



WOBİ

INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL



Das Wohnbauinstitut

(Stand Daten 31.12.2017)

Gründung 1972

Mit dem 2. Autonomiestatut 1972 geht die primäre Gesetzgebungsbefugnis für den Wohnungsbau an das Land Südtirol über.

Der soziale Wohnungsbau wird dem Wohnbauinstitut übertragen.

(Gesetzliche Regelung mit LG 13/1998 i.g.F.)

Aufgaben

Das Wohnbauinstitut hat die Aufgabe, Wohnungen für

- einkommensschwache Familien,
- alte Leute,
- Menschen mit Behinderung
- und soziale Kategorien zur Verfügung zu stellen,

- sowie Mittelstandswohnungen
- und Wohnheime für Arbeiter und Studenten zu errichten und zu vermieten.

Ziele

Ziele sind:

- Die Verwirklichung des Rechts auf Wohnen für einkommensschwächere Bürger und ihre Familien, welche ihr Wohnungsproblem nicht selbst auf dem freien Markt selbst nicht lösen können.
- Die Errichtung von Wohnungen mit guter Qualität, welche energiesparend und instandhaltungsarm sind, wobei vor allem auf die Energieeinsparung Bedacht genommen wird.
- Bürgernähe sowie partnerschaftliches Verhältnis zu den Mietern.



*Mitarbeiter des faschistischen
Volkswohnhäuserinstitutes 1939*

Geschichte

1934 von den Faschisten als
Volkswohnhäuserinstitut
gegründet, um in Südtirol
Wohnungen für die aus den
italienischen Provinzen
anzuwerbenden
Industriearbeiter und deren
Familien zu bauen.

