



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

PLANBILANZ 2015

Titelbild: Ahrntal/St. Johann – Riepe 2 – 9 Wohnungen



ERLÄUTERNDER BERICHT ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2015

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 € 1.279.671.000

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

B.I. IMMATERIELLE ANLAGEWERTE € 9.002.000

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 31.12.2014	Ankäufe 2015	Abschreibung 2015	Wert zum 31.12.2015
€ 99.000	+ € 15.000	- € 54.000	€ 60.000

Für das Jahr 2015 sind € 15.000 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: € 8.917.000

Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten in Gebäuden Dritter: € 25.000

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

B.II. SACHANLAGEN € 1.270.669.000

B.II.1. Grundstücke und Bauten € 1.212.049.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes zum 31.12.2015 aus, und zwar nach Abzug des Wertberichtigungsfonds.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2014 des Immobilienvermögens	€ 1.185.751.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen der im Jahre 2015 fertiggestellten Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 37.849.000
• Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2015	€ 11.551.000
Wert zum 31.12.2015 des Immobilienvermögens	€ 1.212.049.000

Der Betrag des Abschreibungsfonds zum 31.12.2015 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wert zum 31.12.2014	Abschreibungsquoten	Verminderung durch Abtretung von Gütern	Wert zum 31.12.2015
Abschreibungsfond vermietete Wohnungen	€ 115.453.000	€ 10.336.000	34.000	€ 125.755.000
Abschreibungsfond Investitionsgüter	€ 12.634.000	€ 1.078.000	-	€ 13.712.000
Abschreibungsfond Gebäude mit direkter Nutzung	€ 2.812.000	€ 165.000	-	€ 2.977.000
Abschreibungsfond verschiedener Einrichtungen (Versammlungssäle u. ä.)	€ 136.000	€ 6.000	-	€ 142.000
				€ 142.586.000

Für das Jahr 2015 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Betrag über € 32.630.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 11.580.000 in Neubauten und Ankäufe und € 21.050.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.420.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der Vermögenszuwachs des Institutes wird auf € 37.849.000 geschätzt. Er ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den Bau von 36 Wohnungen in Leifers, 6 Wohnungen in Schluderns, 6 Wohnungen in Laas und 50 Wohnungen in Meran, verschiedener außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten, die im Jahr 2015 fertiggestellt werden, von den technischen Spesen sowie den Kosten für das technische Personal des Wohnbauinstitutes, das bei der Bautätigkeit beschäftigt ist.

	Bestand 01.01.2015	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2015
Aktiviert	€ 1.185.751.000	-	€ 37.849.000	€ 11.551.000	€ 1.212.049.000
In Bau befindlich	€ 59.926.000	€ 19.280.000	€ 17.666.000		€ 58.312.000

B.II.2. Technische Anlagen und Maschinen € 210.000

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2015 der Fotovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Wertberichtigungsfonds.

B.II.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung € 10.000

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Betriebsausstattung. Für das Jahr 2015 ist eine Investition von € 3.100 für verschiedene Geräte vorgesehen, die hauptsächlich im technischen Bereich eingesetzt werden.

B.II.4. Andere Güter € 88.000

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

Im Laufe des Jahres 2015 sind Investitionen für den Ankauf von Hardware für € 1.500 und von Büromaschinen für € 3.000 vorgesehen.

B.II.5. Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 58.312.000

Es handelt sich hierbei um den Wert von € 56.312.000 der in Bau befindlichen Gebäude zum 31.12.2015 und um € 2.000.000 für die Vorschüsse an Freiberufler für noch nicht fertiggestellte Projekte.

C. UMLAUFVERMÖGEN € 59.310.000

C.I.5. Geleistete Anzahlungen € 15.000

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

C.II. FORDERUNGEN € 50.145.000

C.II.1. Gegenüber Benützer und Kunden € 32.000.000

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen für einen für das Jahr 2015 geschätzten Betrag von € 3.820.000 (€ 6.300.000 als Bruttobetrag des Delcrederefonds);
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2016, die vorzeitig im Monat Dezember 2015 für € 4.800.000 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 € 22.780.000;
- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 600.000.

Die Forderungen für Nebenspesen, die noch nicht endgültig abgerechnet wurden, beziehen sich auf die vorläufige Feststellung der Ausgaben des Jahres 2015 und auf die vorläufig festgestellten Ausgaben zum Jahresende 2014, 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 € 2.480.000 ausgewiesen.

