



Stefan Senoner, BSc

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades
Diplom-Ingenieur
Masterstudium Architektur

eingereicht an der
Technischen Universität Graz

Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer: Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau
Institut für Wohnbau

Graz, Jänner 2017

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Das Thema Wohnbau beschäftigt die Südtiroler Bevölkerung und die Politiker unseres Landes schon seit dem Ende des ersten Weltkrieges.

Die faschistische Machtergreifung Mussolinis und die damit verbundenen Versuche Südtirol zu italianisieren führten dazu, dass der einheimischen Bevölkerung kein Wohnraum zur Verfügung gestellt wurde.

Auch nach dem Ende des Faschismus in Italien, war es der einheimischen Südtiroler Bevölkerung nicht möglich an Wohnraum zu gelangen. Die Wohnungen waren fast ausschließlich der italienischen Bevölkerung vorbehalten.

Aufgrund der enormen Wichtigkeit, gelang das Thema der Italianisierung zusätzlich mit anderen Themen, welche die Südtiroler Bevölkerung betrafen, vor die Vollversammlung der Vereinten Nationen. Der Südtiroler Wohnbau war zur damaligen Zeit sehr stark politisch geprägt und ist es auch heute noch.

Der erste Teil der Masterarbeit beschäftigt sich mit den Wohnbauten, welche zur Zeit des Faschismus in Südtirol entstanden sind. Schwerpunkt dabei ist die Stadt Bozen, da diese am stärksten von den Italianisierungsmaßnahmen betroffen war. Es werden auch Wohnbauten thematisiert, welche durch faschistische und nationalsozialistische Maßnahmen für die Südtiroler Optanten in Österreich realisiert wurden.

Im zweiten Teil der Masterarbeit wird der soziale und geförderte Wohnbau in der heutigen Zeit in der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol behandelt.

Dabei werden Bedingungen, Möglichkeiten und unterschiedliche Förderungen erläutert, welche dem Bürger von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden.

Zum besseren Verständnis wurden Grafiken, Diagramme und Statistiken in die Masterarbeit mit eingebracht.

Abschließend wird die Wohnbaugenossenschaft thematisiert, da diese zum Teil von der öffentlichen Verwaltung finanziert und unterstützt wird.

Für die Erstellung der Grafiken wurden Daten aus verschiedenen Ämtern herangezogen. Die Daten wurden von mir persönlich nicht auf ihre Wahrheitsmäßigkeit überprüft!



Abb.1: Attentat von Sarajewo

Anlass für den Ausbruch des ersten Weltkrieges war das Attentat auf den österreichisch-ungarischen Thronfolger, Erzherzog Franz Ferdinand und seine Gemahlin Herzogin Sophie von Hohenberg am 28. Juni (serbischer Nationalfeiertag) in Sarajevo.

Die Mittelmächte Österreich-Ungarn, das Deutsche Reich und Italien sowie ihre verbündeten Rumänien und das Osmanische Reich standen den alliierten Mächten Frankreich, Großbritannien, Russland, Belgien, Serbien und Montenegro gegenüber.¹

Italien erklärte aber gegenüber seinen Verbündeten die Neutralität und schritt vorübergehend nicht in den Krieg ein.² Im Falle einer Kriegsteilnahme mit siegreichem Ende forderte Italien von Österreich-Ungarn als Belohnung das Trentino und Triest (in beiden Regionen lebten sehr viele Italiener). Doch Österreich weigerte sich, diese Bedingungen zu akzeptieren.³

Daraufhin unterzeichnete Italien am 26. April 1915 den „Londoner Geheimvertrag“ der ihn dazu verpflichtete im Falle eines Kriegseintrittes gegen die Mittelmächte zu kämpfen.⁴ Als Belohnung wurden Italien Gebiete an der Adria, das Trentino und Tirol bis zur Brennergrenze versprochen.⁵ Am 23. Mai 1915 trat Italien in den Krieg ein.⁶

Als im Jahre 1918 die österreichischen Truppen schon kriegsmüde waren und die Italiener im Etschtal immer weiter vorrückten, wurde von Seiten der österreichischen Monarchie versucht, ein Waffenstillstandsplan auszuarbeiten. Italien forderte nicht nur

den Abzug der österreichischen Truppen aus den besetzten Gebieten in Italien, sondern auch aus Südtirol, Dalmatien, Triest und Istrien.⁷

Am 3. November 1918 wurde offiziell das Kriegsende verkündet.⁸

Im Friedensvertrag von Saint-Germain-en-Laye vom 10. September 1919 wurden Südtirol und das italienischsprachige Trentino (Welschtirol) von Tirol abgetrennt und dem italienischen Staat angegliedert. Somit mussten 220 000 Deutsche und knapp 10 000 Ladin die italienische Staatsbürgerschaft annehmen.⁹

Auch wenn das bürgerlich liberale Italien Südtirol eine Autonomie versprach, wurde dies nie eingehalten. Im Gegenteil: Es wurde sofort mit der Italianisierung begonnen.

„Nachdem wir den Brenner mit den Waffen erobert haben, müssen wir ihn jetzt durch und durch italienisch machen.“

Verkündet von Ministerpräsident Salandra im Jahre 1920
Greber 1979, 261.



Abb.2: 1. Weltkrieg in den Alpen

¹ Vgl. Kleindel 1984, 461 f.

² Vgl. online unter: <http://ww1.habsburger.net/de/kapitel/der-kriegseintritt-italiens> (10.08.2016).

³ Vgl. online unter: <http://www.reise-nach-italien.de/italien-erster-weltkrieg.html> (10.08.2016).

⁴ Vgl. Greber 1979, 261.

⁵ Vgl. Regensburger/Polak-Pollhammer 2014, 13.

⁶ Vgl. online unter: <http://ww1.habsburger.net/de/kapitel/der-kriegseintritt-italiens> (10.08.2016).

⁷ Vgl. Regensburger/Polak-Pollhammer 2014, 14.

⁸ Vgl. online unter: <http://www.habsburger.net/de/kapitel/das-ende-der-monarchie> (12.08.2016).

⁹ Vgl. Greber 1979, 261.



Abb.3: „Bozner Blutsonntag“

Der gesamte Verwaltungsapparat wurde von italienischen Behörden übernommen. Rund 10 000 Post- und Gerichtsbeamte sowie Bahnangestellte, die berufsmäßig in Südtirol waren, wurden ausgewiesen. Am 24. April 1921 wurde Bozen, von faschistischen Schlägertruppen auch „Schwarzhemden“ genannt, während eines Trachtenumzuges heimgesucht. Unter den zahlreichen Verletzten gab es auch einen Toten zu beklagen. Beim sogenannten „Marsch auf Bozen“ welcher vom 1. bis 2. Oktober 1922 stattfand, wurde Julius Perathoner, der Bürgermeister der Stadt Bozen, abgesetzt.¹⁰ Noch im selben Monat (28. Oktober 1922) erfolgte die gewaltsame Machtergreifung mit dem „Marsch auf Rom“ durch den Faschismus. Daraufhin beauftragte König Viktor Emmanuel, Benito Mussolini mit der Bildung einer Regierung. Damit die Faschisten und somit Benito Mussolini den Aufbau der Diktatur ungehindert vorantreiben konnten, waren sie bestrebt nach außen hin die demokratische Verfassung zu respektieren. Unter der Führung von Benito Mussolini entstand in den nachfolgenden Jahren eine Gewaltherrschaft.¹¹



Abb.4: Ettore Tolomei

Der Trienter Irredentist und glühende Nationalist Ettore Tolomei,¹² welcher unter anderem die „Natur-grenzentheorie“ verfasste und für eine Vertreibung der deutschen Südtiroler war,¹³ wurde 1923 zum Senator ernannt. Somit erhielt er freie Hand, Südtirol zu italianisieren.¹⁴ Da die Vertreibung von Südtirolern nicht so leicht durchzuführen war, verfasste Ettore Tolomei ein umfassendes Italianisierungsprogramm.¹⁵ Ziel war die Italianisierung, Assimilierung und Entnationalisierung der Südtiroler Bevölkerung.

Eine Italianisierung und Faschisierung des Gebietes sollte durch die nachfolgenden, nicht vollständig aufgelisteten Punkte erzielt werden:¹⁶

- Einführung der italienischen Amtssprache
- Italianisierung der Tauf-, Familien-, Orts- und Flurnamen
- Verbot der Bezeichnung „Südtirol“
- Besetzung der Schlüsselpositionen in den Lokal- und Gemeindeverwaltungen durch Italiener
- Entmachtung der Gebildeten (Lehrer, Gemeindeärzte)
- Auflösung heimischer Organisationen¹⁷
- Verbot der deutschen Presse ab 1925
- Abschaffung der Gemeindeautonomie
- Absetzung der deutschen Sprache in den Schulen und Ersetzung durch die Italienische¹⁸

¹⁰ Vgl. Pfanzer 2014, 16.

¹¹ Vgl. Greber 1979, 261.

¹² Vgl. Pfanzer 2014, 17.

¹³ Vgl. Wanner 1990, 4.

¹⁴ Vgl. Regensburger/Polak-Pollhammer 2014, 15.

¹⁵ Vgl. Wanner 1990, 4.

¹⁶ Vgl. Pfanzer 2014, 17.

¹⁷ Vgl. Greber 1979, 261+262.

¹⁸ Vgl. Pfanzer 2014, 17.

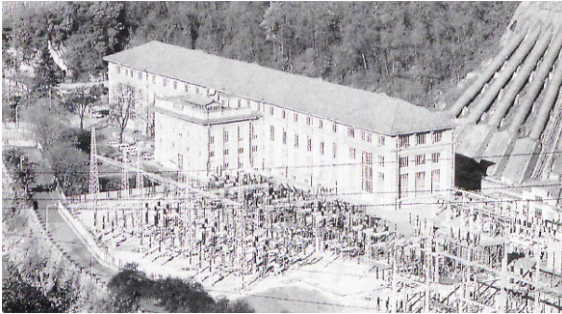


Abb.5: Wasserkraftwerk in Kardaun

Als diese und weitere Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg erzielten wurde mit der Majorisierung und symbolischen Landnahme begonnen. In Bozen wurde eine Industriezone errichtet, in Sinnich eine Ammoniakfabrik, in Töll, Pfitsch, Kardaun und Barbian wurden Kraftwerksbauten errichtet. Der Zuzug von italienischen Arbeitern wurde gefördert. Es kam zu einer massiven Ansiedlung von Menschen aus der Gegend rund um Padua und Venedig.¹⁹ Allerdings waren nur die großen Talgebiete Südtirols davon betroffen. Die Seitentäler blieben davon weitgehend verschont.²⁰ Man versuchte, italienische besitzlose Bauern als Pächter auf die ersteigerten Höfe zu bringen. Diese konnten sich jedoch nicht den harten Bedingungen der Berg- und Almwirtschaft anpassen. Für die zugewanderten Italiener wurde eigens ein Bauprogramm gestartet. In der Nähe der Bozner Industriezone entstand ein Arbeiterwohnviertel, welches ausschließlich den italienischen Familien vorbehalten war. Dem Geburtshaus von Benito Mussolini nachempfunden, verfügten diese semirurali Gebäude für zwei bis vier Familien einen großzügigen Gemüsegarten.²¹ In Bozen wurde die deutsche Bevölkerung durch die Italiensche in die Minderheit gesetzt. Betrug der Anteil der italienischen an der deutschen Bevölkerung im Jahre 1921 nur 8,7 %, so wurde bereits im Jahre 1939 ein Anteil von 24,7 % festgestellt.²² Die einheimische Bevölkerung klagte zunehmend über den Verlust ihrer Heimat und die sukzessive Auflösung kultureller, politischer und ökonomischer Zusammenhänge.



Abb.6: Hitler und Mussolini

Dies führte zu dramatischen gesellschaftlichen Auswirkungen, welche sich in der Suche nach ideologischem Halt und politischer Hoffnung widerspiegelten.²³

Zunehmend blickte ein Großteil der Südtiroler Bevölkerung mit Sympathie und Hoffnung auf das dritte Reich. Es schien die einzige Rettung vor dem totalitärem Gewaltregime des Faschismus zu sein.²⁴ Doch Mussolinis Freundschaftsbekanntnis zu Hitler 1936 in Mailand und die dadurch gegründete Achse Berlin-Rom zeugte vom Gegenteil.²⁵ Durch das beidseitige Eingreifen in den spanischen Bürgerkrieg wurde die Zusammenarbeit der beiden Diktatoren zunehmend enger.²⁶ Im Jahre 1937 trat Italien aus dem Völkerbund aus.²⁷

Als am 11. März 1938 der Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich erfolgte, befürchtete Italien, dass sich auch Südtirol an das Deutsche Reich anschließen würde. Bei einem Besuch Hitlers in Italien, am 7. Mai 1938, versicherte er den Italienern den Brenner als Grenze zu.²⁸ Mit dieser Haltung gegenüber Südtirol blieb Hitler jedoch relativ alleine und geriet dadurch in schwierige Auseinandersetzungen mit der eigenen Partei. Auch in Italien sank die Popularität Mussolinis,²⁹ da den Italienern Zweifel an der Brennergrenze aufkamen. So schrieb der italienische Außenminister Graf Ciano in sein Tagebuch:

„ Es wird gut sein, die Deutschen auf die Notwendigkeit hinzuweisen, ihre Menschen wieder aufzunehmen. Da das Oberetsch geographisch italienischer Boden ist und man Berge und Flüsse nicht versetzen kann, müssen die Menschen versetzt werden.“

Italienische Außenminister Graf Ciano
Greber 1979, 263.

19 Vgl. Pfanztler 2014, 17 f.

20 Vgl. Greber 1979, 262.

21 Vgl. Pfanztler 2014, 18 f.

22 Vgl. Greber 1979, 262.

23 Vgl. Pfanztler 2014, 20.

24 Vgl. Wanner 1990, 5.

25 Vgl. Pfanztler 2014, 23.

26 Vgl. Greber 1979, 263.

27 Vgl. Pfanztler 2014, 23.

28 Vgl. Greber 1979, 263.

29 Vgl. Wanner 1990, 6 f.



Abb.7: Hitler und Mussolini

Mussolini musste sich zwischen dem italienischen Nationalismus oder der Großmachtpolitik an der Seite Hitlers entscheiden.³⁰ Daher kam es am 22. Mai 1939 zum Abschluss eines deutsch-italienischen Bündnis- und Beistandpakt, dem sogenannten „Stahlpakt“.³¹ Um das Südtirolproblem alle Mal zu lösen, reisten am 23. Juni 1939 fünf italienische Delegierte nach Berlin. Die Sitzung mit zwölf deutschen Delegierten, wurde vom Reichsführer der SS, Heinrich Himmler geleitet.³² Ausgearbeitet wurde ein Dreistufenplan, der die möglichst rasche Umsiedlung aller in Südtirol lebenden Reichsdeutschen, der „nichtbodengebundenen“ und dann der „bodengebundenen“ Volksdeutschen vorsah.

Während Deutschland eine Totalumsiedlung anstrebte, forderte Rom nur eine Teilumsiedlung. Es sollten nur jene Personen das Land verlassen, die der Italisierung Widerstand geleistet hatten. Auch Personen, die durch einwandernde Italiener leicht ersetzt werden konnten, sollten auswandern.³³ Eine Delegation von Südtirolern versuchte noch am 3. August 1939 beim Reichsführer Himmler, in Berlin, die beschlossene Umsiedlungsaktion zu verhindern oder zumindest abzuschwächen. Jedoch war dies ohne Erfolg.³⁴ Am 21. August 1939 erließ das italienische Parlament das Gesetz Nr. 1241 über die:

Nur einen Monat später wurde in Bozen die Amtliche Ein- und Rückwanderstelle ADERSt, unter der Leitung von SS-Obersturmbannführer Wilhelm Luig eingerichtet. Weitere Zweigstellen entstanden in Meran, Brixen, Bruneck, Sterzing und Gröden.

Im Oktober wurden die ersten drei Abkommen für die Umsiedlung der Südtiroler unterzeichnet.

Auf Drang des Deutschen Reiches erfolgten im selben Jahr noch weitere Vereinbarungen. So wurden z.B. Richtlinien erlassen, die die Voraussetzungen für eine Totalumsiedlung schufen.³⁵

Davon betroffen war die heutige Provinz Bozen und Ampezzo-Buchenstein in der heutigen Provinz Belluno. Zwei zusätzliche Abkommen regelten die Option der deutschen Sprachinseln in Trentino und in der Provinz Udine.³⁶ Somit war die Grundlage für die Umsiedlung der Südtiroler Bevölkerung geschaffen worden.

„Entlassung von Südtirolern aus der italienischen Staatsbürgerschaft zwecks Erwerbung der deutschen Staatsbürgerschaft“

Meusburger 1971, 244.

30 Vgl. Wanner 1990, 7.
 31 Vgl. Greber 1979, 263.
 32 Vgl. Pfanzer 2014, 25.
 33 Vgl. Wanner 1990, 7.
 34 Vgl. Meusburger 1971, 244.