1972 aufgrund der
Autonomiebestimmungen als
Wohnbauinstitut gegründet

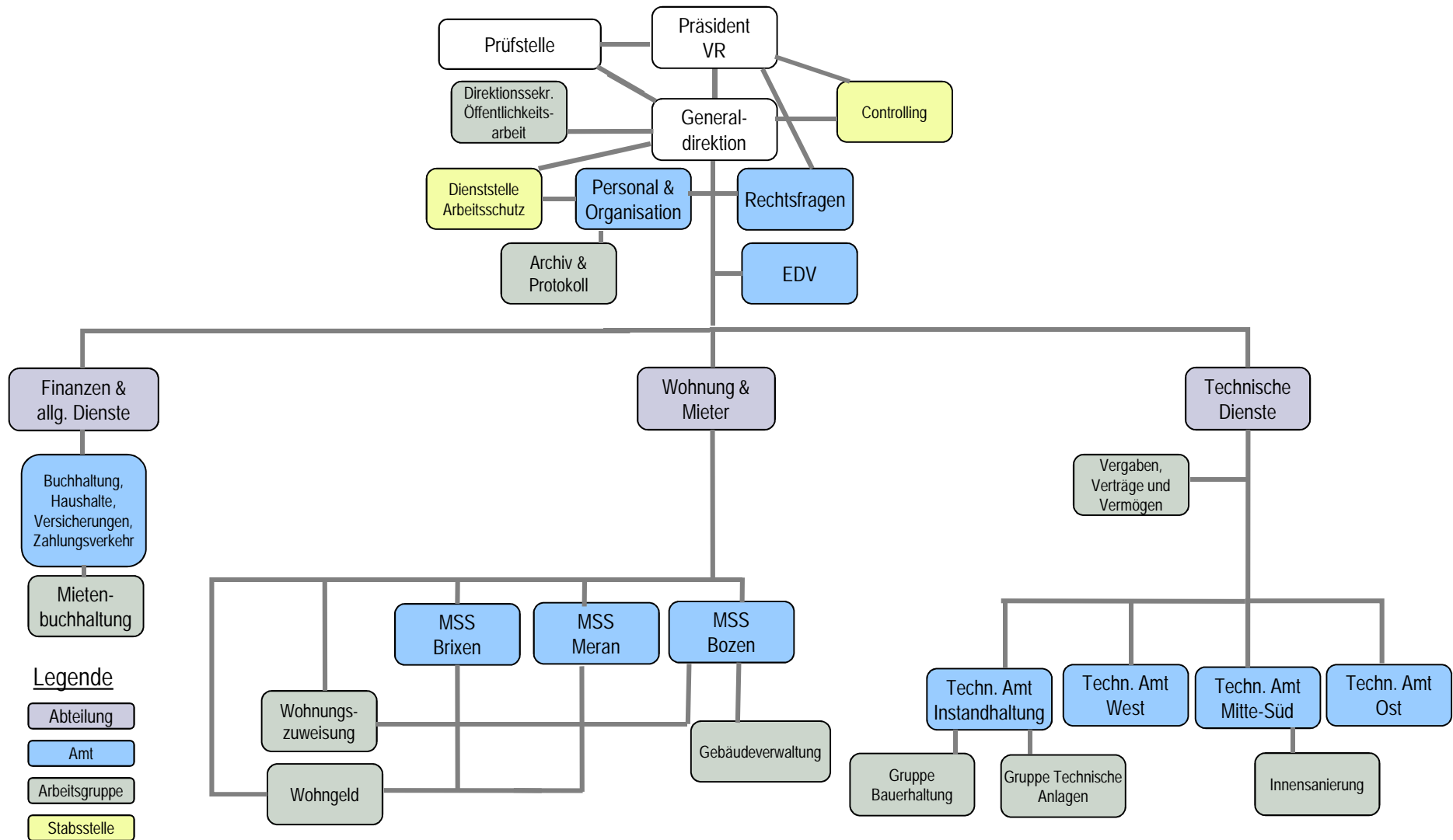
Öffentliche Körperschaft

Das Wohnbauinstitut ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts und hat die Funktion einer Hilfskörperschaft des Landes mit verwaltungsmäßiger, vermögensrechtlicher und buchhalterischer Selbständigkeit. Es unterliegt der Aufsicht des Landes.

Verwaltung

Die Verwaltung des Wohnbauinstitutes
besorgt ein **Verwaltungsrat**
bestehend aus 3 Mitgliedern
und als Rechnungsprüfer fungiert ein
Aufsichtsrat.

Unsere Organisationsstruktur



Mitarbeiter und Sitze



Mitarbeiter/innen: 230

Sitze: Bozen – Horazstrasse 14 (Hauptsitz),
Amba Alagi Str. 24 (Technik),
Mailandstrasse 2 (Mieterservicestelle Bozen)

Außenstellen: Mieterservicestelle Brixen (Sterzing, Bruneck)
Mieterservicestelle Meran (Schlanders)

Das Vermögen



Am **31.12.2017** verfügt das Wohnbauinstitut über:
13.400 Wohnungen in 110 der 116 Gemeinden Südtirols
13.197 Garagen und Stellplätze
175 Räumlichkeiten, welche als Geschäfte, Büros oder Bars vermietet sind.
529 Bettenplätze in Arbeiterwohnheimen.

Bauprogramm

- Die Bauprogramme des Institutes werden von der Landesregierung genehmigt.
- Der Bedarf an Mietwohnungen wird aufgrund der Gesuche in den einzelnen Gemeinden errechnet.
- 20% aller Wohnungen sind „alten Leuten“ vorbehalten.
- Weitere Wohnungen sind für besondere soziale Kategorien vorbehalten.
- Möglichkeit des Ankaufes von Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern.
- Erwerb von Wohnungen die durch Zwangsversteigerung bedroht sind.

Bauprogramm

Programme bis 2020 insgesamt	fertiggestellt	in Bau	In Projektierung bzw. Grundversprochen	Rest
3.043	2.681	50	257	55

Zusätzliche Aufgaben

- Errichtung und Führung von **Arbeiterwohnheimen**



Arbeiterwohnheim in Meran

- 529 Bettenplätze
(403 in Bozen und
112 in Meran)
- Aufenthaltsdauer
5 Jahre

Zusätzliche Aufgaben



- Errichtung von Wohnungen für Militär und Polizei
- Errichtung von Wohnbauten für Genossenschaften
- Errichtung von Infrastrukturen (Versorgungskanal, Kirche)

Pilotprojekte

Ziel: ökologisches und
energiesparendes
Bauen fördern

- Bio-Haus Bozner Au
- Klimahäuser A mit kontrollierter Lüftung in Bozen, St. Johann
- Passivhaus in Branzoll – erstes Passivmehrfamilienhaus in Italien



Passivhaus in Branzoll



Klimahaus A in St. Johann

Finanzierung

- Die Investitionen in Bau oder Kauf von Neubauten und in die außerordentliche Instandhaltung der Altbauten trägt als Kapitalgeber das Land Südtirol.
- Die **35 Mio. € an Mieteinnahmen** aus den Immobilien des Institutes decken die laufenden Kosten und die ordentliche Instandhaltung der Gebäude des Institutes.

Mieteinnahmen 2017

Mieterträge von Institutswohnungen und Geschäften	32.750.552
Mieterträge von angemieteten Wohnungen	176.286
Mieterträge aus Arbeiterwohnheimen	1.071.795
Mieterträge Projekt Cohousing	9.760
Mieterträge 150 Kleinwohnungen für Sanitätspersonal	595.490
Mieterträge Mittelstandswohnungen	428.708
Gesamtbetrag Mieterträge	35.032.591

Durchschnittsmiete

2017

194,88 €

2,36 €

Steuern

- Das Institut arbeitet als steuerlich autonome öffentliche Gesellschaft am Markt und unterliegt der steuerlichen Bestimmungen der Immobilienbauträger.
- Die Buchhaltung wird nach dem privatrechtlichen System geführt.
- Wobi zahlt einen vergünstigten Steuersatz auf die Einkommenssteuer / IRES - 12 % = 2,57 Mio. €
Regionale Wertschöpfungssteuer / IRAP 2,68% = 0,21 Mio. €
Immobiliensteuer / IMI = 2,05 Mio. €

(Bezugsjahr 2017)

Wohnungsgesuche

1. September - 31. Oktober

- Zuweisung erfolgt laut Rangordnung oder außerhalb Rangordnung (Zwangsräumung wegen Eigenbedarf, Unbewohnbarkeitserklärung aus Sicherheitsgründen).
- Rangordnungen (allgemeine RO, RO alte Leute, soziale Kategorien jeweils dt. lad., ital., EU-Bürger, Nicht EU-Bürger) werden von der Zuweisungskommission genehmigt.

