



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

PLANBILANZ 2018

Titelbild: Ritten - Festwiese – 9 Wohnungen

**BERICHT DER BUCHHALTERISCHEN HAUPTPOSTEN
ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2018**

VERMÖGENSRECHNUNG



AKTIVPOSTEN

ANLAGEVERMÖGEN € 1.342.042.000

IMMATERIELLE ANLAGEWERTE € 8.867.000

Diese betreffen „Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u. ä. Rechte und Werte“ von € 119.000, Gebäude im Oberflächenrecht von € 8.726.000 und Instandhaltungsarbeiten auf Gütern von Dritten von € 22.000.

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

SACHANLAGEN € 1.333.175.000

von denen: Grundstücke und Bauten € 1.275.773.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes nach Abzug des Wertberichtigungsfonds zum 31.12.2018 aus.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2017 des Immobilienvermögens	€ 1.251.967.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen die im Jahre 2018 fertigzustellenden Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 36.280.000
• Abzüglich der Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2018	€ 12.474.000
Wert zum 31.12.2018 des Immobilienvermögens	€ 1.275.773.000

Für das Jahr 2018 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Gesamtbetrag über € 37.157.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 10.897.000 in Neubauten und Ankäufe und € 26.260.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.200.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der geschätzte Vermögenszuwachs des Institutes von € 36.280.000 ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den im Jahr 2018 abgeschlossenen Bau von 4 Wohnungen in Andrian, 9 Wohnungen in Gais, 9 Wohnungen in Ritten, 16 Wohnungen in Innichen, 6 Wohnungen in Ulten und 4 Wohnungen in Tramin und aus der Aktivierung der Kosten für die abgeschlossenen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, der technischen Spesen und den Kosten für das technische Personal des Wohnbauinstitutes, das bei der Bautätigkeit beschäftigt ist.

Im Budget ist die Bereitstellung von Mitteln für die Jahre 2018 und 2019 für den Ankauf eines neuen Institutssitzes in Übereinstimmung mit der Entscheidung der Landesregierung vom 31.03.2017 bestätigt worden.

Die Bautätigkeit wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 2.026.000 und der Gewährung von bereits zweckgebundener Finanzierung der Vorjahre von € 4.625.200 finanziert, zudem werden die bereits ausgezahlten Landesfinanzierungen auf den Schatzamtskonten des Institutes zum Ende des Jahres 2015, die Ausgabenzweckbindungen der Vorjahre betreffen, verwendet. Für die Finanzierung der 3 Baustellen (Tramin 4 Wohnungen, Leifers Toggenburg Baulos EA5a-b 27 Wohnungen und Bozen Pfarrhof Baulos EA1 16 Wohnungen) über einen Gesamtbetrag von € 1.475.500 werden die Mittel aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit verwendet, wie laut Abkommen mit der Abteilung 25 der Provinz vom 24.11.2000, sowie es notwendig sein wird, die technischen und kleineren Ausgaben, die nicht im Finanzierungs-Chronoprogramm angeführt sind, für insgesamt € 2.582.300 mit Eigenmitteln zu bevorschussen.

Die außerordentliche Instandhaltung wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 8.810.000, sowie durch den EU-Beitrag von € 425.000 für das Programm Sinfonia zur energetischen Sanierung, durch die Beiträge EFRE von € 2.000.000, durch den vorgesehenen Gewinn des Haushaltsjahres 2017 von € 2.933.000 finanziert, während es notwendig sein wird, den restlichen Teil mit der Liquidität, die aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit entsteht, zu decken.

Außerdem wurden Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung in den Sitzes des Institutes für insgesamt € 1.200.000 vorgesehen.

Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 56.846.000

Es handelt sich hierbei um den Wert der zum 31.12.2018 noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsarbeiten, von denen € 8.500.000 den vorgesehenen Ankauf des neuen Institutssitzes betreffen.

	Bestand 01.01.2018	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2018
Aktiviert	€ 1.251.967.000	-	€ 36.280.000	€ 12.474.000	€ 1.275.773.000
In Bau befindlich	€ 42.607.000	€ 15.616.000	€ 29.855.000		€ 56.846.000

UMLAUFVERMÖGEN € 35.838.000

von denen: gegenüber Benützer und Kunden € 8.860.000

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen der von über 30 Tagen ausgestellten Rechnungen für einen Gesamtbetrag von € 2.795.000;
- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen ehemaliger Mieter des Institutes, die dem Einzugsdienst weitergeleitet werden, für einen Gesamtbetrag von € 5.300.000;
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2019, die vorzeitig im Monat Dezember 2018 für € 4.890.000 berechnet wird;
- die Forderungen für Nebenspesen für die von den Mieterservicestellen verwalteten Kondominien, die vom Institut noch nicht ausgeglichen wurden, für die an externe Kondominiumsverwaltungen abgetretene Wohnungen und für die von Dritten angemieteten Wohnungen abzüglich der bereits den Mietern monatlich angelasteten Vorschüsse von € 650.000;
- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 50.000.