35 Vgl. Redaktion 2009, 25.
 36 Vgl. Greber 1990, 12.



Abb.8: Amtliche deutsche Ein- u. Rückwanderungsstelle



Abb.9: Rione „Battisti“ in der Armado-Diaz Straße

Erdgeschoss

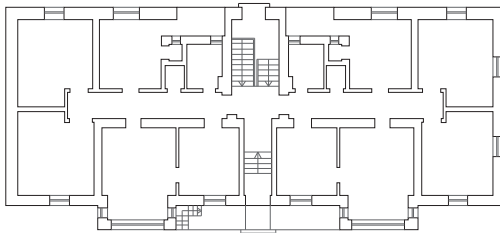


Abb.10: Grundriss Erdgeschoss des Rione „Battisti“



Abb.11: Ansicht Wohnhaus in der heutigen Dante/Carduccistraße

Nachdem die Faschisten im Jahre 1922 die Macht an sich gerissen hatten, wurde mit der Italianisierung Südtirols begonnen.¹ In keiner anderen Stadt Südtirols trat dies so deutlich in Erscheinung wie in Bozen. Man war der festen Überzeugung von hier aus ganz Südtirol assimilieren zu können. Dies sollte einerseits durch symbolische und andererseits durch faktische Landnahme erreicht werden.²

Wurde die Provinzhauptstadt 1910 gerade einmal von 1600 Italienern bewohnt, so schaffte man es bis 1939 durch gezielte Ansiedlung die Zahl auf 48 000 zu erhöhen.³

Die ersten zugewanderten Italiener kamen aus der Mittelschicht und wurden mit Beamtenaufgaben und Kontrollaufgaben in öffentlichen Einrichtungen betraut.⁴ Eines der ersten Bauvorhaben für diese aus Italien zugewanderte Mittelschicht war die Errichtung des sogenannten „Rione Battisti“, welches von den Architektenduo Clemens Holzmeister und Luis Trenker im Jahre 1925 geplant und gebaut worden war. Nach außen orientierte sich die vierstöckige Anlage an den sozialen Wohnungsbau der zwanziger Jahre in Wien. Im Inneren wurden, nach Vorbild der Gartenstadt, zweistöckige Gebäude mit Gärten errichtet. Insgesamt beinhaltete die Anlage 52 Wohnungen und 2 Geschäftslokale.⁵

Im selben Jahr wurde ein umfassendes Wohnbauprogramm für die Eisenbahnbediensteten in die Wege geleitet. Ziel war es, in möglichst kurzer Zeit viel Wohnraum zu schaffen. Die Baugründe mussten in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke liegen und rasch verfügbar sein.

Bereits im Jahre 1927 konnten 98 Wohnungen bezogen werden.⁶ Um möglichst kostengünstig und vielfältig zu bauen wurde ein Grundtypus entwickelt, welcher sich jedoch stilistisch verändern ließ. Dieser kam vor allem im außerstädtischen Bereich entlang der Bahnstrecke zur Anwendung.⁷

Für jene Staatsangestellte, die nach Bozen zuwandern sollten, wurde im Jahre 1926 ein eigenes Wohnbauprogramm gestartet. Das Wohnbauprogramm wurde vom „Istituto per le Case degli Impiegati dello Stato“ (INCIS) begleitet. Bei der Planung der Bauwerke distanzierte man sich zum ersten Mal von örtlichen Traditionen. Vielmehr wurde auf ein altbewährtes Kulturmuster zurückgegriffen.

Das erste Baulos wurde vom italienischen Architekten Alberto Calza Bini geplant und liegt in der heutigen Dante/Carduccistraße. Auf dem rautenförmigen Bauplatz plante Calza Bini nach Vorbild der „kleinen Villa“ („villino“) fünf unabhängige Wohnhäuser, welche aber zusammen ein Ganzes bildeten. Zwischen den einzelnen Wohnhäusern entstanden Freiräume.⁸

1 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 101.

2 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 104 f.

3 Vgl. Mattioli/Steinacher 2009, 260.

4 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 180.

5 Vgl. Mattioli/Steinacher 2009, 269.

6 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 184.

7 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 186.

8 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 188 f.



Abb.12: „Rione Vittoria“ von Außen fotografiert im Jahre 2016



Abb.13: Wohnhäuser in der Venediger Straße

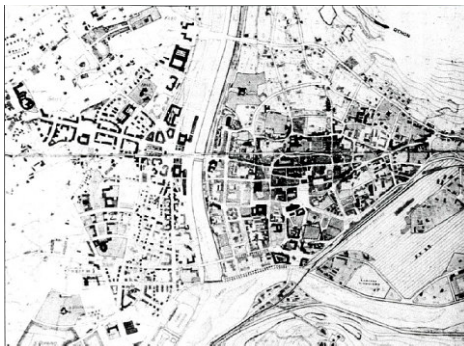


Abb.14: Bauleitplan für Bozen von Marcello Piacentini

Das zweite Baulos entstand in der Nähe des Siegesdenkmals und wurde 1928 vom Ingenieur Dario Barbieri geplant. Das sogenannte Barbieri-Projekt oder „Rione Vittoria“ bestand aus drei Häuserblöcken, die über jeweils unterschiedliche Grundrisse und Gebäudehöhen verfügten. Die entstandenen 120 Wohnungen setzten sich aus ein- bis sechs- Raum Wohnungen zusammen. Da sich die Gebäude in der Nähe des Siegesdenkmal befanden, wurden sie im Jahre 1937, auf Anforderung von Piacentini, nach seiner Auffassung von „Modernität“ verändert.⁹

Auch das Autonome Volkswohnbauinstitut von Venedig („Istituto Autonomo per le case Popolari di Venezia“) begann im Jahre 1928 mit der Errichtung von Wohnhäusern in Bozen.¹⁰ Allerdings handelte es sich dabei um Ablösewohnungen. Die ersten Baulose lagen entlang der erst vor kurzer Zeit neu erschlossenen Venediger Straße, in der Dantestraße und in Quirein. Um kein einheitliches Straßenbild zu erzeugen, wurde in der Venediger Straße jedes Haus individuell geplant.¹¹ Dabei kam vor allem der venezianisch- traditionelle Stil zur Anwendung.¹² Ein Jahr später konnten dort schon die ersten 36 Wohnhäuser mit insgesamt 154 Wohnungen bereitgestellt werden. Auch in der Dantestraße wurden 24 Wohnungen bezugsfertig.¹³

Bis zu diesem Zeitpunkt gab es keine systematische Stadtplanung in Bozen. Im Jahre 1929 wurde daher ein nationaler Wettbewerb ausgeschrieben. Geplant war eine Vergrößerung der Stadt von 35.000 auf 100.000 Einwohner. Da keines der eingereichten Projekte den Auftrag erhielt, wurde 1933 der Chefindgenieur der Gemeinde Bozen, Guido Ferrari, mit der Ausarbeitung eines Planes beauftragt. Dieser kam jedoch ebenfalls nicht zum Zug. Erst 1934 ergänzte Marcello Piacentini den Plan von Guido Ferrari mit Straßen und Plätzen.

Dabei sollte das von ihm geplante und bereits gebaute Siegesdenkmal zum symbolischen Mittelpunkt der Stadt werden.¹⁴

Währenddessen startete in den dreißiger Jahren auf Anforderung der Gemeinde das IACP, mit einem Wohnbauprogramm für die sozial schwächere Bevölkerungsschicht. Dieses erfolgte jedoch an der äußersten Peripherie, fernab der Stadt. Unter den 128 errichteten Wohneinheiten verfügten 72 lediglich über einen Wohnraum mit Küche. Die restlichen Wohnungen waren noch mit ein oder zwei zusätzlichen Räumen ausgestattet. Der Haupteingang aller Wohnungen führte direkt in die Küche. In den meisten Fällen musste sich die ärmste Bevölkerungsschicht mit 27 Quadratmetern je Wohneinheit begnügen, wie beim errichteten Gebäude in Oberau ersichtlich wird.¹⁵

⁹ Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 190.

¹⁰ Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 197 ff.

¹¹ Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 199 f.

¹² Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 18.

¹³ Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 200.

¹⁴ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 119 f.

¹⁵ Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 209.

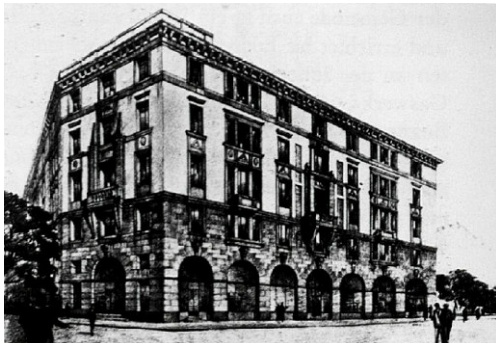


Abb.15: Wohngebäude in der heutigen Sparkassenstraße (existiert immer noch)



Abb.16: Wohngebäude in der Fiume-Straße



Abb.17: Siegesdenkmal mit Umgebung

Zur selben Zeit entstanden auch Gebäude, in der bis dahin weitgehend verschonten (österreichisch geprägten) Altstadt. Eines davon lag zwischen der „Regina-Elena-Straße“ (heutige Sparkassenstraße) und der Leonardo-da-Vinci-Straße. Um den dort vorherrschenden einheimischen Charakter zu schwächen, versuchte man dem Gebäude eine Mischung aus Modernität und italienischer Tradition zu verpassen. Dabei kamen vor allem Elemente im Stil des „novecento“ zur Anwendung.¹⁶

Der vom INCIS im Jahre 1934 errichtete Wohnkomplex in Gries beherbergte mittelgroße Wohnungen mit bis zu sieben Räumen. Da es in der Nähe der „Villa Reale“ entstand, wurde besonders auf Formgebung und Materialität achtgegeben. Der mittlere Teil der drei Wohnkomplexe bildete mit drei Stockwerken den niedrigsten Teil. Beim Gebäude wurden Elemente des modernen Stils eingebracht, ohne sich an Muster des „novecento“ anzulehnen.

Auch bei dem ein Jahr später errichteten Gebäude zwischen der Neapel- und Florenzer Straße musste auf das Erscheinungsbild geachtet werden. Außerdem konnte nur mehr nach dem vorliegenden Bebauungsplan gebaut werden.¹⁷ Die einheitliche Fassade wird durch kleine hervorstehende Balkone und dunkle horizontale Fassadenstreifen unterbrochen. Es zeichnet sich ein rationaler Stil ab.¹⁸

Die ebenfalls im Jahre 1934 entstandenen Gebäude in der Quireiner Straße und in der Fiume-Straße, zählen wohl zu den gelungensten Bauwerken des IACP. Sie stellen eine Neuauflage der bereits errichteten Gebäude in der Dante- und Venediger Straße dar. Die Wohnungen erhielten eigenständige Räume und das Wohnzimmer war nicht nach Norden orientiert. An der Fassade wurden keine besonderen Ornamente angebracht. Besonders deutlich ersichtlich ist dies am Gebäude in der Fiume-Straße, welches sich bereits gestalterisch an „rationale“ Stilelemente anlehnt.¹⁹

Neben den zahlreichen Wohngebäuden die zu jener Zeit in Bozen entstanden, gesellten sich auch andere wichtige Projekte. So wurde etwa, nach Plänen von Marcello Piacentini, das Siegesdenkmal im Jahre 1928 feierlich eröffnet. Es sollte die faschistische Macht gegenüber den Südtirolern demonstrieren. Im selben Jahr konnte auch das Bozner Bahnhofsgebäude feierlich eröffnet werden.²⁰ Die von Chefingenieur Eugenio Miozzi geplante Drususbrücke²¹ über die Talfer konnte 1931 für den Verkehr freigegeben werden²² und auch das nach Plänen von Ettore Sottsass und Willy Weyhenmeyer fertiggestellte Schwimmbad konnte im selben Jahr eröffnet werden.²³

Aber auch ein Gebäude für das Armeekommando, ein Partei- und Gerichtsgebäude,²⁴ Sportanlagen, Schulen²⁵ und vieles mehr entstanden zu dieser Zeit in Bozen. Daher hat die Präsenz des Faschismus maßgeblich dazu beigetragen, das Stadtbild und die Geschichte Bozens zu verändern.²⁶

16 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 207.
17 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 194.
18 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 197.

19 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 207 ff.
20 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 108-119.
21 Vgl. Azzolini 1991, 51.
22 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 119.
23 Vgl. Azzolini 1991, 53.
24 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 123 ff.
25 Vgl. Azzolini 1991, 51.
26 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 11.

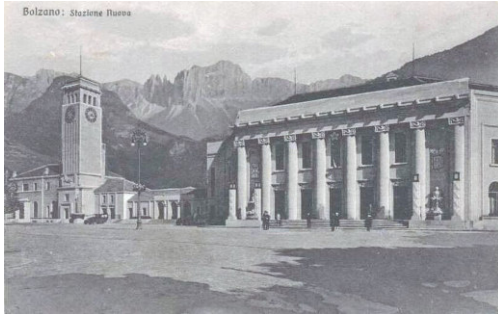


Abb.18: Bahnhof Bozen



Abb.21: Ansicht Industriezone Bozen



Abb.19: Schwimmbad Bozen von Ettore Sottsass und Willy Weyhenmeyer



Abb.20: Gerichtspratz Bozen

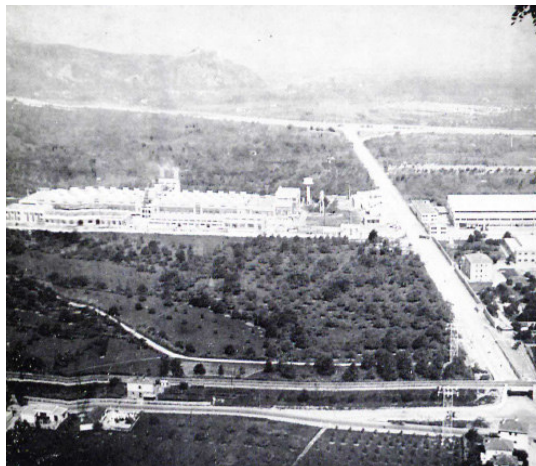


Abb.22: Industriezone mitten in den Obstwiesen

Als der Faschismus im Jahre 1935/36 auf den Höhepunkt seiner Macht stand, wurde die Errichtung einer Industriezone in Bozen veranlagt.²⁷ Den Bauern wurde dabei eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 300 ha enteignet.²⁸ Angelockt von zahlreichen Vergünstigungen und staatlichen Subventionen entstanden so inmitten eines Obstbaugesbietes in kürzester Zeit zahlreiche Betriebe der Schwerindustrie. Unter anderem siedelte sich die Gießerei des Automobilwerkes Lancia in Bozen an.

Für die überwiegend aus dem Veneto stammenden Arbeiter wurden zwei große Siedlungen erbaut. Diese lagen jedoch nicht in unmittelbarer Nähe der neu errichteten Città Nuova, wo die Mittelschicht zu Hause war, sondern weit davon entfernt. Das Stadtgebiet wurde so bewusst in zwei Hälften geteilt. In jenen der sozial schwachen Schicht und in jenen der Mittel- und Oberschicht. Gebaut wurde entlang des Eisackufers, nicht weit von der Industriezone entfernt.²⁹ Diese Zone war im Kataster als Sumpfgebiet eingetragen und konnte somit billig erworben werden.³⁰

Das „Autonome Faschistische Volkswohnbauinstitut für die Provinz Bozen“ (IFACP) war für den Entwurf der Siedlungen zuständig.³¹ Bereits im Jahre 1935 konnte der Spatenstich zum Bau des „Rione Littorio“ im Stadtteil Quirein erfolgen. Westlich davon begann man 1937 mit dem Bau des „Rione Dux“. Beide Siedlungen sollten weitgehend eigenständig und autark funktionieren.³²

27 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 127.

28 Vgl. Gruber 1974, 200.

29 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 127 ff.

30 Vgl. Azzolini 2004, 127.

31 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 214.

32 Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 128.

