



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



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

PLANBILANZ 2021



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

Titelbild: Leifers – Toggenburg EA5a-b – 30 Wohnungen



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

BERICHT ZUR PLANBILANZ **2022**

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 sowie 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 2022 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 vorgesehenen Erträge belaufen sich auf € 65.167.000, gegenüber vorgesehenen Ausgaben von € 57.940.000. Der Reingewinn des Haushaltsjahres nach Abzug der Steuern beträgt € 4.279.000.



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

DURCHFÜHRUNG DER BAUPROGRAMME

Für die Durchführung der Bauprogramme im Jahre 2022 sind insgesamt Arbeiten in Höhe von **€ 17.295.300** vorgesehen worden.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1230 vom 27.10.2015 das Bauprogramm für die Jahre 2016-2020 für insgesamt 300 Wohnungen genehmigt. Später hat die Landesregierung eine Ergänzung dieses Programmes (Beschluss Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Beschluss Nr. 385 vom 21.05.2019) genehmigt, laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 Wohnungen verwirklicht werden.

AUFLISTUNG DER NEUBAUTEN UND ANKÄUFE FÜR DAS JAHR 2022

Im Jahr 2022 ist die Übergabe von 54 Wohnungen an die Empfänger in verschiedenen Gemeinden (9 Wohnungen+9 Wohnungen für den Mittelstand in Brixen, 6 Wohnungen in Kastelruth und 30 Wohnungen für den Mittelstand in Leifers) vorgesehen.

Für das Jahr 2022 ist außerdem der Beginn bzw. Fortsetzung der Arbeiten für 138 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden vorgesehen (Bozen/Pfarrhof 15 Wohnungen, Bozen/ehemaliges Lehrlingsheim Haslach 65 Wohnungen, Neumarkt, 12 Wohnungen, Schlanders 14 Wohnungen, Martell, 5 Wohnungen, Sterzing 12 Wohnungen, Brixen Landwirt 9 Wohnungen und Toblach 6 Wohnungen).

Für insgesamt 60 Wohnungen in verschiedenen Gemeinden werden die Planungen fertiggestellt und die Ausschreibungen vorbereitet (St. Lorenzen 8 Wohnungen, Bruneck/Decobelli 30 Wohnungen, Völs am Schlern 14 Wohnungen und Latsch 8 Wohnungen), während die Planungen für weitere 49 Wohnungen weitergeführt werden (Bozen/Grieser Auen 28 Wohnungen, Auer 8 Wohnungen, Abtei/Boscdaplan 5 Wohnungen und Terlan 8 Wohnungen).

Im Jahr 2022 ist vorgesehen, Planungswettbewerbe für die Verwirklichung von 41 Wohnungen auszuschreiben/fortzusetzen (Montan 8 Wohnungen, Eppan 10 Wohnungen St. Ulrich 15 Wohnungen und Schenna 8 Wohnungen).

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN JAHR 2022

Im Bereich der außerordentlichen Gebäudeinstandhaltung wird das Institut im kommenden Jahr finanzielle und organisatorische Mittel für eine vorgesehene Ausgabe von insgesamt **€ 46.572.100** einsetzen.

Es sind bauliche Eingriffe zur Erhaltung und Sanierung der Gebäude, auch in energetischer Hinsicht, insbesondere die Sanierung von Fassaden, Dächern,



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

Fenstern, die Erneuerung von Abdichtungen, die Ausführung von Wärmedämmungen, die Neugestaltung von Außenbereichen, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, von Elektroanlagen und deren Anpassung an die gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen.

Im Jahr 2022 werden Arbeiten betreffend die energetische Sanierung in 26 Gebäuden mit insgesamt 650 Wohnungen in Angriff genommen bzw. weitergeführt

Für alle im Programm vorgesehenen Eingriffe zur energetischen Sanierung wird die Möglichkeit überprüft, um den Superbonus 110%, bzw. an die FESR Begünstigungen sowie am Fonds als Ergänzung zum nationalen Plan für Wiederaufbau und Resilienz (PNRR) anzusuchen.

