

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

39100 Bozen (BZ) - Horazstraße 14

Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214

## **Bericht des Überwachungsrates zum Haushaltsvoranschlag 2021**

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

die Mitarbeiter der Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste des Institutes haben uns den Haushaltsvoranschlag 2021 samt Beilagen zur Prüfung vorgelegt.

Nach sorgfältiger Überprüfung der übermittelten Unterlagen unterbreiten wir Ihnen hiermit den folgenden Bericht:

Die Beträge der einzelnen Konten bzw. Posten in der Vermögensübersicht und in der Erfolgsrechnung wurden, nach entsprechender Berücksichtigung der Plandaten für 2021, des Geschäftsganges des laufenden Jahres (Forecast Jahr 2020) und des Haushaltsvoranschlages für 2020 (Budget Jahr 2020), angesetzt.

Die Finanzgebarung entspricht den zu erwartenden Finanzflüssen im Eigen- und Fremdvermögen.

Die Zuordnung der Aktiv- und Passivposten in der Vermögensübersicht entspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung.

Im erläuternden Bericht zum Haushaltsvoranschlag, sind die Erklärungen zum Inhalt und Betrag der wichtigsten Posten der Vermögensübersicht und der Erfolgsrechnung in detaillierter Form dargelegt.

Die für das Jahr 2021 erwartete Entwicklung der Werte des Anlagevermögens wird aus dem Bauprogramm 2016-2020 abgeleitet, mit welchem die Landesregierung den Bau von insgesamt 300 neuen Wohnungen genehmigt hat (Beschluss der Landesregierung Nr. 1230 vom 27.10.2015).

Am 16.10.2018 hat die Landesregierung außerdem eine Ergänzung und Verlängerung des Bauprogrammes 2016-2020 genehmigt (Beschluss Nr. 1052 vom 16.10.2018), laut welcher in den Jahren 2016 bis 2022 insgesamt 434 neue Wohnungen errichtet werden sollen.

Schließlich ist für das Jahr 2021, gemäß Vorgabe der Landesregierung, der Start eines Sonderprogrammes für die Sanierung von Wohnungen vorgesehen, welches im Dreijahreszeitraum 2021-2023 Maßnahmen für 600 Wohnungen zusätzlich zum normalen Bauprogramm vorsieht.

Zur Finanzierung der obgenannten Bauprogramme im Zeitraum 2021 – 2025 und der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 2021 - 2023 hat die Landesverwaltung das Wohnbauinstitut angewiesen, für den Anteil, der die finanziellen Eigenmittel des Instituts übersteigt ein Darlehen aufzunehmen.

Bezüglich der Inhalte und der Finanzierung der obgenannten Bauprogramme wird davon ausgegangen, dass auch die für die Realisierung des Bauprogrammes erforderlichen und bereits

genehmigten und zweckgebundenen Geldmittel, seitens der zuständigen Ämter der Landesverwaltung, immer zeitgerecht bereitgestellt werden.

Die im Haushaltsvoranschlag erstmals neu vorgesehenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die im Jahr 2021 neu aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Bauprogramme im Zeitraum 2021-2025 und zur Finanzierung der Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung im Zeitraum 2021-2023 belaufen sich auf insgesamt 14.076.000 Euro. Im Jahresabschluss 2021 werden die Verbindlichkeiten für Darlehen, in Folge der Zahlung der 1. Rate, in der Vermögenssituation mit insgesamt 13.780.00 Euro ausgewiesen.

Der vorgesehene Bau/Ankauf des neuen Institutssitzes ist im Haushaltsvoranschlag 2021 nicht mehr enthalten und deshalb werden im Haushaltsvoranschlag insgesamt ca. 450.000 Euro für die dringend notwendigen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten an den drei Wobi-Sitzen vorgesehen.

Die erwarteten Mieteinnahmen werden im Jahr 2021 leicht ansteigen und zwar von 38,8 Mio. Euro auf ca. 39,8 Mio. Euro.

Die geplanten Mehrerlöse aus Veräußerungen ergeben sich aus der beabsichtigten Abtretung von 15 Institutswohnungen und der Abtretung von einigen nicht mehr benötigten Grundstücken.

Die Personalkosten werden im Jahr 2021, in erster Linie wegen der Erneuerung des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages für das allgemeine Personal (Zeitraum 2019-2021), des bereichsübergreifenden Kollektivvertrages für Führungskräfte (Zeitraum 2020-2022) und aufgrund von Neuanstellungen, um bereits fehlendes Personal sowie Personal, das demnächst in den Ruhestand versetzt wird, zu ersetzen, von ca. 13,5 Mio. Euro auf ca. 13,8 Mio. Euro ansteigen.

Die Erfolgsrechnung des Haushaltsvoranschlages 2021 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 1.790.000 Euro.

