



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

PLANBILANZ 2016

Titelbild: Klausen – C2 Jenner – 15 Wohnungen



ERLÄUTERNDER BERICHT ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2016

Allgemeine Bewertungskriterien:

Das Institut wendet konstant und gleichförmig die Bewertungskriterien laut Art. 2426 des Bürgerlichen Gesetzbuches und der darin vorgesehenen Bestimmungen an.

Angewandt werden im Sinne des Art. 2423 bis BGB:

- der Grundsatz der Unternehmensfortführung;
- der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit;
- der Grundsatz der Vorsicht;
- der Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- der Grundsatz der Einzelbewertung.



VERMÖGENSRECHNUNG

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie ausgewiesen:

- auf der Aktivseite die wirtschaftliche Bestimmung der Mittel
- auf der Passivseite die Herkunft der Finanzmittel



AKTIVPOSTEN

B. ANLAGEVERMÖGEN € 1.309.293.000

In Anwendung des Art. 2424 des bürgerlichen Zivilgesetzbuches wird das Anlagevermögen in der Bilanz nach Abzug der entsprechenden Wertberichtigungsfonds ausgewiesen.

B.I. IMMATERIELLE ANLAGEWERTE € 8.946.000

Der Punkt B.1.4. „Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u. ä. Rechte und Werte“ betrifft den Wert der lizenzierten Software.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Wert zum 31.12.2015	Ankäufe 2016	Abschreibung 2016	Wert zum 31.12.2016
€ 43.000	+ € 28.000	- € 39.000	€ 32.000

Für das Jahr 2016 sind € 28.000 für den Ankauf von Software vorgesehen.

Der Punkt B.1.7 „andere“ betrifft den Wert der Gebäude in Oberflächenrecht und die außerordentliche Instandhaltung in Gebäuden Dritter. Der Betrag setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gebäude in Oberflächenrecht: € 8.886.000

Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten in Gebäuden Dritter: € 28.000

Als Abschreibungsdauer wurde der kürzere Zeitraum zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages bestimmt.

B.II. SACHANLAGEN € 1.300.307.000

B.II.1. Grundstücke und Bauten € 1.246.183.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes zum 31.12.2016 aus, und zwar nach Abzug des Wertberichtigungsfonds.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2015 des Immobilienvermögens	€ 1.230.564.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen der im Jahre 2016 fertiggestellten Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 27.362.000
• Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2016	€ 11.743.000
Wert zum 31.12.2016 des Immobilienvermögens	€ 1.246.183.000

Der Betrag des Abschreibungsfonds zum 31.12.2016 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wert zum 31.12.2015	Abschreibungsquoten	Verminderung durch Abtretung von Gütern	Wert zum 31.12.2016
Abschreibungsfond vermietete Wohnungen	€ 125.888.000	€ 10.632.000	€ 55.000	€ 136.465.000
Abschreibungsfond Investitionsgüter	€ 12.984.000	€ 896.000	-	€ 13.880.000
Abschreibungsfond Gebäude mit direkter Nutzung	€ 2.933.000	€ 155.000	-	€ 3.088.000
Abschreibungsfond verschiedener Einrichtungen (Versammlungssäle u. ä.)	€ 769.000	€ 60.000	-	€ 829.000
				€ 154.262.000

Für das Jahr 2016 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Betrag über € 43.849.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 20.057.000 in Neubauten und Ankäufe und € 23.792.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.500.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der Vermögenszuwachs des Institutes wird auf € 27.362.000 geschätzt. Er ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den Bau von 4 Wohnungen in Kiens/Ehrenburg, 11 Wohnungen in Naturns und 7 Wohnungen in Tisens, verschiedener außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten, die im Jahr 2016 fertiggestellt werden, von den technischen Spesen sowie den Kosten für das technische Personal des Wohnbauinstitutes, das bei der Bautätigkeit beschäftigt ist.

	Bestand 01.01.2016	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2016
Aktiviert	€ 1.230.564.000	-	€ 27.362.000	€ 11.743.000	€ 1.246.183.000
In Bau befindlich	€ 33.796.000	€ 4.406.000	€ 23.938.000		€ 53.328.000

B.II.2. Technische Anlagen und Maschinen € 179.000

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2016 der Fotovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Wertberichtigungsfonds.

B.II.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung € 166.000

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Betriebsausstattung. Für das Jahr 2016 ist eine Investition von € 164.000 hauptsächlich für die Klimaanlage in den Bürogebäuden der Sitze in Bozen vorgesehen.

B.II.4. Andere Güter € 491.000

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert der Möbel, der Fahrzeuge und der EDV-Ausstattung.