Im Jahr 2022 ist die Erneuerung von verschiedenen Heizungsanlagen durch erhebliche Eingriffe für den hydraulischen Abgleich der Leitsysteme zwecks energetischer Sanierung und Reduzierung der Legionellengefahr vorgesehen und, dort wo es möglich ist, deren Anschluss an ein Fernheizwerk.

Weitere Eingriffe sind geplant, um architektonische Barrieren zu beseitigen, unterirdische Garagen an die Brandschutzbestimmungen anzupassen, sowie Aufzugsanlagen zu erneuern.

Schließlich ist für das Jahr 2022 der Start/die Fortsetzung eines Sonderprogrammes für die Sanierung von Wohnungen vorgesehen, welches im Dreijahreszeitraum 2021-2023 Maßnahmen für 600 Wohnungen zusätzlich zum normalen Programm vorsieht.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNG UND WOHNUNGSSANIERUNGEN

Das Technische Amt Instandhaltung wird im Jahre 2022 ca. 8.000 Eingriffe zur ordentlichen Instandhaltung durchführen, neben der Wohnungswiederinstandsetzungen in den Zonen im Zuständigkeitsbereich der MSS Meran und Brixen. Im Jahr 2021 wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt ca. 130 neue Vergaben für einen vorgesehenen Gesamtbetrag von ca. € 6.800.000 zugesprochen; diese Vergabeverträge haben eine durchschnittliche Laufzeit zwischen 24 und 36 Monaten.



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

SITZE ÄMTER WOBI

Es werden, wie üblich, die außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten an den Wobi-Sitzen weitergeführt.

Anfang 2022 werden die Fassaden des Sitzes in der Mailandstr. 2 in Bozen für einen geschätzten Gesamtbetrag von ca. 300.000- € einer Komplettsanierung unterzogen. Was den Sitz in der Horazstr. 14 in Bozen hingegen betrifft, werden im Laufe des Jahres 2022 die verschiedenen notwendigen Eingriffe festgelegt.

Man wartet inzwischen weitere Anweisungen ab, bez. der Anmietung des 4. Und 5. Stockwerkes im Sitz in der Amba Alagistr. 24 in Bozen und die damit verbundenen notwendigen Eingriffen (Austausch der Fenster, Sanierung der Fußböden).

FINANZIERUNG BAUTÄTIGKEIT

Das Land hat durch Mitteilung des Amtes für Aufsicht und Beratung der Abteilung Lokale Körperschaften vom 29.06.2020 dem Wohnbauinstitut Anweisung gegeben, zur Finanzierung des Bauprogrammes für den Zeitraum 2021 – 2025 ein Darlehen aufzunehmen und eine Analyse der Bilanz zu erstellen, um die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Zahlung der Tilgungsraten für das Darlehen durch laufende Einnahmen zu prüfen.

In der Folge hat das Land dem Wohnbauinstitut, nach einem Treffen mit dem Landeshauptmann und der Landesrätin für Wohnbau, mit Mitteilung der Abteilung Wohnungsbau vom 16.10.2020 Anweisung gegeben, auch den Teil der Maßnahmen für die Sanierung der frei gewordenen Wohnungen und die Maßnahmen für die außerordentliche Instandhaltung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023, der nicht durch Mittel des Institutes gedeckt werden kann, durch die Aufnahme eines Darlehens zu finanzieren.

Das Wobi hat den durch Darlehen abzudeckenden Finanzbedarf für die Verwirklichung der Bautätigkeit des Zeitraums 2021 – 2025 und der Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung für den Zeitraum 2021 -2023, die nicht durch die eigenen Finanzmittel abgedeckt werden können, in einer Höhe von insgesamt Euro 125.578.500,00 ermittelt.

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 19 vom 19.01.2021 das Wobi ermächtigt, vorrangig die Möglichkeit einer Kofinanzierung mit einem begünstigten Zinssatz durch Bei zu erkunden, und in einem zweiten



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

Moment, für den nicht durch die Kofinanzierung der Bei gedeckten Anteil, eine öffentliche Ausschreibung für die Aufnahme eines zwanzigjährigen Darlehen mit Mehrfachauschüttungen oder einer anderen geeigneten Finanzierungsform durch Cassa Depositi e Prestiti oder anderen Bankinstituten vorzunehmen.