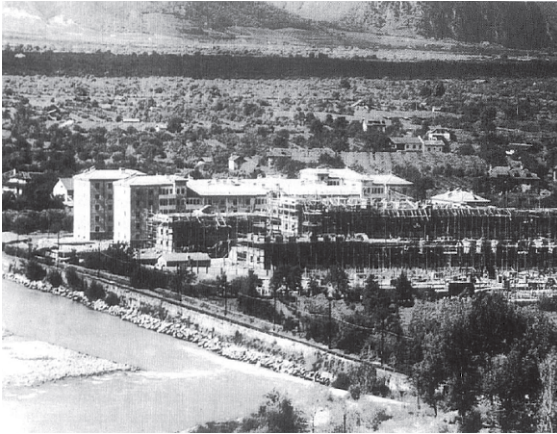


Abb.23: Bau des Rione Littorio im Jahre 1936



Abb.24: Bau des Rione Littorio im Jahre 1938



Abb.25: Rione Littorio

Die Herausforderung, welche beim Bau des „Rione Littorio“ bestand, lag darin, in kürzester Zeit Wohnraum für die Zuwanderer zu schaffen. Daher musste man sich einfacher bautechnischer Elemente bedienen.³³ Die langgezogenen Wohnblöcke mit einer Länge von 88 Metern³⁴ wurden parallel zueinander angeordnet und bildeten mit Ausnahme der Gebäude an der Turiner Straße und jenem Gebäude an der Rovigo- und Dalmatienstraße einen rechten Winkel zum nahegelegenen Fluss. Es wurde ein Bebauungsgrad von unter 50 % erreicht. Die auf bis zu fünf Stockwerken untergebrachten Wohnungen bestanden aus drei bis fünf Räumen und wiesen Volkswohnungs- bzw. Sozialwohnungs-niveau auf.³⁵ In den Wohnungen gab es 1 oder 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Kochnische, ein WC und zusätzlich noch einen Balkon. Außerdem verfügte jede Wohnung über einen eigenen Kellerraum. Alle Wohnungen waren mit fließendem Wasser ausgestattet und die Elektroinstallationen wurden unter Putz geführt. Die Böden wurden zumeist als Terrazzo ausgeführt.³⁶ Im Erdgeschoss befanden sich vorwiegend Versorgungsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Die ersten drei Baublöcke wurden mit der Inbetriebnahme der Lancia- Gießerei 1937 fertiggestellt und somit konnten 498 Wohnungen den zugewanderten Arbeitern bereitgestellt werden.³⁷

Dabei handelte es sich um sozial Schwache, die auf der Suche nach einer Arbeit und besseren Lebensbedingungen waren.

Dazu zählten vor allem Bauern und Handwerker aus den nördlichen Regionen Italiens, wie z.B. aus dem Veneto oder der Lombardei.³⁸ Aber auch viele Maurer und Handwerker, welche am Bau der Industriezone beteiligt waren, wurden kurzerhand umgeschult, um in den entstandenen Industriebetrieben weiterarbeiten zu können. Ein durchschnittlicher Arbeiter verdiente an die 1 Lire und 70 Centesimi pro Stunde. Mit diesem Geld konnte man sich damals 1 kg Brot oder Reis kaufen. Je nach Ausbildung kamen so an die 300 bis 500 Lire pro Monat zusammen. Da eine Wohnung jedoch um die 40 Lire pro Raum und Monat kostete, blieb einer Familie am Ende des Monats nicht viel übrig.

Die zugewanderten Familien hatten es am Anfang nicht leicht. Auch wenn sie aus den gleichen Provinzen stammten, und nahezu die gleichen Kulturen und Traditionen pflegten waren sie es nicht gewohnt so dicht aneinander und miteinander zu leben. Außerdem fehlte es im Rione an jeglichen Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen. Um Lebensmittel einkaufen zu können, musste man bis in die Via Venezia gehen. Da der Straßenbau der öffentlichen Hand oblag und diese mit den Arbeiten in Verzug waren, mussten sich die Einwohner provisorischer Wege bedienen, welche von den Baustellenfahrzeugen geformt worden waren. Erst mit dem Bau weiterer Gebäude eröffneten auch die ersten Geschäfte. Eine Verbindung zur Stadt entstand erstmalig im Jahre 1938, als die Romstraße, Florenzstraße und der Viale Giulio Cesare (Italianallee) realisiert wurden.

33 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 214 ff.

34 Vgl. Azzolini 1985, 20.

35 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 216.

36 Vgl. Marcelli 2001, 53.

37 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 216.

38 Vgl. Dughera 2004, 105.



Abb.26: Rione Littorio 1937



Abb.27: Rione Littorio 1938



Abb.28: Semirurali Bozen

Im selben Jahr entstand auch der Littoria Platz (Piazza Matteotti) an dem das 4. Baulos mit 5 Gebäuden realisiert wurde. Als am Ende des Jahres 1938 die Bauarbeiten bereits mehr als 3 Jahre andauerten, waren insgesamt 26 Gebäude mit fast 900 Wohnungen für nahezu 4000 Personen und 20 Geschäfte entstanden. Im Sommer 1939 wurde mit Baulos 7 und 7 bis begonnen. Mit einer Investitionssumme von 3.900.000 Lire sollten so 116 neue Wohnungen entstehen. Im selben Zeitraum baute man auch ein Gebäude für den Sitz des PNF (Partito Nazionale Fascista). Dieses beinhaltete Räume für die Partei, einen Saal für Kino oder Theater und 12 Wohnungen. Im Kellergeschoss entstand eine öffentliche WC-Anlage.

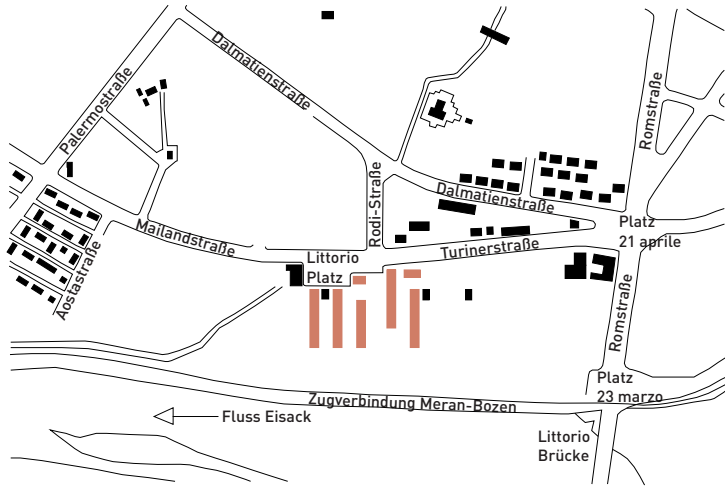
Auch mit dem Bau der Littoriobrücke (Rombrücke), welche eine direkte Verbindung zur Industriezone schaffen sollte, wurde noch im selben Jahr begonnen. Bis dahin mussten die Arbeiter, um in die Industriezone zu gelangen, einen weiten Umweg machen. Mit der Verwirklichung des 8. Bauloses mit 356 Wohnungen wurde erst im Jahre 1941 begonnen. Ein Jahr später waren bereits die ersten Gebäude fertiggestellt worden. Wegen den Kriegereignissen mussten die Bauarbeiten jedoch eingestellt werden. Erst nach Beendigung des Krieges konnte weitergebaut werden. Der geplante Baulos Nr. 9 wurde nicht mehr realisiert.

Für sehr lange Zeit gab es keine öffentlichen Verkehrsmittel, die den Rione „Littorio“ mit der restlichen Stadt verbanden. Daher war diese Siedlung auf sich alleine gestellt und von der übrigen Stadt weitgehend abgeschirmt.³⁹ Um den Bewohnern des Viertels trotzdem eine Abwechslung zum arbeitsreichen Alltag zu bieten, veranstaltete die Opera Nazionale Dopolavoro (OND) verschiedene Veranstaltungen. Auch ein Kino eröffnete im Jahre 1941 seine Tore.⁴⁰

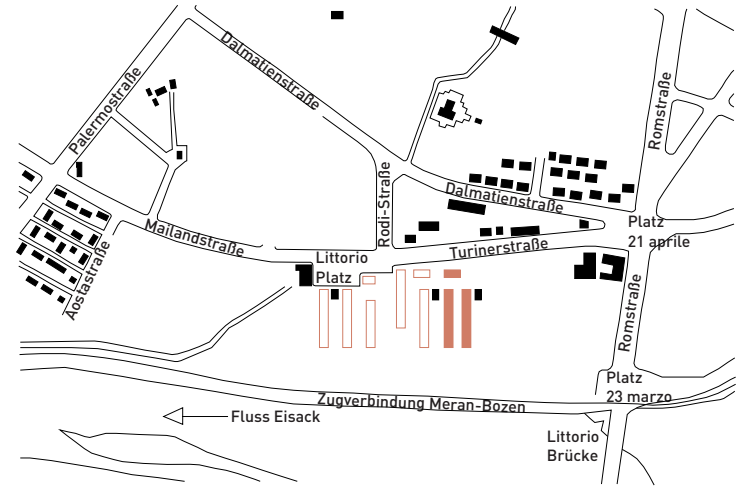
Die zugewanderten Italiener, die aus der Landwirtschaft stammen und in ländlicheren Gebieten aufgewachsen waren, fühlten sie sich in der dicht gebauten Struktur des „Rione Littorio“ unwohl.⁴¹

Laut IACP wurden im Littorio Viertel bis zum Jahre 1945 insgesamt 48 Gebäude mit 1206 Wohnungen errichtet. Mit Beendigung des Bauprogrammes in den Nachkriegsjahren erreichte die Siedlung eine Gesamtgröße von 54 Wohnblöcken mit insgesamt 1336 Wohnungen.⁴²

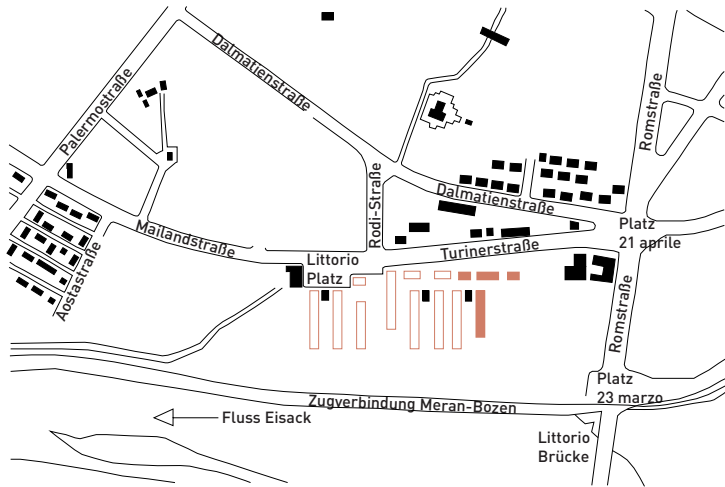
39 Vgl. Marcelli 2004, 215.
 Vgl. Marcelli 2004, 53-66.
 40 Vgl. Marcelli 2001, 72 f.
 41 Vgl. Azzolini 1985, 24.
 42 Vgl. Marcelli 2004, 219 f.



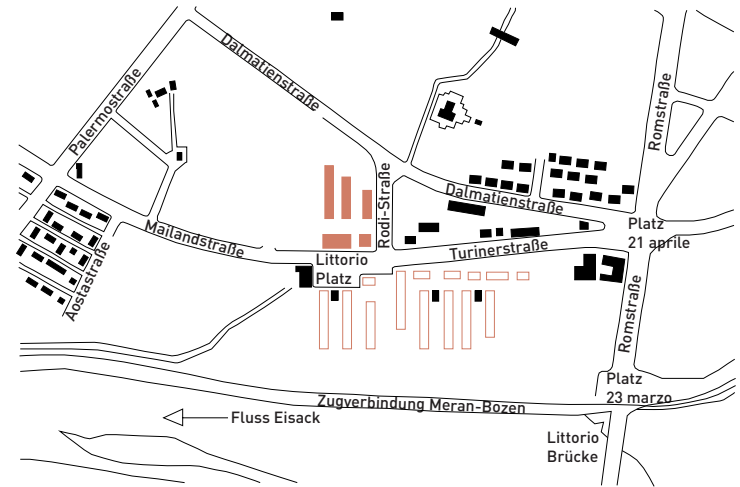
I. Bauolos



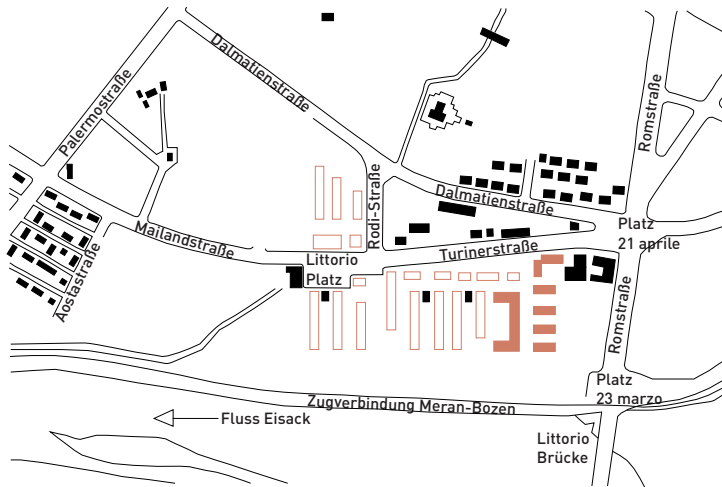
II. Bauolos



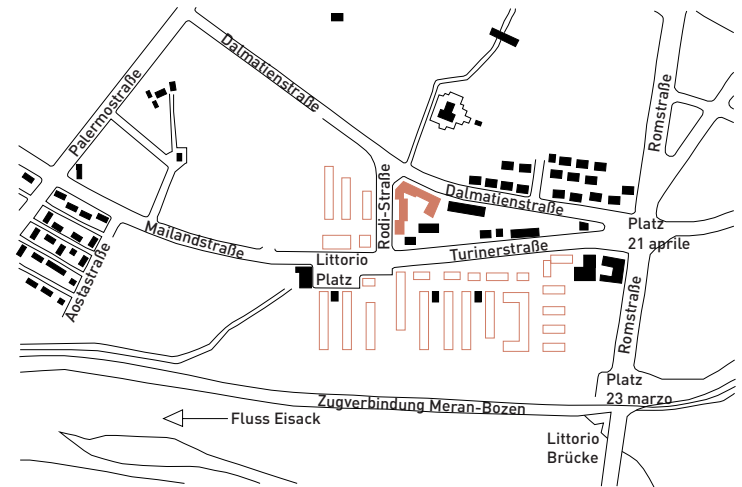
III. Bauolos



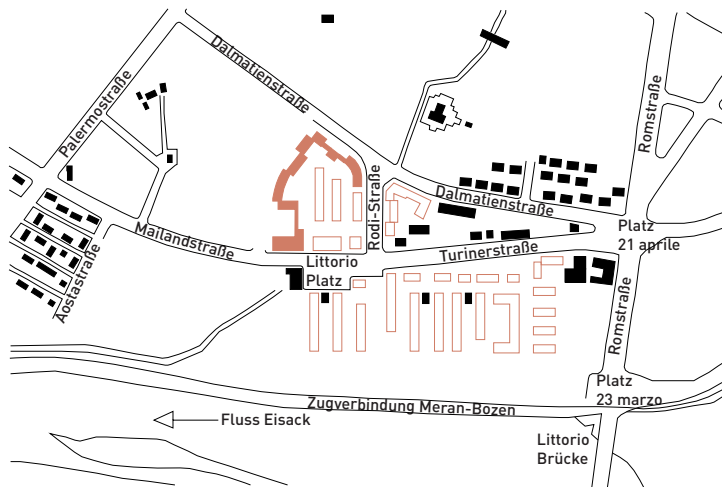
IV. Bauolos



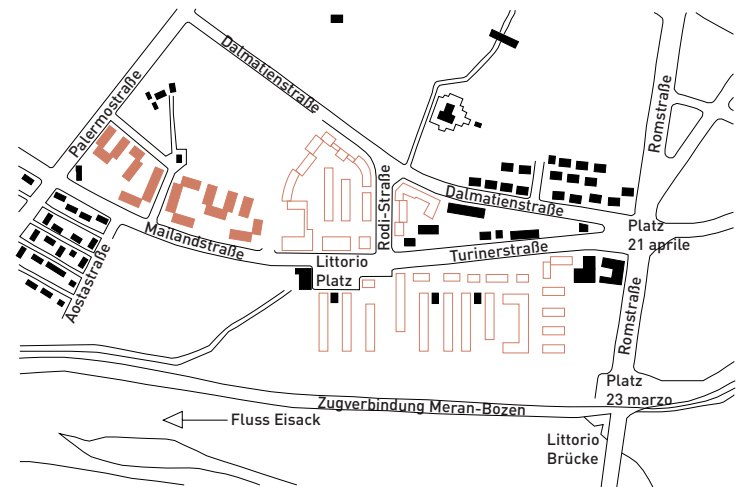
V. Bauos



VI. Bauos



VII. Bauos

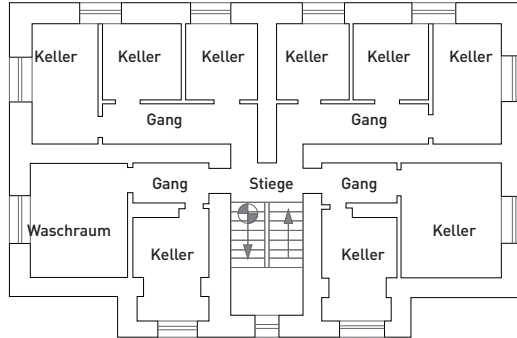


VIII. Bauos

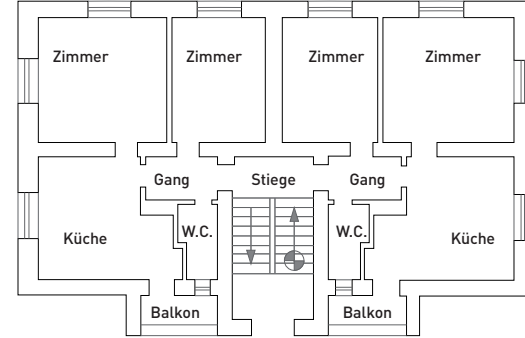


Bauparzelle .1204

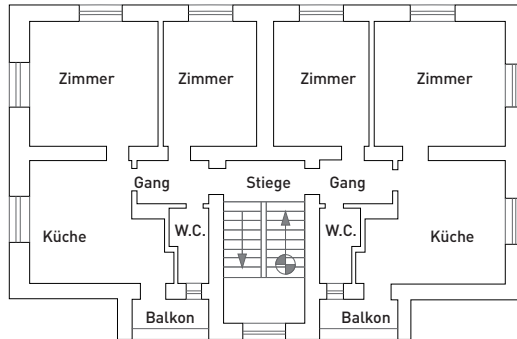
Wohnhaus auf der Bauparzelle .1204



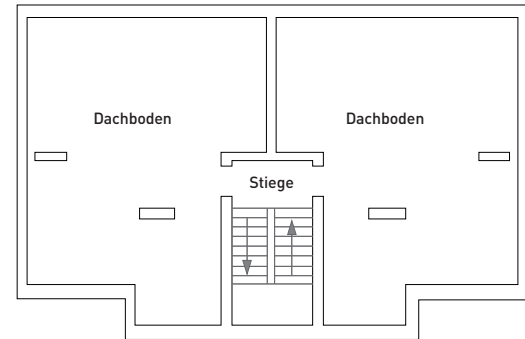
Tiefparterre



Hochparterre



Regelgeschoss



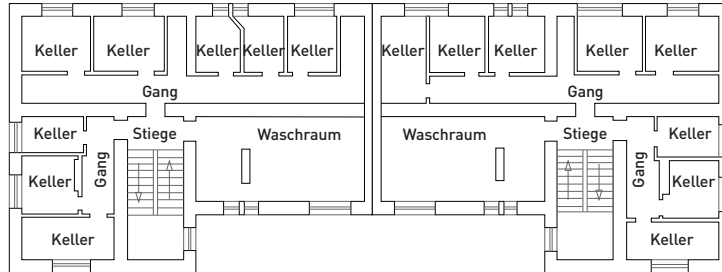
Dachgeschoss

Insgesamt → Tiefparterre, Hochparterre,
1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss,
3.Obergeschoss, Dachgeschoss

