

# Abschluss rechnung '22



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

## **Kolophon**

© 2023  
Institut für den Sozialen Wohnbau  
des Landes Südtirol

39100 Bozen  
Horazstraße 14  
Tel. 0471 906666  
info@wobi.bz.it  
www.wobi.bz.it

Eingetragen im Handelsregister Bozen  
Steuernummer und Mehrwertsteuernummer 00121630214

Präsident  
Dr. Francesca Tosolini

Generaldirektor  
Dr. Wilhelm Palfrader

Text  
Abteilung Finanzen und Allgemeine Dienste

# Abschlussrechnung Geschäftsjahr 2022

Institut für den Sozialen Wohnbau  
des Landes Südtirol



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

Institut für den Sozialen Wohnbau des Landes Südtirol

# Anhang zur Bilanz

## **Prämissen**

Durch das Gesetzesdekret 139/2015 wurden die Inhalte der EU-Bestimmungen 34/2013 eingeführt. Auf Grundlage dieser wurde die Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres, dessen Verfassungsmodalitäten im Buch V – Titel V des Zivilgesetzbuches enthalten sind, sowohl in der Darstellungsstruktur der buchhalterischen Situation im Vermögensstand und in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in den Inhalten der Erstellung des Anhangs zur Bilanz, der Verwalterberichte und der Kapitalflussrechnung, abgeändert.

Der Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) hat im Laufe des Jahres 2016 die Buchhaltungsrichtlinien überarbeitet, wobei die selben Interpretations- und Ergänzungsbestimmungen des technischen Plans der Gesetzesbestimmungen des Zivilgesetzbuches angewandt wurden.

Diese Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres wurde gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Gesetzesdekrets 139/2015 und den neuen Buchhaltungsrichtlinien des Nationalrates der Wirtschaftsdoktoren verfasst.

## **Bei der Bewertung der Posten des Jahresabschlusses und bei den Wertberichtigungen angewandte Richtlinien**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die folgenden Grundsätze gemäß dem Art. 2423 bis des Zivilgesetzbuches beachtet:

- Grundsatz der Vorsicht;
- Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit;
- die Erfassung und Darstellung der Posten wurde unter Beachtung des Wesens der Geschäftsvorfälle und Verträge erarbeitet;
- Grundsatz der Bewertungsstetigkeit;
  
- Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- die Risiken und Verluste des Haushaltsjahres wurden beachtet, auch wenn diese erst nach Abschluss bekannt waren;
- Grundsatz der Einzelbewertung;

- die Bewertungskriterien wurden nicht von einem Haushaltsjahr zum anderen abgeändert mit Ausnahme der Inhalte des Art. 2423-ter.

Die Beträge in der Bilanz sind in ganzen Euroeinheiten verfasst, mögliche Rundungsdifferenzen werden in den Passivposten des Vermögensstandes unter dem Posten A.VI.1. „Andere Reserven – freiwillige Reserven“ ausgewiesen.

# Vermögensrechnung

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

- auf der Aktivseite die Verwendung der Mittel
- auf der Passivseite die Herkunft der Finanzmittel ausgewiesen.

## A K T I V P O S T E N

### **B.** **Anlagevermögen** € 1.409.353.251

Das Anlagevermögen wird in der Bilanz zu den Anschaffungskosten nach Abzug der im Laufe der Geschäftsjahre getätigten Abschreibungen ausgewiesen und direkt den einzelnen Posten zugeschrieben.

Im Berichtsjahr 2022 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 32.437.694 ausgegeben; € 6.345.705 für Neubauten und Ankäufe und € 24.490.255 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.034.110 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 432.376 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.601.734 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.

### **B.I.** **Immaterielles Anlagevermögen** € 12.907.124

In der Bilanz werden weder Aufwendungen für Errichtung und Erweiterung des Unternehmens (B.I.1) noch Aufwendungen für Forschung, Entwicklung und Werbung ausgewiesen (B.I.2).

Punkt B.I.4. „Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte“ betrifft die Software des Institutes zum Ankaufswert unter Berücksichtigung der fünfjährigen Abschreibung.

Punkt B.I.7. „Sonstiges“ betrifft den Wert der Gebäude in Oberflächenrecht und die außerordentliche Instandhaltung von Gebäuden Dritter.

Als Abschreibungsdauer wird der kurze Zeitabschnitt zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages gewählt.

## **B.II.** **Sachanlagevermögen** € 1.396.426.102

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten ausgewiesen und von den entsprechenden Abschreibungsfonds berichtet.

Die der Gewinn- und Verlustrechnung zugeschriebenen Abschreibungsquoten wurden laut Verwendung, Bestimmung und wirtschaftlich-technischer Dauer der Abschreibungsgüter unter Berücksichtigung der restlichen Nutzungsmöglichkeit berechnet.

Im Haushaltsjahr, in welchem das Abschreibungsgut angekauft wurde, wird die entsprechende Abschreibungsquote pauschal um die Hälfte gekürzt, davon ausgehend, dass dies einer vernünftigen Annäherung an die zeitliche Aufteilung der Ankäufe im Laufe des Haushaltsjahres entspricht.

Die Güter mit einem Einheitswert bis zu € 516,46, die eine autonome Verwendung zulassen, wurden auf Grundlage der ordentlichen Prozentsätze abgeschrieben, sofern es sich um inventarisierte Güter handelt bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht wurden und sich ihre Verwendung auf ein einzelnes Haushaltsjahr beschränkt.

### **B.II.1.** **Grundstücke und Bauten** € 1.362.009.838

Dieser Posten entspricht dem Wert des Liegenschaftsvermögens des Institutes zum 31.12.2022 unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Für eine korrekte Anwendung der Buchhaltungsprinzipien und in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen des Artikels 36 Absätze 7 und 8 des Gesetzesdekrets Nr. 223/2006, der festlegt, dass die Abschreibung der Grundstücke von Gebäuden steuerlich nicht absetzbar ist, wurde der Wert der Grundstücke von allen Immobilien getrennt ausgewiesen.

Die Investitionsgüter, ausschließlich nach ihrer Bestimmung (Büros, Gemeinschaftssäle) oder nach ihrer Natur (Gebäude der Katasterkategorie B, C und D), wurden unter Anwendung des Prozentsatzes von 3% abgeschrieben.

Für die anderen Güter, nämlich die Mietwohnungen, wird ab dem Haushaltsjahr 2011 ein neues Abschreibungskriterium angewandt, das folgendes vorsieht:

- die Abschreibungsdauer wird auf 90 Jahre verlängert, in Anbetracht der effektiven Nutzungsdauer und der technischen Abnutzung dieser Güter,
- es werden steigende Abschreibungssätze im Verhältnis zum Alter der Gebäude angewandt, und zwar deswegen, weil diese Güter zum historischen Wert in der Bilanz verbucht sind.

#### **B.II.2** **Technische Anlagen und Maschinen** € 11.133

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2022 der Photovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.

#### **B.II.3.** **Betriebs- und Geschäftsausstattung** € 21.347

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Büromaschinen.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.

#### **B.II.4** **Sonstige Güter** € 315.181

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

Es wurden folgende Abschreibungssätze angewandt:

• Büromaschinen	20%
• Büromöbel	12%
• EDV-Anlagen und elektronische Maschinen	20%
• Kraftfahrzeuge	20%
• PKW	25%

#### **B.II.5.**

#### **Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen**

€ 34.068.603

Es handelt sich um den Wert der Ende 2022 noch nicht fertig gestellten Bauten.

Die noch nicht beendeten Arbeiten wurden aufgrund des Kriteriums des Baufortschrittes verbucht, dabei werden die Erlöse entsprechend des Fortschrittes der Bautätigkeit bewertet.

Am 31.12.2022 befinden sich, zusammen mit einigen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, 4 Baustellen zur Errichtung von 46 Wohnungen in Bauphase und 13 Baustellen zur Errichtung von 220 Wohnungen in Projektierungsphase mit einem Gesamtwert von € 31.419.381.

Der Betrag in Höhe von € 2.649.222 betrifft schließlich Anzahlungen an Freiberufler für Projekte in der Planungsphase.

#### **Wertminderung des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens**

Es wurden keine Wertminderungen durch Langzeitverluste von Sachanlagen oder immateriellen Anlagen verursacht und deshalb bestand keine Notwendigkeit, Abwertungen oder außerordentliche Abschreibungen durchzuführen. Das Institut hat im gegenständlichen Geschäftsjahr alle Güter, materielle oder immaterielle, entsprechend den systematischen Abschreibungsplänen, die die restliche Lebensdauer berücksichtigen, abgeschrieben.

#### **Veränderung des immateriellen Anlagevermögens**

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 12.901.340 auf € 12.907.124 erhöht.

Die Bewegungen des immateriellen Anlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.

