

INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL

39100 Bozen (BZ) - Horazstraße 14

Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214

Bericht des Überwachungsrates zum Haushaltsvoranschlag 2023-2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitarbeiter der Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste des Institutes haben am 29.12.2022, mit Ergänzungen am 30.12.2022, den Haushaltsvoranschlag 2023 samt Beilagen zur Prüfung vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen rechtzeitig beim Überwachsrat eingehen sollten, damit dieser die in der Satzung vorgeschriebene Überprüfung vornehmen kann. Es ist zu berücksichtigen, dass laut Artikel 12 der Satzung und Artikel 63/ter LG 1/2002 der Monat November als Frist für die Genehmigung des Haushalts durch den Verwaltungsrat angegeben ist. Es liegt also eine ungerechtfertigte Verzögerung vor.

Nach Überprüfung der übermittelten Unterlagen unterbreiten wir Ihnen hiermit den folgenden Bericht:

Die Beträge der einzelnen Konten bzw. Posten wurden, nach entsprechender Berücksichtigung der Plandaten für 2023, des Geschäftsganges des laufenden Jahres (Forecast Jahr 2022) und des Haushaltsvoranschlages für 2022 (Budget Jahr 2022), angesetzt.

Die Finanzgebarung entspricht den zu erwartenden Finanzflüssen im Eigen- und Fremdvermögen.

Im erläuternden Bericht zum Haushaltsvoranschlag, sind die Erklärungen zum Inhalt und Betrag der wichtigsten Posten der Erfolgsrechnung in detaillierter Form dargelegt.

Die für das Jahr 2023 erwartete Entwicklung der Werte wird aus dem Bauprogramm 2016-2020 abgeleitet, mit welchem die Landesregierung den Bau von insgesamt 300 neuen Wohnungen genehmigt hat (Beschluss der Landesregierung Nr. 1230 vom 27.10.2015).

Am 16.10.2018 hat die Landesregierung außerdem eine Ergänzung und Verlängerung des Bauprogrammes 2016-2020 genehmigt (Beschluss Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Beschluss Nr. 385 vom 21.05.2019 laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 neue Wohnungen errichtet werden sollen.

Schließlich ist im Jahr 2021, gemäß Vorgabe der Landesregierung, ein zusätzliches Sonderprogramm für die Sanierung von Wohnungen vorgesehen worden, welches im Dreijahreszeitraum 2021-2023 Maßnahmen für 600 Wohnungen zusätzlich zum normalen Bauprogramm vorsieht.

Zur Finanzierung der obgenannten Bauprogramme im Zeitraum 2021–2025 und der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 2021-2023 hat die Landesverwaltung das Wohnbauinstitut angewiesen, für den Anteil, der die finanziellen Eigenmittel des Instituts übersteigt ein Darlehen aufzunehmen.

Für die Durchführung der obgenannten Bauprogramme sind im Haushaltsvoranschlag 2023 insgesamt 22.262.000 Euro vorgesehen worden.

Für die Durchführung von Arbeiten im Bereich der außerordentlichen Instandhaltung der Gebäude sind im Haushaltsvoranschlag 2023 insgesamt 49.020.100 Euro vorgesehen worden.

Für den Ankauf von Software und verschiedenen anderen Investitionsgütern (Projekt Call Center, Büromaschinen, Betriebsausstattung, Möbel für die Arbeiterwohnheime in Bozen und Meran, usw.) sind im Haushaltsvoranschlag 2023 insgesamt 729.000 Euro vorgesehen worden.

Für die Durchführung von Arbeiten im Bereich der ordentlichen Instandhaltung der Gebäude sind im Haushaltsvoranschlag 2023 insgesamt 5.520.000 Euro vorgesehen worden.

Bezüglich der Inhalte und der Finanzierung der obgenannten Bauprogramme wird davon ausgegangen, dass auch die für die Realisierung des Bauprogrammes erforderlichen und bereits genehmigten und zweckgebundenen Geldmittel, seitens der zuständigen Ämter der Landesverwaltung, immer zeitgerecht bereitgestellt werden.

Die erwarteten Mieteinnahmen werden, aufgrund der erfolgten Anpassung des Landesmietzinses, auch im Jahr 2023 wiederum leicht ansteigen und zwar von 40,5 Mio. Euro (Forecast 2022) auf ca. 41,8 Mio. Euro.

Die erwarteten Erlöse für die vom Institut bevorschussten und an die Mieter weiterverrechneten Kondominiumsspesen, Ausgaben für die Betreuung der Grünzonen und Ausgaben für die Wartung der Heizanlagen werden, vor allem wegen der großen Preissteigerungen bei den Energiekosten, im Jahr 2023 von ca. 17,1 Mio. Euro (HHVA 2022) auf ca. 24,1 Mio. Euro (HHVA 2023) ansteigen. Die entsprechenden Kosten sind im Haushaltsvoranschlag 2023 unter den Bilanzpositionen B.7.d und B.14 ausgewiesen.

Die erwarteten Mehrerlöse aus Veräußerungen (2,7 Mio Euro) ergeben sich hauptsächlich aus der beabsichtigen Abtretung von 15 Institutswohnungen an das Militärpersonal und der Abtretung oder dem Tausch von verschiedenen Immobilieneinheiten im Dreijahreszeitraum 2023-2025.