C.II.4. Gegenüber der Autonomen Provinz Bozen € 16.077.000

Diese Position umfasst:

- den Finanzierungsbetrag über € 15.699.000 für die Bautätigkeit 2009 und zum Teil für die Bautätigkeit im Jahr 2015, welcher vom Land genehmigt, aber nicht ausbezahlt wurde. Diese Beiträge werden in den folgenden Jahren für die Finanzierung von neuen Bauvorhaben überwiesen werden und um die liquiden Mittel des Institutes für die außerordentliche Instandhaltung zu ergänzen;
- der Betrag von € 378.000 umfasst den Differenzbetrag, im laufenden Haushaltsjahr gedeckt durch Landesbeiträge, zwischen den Ausgaben für die

Anmietung Privatwohnungen zum Landesmietzins und den Mieterlösen zum Sozialmietzins.

C.II.4-bis.Steuerguthaben € 1.027.000

Es handelt sich um das angenommene Guthaben von € 448.000 für IRES und von € 259.000 für IRAP, das mit der Steuervorauszahlung im Juni 2016 verrechnet wird, um das jährliche MwSt.-Guthaben von € 50.000, um das Guthaben von € 100.000, welches sich durch die Begünstigungen für Arbeiten zur energetischen Sanierung durchgeführt in den Haushaltsjahren 2013-2014-2015 laut G. 296/2006 ergibt und um das Guthaben von € 170.000 für das Ansuchen für die Rückvergütung des IRES-Abzugs auf die geschuldete IRAP-Steuer auf Personalkosten für die Jahre 2007-2011.

C.II.5. Gegen andere € 1.041.000

Es handelt sich um die von dem Institut bezahlten Kauttionen, 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 € 9.150.000

C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt € 9.150.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2015 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

Die Kassaverfügbarkeit zum Ende des Jahres wird im Vergleich zur laufenden Notwendigkeit höher ausfallen, da sie zur Bevorschussung der Landesfinanzierung für die Bautätigkeit und für die Gewährung des Mietbeitrages in den ersten Monaten des Folgejahres bestimmt ist.



PASSIVPOSTEN

A. EIGENKAPITAL

€ 1.287.270.000

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 € 41.902.000

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 € 81.893.000

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 € 1.147.272.000

A.VII.1. Freiwillige Rücklagen € 38.000

A.VII.3. Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.147.234.000

Diese bestehen aus den Kapitalfinanzierungen des Landes und anderer Körperschaften. Im Jahr 2015 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 2015 ist die Einnahme der Finanzierungen von € 9.450.000 für die Bautätigkeit und von € 17.450.000 für die außerordentliche Instandhaltung vorgesehen.

Kapitalbeiträge für Investitionen mit Steueraussetzung:	€ 939.715.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2016-2019:	€ 10.606.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2015:	€ 196.913.000

A.IX. BILANZGEWINN (VERLUST) € 38.000

Der angenommene Gewinn für das laufende Jahr beläuft sich auf € 38.000. Dieser geringe Gewinn entsteht hauptsächlich dadurch, dass im Vergleich zu den Vorjahren bei gleichbleibenden Mieteinnahmen die vorgesehenen Ausgaben für Dienste zunehmen und die Abschreibungsquoten der Gebäude des Institutes im Gesamtbetrag durch die Fertigstellung von neuen Gebäuden und der Durchführung von außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten stetig ansteigen.

B. FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 1.923.000

B.2. FONDS FÜR STEUERN € 1.923.000

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

C. ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER € 8.324.000

In diesem Fond werden die bis zum 31.12.2015 angereiften Abfertigungen der Arbeitnehmer, abzüglich der Vorschusszahlungen, ausgewiesen.

D. VERBINDLICHKEITEN **€ 36.005.000**

D.5. DARLEHEN **€ 216.000**

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 **€ 17.100.000**

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

D.7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN **€ 8.750.000**

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2015, die in den ersten Monaten des Jahres 2016 bezahlt werden.

D.12. VERBINDLICHKEITEN AUS ABGABEN **€ 0**

D.14. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN **€ 9.939.000**

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;

- andere kleinere Verbindlichkeiten.

