjahres. Das Unternehmen konnte die gleichen Bewertungskriterien wie in den vorherigen Geschäftsjahren beibehalten, sodass die Bilanzwerte ohne Anpassungen mit denen früherer Bilanzen kompatibel sind.
- es liegen keine Ausnahmefälle vor, die eine Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen erfordern; Das Unternehmen hat von der Möglichkeit, die mit arabischen Ziffern gekennzeichneten Positionen zu gruppieren, keinen Gebrauch gemacht;



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

- aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden die mit Buchstaben, arabischen und römischen Ziffern gekennzeichneten Posten, die im vorangegangenen und laufenden Geschäftsjahr den Wert Null aufweisen, weggelassen;
- es gibt keine Positionen in der Aktiva und der Passiva, die in der Vermögensrechnung unter mehr als eine Position fallen;

Der vorliegende Anhang zur Bilanz ist Bestandteil der Jahresabschlussrechnung gemäß Art. 2423 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches. Es wird klargestellt, dass die vorliegende Jahresabschlussrechnung innerhalb einer Frist von höchstens 180 Tagen nach Ende des Haushaltsjahres genehmigt wird, sofern die in Artikel 10 genannten Gründe vorliegen, welche in Art. 2364 des ZGB vorgesehen sind.

Ausnahmefälle gemäß Art. 2423, Absatz 5 des Zivilgesetzbuches

Es gab keine Ausnahmefälle, die eine Inanspruchnahme der in Artikel 2423 Absatz 5 des Zivilgesetzbuches genannten Ausnahmeregelungen erforderlich gemacht hätten.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Im Geschäftsjahr gab es keine Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Vergleich zum Vorjahr.

Korrektur wesentlicher Fehler

Es waren keine nennenswerten Fehlerkorrekturen notwendig.

Probleme in der Vergleichbarkeit und der Anpassung

Sämtliche Posten der Vermögens- und der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres sind mit denen des vorherigen Geschäftsjahres vergleichbar und es waren keine Anpassungen erforderlich.



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

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

Die Bewertungskriterien für die Erstellung der Jahresabschlussrechnung sind jene, die im Zivilgesetzbuch vorgesehen sind und entsprechen den Rechnungslegungsprinzipien die vom Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) herausgegeben wurden.

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

Vermögensrechnung

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

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

AKTIVPOSTEN

B.

Anlagevermögen

€ 1.473.282.714 (2023: € 1.436.243.055)

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

Im Berichtsjahr 2024 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 60.542.011 ausgegeben; € 21.212.169 für Neubauten und Ankäufe und € 39.329.842 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.061.318 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 524.458 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.536.860 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.

B.I.

Immaterielles Anlagevermögen

€ 12.435.988 (2023: € 12.566.096)

Immaterielles Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten erfasst/bewertet und auf Grundlage ihrer verbleibenden Nutzungsdauer und unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Art. 2426 Punkt 5) des Zivilgesetzbuches systematisch abgeschrieben.

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

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

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

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

B.II.

Sachanlagevermögen

€ 1.460.825.202 (2023: € 1.423.655.433)

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten und direkt zuzuschreibenden Kosten ausgewiesen. Den Kosten des Gutes wurden kein Anteil passiver Zinsen angelastet.

Die zum Stichtag des Jahresabschlusses vorhandenen und betriebsbereiten Sachanlagen werden systematisch zu konstanten Quoten auf der Basis von wirtschaftlich-technischen Sätzen abgeschrieben, im Verhältnis zu der verbliebenen Nutzungsdauer des einzelnen abschreibbaren Gutes und unter Berücksichtigung der physischen Abnutzung des Gutes.

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.

Auf Güter die im Laufe des Geschäftsjahres verkauft oder stillgelegt wurden, wird keine Abschreibung berechnet.

B.II.1.**Grundstücke und Bauten**

€ 1.402.876.132 (2023: 1.374.340.144)

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

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

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

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

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

€ 3.369 (2023: € 3.970)

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2024 der Photovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.

B.II.3.**Betriebs- und Geschäftsausstattung**

€ 10.905 (2023: € 15.910)

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

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.



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

B.II.4

Sonstige Güter

€ 256.429 (2023: € 268.425)

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

€ 57.678.368 (2023: € 49.026.984)

Es handelt sich um den Wert der Ende 2024 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 31.12.2024 scheinen, einschließlich einiger Maßnahmen für die außerordentliche Instandhaltung, laufende Bauarbeiten für einen Gesamtbetrag von € 53.910.028 auf.

Der Betrag in Höhe von € 3.768.340 betrifft schließlich Anzahlungen an Freiberufler für Projekte in der Planungsphase.



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

Wertminderung des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens

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

Veränderung des immateriellen Anlagevermögens

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 12.566.096 auf € 12.435.988 vermindert.