Die Personalkosten werden im Jahr 2023 von ca. 14,2 Mio. Euro auf ca. 15,1 Mio. Euro ansteigen. Diese Steigerung der Personalkosten ist zurückzuführen auf Nachzahlungen für kollektivvertragliche Verpflichtungen, auf die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Kollektivvertragsverhandlungen für den Zeitraum 2022-2024 und auf die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Aufwertung der Abfertigungsrückstellungen aufgrund der derzeit sehr hohen Inflation.

Bei der Berechnung der Abschreibungen werden auch im Haushaltsvoranschlag 2023, in Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes OIC Nr. 16, Absatz 62, die Abschreibungen unterbrochen und ausgesetzt, sobald der Restbuchwert für das Gebäude dem Wert des Grundstückes entspricht, auf dem das Gebäude errichtet wurde.

Im Haushaltsvoranschlag sind, aufgrund der Aufnahme des EIB-Darlehens und aufgrund der Erhöhung der gesetzlichen Zinsen auf 5%, im Jahr 2023 erstmals auch Passivzinsen im Ausmaß von insgesamt 1.290.000 Euro (550.000 Euro für Passivzinsen auf die Kautionen der Mieter und 740.000 Euro für Passivzinsen auf das EIB-Darlehen) angesetzt worden.

Die Erfolgsrechnung des Haushaltsvoranschlages 2023 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 3.637.000 Euro, wobei in diesem Betrag insgesamt 2.740.000 Euro für Mehrerlöse aus dem Verkauf von Institutswohnungen enthalten sind.

Die Erfolgsrechnung weist zusammengefasst die folgenden Daten und Beträge auf:

Gesamtleistung (A)	73.225.000,00
davon	
Mieterträge	41.820.000,00
Sonstige Erträge	31.405.000,00
Betriebliche Aufwendungen (B)	67.554.000,00
Differenz Gesamtleistung - Aufwendungen	5.671.000,00
Finanzergebnis (C)	-1.010.000,00
Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (D)	0,00
Ergebnis vor Steuern	4.661.000,00
Steuern des Geschäftsjahres	1.024.000,00
Gewinn des Jahres	3.637.000,00

Die Überwachungsrate bestätigen

- bezüglich der Vorscheurechnung im Bereich der Finanz- und Vermögensgebarung
 - dass in der Planbilanz eine ausgeglichene Geschäftsgebarung vorgesehen ist;
 - dass in der Planbilanz ein positives Bilanzergebnis im Ausmaß von 3.637.000 Euro veranschlagt ist;
 - dass beim Erstellen der Planbilanz dem Prinzip der Vorsicht Rechnung getragen wurde.
- bezüglich dem erläuternden Bericht zur Planbilanz
 - dass die einzelnen Posten der Plan-Erfolgsrechnung 2023 im erläuternden Bericht detailliert beschrieben und ausreichend dargelegt sind.

In Zusammenhang mit dem Wertansatz der Immobilien und im spezifischen mit der Berechnung der jährlichen Abschreibungen weisen wir darauf hin, dass ab dem Jahr 2011 unter Berücksichtigung der erwarteten Nutzungsdauer die Abschreibung für die vermieteten Immobilieneinheiten mit einem degressiven Abschreibungs-Prozentsatz auf der Grundlage des Erhaltungszustandes und einer erwarteten Nutzungsdauer von bis zu 90 Jahren berechnet wird.

In Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes OIC Nr. 16, Absatz 62, wird im gegenständlichen Haushaltsvoranschlag für 2023 die Abschreibung unterbrochen und ausgesetzt, sobald der Restbuchwert für das Gebäude dem Wert des Grundstückes entspricht, auf dem das Gebäude errichtet wurde.

Aufgrund der Anwendung des OIC Nr. 16 verringert sich im Jahr 2023 die Abschreibung und dadurch verbessert sich das Jahresergebnis somit um insgesamt 3.200.000 Euro.

Die TFR-Abfertigungsrückstellungen sind nach den Bestimmungen des L.G. Nr. 6 vom 03.07.1959 berechnet und angesetzt.

Im Haushaltsvoranschlag 2023 ist auch eine Rückstellung zur Aufstockung des Fonds für Forderungsverluste im Ausmaß von insgesamt 559.000 Euro vorgesehen.

Die Rückstellungen/Auflösungen zur Bildung des Fonds für Risiken und Lasten für laufende Streitfälle mit Unternehmen und/oder mit Mietern werden im Haushaltsvoranschlag 2023, auf der Grundlage der entsprechenden Aufstellung des Leiters des Rechtsamtes Herrn RA Dr. Stefano Paparella, angesetzt.

Die auf den steuerbaren Gewinn des Jahres 2023 berechneten Steuern belaufen sich auf insgesamt 1.024.000 Euro.

- - - - -

Dies alles vorausgeschickt und festgestellt, dass der Haushaltsvoranschlag samt den dazugehörigen Anlagen entsprechend den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen abgefasst ist, empfehlen die Überwachungsräte den Haushaltsvoranschlag für die Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 zu genehmigen.

Bozen, am 30. Dezember 2022

Die Überwachungsräte:

Dr. Friedrich Mairhofer

Dr. Renate König

Dr. Ludwig Castlunger