

INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL

39100 Bozen (BZ) - Horazstraße 14

Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214

Bericht des Überwachungsrates zum Haushaltsvoranschlag 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitarbeiter der Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste des Institutes haben uns den Haushaltsvoranschlag 2022 samt Beilagen zur Prüfung vorgelegt.

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

Zusätzlich zu den vorgelegten Unterlagen und Dokumenten sollte, in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Landesverwaltung, geprüft werden, ob auch das Institut die Anlage Nr. 15 laut Legislativdekret Nr. 118/2021 in Zukunft abfassen und vorlegen muss/soll.

Die Beträge der einzelnen Konten bzw. Posten in der Vermögensübersicht und in der Erfolgsrechnung wurden, nach entsprechender Berücksichtigung der Plandaten für 2022, des Geschäftsganges des laufenden Jahres (Forecast Jahr 2021) und des Haushaltsvoranschlages für 2021 (Budget Jahr 2021), 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 2022 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 und Beschluss Nr. 385 vom 21.05.2019 laut welcher bis zum Jahr 2022 insgesamt 434 neue Wohnungen errichtet werden sollen.

Schließlich ist im Jahr 2021, gemäß Vorgabe der Landesregierung, ein zusätzliches Sonderprogramm für die Sanierung von Wohnungen vorgesehen worden, 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 vorgesehenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die beschlossene Aufnahme des BEI-Darlehens zur Finanzierung der geplanten Neubauprogramme und der geplanten Eingriffe zur außerordentlichen Instandhaltung der Gebäude belaufen sich auf insgesamt 31.900.000 Euro.

Die erwarteten Mieteinnahmen werden auch im Jahr 2022 wiederum leicht ansteigen und zwar von 40,2 Mio. Euro auf ca. 41,2 Mio. Euro.

Die geplanten Mehrerlöse aus Veräußerungen (2,4 Mio Euro) ergeben sich aus der beabsichtigten Abtretung von Institutswohnungen, der Abtretung von nicht mehr benötigten Grundstücken und der Abtretung von anderen obsoleten Anlagegütern.

Die Personalkosten werden im Jahr 2022 von ca. 13,8 Mio. Euro auf ca. 14,1 Mio. Euro leicht ansteigen.

Bei der Berechnung der Abschreibungen werden im Haushaltsvoranschlag 2022, in Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes OIC Nr. 16, Absatz 62, erstmals die Abschreibungen unterbrochen und ausgesetzt, sobald der Restbuchwert für das Gebäude dem Wert des Grundstückes entspricht, auf dem das Gebäude errichtet wurde.

Die Erfolgsrechnung des Haushaltsvoranschlages 2022 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 4.279.000 Euro, wobei in diesem Betrag insgesamt 2.399.000 Euro für Mehrerlöse aus dem Verkauf von mehreren Institutswohnungen, Grundstücken und anderen Anlagegütern enthalten sind.

Die Erfolgsrechnung weißt zusammengefasst die folgenden Daten und Beträge auf:

Gesamtleistung (A)	65.135.000,00
<i>davon</i>	
<i>Mieterträge</i>	<i>41.249.000,00</i>
<i>Sonstige Erträge</i>	<i>23.886.000,00</i>
Betriebliche Aufwendungen (B)	57.937.000,00
Differenz Gesamtleistung - Aufwendungen	7.198.000,00
Finanzergebnis (C)	29.000,00
Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (D)	0,00
Ergebnis vor Steuern	7.227.000,00
Steuern des Geschäftsjahres	2.948.000,00
Gewinn des Jahres	4.279.000,00

Die Vermögensübersicht weißt zusammengefasst die folgenden Daten und Beträge auf:

Gesamtbetrag Aktiva	1.476.168.000,00
<i>davon</i>	
Anlagevermögen	1.441.606.000,00
<i>(nach Abzug der Abschreibungen/ Abwertungen)</i>	
Umlaufvermögen	34.332.000,00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	230.000,00
Gesamtbetrag Passiva	1.476.168.000,00
<i>davon</i>	
Eigenvermögen	1.408.831.000,00
Risikofonds	700.000,00
TFR-Rückstellungen	7.036.000,00
Verbindlichkeiten	54.397.000,00
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.204.000,00

Die Überwachungsräte bestätigen

- bezüglich der Vorscheurechnung im Bereich der Finanz- und Vermögensgebarung
  - dass in der Planbilanz eine ausgeglichene Geschäftsgebarung vorgesehen ist;
  - dass in der Planbilanz ein positives Bilanzergebnis im Ausmaß von 4.279.000 Euro veranschlagt ist;
  - dass beim Erstellen der Planbilanz dem Prinzip der Vorsicht Rechnung getragen wurde.
- bezüglich dem erläuternden Bericht zur Planbilanz
  - dass die einzelnen für das Geschäftsjahr 2022 veranschlagten Vermögens- und Erfolgsposten im erläuternden Bericht detailliert beschrieben und ausreichend dargelegt sind.

Die einzelnen Posten sind in der Planbilanz 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 ab dem Jahr 2011 unter Berücksichtigung der erwarteten Nutzungsdauer die Abschreibung für die vermieteten Immobilieneinheiten mit einem degressiven Abschreibungs-Prozentsatz auf der Grundlage des Erhaltungszustandes und einer erwarteten Nutzungsdauer von bis zu 90 Jahren berechnet werden.

In Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes OIC Nr. 16, Absatz 62, wird im gegenständlichen Haushaltsvoranschlag für 2022 die Abschreibung unterbrochen und ausgesetzt, sobald der Restbuchwert für das Gebäude dem Wert des Grundstückes entspricht, auf dem das Gebäude errichtet wurde.

Aufgrund der Anwendung des OIC Nr. 16 verringert sich im Jahr 2022 die Abschreibung und dadurch verbessert sich somit das Jahresergebnis um insgesamt 3.593.000 Euro.

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 383.000 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 2022, auf der Grundlage der entsprechenden Aufstellung des Leiters des Rechtsamtes Herrn RA Dr. Stefano Paparella, angesetzt.

Die auf den steuerbaren Gewinn des Jahres 2022 berechneten Steuern belaufen sich auf insgesamt 2.948.000 Euro und setzen sich wie folgt zusammen:

- IRES und IRAP 2.802.000 Euro
- Latente Steuern 146.000 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 2022 zu genehmigen.

Bozen, am 09. Dezember 2021

Die Überwachungsräte:

Dr. Friedrich Mairhofer

Dr. Renate König

Dr. Ludwig Castlunger