#### **Veränderung des materiellen Anlagevermögens**

Beim Sachanlagevermögen wurde im Haushaltsjahr ein Zuwachs von € 21.278.987 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 6.708.190 vermindert.

Der Wert der Fotovoltaik-Anlagen wird in dieser Bilanz in der Aktiva unter Punkt B.II.2 ausgewiesen.

Somit ist der Gesamtwert des Sachanlagevermögens, unter Berücksichtigung der Zuwächse, eventueller Abtretungen und Neuklassifizierungen und der Berechnung der Abschreibungen, von anfänglichen € 1.381.855.305 auf € 1.396.426.102 angestiegen.

Die Bewegungen des Sachanlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.

**Bewegungen des Anlagevermögens**

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Beitrag Investitionsgüter	Bilanzsalden
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen		
Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte: Software	831.475		745.734		85.741	11.706				28.702		68.745
Sonstiges												
Gebäude im Oberflächenrecht	19.407.013		6.604.105		12.802.908	449.702				432.218		12.820.392
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	90.178		77.487		12.691	11.412				6.116		17.987
<b>Summe</b>	<b>20.328.666</b>		<b>7.427.326</b>		<b>12.901.340</b>	<b>472.820</b>				<b>467.036</b>		<b>12.907.124</b>

### Bewegungen der Sachanlagevermögen

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Sonstiges	Bilanzsalden	
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen		Beitrag Investitionsgüter
Grundstücke	3.896.135				3.896.135	0							3.896.135
Eigentumswohnungen und vom Land übertragene Wohnungen	1.490.310.064		193.329.381		1.296.980.683	37.301.194				9.891.083		5.832.185	1.318.615.542
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	43.135.112		19.344.249		23.790.863	789.728				734.257		276.196	23.570.138
Gebäude in direkter Verwendung	20.031.833		4.003.251		16.028.583	475.470				519.096			15.984.956
Anlagen und Maschinen	340.803		306.517		34.286					23.153			11.133
Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.281		289.286		21.995	4.981				5.629			21.347
Sonstige Güter	8.054.321		7.728.353		325.968	74.139				84.926			315.181
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	40.776.793				40.776.793		-6.708.190						34.068.603
<b>Summe</b>	<b>1.606.856.342</b>		<b>225.001.037</b>		<b>1.381.855.305</b>	<b>38.645.512</b>	<b>-6.708.190</b>			<b>11.258.144</b>		<b>6.108.381</b>	<b>1.396.426.102</b>

**B.III**  
**Finanzielle Anlagevermögen**  
€ 20.025

Sind zum Anschaffungspreis erfasst und betreffen kleine Beteiligungen an Fernwärme- und Energiegenossenschaften.

**C.**  
**UMLAUFVERMÖGEN**  
€ 60.433.681

**C.I.**  
**Vorräte**  
€ 11.894

**C.I.5.**  
**Anzahlungen**  
€ 11.894

Es handelt sich um die bevorschussten Beträge für die Frankiermaschinen des Institutes.

**C.II.**  
**Forderungen**  
€ 28.922.992

Die Forderungen sind zum voraussichtlichen Verkaufswert von Gütern und Leistungen ausgewiesen. Die Angleichung des Nennwertes der Forderungen an den voraussichtlichen Verkaufswert erfolgt mittels eigenem Fonds Wertberichtigungen von Forderungen unter Berücksichtigung des Alters und der Art der Forderungen.

Der Artikel 2426, Absatz 1 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches, abgeändert laut Gesetzesdekret 139/2015, sieht vor, dass die wesentlichen Forderungen und Schulden im Haushaltsabschluss nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ausgewiesen werden müssen. Bei den Forderungen muss zusätzlich der Wert der wahrscheinlichen Einbringung dieser Forderungen berücksichtigt werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Forderungen des Wobi meist eine Fälligkeit von weniger als 12 Monaten haben, mit Ausnahme einiger Steuerguthaben sowie einzelner Guthaben für Landesfinanzierung, hat das

Institut beschlossen, das Buchhaltungsprinzip OIC 15, Absatz 34-40 nicht anzuwenden:

- die Steuerguthaben (mit Ausnahme jener des sogenannten „bonus facciate“ und jene der Baumaßnahmen für die energetische Neueinstufung „Superbonus 110%“) haben keine Verweilkosten und nur unerhebliche Werte für eine wahrheitsgerechte Ausweisung im Haushaltsabschluss;
- die zu erwartenden Finanzierungsmittel bezüglich Guthaben gegenüber der Provinz, die keine Verweilkosten haben, spiegeln das Chronoprogramm der Fortschritte der Baustellen wieder, die finanziert werden, wenngleich die Eingänge der Finanzierungsguthaben zeitgleich übereinstimmen, jedoch kleine Abweichungen zu den Zahlungsausgängen bestehen.

Da die Bewertung der Forderung nicht im Sinne der abschreibbaren Kosten erfolgt, werden diese zum voraussichtlichen Verwirklichungswert ausgewiesen. Dieser entspricht dem Nennwert, abzüglich der sicheren und genau vorsehbaren Verluste, sowie der entsprechenden Entwertungsfonds, um das Risiko des Nicht-Inkasso bewerten zu können. Dieses Risiko wird aufgrund des Alters der Forderungen sowie der erlangten Erfahrungswerte errechnet.

**C.II.1.**  
**Gegenüber Nutzern und Kunden**  
**€ 13.870.727**

Dieser Posten umfasst:

- a) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 4.329.421.

Aus folgender Tabelle geht der Betrag der Forderungen unterteilt nach ihrer Typologie hervor.

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 3.880.686	1.797
Geschäfte/Büros	€ 173.809	228
Arbeiterwohnheime	€ 188.117	26
Garage/Abstellplatz	€ 60.717	105
Kondominium	€ 24.150	1
Verschiedene Lokale	€ 1.942	9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>€ 4.329.421</b>	<b>2.166</b>

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2022 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2021	davon bis Dezember 2022 eingeholt	Neue Außenstände 2022	Rückstand 31.12.2022
Wohnungen	€ 3.598.516	€ 1.882.986	€ 2.165.156	€ 3.880.686
Arbeiterwohnheime	€ 198.235	€ 116.971	€ 92.545	€ 173.809
Geschäfte/Büros	€ 193.578	€ 54.778	€ 49.317	€ 188.117
Garage/Abstellplatz	€ 65.901	€ 25.736	€ 20.552	€ 60.717
Kondominium	€ 0	€ 0	€ 24.150	€ 24.150
Versch. Lokale	€ 2.040	€ 1.428	€ 1.330	€ 1.942
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>€ 4.058.270</b>	<b>€ 2.081.899</b>	<b>€ 2.353.050</b>	<b>€ 4.329.421</b>

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2022 entstanden sind, belaufen sich auf 3,52% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen, über € 2.353.050.

Jahr 2022	Anzahl	Betrag	Außenstände 2022 in %
Fällige Rechnungen	174.714	€ 66.937.268	3,52

Aus folgender Übersicht geht die Anzahl der Schuldner, die noch Mieter/aktive Mieter sind, unterteilt nach der Höhe des geschuldeten Betrages hervor:

Mieter/aktive Wohnungsmieter:

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.257	€ 538.460
1.001-3.000	527	€ 924.702
3.001-5.000	165	€ 641.040
5.001-7.000	93	€ 545.344
7.001-9.000	45	€ 360.795
9.001-11.000	27	€ 270.647
11.001-13.000	10	€ 118.767
13.001-15.000	13	€ 182.857
15.001-17.000	9	€ 145.292
17.001-20.000	6	€ 107.428
> 20.000	14	€ 494.089
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.166</b>	<b>€ 4.329.421</b>

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2023 € 1.155.757 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31. Dezember 2022 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

<b>MAßNAHMEN</b>	<b>Anzahl</b>
Mahnungen	1.127
Gewährung von Ratenzahlungen	189
Dekrete in Vorbereitung	172
Dekrete – laufende Verfahren	100
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	88
Noch keine Maßnahmen	490
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.166</b>

Im Laufe des Jahres 2022 war es notwendig 20 Zwangsräumungen von Wohnungen, 1 Zwangsräumung eines Geschäftslokales, 3 Zwangsräumungen von Garagen/Parkplätzen und 12 Zwangsräumungen von Betten in Arbeiterwohnheimen durchzuführen.

- b) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 6.773.612 (Gesamtanzahl der Positionen: 1.769);

Das Inkasso von schwer einbringbaren Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern wird dem Konzessionär zur Eintreibung (Agenzia delle Entrate-Riscossione) für die Jahre 2000 bis 2018 und an den Südtiroler Einzugsdienst für den Zweijahreszeitraum 2019-2020 sowie für den Dreijahreszeitraum 2022 - 2024) übertragen.