Im Laufe des Jahres 2016 sind Investitionen für den Ankauf von Hardware für € 159.000, von Möbeln für € 119.000 und von Büromaschinen für € 3.000 vorgesehen.

B.II.5. Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 53.328.000

Es handelt sich hierbei um den Wert von € 51.328.000 der in Bau befindlichen Gebäude zum 31.12.2016 und um € 2.000.000 für die Vorschüsse an Freiberufler für noch nicht fertiggestellte Projekte.

C. UMLAUFVERMÖGEN € 54.469.000

C.I.5. Geleistete Anzahlungen € 15.000

Es handelt sich hierbei um die Akontozahlungen an die Post für die Frankiermaschinen.

C.II. FORDERUNGEN € 32.980.000

C.II.1. Gegenüber Benützer und Kunden € 28.736.000

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen für einen für das Jahr 2016 geschätzten Betrag von € 3.700.000 (€ 6.800.000 als Bruttobetrag des Delcrederefonds);
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2017, die vorzeitig im Monat Dezember 2016 für € 4.900.000 berechnet wird;
- die Forderungen für Nebenspesen für die von der Mieterservicestelle Bozen verwalteten Kondominien, die vom Institut noch nicht ausgeglichen wurden, für die an externe Kondominiumsverwaltungen abgetretene Wohnungen und für die von Dritten angemieteten Wohnungen von € 19.986.000;
- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 150.000.

Bei den Forderungen gegenüber Mietern für Mieten und Nebenspesen setzt man sich das Ziel, auch trotz der gestiegenen Anzahl der vermieteten Wohnungen und der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung das Ausmaß der derzeitigen Zahlungsrückstände konstant zu halten und zwar durch die kontinuierliche Überwachung und der konstanten Hilfestellungen an die Mieter zur Einbringung der Schuldpositionen. Es wird hingegen ein Zuwachs bei den Zahlungsrückständen der Mieter, die die Wohnungen des Institutes verlassen haben, erwartet. Diese Forderungen sind schwer einbringlich und zur Zwangseintreibung wurde Equitalia betraut. Der Zuwachs dieser Zahlungsrückstände in der Bilanz beruht auf der Tatsache, dass jedes Jahr neue Forderungen entstehen, während die Erklärung von Equitalia über die Uneinbringlichkeit dieser Forderungen bis zum 31.12.2017 ausgesetzt ist.

Die Forderungen für Nebenspesen, die noch nicht endgültig abgerechnet wurden, beziehen sich auf die vorläufige Feststellung der Ausgaben des Jahres 2016 und auf die vorläufig festgestellten Ausgaben zum Jahresende 2015, die noch nicht endgültig abgerechnet wurden.

Die entsprechende Schuldposition, bezüglich der eingenommenen Vorschüsse, die noch nicht endgültig abgerechnet sind, scheinen unter dem Posten D.6. Vorschüsse in der Passiva auf.

Die obigen Beträge sind nach Abzug der rückgestellten Quote auf dem Delcrederefonds zu einem Betrag von € 3.100.000 ausgewiesen.

C.II.4. Gegenüber der Autonomen Provinz Bozen € 1.513.000

Diese Position umfasst:

- den Finanzierungsbetrag über € 1.233.000 für die Bautätigkeit, der vom Institut in den letzten Monaten des Jahres 2016 bevorschusst und vom Land im Jahr 2017 rückerstattet wird ;
- der Betrag von € 280.000 umfasst den Beitrag des Jahres 2016 zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Ausgaben für die Anmietung Privatwohnungen zum Landesmietzins und den einkassierten Mieterlösen zum Sozialmietzins dieser Wohnungen.

C.II.4-bis.Steuerguthaben € 1.931.000

Es handelt sich um das angenommene Guthaben von € 1.778.000 für IRES und von € 96.000 für IRAP, das mit der Steuervorauszahlung im Juni 2017 verrechnet wird, um das Guthaben von € 57.000 für das Ansuchen für die Rückvergütung des IRES-Abzugs auf die geschuldete IRAP-Steuer auf Personalkosten für die Jahre 2010-2011.

C.II.5. Gegen andere € 800.000

Es handelt sich um die von dem Institut bezahlten Kautionen, um Vorschüsse an die Verantwortlichen des Ökonomates, an die Mieterservicestellen von Bozen, Meran und Brixen. Des weiteren handelt es sich um Forderungen für Vertragsspesen gegenüber Baufirmen sowie um Berichtigungsposten offener Rechnungen.

