



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

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

PLANBILANZ 2025



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

BERICHT ZUR PLANBILANZ **2025**

Verehrte Mitglieder des Verwaltungsrates!

Verehrte Mitglieder des Aufsichtsrates!

Meine Damen und Herren!

Der vorliegende Haushaltsvoranschlag ist das zentrale Geschäftsinstrument für das Finanzgebaren des Institutes und wurde auf Grundlage des Jahresprogramms und des Mehrjahresprogramms der Gebäudeinvestitionen berechnet und berücksichtigt auch die effektiv zur Verfügung stehenden Finanzmittel

Die vorausschauende Planung, die für das Institut bereits seit 50 Jahren bezeichnend ist, garantiert ein strukturiertes, detailliertes und sehr kontrolliertes Vorgehen im laufenden Geschäftsjahr, aber ist auch Grundlage über dieses Ziel hinaus und ermöglicht eine sehr hohe Qualität unserer Tätigkeit, sowohl bei den Baueingriffen als auch bei der Instandhaltung unseres Immobilienvermögens. Dies wird auch durch ein Netzwerk der Zusammenarbeit erreicht, das die Beziehungen zu unseren Mietern in Laufe der Jahre stetig verbessert.

Auch im Jahr 2025 wird die Tätigkeit des Wobi im ganzen Land konstant anwachsen, wobei wir sowohl bei den Einwohnern als auch bei unseren Mieter ein wichtiger Bezugspunkt bleiben. Dieser wichtige Zuwachs wird großer Anreiz sein, um die grundlegende Aufgabe des Wobi weiterhin mit Erfolg zu erledigen: nämlich den Bau eines gewichtigen Anteils des Vermögens von Landesimmobilien und dessen Wertschätzung, um schlussendliche eine bessere Lebensqualität zu erreichen.

Die Planbilanz für die Jahre 2025, 2026 und 2027 zeigt einen allgemeinen Anstieg der Kosten für Dienstleistungen, für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, für die Gehälter der Angestellten, für die Zinsen für das Darlehen der EIB sowie einen höheren Anteil an Abschreibungen. Sollten sich diese Ausgabenprognosen in ihrer Gesamtheit bestätigen, müsste das Land, um die Gewinn- und



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

Verlustrechnung auszugleichen, mit einem Betriebskostenzuschuss eingreifen und einen Teil der Zinsen für das Darlehen decken.

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Neubauprogramme im Jahre 2025 werden insgesamt Ausgaben in Höhe von € 26.370.000 Euro vorgesehen.

Im September 2022 beantragte das WOBI über eine Vereinbarung mit PAB Mittel aus dem staatlichen PINQUA-Programm für das ehemalige Lehrlingsheim in Bozen, Kuepachweg. Diesem Ansuchen wurde nicht entsprochen, sodass im Jahr 2024 die Finanzierung PINQUA durch die Finanzierung mit EIB-Mitteln ersetzt werden musste.

Die Autonome Provinz Bozen begann Mitte 2022 mit der Ausarbeitung des neuen Bauprogramms 2023-2033, indem sie die Gemeinden und die Bezirksgemeinschaften aufforderte, ihren Bedarf zu melden und diesen beim WOBI einzureichen. Dieses Programm wurde dann von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 815 vom 26.09.2023 für insgesamt Nr. 617 Wohnungen genehmigt; in diesem Programm sind auch alle bereits laufenden und im vorherigen Bauprogramm vorgesehenen Eingriffe enthalten. Bis heute sind 19 Wohnungen fertig gestellt, 104 befinden sich im Bau, 153 sind in Planung, für 41 steht ein Grundstück zur Verfügung und für die restlichen 300 warten wir auf eine formelle Zuweisung oder diese benötigen umfangreichere Änderungen der urbanistischen Planungsinstrumente für eine mögliche Bebauung (Bozen: Haslach, Tre Gobbi; Leifers: Unterberg; Meran: Schiessstand und St. Anton).