Der Zuwachs der Forderungen in der Bilanz ergibt sich aus der Tatsache, dass bei jährlich zunehmenden neuen Forderungen, die Ausstellung der Erklärung zur definitiven Uneinbringlichkeit von Seiten des Konzessionärs Agenzia delle Entrate-Riscossione bis zum 31.12.2026 ausgesetzt wurde. Aktuell sind bei der Agentur der Einnahmen-Zwangseintreibung 676 Positionen für einen Betrag von € 2.998.960 noch einzutreiben, während 349 Positionen für einen Betrag von € 1.933.449 beim Südtiroler Einzugsdienst für die Zwangseintreibung ausständig sind.

- c) Forderungen von € 5.706.911 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2023, die vorzeitig im Dezember 2022 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 3.519.840 für Verwaltungsspesen der Wohnungen in externer Kondominiumsverwaltung, die vom Institut vorgestreckt wurden und mit den monatlich den Mietern angelasteten Vorschüssen auszugleichen sind;
- e) Forderungen von € 269.672 für Mieten und Nebenspesen, die nachträglich fakturiert wurden, aber kompetenzmäßig dem laufenden Jahr anzulasten sind;
- f) Forderungen von € 360.962 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 7.089.691.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 7.079.056;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 10.635.

Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2022.

#### **Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter**

Anfangsbetrag	€ 6.598.505
Verwendung 2022	€ 322.015
Rückstellung 2022	€ 802.566
	<b>€ 7.079.056</b>

#### **Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden**

Anfangsbetrag	€ 5.351
Verwendung 2022	€ 159-
Rückstellung 2022	€ 5.443
	<b>€ 10.635</b>

#### **C.II.4. Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 9.471.659**

Dieser Posten beinhaltet:

- die Forderungen gegenüber der Landesverwaltung im Konto Haushalt von € 44.485, bezogen auf das Jahr 2022. Dieser Betrag dient zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den

eingenommenen Mieterlösen aus denselben Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet werden;

- das Restguthaben von € 11.616 für das Jahr 2020 als Haushaltsbeitrag für die geleisteten Führungs- und Verwaltungsausgaben der Wohnungen in der Rosenbach-Struktur am Nikolodi-Platz in Bozen bezüglich des Cohousing-Projekts, das im September 2017 gestartet ist;
- das Guthaben für € 2.659.834 für die Finanzierung der Bautätigkeit im Kapitalkonto bezüglich des Jahres 2022, welches vom Land laut Art. 2 Buchstabe A) des L.G. Nr. 13/98 verpflichtet wurde und welches wahrscheinlich in den ersten Monaten des Jahres 2023 einkassiert wird;
- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 6.755.291, welches zum 31.12.2022 bereits vom Land laut Art. 2, Buchstabe A) des L.G. 13/98 verpflichtet wurde und Finanzierung der Bautätigkeit betrifft und voraussichtlich in den Geschäftsjahren nach 2023 einkassiert werden;
- das Guthaben von € 433 für die Rückerstattung der IMI zu Lasten der Provinz.

**C.II.5-bis)**  
**Steuerguthaben**  
**€ 1.826.631**

Es handelt sich um das Steuerguthaben bzgl. „bonus facciate“ laut Art. 1 Abs. 219-224 vom Gesetz Nr. 160 vom 27.12.2019 in Höhe von € 476.936 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Arbeiten und um € 935.009 für das Steuerguthaben betreffend die Maßnahmen zur energetischen Sanierung Superbonus 110%, eingeführt mit Art. 119, DL Nr. 34 vom 19. Mai 2020. Laut OIC-Regelung Nr. 15 – Absatz 41 wurde der Wert beider Steuerguthaben unter Anwendung des Kriteriums der abgeschriebenen Kosten festgelegt, wobei die angewandte Bewertung der am meisten am Markt verwendeten Bewertung für diese Art von Guthaben entspricht.

Die weiteren Guthaben ergeben sich aus € 2.003 für die vorgesehenen Begünstigungen laut G. 296/2006 und folgende Änderungen und Ergänzungen für Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2016 und 2017 abgeschlossen wurden,

aus dem Steuerguthaben von € 4.738 betreffend den Ankauf von Investitionsgütern gemäß Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019 und Art. 1, Abs.1051-1063 des G. Nr. 178/2020, aus dem Steuerguthaben von € 7.822 für nicht energieintensive Unternehmen betreffend das 4. Trimester 2022 sowie € 41.435 für das Steuerguthaben MwSt. des Geschäftsjahres und € 358.688 für das Steuerguthaben IRES des Geschäftsjahres.

**C.II.5-quater)**  
**Forderungen gegen andere**  
€ 3.753.975

**C.II.5-quater.1.**  
**Staat**  
€ 529.919

Es handelt sich um Forderungen in Höhe von € 529.919 gegenüber dem Staat, die vom Fond für die Preisanpassungen gemäß Art. 26, Absatz 4, Buchstabe b) des GD 50/2022 für die Anpassung der Preislisten für die im Jahre 2022 vom Institut vergebenen öffentlichen Bauaufträge vorgesehen sind.

**C.II.5-quater.4.**  
**Verschiedene**  
€ 3.224.056

Es handelt sich hauptsächlich um die vom Art. 35 des GD 50/216 vorgesehenen Vertragsvorschüsse von € 2.063.672, die von 10 Betrieben, die die vom Institut ausgeschriebenen Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kauttionen in Höhe von € 54.278, um Vorschüsse an die Verantwortlichen des Ökonomats und der Mieterservicestellen Meran und Brixen in Höhe von € 6.970, um die blockierten Rechnungen von € 181.188, um das Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter von € 502.013 für zu Lasten gehende Ausgaben bezüglich der Verwaltung der Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden, um Forderungen in Höhe von € 52.657 gegenüber Arbeitnehmern und Körperschaften für Gehälter für abkommandiertes Personal und um Forderungen verschiedener Natur von € 363.278.

**Restdauer der Forderungen**

Bilanzposten	Einziehbare Beträge innerhalb des Folgejahres	Einziehbare Beträge nach dem Folgejahr		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
II.1. Forderungen gegenüber Nutzern und Kunden	€ 13.870.727			€ 13.870.727
II.4. Forderungen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 6.376.368	€ 3.095.291		€ 9.471.659
II.4-bis) Steuerguthaben	€ 775.750	€ 923.597	€ 152.284	€ 1.826.631
II.5.1. Forderungen gegenüber anderen: Staat	€ 529.919			€ 529.919
II.5.4. Forderungen gegenüber anderen: Verschiedene	€ 3.224.056			€ 3.224.056
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 24.751.820</b>	<b>€ 4.018.888</b>	<b>€ 152.284</b>	<b>€ 28.922.992</b>

**C.IV.**  
**Flüssige Mittel**  
 € 31.498.795

**C.IV.1.a.**  
**Einlagen beim Schatzamt**  
 € 31.498.795

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2022 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit € 12.223.703
- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE € 4.972.685
- Kontobestand in den die Finanzierungen des Fonds PNRR einfließen € 3.045.335

- Kontobestand in den die Zahlungen der EIB  
betreffend das Darlehen einfließen € 6.650.449
- Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse  
für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen € 4.506.851
- Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse  
für das Wohngeld € 99.772

**D.**  
**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**  
€ 227.870

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogenen Zahlungen des Jahres 2022 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2023 betreffen und der Kosten des Darlehensvertrages mit EIB die nicht das Jahr 2022 betreffen.

# PASSIVPOSTEN

**A.**  
**EIGENKAPITAL**  
€ 1.410.112.347

**A.I.**  
**Dotationskapital**  
€ 4.678.894

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes und aus dem Vermögen Ex-Gescal und Ex-Incis, welche dem Institut gemäß D.P.R. vom 31.12.1972, Nr. 1.036, unentgeltlich übertragen wurden.

**A.I.**  
**Dotationsfond**  
€ 42.133.892

Dieser besteht aus den erfolgten Übertragungen in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes im Jahre 1999 und den nachfolgenden Jahren.

**A.III.**  
**Aufwertungsrücklagen**  
€ 24.538.952

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74, (€ 928.642), des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72, (€ 10.557.006), sowie die Aufwertungen laut dem neuen Gesetz Nr. 126 vom 13.10.2020, mit welchem das Institut die Möglichkeit nutzt den Wert der Eigentumssitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße in zivil- und steuerrechtlicher Hinsicht mit einem Gesamtwert von € 13.053.304 aufzuwerten.

**A.V.  
Satzungs- und reglementsmäßige Rücklagen**

€ 100.874.509

Diese beziehen sich auf die Rückstellung der erzielten Reingewinne der vorherigen Haushaltsjahre in ein eigenes Sonderkonto. Diese Mittel dienen der Finanzierung der Wohnbaufördermaßnahmen im Sinne von Art. 27, Absatz 5, des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, dient. In diesem Posten scheinen die erzielten Reingewinne und -verluste der vorherigen Haushaltsjahre auf.