Die Analyse durch Bei wurde erfolgreich abgeschlossen und im März 2021 wurde die Gewährung einer Finanzierung über die Gesamtsumme des Finanzbedarfes des Wobi in Höhe von Euro 125.578.500 mit dreißigjähriger Laufzeit beschlossen. Die Wirtschaftlichkeit der von Bei gewährten Bedingungen wurde von Euregio+, In-House-Gesellschaft des Landes überprüft. Dabei wurde eine wirtschaftlich-finanzielle Analyse der entsprechenden Finanzierungsform erstellt und die Auswirkungen dieser Operation auf die zukünftigen Haushalte des Institutes erörtert.

Für die Bautätigkeit wird das Land auf Grund der bereits in den Vorjahres zugesicherten Spesenabdeckungen ausschließlich für die folgenden Baustellen Bozen, Pfarrhof 15 Wohnungen, Leifers Toggenburg 30 Wohnungen und Schlander Schöpfarel 14 Wohnungen, sowie für die Kofinanzierung der Kosten für Bozen Drusus Ost 28 Wohnungen (der nicht von Landesfinanzierung gedeckte Teil wird durch das Darlehen finanziert) Kapitalfinanzierungen bereitstellen. Für die Finanzierung der neuen Bautätigkeit wird ausschließlich das Kapital des Darlehens verwendet.

Für die Finanzierung der ausserordentlichen Instandhaltung wird das Land keinerlei Beiträge gewähren.

Auf Anweisung des Landes hin, wurde Euregio+ beauftragt, Vorschläge für strukturelle Eingriffe auszuarbeiten, die die wirtschaftlich-finanzielle Vertretbarkeit dieser Operation in Hinblick auf die zukünftige Tätigkeit des Institutes sicherstellt.

Investitionen

Für das Jahr 2022 hat das Institut Investitionen für den Ankauf von Software und Investitionsgütern in Höhe von zirka Euro 600.000,00 vorgesehen und zwar für Benutzungsgenehmigungen, Ankauf von neuen Programmen und für die Verwirklichung des Call Center in Höhe von Euro 405.000,00. Der Ankauf für Büromaschinen und Möbel für die Arbeiterwohnheime in Bozen und Meran, sowie der Möbel für die neuen Büroräume im Sitz der Amba Alagi Str. - nach der geplanten Anmietung des 4. und 5. Stocks - werden sich auf Euro 198.000,00 belaufen.



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

SÄUMIGKEIT DER MIETER

Von der schweren Wirtschaftskrise im Zusammenhang mit dem Covid-19 Notstand wurden auch Teile der Mieter des Institutes betroffen.

Im Rahmen der vom Land beschlossenen Maßnahmen zur Begrenzung der negativen Auswirkungen der Krise wurde mit Beschluss Nr. 248 vom 07.04.2020 die Aussetzung der Zahlung von Miete und Nebenkosten vom 1. April bis 30. Juni 2020 für die Liegenschaften des Institutes für Familien, die aufgrund der Einschränkungen zur Bekämpfung der Ausbreitung des Virus in wirtschaftliche Notlage geraten sind, beschlossen. Die Aussetzung betraf auch Mieter von Gewerbeimmobilien. Der Beschluss sieht vor, dass ausgesetzte Zahlungen innerhalb 31. Dezember 2020 ohne Zahlung von Zinsen oder Strafen zu zahlen sind.

Es wurden insgesamt 260 Anträge zur Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlungen für die Monate April, Mai und Juni 2020 eingereicht mit einem Gesamtwert von Euro 414.492,00, von denen bis heute Euro 279.586,00 einkassiert werden konnten.

Durch die Fortdauer der Krise musste die Landesregierung mit Beschluss Nr. 1085 vom 29.12.2020 weitere Maßnahmen im Wohnbaubereich beschließen und hat die Fälligkeit der ausgesetzten Mieten vom 31. Dezember 2020 auf den 30. Juni 2021 verlängert.