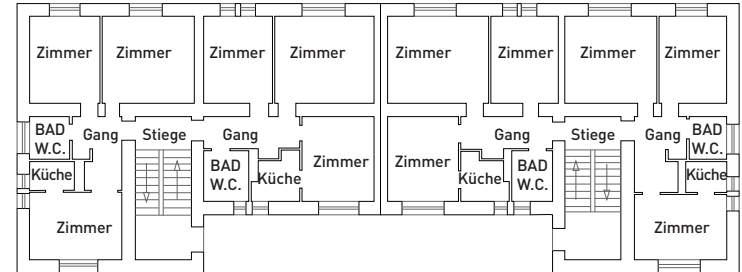


Bauparzelle .1200

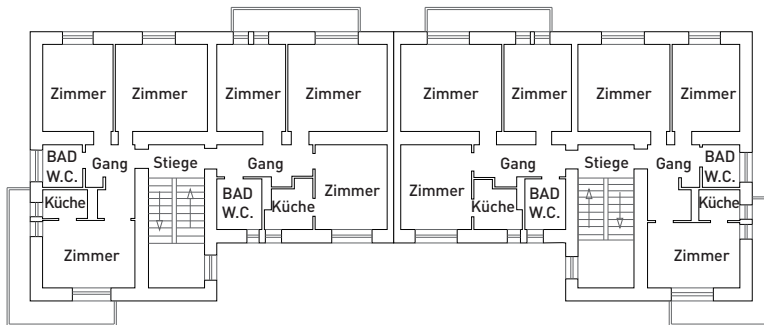
Wohnhaus auf der Bauparzelle .1200



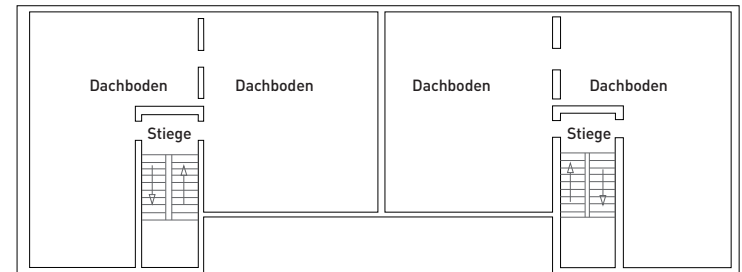
Tiefparterre



Hochparterre



Regelgeschoss



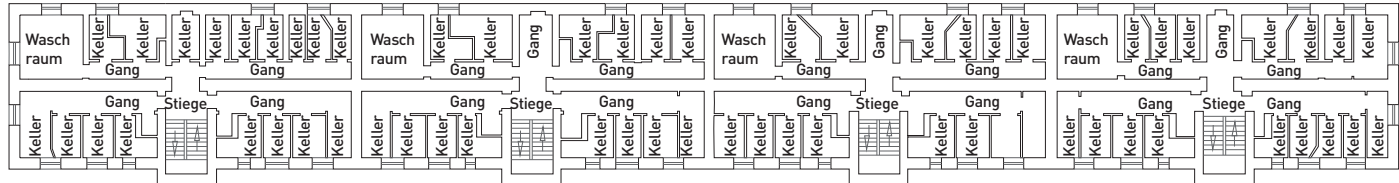
Dachgeschoss

Insgesamt → Tiefparterre, Hochparterre,
1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss,
3.Obergeschoss, Dachgeschoss

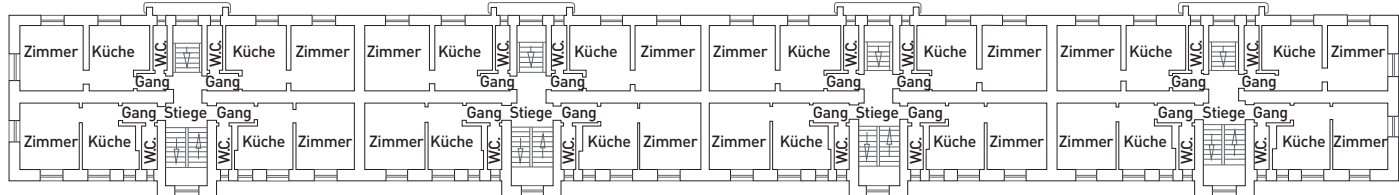


Bauparzelle .1208

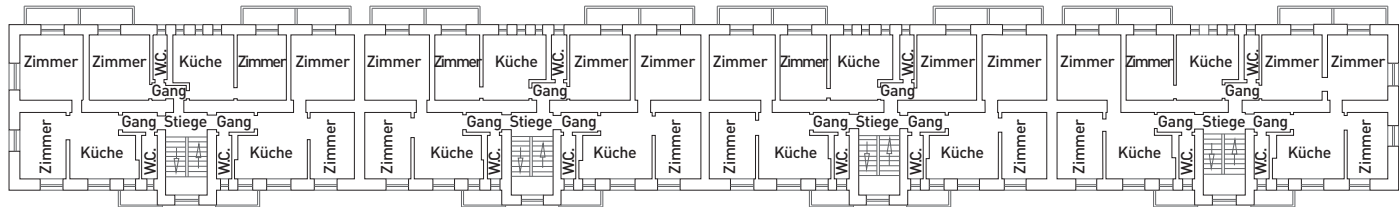
Wohnhaus auf der Bauparzelle .1208



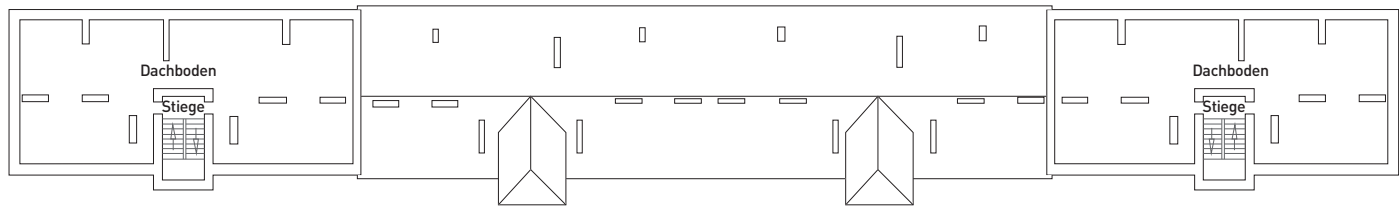
Tiefparterre



Hochparterre



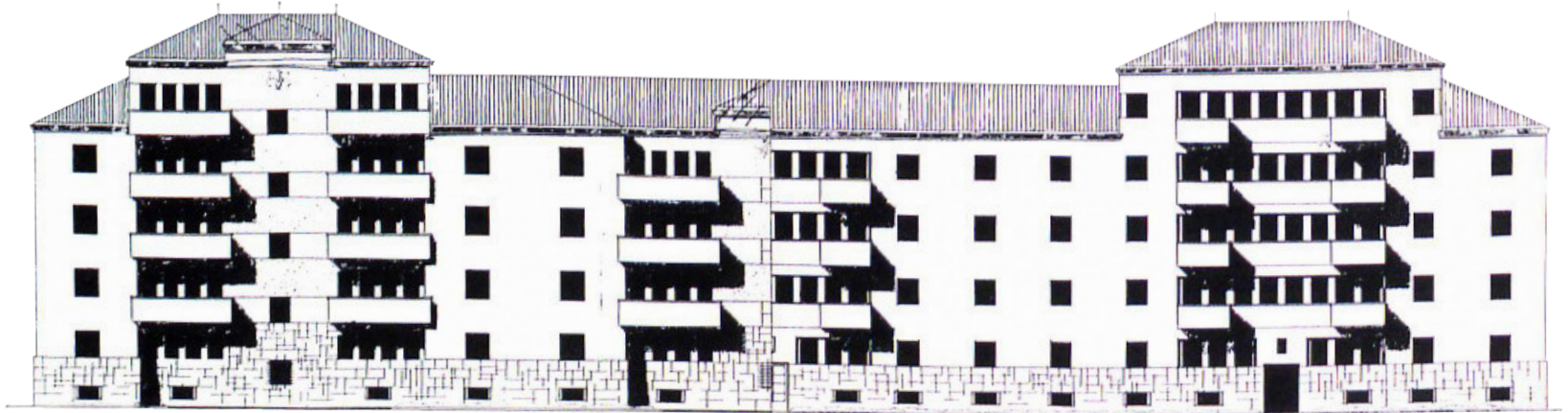
Regelgeschoss



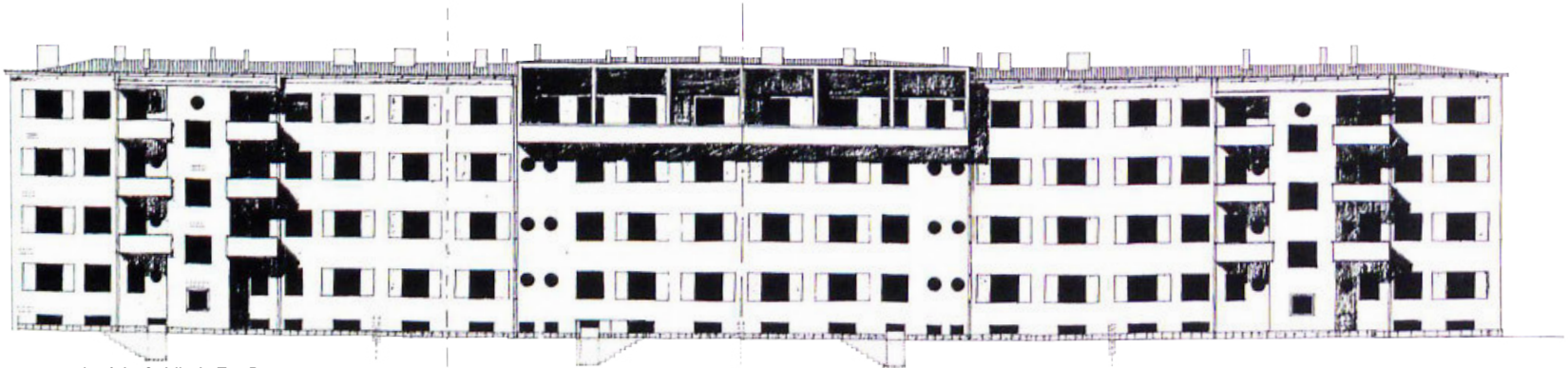
Dachboden

Insgesamt → Tiefparterre, Hochparterre,
1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss,
3.Obergeschoss, 4.Obergeschoss, Dachgeschoss

Ansicht von zwei unterschiedlichen Gebäuden in Rione Littorio



Ansicht Gebäude Typ A



Ansicht Gebäude Typ D



Abb.34: Bau des Semirurali Gebiet



Abb.35: Semirurali Gebiet im Jahre 1939. 1. Baulos



Abb.36: Semirurali Bozen

Ingenieur Giulio Garbini plante auf einer Fläche von rund 70 ha eine Siedlung nach dem Modell der englischen Gartenstadt.⁴³ Tatsächlich verbaut wurden davon letztendlich aber nur 20 ha. Wegen der geplanten Zerstreung der Siedlung befürchtete die Baukommission negative finanzielle Auswirkungen. Letztendlich wurde das Bauvorhaben mit der Auflage genehmigt, die Häuser in einer Reihe aufstellen zu müssen, um etwaige Kosten zu sparen.⁴⁴

Daher hatte das „Semirurali Viertel“ den Anschein, geometrische Züge eines Militärlagers anzunehmen.⁴⁵ Auf einer Fläche von rund 20 ha entstand ein dicht bebautes Straßennetz⁴⁶ aus vier verschiedenen Straßentypen, unter anderem zählten dazu bepflanzte Alleen und interne Fußwege.⁴⁷ Von den Hauptstraßen aus verliefen parallel zueinander angelegte Gassen zu den jeweiligen Wohnhäusern im Inneren der Blöcke. Die Gassen endeten in einer weiteren Hauptstraße. Im Regelfall wurden vier Wohnhäuser von einer Gartenmauer umzäunt und trennten somit den öffentlichen Bereich vom privaten Bereich ab. Nur wo sich die Eingänge zu den jeweiligen Häusern befanden, gab es ein Torgitter.⁴⁸ Das Zentrum des „Semirurali Viertels“ stellte die neu errichtete Piazza Pontinia [heute: Don-Bosco-Platz] dar.⁴⁹ Alle Straßen und Plätze erhielten italienische Namen, oder sollten an faschistische Gebietsansprüche erinnern.⁵⁰

Die meisten zugewanderten Italiener die nach Südtirol kamen und in den „Semirurali Viertel“ lebten, waren einfache Bauern und Handwerker. Sie waren auf der Suche nach einer Arbeit und besse-

ren Lebensbedingungen gewesen, welche sie in ihrer zurückgelassenen Heimat nicht vorgefunden hatten. Es handelte sich um die sozial schwache Schicht, welche von Armut und sozialer Abhängigkeit geplagt war. Die meisten von ihnen stammten aus den nördlichen Regionen Italiens, vor allem aus dem Veneto und der Lombardei. Es gab aber auch vereinzelte Südtaliener, die sich eine bessere Zukunft in Bozen erhofften.⁵¹ Was die zugewanderten Menschen aber mit sich brachten, waren der tiefe Glaube an die Religion und ihre Brauchtümer. Diese setzten sich auch im „Semirurali Viertel“ durch.⁵² Bereits am 8. Oktober 1939 konnten die ersten 340 Wohnungen von Italienischen Zuwandern bezogen werden. Noch im selben Jahr schaffte man es weitere 400 Wohnungen fertig zu stellen.⁵³

Insgesamt gab es sechs verschiedene Häusertypen. Fünf davon waren ausschließlich dem Wohnzweck vorbehalten. Der sechste Haustyp war eine Mischung zwischen zwei sich im Erdgeschoss befindenden Geschäften und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Der am meisten verbreitete Haustyp, welcher im „Semirurali Viertel“ vorzufinden war, wies jeweils im Erd- und Obergeschoss zwei symmetrisch angeordnete Wohnungen auf und bot vier Familien ein Zuhause.⁵⁴ Vereinzelt gab es aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser, welche den kinderreichen Familien vorbehalten waren.⁵⁵ Diese hatten auch die größte Wohnfläche zur Verfügung.

In der Regel wiesen aber die Wohnungen eine Größe zwischen 40 m² und 70 m² brutto auf.⁵⁶

43 Vgl. Azzolini 1985, 24.

44 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 219.

45 Vgl. Marcelli 2004, 217.

46 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 219.