**A.VI.  
Andere Rücklagen**

€ 1.234.094.290

**A.VI.1.  
Freiwillige Rücklagen**

€ 38.247

**A.VI.2.  
Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen**

€ 1.234.056.043

Diese bestehen aus den zweckgebundenen Kapitalfinanzierungen des Landes für die Bautätigkeit und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung.

Im Jahr 2022 wurden zweckgebundene Rücklagen für € 1.871.642 für die Verwirklichung neuer Bauvorhaben gebildet.

Von dieser Rückstellung wurden als Ausschüttung € 276.196 storniert und vom Wert des entsprechenden Investitionsgutes direkt in Abzug gebracht, da es sich um einen Investitionsbeitrag handelt.

Der vom Land überwiesene Betrag für das Jahr 2022 beläuft sich auf € 7.426.023, die sich auf zweckgebundene und bereits verbuchte Finanzmittel der Vorjahre beziehen.

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen wurde somit um € 1.125.088 korrigiert aufgrund der Sterilisierung der Abschreibungen von nicht Investitionsgütern, die mit Beiträgen im Kapitalkonto finanziert werden.

Im Zeitraum 1993-1997 konnten 50% der Finanzierungen unter Steueraussetzung zurückgestellt werden, während die verbleibenden 50% auf 10 Geschäftsjahre aufgeteilt besteuert wurden. Das Gesetz Nr. 449/97

(Finanzgesetz 1998) hat ab dem Geschäftsjahr 1998 die Steuerbefreiung auf die vom Staat den Volkswohnbauinstituten gewährten Finanzierungen für Bau, Sanierung, außerordentliche und ordentliche Instandhaltung von Gebäuden des öffentlichen Volkswohnbaus eingeführt. Durch das Gesetz vom 18.02.1999, Nr. 28, in Kraft seit dem 09.03.1999, wurde die Steuerbefreiung auch auf die Finanzierungen durch die Regionen und autonomen Provinzen ausgedehnt.

Die Befreiung betrifft jedoch nicht die gewährten Zuschüsse zum Ankauf von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche demnach zur Gänze der Besteuerung zu unterwerfen sind.

Deshalb wurden für die einkassierten Finanzierungen nach dem 09.03.1999 des Landes folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Finanzierungen für den Ankauf von öffentlichen Wohngebäuden wurden der Besteuerung, aufgeteilt auf 5 Jahre, unterworfen;
- Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen oder für die außerordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Wohngebäuden wurden unter Steueraussetzung den Rücklagen zugewiesen.

Die Rücklagen sind wie folgt unterteilt:

<p>• <u>Rücklage für Kapitalfinanzierungen mit Steueraussetzung:</u>                  Hier scheinen folgende Punkte auf: Rücklage der vor dem 31.12.1992 gewährten Beiträge von Seiten des Landes (€ 248.418.115), der Beitrag des Staates zur Finanzierung des 1. Landeswohnbauprogramms (€ 6.703.893), die Finanzierung durch andere Körperschaften (€ 8.769), die Rücklage im Ausmaß von 50% der Beiträge der Haushaltsjahre 1993-1997 (€ 67.935.056) sowie die Rückstellung der nach dem 09.03.1999 kassierten Finanzierungen für die Bautätigkeit, Sanierung und Instandhaltung der Wohnungen (für € 691.163.908), unter Abzug des Jahresverlustes 1999 in Höhe von € 1.640.825.</p> <p>•                  Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die</p>	
--	--

<p>Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert (Zeitraum 2015-2021 € 4.318.568). Deshalb wurde auch im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2022 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 1.114.161.</p>	<p>€ 1.006.879.991</p>
<p>• <u>Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der in den Jahren 2017-2022 gewährten Beiträge auf, welcher in den folgenden Jahren besteuert wird.</p> <p>Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2022 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 0.</p>	<p>€ 180.240</p>
<p>• <u>Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2022 auf, welcher bereits besteuert wurde.</p> <p>Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt der Beitrag in Höhe des entsprechenden berechneten Abschreibungskoeffizienten desselben festgestellt. Für das Jahr 2022 beläuft sich der stornierte Betrag als Zuwachs des Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ im G&amp;V auf € 10.927.</p>	<p>€ 210.867.592</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Andere Rückstellungen für Finanzierungen</u>, in denen die Beiträge im Konto Kapital der bereits vom Land verpflichteten Beträge, die in den Folgejahre einkassiert werden, aufscheinen.</li> </ul>	€ 9.415.558
---	-------------

Auch in den vorhergehenden Bilanzen scheint die rückgestellte Quote der Ankäufe nie unter den Erträgen des Erfolgskontos auf, da die Übertragung bei der Abfassung der Steuererklärung vorgenommen wurde.

Diese Verbuchungsmethode wird bis zur gänzlichen Besteuerung der Beiträge weiterhin angewandt.

#### **A.IX. Gewinn des Geschäftsjahres**

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich auf € 3.791.810.

**In der folgenden Übersicht werden die Posten des Eigenkapitals analytisch ausgewiesen mit Angabe ihrer Herkunft, möglichen Verwendung und Verteilung, sowie deren erfolgten Verwendung in den vorausgehenden Geschäftsjahren.**

	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbetrag
Am Anfang des Geschäftsjahres 2021	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>91.422.797</b>	<b>1.226.868.194</b>	<b>4.723.684</b>	<b>1.394.366.413</b>
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				4.723.684	-1.089.418 7.845.157		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:							
Ergebnis des vorausgehenden Geschäftsjahres							
Am Ende des vorausgehenden Geschäftsjahres	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>96.146.481</b>	<b>1.233.623.933</b>	<b>4.728.028</b>	<b>1.405.850.180</b>
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				4.728.028	-1.125.088 1.595.445		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:							
Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres Bei Abschluss des laufenden Geschäftsjahres	46.812.786	24.538.952	0	100.874.508	1.234.094.290	3.791.810 3.791.810	1.410.112.347

Die Darstellung der Verfügbarkeit und Verteilbarkeit der Posten des Eigenkapitals geht aus folgender Übersicht hervor:

Beschaffenheit/ Beschreibung	Betrag	Mögliche Verwendung ①	Verfügbare Quote	Zusammenfassung der in den drei vorausgehenden Geschäftsjahren getätigten Verwendungen ②	
				Zur Verlust- deckung	Für andere Zwecke
Dotationsfonds	46.812.786				
Kapitalrücklagen:					
Aufwertungsrücklage	24.538.952	A, B ③	11.485.648 ④		
.....					
Gewinnrücklage:					
Gesetzliche Rücklage	0	B	---		
Satzungsmäßige Rücklagen	100.874.509	A, B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
Außerordentliche Rücklage	0	A, B			
Andere Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.234.094.290	A, B	vincolata art. 2 L.P. 13/98 ⑤		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	3.791.810	A, B	vincolata art. 27 c.5 L.P. 13/98 ⑤		
.....	.....				
Gesamtbetrag	1.410.112.347		.....		
Nicht verteilbare Quote ⑥			.....		

① vorbehaltlich weiterer Bindungen aufgrund von satzungsmäßigen Bestimmungen; sofern vorhanden, sind diese anzugeben.

Die Posten des Eigenkapitals können nicht verwendet werden: A) zur Erhöhung des Kapitals, B) zur Abdeckung des Verlustes, C) zur Verteilung an die Gesellschafter.

② Die Verwendungen wurden ab dem Jahr xxxx geliefert, in Ermangelung der erforderlichen Daten für die vorausgehenden Zeitabschnitte.

③ Die „Rücklage für Aktienaufgeld“ und die „Rücklage für Obligationenumwandlung“ können gemäß Art. 2431 ZGB in der Höhe ihres Gesamtbetrages nur unter der Bedingung verteilt werden, dass die gesetzliche Rücklage, die in Art. 2430 ZGB festgesetzte Grenze erreicht hat.

④ Die Aufwertungsrücklage ist folgenden Einschränkungen unterworfen: B) mit Bezug auf deren Verwendung zur Verlustdeckung ist die darauf folgende Gewinnverteilung der Genehmigung seitens der außerordentlichen Versammlung untergeordnet; C) die Verteilung dieser Rücklage an die Gesellschafter ist den Bestimmungen von Art. 2445, Abs. 2 und 3, des ZGB unterworfen (demnach die Mitteilung der Begründungen, die zur Beschlussfassung derselben Verringerung geführt haben, sowie die entsprechende Art und Weise; der Beschluss muss in das Unternehmensregister eingetragen werden und kann erst nach Ablauf von neunzig Tagen ab Eintragung vollzogen werden; innerhalb dieser Frist können etwaige Gläubiger Einspruch erheben).

© Etwaige vom Statut vorgesehene Einschränkungen der Verfügbarkeit und Verteilung der „satzungsmäßigen Rücklage“ angeben.

© Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen vorgesehenen Bindungen setzt sich die „nicht verteilbare“ Quote der verfügbaren Rücklagen wie folgt zusammen: Rücklage aus dem Reingewinn aus Umrechnungen, Rücklage aus der Bewertung der Beteiligungen mit der Methode des Eigenkapitals und etwaigem Anteil, der zur Deckung der noch nicht abgeschrieben mehrjährigen Kosten ehem. Art. 2426, Nr. 5 ZGB bestimmt ist.

**B.**  
**FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN**  
€ 1.360.317

**B.2.**  
**Steuerfonds, auch latente Steuern**  
€ 222.628

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

**B.4.**  
**Sonstige**  
€ 1.137.689

Es handelt sich um einen Fonds der eingerichtet wurde, um Risiken für laufende Rechtsverfahren, mögliche Rechts- und Prozessspesen sowie mögliche Schadensersatzforderungen, die das Institut im Falle einer Niederlage bei Gericht bezahlen müsste, abzudecken. Zum Ende des Haushaltsjahres 2022 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 536.577, geringfügig weniger im Vergleich zu 2021 aus Gründen, die nicht mehr aktuell sind.

Es wurde ein weiterer Risikofonds für den Aufwand für die mögliche Zahlung von Registergebühren eingerichtet. Ein entsprechender Zahlungsbescheid wurde dem Institut Ende 2020 zugestellt und bezieht sich auf eine Gewährung eines Oberflächenrechts zu Gunsten des Instituts. Der beanstandete Betrag in Höhe von € 601.112 wurde zur Gänze rückgestellt.

**C.**  
**ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER**  
€ 7.654.925

Der Fonds umfasst den Gesamtbetrag der einzelnen angereiften Abfindungen der Angestellten zum Zeitpunkt des Bilanzabschlusses, unter Abzug der ausbezahlten Vorauszahlungen, und entspricht dem Betrag, der den

Angestellten im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu diesem Zeitpunkt auszuzahlen wäre.

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

### Übersicht der Rückstellungen

BILANZPOSTEN	Anfangs-saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendun g	
<b>B. Rückstellungen</b>				
Rückstell.für Pensionen				
1. u.ähnl.Verpflicht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	296.686	32.617	106.675	222.628
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	1.211.112	141.577	215.000	1.137.689
<b>Summe</b>	<b>1.507.798</b>	<b>174.194</b>	<b>321.675</b>	<b>1.360.317</b>
<b>C. Abfertigung für Arbeitnehmer</b>	<b>7.680.617</b>	<b>1.249.046</b>	<b>1.274.738</b>	<b>7.654.925</b>

### D. VERBINDLICHKEITEN

€ 42.283.793

Der Artikel 2426 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches – abgeändert laut Gesetzesdekret Nr. 139/2015 sieht vor, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Haushaltsabschluss laut dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten aufscheinen müssen, wobei auch der Zeitfaktor zu berücksichtigen ist

Falls die Verbindlichkeiten nicht nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten ausgewiesen wurden, müssen diese nach dem Nennwert aufscheinen.

#### D.4. Verbindlichkeiten gegenüber Banken

€ 15.824.717

Dabei handelt es sich um Schulden bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) für einen Ende 2021 unterzeichneten Darlehensvertrag zur Finanzierung des Bauprogramms für neue Gebäude und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Die ersten Zahlungen in Höhe von 16.000.000 € erfolgten im Juli 2022.

**D.6.  
Anzahlungen**

€ 75.752

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber den Mietern von Wohnungen und von abschreibbaren Gütern des Institutes für die im laufenden Haushaltsjahr und in den Vorjahren getätigten Anzahlungen auf die Nebenkosten und Kondominiumsspesen, die mit dem Guthaben für die vom Institut vorgestreckten Verwaltungsspesen (Teil des Posten Aktiva C.II. Punkt 1) bereits verrechnet wurden.

**D.7.  
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten**

€ 10.099.973

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2022 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2023 beglichen wurden.

**D.12.  
Verbindlichkeiten aus Abgaben**

€ 614.810

Diese bestehen für € 457.582 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2023 eingezahlt werden und für € 134.570 aus der Ersatzsteuer laut Abs. 4 des Art. 110 des Gesetzes Nr. 126/2020 betreffend Gebäude die im Jahr 2020 aufgewertet wurden sowie für € 22.658 IRAP 2022.

**D.13.  
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen und  
Einrichtungen der sozialen Sicherheit**

€ 383.421

Es handelt sich um die Vorsorgebeiträge betreffend die Gehälter für Dezember 2022 sowie Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.

**D.14.  
Sonstige Verbindlichkeiten**

€ 15.285.146

Unter die sonstigen Verbindlichkeiten fallen:

- € 11.003.610 für Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 145.959 für Passivzinsen berechnet auf die Kautionen die den Mietern des Institutes zurückzugeben sind;
- € 260.052 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kautionen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kautionen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;
- € 294.982 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 100.465 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für die Restfinanzierung zur Auszahlung des Wohngeldes, die mit Juli 2016 den Sozialsprengeln übergeben wurde;
- € 716.260 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten für Zulagen betreffend das Jahre 2021 die noch nicht ausbezahlt wurden, sowie andere Verbindlichkeiten kleineren Ausmaßes;
- € 1.632.849 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 467.529 für Verbindlichkeiten gegenüber Institutsmietern;
- € 255.870 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur der Einnahmen für das eigene abkommandierte Personal am Institut;
- geschätzte € 341.000 für Lohnrückstände betreffend das Jahr 2022 die mit der Erneuerung des Kollektivvertrages wahrscheinlich an das Personal zu zahlen sind;
- € 66.570 für verschiedene Verbindlichkeiten.

### Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	€ 357.651	€ 1.529.849	€ 13.937.217	€ 15.824.717
Vorauszahlungen	€ 75.752			€ 75.752
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 10.099.973			€ 10.099.973
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 614.810			€ 614.810

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 383.395			€ 383.395
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 15.285.146			€ 15.285.146
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>€ 26.816.727</b>	<b>€ 1.529.849</b>	<b>€ 13.937.217</b>	<b>€ 42.283.793</b>

### **E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

**€ 8.603.420**

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.706.911 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2023, die im Dezember 2022 erfolgt ist, von € 2.357.996 als Investitionsbeitrag erhalten 2022 für die Durchführung des nationalen Wiederaufbauprogrammes (P.N.R.R.), von € 529.919 für Forderungen gegenüber dem Staat vorgesehen vom Fond für den Preisangleich gemäß Art. 26, Absatz 4, Buchstabe b) del GD Nr. 50/2022 für die im Laufe des Jahres 2022 gemachten Anpassungen der Preise auf die vom Institut vergebenen öffentlichen Ausschreibungen, den Betrag von € 2.003 für das in den Jahren 2016-2017 angereifte Steuerguthaben für die energetischen Sanierungen ex G. 286/2006, das mit den Steuerschulden der Folgejahre verrechnet werden kann und den Betrag von € 6.591 für das Steuerguthaben aus dem Ankauf von Investitionsgütern gemäß Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019 und Art. 1, Abs.1051-1063 des G. Nr. 178/2020.

### **VERPFLICHTUNGEN, GARANTIEN, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHNEINEN**

**€ 13.407.773**

#### **Geleistete Garantien**

**€ 584.874**

Es handelt sich um die Bürgschaftspolizzen im Interesse des Instituts als Garantie für die reguläre Abwicklung der Arbeiten.

**Erhaltene Garantien**

€ 10.659.903

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

**Finanzierung durch verschiedene Körperschaften – Bauten auf deren Rechnung**

€ 276.634

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 vom Institut einbehalten, um mögliche außerordentliche Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

**Güter von Dritten beim Wohnbauinstitut**

€ 1.886.362

Dieser Betrag betrifft Mietbeihilfen, die vom Institut an nicht berechnigte Subjekte ausbezahlt wurden. Die Zwangseintreibung dieser Beträge wurde der Agentur der Einnahmen - Eintreibungen (bis zum Jahr 2018) und der Südtiroler Einzugsdienst Ag (ab dem Jahr 2019) anvertraut.

Diese Beträge sind der Landesverwaltung geschuldet.