AUFLISTUNG DER NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2025

Im Jahr 2025 ist die Fertigstellung von 77 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden der Zone Nord (Sterzing 12 Wohnungen, Brixen/Landwirt 9 Wohnungen, Terlan 8 Wohnungen, Latsch 8 Wohnungen, Toblach 6 Wohnungen, Bruneck/Decobelli 34 Wohnungen) und von 27 neuen Wohnungen in der Zone Süd (Bozen/Maso della Pieve 15 Wohnungen und in der Gemeinde Egna/Gänsplätzen 12 Wohnungen) geplant, insgesamt also 104 Wohnungen.

Für das Jahr 2025 ist weiter der Baubeginn bzw. die Fortsetzung des Baus von 22 Wohnungen in der Zone Nord in verschiedenen Gemeinden vorgesehen (Völs am Schlern 14 Wohnungen, St. Lorenzen 8 Wohnungen). Die Planung von Abtei ist abgeschlossen, die Arbeiten werden in einem zweiten Moment in die Planbilanz



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

aufgenommen, da sie, obwohl bereits vom Verwaltungsrat für 2023 genehmigt, eine Gemeinde mit mittlerem/geringem Wohnungsbedarf betreffen.

In der Zone Süd werden die Planungsarbeiten für die Gebäude in Eppan/Stampfl (8 Wohnungen) und Auer/Palain (8 Wohnungen) fortgesetzt - die entsprechenden Ausschreibungen werden voraussichtlich bis zum Jahr 2025 veröffentlicht. Die Eröffnung der Baustelle für den Bau von 65 Wohnungen im Stadtteil Haslach (ehemaliges Lehrlingsheim St. Josef) in Bozen ist für die erste Jahreshälfte 2025 geplant, die Veröffentlichung der Ausschreibung für den Holzturm „Grieser Auen“ mit 30 Wohnungen, ebenfalls in Bozen, für Anfang 2025. Beide Projekte mussten verschoben werden, da, die durch die Ausführungsprojekte angepassten Gesamtrealisierungskosten höher wurden und die ursprüngliche eingeplante PINQUA-Finanzierung nicht bestätigt wurde.

Im Jahr 2025 soll mit der städtebaulichen Analyse und der Erarbeitung des ersten Planungsdokuments für die Projekte in Bozen/„3 Gobbi“ Pfarrhofstraße und Leifers/Via Unterberg, begonnen werden. Die bauliche Entwicklung des ehemaligen Hotels „Schwefelbad“ in Bozen wird auf ein Arbeiterwohnheim ausgerichtet sein.

Darüber hinaus werden die Planungen für weitere 19 Wohnungen in der Zone Nord (Schenna 8 Wohnungen, St. Ulrich 11 Wohnungen) fortgesetzt.

Im Jahr 2025 soll der Planungswettbewerb für den Bau von 15 Wohnungen in Lana/Meranerstraße - Zone „Exclusiv“ ausgeschrieben werden, für den die vom WOBI im November 2023 bei der Gemeinde beantragte Zuteilung der Fläche noch aussteht. Auch für das Militärgelände in der Gemeinde Bruneck und die ehemalige Villa Igea, ebenfalls in der Gemeinde Bruneck, sind Vorprüfungen im Gange.

Die Gemeinde Sterzing hat dem WOBI den Ankauf des Gebäudes „Norzentempel“ vorgeschlagen. Die Machbarkeit wird von der technischen Abteilung geprüft.

Die Abteilung technische Dienste wird die anderen Baumöglichkeiten prüfen, die im Bauprogramm 2023-2033 der Südtiroler Landesregierung vorgesehen sind.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN JAHR 2025

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr finanzielle und organisatorische Mittel mit einer geplanten Investitionssumme von insgesamt 43.757.000 € (davon 4.981.000 € für fremdverwaltete Gebäude) einsetzen.

Vorgesehen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung von Gebäuden, auch in energetischer Hinsicht, insbesondere zur Sanierung von Fassaden, Dächern,



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

Fenstern, Wärmedämmung, Erneuerung von Abdichtungen und Sanierung von Außenanlagen, Erneuerung von Aufzugsanlagen und Elektroinstallationen und deren Ertüchtigung.