47 Vgl. Azzolini 1985, 25.

48 Vgl. Marcelli 2004, 217.

49 Vgl. Azzolini 2004, 128.

50 Vgl. Marcelli 1995, 33.

51 Vgl. Dughera 2004, 105.

52 Vgl. Marcelli 1995, 85.

53 Vgl. Azzolini 1985, 28.

54 Vgl. Marcelli 2004, 218.

55 Vgl. Marcelli 1995, 23.

56 Vgl. Marcelli 2004, 218.



Abb.37: Semirurali Zone in Bozen 1940



Abb.38: Semirurali Gebiet



Abb.39: Semirurali Bozen

Die zweistöckigen Häuser wurden billig erbaut und waren nur mit einer Mindeststandard-Ausstattung versehen worden.⁵⁷ Mit der außenliegenden Treppe und dem schattigen Dach, sollten sie an mittelitalienische Bauernhäuser erinnern, wo Mussolini geboren wurde.⁵⁸ Wegen der geringen finanziellen Mittel wurde überwiegend mit einheimischen Materialien gebaut.⁵⁹ Auf dem aus Beton errichteten Fundament entstand die tragende Außenmauer aus Ziegeln. Die Decke wurde in Form einer Ziegelhohlsteindecke ausgeführt, wobei man mit dem Einsatz von Bewehrungs-eisen möglichst sparsam umging. Die anschließende Dachkonstruktion aus Holz wurde mit Dachziegeln „tegola marsigliese“ abgedeckt. Um sich etwaige Kosten zu ersparen wurde das Geländer der außenliegenden Treppe ebenfalls als Mauerwerk ausgeführt.⁶⁰ Die fertigen Böden wurden alle mit Steinen ausgelegt und Fenster und Türen aus Holz angefertigt. Jede Wohnung verfügte aber über fließendes Wasser und eine Abwasserleitung. Sogar die Elektroinstallation erfolgte unter Putz und jeder Raum wurde von einer Lampe erhellt.⁶¹ Die Häuser verfügten jedoch weder über eine angemessene Wärmedämmung, noch über eine Abdichtung gegen die Feuchtigkeit. Man braucht also nicht zu erwähnen, dass diese Häuser für keine längere Lebensdauer bedacht waren.⁶²

Jedes Apartment verfügte über einen eigenen Eingang, der von außen erschlossen wurde. In den oberen Stockwerk führten zwei getrennt voneinander außenliegende Treppen zu den jeweiligen Wohnungen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser verfügten über eine Innentreppe, die in das Obergeschoss führte. Jede Wohnung war mit einem kleinen Vorraum aus-

gestattet, von dem aus in den meisten Fällen alle Räume erschlossen wurden. Nur die Küche war vom Aufenthaltsraum aus zugänglich, wobei es sich eher um eine Kochnische handelte.⁶³ Diese war mit einem Waschbecken und einem Herd ausgestattet, worauf die Mahlzeiten zubereitet wurden. Gleichzeitig diente der Herd aber auch als Heizungsquelle, der den Aufenthaltsraum mitheizen musste. Da die Häuser über keine Zentralheizung verfügten, befand sich in einem der beiden Zimmer ein Kachelofen.⁶⁴ Jede Wohnung verfügte über einen eigenen WC- Raum. Jedoch gab es weder eine Dusche, noch ein Bad, wo man sich hätte gründlich waschen können. Daher war wohl das Waschbecken in der Küche die einzige Waschmöglichkeit im ganzen Haus.

Der Aufenthaltsraum diente gleichzeitig als Esszimmer, Spielzimmer, Studierraum, aber sehr häufig auch als Schlafzimmer.⁶⁵ Unter der Treppe oder auf dem Dachboden befand sich noch für jede Wohnung ein Abstellraum. Einige Häuser verfügten sogar über eine Terrasse oder einen Balkon.⁶⁶

Die Mietpreise einer Wohnung mit 2 Zimmern belief sich auf 89-96 Lire, jener mit 3 Zimmern auf 113-115 Lire und die Wohnung mit 4 Zimmern kostete zwischen 160-170 Lire, inklusive Garten. Im Durchschnitt kostete eine Wohnung pro Zimmer an die 30-34 Lire, wobei der Garten auch als ein Zimmer angesehen wurde.

Jeder verfügte je nach Wohnungsgröße über einen kleineren oder größeren Garten. Die Durchschnittsgröße lag aber bei 110 m² je Wohnung. In den Gärten wurde nicht nur Obst und Gemüse angebaut, sondern auch Kleintiere, wie Hühner und Hasen gehalten.

57 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 219.

58 Vgl. Azzolini 1985, 25.

59 Vgl. Zoeggeler/Ippolito 1992, 219.

60 Vgl. „Atesia Augusta“ 1940, 49.

61 Vgl. Marcelli 2004, 218.

62 Vgl. Forrer/Franchini/ Rossin 1982, 26.

63 Vgl. Forrer/Franchini/ Rossin 1982, Appendice documentaria.

64 Vgl. Marcelli 2004, 218.

65 Vgl. Marcelli 1995, 23.

66 Vgl. „Atesia Augusta“ 1940, 50.



Abb.40: Bau des Semirurali Gebiet



Abb.41: Zucht von Kleintieren

Während der Anbau von Obst und Gemüse vorwiegend den Männern vorbehalten war, mussten sich die Hausfrauen um die Zucht der Kleintiere kümmern. Der Anbau wurde von den Institutionen befürwortet und gefördert. So wurde z.B. eine gewisse Wassermenge zum Gießen der Gärten gratis zur Verfügung gestellt, Pflanzen und Samen wurden oftmals kostenfrei verteilt. Es wurden Wettbewerbe veranstaltet, bei denen der schönste Garten des „Semirurali Viertels“ gekürt wurde. Angebaut wurde alles, was in der Gegend gedeihen konnte und der Familie nützlich war. So wurden Erbsen, Bohnen, Tomaten, Karotten, Kartoffeln, Zwiebeln, Salat, Kräuter und noch vieles mehr angebaut.⁶⁷

Die bewirtschafteten Gärten dienten hauptsächlich der finanziellen Unterstützung der Familien.⁶⁸ Doch trotzdem war die ganze Familie von der Arbeitsfähigkeit des Mannes abhängig. Sobald die Schule zu Ende war, mussten auch viele Kinder einer Arbeit nachgehen. Buben wurden für Arbeiten auf der Baustelle eingesetzt. Mit dem Ausbruch des Krieges mussten auch viele Frauen in den Abteilungen der Schwerindustrie arbeiten gehen, um die Einberufenen Männer ersetzen zu können.⁶⁹

Das „Semirurali Viertel“ war eigentlich eine Schlafstelle, für die in der Industriezone angestellten Arbeiter.⁷⁰

Es wurde von den lauten Sirenen der Fabriken der Industriezone, dominiert. Nach denen orientierte sich der ganze Tagesablauf. Jede Fabrik hatte eine eigene Sirene, welche die Angestellten aufforderte zur Arbeit zu kommen oder sie zu verlassen. So ertönte die

erste Sirene bereits um 20 vor 6. Die Arbeiter mussten sich zur Arbeitsstelle begeben und die Kollegen der Nachtschicht ablösen. Bei jedem Schichtwechsel ertönten alle Sirenen der Fabriken. Feiertage gab es keine, auch zu Weihnachten nicht.⁷¹

Das ging sogar so weit, dass das Regime jene Arbeiter die in der gleichen Schicht(Abteilung) arbeiteten miteinander oder nebeneinander wohnen ließ. Dadurch war die Arbeitermasse sowohl in der Fabrik, als auch im Privatleben ständig unter Kontrolle. Doch so wie vom Regime geplant und gewollt, entwickelte sich das Ganze nicht. Die Freundschaften und Nachbarschaftsnetze entstanden anhand der Zugehörigkeit von Regionen, von denen sie ursprünglich stammen. So gab es verschiedene Gruppen, wie z.B die Gruppe der Turiner, die Gruppe aus Rovigo ecc. Man erkannte sie an den unterschiedlichen Dialekten, die sie sprachen. Es gab aber auch eine Trennung zwischen den Nord- und Süditalienischen Arbeitern. Da so viele verschiedene Kulturen, Dialekte und Traditionen in einer Siedlung präsent waren, kam es häufig zu Streitereien.⁷²

Im „Semirurali Viertel“ gab es keine öffentlichen Einrichtungen.⁷³ Es gab weder ein Postamt noch eine Erste- Hilfe - Station oder einen Kindergarten.⁷⁴ Daher wurden bereits erbaute Wohnhäuser zu einem Geschäft, einer Schule, Kirche und Genossenschaftsläden umfunktioniert.⁷⁵

So entstand im Jahre 1940 in einem in der Mailandstraße gelegenen „Semirurali“ Haus, ein Mutter- und Kinderschutzzentrum. Ebenfalls in einem „Semirurali“ Haus eröffnete noch im selben Jahr in der Vercellistraße eine Carabinieristation seine Tore.⁷⁶

67 Vgl. „Atesia Augusta“ 1940, 50 f.
68 Vgl. Forrer/Franchini/ Rossin 1982, 26.
69 Vgl. Marcelli 2004, 221 f.
70 Vgl. Forrer/Franchini/ Rossin 1982, 26.

71 Semirurali_Ausstellungsparcours 2015, 25.
72 Vgl. Dughera 2004, 117 f.
73 Vgl. Azzolini 2004, 128.
74 Vgl. Marcelli 1995, 55.
75 Vgl. Azzolini 1985, 32.
76 Vgl. Marcelli 1995, 55.



Abb.42: Semirurali Gebiet



Abb.43: Semirurali Haus in Bozen



Abb.44: Semirurali Bozen

Die Eröffnung einer Kapelle samt Wohnung für den Pfarrer in einem adaptierten „Semirurali“ Haus erfolgte ebenfalls im Jahre 1940.⁷⁷ Erst im Jahre 1942 konnte in der Palermostraße eine Schule mit insgesamt 8 Klassenräume erbaut werden.⁷⁸ Im selben Jahr wurde mit dem Bau einer Kirche an der Piazza Pontinia (Piazza Don Bosco) begonnen. Diese konnte jedoch wegen der Kriegereignisse nicht fertiggestellt werden.⁷⁹

Als im Jahre 1941 die Kriegereignisse den Bau weiterer 200 Wohnungen verhinderte, waren bis dahin insgesamt 1090 Wohnungen entstanden.⁸⁰

Im Jahre 1943 begann man die Stadt zu bombardieren. Die Industriebetriebe wurden vom Militär übernommen und mussten Kriegsmaterial für Deutschland produzieren. Ein Jahr später wurde von den Nationalsozialisten in der Nähe des „Semirurali Viertels“ in der Rechenstraße ein Durchgangslager errichtet.

Da es die Bewohner des „Semirurali Viertels“ nie leicht gehabt hatten, boten viele Familien jenen die die Flucht aus dem Lager gelungen war, einen Unterschlupf an.⁸¹ Nach Beendigung des Krieges hatten es die Bewohner besonders schwer, da die Arbeitslosigkeit rapide zunahm.⁸²

Dafür normalisierte sich aber der Zustand im „Semirurali Viertel“ wieder und das Gefühl der Zusammengehörigkeit war stärker denn je.⁸³

Es wurden verschiedene Vereine und Clubs gegründet. So z.B. ein Fußballverein, Fahrradverein, Pfad-

finderverein usw.⁸⁴ Auch kulturelle Veranstaltungen wurden organisiert, so z.B. Theateraufführungen.⁸⁵ Das „Semirurali Viertel“ blieb noch viele Jahre lang vom übrigen Stadtteil isoliert. Erst im Jahre 1948 wurde eine öffentliche Verkehrsverbindung zur Stadt eingerichtet.⁸⁶

Laut einer Bestandszählung des IACP aus dem Jahre 1945, gab es im „Semirurali Viertel“ insgesamt 316 Häuser mit 1115 Wohnungen. Über 5500 Personen sollen im Viertel gelebt haben. Doch vielerorts wurden Untermieter beherbergt. Dabei handelte es sich entweder um Verwandte aus den beheimateten Regionen, oder um andere Mitbürger. Viele Familien waren jedoch auch gezwungen in Baracken, Dachböden und im ehemaligen KZ- Lager zu wohnen.⁸⁷ Daher war die tatsächliche Anzahl der dort lebenden um ein vielfaches höher.

Erst im Jahre 1954 wird die Bautätigkeit wieder aufgenommen. Geplant vom Arch. Pelizzari entstehen in der Parmastraße 250 Wohnungen. Weitere 120 Wohnungen entstanden in der Sassari-Straße und wurden von Arch. Ronca geplant.⁸⁸

77 Vgl. Marcelli 2004, 222.
78 Vgl. Marcelli 2004, 217.
79 Vgl. Marcelli 1995, 55.
80 Vgl. Azzolini 1985, 32.
81 Vgl. Marcelli 1995, 65.
82 Vgl. Marcelli 2004, 223 f.
83 Vgl. Marcelli 1995, 71.

84 Vgl. Marcelli 1995, 99.
85 Vgl. Marcelli 1995, 111.
86 Vgl. Marcelli 1995, 56.
87 Vgl. Marcelli 2004, 219 f.
88 Vgl. Azzolini 1985, 28.