**INFORMATIONSTABELLE LAUT ART. 1 ABS. 125-129 Ges.Nr. 127/2017**

<b>Auszahlendes Subjekt</b>	<b>Datum Einnahme</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bemerkung</b>
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	1,00	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	4.973,28	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	8.362,41	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	15.323,24	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	60.066,34	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	92.848,87	Contributi L.P. 13/98 Art. 2, comma 2

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	109.517,88	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.04.2022	3.618.906,44	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.05.2021	6.561,80	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.05.2021	15.000,00	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	02.05.2021	92.848,71	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	05.05.2021	83.300,00	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.06.2022	1.059.933,66	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2022	960,40	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2022	290.482,12	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2022	1.302.000,00	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2022	521.976,83	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	14.12.2022	142.000,00	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	20.12.2022	960,40	Contributi comma 2	L.P. 13/98 Art. 2,
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.04.2022	895.525,58	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	21.04.2022	446.928,38	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.05.2022	184.279,41	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.05.2022	21.660,44	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2022	158.397,37	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	08.07.2022	133.788,89	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.07.2022	131.687,71	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.08.2022	1.727.711,17	Contributi progetto FESR / EFRE	
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.09.2022	468.531,73	Contributi progetto FESR / EFRE	

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.09.2022	136.812,82	Contributi progetto FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	26.09.2022	202.265,28	Contributi progetto FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	22.09.2022	1.367.618,50	Contributi PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	23.09.2022	213.272,15	Contributi PNRR
Provincia Autonoma di Bolzano (Steuerkodex: 00390090215)	06.10.2022	777.104,90	Contributi PNRR
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	03.08.2022	42.506,88	Contributi copertura differenza alloggi di terzi - canoni provinciali / canoni sociali

## **ANDERE INFORMATIONEN LAUT BGB ART. 2427**

### Beteiligungen

Es gibt keine direkten Beteiligungen oder Beteiligungen durch Vertrauensgesellschaften oder von Mittelmännern an kontrollierenden oder verbundenen Unternehmen.

### Eventuelle nennenswerte Auswirkungen von Kursschwankungen nach Abschluss des Geschäftsjahres

Das Institut verfügt über keine Verbindlichkeiten, Guthaben oder andere Beträge in Auslandswährung.

### Verbindlichkeiten und Guthaben betreffend Rücktrittstermingeschäfte

Das Institut hat keine Kredit- oder Schuldverträge bezüglich Rücktrittstermingeschäfte abgeschlossen.

### Betrag und Art der Erlöse oder der Aufwendungen von außerordentlicher Ausmaß oder Auswirkung

Das Institut hat im Vergleich zu den Vorjahren keine Einnahmen oder Kosten von außergewöhnlicher Höhe oder Häufigkeit.

### Aktien, Wertpapiere, Genussaktien und konvertierbare Anleihen

Das Institut hat keine der obgenannten Wertpapiere ausgestellt.

#### Anzahl und Eigenschaften der anderen vom Institut ausgestellten Finanzierungsmittel

Das Institut hat keinerlei andere Finanzierungsmittel ausgestellt.

#### Von den Gesellschaftern eingebrachte Finanzierungen

Das Institut hat keine Finanzierungen von Gesellschaftern erhalten.

#### Von Absatz 3 des Art. 2447-septies vorgesehene Angaben betreffend Vermögen für bestimmte Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor.

#### Daten betreffend die Erlöse aus Finanzierungen besonderer Geschäftsvorgänge

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor, wodurch in der Bilanz aufgrund des Fehlens der Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge laut Art. 2447-bis noch Finanzierungen laut Art. 2447-decies, keine entsprechenden Erlöse oder Bindungen von Gütern oder Erträgen aufscheinen.

#### Finanzierungs- und Leasinggeschäft

Das Institut hat keine Finanzierungs- und Leasinggeschäfte abgeschlossen.

#### Geschäfte mit Parteien, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht

Die im Bilanzjahr durchgeführten Geschäfte mit Unternehmen, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht, sind nicht relevant und zu normalen, marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden, wodurch auch im Sinne des Buchhaltungsprinzips OIC 12 keine getrennte Angabe erforderlich ist.

#### Abkommen außerhalb der Bilanz

Die vom Institut geschlossenen Abkommen, die in der Bilanz keinen Niederschlag finden, sind nicht von Belang und bringen keine nennenswerten Risiken oder Nutzen. Sie beeinflussen weder nennenswert die finanzielle oder vermögensrechtliche Struktur noch das Bilanzergebnis des Institutes.

**VERÄNDERUNGEN DER ANDEREN BILANZPOSTEN DER AKTIVA UND DER PASSIVA**

BILANZPOSTEN		Anfangssaldo	Zunahmen/ Abnahmen	Endsaldo
<b>AKTIVA</b>				
<b>A.</b>	<b>Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>I.</i>	<i>Vorräte</i>			
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
2.	Unfertige Erzeugnisse und Halbfertigwaren	0	0	0
3.	Unfertige Leistungen auf Bestellung	0	0	0
4.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0
5.	Geleistete Anzahlungen	13.273	-1.379	11.894
		13.273	-1.379	11.894
<i>II.</i>	<i>Forderungen aus/gegen</i>			
1.	Gegenüber Kunden	11.427.746	2.442.981	13.870.727
2.	Tochterunternehmen	0	0	0
3.	Assoziierte Unternehmen	0	0	0
4.	Mutterunternehmen	15.042.452	-5.570.793	9.471.659
5.bis	Steuerguthaben	638.645	1.187.986	1.826.631
5.ter	Aktive latente Steuern	0	0	0
5.quer	Sonstige	2.227.632	1.526.343	3.753.975
		29.336.475	-413.483	28.922.992
<i>III.</i>	<i>Wertpapiere u. Anteile des Umlaufvermögens</i>			
1.	Anteile an Tochterunternehmen		0	
2.	Anteile an assoziierten Unternehmen		0	
3.	Anteile an Mutterunternehmen		0	
4.	Andere Anteile		0	
5.	Eigene Aktien		0	
6.	Sonstige Wertpapiere		0	
			0	
<i>IV.</i>	<i>Liquide Mittel</i>			
1.	Guthab. bei Kreditinstituten u. Postgiroguthab.	17.091.345	14.407.450	31.498.795
2.	Schecks	0	0	0
3.	Kassenbestand	0	0	0
		17.091.345	14.407.450	31.498.795
		<b>46.441.093</b>	<b>13.992.588</b>	<b>60.433.681</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>199.992</b>	<b>27.878</b>	<b>227.870</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
1.				
2.	Konvertible Anleihen	0	0	0
3.	Gesellschafterfinanzierungen	0	0	0
4.	Verbindlichkeiten an Kreditinstitute	0	15.824.717	15.824.717
5.	Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber			
6.	Erhaltene Anzahlungen	315.039	-239.287	75.752
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	5.475.216	4.624.757	10.099.973
8.	Wechselverbindlichkeiten			
9.	Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen	0	0	0

10.	Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0
11.	Verbindlichkeiten gegen Mutterunternehmen	0	0	0
11.bis	Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen der Mutterunternehmen	0	0	0
12.	Verbindlichkeiten aus Steuern	0	0	0
13.	Verbindlichk. im Rahmen der sozialen Sicherheit	808.994	-194.184	614.810
14.	Sonstige Verbindlichkeiten	402.060	-18.665	383.395
		14.322.655	962.491	15.285.146
		<b>21.323.964</b>	<b>20.959.829</b>	<b>42.283.793</b>
<b>E.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.055.196</b>	<b>3.548.224</b>	<b>8.603.420</b>

# GEWINN - UND VERLUSTKONTO

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach der IV. EG-Richtlinie in Staffelform mit Darstellung des Wertes und der Aufwendungen der Produktion erstellt.

**A.**  
**GESAMTLEISTUNG**  
€ 64.418.737

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

**1.**  
**Erlöse aus Verkäufen und Leistungen**  
€ 60.528.757

**Typische Erträge des Institutes:**

**1.a.**  
**Mieterträge**  
€ 40.447.121

Der Betrag ergibt sich aus € 33.207.003 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 5.117.401 für Mieten von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 287.949 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, aus € 1.791.436 für Mieten von Arbeiterheimen, aus € 37.523 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat und aus € 5.809 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 82.008 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 12.422 für Richtigstellungen von Mieteinnahmen für Wohnungen abgezogen werden, die laut einer Verfügung der Buchhaltungsprinzipien OIC 12 direkt bei den Erträgen abgerechnet werden, auch wenn diese die Vorjahre betreffen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2021 konnte man insgesamt einen Anstieg der Einnahmen aus den Wohnungsmieten verzeichnen, der sich hauptsächlich aus dem Anstieg des durchschnittlich angewandten Mietzinses für Geschäfte und Investitionsgüter ergibt.

**1.b.**  
**Rückzahlungen und Erlöse für die Verwaltung der Gebäude**  
€ 225.601

Dieser Posten besteht hauptsächlich aus der Rückzahlung der Kosten, welche den Mietern angelastet werden.

**1.c.**  
**Rückzahlungen und Erlöse für die Instandhaltung der Gebäude**  
€ 267.688

Dieser Posten bezieht sich auf die Rückvergütung der Spesen von Mietern für Wiederinstandsetzung und ordentliche Instandhaltung der Wohnungen.