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

Veränderung des materiellen Anlagevermögens

Beim Sachanlagevermögen wurde im Haushaltsjahr ein Zuwachs von € 52.108.183 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 8.651.384 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 € 1.423.655.433 auf € 1.460.825.202 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	995.017		934.772		60.246	12.186				28.907			43.525
Sonstiges													
Gebäude im Oberflächenrecht	19.940.726		7.450.558		12.490.168	93.501	249.185	11.893		441.985			12.378.976
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	94.103		78.420		15.682	5.958	-3.364			4.789			13.487
Summe	20.934.928		8.463.750		12.566.096	111.645	245.821	11.893		475.681			12.435.988



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	3.896.133				3.896.133	10							3.896.143
Eigentumswohnungen und vom Land übertragene Wohnungen	1.544.062.559		213.220.428		1.330.842.131	50.185.348	-306.654			-10.796.980		-10.589.382	1.359.334.463
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	44.743.651		20.821.789		23.921.862	1.805.758		-16.881		-845.551		-424.238	24.440.950
Gebäude in direkter Verwendung	20.728.061		5.048.043		15.680.018	51.705		-1.257		-525.891			15.204.575
Anlagen und Maschinen	340.803		336.833		3.970					-601			3.369
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.264		300.354		15.910					-5.005			10.905
Sonstige Güter	8.163.683		7.895.258		268.425	91.178		-28.219		-74.955			256.429
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	49.026.984				49.026.984		8.651.384						57.678.368
Summe	1.671.278.138		247.622.705		1.423.655.433	52.133.999	8.344.730	-46.357		-12.248.983		-11.013.620	1.460.825.202



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

B.III

Finanzielle Anlagevermögen

€ 21.525 (2023: € 21.525)

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

Es wurde keine Abwertung der Beteiligungen vorgenommen, da kein nachhaltiger Wertverlust entstanden ist.

C.

UMLAUFVERMÖGEN

€ 58.169.316 (2023: € 47.031.941)

C.I.

Vorräte

€ 15.957 (2023: € 14.609)

Am Ende des Geschäftsjahres hat das Institut keinerlei Lagerbestände an Verbrauchsgütern oder Waren.

C.I.5.

Anzahlungen

€ 15.957 (2023: € 14.609)

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

C.II.

Forderungen

€ 31.473.099 (2023: € 37.105.698)

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



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

Kosten und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ausgewiesen werden müssen. Bei den Forderungen muss zusätzlich der Wert der wahrscheinlichen Einbringung dieser Forderungen berücksichtigt werden.

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

- die Steuerguthaben (mit Ausnahme jener des sogenannten „bonus facciate“, jene der Baumaßnahmen für die energetische Neueinstufung „Superbonus 110%“ und die Guthaben betreffend der Maßnahmen zur Beseitigung architektonischer Barrieren) nachdem diese keine Verweilkosten und nur unerhebliche Werte für eine wahrheitsgerechte Ausweisung im Haushaltsabschluss vorweisen;
- 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.

Forderungen werden aus der Bilanz ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die aus der Forderung resultierenden Zahlungsströme erlöschen.

C.II.1.

Gegenüber Nutzern und Kunden

€ 12.803.006 (2023: € 13.613.985)

Dieser Posten umfasst:



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

- a) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 4.017.093.

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

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 3.622.452	1.610
Arbeiterwohnheime	€ 241.291	236
Geschäfte/Büros	€ 81.585	24
Garage/Abstellplatz	€ 59.935	104
Kondominium	€ 8.358	2
Verschiedene Lokale	€ 3.471	10
Gesamtergebnis	€ 4.017.093	1.986

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2024 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2023	davon bis Dezember 2024 eingeholt	Neue Außenstände 2024	Rückstand 31.12.2024
Wohnungen	€ 3.716.538	€ 2.340.081	€ 2.245.995	€ 3.622.452
Arbeiterwohnheime	€ 207.836	€ 173.253	€ 206.708	€ 241.291
Geschäfte/Büros	€ 184.252	€ 177.532	€ 74.866	€ 81.585
Garage/Abstellplatz	€ 57.392	€ 32.278	€ 34.820	€ 59.935
Kondominium	€ 16.214	€ 16.214	€ 8.358	€ 8.358
Versch. Lokale	€ 1.721	€ 792	€ 2.542	€ 3.471
Gesamtergebnis	€ 4.183.953	€ 2.740.149	€ 2.573.289	€ 4.017.093

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2024 entstanden sind, belaufen sich auf 3,66% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen, über € 2.573.288.

Jahr 2024	Anzahl	Betrag	Außenstände 2024 in %
Fällige Rechnungen	170.229	€ 70.400.858	3,66

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

Mieter/aktive Wohnungsmieter:



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

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.171	€ 479.956
1.001-3.000	478	€ 845.573
3.001-5.000	134	€ 521.178
5.001-7.000	69	€ 402.838
7.001-9.000	48	€ 374.771
9.001-11.000	29	€ 283.208
11.001-13.000	14	€ 167.723
13.001-15.000	11	€ 155.589
15.001-17.000	8	€ 125.949
17.001-20.000	6	€ 110.248
> 20.000	18	€ 550.059
Gesamtergebnis	1.986	€ 4.017.093

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2025 € 1.299.945 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31. Dezember 2024 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

MASSNAHMEN	Anzahl
Mahnungen	1.177
Gewährung von Ratenzahlungen	199
Dekrete in Vorbereitung	172
Dekrete – laufende Verfahren	56
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	106
Noch keine Maßnahmen	276
Gesamtergebnis	1.986

Im Jahre 2024 wurden Zwangsräumungen von 10 Wohnungen und 1 Garage/Autoabstellplatz durchgeführt, außerdem wurden 5 Bewohner von Arbeiterwohnheimen ausgewiesen.

- b) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 7.933.550.

Das Inkasso von schwer einbringbaren Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern wird dem Konzessionär zur Eintreibung (Agenzia delle Entrate-Riscossione) für die Jahre 2002 bis 2018 und an den



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

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 der Vollstreckungsbeamten bis zum 31.12.2026 ausgesetzt wurde.