C.IV. FLÜSSIGE MITTEL € 21.474.000

C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt € 21.474.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2016 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

Die Kassaverfügbarkeit zum Ende des Jahres wird im Forecast 2015 wie auch im Budget 2016 sehr hoch ausfallen, dies ist dadurch bedingt, dass das Land innerhalb Ende des Jahres 2015 das Guthaben für die zweckgebundene Finanzierung des Jahres 2009 über einen Gesamtbetrag von € 8.345.000 überweisen wird, die in Anbetracht der durchschnittlich hohen Einlagen auf den Schatzamtskonten des

Institutes noch nie überwiesen wurde. Diese Geldmittel werden für die Finanzierung für den Bau von 7 Wohnungen in Tisens, 15 Wohnungen in Klausen, 25 Wohnungen in Meran, 11 Wohnungen in Naturns und teilweise für den Bau von 7 Wohnungen in Feldthurns verwendet.

Innerhalb Ende des Jahres 2015 wird das Land außerdem noch einen einmaligen Betrag von € 7.402.000 für die Restfinanzierung überweisen. Dieser Betrag war ursprünglich den 100 Wohnungen für den Mittelstand in Bozen vorbehalten und wurde dann zwischenzeitlich aufgrund verschiedener Rechtsangelegenheiten der ergänzten Finanzierung für den Bau von 7 Wohnungen in Feldthurns und der Finanzierung zum Bau von 4 Wohnungen in Kiens und 6 Wohnungen in Lana, zum Ankauf von 6 Wohnungen in Laas und zur Bezahlung von verschiedenen Grundstücken und Urbanisierungskosten umgewidmet.



PASSIVPOSTEN

A. EIGENKAPITAL

€ 1.311.359.000

A.I. DOTATIONSKAPITAL € 4.679.000

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes, aus dem Vermögen von Ex-Gescal, von Ex-Incis und dem Vermögen laut Gesetz 640/54, welches dem Wohnbauinstitut gemäß D.P.R. Nr. 1.036 vom 31.12.1972 unentgeltlich übertragen wurde.

A.I. DOTATIONSFOND € 41.897.000

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes, aus dem Vermögen von Ex-Gescal, von Ex-Incis und dem Vermögen laut Gesetz 640/54, welches dem Wohnbauinstitut gemäß D.P.R. Nr. 1.036 vom 30.12.1972 unentgeltliche übertragen wurde und aus der Übertragung in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes im Jahr 1999.

A.III. 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.

A.VI. SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN € 88.638.000

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.

A.VII. ANDERE RÜCKLAGEN € 1.163.656.000

A.VII.1. Freiwillige Rücklagen € 38.000

A.VII.3. Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.163.618.000

Diese bestehen aus den Kapitalfinanzierungen des Landes und anderer Körperschaften. Im Jahr 2016 wird ein Teil der außerordentlichen Instandhaltung mit dem Liquiditätsüberschuss des Institutes finanziert, während die übrige notwendige Finanzierung für die außerordentliche Instandhaltung und für die Bautätigkeit durch das Guthaben des Institutes aus vorgestreckten Beiträgen im Jahr 2009 und durch zweckgebundene Finanzierungen des Landes in den Vorjahren gesichert ist. Im Jahr 2016 ist die Einnahme der Finanzierungen von € 5.800.000 für die Bautätigkeit und von € 16.000.000 für die außerordentliche Instandhaltung vorgesehen.

Kapitalbeiträge für Investitionen mit Steueraussetzung:	€ 952.660.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2017-2020:	€ 7.568.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2016:	€ 203.390.000

A.IX. BILANZGEWINN (VERLUST) € 1.003.000

Der angenommene Gewinn für das laufende Jahr beläuft sich auf € 1.003.000. Dieser geringe Gewinn im Vergleich zum Haushaltsvoranschlag 2015 entsteht hauptsächlich dadurch, dass bei nur leicht wachsenden Mieteinnahmen ein Anstieg der Ausgaben für Dienste (allgemeine Spesen und vor allem Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung) und der Abschreibungsquoten der Gebäude des Institutes, sowie ein Anstieg der Personalausgaben vorgesehen sind.

B. FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 1.505.000

B.2. FONDS FÜR STEUERN € 1.505.000

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

C. ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER

€ 8.302.000

In diesem Fond werden die bis zum 31.12.2016 angereiften Abfertigungen der Arbeitnehmer, abzüglich der Vorschusszahlungen, ausgewiesen.

D. VERBINDLICHKEITEN

€ 36.951.000

D.5. DARLEHEN € 5.000

Dieser Betrag beinhaltet die Verbindlichkeit für die Tilgung der Darlehen der Darlehens- und Depositenkasse, welche für die Finanzierung von bereits abgeschlossenen Wohnbauprogrammen aufgenommen wurden. Die Tilgung der Darlehen ist teilweise durch Zinsbeiträge und durch Kapitalbeiträge des Staates und des Landes abgedeckt. Innerhalb des Jahres 2017 werden diese Darlehen auslaufen.