Im Jahr 2025 werden energetische Sanierungsarbeiten an 19 Gebäuden in der Zone Nord begonnen oder fortgesetzt, während dies in der Zone Süd in Bozen in der Similaunstraße 70 (24 Wohnungen mit Neurealisierung von zwei Wohnungen, EFRE-Finanzierung), in der Baristraße 32 (70 Wohnungen), in der Reschenstraße 28 (28 Wohnungen), in der Cagliaristraße 33-55 (86 Wohnungen) sowie in der Brescia/Cagliaristraße (90 Wohnungen) und in der Alessandriastraße 43-47 (36 Wohnungen) geschehen wird. Die detaillierte Aufstellung aller geplanten Eingriffe kann dem Drei-Jahresprogramm der Arbeiten, das dieser Planbilanz beiliegt, entnommen werden.

Im Jahr 2025 wird die Sanierung verschiedener Heizungsanlagen fortgesetzt, um Energie zu sparen und das Legionellenrisiko zu verringern. Außerdem ist der Anschluss mehrerer Gebäude, insbesondere in Bozen und Meran, an das Fernwärmenetz geplant.

Darüber hinaus sind weitere Arbeiten wie die Beseitigung von architektonischen Barrieren, die Anpassung der Heizungsanlage an das neue Heizsystem und die Renovierung der Heizungsanlage vorgesehen.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Im Jahr 2025 wird das Amt für technische Instandhaltung neben der Wiederinstandsetzung von Wohnungen im Zuständigkeitsbereich des Mieterservicezentrums Meran und Brixen für ca. 8.000 ordentliche Instandhaltungsarbeiten zuständig sein.

Im Jahr 2024 wurden ca. 117 neue Aufträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 6.750.000 € vergeben, die durchschnittliche Laufzeit der Aufträge beträgt ca. 24 bis 26 Monate.

Im Jahr 2024 wurde die Suche nach der am besten geeigneten Software für die Verwaltung der Schadensmeldung (Tickets), der ordentlichen Instandhaltung, der planmäßigen Wartung und der Verwaltung der Wohnungssanierungen eingeleitet und wird in den nächsten 24 Monaten fortgesetzt. Daraus und aus der verstärkten Aktivierung von Rahmenvereinbarungen wird erwartet, dass die Zahl der renovierten/sanierten Wohnungen in den Jahren 2025-2027 steigen wird.



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

Die Stärkung des Bereichs für die planmäßige Wartung kann mit einer Verstärkung und Stabilisierung des Personals im Bereich der technischen Anlagen beginnen.

SITZE ÄMTER WOBI

Im Laufe des Jahres 2025 sind Arbeiten an den Sitzen in der Horazstraße und der Amba-Alagistraße geplant. In der Horazstraße sind der Einbau einer Klimaanlage, Malerarbeiten an der Fassade, die Erneuerung der Fahrradüberdachung und des Vordachs über dem Eingang vorgesehen. Außerdem ist geplant, den Bodenbelag des Open Space im 3. Stock zu erneuern und einen Vorschlag für neue Möbel für den Sitzungssaal und den oben erwähnten Open Space zu unterbreiten, die veraltet sind. In der Amba-Alagistraße ist auf allen Etagen ein neuer schwimmender Boden geplant.

ELEKTRONISCHER VERSAND DER RECHNUNGEN

Ab Januar 2025 wird das Wobi die Möglichkeit bieten, Rechnungen für das Inkasso der Mieten mittels elektronischer Post an die Mieter zu versenden.

Durch die Entscheidung für diesen Dienst, verzichtet der Nutzer auf den Erhalt der derselben in Papierformat. Damit können Fehlleitungen, die mit der traditionellen Briefzustellung zusammenhängen, vermieden, die Aufbewahrung der Buchhaltungsunterlagen vereinfacht und Papier gespart werden und die Kosten für die Versendung in Papierform, wenn notwendig, werden den Mietern angelastet.

