



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

PLANBILANZ 2017

Titelbild: Klausen – C2 Jenner – 15 Wohnungen

**BERICHT DER BUCHHALTERISCHEN HAUPTPOSTEN
ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2017**

VERMÖGENSRECHNUNG



AKTIVPOSTEN

ANLAGEVERMÖGEN € 1.353.983.000

IMMATERIELLE ANLAGEWERTE € 8.190.000

Diese betreffen „Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u. ä. Rechte und Werte“ von € 84.000, Gebäude im Oberflächenrecht von € 8.080.000 und Instandhaltungsarbeiten auf Gütern von Dritten von € 26.000.

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 € 1.345.793.000

von denen: Grundstücke und Bauten € 1.256.563.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes nach Abzug des Wertberichtigungsfonds zum 31.12.2017 aus.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2016 des Immobilienvermögens	€ 1.227.053.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen die im Jahre 2017 fertigzustellenden Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 41.555.000
• Abzüglich der Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2017	€ 12.045.000
Wert zum 31.12.2017 des Immobilienvermögens	€ 1.256.563.000

Für das Budget 2017 ist auch die Bereitstellung von Mitteln über € 28.145.000 für den Ankauf eines neuen Institutssitzes vorgesehen, als Alternative zum Erweiterungs- und energetische Sanierungsprojekt des Sitzes in der Mailandstraße. Die Durchführung dieses Projekts hängt vom Ausgang der Marktanalyse und von der Genehmigung der Provinz zur Verwendung der notwendigen Finanzmittel zu diesem Zweck ab. Diese Mittel dürfen nicht an die Finanzierung der Bautätigkeit und der außerordentlichen Instandhaltung gebunden sein und es handelt sich dabei um Überschüsse zu den notwendigen Finanzmitteln, die zur Abdeckung der Verwaltungstätigkeit des Institutes notwendig sind. Weiters muss die Provinz die Genehmigung erteilen, die bereits vorgestreckten Finanzmittel laut Art. 2 Buchstabe K des LG 13/98 für die Gewährung des Wohngeldes und die nicht mehr benötigt werden, da die Beitragsgewährung mit 18. Juli 2016 an die Sozialsprengel übertragen wurde, zu diesem Zwecke verwenden zu dürfen.

Für das Jahr 2017 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Gesamtbetrag über € 81.632.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 46.374.000 in Neubauten und Ankäufe und € 35.258.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.400.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der geschätzte Vermögenszuwachs des Institutes von € 41.555.000 ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den im Jahr 2017 abgeschlossenen Bau von 4 Wohnungen in Kiens/Ehrenburg, 15 Wohnungen in Klausen, 16 Wohnungen in Lana, 25 Wohnungen in Meran, 6 Wohnungen in Ulten, 4 Wohnungen in Pfatten und 7 Wohnungen in Feldthurns 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.

Die Bautätigkeit wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindung von € 1.825.000 und der Gewährung von bereits zweckgebundener Finanzierung des Jahres 2015 von € 7.791.300 finanziert, zudem werden die bereits ausgezahlten Landesfinanzierungen auf den Schatzamtskonten des Institutes zum Ende des Jahres 2015 und die Ausgabenzweckbindungen der Jahre vor 2015 von € 2.945.000 verwendet. Während 2 Baustellen (Tramin 4 Wohnungen und Leifers Toggenburg Baulos EA5a-b 27 Wohnungen) mit Finanzmitteln aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit von € 2.892.800 finanziert werden, laut Abkommen mit der Abteilung 25 der Provinz vom 24.11.2000. Der Wert von 50% des für den geförderten Wohnbau enteigneten und dem Institut zugewiesenen Grundstücke von € 2.775.200

scheint zwar im Bauprogramm auf, jedoch benötigt keine Finanzierung, da die Enteignungsvergütung bereits von der Provinz an die Gemeinden überwiesen wurde. Die außerordentliche Instandhaltung wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 23.175.000, sowie durch einen EU-Beitrag von € 6.989.100 für die energetische Sanierung Sinfonia und durch den vorgesehenen Gewinn des Haushaltsjahres 2016 von € 5.091.000 finanziert. Die Liquidität, die aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit entsteht und die die notwendigen Mittel für die normale Verwaltungstätigkeit des Institutes übersteigt, wird, wie laut Abkommen mit der Abteilung 25 der Provinz vom 24.11.2000, für die Teilfinanzierung eines möglichen Ankaufs eines neuen Institutssitzes bereitgestellt.

Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 88.438.000

Es handelt sich hierbei um den Wert der zum 31.12.2017 noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsarbeiten, von denen € 28.145.000 den vorgesehenen Ankauf des neuen Institutssitzes betreffen.

	Bestand 01.01.2017	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2017
Aktiviert	€ 1.227.053.000	-	€ 41.555.000	€ 12.045.000	€ 1.256.563.000
In Bau befindlich	€ 44.331.000	€ 18.596.000	€ 62.703.000		€ 88.438.000

UMLAUFVERMÖGEN € 46.177.000

von denen: gegenüber Benützer und Kunden € 28.026.000

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen für einen für das Jahr 2017 geschätzten Betrag von € 2.995.000 abzüglich des entsprechenden Abschreibungsfonds;
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2018, die vorzeitig im Monat Dezember 2017 für € 4.720.000 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 € 20.190.000;

- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 121.000.

Die obigen Beträge sind nach Abzug der rückgestellten Quote auf dem Delcrederefonds zu einem Betrag von € 4.120.000 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 wurde 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 31.12.2017 erfolgen können.

von denen: Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 6.807.000

Dieser Posten beinhaltet:

- für € 6.622.000 den Finanzierungsbetrag für die Bautätigkeit, der vom Institut im Laufe der letzten Monate des Jahres 2017 vorgestreckt wird und von der Provinz im Jahr 2018 rückerstattet wird;
- für € 185.000 die Forderung des Jahres 2017 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 € 10.265.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2017 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

Die beachtliche Verminderung der Kassaverfügbarkeit zum Ende des Jahres 2017 im Vergleich zum Forecast 2016 ist auf den vorgesehenen Ankauf einer Immobilie für einen neuen Institutssitz zurückzuführen.



PASSIVPOSTEN

EIGENKAPITAL

€ 1.346.683.000

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.

DOTATIONSFOND € 42.134.000

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.

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 € 90.123.000

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 2017 wurde der voraussichtliche Nettogewinn des Haushaltsjahres 2016 von € 5.094.000, der für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten bestimmt ist, rückgestellt.

ANDERE RÜCKLAGEN € 1.194.490.000

Freiwillige Rücklagen € 38.000

Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.194.452.000

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:	€ 983.791.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2018-2021:	€ 2.888.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2017:	€ 207.793.000

GEWINN € 3.771.000

VERBINDLICHKEITEN € 38.806.000

von denen: ANZAHLUNGEN € 19.720.000

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

von denen: VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 7.350.000

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2017, die in den ersten Monaten des Jahres 2018 bezahlt werden.

von denen: SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 11.261.000

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind hauptsächlich folgende Positionen ausgewiesen:

- die hinterlegten Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften für € 9.820.000;
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat für die für ihn eingehobenen Mieten und Nebenspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes im Staatseigentum für € 650.000.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**€ 5.395.000**

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.720.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2018, die vorzeitig im Dezember 2017 erfolgt und von € 675.000 den im Anlagekonto erhaltenen Beitrag für die Verwirklichung des europäischen Programms „Sinfonia“ zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten.



GEWINN - UND VERLUSTKONTO

ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN **€ 53.576.000**

von denen: typische Erträge des Institutes:

Mieterträge **€ 37.460.000**

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 32.400.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 2.642.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 192.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.720.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 500.000 betreffen die Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, sowie die Mieten von Grundstücken über € 6.000.