D.6. ANZAHLUNGEN € 18.744.000

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

D.7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 7.576.000

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2016, die in den ersten Monaten des Jahres 2017 bezahlt werden.

D.12. VERBINDLICHKEITEN AUS ABGABEN € 70.000

Dieser Posten beinhaltet die Steuereinbehalte für € 50.000, die im Monat Dezember einbehalten wurden und im Monat Jänner 2017 an die Staatskasse überwiesen werden und die MwSt.-Schuld aus dem Haushalt 2016 für € 20.000.

D.14. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 10.556.000

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind folgende Positionen ausgewiesen:

- die hinterlegten Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften;

- die Zinsen auf Kautionen, auf welche jährlich der gesetzliche Zinssatz berechnet wird;
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat für die für ihn eingehobenen Mieten und Nebenspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes im Staatseigentum;
- einbehaltene Geldbeträge von Baufirmen, die durch Pfändung von dritten Gläubigern belastet werden;
- Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- andere kleinere Verbindlichkeiten.

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN € 5.645.000

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.900.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2017, die vorzeitig im Dezember 2016 erfolgt. In der Passiva scheint dieser Betrag als Ausgleich für den in der Aktiva unter Punkt C.II.1 „Forderungen gegenüber Benutzer und Kunden“ angeführten Betrag auf. Außerdem beinhaltet dieser Posten den teilweisen im Jahr 2014 und teilweise im laufenden Jahr erhaltenen Beitrag im Anlagekonto von € 745.000 für die Verwirklichung des europäischen Programms zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten, genannt „Sinfonia“, das wahrscheinlich mit 2018 abgeschlossen sein wird.

ORDNUNGSKONTEN € 18.701.000

Geleistete Garantien € 425.000

Es handelt sich um die für das Institut hinterlegte Bürgschaftspolicen, welche als Garantie für die reguläre Abwicklung der Arbeiten dienen.

Erhaltene Garantien € 18.000.000

Es handelt sich um Wertpapiere und Bürgschaften, welche von den Baufirmen als Garantie für eine reguläre Abwicklung der Arbeiten hinterlegt worden sind.

WOHNGELD € 0

Der Mietbeitrag wird an ungefähr 650 Antragstellern bis zum 18. Juli 2016 ausbezahlt, nach diesem Datum wird dieser Dienst endgültig an die Sozialsprengel übertragen.

Es wird eine Ausgabe für das Wohngeld zu einem Gesamtbetrag von € 2.000.000 vorgesehen. Die effektive Ausgabe einschließlich der im Jahr 2015 genehmigten und im Jahr 2016 ausgezahlten Gesuche, wird ungefähr € 3.200.000 betragen.

Finanzierung durch verschiedene Körperschaften – Bauten auf deren Rechnung € 276.000

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 zur Zeit einbehalten, um außerordentliche Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.



GEWINN- UND VERLUSTKONTO

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach Art. 2424 des Bürgerlichen Zivilgesetzbuches in Staffelform mit Darstellung der Gesamtleistung und der Aufwendungen der Produktion erstellt.

A. GESAMTLEISTUNG € 58.587.000

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 52.526.000

Typische Erträge des Institutes:

1.a. Mieterträge € 36.618.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 31.329.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 2.804.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 210.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.755.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 516.000 betreffen die Mieten von 60 Wohnungen in Bozen und anderen 9 Wohnungen in Meran für den Mittelstand, sowie die Mieten von Grundstücken über € 4.000.

Unter Punkt B.8. „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 526.000 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Die Erträge aus Mieteinnahmen der Wohnungen wurden unter Berücksichtigung der Einnahmen von 32 neuen Wohnungen im Winter 2015-2016 geschätzt. Davon sind 30 Wohnungen den Mietern der allgemeinen Rangliste und 2 Wohnungen den Mietern der Kategorie des „Mittelstandes“ vorbehalten. Im Laufe des Frühjahrs und Sommers 2016 sind außerdem die Übergabe von 18 neuen Wohnungen in den Gemeinden Tisens und Naturns und im Herbst 2016 die Übergabe von 4 Wohnungen in Kiens vorgesehen.

Der Zuwachs der Mieteinnahmen bezogen auf das Budget 2015 ist hauptsächlich auf die Mieteinnahmen der Sozialwohnungen zurückzuführen: im Laufe des Jahres 2016 ist vorgesehen, die noch leer stehenden Wohnungen wiederinstandzusetzen und zu sanieren, sodass eine Erhöhung der Mieteinnahmen erzielt wird.