**1.d.**  
**Erlöse für geleistete Dienste**  
€ 19.526.889

Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung der vom Institut bezahlten Kondominiumspesen durch die Mieter, sowie um die Erstattung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

**1.f.**  
**Sonstige**  
€ 61.338

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

**4.**  
**Zuwächse des Anlagevermögens durch Eigenleistungen**  
€ 2.040.335

**4.a.**  
**Übertragung ins Vermögen von fertiggestellten Bauvorhaben**  
€ 803.661

Dieser Betrag betrifft die aktivierten Personalaufwände des technischen Institutspersonals, welche den im Laufe des Haushaltsjahres fertiggestellten Bauten direkt angelastet werden.

**4.b.**  
**Andere**  
€ 1.236.674

Dieser Posten betrifft die Wertänderung der Endbeträge der Personalkosten des technischen Institutspersonals, die den im Bau befindlichen Arbeiten angelastet wird.

**5.**  
**Sonstige Erträge und Einnahmen**  
€ 1.849.645

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

**5.b.**  
**Verschiedene Erlöse und Rückzahlungen**  
€ 526.881

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus der Auflösung der Rückstellungen für laufende Verfahren, die nicht mehr aktuell sind, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden, aus den von GSE bezahlten Einnahmen die für die Produktion von Energie aus Fotovoltaikanlagen auf Energiekonten eingezahlt worden sind sowie aus anderen verschiedenen Kostenrückerstattungen.

**5.c.**  
**Verlustbeiträge**  
€ 44.485

Dieser Posten beinhaltet:

- € 44.485 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Spesen für die Anmietung von Privatwohnungen unter Anwendung des Landesmietzinses und den entsprechenden Mieteinnahmen dieser Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet wurden;

**5.d.**  
**Mehrwerte aus Veräußerungen**  
€ 114.455

Dieser Betrag bezieht sich hauptsächlich aus den Erlösen für Abtretungen von verschiedenen Baugründen und anderen Gründen von geringem Ausmaß, sowie der Abtretung von verschiedenem Zubehör von geringem Ausmaß.

**5.e.**  
**Andere**  
€ 1.163.824

Mit dem Haushaltsjahr 2015 verändert sich die Verbuchungsart der im Kapitalkonto erhaltenen Landesbeiträge. Die einkassierten Beiträge des betreffenden Haushaltsjahres bezüglich im Laufe des Jahres abgeschlossenen Neubau/Ankäufe/außerordentliche Instandhaltung werden von den Rückstellungen des Nettokapitals storniert und in den anderen Erträgen der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht und zwar zum entsprechenden Betrag des verwendeten Abschreibungskoeffizienten der einzelnen Gebäuden. Somit wird ein Anteil der Abschreibungen „sterilisiert“, unter Anwendung der Bestimmungen des G.D. 118/2011 zur Verfassung der Bilanzen der Sanitätsbetriebe (Bestimmungen im Bereich der Harmonisierung der Buchhaltungssysteme und der Bilanzen der Regionen, der lokalen Körperschaften und ihrer Organismen), um die Wertbestimmung der Rückstellungen auf das Nettokapital dem in der Aktiva der Bilanz verbuchten Wertes der Immobilien anzugleichen.

Die entsprechende Quote der Rückstellung für Finanzierung, die in den Erträgen verbucht wird, mit welcher die Wohnungsabschreibungen ausgeglichen werden, beläuft sich im Haushaltsjahr 2022 auf € 1.125.088.

Dieser Ertragsposten beinhaltet außerdem:

- € 38.736 aus anderen kleineren Mehrerlösen, aus der Einbringung von als uneinbringlich verbuchten Forderungen und der aktiven Rundungen.

**B.**  
**HERSTELLUNGSKOSTEN**

€ 57.301.506

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

**6.**  
**ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN**

€ 20.751

**6.b.**  
**Andere**

€ 20.751

Diese bestehen aus den Produktionskosten für die Fotovoltaikenergie und aus dem Ankauf von Büromaterial.

**7.**  
**AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN**

€ 25.040.960

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

**7.a.**  
**Allgemeiner Aufwand**

€ 1.513.212

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

• Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 80.919
• Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 26.000
• Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 190.493
• Aufwand für Verwaltung der Multifunktionsdrucker	€ 8.275
• Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 59.066
• Aufwand für Reinigung – facility management	€ 104.344
• Aufwand Postspesen	€ 113.618
• Aufwand massiver Postversand	€ 7.749
• Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 14.250
• Aufwand Datenleitungen	€ 76.225
• Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 4.289
• Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 9.018
• Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 23.448
• Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 688
• Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 8.988
• Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 23.464
• Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 63.032
• Repräsentationsaufwand Institut	€ 2.248

• Verschiedene Ausgaben	€ 8.445
• Aufwand PKW	€ 32.744
• Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 14.007
• Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 859
• Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 3.558
• Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 27.566
• Aufwand für Rechtsbeistand	€ 25.872
• Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 44.451
• Aufwand für technische Beratung	€ 780
• Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 197.779
• Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 19.497
• Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 12.032
• Veröffentlichungen - Drucke	€ 18.272
• Veröffentlichungen - Werbung	€ 15.432
• Aufwand für Personalsuche	€ 1.501
• Mensadienst	€ 138.003

Zu den obengenannten Posten müssen weitere € 136.300 hinzugefügt werden, die sich aus der Rückstellung des Risikofonds für laufende Rechtsverfahren und die möglichen daraus resultierenden Rechts- und Prozessspesen, die das Institut bei Niederlage vor Gericht bezahlen müsste, ergeben.

Wie vom Zivilgesetzbuch und den Buchhaltungsprinzipien OIC 31 vorgesehen muss diese Rückstellung nach Natur klassifiziert werden, also in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach dazugehöriger Klassifizierung verzeichnet werden.

### **7.b.** **Aufwand für die Gebäudeverwaltung** **€ 1.116.727**

Dieser Posten drückt den Aufwand des Institutes für die Verwaltung seiner Mietwohnungen aus und setzt sich wie folgt zusammen:

• Kosten für Überwachung	€ 58.592
• Versicherung der Gebäude	€ 410.533
• Verwaltungsspesen für Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 602.975
• Entgelt und Rückerstattungen Wohnungsnehmer	€ 578
• Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 7.898
• Spesen für Katasteränderungen	€ 34.666
• Spesen für die Verwaltung von Privatwohnungen	€ 1.485

**7.c.**  
**Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude**  
€ 4.777.156

Dieser Aufwandsposten umfasst die Ausgaben für die Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden. Die Ausgaben umfassen:

- den Betrag von € 3.280.924 für Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung für Wohnungen und Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.496.920 für Sanierungsarbeiten von im Laufe des Jahres 2022 und in vorherigen Jahren freigewordenen Wohnungen.

**7.d.**  
**Dienstleistungsaufwand**  
€ 17.496.640

Der Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die vom Institut verwaltet und von den Mietern vollständig rückerstattet werden.

**7.e.**  
**Aufwand für Bauvorhaben**  
€ 120.326

Die Ausgaben für Bauvorhaben bestehen aus technischen Spesen, die zu Lasten des Institutes geblieben sind, da diese sich hauptsächlich auf nicht mehr zu verwirklichende Bauvorhaben sowie auf Versicherungsausgaben zur Deckung der Projektierungs- und Kontrolltätigkeit beziehen.

**7.f.**  
**Andere Aufwände**  
€ 16.899

Es handelt sich hierbei um die Versicherungs- und Sozialbeiträge für kontinuierliche und koordinierte Zusammenarbeit.

**8.**  
**Aufwand für die Nutzung von Gütern Dritter**  
€ 405.203

Hierbei handelt es sich um die Mietausgaben für Privatwohnungen in Höhe von € 82.008, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 46.543 für die

Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 165.475 für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 111.177 für die Ausgabe für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.

**9.**  
**Aufwand für das Personal**  
 € 13.169.130

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.040.335 aktiviert wurden.

Am 31.12.2022 zählt das Institut 205 Bedienstete, davon sind: 25 in Teilzeit zu 90%, 40 in Teilzeit zu 75%, 10 zu 60%, 10 zu 50%, 1 Mitarbeiter ist an eine andere Körperschaft abkommandiert, 2 Bedienstete beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 4 Bedienstete sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 5 Bedienstete haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne und 20 Bedienstete haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (darunter der Generaldirektor, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90%, 4 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75%, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 60% und 1 Bediensteter mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 50%

**9.a.**  
**Löhne und Gehälter**  
 € 9.383.591

➤ Gehälter	€ 8.049.269
➤ Produktivitätsprämie Führungskräfte	€ 98.350
➤ Freiberuflerzulage technisches Personal	€ 582.839
➤ Anwaltsgebühren	€ 62.054
➤ Verschiedene Institutszulagen	€ 506.340
➤ Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 48.322
➤ Überstunden	€ 30.141
➤ Sommerpraktikanten	€ 6.276

**9.b.**  
**Soziale Abgaben und Aufwendungen**  
€ 2.474.680

**9.c.**  
**Dienstaltersentschädigung**  
€ 1.249.046

**9.e.**  
**Andere Aufwendungen**  
€ 61.813

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 31.815 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 29.998.