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

€ 5.459.000

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 4.800.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2016, die vorzeitig im Dezember 2015 erfolgt. In der Passiva scheint dieser Betrag als Ausgleich für den in der Aktiva unter Punkt C.II.1 „Forderungen gegenüber Benützer und Kunden“ angeführten Betrag auf. Außerdem beinhaltet dieser Posten den im Jahr 2014 erhaltenen Beitrag im Anlagekonto von € 559.000 für die Verwirklichung des europäischen Programms zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten, genannt „Sinfonia“, das wahrscheinlich mit 2018 abgeschlossen sein wird und das Steuerguthaben von € 100.000, welches sich durch die Begünstigungen für Arbeiten zur energetischen Sanierung ergibt, die in den Haushaltsjahren 2013-2014-2015 laut G. 296/2006 durchgeführt wurden. Dieser Betrag wird mit den Einkommenssteuern der folgenden Jahre verrechnet. Er scheint in der Passiva als Ausgleich für den in der Aktiva unter Punkt C.II.4-bis „Steuerguthaben“ verrechneten Betrag auf.

ORDNUNGSKONTEN

€ 35.576.000

Geleistete Garantien € 2.600.000

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

Erhaltene Garantien € 24.200.000

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

WOHNGELD € 8.500.000

Trotz des Übergangs der Zuständigkeit im Bereich der Gewährung des Mietbeitrages an die Sozialsprengel wird das Institut die laufenden Anfragen bis zur Fälligkeit der betreffenden Mietverträge, in jedem Fall nur bis Juli 2016, weiter bearbeiten.

Für das nächste Jahr wird die Auszahlung des Beitrags an ungefähr 2.500 Antragsteller vorgesehen, in Anbetracht, dass ungefähr die Hälfte der Anfragen ihre Vertragsfälligkeit im Laufe des Jahres 2015 haben.

Es wird ein zweckgebundener Ausgabenbetrag von ungefähr € 6.500.000 und ein Kassenausgang von ungefähr € 8.500.000 vorgesehen (dieser umfasst die Raten der bereits genehmigten Ansuchen 2014, die 2015 anfallen).

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 € 56.579.000

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 50.750.000

Typische Erträge des Institutes:

1.a. Mieterträge € 35.814.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 30.539.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 2.756.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 295.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.747.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 472.000 betreffen die Mieten von 60 Wohnungen in Bozen und anderen 7 Wohnungen in Meran für den Mittelstand.

Unter Punkt B.8. „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 700.000 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Der leicht zurückgegangene Zuwachs der Mieteinnahmen im Vergleich zur Planbilanz 2014 ist damit zu rechtfertigen, dass die Mieten der Wohnungen im Staatseigentum, auf einen Betrag von € 125.000 geschätzt, seit Erstellung des Haushaltsabschlusses 2013 (Mai 2014) nicht mehr als Erträge eingestuft werden, sondern in der Passiva unter Punkt 14.c „Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat“ aufscheinen, da diese abzüglich der vom Institut getragenen Verwaltungsspesen dem Staat zustehen. Für das Jahr 2015 ist ein Rückgang der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr 2014 von € 208.000 vorgesehen, da der Sanitätsbetrieb

Bozen den Vertrag für die angemieteten Wohnungen im ehemaligen Hotel Schwefelbad zum 1. Dezember dieses Jahres gekündigt hat.

Die Erträge aus Mieteinnahmen der Wohnungen wurden unter Berücksichtigung der Einnahmen von 92 neuen Wohnungen im Frühjahr 2015 geschätzt. Davon sind zwar 50 Wohnungen dem Mittelstand vorbehalten, wegen mangelnder Ansuchen werden im Laufe des Jahres 2015 den Gesuchstellern nur 7 Wohnungen zugewiesen, während die restlichen 43 Wohnungen an Mieter der Rangliste des Wobi vermietet werden. Der Ertragszuwachs durch die Mieteinnahmen von neuen Wohnungen wird durch den voraussichtlichen Rückgang der Mieten durch die sinkenden Einkommen der Mieter, aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Rezession, in Grenzen gehalten (für die Berechnung der Miete wird das Einkommen 2013 berücksichtigt).

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

1.b. Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude **€ 189.000**

Dieser Posten betrifft die Rückzahlung der Verwaltungsspesen und die Ausgabe für Gerichtsverfahren durch die Mieter. Nach einer Verminderung der Einnahmen gegenüber dem Jahr 2013, die sich aus der endgültigen Abtretung der Kondominiumsverwaltung an externe Verwalter im Jahr 2013 ergeben hat, werden für 2015 gleichbleibende Werte wie im Haushaltsjahr 2014 erwartet.

1.c. Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude **€ 236.000**

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 **€ 14.486.000**

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

1.f. Andere **€ 25.000**

Dieser Posten beinhaltet die Erlöse aus den Stromverkäufen der Fotovoltaikanlagen.

4. ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN **€ 3.417.000**

4.b. Andere **€ 3.417.000**

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 **€ 2.412.000**

Diese setzen sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

5.b. Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen **€ 284.000**

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 **€ 854.000**

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 € 448.000;
- den Betrag über € 406.000 für Beiträge, die vom Land und vom Staat zur teilweisen Abdeckung der vom Institut aufgenommenen Darlehensraten ausbezahlt wurden.

5.d. Mehrwerte aus Veräußerungen **€ 1.274.000**

Der Mehrwert aus Veräußerung ergibt sich aus der Abtretung von verschiedenen kleinen Flächen in der ehemaligen Semiruralizone an die Gemeinde Bozen. Im Laufe des Jahres 2015 werden außerdem ein Magazin und verschiedene Investitionsgüter kleineren Ausmaßes abgetreten.

5.e. Andere € 0

B. HERSTELLUNGSKOSTEN € 53.895.000

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

6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 24.000

7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 21.654.000

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

7.a. Allgemeiner Aufwand € 1.883.000

Folgende Aufstellung enthält die wichtigsten Aufwandsposten:

Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 86.000
Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 30.000
Repräsentationsfond des Präsidenten	€ 10.000
Aufwand für Mieten und Verwaltung der Büros	€ 210.000
Aufwand für die Instandhaltung der Büros	€ 100.000
Aufwand für Reinigung – facility management	€ 150.000
Aufwand Postspesen	€ 80.000
Aufwand Postspesen EDV	€ 80.000
Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 55.000
Aufwand Datenleitungen	€ 80.000
Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 30.000
Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 90.000
Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 17.000
Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 25.000
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	€ 19.000
Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 10.000
Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz	€ 30.000
Aufwand für Rechtsberatung	€ 10.000
Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 48.000
Aufwand für technische Beratung	€ 49.000
Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 179.000
Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 66.000
Aufwand für externe Mitarbeiter	€ 4.000

Veröffentlichungen	€ 10.000
Aufwand für Personalsuche	€ 5.000
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 eines Freiberuflers zur Kontrolltätigkeit für das Organisationsmodell laut gesetzesvertretendem Dekret 231/2001.

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 und die Buchbinderarbeiten des Haushaltsabschlusses und der Sozialbilanz, für Beauftragungen von Übersetzungen, für die langfristige, optische Dokumentenarchivierung und für die Beauftragung von Parteisachverständigen in Rechtsstreitigkeiten, enthalten.

7.b. Aufwand für die Gebäudeverwaltung € 1.494.000

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	€ 57.000
Übersiedlungsspesen zu Lasten des Institutes	€ 10.000
Entschädigung und Spesenvergütung für Mitglieder der Zuweisungskommission von Wohnungen	€ 28.000
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)	€ 200.000
Entgelte für Vertrauenspersonen des Institutes	€ 110.000
Versicherungen der Gebäude	€ 335.000
Verwaltungsspesen von Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 710.000
Spesen Gemeinschaftsräume	€ 44.000

7.c. Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 4.400.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 2.200.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.040.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 160.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

7.d. Dienstleistungsaufwand € 13.656.000

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 € 150.000

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 € 1.183.000

Hierbei handelt es sich um die Ausgabe von € 743.000 für die von Privaten angemieteten Wohnungen, für welche das Institut den Landesmietzins bezahlen wird. Dieser Posten beinhaltet außerdem die Ausgabe von € 300.000 für die angemieteten Büroräume und die Ausgabe von € 140.000 für angemietete Fahrzeuge.

9. AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.517.000

Die Personalkosten verstehen sich inklusive der Personalausgaben für Techniker, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten angelastet und aktiviert werden, in der Höhe von € 3.417.000 (siehe Position 4.b.4. in der G.u.V.).

9.a. Löhne und Gehälter **€ 9.111.000**

Gehälter	€ 7.208.000
Koordinierungs-, Funktions- und Stellvertreterzulagen	€ 550.000
Freiberuflerzulage Technik	€ 540.000
Freiberuflerzulage Rechtsanwälte und Anwaltshonorare	€ 68.000
Leistungslohn	€ 251.000
Aufgabenzulage	€ 155.000
Ergebniszulage für die Führungskräfte	€ 72.000
Individuelle Gehaltserhöhungen	€ 70.000
Überstunden	€ 25.000
Bereitschaftsdienst	€ 30.000
Tages- und Außendienstentschädigung und Reiserückvergütung	€ 55.000
Familiengeld	€ 80.000
Entgelt für Praktikanten	€ 7.000

Der Anstieg der Ausgabe für Gehälter im Vergleich zum Forecast 2014 ergibt sich aus:

- € 70.000 für die Gehaltsvorrückungen für das Jahr 2015
- € 80.000 für die zustehende Zulage des Direktors des neuen Amtes der Ordentlichen Instandhaltung und für eventuelle Aufnahmen mit Arbeitsverträgen auf bestimmte Zeit als Ersatz für abwesendes Personal in Mutterschaft oder aus zeitlich begrenzter und dringlicher organisatorischer Notwendigkeit, um den kontinuierlichen Dienst zu gewährleisten.