Die Mieterlöse aus Geschäften und Investitionsgütern bleiben aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Lage wahrscheinlich unverändert.

1.b. Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude **€ 177.000**

Dieser Posten betrifft die Rückzahlung der Verwaltungsspesen und die Ausgabe für Gerichtsverfahren durch die Mieter. Für das Jahr 2016 werden gleichbleibende Werte wie im Haushaltsjahr 2015 erwartet.

1.c. Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude **€ 169.000**

Dieser Posten bezieht sich auf die Rückvergütung der Ausgaben für Wiederinstandsetzungsarbeiten und ordentliche Instandhaltungsarbeiten der Wohnungen von Seiten der Mieter.

1.d. Erlöse für geleistete Dienste **€ 15.547.000**

Hierbei handelt es sich um die weiterverrechneten, vom Institut bevorschussten und an die Mieter weiterverrechneten Kondominiumsspesen einschließlich MwSt. (siehe Position B.07.d. und B.14.), sowie um die Weiterverrechnung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

1.f. Andere **€ 15.000**

Dieser Posten beinhaltet die Erlöse aus den Stromverkäufen der Fotovoltaikanlagen.

4. ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN **€ 3.500.000**

4.b. Andere **€ 3.500.000**

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

5. SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 2.561.000

Diese setzen sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

5.b. Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen € 307.000

Dieser Punkt beinhaltet vorwiegend die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen gegenüber Versicherungen, aus dem den Mitarbeitern angerechneten Anteil für die Inanspruchnahme des Mensadienstes und aus Zahlungen von Firmen für den Bezug von Ausschreibungsunterlagen.

5.c. Verlustbeiträge € 492.000

Dieser Posten beinhaltet:

- die Abdeckung der Differenz aus Aufwendungen für die Anmietung von Privatwohnungen (zum Landesmietzins) und die Erträge aus der Vermietung dieser Wohnungen zum sozialen Mietzins von € 280.000;
- den Betrag über € 212.000 für Beiträge, die vom Land und vom Staat zur teilweisen Abdeckung der vom Institut aufgenommenen Darlehensraten ausbezahlt wurden.

5.d. Mehrwerte aus Veräußerungen € 1.569.000

Der Mehrwert aus Veräußerung ergibt sich hauptsächlich aus der Abtretung von verschiedenen kleinen Flächen in der ehemaligen Semiruralzone an die Gemeinde Bozen. Im Laufe des Jahres 2016 werden außerdem ein Magazin und verschiedene Investitionsgüter kleineren Ausmaßes abgetreten.

5.e. Andere € 193.000

Es handelt sich hierbei um den Wert über 50% der zu Gunsten des geförderten Wohnbaus enteigneten Grundflächen, die dem Institut zugewiesen werden und zwar in den Gemeinden von Latsch, Martell und Stilfs, wobei die entsprechende

Enteignungsvergütung direkt vom Land an die Gemeinden überwiesen wird. Der verbleibende Anteil (50%) der an die Gemeinden zu entrichtenden Enteignungsvergütung wird hingegen direkt vom Institut überwiesen.

B. HERSTELLUNGSKOSTEN € 56.333.000

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

6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 22.000

7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 23.260.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

7.a. Allgemeiner Aufwand € 2.424.000

Folgende Aufstellung enthält die wichtigsten Aufwandsposten:

Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 82.000
Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 28.000
Repräsentationsfond des Präsidenten	€ 10.000
Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 190.000
Aufwand für die Instandhaltung der Büros	€ 290.000
Aufwand für Reinigung – facility management	€ 180.000
Aufwand Postspesen	€ 80.000
Aufwand Massensend	€ 100.000
Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 40.000
Aufwand Datenleitungen	€ 70.000
Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 36.000
Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 95.000
Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 25.000
Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 70.000
Aufwand für die Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 35.000
Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 20.000
Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 40.000
Repräsentationsaufwand des Institutes	€ 25.000
Verschiedene Ausgaben	€ 5.000
Aufwand PKW	€ 35.000
Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 20.000
Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 10.000
Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 10.000
Aufwand für Versicherungspolizzen vermögensrechtliche Verantwortung	€ 27.000
Aufwand für Rechtsberatung	€ 39.000
Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 103.000
Aufwand für technische Beratung	€ 141.000
Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 216.000

Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 118.000
Aufwand für externe Mitarbeiter	€ 35.000
Veröffentlichungen	€ 10.000
Aufwand für Personalsuche	€ 9.000
Aufwand für Telefonassistenz (Call Center)	€ 50.000
Mensa	€ 180.000

Die Ausgaben für Beratungen beinhalten die Beauftragungen an Freiberufler für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, die Beauftragung eines Project Managers zur verwaltungstechnischen/buchhalterischen Leitung eines Projektes zur energetischen Sanierung von Gebäuden (Projekt Sinfonia), das vom europäischen Sozialfond mitfinanziert wird und die Beauftragung einer externen Gesellschaft für die Erarbeitung eines Projektes zum Corporate Design für das neue Image des Institutes nach innen wie nach außen hin.