ANSUCHEN UM ZUWEISUNG EINER SOZIALWOHNUNG/WOHNUNG ZUM BEZAHLBAREN MIETZINS

Seit dem Jahr 2021 können Ansuchen um Zuweisung einer Sozialwohnung laufend das ganze Jahr über gestellt werden. Es handelt sich dabei um über 2.000 Gesuche, welche jährlich gestellt werden.

Für das Jahr 2025 werden Zuweisungsverfahren für die Vergabe von Wohnungen mit bezahlbarem Mietzins in den Gemeinden Bozen und Meran organisiert. Die Durchführung ähnlicher Verfahren in anderen Gemeinden des Landes hängt von der tatsächlichen Verfügbarkeit von vermietbaren Wohnungen und der Verfügbarkeit des erforderlichen Personales ab.



FINANZIERUNG BAUTÄTIGKEIT

Im Laufe des Jahres 2022 hat das Institut den vom Land garantierten Darlehensvertrag mit der EIB über € 125.578.500 mit einer Laufzeit von 30 Jahren zur Finanzierung des Bauprogramms für den Zeitraum 2021-2025 und der Sanierung und außerordentlichen Instandhaltung der Gebäude für den Dreijahreszeitraum 2021-2023 für den Teil, für den das Institut keine verfügbaren Mittel zur Finanzierung hat, abgeschlossen.

Der erste Teil des Darlehens in Höhe von € 16.000.000 wurde im Juli 2022 zu einem fixen Zinssatz von 2,68 % für die Laufzeit von 30 Jahren ausgezahlt, der zweite Teil über € 14.000.000 wurde im Monat Februar 2024 zum fixen Zinssatz von 3,46% für die Laufzeit von 30 Jahren, der dritte Teil in Höhe von € 14.000.000 wurde im Juni 2024 zum fixen Zinssatz von 3,49% für die Laufzeit von 30 Jahren und zuletzt wurde der vierte Teil in Höhe von € 15.000.000 im November 2024 zum fixen Zinssatz von € 3,21% für die Laufzeit von 30 Jahren ausbezahlt, während für das Jahr 2025 die Auszahlung von weiteren € 29.000.000 in zwei Teilen vorgesehen ist.

Im Laufe des Jahres 2022 wurden Projekte des WOBI für Beiträge PNRR/PNC in Höhe von € 15.719.970 zugelassen, sodass ein Teil der Finanzierung aus dem Darlehen der EIB zur Verfügung steht, um die teilweise Finanzierung außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten für die Jahre 2024 und 2025 abdecken und so die ursprünglich zu diesem Zweck vorgesehenen Beiträge des Landes vermindern zu können.

Zusätzlich führten mehrere Faktoren zu einer Verschiebung des Ausgabenplanes, darunter besonders:

- die Verzögerung der externen Projektierung, die entstandene erhöhte Komplexität sowie die Notwendigkeit der nachträglichen Preisanpassungen bei der Realisierung wichtiger Großprojekte, wie dem Lehrlingsheim in Bozen/Haslach für ca. € 27.000.000 und dem Holzhaus in Bozen/Grieser Auen für ca. € 22.000.000,
- die Verzögerungen bei der Vergabe und Ausführung von außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten in drittverwalteten Kondominien, die nicht vorhersehbar sind, da die Entscheidungen von anderen Miteigentümern getroffen werden,



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

- eine ehrgeizige Planung der Baumaßnahmen, die aufgrund zunehmender Verwaltungsarbeit und der instabilen Situation im Bereich Personal und der Baubranche der letzten Jahre angepasst werden muss, sobald alle begonnenen Digitalisierungsprozesse abgeschlossen sind,
- die Notwendigkeit aufgrund des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen gemäß des gesetzgebenden Dekretes Nr. 36/2023 im Bereich der öffentlichen Aufträge die Verfahren abzuändern und die Preise anzupassen.

Durch diese Verschiebung des Ausgabenplans ist es notwendig, bei der EIB eine vertragliche Verlängerung des Verfügbarkeitsdatums der Finanzierung bis zum 31.12.2027 zu beantragen, um die Finanzierung in Höhe von 125.578.500 € vollständig ausschöpfen zu können.