Aktuell sind bei der Agentur der Einnahmen-Zwangseintreibung 663 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 € 5.767.991 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2025, die vorzeitig im Dezember 2024 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 2.647.803 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 € 616.204 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 8.269.636.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 8.245.588;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 24.048.



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

Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2024.

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter

Anfangsbetrag	€ 7.617.357
Verwendung 2024	€ 0
Rückstellung 2024	€ 628.231
	€ 8.245.588

Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden

Anfangsbetrag	€ 15.854
Verwendung 2024	€ 0
Rückstellung 2024	€ 8.194
	€ 24.048

C.II.4.

Forderungen gegenüber der Landesverwaltung

€ 10.584.159 (2023: € 13.799.735)

Dieser Posten beinhaltet:

- das Restguthaben von € 11.183 bezüglich des Cohousing-Projekts in Bozen,
- das Guthaben von € 381.207 für den Kapitalzuschuss zur Instandhaltung des Gebäudes in der Cagliaristr. 12-52 in Bozen und eines Gebäudes in Meran, Manzonistraße 119-121, der vom Land verpflichtend zugesagt wurde und an den Kosten für die Realisierung des Bauvorhabens bemessen wurde, buchhalterisch als Investitionsbeitrag anzusehen;
- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 6.397.407, 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 folgenden Geschäftsjahren aufgrund der Baufortschritte einkassiert werden wird;
- das Guthaben von € 866 für die Rückerstattung der IMI zu Lasten der Provinz.
- Das Guthaben von € 3.793.496 für die Finanzierung mittels PNRR die vom Land im Jahr 2024 zugesagt wurden;



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

C.II.5-bis)

Steuerguthaben

€ 2.262.086 (2023: € 3.153.659)

Es handelt sich um das Guthaben der MwSt. Erklärung über € 161.116 und das Guthaben IRAP für 2024 über € 86.404.

Zu den bedeutenden Guthaben zählen das Steuerguthaben bzgl. „bonus facciate“ laut Art. 1 Abs. 219-224 vom Gesetz Nr. 160 vom 27.12.2019 in Höhe von € 336.277 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Arbeiten und € 1.471.624 für das Steuerguthaben betreffend die Maßnahmen zur energetischen Sanierung Superbonus 110%, eingeführt mit Art. 119, DL Nr. 34 vom 19. Mai 2020 sowie € 200.950 Steuerguthaben für Maßnahmen zum Abbau architektonischer Barrieren. Laut OIC-Regelung Nr. 15 – Absatz 41 wurde der Wert der 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.

C.II.5-quater)

Forderungen gegen andere

€ 5.823.849 (2023: € 6.538.319)

C.II.5-quater.1.

Staat

€ 0 (2023: € 264.959)

C.II.5-quater.4.

Verschiedene

€ 5.823.849 (2023: € 6.273.360)

Es handelt sich hauptsächlich um die vom Art. 35 des GD 50/216 vorgesehenen Vertragsvorschüsse von € 3.980.994, die von 28 Betrieben, die die vom Institut ausgeschriebenen Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kautionen in Höhe von € 53.914, um Vorschüsse an Beamte des Ökonomates und der Mieterservicestellen von Meran und Brixen über € € 10.567, um die blockierten Rechnungen in Höhe von € 118.715, um Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter in Höhe von € 875.507 bezüglich der Verwaltung der



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

Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden, um Forderungen gegenüber Angestellten in Höhe von € 163.773 und um Forderungen verschiedener Natur von in Höhe von € 620.379.

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	€ 12.803.006			€ 12.803.006
II.4. Forderungen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 10.584.158			€ 10.584.158
II.5 bis) Steuerguthaben	€ 1.131.753	€ 1.130.333		€ 2.262.064
II.5. quater 4. Forderungen gegenüber anderen: Verschiedene	€ 5.823.849			€ 5.823.849
Gesamtsumme	€ 30.342.766	€ 1.130.333		€ 31.473.099

C.IV.

FLÜSSIGE MITTEL

€ 26.680.259 (2023: € 9.911.634)

Die liquiden Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

C.IV.1.a.

Einlagen beim Schatzamt

€ 26.680.259 (2023: € 9.911.634)

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2024 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit	€ 5.932.750
Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE	€ 4.582.783



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

Kontobestand in den die Finanzierungen des Fonds PNRR einfließen	€ 6.480.015
Kontobestand in den die Zahlungen der EIB betreffend das Darlehen einfließen	€ 8.688.045
Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen	€ 780.324
Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse für das Wohngeld	€ 216.342

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

€ 687.574 (2023: € 266.288)

Die Rechnungsabgrenzungsposten werden nach dem Prinzip des wirtschaftlichen Zuständigkeitszeitraumes mit Bezug auf das Kriterium der physischen Zeit verbucht, sie stellen allgemeine Kosten und Erträge dar, die zwei oder mehrere Jahre betreffen.

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogenen Zahlungen des Jahres 2024 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2025 betreffen und die Kosten des Darlehensvertrages mit EIB die in einer Einmalzahlung im Jahr 2023 angelastet wurden.



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

PASSIVPOSTEN

A.

EIGENKAPITA

€ 1.417.621.951 (2023: € 1.415.942.035)

A.I.