Im Aufwand für Beratungsleistungen durch Freiberufler und andere Beauftragungen an Dritte sind hauptsächlich die Kosten für die Programmierung zur Softwareinstandhaltung, für den Druck des Mieterinfos des Wobi, für Beauftragungen von Übersetzungen, für die langfristige, optische Dokumentenarchivierung und für die Beauftragung von Parteisachverständigen in Rechtsstreitigkeiten, enthalten.

7.b. Aufwand für die Gebäudeverwaltung € 1.652.000

Es handelt sich um den Aufwand des Institutes für die Verwaltung der Mietwohnungen und besteht hauptsächlich aus folgenden Positionen:

Notarspesen und Beauftragungen von Freiberuflern für Kataster- und Grundbuchehebungen bzw. -eintragungen	€ 90.000
Übersiedlungsspesen zu Lasten des Institutes	€ 10.000
Entschädigung und Spesenvergütung für Mitglieder der Zuweisungskommission von Wohnungen	€ 30.000
Spesen für Rechts- und Gerichtsverfahren gegenüber den Mietern (zur Eintreibung der Zahlungsrückstände und für Einspruchsverfahren gegen Dekrete für den Widerruf der Wohnungszuweisung, die Ausfertigung und Auflösung der Mietverträge)	€ 217.000
Entgelte für Vertrauenspersonen des Institutes	€ 105.000
Versicherungen der Gebäude	€ 350.000
Verwaltungsspesen von Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 815.000
Spesen Gemeinschaftsräume	€ 35.000

7.c. Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude **€ 5.143.000**

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 2.300.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.714.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 129.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

7.d. Dienstleistungsaufwand **€ 13.515.000**

Der hier angeführte Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die von den Mietern vollständig zurückgezahlt werden. Die weiterverrechneten Beträge sind auf Position A.1.d. in der G.u.V. dargestellt.

7.e. Aufwand für Bauvorhaben **€ 455.000**

Die Ausgaben für Bauvorhaben betreffen die Kosten für Projektierung, Bauleitung und –assistenz, technische Beratung, Katastereinträge, die von externen Freiberuflern durchgeführt werden und die nicht als Wertzuwachs bei den Anlagegütern aktiviert werden.

7.f. Andere **€ 71.000**

Es handelt sich um die Versicherungs- und Vorsorgebeiträge der Mitarbeiter mit koordinierter, kontinuierlicher Beauftragung.

8. AUFWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER **€ 1.063.000**

Hierbei handelt es sich um die Ausgabe von € 533.000 für die Miete von ungefähr 100 Wohnungen von Privaten, für welche das Institut den Landesmietzins bezahlt. Dieser Posten beinhaltet außerdem die Ausgabe von € 390.000 für die Miete von Büroräumen und die Ausgabe von € 140.000 für angemietete Fahrzeuge.

9. AUFWAND FÜR DAS PERSONAL **€ 13.072.000**

Die Personalkosten verstehen sich inklusive der Personalausgaben für Techniker, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten angelastet und aktiviert werden, in der Höhe von € 3.500.000 (siehe Position 4.b.4. in der G.u.V.).

Die Gesamtausgabe für das Personal im Jahr 2016 beläuft sich auf € 13.072.000 gegenüber einer vorgesehenen Ausgabe von € 12.511.000 für das Jahr 2015.

Die vorausgesehene Mehrausgabe von € 561.000 wird hauptsächlich von folgenden Faktoren bestimmt:

- Neueinstellungen des Generaldirektors und anderer Berufsfiguren, die beim Institut dringendst benötigt werden, wie einen Programmierer für das EDV-Amt, Sachverständige, Techniker sowie hochspezialisierte Verwaltungsangestellte;
- voraussichtliche Gehaltserhöhungen in Folge der Wiederaufnahme der Verhandlungen zum bereichsübergreifenden Kollektivvertrags und des Urteils vom Juli 2015 des Verfassungsgerichtes zur Unzulässigkeit der Aussetzung des Gehaltsstopps;
- Gehaltsvorrückungen für das Jahr 2016;
- Mehrausgabe für die Freiberuflerzulage der Techniker in Folge von Neuaufnahmen;
- Erhöhung der Ausgaben für Abfertigungen und Fürsorgebeiträgen aufgrund von Neuaufnahmen und Gehaltserhöhungen.