Voraussetzungen

- **Italienische und EU-Staatsbürger**
 - 5 Jahre Ansässigkeit in Südtirol oder
 - die letzten 5 Jahre Arbeitsplatz ohne Unterbrechung in Südtirol sowie
 - die letzten 2 Jahre Ansässigkeit bzw. Arbeitsplatz in jener Gemeinde für welche das Ansuchen gestellt wird.
- **Nicht-EU-Staatsbürger**
 - die letzten 5 Jahre regulärer Aufenthalt ohne Unterbrechung in Südtirol und
 - mindestens eine 3jährige Erwerbstätigkeit in diesen 5 Jahren sowie
 - die letzten 2 Jahre Ansässigkeit bzw. Arbeitsplatz in jener Gemeinde für welche das Ansuchen gestellt wird.
- **Heimatferne**

Gesuchsteller müssen bei der Gemeinde im "AIRE" (Sonderregister für im Ausland lebende Bürger) eingetragen sein.

Bei der Zuweisung einer Wohnung muss die **Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung** vorgelegt werden.

Voraussetzungen

Der Gesuchsteller darf nicht:

- Eigentümer einer Wohnung sein, die dem Bedarf der Familie entspricht.
- in den letzten 5 Jahren eine dem Bedarf der Familie angemessene Wohnung veräußert haben.
- einen öffentlichen Beitrag für den Bau/Kauf einer Wohnung erhalten haben.
- die jedes Jahr angeglichene Einkommensgrenze überschreiten.
- auf die Zuweisung einer geeigneten Institutswohnung verzichtet haben.

Einkommensgrenze

- Einkommensgrenze beträgt **17.300 €**.
- Als Berechnungsgrundlage für das **bereinigte Einkommen** dient der Durchschnitt des steuerbaren Einkommens der letzten zwei Jahre. Davon werden die festgelegten Freibeträge für den Ehegatten bzw. mitlebenden Partner und für die Kinder in Abzug gebracht.
- Für **Lohnabhängige** wird **25% abgezogen**.
- Bei **selbständiger Tätigkeit** und geringem Einkommen wird der **Kollektivvertrag** verrechnet.
- Das **Liegenschaftsvermögen** der Eltern, Schwiegereltern oder Kinder, auch wenn sie nicht in der Familiengemeinschaft leben, darf den Freibetrag von **Euro 861.200** nicht überschreiten.

Punkteberechnung

- Bei der Erstellung der RO werden Punkte vergeben.
- Wer die meisten Punkte erreicht, hat den größten Wohnungsbedarf.
- Gesuche mit 25 und mehr Punkte bei den allgemeinen RO und 20 und mehr Punkte bei den RO "Alte Leute" dienen für die Festlegung des Bauprogrammes

Punkte werden vergeben für:

Gesuchsteller	2 Punkte
Ehegatten/Lebensgefährten	2 Punkte
jedes Kind	2 Punkte
Alleinerzieher	2 Punkte
Ansässigkeit	1 bis 11 Punkte
gerichtliche Kündigung	3 Punkte
Unbewohnbarkeit Wohnung	5 Punkte
Überfüllung der Wohnung	2 Punkte
Neugründung Familie	5 Punkte
Invalidität ab 34%	2 bis 5 Punkte
Invalidität Familienmitglied	1 bis 2 Punkte

Mietzinsberechnung

- Mieter des Wobi bezahlen die **soziale Miete**, zwischen 10 und 25% der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familie.
- jedoch nicht mehr als die Landesmiete (za. 6,60 €/m²).

Wohnungssituation in Südtirol

				Instituts- wohnungen
2001	172.031 100%	132.551 77,05%	39.480 22,95%	11.039 6,42%
2011	199.419 100%	150.531 75,42%	49.044 24,57%	13.271 6,65%

Anzahl aller öffentlichen Wohnungen: ca. 14.500
= ca. 35% der Mietwohnungen in Südtirol

Wobi und Mietwohnungsmarkt

- Wobi baut öffentliche Mietwohnungen im Auftrag des Landes.
- Gemeinden bauen Mietwohnungen für alte Menschen.
- Gemeinden verfügen über eigene Mietwohnungen (z.B. Bozen 700, Meran 200).
- Genossenschaften bauen Wohnungen, diese gehen aber in das Eigentum der Genossen über.