Abb.45: Semirurali Gebiet



Abb.46: Garten im Semirurali Gebiet



Abb.47: Semirurali Gebiet



Abb.48: Semirurali Gebiet

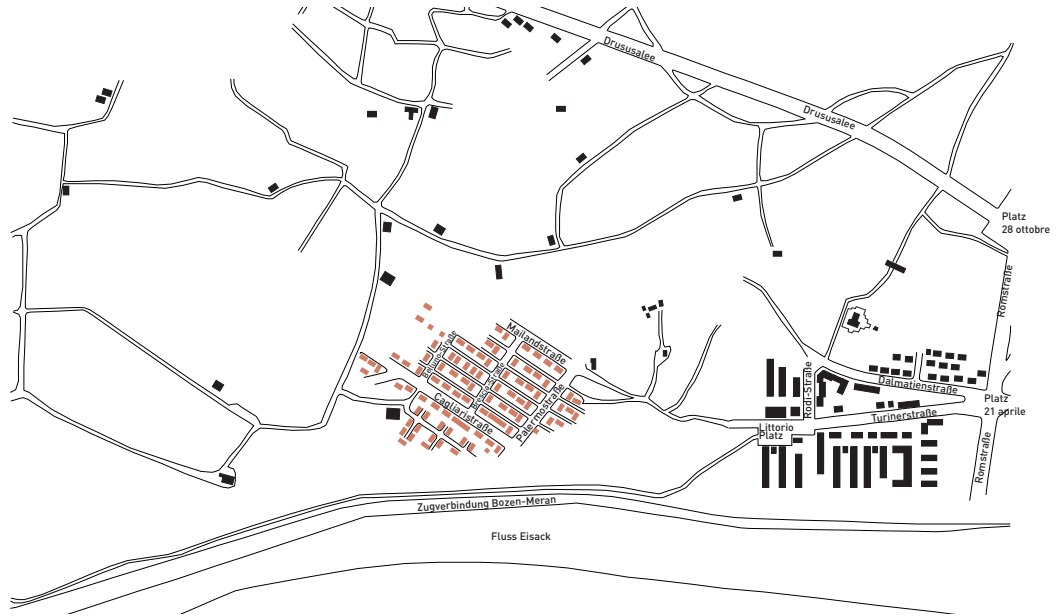


Abb.49: Semirurali Gebiet

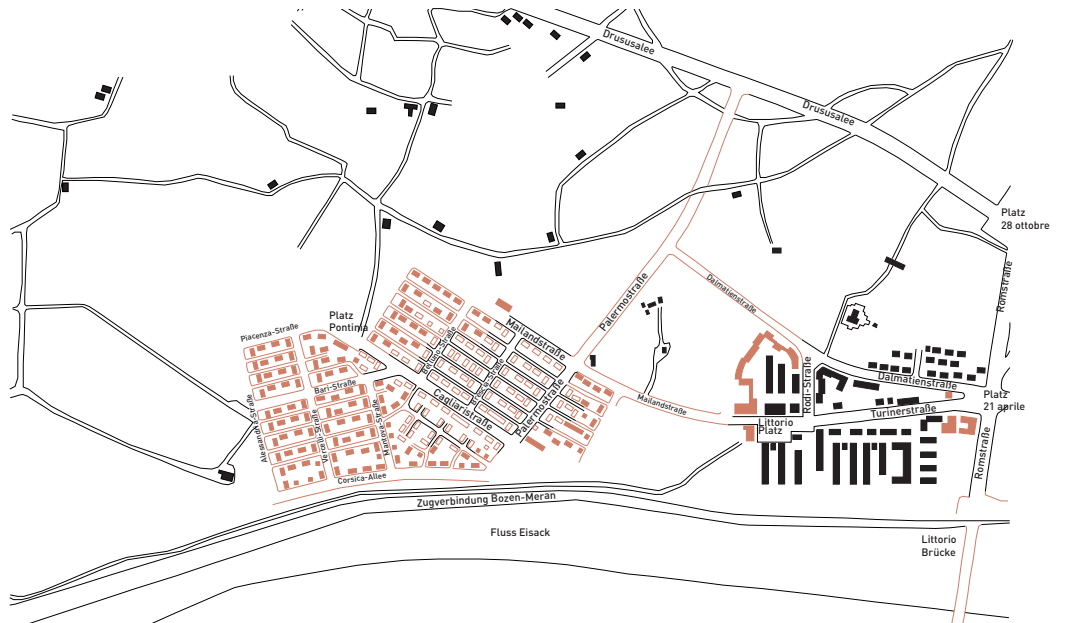


Abb.50: Sicht auf die Semirurali Zone

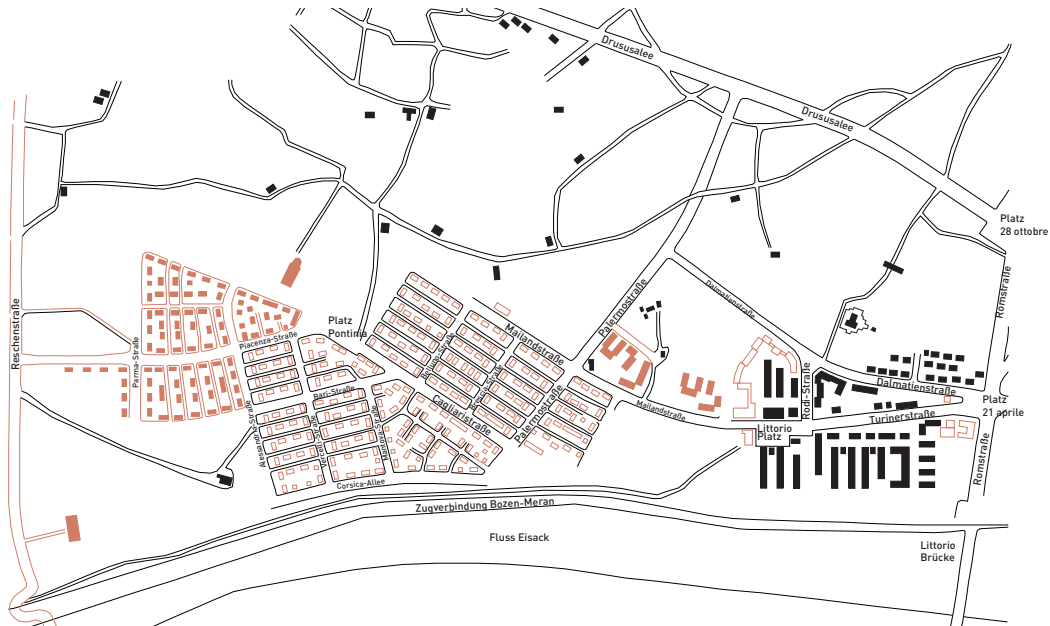
1938



1941



1945



1948

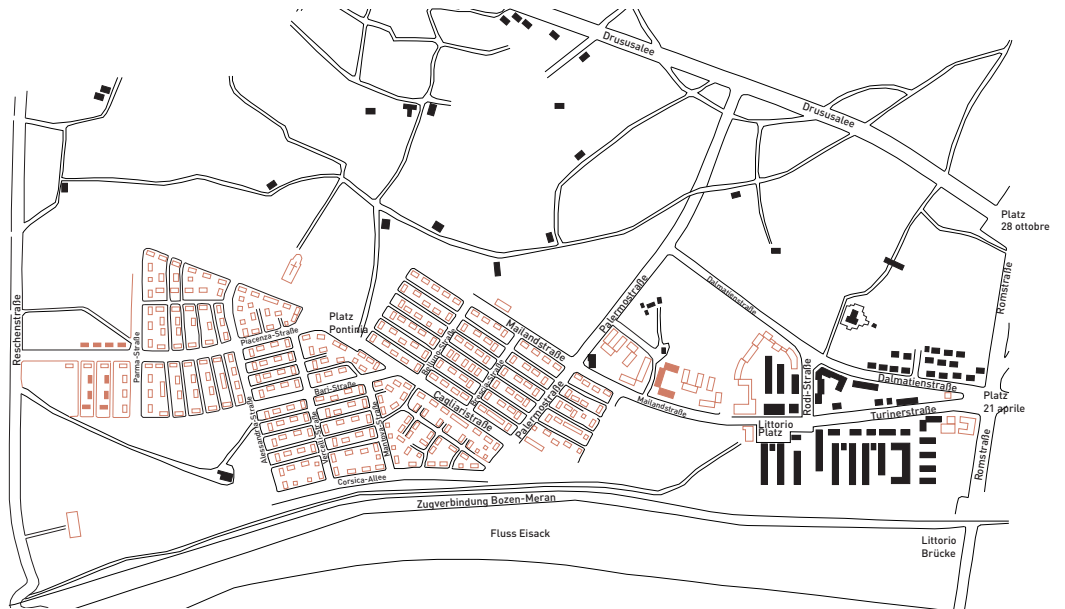
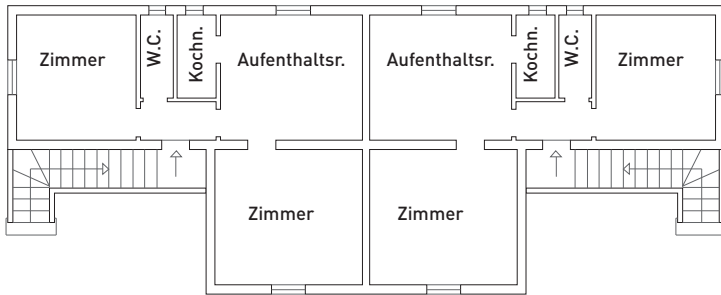
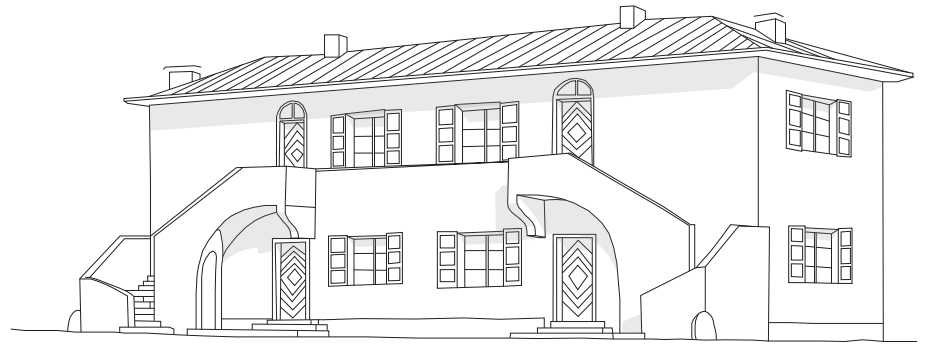
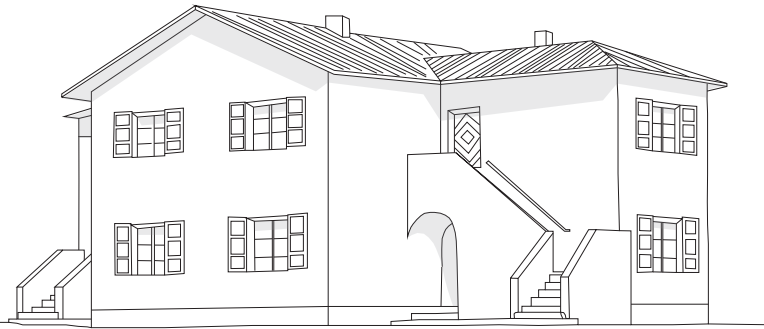
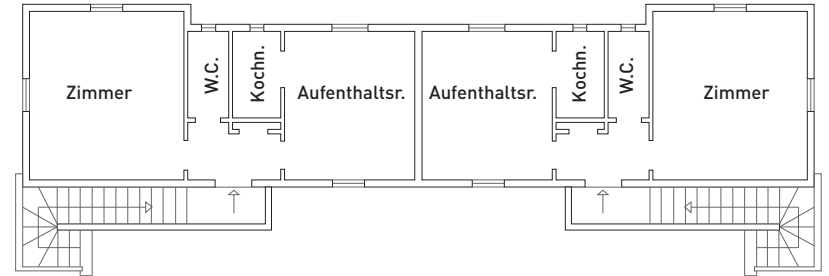


Abb.51: Entwicklung Semirurali Zone

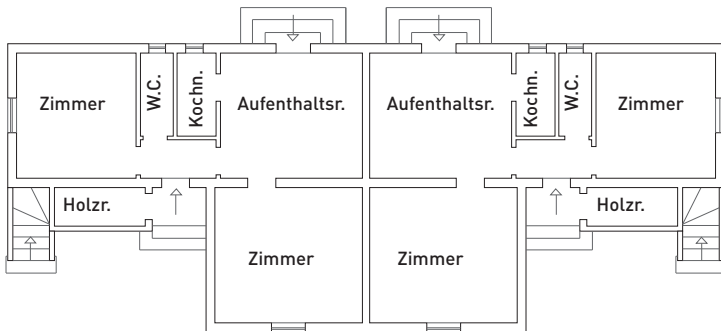




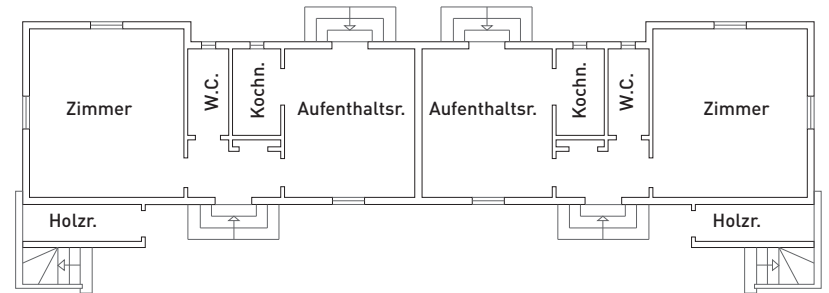
1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

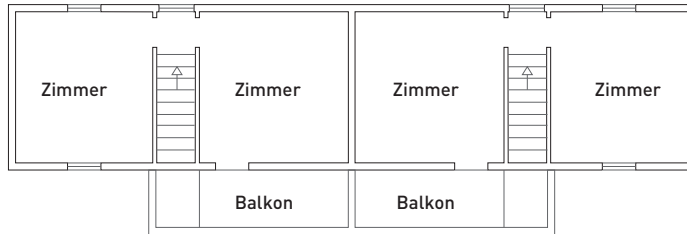


Erdgeschoss

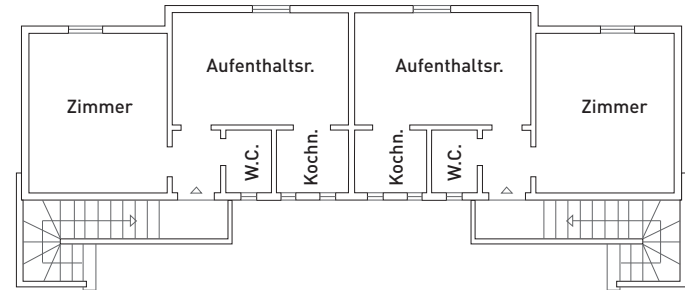


Erdgeschoss

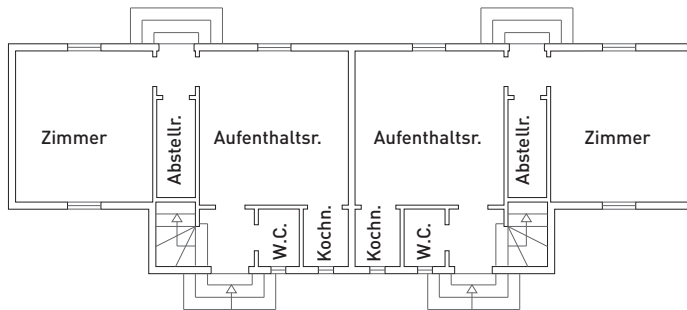




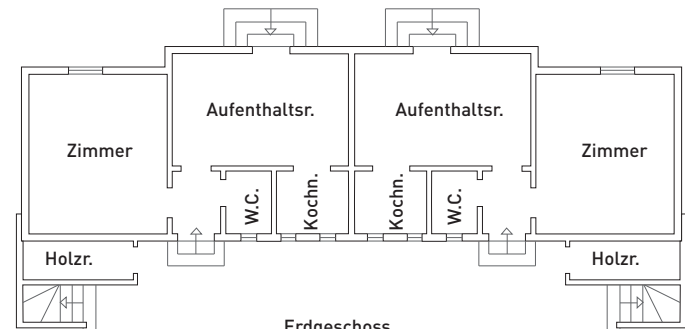
1. Obergeschoss



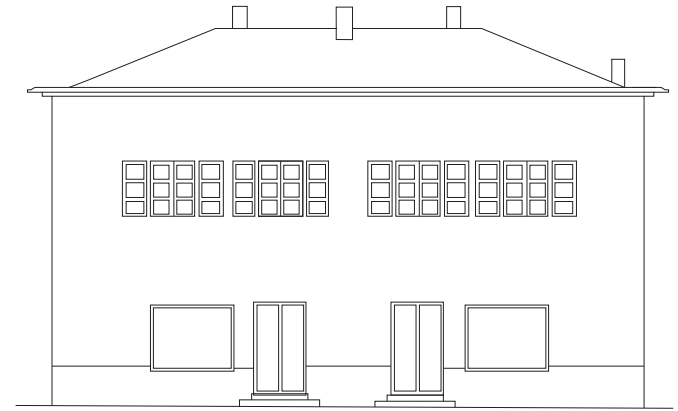
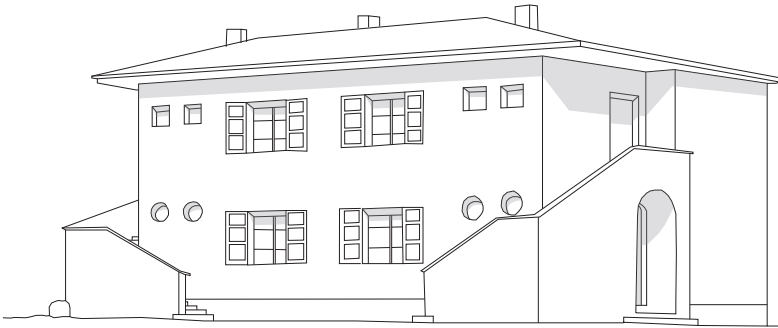
1. Obergeschoss



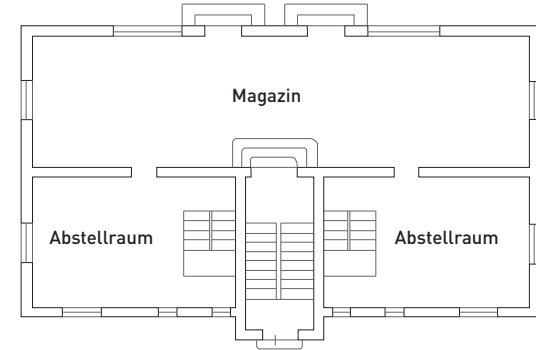
Erdgeschoss



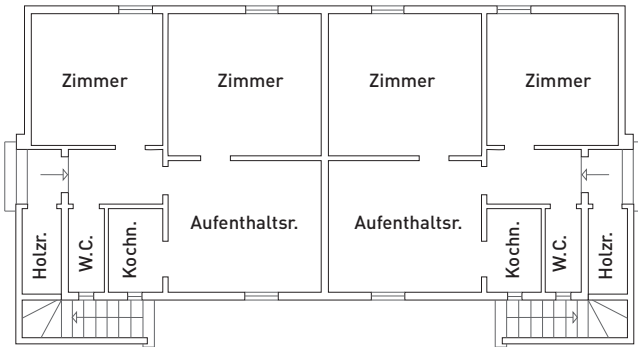
Erdgeschoss



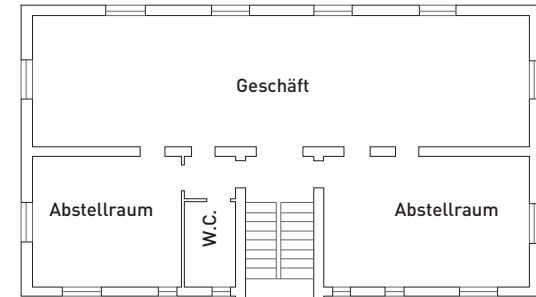
1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss





Abb.53: „Borgo Vittoria“ von oben gesehen



Abb.54: Sinich von Oben gesehen

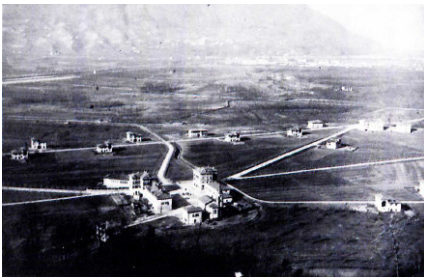


Abb.55: Borgo Vittoria

Ging es in den 20er Jahren vornehmlich um eine Italianisierung auf kultureller und politischer Ebene, so waren die 30er Jahre von einer „conquista del suolo“, also einer Eroberung des Bodens geprägt.