Die oben genannten Beträge sind zuzüglich der rückgestellten Quote auf dem Delcrederefonds zu einem Gesamtbetrag von € 4.825.000 ausgewiesen.

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

Während für die Rückstände der ausgezogenen Mieter ein Anstieg erwartet wird. Diese Mietrückstände zählen zu den schwer einbringlichen Forderungen und für die Zwangseintreibung war bis zum Jahr 2017 Equitalia beauftragt. Der Anstieg dieser Forderungen in der Bilanz ist darauf zurückzuführen, dass jedes Jahr neue Forderungen entstehen, während die Austellungen der Uneinbringlichkeitserklärungen von Seiten Equitalia nicht vor dem 31.12.2019 erfolgen können.

Momentan werden die Akten zur Formalisierung der Auftragserteilung des obligatorischen Einzugsdienstes an den Südtiroler Einzugsdienst, In-House-Gesellschaft der Provinz, der mit März 2018 den Dienst ausüben könnte, erarbeitet.

von denen: Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 9.180.000

Dieser Posten beinhaltet:

- für € 9.012.000 den Finanzierungsbetrag für die Bautätigkeit, der, wie nach im Laufe des Jahres 2017 getroffenen Absprachen, vom Institut im Laufe der letzten sechs Monate des Jahres 2018 vorgestreckt wird und von der Provinz im Jahr 2019 rückerstattet wird;
- für € 168.000 die Forderung des Jahres 2018 für den Beitrag zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen dieser Wohnungen, die zum Sozialmietzins weitervermietet werden.

von denen: FLÜSSIGE MITTEL € 15.149.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2018 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

Die beachtliche Verminderung der Kassaverfügbarkeit zum Ende des Jahres 2018 im Vergleich zum Forecast 2017 ist auf die vorgesehene teilweise Zahlung der Kosten zum Ankauf einer Immobilie für einen neuen Institutssitz und auf die neue Form der Beitragsgewährung von Seiten der Autonomen Provinz Südtirol, die eine halbjährliche Vorstreckung von Seiten des Institutes aller Ausgaben, welche die Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung betreffen, vorsieht, zurückzuführen.



PASSIVPOSTEN

EIGENKAPITAL € 1.331.410.000

DOTATIONSKAPITAL € 4.679.000

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

DOTATIONSFOND € 42.134.000

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

AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN € 11.486.000

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

SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN € 88.896.000

Die Rücklagen ergeben sich aus der Rückstellung des jährlichen Betrages der Mieterträge des Institutes (abzüglich des allgemeinen Aufwandes sowie des Aufwandes für Verwaltung und Instandhaltung und die Steuern), im Sinne des Art. 27, Absatz 5 des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13 in ein Sonderkonto, welches dem Institut für die Finanzierung der Wohnbauten, dient. Diese Position beinhaltet die Reingewinne der Vorjahre, abzüglich der Verluste, welche zur Finanzierung von Bautätigkeiten verwendet wurden. Im Jahr 2018 wurde der voraussichtliche Nettogewinn des Haushaltsjahres 2017 von € 2.933.000, der für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten bestimmt ist, rückgestellt.

ANDERE RÜCKLAGEN € 1.183.933.000

Freiwillige Rücklagen € 38.000

Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.183.895.000

In Erwartung einer Stellungnahme von Seiten der Provinz zur Art und zum Zwecke der dem Institut gewährten Finanzierungen laut L.G. 13/98 wird die Rückstellung dieser Finanzierungen weiterhin in die Rücklagen des Nettovermögens verbucht.

Die Rücklage setzt sich folgendermaßen zusammen:

Kapitalbeiträge für Investitionen mit Steueraussetzung:	€ 973.048.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2019-2022:	€ 699.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2018:	€ 210.148.000

GEWINN **€ 282.000**

VERBINDLICHKEITEN **€ 29.895.000**

von denen: ANZAHLUNGEN **€ 1.115.000**

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

von denen: VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN
€ 8.300.000

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2018, die in den ersten Monaten des Jahres 2019 bezahlt werden.

von denen: SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN **€ 20.480.000**

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind hauptsächlich folgende Positionen ausgewiesen:

- die hinterlegten Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften für € 9.960.000;
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat für die für ihn eingehobenen Mieten und Nebenspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes im Staatseigentum für € 720.000;
- der restliche Finanzierungsbetrag das Wohngeld betreffend für € 9.712.291, der in Übereinstimmung mit der Entscheidung der Landesregierung vom 31.03.2017 zur teilweisen Finanzierung des neuen Sitzes des Institutes bestimmt ist.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**€ 8.101.000**

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.890.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2019, die vorzeitig im Dezember 2018 erfolgt, von € 1.211.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „Sinfonia“ zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten und von € 2.000.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „FESR“ zur ökonomischen Entwicklung von Wohneinheiten.



GEWINN - UND VERLUSTKONTO

ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN **€ 54.171.000**

von denen: typische Erträge des Institutes:

Mieterträge **€ 37.814.000**

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 32.938.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 2.551.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 182.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.670.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 433.000 betreffen die Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, sowie die Mieten von Grundstücken über € 5.000.