Dieser Verlängerungsantrag wurde von der Landesregierung in der Sitzung vom 24.09.2024 genehmigt, und die entsprechende Anfrage wird von der EIB in den ersten Monaten des Jahres 2025 bearbeitet werden.

Um die Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen und finanziellen Gleichgewichts des Instituts zu gewährleisten, hat die Landesregierung mit dem Protokoll der Sitzung vom 04. April 2023 die Auszahlung von Betriebskostenzuschüssen zur Deckung der anfallenden Zinsen verfügt für den Fall, dass die Jahresbilanz des Wobi einen Verlust aufweisen sollte. Für das Jahr 2025 ist zu diesem Zweck ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von € 2.475.000 vorgesehen.

Im Jahr 2025 wird die Bautätigkeit in Höhe von € 19.872.000 mittels Darlehen der EIB finanziert, in Höhe von € 6.458.000 mit Kapitalbeiträgen des Landes und Höhe von € 40.000 mit Mitteln des Wobi als Vorschuss auf die technischen Spesen betreffend die Baustellen für die die Art der Finanzierung noch nicht festgelegt ist.

Die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2025 werden mit € 9.245.000 über das Darlehen von EIB, mit € 106.000 aus dem Fond PNC, für € 30.505.000 durch Kapitalbeiträge des Landes und € 3.901.000 werden durch Eigenmittel aus der normalen Geschäftstätigkeit des Wobi finanziert.

Programm für Investitionen

Für das Jahr 2025 hat das Institut Investitionen für den Ankauf von Software und Hardware in Höhe von insgesamt € 192.000, für den Ankauf von Möbeln und



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

Ausstattung der Arbeiterwohnheime in Höhe von € 70.000 sowie den Ankauf von Büromöbeln und anderen Investitionsgütern in Höhe von € 50.000 geplant.

Im folgenden technischen-wirtschaftlichen Bericht werden die wichtigsten Posten der vorgesehenen Erträge und Aufwände für das Jahr 2025 dargestellt.

TECHNISCH-WIRTSCHAFTLICHER BERICHT

GESAMTLEISTUNG	€ 69.961.900
-----------------------	---------------------

1. ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN	€ 62.391.900
---	---------------------

typische Erträge des Institutes:

1.a.
Mieterträge € 45.080.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 36.652.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 5.278.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Institutes, aus € 18.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat und € 142.000 für die veranschlagten Mieteinnahmen aus den Wohnungen für den Mittelstand und „junges Wohnen“.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.904.000 betreffen die Mieten und Nebenkosten der Arbeiterwohnheime und die Miniwohnungen des Sanitätspersonals.

Ab Jänner 2025 ist die Umwandlung von circa 100 Verträgen mit sozialem Mietzins in Verträge mit bezahlbarem Mietzins vorgesehen und weitere 70 Verträge mit bezahlbarem Mietzins werden im Laufe des Jahres aufgrund von Neuvergaben dazukommen. Die durchschnittliche Monatsmiete wird auf zirka € 600 geschätzt. Die voraussichtlichen Einnahmen aus diesem Posten für das Jahr 2025 belaufen sich auf € 1.086.000.



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

Für das Jahr 2025 ist die Fertigstellung und Übergabe von 44 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden vorgesehen (Sterzing mit 12 Wohnungen, Bozen mit 15 Wohnungen, Brixen mit 9 Wohnungen und Terlan mit 8 Wohnungen).

1.b.

Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude

€ 220.000

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

1.c.

Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude

€ 450.000

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

1.d.

Erlöse für geleistete Dienste

€ 16.526.900

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

1.f.

Sonstige

€ 115.000

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

4.

ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN

€ 3.500.000

Bei diesem Posten handelt es sich um die Kosten für das technische Personal des Institutes, das mit der Durchführung von Bauprogrammen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen betraut ist und die als Wertsteigerung der Gebäude aktiviert werden.



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

5.
SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN
€ 4.059.700

5.b.
Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen
€ 420.000

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden, aus den von GSE für die Produktion von Energie aus Fotovoltaikanlagen bezahlten Beträgen sowie aus anderen verschiedenen Kostenrückerstattungen.