Im Laufe des Jahres 2017 ist die Übergabe von 62 neuen Wohnungen, die im Laufe des nächsten Jahres vermietet werden, vorgesehen.

Der Zuwachs der Mieteinnahmen des Budgets gegenüber dem Forecast 2016 ist auf die Anwendung der monatlichen Mindestmiete von € 50,00 , voraussichtlich ab Jänner 2017, zurückzuführen. Die Anwendung der Mindestmiete für die Sozialwohnungen bringt einen voraussichtlichen Anstieg der Mieteinnahmen in Höhe von € 1.060.000 gegenüber den im Laufe des Jahres 2016 berechneten Mieten mit sich.

Erlöse für geleistete Dienste **€ 15.733.000**

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 **€ 3.400.000**

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 € 4.294.000

Diese setzen sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

Mehrwerte aus Veräußerungen € 3.341.000

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der Abtretung von verschiedenen Grundstücken und anliegenden Flächen, außerdem aus dem Wert der Grundstücke, die den verschiedenen Gemeinden enteignet und dem Institut für den geförderten Wohnbau zugesprochen werden.

HERSTELLUNGSKOSTEN € 55.636.000

von denen: AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 23.319.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

Allgemeiner Aufwand € 2.367.000

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.

Für die Verwaltungsausgaben der Büros wurden mehr Mittel bereitgestellt, in der Annahme der Notwendigkeit und der Möglichkeit, zwei weitere Stockwerke des Gebäudes in der Amba Alagi Straße für Büros anzumieten.

Im Jahr 2017 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, das notwendig ist für die Einführung eines neuen informatischen Systems für die Körperschaft, Mittel vorgesehen. Außerdem wurden Mittel für den Beratungsdienst im Bereich der Kommunikationstätigkeit und der Corporate Identity, für welche das Auswahlverfahren zur Zeit im Gang ist, und für die im November 2016 erfolgte Beauftragung einer Presseagentur bereitgestellt.

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.

In Anbetracht der zur Zeit erheblichen Anzahl an Streitfällen gegenüber Unternehmen wurden die Mittel für Rechtsberatung, Vertretung vor Gericht und Sachverständigengutachten (CTU und CTP) erhöht.

Für die möglichen Prozessspesen und Rechtsstreitigkeiten, die von Nicht-EU-Bürgern wegen Ablehnung der Mietbeihilfegesuche angestrengt wurden, muss noch festgelegt werden, ob diese Ausgaben mit dem Restbetrag der Landesfinanzierung für die Gewährung des Wohngeldes gedeckt werden können.

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.520.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 2.500.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.950.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

Dienstleistungsaufwand € 13.709.000

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

AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.831.000

von denen:

Löhne und Gehälter	€ 9.338.000
Sozialabgaben	€ 2.540.000
Ruhegeldzahlungen	€ 850.000
Andere Kosten	€ 103.000

Im Jahr 2017 wird die Personalsituation des Wohnbauinstitutes in erster Linie durch folgende Entwicklungen gekennzeichnet sein: es werden erstmals die Bestimmungen des vorherigen Stabilitätspaktes für den Fünfjahreszeitraum 2012-2016 zum tragen kommen, 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 2017 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 € 13.089.000

von denen: Abschreibung immaterieller Anlagen € 472.000

Davon betreffen € 430.000 die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

von denen: Abschreibung materieller Anlagen € 12.287.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 10.926.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.119.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 242.000

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 330.000

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

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN € 5.479.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2017	€ 2.805.000
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	€ 13.000
die IMI	€ 1.920.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 80.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 261.000

STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 1.856.000

Die IRES für das Jahr 2017 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 12,00 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 1.618.000 belaufen, von denen € 1.968.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen, € 417.000 aus einer Steuerrückstellung auf die Beiträge für die Ankäufe von Wohnungen und aus den Mehrerlösen vom Verkauf von Wohnungen und Grundstücken, während € 767.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2017 wurde zu dem Prozentsatz von 2,68 % berechnet und beläuft sich auf € 238.000.