Die O.N.C war eine jener Institutionen, die in Südtirol landwirtschaftliche Flächen enteignet hatte, um Italiener anzusiedeln. Diese Enteignungspolitik währte jedoch nicht lange, da Rom von der deutschen und angelsächsischen Presse unter Druck geraten war und selbst in Rom Kritik am Vorhaben geübt wurde.⁸⁹

Die O.N.C. (Opera Nazionale Combattenti) wollte 3 ländliche Gemeinden errichten und zwar eine in Sinnich, eine bei Terlan und bei Schloss Sigmundskron.⁹⁰ Als Vorbild sollten die von Mussolini in Auftrag gegebenen Stadtgründungen in den Pontinischen Sümpfen dienen.⁹¹ Verwirklicht wurde jedoch nur eine und zwar jene in Sinnich.⁹² Dabei handelte es sich um eine sumpfige Gegend, welche vom Sinnichbach durchquert wurde. Die wenigen trockenen Flächen, wurden von Bauern bewirtschaftet, die sich dort angesiedelt hatten.⁹³

Bevor dort ein Dorf entstehen konnte, mussten die Flächen zuerst entsumpft werden. Gleichzeitig wurde ein Bebauungsplan erstellt, welcher die umfangreichen Baumaßnahmen regeln sollte. Im Zentrum des Dorfes sollte ein öffentlicher Platz angelegt werden, an dem alle wichtigen Dienstleistungen vorzufinden waren.

So entstanden eine Kirche, eine Erste-Hilfe-Station, Postamt, Feuerwehr, Geschäfte, Bar und ein Gemeinschaftssaal. In unmittelbarer Nähe davon wurden eine Carabinieri- Station, 2 Angestelltenhäuser, ein

Kindergarten und eine Volksschule mit Sportanlage errichtet.⁹⁴ Da der Untergrund über keine ausreichende Tragfähigkeit verfügte, mussten 4 m lange Lärchenstämme im Boden versenkt werden. Darauf entstanden dann anschließend die Fundamente der jeweiligen Gebäude.⁹⁵ Diese wurden im Stil des „padano-rurale“, welcher vorwiegend im Norden Italiens vorzufinden war, errichtet. Typisch für diese Art von Architektur war ein Hochparterre mit einem zusätzlichen Stockwerk und Walmdach.

Die Pfarrkirche von „Borgo Vittoria“ wurde nicht, im Stil der Spätgotik, wie es im restlichen Südtirol häufig anzutreffen ist erbaut, sondern im neuromanischen Stil.⁹⁶

Die Gebäude blieben jedoch für sehr lange Zeit unbenutzt. Ein Restaurant wurde als erstes eröffnet. Anschließend folgte das Dopolavoro und ein Friseursalon. Erst später eröffneten noch ein Ambulatorium, das Postamt, ein Geschäft und eine Untersektion des Fascio. Erst im Jahre 1931 entstand gegenüber der Kirche ein Kindergarten, welcher zu einem beliebten Treffpunkt für Familien aus dem Borgo Vittoria, aber auch für jene aus dem nahegelegenen Montecatini-Werk wurde.⁹⁷

Rund um die Siedlung wurden Flächen und Höfe, die im Eigentum von Südtiroler Bauern waren enteignet und den zugewanderten Italienern zur Verfügung gestellt. Außerdem wurden neue Häuser erbaut.⁹⁸ Von den geplanten 33 Häusern für insgesamt 43 Familien wurden lediglich 24 davon verwirklicht.

⁸⁹ Vgl. Steuerer 1980, 250 ff.

⁹⁰ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 94.

⁹¹ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 129.

⁹² Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 98.

⁹³ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 92.

⁹⁴ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 98.

⁹⁵ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 104.

⁹⁶ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 129.

⁹⁷ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 106.

⁹⁸ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 131.



Abb.56: Borgo Vittoria



Abb.57: Kirche S. Giusto

Da die zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen bei den Häusern bei vielen zu gering war, hätten sie jenseits des Flusses Anbauflächen bekommen müssen. Diese waren jedoch in Besitz von einheimischen Bauern, welche sich erfolgreich einer Enteignung widersetzen konnten. Daher kamen auch nur 10 italienische Bauernfamilien nach Sinnich.⁹⁹ Diese waren in 6 Bauernhäuser untergebracht worden.¹⁰⁰ Die restlichen leer stehenden Häuser wurden von den Bauern als Wirtschaftsgebäude verwendet¹⁰¹ oder von der O.N.C an Arbeiter vermietet.

Im Jahre 1928 kamen die ersten italienischen Zuwanderer nach Sinnich. Sie stammten aus dem Veneto und waren als Soldaten am 1. Weltkrieg beteiligt gewesen. Da die Anbaubedingungen auf die erst vor kurzer Zeit trockengelegten Sümpfe, sehr schwierig waren, mussten viele Familienangehörige in die nahegelegene Fabrik arbeiten gehen.¹⁰² Die ganze Tätigkeit wurde vom O.N.C genauestens überwacht. So erhielt jeder Bauernhof einen „libretto colonico“, worauf alles notiert werden musste. So z.B. die Anbaufläche, Art der Kulturen, Anzahl der Tiere, Arbeitsgeräte, Familienzusammensetzung usw.¹⁰³

In den ersten Jahren wurden vor allem Weizen und Mais angebaut, aber auch einzelne Apfelbäume gesetzt. Jeder Bauernhof züchtete noch Rinder, Schweine, Hühner und vieles mehr. Eine weitere Aufgabe, welche die Bauern zu verrichten hatten, war die Entsumpfung weiterer Flächen und die Instandhaltung des Bestehenden.¹⁰⁴ War eine Bauerfamilie unproduktiv, so wurde sie von der O.N.C durch eine andere ersetzt.¹⁰⁵

99 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 98.
 100 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 134.
 101 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 100.
 102 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 134.
 103 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 144.

104 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 136.
 105 Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 134.



- ■ ■ Arbeiterhäuser
- Häuser mit 3 ha Grundstück
- Häuser mit 5 ha Grundstück
- Häuser mit 8 ha Grundstück für 2 Familien
- Häuser mit 8 ha Grundstück
- Unterkunft für Arbeiter
- Arbeiterküche



Abb.58: Schwarzplan Borgo Vittoria



Abb.59: Montecatiniwerke in Marling

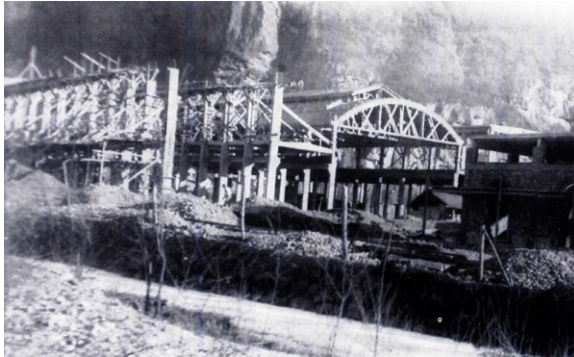


Abb.60: Bau der Montecatiniwerke

Die bereits im Jahre 1924/25 errichtete Fabrik des Montecatini- Konzerns für die Erzeugung von Düngemitteln, lag in der Nähe der später errichteten Siedlung „Borgo Vittoria“. ¹⁰⁶ Dem vorausgegangen war der Erhalt einer Konzession für die Errichtung eines Kraftwerkes zur Stromproduktion in Marling. Da der Montecatini- Konzern die erzeugten Strommassen selbst verbrauchen wollte, entschieden sie sich zum Bau einer chemischen Fabrik. Einheimische, Italiener und sogar Mitglieder des faschistischen Regimes wehrten sich jedoch tatkräftig dagegen, da die geplante Fabrik in unmittelbarer Nähe des Kurortes hätte entstehen sollen. Man befürchtete negative Auswirkungen auf dem Tourismus. Letztendlich wurde die Fabrik in Sinnich gebaut. An die 5000 Arbeiter waren am Werk, um die Fabrik, das Verwaltungsgebäude und weitere Infrastrukturen zu erbauen. Mit dem Bau der Fabrik entstanden gleichzeitig auch Unterkünfte für die Arbeiter und deren Familien. Doch die Wohnungen waren nur ausgebildeten Arbeitern vorbehalten. Die einfachen Arbeiter mussten sich selbst um eine Unterkunft kümmern. In diesem Zuge entstanden auch zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wie ein Lebensmittelgeschäft, Ambulatorium, Zahnarzt u.v.m. Aber auch an die nötige Gestaltung der Freizeitaktivitäten hatte der Montecatini- Konzern gedacht.

So gab es das Dopolavoro, aber auch ein Tennisverein, Fußballverein, Theatergruppe, Musikgruppe, Kino und vieles mehr. So war es dem Montecatini- Konzern möglich, die Menschen bei der Arbeit und in der Freizeit zu überwachen. ¹⁰⁷

Mit der Zeit wuchsen das Borgo Vittoria und das Villaggio Montecatini zusammen.

Die größte Zuwanderungswelle verzeichnete Sinnich im Jahre 1930-31 als sich 60 Familien in Sinnich niederließen. Diese stammen vorwiegend aus dem Veneto, dem Trentino und der Emilia Romagna. ¹⁰⁸

Da die deutsche Bevölkerung Südtirols von den zugewanderten Italienern als „Fremde“ angesehen wurde und die einheimische Bevölkerung die zugewanderten Italiener als „Eindringlinge“ sahen, kam es untereinander nur selten zu einem Austausch. Das Borgo Vittoria und das Villaggio Montecatini bildeten somit eine Art Ghetto in Südtirol. ¹⁰⁹

¹⁰⁶ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 132.

¹⁰⁷ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 46-66.

¹⁰⁸ Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 150.

¹⁰⁹ Vgl. Dunajtschik/Steinacher 2008, 133.



Abb.61: Abtransport von Hab und Gut



Abb.62: Umzug einer Optantenfamilie



Abb.63: Hab und Gut abtransportieren

Den Reichsdeutschen wurde 3 Monate Zeit gegeben um auszuwandern.¹ Für die Volksdeutschen war der offizielle Wahlbeginn am 31. Oktober 1939.² Sie konnten bis zum 31. Dezember 1939 ihre Optionserklärungen abgeben. Später wurde dieser Termin auf Ende Juni 1940 verlängert.³ Bei der Festlegung, wer jetzt eigentlich ein Volksdeutscher war, gab es unterschiedliche Meinungen. Die Ladiner wurden zu den Volksdeutschen gezählt. Optionsberechtigt war nur das Familienoberhaupt. Die Ehefrau und minderjährige Kinder konnten nicht optieren. Wer sich für die Umsiedlung in das Deutsche Reich entschied, musste ein zweisprachiges, oranges Formular ausfüllen. Um die italienische Staatsbürgerschaft beizubehalten, musste ein weißes italienisches Formular unterzeichnet werden, oder man machte einfach gar nichts. Unter der Bevölkerung kam es zu einem regelrechten Propagandakrieg. In jedem Dorf wurden Optanten-Versammlungen abgehalten. Stärkstes Argument für eine Auswanderung ins Deutsche Reich war die „sizilianische Legende“. Ein Gerücht, wonach Südtiroler, die nicht für das Deutsche Reich optierten, nach Sizilien oder Abessinien umgesiedelt werden würden. Doch die Menschen fürchteten die Auswanderung in ein Land, welches Krieg führte. Außerdem wollte man nach einem 20-jährigen Abwehrkampf gegen den Faschismus die Heimat nicht freiwillig verlassen. Diejenigen, die sich für die italienische Staatsbürgerschaft entschieden hatten, wurden als Verräter, Walsche und sogar als Kollaborateure des Faschismus abgestempelt. Nicht selten wurden sie aus der Gesellschaft ausgeschlossen und mit Gewaltanwendungen konfrontiert.

1 Vgl. Greber 1990, 14.
2 Vgl. Pfanzelter 2014, 26.
3 Vgl. Greber 1990, 12.

Südtirol wurde dadurch in zwei Lager gespalten: Den der Optanten und den der Dableiber.⁴

Durch die bevorstehende Auswanderung vieler Südtiroler, befürchtete der Präfekt der Provinz Bozen, Mastromattei, den völligen wirtschaftlichen Ruin seiner Provinz. Er versuchte die Auswanderung in Grenzen zu halten, da es in der Vergangenheit nicht gelungen war, Südtiroler Bauern durch italienische Bauern zu ersetzen.⁵ Er sicherte den Volksdeutschen verschiedene Rechte zu, wie z.B. das Recht auf Wohnsitz oder das Recht auf Arbeit und Verdienst. Doch nach zwei Jahrzehnten Entnationalisierungspolitik wurde dem Präfekt keinen Glauben mehr geschenkt.

Daher dürften tatsächlich 85-90 % für eine Auswanderung ins Deutsche Reich gestimmt haben. Diese Angaben schwanken jedoch auf deutscher und italienischer Seite, wobei der Prozentsatz für eine Auswanderung ins Deutsche Reich, bei den Italienern bedeutend niedriger war.⁶

Dieses hohe Ergebnis wurde durch die vielen Gerüchte und die Propaganda, aber auch durch die faschistischen Maßnahmen, welche der Bevölkerung ihre Heimat, ihre Identität genommen hatten, erreicht.⁷ Noch im gleichen Jahr verließen 11 500 Männer, Frauen und Kinder das Land.⁸

4 Vgl. Redaktion [Hg.] 2009, 25-28.
5 Vgl. Greber 1979, 263.
6 Vgl. Redaktion [Hg.] 2009, 27 f.
7 Vgl. Greber 1990, 12.
8 Vgl. Redaktion [Hg.] 2009, 28.

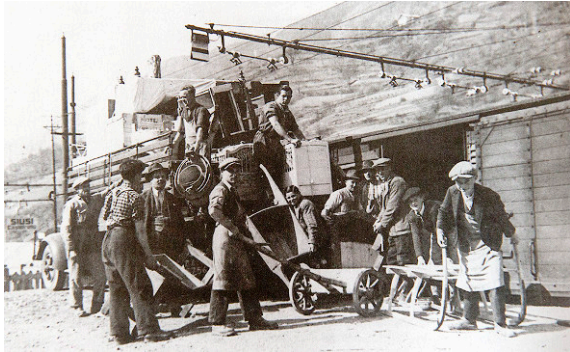


Abb.64: Hab und Gut in die Wagens verfrachten



Abb.65: Abschied von den Optanten

Unter den Ersten, die das Land verließen, befanden sich ausschließlich arme Tagelöhner und besitzlose landwirtschaftliche Arbeiter. So waren 85 % all jener, die im ersten Jahr das Land verließen Unselbständig. Dies bewirkte eine starke soziale und berufliche Auslese der Südtiroler Bevölkerung.⁹ Dank Schwierigkeiten bei der Durchführung der Besitzablöse und der absichtlichen Verzögerungen durch die Arbeitsgemeinschaft der Optanten, konnte man die Abwanderung der Südtiroler Bauern verhindern. Letztendlich verließen 74 500 Personen das Land. Im Jahre 1940 erreichte die Abwanderung ihren Höhepunkt. Bereits ein Jahr später war die Umsiedlung stark rückläufig.¹⁰ Durch die Besetzung der Alliierten auf Sizilien am 10. Juli 1943 und die darauffolgende Absetzung Mussolinis, zerbrach das Bündnis mit dem deutschen Reich. In der Nacht vom 8. auf den 9. September 1943 wurde Südtirol von deutschen Truppen besetzt.

In den folgenden Jahren musste sowohl die italienische Bevölkerung, welche in Südtirol lebte, als auch die Dableiber, welche sich für den Verbleib in der Heimat entschieden hatten, in Angst und Schrecken leben. Ihnen drohte das Gefängnis oder der Abtransport in deutsche Konzentrationslager. Weiteres wurden Dableiber wahllos in die deutsche Wehrmacht einberufen.

Als der Krieg im Mai 1945 zu Ende war, hinterließ er in Folge von Option und Einmarsch der Deutschen, eine zutiefst gesplante Gesellschaft.

Daraufhin übernahmen Dableiber- Gruppierungen die politische Vertretung. Am 8. Mai 1945 wurde die Südtiroler Volkspartei (SVP) gegründet. Die Partei bestand aus Vertretern des Widerstandes, aus Dableibern und später kamen noch Optanten hinzu.¹¹

Im Pariser Vertrag, welcher am 5. September 1946 unterzeichnet wurde, gewährte Italien den Südtirolern eine Autonomie. Dieses Abkommen bildete später die Grundlage des „Südtirol- Paketes“.¹²

Außerdem verpflichtete sich Italien die Staatsbürgerschaftsoption zu revidieren. Erst zwei Jahre später wurde ein entsprechendes Gesetzesdekret dazu erlassen. Bis zum 5. Februar 1949 hatten ausgewanderte Optanten die Möglichkeit, um die italienische Staatsbürgerschaft anzusuchen.¹³

Rund ein Drittel der Ausgewanderten nahmen diese Möglichkeit in Anspruch und kehrten nach Südtirol zurück. Zurück in der Heimat wurden sie mit den Anfeindungen der eigenen Sprachgruppe und der Instrumentalisierung durch die Politiker ausgeliefert. Sie wurden als „Pöbel“ abgestempelt. In Bruneck entstand die Rücksiedlersiedlung „Hungerburg“ oder auch „Revolverviertel“ genannt.¹⁴

Die Meisten entschieden sich jedoch für einen Verbleib in ihrer neuen Heimat. Ursachen dafür waren die schleppenden Reoptions-Ansuchen, keine Maßnahmen für eine Heimkehr von italienischer Seite¹⁵ und einen höheren Lebensstandard in ihrer neuen Heimat. Die nach Deutschland ausgewanderten Südtiroler konnten nach dem 2. Weltkrieg ihre Staatsbürgerschaft beibehalten. Die Südtiroler in Österreich waren plötzlich Staaten- und rechtlos geworden.¹⁶ In Österreich hoffte man auf eine baldige Rückkehr der Südtiroler nach Italien. Daher wurden nur sehr wenige Staatsbürgerschaften verliehen. Erst ein am 2. Juni 1954 verabschiedetes Gesetz erleichterte die Einbürgerung der Südtiroler Optanten.¹⁷

⁹ Vgl. Meusburger 1971, 255 f.
¹⁰ Vgl. Greber 1979, 266.
¹¹ Vgl. Pfnalzer 2014, 32-35.