Dotationskapital

€ 4.678.894 (2023: € 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 (2023: € 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 (2023: € 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

€ 111.567.969 (2023: € 104.666.318)

Diese beziehen sich auf die Rückstellung der erzielten Reingewinne der vorherigen Haushaltsjahre, die an die Finanzierung der Bau- und Instandhaltungstätigkeit des Institutes gebunden sind.

A.VI.

Andere Rücklagen

€ € 1.231.579.350 (2023: € 1.233.022.327)

A.VI.1.

Freiwillige Rücklagen

€ 38.247 (2023: € 38.247)

A.VI.2.

Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen

€ € 1.231.541.104 (2023: € 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.

Ab dem Jahr 2023 wurden deshalb keine neuen Rücklagen mehr gebildet.

Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Erlass von Dekreten des Landes zur Verringerung der Verpflichtung zur Finanzierung durch Kapitalbeiträge für 13 Baustellen.



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

Ab dem Haushaltsjahr 2024 wird, auf Anweisung des Kontrollorganes, keine Korrektur der Rücklagen mittels ‚Sterilisierung‘ der Abschreibungen betreffend Güter die mit Kapitalbeiträgen finanziert wurden mehr vorgenommen.

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 (€	€ 1.012.196.167
--	-----------------



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 € 689.773.594), unter Abzug des Jahresverlustes 1999 in Höhe von € 1.640.825.	
In den Haushaltsjahren 2015 – 2023 wurde die Rückstellung korrigiert, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“ und zwar insgesamt um € 6.580.600	
Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage: hier scheint der Anteil der in den Jahren 2018-2024 gewährten Beiträge auf, welcher in den folgenden Jahren besteuert wird.	€ 90.120
Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage: hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2022 auf, welcher bereits besteuert wurde.	€ 210.957.663
Andere Rückstellungen für Finanzierungen, in denen die Kapitalzuschüsse die vom Land bereits zugesagt wurden und die in den Folgejahre einkassiert werden aufscheinen.	€ 8.297.154

Die rückgestellte Quote der Ankäufe schien 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 2024 beläuft sich auf € 3.122.893 (2023: € 6.901.651)



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

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.

Art/Beschreibung	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbetrag
Am Ende des Geschäftsjahres 2022	46.812.786	24.538.952	0	100.874.509	1.234.094.290	3.791.810	1.410.112.347
Zuweisung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:							
-satzungsmäßige Rücklage				3.791.810			
-andere Zuweisungen					(1.125.088)		
-andere Änderungen					1.595.445		
Am Ende des Geschäftsjahres 2023	46.812.786	24.538.952	0	104.666.318	1.233.022.327	6.901.651	1.415.942.679
Destinazione del risultato dell'esercizio							
-satzungsmäßige Rücklage				6.901.651			
-andere Zuweisungen					(1.442.977)		
-andere Änderungen							
Am Ende des Geschäftsjahres 2024	46.812.786	24.538.952	0	111.567.969	1.231.579.350	3.122.893	1.417.621.951



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

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

Art/Beschreibung	Betrag	Mögliche Verwendung ①	Verfügbare Quote	Zusammenfassung der in den drei vorausgehenden Geschäftsjahren getätigten Verwendungen ②	
				Für andere Zwecke	Zur Verlust-deckung
Dotationsfonds	46.812.786				
Kapitalrücklagen:					
Aufwertungsrücklage	24.538.952	A,B ④	24.538.952 ④		
Gewinnrücklage:					
gesetzliche Rücklage	0	B			
Satzungsmäßige Rücklage	111.567.969	A,B	vinkuliert art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Außerordentliche Rücklagen	0	A,B			
Andere Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.231.579.350	A,B	vinkuliert art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	3.122.893	A,B	vinkuliert art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Gesamtbetrag	1.417.621.951				
Nicht verteilbare Quote ⑥					

- ① Vorbehaltlich weiterer Bindungen aufgrund von satzungsmäßigen Bestimmungen; sofern vorhanden, sind diese anzugeben. Die Posten des Eigenkapitals können nicht verwendet werden: A) zur Erhöhung des Kapitals, B) zur Abdeckung des Verlustes, C) zur Verteilung an die Gesellschafter.
- ② Die Verwendungen wurden ab dem Jahr xxxx geliefert, in Ermangelung der erforderlichen Daten für die vorausgehenden Zeitabschnitte.
- ③ Die „Rücklage für Aktienaufgeld“ und die „Rücklage für Obligationenumwandlung“ können gemäß Art. 2431 ZGB in der Höhe ihres Gesamtbetrages nur unter der Bedingung verteilt werden, dass die gesetzliche Rücklage, die in Art. 2430 ZGB festgesetzte Grenze erreicht hat.
- ④ Die Aufwertungsrücklage ist folgenden Einschränkungen unterworfen: B) mit Bezug auf deren Verwendung zur Verlustdeckung ist die darauf folgende Gewinnverteilung der Genehmigung seitens der außerordentlichen Versammlung untergeordnet; C) die Verteilung dieser Rücklage an die Gesellschafter ist den Bestimmungen von Art. 2445, Abs. 2 und 3, des ZGB unterworfen (demnach die Mitteilung der Begründungen, die zur Beschlussfassung derselben Verringerung geführt haben, sowie die entsprechende Art und Weise; der Beschluss muss in das Unternehmensregister eingetragen werden und kann erst nach Ablauf von neunzig Tagen ab Eintragung vollzogen werden; innerhalb dieser Frist können etwaige Gläubiger Einspruch erheben).
- ⑤ Etwaige vom Statut vorgesehene Einschränkungen der Verfügbarkeit und Verteilung der „satzungsmäßigen Rücklage“ angeben.
- ⑥ Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen 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 abbeschriebenen mehrjährigen Kosten ehem. Art. 2426, Nr. 5 ZGB bestimmt ist.