9.a. Löhne und Gehälter € 9.550.000

Gehälter	€ 7.551.000
Koordinierungs-, Funktions- und Stellvertreterzulagen	€ 550.000
Freiberuflerzulage Technik	€ 610.000
Freiberuflerzulage Rechtsanwälte und Anwaltshonorare	€ 90.000
Leistungslohn	€ 258.000
Aufgabenzulage	€ 155.000
Ergebniszulage für die Führungskräfte	€ 73.000
Individuelle Gehaltserhöhungen	€ 70.000
Überstunden	€ 30.000
Bereitschaftsdienst	€ 30.000
Tages- und Außendienstentschädigung und Reiserückvergütung	€ 55.000
Familiengeld	€ 70.000
Entgelt für Praktikanten	€ 8.000

9.b. Sozialabgaben und Aufwendungen € 2.532.000

9.c. Zuweisung an den Abfertigungsfond € 870.000

9.e. Andere Aufwendungen € 120.000

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 13.000 auf den Beitrag für den Freizeitverein, von € 37.000 auf kleinere Personalausgaben wie für Dienstbekleidung

und für die Sicherheit am Arbeitsplatz, sowie von € 70.000 auf die Ausbildung des Personals.

10. ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 12.668.000

10.a. Abschreibung immaterieller Anlagen € 419.000

Dieser Posten besteht aus € 39.000 für die Abschreibung der angekauften Softwarelizenzen (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%) , aus € 5.000 für die außerordentliche Instandhaltung auf Güter von Dritten und aus € 375.000 für Abschreibungen von Immobilien in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten auf die Dauer der Konzession berechnet werden. Die Abschreibung der Wohnungen mit Oberflächenrecht oder Fruchtgenuss wird nur in zivilrechtlicher Hinsicht berechnet, nicht aber zum steuerrechtlichen Zweck, da diese Immobilien steuerlich zum nicht abschreibbaren Wirtschaftsgut des Anlagevermögens zählen.

10.b. Abschreibung materieller Anlagen € 11.999.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 10.631.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.111.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 257.000

In Anbetracht der langen Nutzungsdauer der Immobilien und der Tatsache, dass die Güter mit dem historischen Wert in der Bilanz aufscheinen, wurde das Abschreibungskriterium für die Mietwohnungen mit Beginn des Haushaltsjahres 2011 abgeändert. Die Abschreibungsdauer der Baukosten wird auf 90 Jahre verlängert, außerdem werden im Verhältnis zum Alter der Immobilien absteigende Prozentsätze angewandt.

10.d. Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 250.000

Auch im Haushaltsjahr 2016 wird das Institut versuchen durch ständige Überwachung und durch Forderungseinbringungsprozeduren den Zahlungsrückständen der Mieter entgegenzuwirken. Daher ist die Bildung eines

Delcrederefonds, auch in Hinblick auf einen bereits in den vorhergehenden Jahren gebildeten Fond, in Höhe von € 250.000 für die Abdeckung der schwer einbringlichen Forderungen an Mieter, die nicht mehr eine Wohnung des Institutes besetzen, und die der Zwangseintreibung übergeben werden, ausreichend.

14. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 6.248.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2016	€ 2.790.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge und auf Ankäufe von Gebäuden	€ 400.000
die Stempelsteuer, die Besetzungsgebühr an die Gemeinde und andere kleinere Gebühren	€ 15.000
die IMI	€ 2.100.000
die Mindererlöse aus Veräußerung von Investitionsgütern	€ 493.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 80.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 370.000

Die Mindererlöse entstehen aus der vorgesehenen Abtretung von 21 Garagen in Altbauten in Bozen, deren Verkaufspreis aufgrund geringer Oberflächen sehr niedrig geschätzt wurde und somit auch niedriger als der ursprünglich im Abschreibungsregister eingetragene Wert dieser Güter sein wird.

Unter den Mindererlösen befindet sich der Wert über € 210.000 für die Grundstücke in Ratschings und in Welsberg, zur Zeit im Eigentum des Institutes, die den entsprechenden Gemeinden zurückgegeben werden, da es keinen Bedarf mehr an Sozialwohnungen gibt.

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen muss hervorgehoben werden, dass im Jahr 2016 die Wahrscheinlichkeit besteht, dass das Institut den Gemeinden die IMU-Quote von 0,38 % des Jahres 2012 überweisen muss. Diese Quote wurde anfänglich nicht überwiesen, da man glaubte, dass sie nicht geschuldet sei. Der betreffende Betrag beläuft sich auf € 4.856.717 zuzüglich der bis zur Zahlung angereiften Rechtszinsen.