Mit diesem Beschluss wurde auch beschlossen, dass bei gewissen Voraussetzungen in Zusammenhang mit der medizinischen Notlage, die Zahlungen für Mieten und Nebenspesen von den Institutsmietern für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. März 2021 ausgesetzt werden können.

Die entsprechende Zahlung dieser ausgesetzten Mieten musste innerhalb dem 30. September 2021 erfolgen. Es wurden insgesamt 43 Anträge zur Aussetzung der Miet- und Nebenspesenzahlungen für die Monate Jänner, Februar und März 2021 eingereicht mit einem Gesamtwert von Euro 92.258,00, von denen bis heute Euro 21.957,00 einkassiert werden konnten

Die kontinuierlichen Bemühungen der Amtes der Mietenbuchhaltung, die den Kontakt zu den in wirtschaftliche Nöte geratene Mieter konstant hielt, um so mögliche Spotzahlungen durch Zahlungsaufschübe und Ratenzahlungen zu ermöglichen, hat die Säumigkeit der Mietzahlungen in Schranken halten können und dies in einem Moment in der der nationale Gesetzgeber die Zwangseintreibungen ausgesetzt hatte.



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

Die Räumungsverfahren von Wohnungen, die durch die Covid-Notlage ausgesetzt wurden, sind in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder aufgenommen worden.

Das Stützungsdekret hat verfügt, dass die Räumungsverfahren für Gebäude bezüglich der Zwangszustellungen vom Zeitraum 28.02.2020 bis 30.09.2020 mit 1. Oktober 2021 wieder aufgenommen werden können, während die Prozeduren bezüglich der Zwangszustellungen vom Zeitraum 01.10.2020 bis 30.06.2021 mit 1. Jänner 2022 wieder aufgenommen werden können.

Mit Fälligkeit 30. September 2021 wurde auf die Zwangseintreibung wieder aufgenommen, die durch die Covid-Notlagen mit GD Nr. 18 vom 17.03.2020 ausgesetzt wurden. Das Institut hat dem Südtiroler Einzugsdienst die Zwangseintreibung von schwer einbringlichen Guthaben für den Zeitraum 2022 bis 2024 übertragen.

Durch die Wiederaufnahme der Rechtsverfahren für Zahlungssäumigkeit und der Tätigkeit der Zwangseintreibung nimmt man an, dass die Säumigkeit des Jahres 2022 im Vergleich zu den Jahren 2021 und 2022 geringer ausfallen wird.

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

TECHNISCH-WIRTSCHAFTLICHER BERICHT

GESAMTLEISTUNG € 63.576.000

ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 58.779.000

typische Erträge des Institutes:

Mieterträge € 41.249.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 33.839.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 5.408.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und aus € 38.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.



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

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.642.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 268.000 betreffen die Mieten von Wohnungen für den Mittelstand.

Insgesamt ist im Laufe des Jahres 2022 die Übergabe von 54 neuen Mietwohnungen (Brixen 18, Leifers 30, Kastelruth 6) und von 650 sanierten Wohnungen vorgesehen.

Erlöse für geleistete Dienste € 17.085.000

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 € 2.512.000

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

Mehrwerte aus Veräußerungen u. Eventualforderungen € 2.399.000

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der Abtretung von 15 Institutswohnungen an das Militärpersonal und der Abtretung von einigen kleineren Grundstücken.

HERSTELLUNGSKOSTEN € 59.020.000

AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 24.829.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

Allgemeiner Aufwand € 2.654.000

Dieser Posten beinhaltet hauptsächlich die Ausgaben für die Verwaltungstätigkeit des Institutes (Verbrauch, Instandhaltung und Reinigung Büros, Kosten für



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

Fuhrpark, Versicherungen, Verwaltungskosten) und die Beauftragungen für Beratung und Dienstleistungen von Dritten.

Im Jahr 2021 wurden für das Analyse- und Überarbeitungsprojekt der betriebsinternen Abläufe, für die Digitalisierung der Prozesse, für die Programmierung von neuen Informatikprozeduren für die Beschleunigung von internen Arbeitsabläufen, für die Beauftragung einer Presseagentur für den Medienkontakt und für die Fortsetzung des Beratungsdienstes im Bereich der Corporate Identity Mittel vorgesehen.