**10.**  
**Abschreibungen und Abwertungen**  
€ 12.533.190

**10.a.**  
**Abschreibung immaterieller Anlagen**  
€ 467.036

Dieser Posten besteht für € 28.702 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 6.116 aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und laut Vertragsdauer abzüglich der Investitionsbeiträge abschreibbar sind und für € 432.218 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.

**10.b.**  
**Abschreibung materieller Anlagen**  
€ 11.258.145

In Anwendung der korrekten Klassifizierung der Inhalte des Buchhaltungsprinzipes OIC Nr. 16 dessen Absatz 62 bestimmt, dass der Restwert des Anlagevermögens regelmäßig überprüft werden muss um sicherzustellen, dass die ursprüngliche Schätzung noch gültig ist und dass die Abschreibung

unterbrochen werden muss, wenn nach der Aktualisierung der genannten Schätzung der voraussichtliche Restwert gleich oder höher als der Nettobuchwert ist, ergibt sich nach dem Vergleich der Nettobuchwerte der Immobilien des Institutes mit den Werten die in der Tabelle für die Enteignungsentschädigungen der Autonomen Provinz Bozen für das Jahr 2022 angegeben sind ein Prinzip der Bestimmung der Werte für die Abschreibungen, das von dem der vorhergehenden Jahresabschlussberichte abweichen kann.

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

•Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.253.353
•Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1962, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1962-1992, 0,80% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1992-2022)	€ 9.891.084
•Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 113.708

**10.d.**  
**Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der flüssigen Mittel**  
 € 808.009

Hierbei handelt es sich um € 5.443 für die Rückstellung vom Verlust aus allgemeinen Forderungen, die keiner steuerlichen Belastung unterworfen sind, unter Berücksichtigung der geltenden Steuerbestimmungen. Für das laufende Jahr wurden außerdem Rückstellungen von dem zu besteuerten Verlust aus Forderungen gegenüber Mietern von € 802.566 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr musste ein um ca. € 480.000 höherer zurückgestellt werden, da die Rückstände angestiegen sind, was eine direkte

Folge der hohen Inflation ist, die zu einem exponentiellen Anstieg der abgerechneten Nebenkosten im letzten Haushaltsjahr geführt hat.

**12.**  
**Rückstellungen für Risiken**  
€ 5.277

Es handelt sich um eine Anpassung an den analytischen Risikovorsorgefond für laufende Gerichtsverfahren am Ende des Geschäftsjahres, der sich auf wahrscheinliche Schadensersatz- und Entschädigungsbeträge bezieht, die das Institut im Schadensfall an die Gegenpartei zahlen könnte.

**14.**  
**Sonstige betriebliche Aufwendungen**  
€ 6.126.995

Dieser Posten betrifft:

• die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (95%)	€ 3.269.735
• den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 390.846
• Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 6.845
• Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.179.084
• passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 225.393
• Verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 46.980
• Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 8.112

Der leichte Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die höhere nicht abziehbare MwSt. zurückzuführen.

**C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN**

**FINANZERFOLG**  
€ - 121.856

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kautionen der Mieter und auf den ersten Anteil der Finanzierung die im Laufe des

Geschäftsjahres bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) aufgenommen wurde.

### **ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

Im Haushaltsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen laut Art. 2425 Nr. 15 des Zivilgesetzbuches festgestellt.

**16.  
Sonstige Erträge im Finanzierungsbereich**  
€ 222.486

**16.d.5.  
Sonstige Erträge**  
€ 222.486

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern	€ 178.219
• aus den Zinsen von verschiedenen Forderungen	€ 19.137
• aus den Erlösen die aus der Aktualisierung des Steuerguthabens auf den „bonus facciate“ stammen	€ 25.130

Im Vergleich zum Vorjahr gab es eine erhebliche Erhöhung, die hauptsächlich auf den Anstieg der Aktivzinsen auf die Salden der Kontokorrente beim Schatzamt zurückzuführen ist.

**17.  
Zinsen und Finanzierungslasten**  
€ 344.342

**17.  
Andere**  
€ 344.342

Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus den Zinsen der von den Mietern hinterlegten Kautionen	€ 149.856
• aus den Zinsen die für das Darlehen von EIB angereift sind	€ 194.010
• aus den gesetzlichen Passivzinsen die bezahlt wurden	€ 66

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Passivzinsen deutlich gestiegen, sei es jene für die von den Mietern hinterlegten Kautionen und zwar aufgrund des erheblich gestiegenen gesetzlichen Zinssatzes mit dem sie berechnet werden, wie auch jene die für die Aufnahme des Darlehensvertrages mit EIB angereift sind.

### **KAPITALISIERTE AUFWENDUNGEN**

Im Haushaltsjahr wurden keine Finanzaufwendungen kapitalisiert.

### **ERGEBNIS VOR STEUERN**

€ 6.995.375

aus der Summe von:

- Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit  
(Unterschied Produktionswert und Betriebsaufwendungen) € 7.117.231
- Finanzerfolg - € 121.856

entsteht das Ergebnis vor Steuern, d.h. der Gewinn vor Abzug der Steuern auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

### **20.**

#### **Steuern auf das Einkommen des Geschäftsjahres – aktuell – versetzt und Vorschuss**

€ 3.203.565

Von besonderer Bedeutung für die Ermittlung der Steuerlast ist die ratenweise Besteuerung der Kapitalzuschüsse des Landes und die ratenweise Besteuerung der Mehrerlöse aus der Abtretung von Immobilien.

Die Verordnung zur Besteuerung der Finanzierungen wurde im Laufe der Jahre mehrmals abgeändert.

Im Zeitraum 1993-1997 war die Rückstellung von 50% der Finanzierungen in einem eigenen steuerfreien Fond erlaubt. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat mit Wirkung 1998 vorgesehen, dass die eingenommenen Finanzierungen zur Gänze der Steuer unterworfen werden, mit Ausnahme einer Befreiung der vom Staat bezahlten Finanzierungen für

Bautätigkeiten, Sanierungen, außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche an Wohnbauinstitute gewährt wurden.

Das Gesetz Nr. 28 vom 18.02.1999, in Kraft seit dem 09.03.1999, hat die steuerliche Befreiung der vom Staat gewährten Finanzierungen auch auf die von Regionen und autonomen Provinzen gewährten Beiträge ausgeweitet.

Deshalb sind seit dem 09.03.1999 nur mehr die Finanzierungen des Landes für den Erwerb von Liegenschaften der Besteuerung unterworfen, während jene für Bautätigkeiten, Sanierungen und außerordentliche Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck aufgrund der Steuerbefreiung in die Rücklagen des Eigenkapitals unter Punkt A.VI.2.a eingestellt wurden.

Der Art. 1 des LG Nr. 12 vom 28.06.03 hat mit Absatz 5-bis im Art. 21-bis des LG Nr. 9 vom 11.08.1998 bestimmt, dass ab dem Jahr 2003 die dem Wohnbauinstitut lau LG 13/98 gewährten Beiträge für die Verwirklichung der vom Sonderstatut der Region Trentino-Südtirol vorgesehenen Kompetenzen für den geförderten Wohnbau von der IRAP-Steuer befreit werden.

Der allgemeine IRES-Prozentsatz für das Jahr 2022 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2022 beläuft sich auf € 2.737.727, von denen € 2.811.785 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 106.675 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2022 erzielten Mehrerlöse und für die Steuern auf Beiträge für Ankäufe in Höhe von € 32.617 gebildet.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2022 wurde von der Landesregierung auf 3,90% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2022 beläuft sich auf € 465.838, zur Gänze dem Haushaltsjahr angelastet.

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Verschiebung, die aus der Erhebung der latenten Steuern hervorgeht. Die Tabelle zeigt weiters den angewandten

Prozentsatz, die Abänderungen zum Vorjahr und die in der Erfolgsrechnung gutgeschriebenen oder angelasteten Beträge.

### Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds - 2022	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 286.001	0	€ 10.988	€ -95.990	€ 200.999
Beiträge auf Ankäufe	€ 10.685	0	€ 21.629	€ -10.685	€ 21.629
<b>Totale</b>	<b>€ 296.686</b>	<b>0</b>	<b>€ 32.617</b>	<b>€ -106.675</b>	<b>€ 222.628</b>

### **21. Bilanzgewinn € 3.791.810**

Der Reingewinn des Haushaltsjahres wird in einem Spezialkonto laut Art. 27, Absatz 5 des L.G. 13/98 rückgestellt und der Finanzierung der Bautätigkeit gewidmet.