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

B.
FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN
€ 1.903.588 (2023: € 1.814.305)

Sie werden für Belastungen oder Schulden bestimmter Art gebildet, die am Stichtag der Bilanz wahrscheinlich oder bereits sicher sind, deren Höhe oder Zeitpunkt des Eintretens jedoch zu jenem Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann.

Die Rückstellungen spiegeln die bestmögliche Schätzung auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wider.

B.2.
Steuerfonds, auch latente Steuern
€ € 355.090 (2023: € 324.116)

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

B.4.
Sonstige
€ 1.548.498 (2023: € 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 2024 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 947.386.

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.



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

C.

ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER

€ € 6.789.305 (2023: € 7.171.798)

Die Rückstellung für die Abfertigung wurde gemäß den geltenden Bestimmungen für das Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern berechnet und entspricht der tatsächlichen Verpflichtung des Unternehmens gegenüber einzelnen Arbeitnehmern zum Bilanzstichtag.

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

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

Übersicht der Rückstellungen

BILANZPOSTEN	Anfangs-saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendung	
B. Rückstellungen				
Rückstell.für Pensionen				
1. ähnl.Verpflcht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	324.116	182.545	151.571	355.090
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	1.490.189	143.309	85.000	1.548.498
Summe	1.814.305	325.855	236.572	1.903.588
C. Abfertigung für Arbeitnehmer	7.171.798	1.064.462	1.446.955	6.789.305

D.

VERBINDLICHKEITEN

€ € 90.651.552 (2023: € 46.239.151)

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



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

Für Verbindlichkeiten für die festgestellt wurde, dass die Methode der Anwendung des Prinzips der abgeschriebenen Kosten und/oder der Aktualisierung unerheblich ist und mit dem Ziel der Notwendigkeit einer wahren und korrekten Darstellung der Vermögenssituation sowie der wirtschaftlichen Situation des Betriebes, wurde die Eintragung zum Nennwert beibehalten. Dies ist z. B. der Fall bei Schulden mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten oder bei Schulden gegenüber Kreditinstituten, wenn Transaktionskosten, Provisionen und sonstige Unterschiede zwischen dem ursprünglichen Wert und dem Wert bei Fälligkeit von geringer Bedeutung sind oder wenn ein aus den Vertragsbedingungen ableitbarer Zinssatz vorliegt, der sich nicht wesentlich vom Zinssatz unterscheidet

D.4.

Verbindlichkeiten gegenüber Banken

€ € 57.539.917 (2023: € 15.467.067)

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, weitere Teilzahlungen wurden in den Monaten Februar 2024 über € 14.000.000, Juni 2024 über € 14.000.000 und November 2024 über € 15.000.000 beantragt und ausgezahlt.

D.6.

Anzahlungen

€ € 3.796.471 (2023: € 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.



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

D.7.

Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten

€ € 10.200.420 (2023: € 10.813.063)

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2023 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2024 beglichen wurden.

D.11.

Verbindlichkeiten gegenüber der autonomen Provinz Bozen

€ 841.332 (2023: € 418.627)

- davon € 224.246 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für Beiträge für das Wohngeld das von Antragstellern kassiert wurde, die nicht berechtigt waren und deren Rückerstattung durch der Dienst der Zwangseintreibung beantragt wurde;
- € 615.919 für die Verbindlichkeit gegenüber der Provinz Bozen für deren Personal welches an das Institut abkommandiert ist;
- per 1.167 andere Verbindlichkeiten

D.12.

Verbindlichkeiten aus Abgaben

€ 745.189 (2023: € 1.005.290)

Diese bestehen für € 349.475 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2025 eingezahlt werden, aus Stempelsteuer auf Rechnungen die an die Agentur der Einnahmen zu zahlen ist in Höhe von € 24.166, aus dem Saldo IRES 2024 über € 371.540.

D.13.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Sicherheit

€ € 392.499 (2023: € 382.157)

Es handelt sich um die Vorsorgebeiträge betreffend die Gehälter für Dezember 2024 sowie Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.



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

D.14.

Sonstige Verbindlichkeiten

€ € 17.135.725 (2023: € 15.855.497)

Unter die sonstigen Verbindlichkeiten fallen:

- € 11.617.393 für Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 5.070 für Passivzinsen berechnet auf die Kautionen die den Mieten des Institutes zurückzugeben sind;
- € 1.946.068 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 295.023 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 360.335 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kautionen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kautionen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;
- € 720.067 für Verbindlichkeiten gegenüber Institutsmietern;
- € 196.670 die Registerspesen, welche von den Mietern vorgestreckt wurden;
- € 550.122 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten für Vergütungen betreffend das Jahre 2024;
- € 714.719 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten für Freiberuflerzulagen betreffend das Jahr 2024;
- € 255.174 für Verbindlichkeiten betreffend Sozialbeiträge
- € 475.084 für andere verschiedene Verbindlichkeiten.