Die Unsicherheit in Bezug auf die Berechnungsweise der Steuer ist durch die Auslegung des GD 201 vom 6. Dezember 2011, die die ICI-Steuer abgeschafft und im Jahre 2012 die IMU-Steuer versuchsweisen eingeführt hat, entstanden. Dieses Dekret hat verfügt, dass für die Eigentumswohnungen der autonomen Institute für Volkswohnbauten die Rücklage der Steuerquote von 0,38 % zu Gunsten des Staates nicht angewandt werden musste.

Diese Bestimmung wurde auf Anraten von Federcasa als eine Steuerverminderung zu Gunsten der Institute ausgelegt und somit wurde die zu entrichtende IMU-Steuer für das Jahr 2012 nur unter Beachtung des ursprünglichen Steuersatzes von 0,38 % zu Gunsten der Gemeinden berechnet. Da anfänglich keinerlei Zweifel an der Gesetzesinterpretation bestanden, wurde kein diesbezüglicher Risikofond in der Bilanz eingerichtet.

Die von den Gemeinden vertretene Gesetzesinterpretation geht dahin, dass der Staat durch den Verzicht auf seine IMU-Quote den Gemeinden die gesamte Steuer abtreten wollte und nicht im Sinn hatte, die anzuwendende Grundquote auf die betreffenden Gebäude von 0,76 % auf 0,38 % zu reduzieren.

Auf der Grundlage dieser Interpretation haben verschiedene Gemeinden in anderen Regionen Feststellungsbescheide an die Institute ausgestellt, die fast zur Gänze außergerichtlich durch Bezahlung der Steuer und ohne Anwendung von Strafen von Seiten der Institute geregelt werden konnten. Einige Institute haben trotzdem Rekurs bei der Steuerkommission eingereicht und man verbleibt in Erwartung der endgültigen Urteile, die Anfang des Jahres 2016 veröffentlicht werden müssten.

Das Institut hatte kürzlich ein Treffen mit den Vertretern des Gemeindeverbandes unseres Landes und es wurde vereinbart, um für beide Parteien unnötige Rechtskosten zu vermeiden, die ersten endgültigen Urteile der Steuerkommission der anderen Regionen abzuwarten, um dann die Angelegenheit außergerichtlich zu regeln. Falls die Urteile zu Ungunsten der Institutes ausfallen sollten, wird man im Laufe des Jahres 2016 die gesamte geschuldete Steuer zuzüglich der gesetzlichen Zinsen an die verschiedenen Gemeinde bezahlen müssen.

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN – FINANZERFOLG	€ 40.000
--	-----------------

Das Ergebnis der Finanzgebarung entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen für die Finanzinvestitionen des Institutes und den Passivzinsen auf Darlehen und Kauttionen der Mieter.

16. SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH € 90.000

16.d. Sonstige Erträge € 90.000

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich aus den auf den Konten des Schatzamtes angereiften Zinsen und den Guthaben gegenüber den Mietern zusammen.

17. ZINSEN UND SONSTIGE FINANZIERUNGSLASTEN € 50.000

17.4. Andere Lasten € 50.000

Diese bestehen aus den angereiften gesetzlichen Zinsen auf Kauttionen, welche von den Mietern von Wohnungen und kommerziellen Liegenschaften hinterlegt worden sind. Für das Jahr 2016 ist die Anwendung des aktuellen gesetzlichen Zinssatzes von 0,5 % vorgesehen.

ERGEBNIS VOR STEUERN € 2.294.000

aus der Summe von:

Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit	€ 2.254.000
(Differenz zwischen dem Wert der Produktion und den betrieblichen Aufwendungen)	
<u>Finanzerfolg</u>	<u>€ 40.000</u>
ERGEBNIS VOR STEUERN	€ 2.294.000

22. STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES
€ 1.291.000

Die Steuerbelastung ergibt sich hauptsächlich aus der ratenweisen Besteuerung der Landesfinanzierung im Anlagekonto für den Ankauf von Immobilien und aus der ratenweisen Besteuerung der Mehrerlöse aus der Abtretung von Immobilien und aus den Aufwendungen bezüglich Grundstückszuweisungen ins Vermögen des Institutes. Die IRES für das Jahr 2016 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 13,75 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 1.291.000 belaufen, von denen € 1.768.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen, € 246.000 aus einer Steuerrückstellung auf die Beiträge für die Ankäufe von Wohnungen für € 52.000 und aus den Mehrerlösen vom Verkauf von Wohnungen und Grundstücken für € 194.000 entstehen, während € 872.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2016 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 2,68 %, wie von der Südtiroler Landesregierung festgelegt, berechnet und wird sich auf € 149.000 belaufen.

26. BILANZGEWINN/VERLUST € 1.003.000