Zudem sind Beauftragungen an technische Freiberufler für die Ausarbeitung einer neuen IT-Strategie für das Institut, für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, für die verwaltungstechnische/buchhalterische Leitung des EFRE-Projektes EFRE im Bereich der energetischen Sanierung von Gebäuden, für die Entwicklung einer geeigneten Datenbank zur Verwaltung der zu sanierenden Wohnungen und für die Risikobewertung von Legionellen in Gebäuden vorgesehen. Außerdem wurden in Anbetracht der Wechselhaftigkeit der laufenden Urteile im Streitfall mit Firmen und Mietern, Geldmittel für einen Fonds für Ausgaben zu Lasten des Institutes für Gerichtstermine, CTU- und CTP-Beratungen, sowie Gerichtsspesen vorgesehen.

Aufwand für Gebäudeverwaltung € 1.426.000

Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.520.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 3.200.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.250.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

Dienstleistungsaufwand € 15.095.000

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

AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 14.071.000

von denen:

Löhne und Gehälter	€ 10.394.000
Sozialabgaben	€ 2.642.000
Ruhegeldzahlungen	€ 900.000
Andere Kosten	€ 135.000



Für das Jahr 2022 wurden die finanziellen Mittel für den bereichsübergreifenden Kollektivvertrag für das allgemeine Personal für den Zeitraum 2022-2024, sowie die finanziellen Mittel für den bereichsübergreifenden Kollektivvertrag für Führungskräfte für den Zeitraum 2020-2022 bereitgestellt. Darüber hinaus, in Anwendung des Art. 2 Absatz 4 des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages vom 28.08.2020, wird unter Berücksichtigung der finanziellen Mittel für Tarifverhandlungen, im Rahmen und in Anwendung des Artikels 40, Absatz 3-quinquies des GvD vom 30. März 2001, Nr. 165 die strukturelle Rückforderung der Beträge, die als persönliches auf das Ruhegehalt anrechenbares Lohnelement entsprechend den Koordinations- und Führungszulagen für Direktoren und Stellvertreter ohne formelle Beauftragung und ohne Ausübung der Tätigkeit ausbezahlt wurden, durchgeführt.

ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 14.414.000

Abschreibung immaterieller Anlagen € 262.000

davon € 206.000 für die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

Abschreibung materieller Anlagen € 13.728.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 12.411.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.192.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 125.000

In Anbetracht der Tatsache dass die Immobilien des Insitutes 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 Enteigungsamtes des Landes für die Landeshauptstadt und für einzelne Gemeinden mit besonderes interessanten Immobilienbestand festgelegt wurde.



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

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

Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel € 383.000

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 € 6.717.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2021	€ 3.578.000
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	€ 14.000
die GIS	€ 2.160.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 70.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 505.000

EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND –LASTEN - € 29.000

Zinsen und sonstige Finanzierungslasten gegenüber anderen € 29.000

Im vorliegenden Abschnitt der Gewinn- und Verlustrechnung scheinen für das laufende Geschäftsjahr Zinsaufwendungen auf die beim Institut hinterlegten Mieterkautionen abzüglich der angereiften Netto-Aktivzinsen, die sich aus der Berechnung der abgeschrieben Kosten der Steuerguthaben ergeben, verbucht.. Die Zahlung der Passivzinsen für die Tilgungsraten für das aufgenommene Darlehen zur Finanzierung der Bautätigkeiten 2021-2025 und zur Finanzierung der Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung 2021-2023 wird mit dem Haushalt 2023 erstmals erfolgen.

STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 2.948.000

Die IRES für das Jahr 2022 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 12,00 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 2.510.000 belaufen. Davon betreffen Eur 2.258.00 das betreffende Steuerjahr und € 273.000 bestehen aus



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

einer Steuerrückstellung auf die Beiträge aus Mehrerlösen, während € 106.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2022 wurde zu dem Prozentsatz von 3,9 % berechnet und beläuft sich auf € 544.000.

BILANZGEWINN € 4.279.000

Bozen, 10. Dezember 2021

DIE PRÄSIDENTIN
Frau Dr. Francesca Tosolini