Insgesamt ist im Laufe des Jahres 2018 die Übergabe von 48 neuen Wohnungen, die im Laufe des nächsten Jahres vermietet werden, vorgesehen.

Für das Jahr 2018 sind außerdem € 35.000 für Mieteinnahmen von Bettenplätzen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikolodi-Platz, dem Co-Housing-Projekt, welches im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist, vorgesehen.

Erlöse für geleistete Dienste **€ 15.731.000**

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

ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN **€ 3.200.000**

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

SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 1.340.000

Diese setzen sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

Mehrwerte aus Veräußerungen € 118.000

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der Abtretung von verschiedenen Grundstücken und anliegenden Flächen.

HERSTELLUNGSKOSTEN € 56.591.000

von denen: AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 23.101.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

Allgemeiner Aufwand € 2.384.000

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

Im Jahr 2018 wurden im Rahmen der strategischen Leitlinien WOBI 2020, die von der Landesregierung am 3. Mai 2016 genehmigt wurden, für das Analyse- und Überarbeitungsprojekt der betriebsinternen Abläufe, für die Anpassung der Prozeduren an die EU-Bestimmungen im Bereich des Datenschutzes, für die funktionale Verbesserung des informatischen Systems und die Installation einer neuen grafischen Oberfläche, für die Fortsetzung des Beratungsdienstes im Bereich der Corporate Identity und der Bauauftragung einer Presseagentur für den Medienkontakt, Mittel vorgesehen.

Zudem sind Beauftragungen an Freiberufler für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, für die verwaltungstechnische/buchhalterische Leitung eines Projektes zur energetischen Sanierung von Gebäuden (Projekt Sinfonia) und für die Bearbeitung der Katastereinträge vorgesehen.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.420.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 3.500.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 1.850.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

Dienstleistungsaufwand € 13.605.000

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

AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.846.000

von denen:	
Löhne und Gehälter	€ 9.321.000
Sozialabgaben	€ 2.555.000
Ruhegeldzahlungen	€ 870.000
Andere Kosten	€ 100.000

Im Jahr 2017 wurde die Personalsituation des Wohnbauinstitutes in erster Linie durch folgende Entwicklungen gekennzeichnet: es sind bereits die Bestimmungen des vorherigen Stabilitätspaktes für den Fünfjahreszeitraum 2012-2016 zum Tragen gekommen, wonach das Plansoll des Wobi sukzessive auf 198,85 Vollzeit-Äquivalenz-Stellen abgebaut worden ist. Im Rahmen dieser nunmehr insgesamt zur Verfügung stehenden Stellen werden aufgrund einer eigenen Personalbedarfsplanung auch Stellen auf unbestimmte Zeit besetzt werden und zwar zum einen zur Besetzung von bereits vakanten Stellen und zum anderen um Mitarbeiter, welche in den Ruhestand versetzt werden, durch Neuaufnahmen zu ersetzen. Im Laufe des Jahres 2018 werden auch die neuen Bestimmungen des Bereichsübergreifenden Kollektivvertrages für den Zeitraum 2016-2018 voll zum Tragen kommen, und zwar sowohl in Bezug auf arbeitsrechtliche Neuerungen als auch in erster Linie in Bezug auf die Gehaltserhöhungen. Trotz Gehaltserhöhungen werden insgesamt die Kosten im Personalbereich mittelfristig stabil bleiben und zwar vor allem auch aufgrund des Umstandes, dass neu aufgenommene Mitarbeiter mit einer noch geringen Gehaltsentwicklung langjährige in den Ruhestand versetzte Mitarbeiter mit einer hohen Gehaltsentwicklung ersetzen werden.

ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 13.446.000

von denen: Abschreibung immaterieller Anlagen € 283.000

davon € 254.000 für die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

von denen: Abschreibung materieller Anlagen € 12.678.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 11.350.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.124.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 204.000

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 360.000

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

ZUFÜHRUNGEN ZU RÜCKSTELLUNGEN FÜR RISIKEN € 125.000

In Anbetracht der Ungewissheit von laufenden Streitfällen gegenüber Unternehmen und Mietern wurde ein eigener Fond für Aufwendungen zu Lasten des Institutes wie Vertretungen vor Gericht und Beratungen von Sachverständigen, zudem für Prozessspesen eingerichtet.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 6.199.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2018	€ 3.230.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge und auf Ankäufe von Gebäuden	€ 460.000
die Stempelsteuer, die Besetzungsgebühr an die Gemeinde und andere kleinere Gebühren	€ 15.000
die IMI	€ 2.100.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 80.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 314.000

STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 1.839.000

Die IRES für das Jahr 2018 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 12,00 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 1.574.000 belaufen, von denen € 1.984.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen, € 54.000 aus einer Steuerrückstellung auf die Beiträge für die Ankäufe von Wohnungen und aus den

Mehrerlösen vom Verkauf von Wohnungen und Grundstücken, während € 356.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2018 wurde zu dem Prozentsatz von 2,68 % berechnet und beläuft sich auf € 157.000.