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

Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzposten
		Restdauer < 1 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	€ 1.249.317	€ 5.409.550	€ 50.881.050	€ 57.539.917
Vorauszahlungen	€ 3.796.471			€ 3.796.471
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 10.200.420			€ 10.200.420
Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 841.332			€ 841.332
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 745.189			€ 745.189
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 392.499			€ 392.499
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 17.135.725			€ 17.135.725
Totale	€ 34.360.952	€ 5.409.550	€ 50.881.050	€ 90.651.552

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

€ 15.173.207 (2023: € 12.373.993)

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.767.991 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2025, die im Dezember 2024 erfolgt ist, von € 3.733.669 als Investitionsbeitrag für die Durchführung des nationalen Wiederaufbauprogrammes (P.N.R.R.) betreffend Maßnahmen, die noch nicht abgeschlossen sind, den Betrag von € 1.859.663 als Beitrag des Staates 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 € 930 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 € 3.048 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. Nr. 178/2020, € 3.781.835 für den vom Land



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

verpflichtend vorgesehenen Betrag für die außerordentliche Instandhaltung und € 26.071 Steuerguthaben betreffend den Abbau der architektonischen Barrieren.

VERPFLICHTUNGEN, GARANTIE, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHNEIDEN

€ € 13.686.231 (2023: € 13.898.162)

Geleistete Garantien

€ 379.902 (2023: € 379.902)

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

Erhaltene Garantien

€ 11.247.862 (2023: € 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

€ 284.521 (2023: € 277.207)

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

€ 1.773.947 (2023: € 1.828.331)

Dieser Betrag betrifft Mietbeihilfen, die vom Institut an nicht berechnigte Subjekte ausbezahlt wurden. Die Zwangseintreibung dieser Beträge wurde



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

der Agentur der Einnahmen - Eintreibungen (bis zum Jahr 2018) und der
Südtiroler Einzugsdienst Ag (ab dem Jahr 2019) anvertraut.

Diese Beträge sind der Landesverwaltung geschuldet.

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

Auszahlendes Subjekt	Datum Einnahme	Betrag	Anmerkung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.02.2024	328.469,92	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.02.2024	172.060,08	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.02.2024	398.227,35	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.02.2024	798.107,49	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	19.02.2024	77.597,10	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	19.02.2024	168.464,43	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	19.02.2024	182.265,99	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	19.02.2024	232.803,18	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.02.2024	1.772.671,92	Beitrag Finanzierung Instandhaltung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	1.157,54	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	1.284,91	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	1.450,75	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	1.680,04	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	2.348,83	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	2.700,96	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	2.998,09	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	3.385,05	Beiträge Projekt FESR / EFRE



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

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	3.858,50	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	3.920,04	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	4.283,00	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	4.835,79	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	5.480,59	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	5.600,06	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	27.03.2024	7.829,42	Beiträge Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	16.820,67	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	17.297,37	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	180.556,48	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	265.784,26	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	421.289,27	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	440.000,00	Beitrag Finanzierung Bau
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2024	558.000,00	Beitrag Finanzierung Bau
Ministerium für Infrastruktur und Transport	10.06.2024	32.046,74	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b – Aug. Dez. 2022
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	08.07.2024	20.885,02	Beitrag Finanzierung Instandhaltung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	08.07.2024	19.948,26	Beitrag Finanzierung Instandhaltung
Ministerium für Infrastruktur und Transport	19.07.2024	129.743,94	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b – 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	19.07.2024	91.623,83	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b – 2023
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	03.12.2024	448.732,00	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	03.12.2024	1.021.042,45	Beitrag PNRR



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

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	154.716,90	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	193.970,27	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	207.402,90	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	242.216,90	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	256.165,00	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	302.862,95	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	338.567,78	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	384.393,64	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	465.962,32	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	550.000,00	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.12.2024	1.464.300,00	Beitrag PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	11.12.2024	1.658.029,19	Beitrag Finanzierung Instandhaltung
Ministerium für Infrastruktur und Transport	16.12.2024	176.496,66	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	19.12.2024	72.299,22	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	20.12.2024	82.848,01	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	24.12.2024	183.944,67	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	24.12.2024	515.207,31	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	24.12.2024	35.890,30	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	24.12.2024	251.145,04	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023
Ministerium für Infrastruktur und Transport	24.12.2024	71.272,67	Akonto Preisanpassungsfond Art. 26b - 2023



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.

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.



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

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.

Kosten und Erträge werden unabhängig vom Datum des Inkassos und der Zahlung nach Abzug von Rückerstattungen, Skonti, Nachlässen und Prämien nach dem Grundsatz des Zuständigkeitszeitraumes verbucht.

Erträge aus Dienstleistungen werden in der Bilanz zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem die Dienstleistung tatsächlich erbracht wird.

A. GESAMTLEISTUNG

€ 67.104.089 (2023: € 67.136.032)

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. Erlöse aus Verkäufen und Leistungen

€ 62.456.377 (2023: € 61.220.316)

Typische Erträge des Institutes:

1.a. Mietserträge

€ 44.697.215 (2023: € 42.903.541)

Der Betrag ergibt sich aus € 36.821.789 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 5.544.449 für Mieten von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 414.819 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, Wohnungen mit bezahlbarem Mietzins und Wohnungen im Rahmen des Programmes „Junges Wohnen“, aus € 1.907.248 für Mieten von Arbeiterheimen und



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

Kleinwohnungen für das Sanitätspersonal, aus € 29.587 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat und aus € 3.435 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 69.681 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 24.112 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.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2023 war insgesamt ein Anstieg der Mieteinnahmen zu verzeichnen, der hauptsächlich auf die Anwendung des höheren Mindestmietzinses für neue Mieter und die Einführung der neuen Formen der Vermietung wie den Verträgen mit leistbarem Mietzins zurückzuführen ist.