9.b. Sozialabgaben und Aufwendungen **€ 2.417.000**

9.c. Zuweisung an den Abfertigungsfond **€ 870.000**

9.e. Andere Aufwendungen **€ 119.000**

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 4.000 auf den Beitrag für den Freizeitverein, von € 15.000 auf kleinere Personalausgaben und den Ankauf von Dienstbekleidung, von € 22.000 auf die Ausgaben für die Arbeitssicherheit, sowie von € 78.000 auf die Ausbildung des Personals.

10. ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN **€ 12.385.000**

10.a. Abschreibung immaterieller Anlagen **€ 437.000**

Dieser Posten besteht aus € 54.000 für die Abschreibung der angekauften Softwarelizenzen (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%) , aus € 15.000 für

die außerordentliche Instandhaltung auf Güter von Dritten und aus € 368.000 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 € 11.858.000

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 10.302.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.248.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 309.000

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 € 90.000

Auch im Haushaltsjahr 2015 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 € 90.000 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 € 6.132.000

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2015	€ 2.997.000
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	€ 2.130.000
die Mindererlöse aus Veräußerung von Investitionsgütern	€ 515.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 75.000

Der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen für den Haushalt 2015 wird im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallen, da im Vergleich zu 2014 Mindererlöse aus Veräußerungen von einigen Vermögensgütern (Autostellplätze) vorgesehen sind.

Bei der IMI wird im Vergleich zu 2014 mit einem leichten Zuwachs gerechnet, dies in Folge der primären Zuständigkeit der Autonomen Provinz Bozen ab 1. Jänner 2014 und des veränderten Bestimmungsmodus der Steuer gegenüber der IMU. Somit konnten die Gemeinden selbständig die anzuwendenden Prozentsätze und Abzüge für die Berechnung der geschuldeten Steuer bestimmen.

C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN – FINANZERFOLG	€ -5.000
--	-----------------

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 € 95.000

17.4. Andere Lasten € 95.000

Diese bestehen aus den angereiften gesetzlichen Zinsen auf Kauttionen, welche von den Mietern von Wohnungen und kommerziellen Liegenschaften hinterlegt worden sind. Für das Jahr 2015 ist die Anwendung eines im Vergleich zum Vorjahr gleichgebliebenen gesetzlichen Zinssatzes von 1,0 % vorgesehen.

E. AUSSERORDENTLICHE EINNAHMEN UND LASTEN €-50.000

E.21. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN € 50.000

E.21.b. MEHRAUFWÄNDE/MINDERERLÖSE € 50.000

Es handelt sich hauptsächlich um Mindererlöse aus Guthaben oder nicht absetzbaren Ausgaben, die sich auf die Vorjahre beziehen.

ERGEBNIS VOR STEUERN € 2.629.000

aus der Summe von:

Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit	€ 2.684.000
(Differenz zwischen dem Wert der Produktion und den betrieblichen Aufwendungen)	
Finanzerfolg	€ -5.000
<u>Ergebnis der außerordentlichen Verwaltung</u>	<u>- € 50.000</u>
ERGEBNIS VOR STEUERN	€ 2.629.000

22. STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 2.591.000

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 2015 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 13,75 % berechnet und wird sich voraussichtlich € 3.098.000 belaufen, von denen € 2.220.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen und € 878.000 aus der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre entstehen.

Die IRAP für das Jahr 2015 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 2,68 %, wie von der Südtiroler Landesregierung vorgesehen, berechnet und wird sich voraussichtlich € 167.000 belaufen.

Für das Jahr 2015 wird eine Steuerrückstellung auf die erhaltenen Beiträge für die Ankäufe von Wohnungen für € 64.000 sowie auf die erzielten Mehrerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen und Grundstücken und auf die außerordentlichen Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken von € 140.000 vorgesehen.

26. BILANZGEWINN/VERLUST € 38.000