Die Erfolgsrechnung weist zusammengefasst die folgenden Daten und Beträge auf:

<b>Gesamtleistung (A)</b>	<b>63.576.000,00</b>
<i>davon</i>	
<i>Mieterträge</i>	<i>39.807.000,00</i>
<i>Sonstige Erträge</i>	<i>23.769.000,00</i>
<b>Betriebliche Aufwendungen (B)</b>	<b>59.020.000,00</b>
<b>Differenz Gesamtleistung - Aufwendungen</b>	<b>4.556.000,00</b>
<b>Finanzergebnis (C)</b>	<b>-145.000,00</b>
<b>Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (D)</b>	<b>0,00</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.411.000,00</b>
Steuern des Geschäftsjahres	2.621.000,00
<b>Gewinn des Jahres</b>	<b>1.790.000,00</b>

Die Vermögensübersicht weist zusammengefasst die folgenden Daten und Beträge auf:

<b>Gesamtbetrag Aktiva</b>	<b>1.444.176.000,00</b>
<i>davon</i>	
<i>Anlagevermögen</i>	<i>1.407.601.000,00</i>
<i>(nach Abzug der Abschreibungen/ Abwertungen )</i>	
<i>Umlaufvermögen</i>	<i>36.345.000,00</i>
<i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>230.000,00</i>
<b>Gesamtbetrag Passiva</b>	<b>1.444.176.000,00</b>
<i>davon</i>	
<i>Eigenvermögen</i>	<i>1.391.351.000,00</i>
<i>Risikofonds</i>	<i>744.000,00</i>
<i>TFR-Rückstellungen</i>	<i>7.731.000,00</i>
<i>Verbindlichkeiten</i>	<i>37.300.000,00</i>
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>7.050.000,00</i>

Die Überwachungsräte bestätigen

- **bezüglich der Vorscheurechnung im Bereich der Finanz- und Vermögensgebarung**
  - dass in der Plan-Bilanz eine ausgeglichene Geschäftsgebarung vorgesehen ist;
  - dass in der Plan-Bilanz ein positives Bilanzergebnis im Ausmaß von 1.790.000 Euro veranschlagt ist;
  - dass beim erstellen der Plan-Bilanz dem Prinzip der Vorsicht Rechnung getragen wurde.
- **bezüglich dem erläuternden Bericht zur Plan-Bilanz**
  - dass die einzelnen für das Geschäftsjahr 2021 veranschlagten Vermögens- und Erfolgsposten im erläuternden Bericht detailliert beschrieben und ausreichend dargelegt sind.

Die einzelnen Posten sind in der Plan-Bilanz in analytischer Reihenfolge enthalten und die Wertansätze der Posten sind ausreichend beschrieben und erklärt.

In Zusammenhang mit dem Wertansatz der Immobilien und im spezifischen mit der Berechnung der jährlichen Abschreibungen weisen wir darauf hin, dass unter Berücksichtigung der erwarteten Nutzungsdauer und der Tatsache, dass die Immobilien im Anlagevermögen mit ihrem historischen Anschaffungswert ausgewiesen sind, ab dem Jahr 2011 die Kriterien zur Berechnung der Abschreibung der vermieteten Immobilieneinheiten geändert worden sind. Die Abschreibung für diese Immobilieneinheiten wird mit einem degressiven Abschreibungs-Prozentsatz auf der Grundlage des Erhaltungszustandes und einer erwarteten Nutzungsdauer von bis zu 90 Jahren berechnet.

Die TFR-Abfertigungsrückstellungen sind nach den Bestimmungen des L.G. Nr. 6 vom 03.07.1959 berechnet und angesetzt.

Im Haushaltsvoranschlag ist eine Rückstellung zur Aufstockung des Fonds für Forderungsausfälle im Ausmaß von insgesamt 424.000 Euro vorgesehen.

Die Rückstellungen/Auflösungen zur Bildung des Fonds für Risiken und Lasten für laufende Streitfälle mit Unternehmen und/oder mit Mietern werden im Haushaltsvoranschlag 2021, auf der Grundlage der entsprechenden Aufstellung des Leiters des Rechtsamtes Herrn RA Dr. Stefano Paparella, angesetzt.

Die auf den beststeuerbaren Gewinn des Jahres 2021 berechneten Steuern belaufen sich auf insgesamt 2.621.000 Euro und setzen sich wie folgt zusammen:

- IRES und IRAP 2.469.000 Euro
- Latente Steuern 152.000 Euro

-----

Dies alles vorausgeschickt und festgestellt, dass der Haushaltsvoranschlag samt den dazugehörigen Anlagen entsprechend den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen abgefasst ist, empfehlen die Überwachungsräte den Haushaltsvoranschlag für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen.

Bozen, am 07. Dezember 2020

Die Überwachungsräte:

Dr. Friedrich Mairhofer

Dr. Renate König

Dr. Ludwig Castlunger