5.c.
Verlustbeiträge
€ 2.475.000

Dieser Posten beinhaltet den vom Land gewährten Beitrag zur Abdeckung der Passivzinsen für die Tilgungsraten der Darlehens der EIB.

5.d.
Mehrwerte aus Veräußerungen
€ 1.164.700

Dieser Mehrwert ergibt sich hauptsächlich aus dem Abtretungsprogramm 2025-2027 zur Veräußerung von nicht vermieteten Wohnungen in drittverwalteten Kondominien sowie aus dem Verkauf oder Tausch von Grundstücken und Zubehör.

5.e.
Andere
€ 0

Auf Empfehlung des Kontrollausschusses wird das Institut ab dem Jahresabschluss 2024 die erhaltenen Zuschüsse der Provinz für den Bau, den Erwerb und die außerordentliche Instandhaltung nicht mehr aus den Eigenkapitalrücklagen auflösen und unter dem Posten 5.e.Sonstige in der Gewinn- und Verlustrechnung ausweisen und zwar in dem Umfang, der dem Koeffizienten entspricht, der bei der Abschreibung der einzelnen Gebäude verwendet wird. Diese Buchungsmethode wurde eingeführt, um einen Teil der Abschreibungen zu



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

„sterilisieren“ und um die Bewertung der Eigenkapitalrücklagen besser mit dem Wert der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagegüter in Einklang zu bringen.

HERSTELLUNGSKOSTEN

€ 64.442.600

Typische Aufwände des Institutes:

6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 55.000

6.b. Andere € 55.000

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

7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 28.307.500

7.a. Allgemeiner Aufwand € 4.919.500

Dieser Ausgabenposten betrifft hauptsächlich die laufenden Verwaltungskosten des Wobi (Versorgungsleistungen, Instandhaltung und Reinigung der Büros, Kosten für die Nutzung von Fahrzeugen, Versicherungen, Verwaltungsspesen) und die Beauftragungen für Beratung und Leistungen Dritter.

Für das Jahr 2025 sind Mittel für das Projekt der Analyse und Überarbeitung der Geschäftsabläufe, für die Digitalisierung der Abläufe, für die Programmierung der neuen computergestützten Verfahren zur Vereinfachung der internen Abläufe, für die Beauftragung und den neuen Dienst Contact Center.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass technisches Personal mit der Ausarbeitung einer neuen IT-Strategie für das Institut beauftragt wird, für die Ausstellung von Energieausweisen für die Gebäude, für die Verwaltung der Katasterverfahren und die Entwicklung einer Datenbank für die Verwaltung der Wohnungssanierungen.

7.b. Aufwand für die Gebäudeverwaltung



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

€ 2.407.000

7.c.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude

€ 5.707.000

Dieser Aufwandsposten umfasst für € 3.500.000 die Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, für € 2.107.000 die Kosten für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und für € 100.000 die Kosten für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime.

7.d.

Kosten für erstattungsfähige Dienstleistungen

€ 15.005.000

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

7.e.

Aufwand für Bauvorhaben

€ 250.000

Die Ausgaben für Bauvorhaben bestehen aus technischen Spesen, die zu Lasten des Institutes geblieben sind, da diese sich hauptsächlich auf nicht mehr zu verwirklichende Bauvorhaben sowie auf Versicherungsausgaben zur Deckung der Projektierungs- und Kontrolltätigkeit beziehen.

7.f.

Andere

€ 19.000

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

8.

AUFWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER

€ 421.000

Hierbei handelt es sich um die Mietausgaben für Privatwohnungen, die Kosten für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um die Ausgaben 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

**9.a.
Löhne und Gehälter**
€ 11.133.000

**9.b.
Soziale Abgaben und Aufwendungen**
€ 3.043.000

**9.c.
Dienstaltersentschädigung**
€ 1.000.000

**9.e.
Andere Aufwendungen**
€ 135.000

Für das Jahr 2025 sind Finanzmittel für den Abschluss des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages der Jahre 2022-2024 sowie den Bereichsvertrag Wobi vorgesehen

**10.
ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN**
€ 13.404.900

**10.a.
Abschreibung immaterieller Anlagen**
€ 540.000

Dieser Posten besteht aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software, aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

**10.b.
Abschreibung materieller Anlagen**
€ 12.183.000



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

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

steuerlich nicht abziehbare Abschreibungsquoten für die Mietwohnungen	€ 10.646.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.438.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Fahrzeuge (25%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 99.000

In Anbetracht der Tatsache dass die Immobilien des Institutes in der Bilanz zum buchhalterischen Nettowert aufscheinen, der meistens niedriger als der verbleibende Restwert der Immobilie ist, wird in Anwendung der OIC Prinzipien Nr. 16 Paragraph 62 ab dem Jahr 2021 jährlich die Abschreibungsquote ausgesetzt und zwar für jene Immobilien deren buchhalterische Restwert niedriger als der Marktwert der Fläche ist, auf der das Gebäude errichtet ist. Dies wird anhand des Durchschnittswerts berechnet der mit Dekret des Direktors vom Schätzungs- und Enteignungsamtes des Landes für die Landeshauptstadt und für einzelne Gemeinden mit besonderes interessanten Immobilienbestand festgelegt wurde.

Diese Vorgehensweise wurde vom VWR des Institutes in der Sitzung vom 29.11.2021 beschlossen.

10.d.

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel

€ 681.900

Es handelt sich um den Anteil der Forderungen gegenüber Mietern, der aufgrund der historischen Entwicklung als schwer einzutreiben eingestuft wird und um den Anteil der schwer einzutreibenden Forderungen gegenüber Mietern, die nicht mehr in Immobilien des Institutes wohnen und die der Zwangseintreibung unterliegen.

12.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR RISIKEN

€ 355.000



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

Hierbei handelt es sich um Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf wahrscheinliche Schadensersatzzahlungen, die das Institut als eventuell unterlegene Partei an die Gegenpartei zahlen muss.

14.
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN
€ 6.587.600

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt laut Pro-rata (95%)	€ 3.639.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 550.000
die Stempelsteuer,	€ 5.000
GIS	€ 2.120.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 273.600

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN

FINANZERFOLG
€ -1.969.000

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kationen der Mieter und auf das Darlehen, das bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) aufgenommen wurde.

16.
SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH
€ 806.000

Ergeben sich aus den angenommenen Zinsen auf den Kontokorrenten des Wobi und den Erträgen aus der Aktualisierung des Guthabens betreffend den Superbonus 110%.



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

17.
ZINSEN UND FINANZIERUNGSLASTEN
€ 2.775.000

Es wurden € 300.000 Passivzinsen für die Kauttionen der Mieter bei einem angenommenen gesetzlichen Zinssatz von 2,5% und € 2.475.000 für Passivzinsen in den Tilgungsraten des Darlehens von EIB geschätzt.

ERGEBNIS VOR STEUERN
€ 3.540.000

20.
Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres
€ 3.540.000

Für das Jahr 2025 wurden Steuern in Höhe von € 3.106.000 für die Körperschaftssteuer IRES (berechnet mit dem begünstigten Steuersatz von 12%) und € 423.500 für die Wertschöpfungssteuer IRAP (voraussichtlicher Steuersatz von 3,9%)

Die latenten Steuern, geschätzt € 10.500, stammen aus der in Raten aufgeteilten Besteuerung der vom Land geleisteten Kapitalzuschüsse und der in Raten aufgeteilten Besteuerung der Mehrwerte aus Veräußerungen.

21.
BILANZGEWINN
€ 0

Der Ausgleich der Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter der Voraussicht der Zahlung von Betriebskostenzuschüssen von Seiten des Landes in Höhe von € 2.475.000 für die teilweise Deckung der Kosten für die Passivzinsen auf das Darlehen von EIB geschätzt.

Bozen, 23. Dezember 2024

DIE PRÄSIDENTIN
Dr. Francesca Tosolini



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