1.b.

Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude

€ 186.679 (2023: € 293.216)

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

1.c.

Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude

€ 571.084 (2023: € 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

€ 16.961.238 (2023: € 17.540.964)

Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung der vom Institut bezahlten Kondominiumspesen durch die Mieter, sowie um die Erstattung der Aufwände



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

für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

1.f.

Sonstige

€ 40.161 (2023: € 115.224)

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4.

Zuwächse des Anlagevermögens durch Eigenleistungen

€ 2.061.318 (2023: € 2.181.085)

4.a.

Übertragung ins Vermögen von fertiggestellten Bauvorhaben

€ 1.953.671 (2023: € 1.225.745)

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

4.b.

Andere

€ 107.647 (2023: € 955.340)

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

€ 2.586.394 (2023: € 3.734.631)

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:



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

5.b.

Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen

€ .513.682 (2023: € 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

€ 0 (2023: € 49.902)

Der 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 wird vom Land nicht mehr ausgezahlt, da er im Art. 10 des Landesgesetzes Nr. 5 vom 21. Juli 2022 nicht vorgesehen ist;

5.d.

Mehrwerte aus Veräußerungen

€ 1.901.521 (2023: € 2.111.535)

Der Betrag stammt hauptsächlich aus dem Entgelt für die Enteignung eines Gebäudes zugunsten der Gemeinde Glurns, aus dem Rückkauf einer Wohnung im Gsieser Tal durch eine Privatperson, aus dem Verkauf eines von den Sozialdiensten genutzten Geschäfts an die Gemeinde Bozen und aus dem Verkauf von drei als Seniorenzentrum und Bibliothek genutzten Räumlichkeiten.



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

5.e.

Andere

€ 171.192 (2023: € 1.154.641)

Seit dem Haushaltsjahr 2024 wird auf Empfehlung des Kontrollorgans ein Teil der Abschreibungen nicht mehr durch die Auflösung von Kapitalzuschüssen, die von der Provinz für im Laufe des Jahres abgeschlossene Baumaßnahmen und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten gezahlt wurden, aus den Eigenkapitalrücklagen sterilisiert und unter den sonstigen Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Dieses Verfahren wurde 2015 eingeführt, um die Bewertung der Eigenkapitalrücklagen besser mit dem Wert der auf der Aktivseite des Jahresabschlusses ausgewiesenen Anlagegüter in Einklang zu bringen.

Bei diesem Posten handelt es sich um außerordentliche Erträge, die sich aus der Stornierung von Anlastungen und der Verrechnung von Bußgeldern an Mieter ergeben.

B.

HERSTELLUNGSKOSTEN

€ 58.837.833 (2023: € 56.454.209)

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

6.

ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN

€ 21.697 (2023: € 52.224)

6.b.

Andere

€ 21.697 (2023: € 52.224)

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



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

7.

AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN

€ 24.466.571 (2023: € 23.819.969)

7.a.

Allgemeiner Aufwand

€ 1.984.759 (2023: € 1.718.535)

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 83.454
Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 43.264
Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 174.046
Aufwand für Verwaltung der Multifunktionsdrucker	€ 17.132
Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 57.410
Aufwand für Reinigung – facility management	€ 128.100
Aufwand Postspesen	€ 134.991
Aufwand massiver Postversand	€ 14.182
Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 14.388
Aufwand Datenleitungen	€ 76.193
Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 12.507
Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 7.682
Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 21.671
Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 4.838
Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 7.461
Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 71.267
Repräsentationsaufwand Institut	€ 178
Verschiedene Ausgaben	€ 29.293
Aufwand PKW	€ 30.911
Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 17.835
Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 2.210
Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 1.065
Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 20.612
Aufwand für Rechtsbeistand	€ 72.555
Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 55.026
Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 603.074
Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 75.063
Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 22.862
Veröffentlichungen - Drucke	€ 12.540



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

Veröffentlichungen - Werbung	€ 18.444
Kosten für Ideenwettbewerb	€ 20.012
Aufwand für Personalsuche	€ 2.275
Mensadienst	€ 132.218

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

€ 2.339.257 (2023: € 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	€ 47.751
Versicherung der Gebäude	€ 869.214
Verwaltungsspesen für Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 1.397.013
Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 4.743
Spesen für Katasteränderungen	€ 20.536

7.c.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude

€ 5.044.909 (2023: € 4.704.174)

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

- den Betrag von € 3.589.624 für Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung für Wohnungen und Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.455.285 für Sanierungsarbeiten von freigewordenen Wohnungen.



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

7.d.

Dienstleistungsaufwand

€ 14.851.539 (2023: € 15.835.749)

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

7.e.

Aufwand für Bauvorhaben

€ 228.501 (2023: € 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 verwirklichte Bauvorhaben beziehen.

7.f.

Andere A

€ 17.605 (2023: € 17.278)

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

8.

Aufwand für die Nutzung von Gütern Dritter

€ 399.093 (2023: € 418.503)

Hierbei handelt es sich um die Mietausgaben für Privatwohnungen in Höhe von € 69.681, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 53.082 für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 147.101 für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 129.229 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

€ 13.445.612 (2023: € 13.395.597)

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.061.318 (A4) aktiviert wurden.

Am 31.12.2024 zählt das Wobi 207 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 24 in Teilzeit zu 90%, 37 in Teilzeit zu 75%, 10 in Teilzeit zu 60% und 9 in Teilzeit zu 50%, 2 Mitarbeiter sind vom Land abgeordnet, 4 Mitarbeiter sind in andere Institutionen abgeordnet, 4 Mitarbeiterinnen beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 3 Mitarbeiterinnen sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 2 Mitarbeiter haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesenden Mitarbeitern inne und 17 Mitarbeiterinnen und/bzw. Mitarbeiter haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne.

9.a.

Löhne und Gehälter

€ 9.910.885 (2023: € 9.981.391)

Gehälter	€ 8.323.495
Produktivitätsprämie Führungskräfte	€ 249.385
Freiberuflerzulage technisches Personal	€ 510.959
Anwaltsgebühren	€ 65.105
Verschiedene Institutszulagen	€ 680.129
Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 57.428
Überstunden	€ 19.794
Sommerpraktikanten	€ 4.590

9.b.

Soziale Abgaben und Aufwendungen

€ 2.659.742 (2023: € 2.611.300)



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

9.c.

Dienstaltersentschädigung

€ € 778.275 (2023: € 725.127)

9.e.

Andere Aufwendungen

€ 96.710 (2023: € 77.778)

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 41.381 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 55.329.

10.

Abschreibungen und Abwertungen

€ 13.361.090 (2023: € 12.490.675)

10.a.

Abschreibung immaterieller Anlagen

€ 475.682 (2023: € 461.483)

Dieser Posten besteht für € 28.908 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 4.789 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 € 441.985 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

10.b.

Abschreibung materieller Anlagen

€ 12.248.983 (2023: € 11.485.673)

In Anwendung der korrekten Klassifizierung der Inhalte des Buchhaltungsprinzips 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



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

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.

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.371.441
Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1964, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1965-1994, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1995-2024 0,80%)	€ 10.796.980
Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 80.562

10.d.

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel

€ 636.425 (2023: € 543.519)

Hierbei handelt es sich um € 8.194 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 € 628.231 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.



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

12.

Rückstellungen für Risiken

€ 89.608 (2023: € 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

€ 7.054.162 (2023: € 5.944.741)

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (95%)	€ 3.129.873
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 480.798
Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 12.352
Minusvalenze aus der Veräußerung von Vermögenswerten	€ 29.230
Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.107.708
passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 1.222.195
Verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 46.733
Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 25.274



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

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG

€ 983.763 (2023: € 131.089)

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.

15. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

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

16.

Sonstige Erträge im Finanzierungsbereich

€ € 1.169.475 (2023: € 1.084.012)

16.d.5.

Sonstige Erträge

€ 1.169.475 (2023: € 1.084.012)

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

aus Zinsen die auf den Kontokorrenten des Institutes angereift sind	€ 841.372
aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern	€ 70.725
aus den Erlösen die aus der Aktualisierung des Steuerguthabens auf den „Superbonus 110%“ stammen	€ 257.378

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.



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

17.

Zinsen und Finanzierungslasten

€ 2.153.238 (2023: € 952.922)

17.

Andere

€ 2.153.238 (2023: € 952.922)

Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

aus den Zinsen der von den Mietern hinterlegten Kautionen	€ 264.714
aus den Zinsen die für das Darlehen von EIB angereift sind	€ 1.887.491
aus den gesetzlichen Passivzinsen die bezahlt wurden	€ 1.033

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

€ 7.282.493 (2023: € 10.812.912)

aus der Summe von:

Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit.	€ 8.266.256
Differenz Produktionswert (A) und Betriebsaufwendungen (B)	
Finanzerfolg	-€ 983.763

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



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

20.

Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres, aktuell, versetzt und Vorschuss

€ 4.159.600 (2023: € 3.911.261)

Die Steuern werden auf der Grundlage der erwarteten Belastung für den Zuständigkeitszeitraum des Haushaltsjahres abgegrenzt.

Neben den laufenden Steuern enthalten die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung auch latente Steuern, die unter Berücksichtigung der vorübergehenden Differenzen zwischen dem zu versteuernden Einkommen und dem Ergebnis des Jahresabschlusses berechnet werden. Die Differenzen ergeben sich hauptsächlich aus periodengerecht abgegrenzten Kosten, deren steuerliche Absetzbarkeit in den Folgejahren anerkannt wird.

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



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

von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck aufgrund der Steuerbefreiung in die Rücklagen des Eigenkapitals unter Punkt A.VI.2.a eingestellt wurden.

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

Der allgemeine IRES-Prozentsatz für das Jahr 2024 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2024 beläuft sich auf € 3.702.080, von denen € 3.550.508 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 151.572 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2024 erzielten Mehrerlöse und für die Steuern auf Beiträge für Ankäufe in Höhe von € 182.546 gebildet.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2024 wurde von der Landesregierung auf 3,30% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2024 beläuft sich auf € 425.944, 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.



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

Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds - 2024	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 307.895	0	€ 182.546	€ -146.165	€ 344.276
Beiträge auf Ankäufe	€ 16.222	0	0	€ -5.407	€ 10.815
Totale	€ 324.117	0	€ 182.546	€ -151.572	€ 355.091

21. Bilanzgewinn

€ 3.122.893 (2023: € 6.901.651)

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.