¹² Vgl. Greber 1990, 46.
¹³ Vgl. Greber 1979, 284.
¹⁴ Vgl. Pfnalzer 2014, 37.
¹⁵ Vgl. Greber 1979, 285.
¹⁶ Vgl. Greber 1979, 289.
¹⁷ Vgl. Greber 1990, 50.



Abb.66: Willkommensplakat



Abb.67: Ankunft am Hauptbahnhof Innsbruck

Nachdem die Optanten den Brenner überquert hatten, war Innsbruck die erste Zwischenstation. Dort mussten sie einige Tage lang ausharren, bis alle Formalitäten erledigt waren. Um eine Unterbringung gewährleisten zu können, wurden Auffanglager errichtet. Nach einigen Tagen erfolgte die Weiterreise. Rund 80 % der Optanten konnten in Österreich bleiben. Die Restlichen gelangten nach Bayern, Böhmen, Mähren, Luxemburg und in das nördliche Jugoslawien. Von den in Österreich gebliebenen Optanten wurden 14,3 % nach Vorarlberg geschickt.¹⁸ Immerhin waren das 10 681 Personen.¹⁹

Die Optanten wurden an eine Gemeinde verwiesen, wo sich der Bürgermeister gemeinsam mit dem Ortsgruppenleiter um eine Unterbringung kümmern musste. Diese Aufgabe wurde Ende 1940 vom Landrat übernommen.²⁰ Die errichteten Siedlungen waren jedoch nicht ausschließlich den Südtirolern vorbehalten. Auch „Politische Leiter“, „Kriegsversehrte“, „Fliegergeschädigte“ und „Nichtumsiedler“ kamen hier unter. An „Politische Leiter“ wurden 10 % der Wohnungen in einer Siedlung vergeben.²¹ Damit die Optanten überhaupt in den Genuss einer Wohnung kommen konnten, musste mindestens ein Familienmitglied eine feste und gut bezahlte Arbeitsstelle vorweisen.²² Da die Wohnungsvergabe an Nicht-Südtiroler im Laufe der Zeit ein immer größeres Ausmaß fand, musste der RKFdV [Reichskommissar für die Festigung deutschen Volkstums, war Reichsführer SS Heinrich Himmler] 1941 eingreifen.²³

Tagelöhner und besitzlose landwirtschaftliche Arbeiter waren die ersten, die Südtirol verlassen hatten.²⁴

18 Vgl. Greber 1979, 267 f.

19 Vgl. Meusburger 1971, 250.

20 Vgl. Greber 1979, 267.

21 Vgl. Alexander/Lechner/Leidlmaier 1993, 125.

22 Vgl. Pfanzer 2014, 139.

23 Vgl. Alexander/Lechner/Leidlmaier 1993, 126.

24 Vgl. Meusburger 1971, 255 f.

Den höchsten Abwanderungsverlust verzeichneten neben den städtischen Zentren, auch die Fremdenverkehrsgemeinden und die Weinbaugebiete.²⁵ Da in Vorarlberg die meisten Wohnungen schon fertiggestellt waren und die Vorarlberger Textilindustrie dringend Arbeitskräfte benötigte,²⁶ wanderten in den ersten beiden Umsiedlungsjahren 69,2 % aller Optanten nach Vorarlberg aus.²⁷

Da diese vornehmlich in den großen Gemeinden des Landes untergebracht wurden, betrug der Anteil der Optanten an der Gesamtbevölkerung an die 10 %.²⁸ Nur selten wurden sie mit offenen Armen empfangen. Die Einheimischen waren auf die extra für sie erbauten Südtirolersiedlungen und die ihnen erteilten Arbeitsplätze neidisch. Außerdem wurde ein Anstieg der Kriminalität beklagt.²⁹ Daher waren sie lange Zeit Vorurteilen, Ausgrenzungen und Diskriminierungen ausgesetzt. Als in den 60-er Jahren eine neue Welle von Fremden nach Vorarlberg kam, verbesserte sich die Situation.³⁰

„Zur Bevölkerung haben wir nicht gesagt, dass wir Südtiroler sind, sondern halt schnell Vorarlbergerisch gelernt. Wir haben schon gewusst, dass sie uns nicht gar so gerne haben.“

Paul Thöni
Pfanzer 2014, 138.

25 Vgl. Greber 1990, 34.

26 Vgl. Meusburger 1971, 255 f.

27 Vgl. Greber 1990, 15.

28 Vgl. Greber 1979, 272 f.

29 Vgl. Pfanzer 2014, 31 f.

30 Vgl. Greber 1990, 44.



Abb.68: Gauleiter Franz Hofer



Abb.69: Beispiel eines typischen Rheintalhauses

Nachdem die geplante Umsiedlungsaktion 1939 bekannt wurde, berief der Gauleiter Hofer, die Geschäftsführer der Siedlungsgesellschaften von Tirol, Vorarlberg und Salzburg nach Innsbruck ein. Nach ersten Plänen sollten in Tirol und Salzburg insgesamt 2000 Wohnungen entstehen. In Vorarlberg nur etwa 300 Wohnungen.³¹ Die Unterlagen für das Wohnbauprogramm „Sondermaßnahme Südtirol“ oder „Sondermaßnahme S“ mussten in den meisten Fällen mit einem roten Stempelaufdruck versehen werden, da ansonsten Baumaterialien und Arbeitskräfte nicht zur Verfügung gestellt wurden.³²

Da die Vorarlberger Siedlungsgesellschaft unter der Leitung von Herrn Dipl.- Ing. A. Tschabrun am Jahresende schon 250 Wohnungen im Rohbau fertiggestellt hatte³³, wurde sie mit dem Bau weiterer 1300 Wohnungen beauftragt. Währenddessen war man in Tirol und Salzburg noch damit beschäftigt, Bauland zu finden.³⁴ Dies erwies sich jedoch als äußerst schwierig und zeintensiv. Daher wurden die Grundstücke oft zwangsenteignet oder es wurde einfach mit dem Bau der Wohnungen begonnen. Einfacher war es an Grundstücke von Klöstern und Pfarren zu gelangen.³⁵ Die Finanzierung der Wohnungen erfolgte zu 60 % durch das Deutsche Reich, für 10 % musste die Siedlungsgesellschaft selbst aufkommen und die Restlichen 30 % wurden mit Darlehen finanziert.³⁶

Im Oktober 1939 wurde mit dem Bau der ersten Wohnungen in Bregenz- Rheinstraße begonnen. Ein Monat später erfolgte der Spatenstich in Dornbirn-Sala. Im darauffolgenden Jahr folgten Bauabschnitte in Bregenz, Lochau, Dornbirn, Feldkirch, Hard, Hohenems, Lauterach, Lustenau und Rankweil.

So schaffte man es bis zum Jahresende 1940, 194 Wohnungen beziehbar zu machen. Am 30. Juni 1941 konnten bereits 385 Wohnungen bezogen werden. Mit den beiden letzten Bauvorhaben wurde im Oktober 1941 in Bregenz- Reutegasse und in Götzis begonnen. In Vorarlberg konnten so insgesamt 475 Häuser mit 2333 Wohnungen für Südtiroler Optanten errichtet werden.

Die größten Siedlungen mit über 500,- 300,- und 275 Wohnungen entstanden in Bregenz- Schendlingen, Dornbirn- Sala und in Bregenz- Rheinstraße.³⁷

Trotz der Herausforderung mit geringen finanziellen Mitteln, möglichst viele Wohnungen zu bauen, versuchte man diese in die Landschaft zu integrieren. Als Vorbild diente das Rheintalhaus.

Eine fast ausschließliche Verwendung von Holz, wie es beim Rheintalhaus üblich war, war jedoch nicht möglich. Daher versuchte man Fensterformate, Fensterordnungen und Gesimmsbildungen zu übernehmen. Die übliche Fenstergruppierung um die Ecke und die traditionelle Dachneigung des alten Rheintalhauses versuchte man ebenfalls zu übernehmen.³⁸

Die ersten von der Vorarlberger Siedlungsgesellschaft errichteten Wohnungen wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 55,7 m²- 59 m² auf. Nur 22-33 % aller Wohnungen besaßen vier und mehr Zimmer. Die Wohnungen waren mit einer Wohnküche mit 16-18 m², einem Elternschlafzimmer mit ca. 15 m² und einem Kinderzimmer mit 10-12 m² und einem Bad ausgestattet.

Durch den am 15. September 1940 erlassenen „Führererlaß“ wurden neue Mindestmaße für Wohnungsgrößen festgelegt. Besonderes Augenmerk wurde auf die Errichtung von Vierraumwohnungen gelegt.

31 Vgl. Meusburger 1971, 244.

32 Vgl. Alexander/Lechner/Leidlmair 1993, 118.

33 Vgl. Meusburger 1971, 245.

34 Vgl. Greber 1990, 21.

35 Vgl. Alexander/Lechner/Leidlmair 1993, 122 f.

36 Vgl. Greber 1990, 24.

37 Vgl. Greber 1990, 22 f.

38 Vgl. Meusburger 1971, 248 f.

Später errichtete Wohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von 69-110 m².

Die größten Wohnungen wurden in den zuletzt gebauten Siedlungen Bregenz-Reuttegasse und Götzis verwirklicht. In der Siedlung Bregenz-Reuttegasse hatten alle Wohnungen vier oder mehr Zimmer.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Siedlung Bregenz-Reuttegasse betrug 110,7 m². Alle Wohnungen verfügten über vier oder mehr Zimmer. In der Siedlung Götzis betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 79,1 m². Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen verfügten über vier oder mehr Zimmer.³⁹

Wichtiger Bestandteil der Wohnung war noch der Keller⁴⁰ und ein Gartenbereich, in dem Gemüse angebaut werden konnte. Die Gartenfläche schwankte zwischen 25m² und 350 m² je Wohneinheit.⁴¹

Die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft wurde im Jahre 1943 der Tiroler Siedlungsgesellschaft „Alpenländische Heimstätte“ einverleibt.⁴²

39 Vgl. Meusburger 1971, 246 f.

40 Vgl. Greber 1990, 24.

41 Vgl. Meusburger 1971, 249.

42 Vgl. Meusburger 1971, 246.

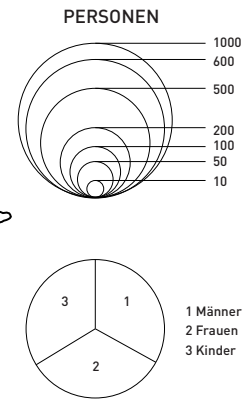
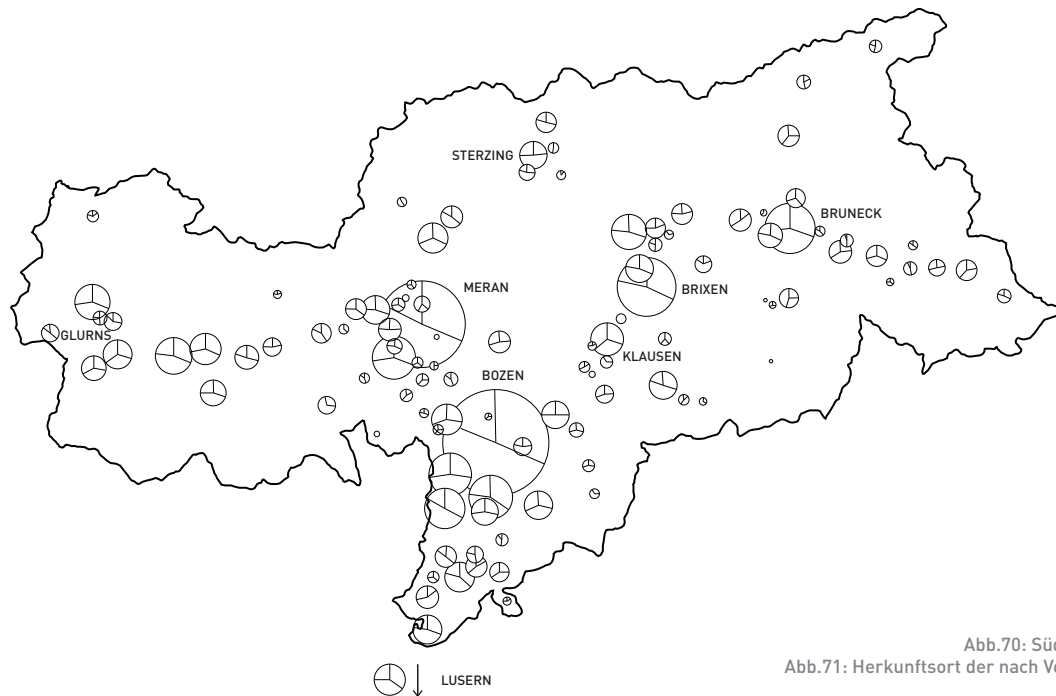
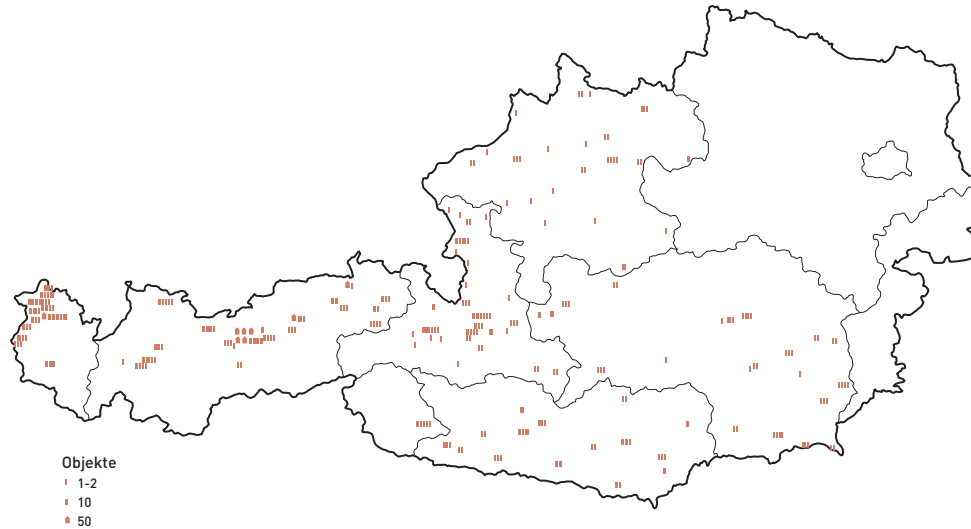


Abb.70: Südtiroler Siedlung in Bregenz- Schendlingen
 Abb.71: Herkunftsort der nach Vorarlberg umgesiedelten Optanten 1950/51

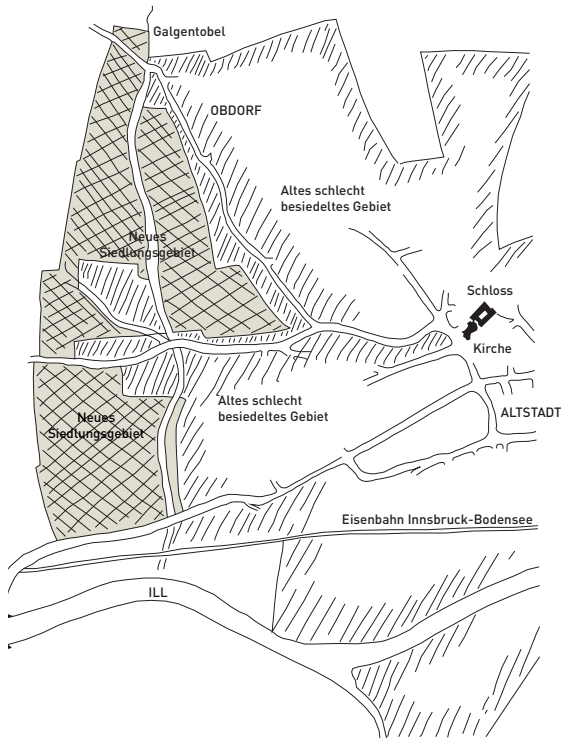


Abb.72: Lageplanskizze



Abb.73: Anfang der Arbeiten

Für die Errichtung einer Südtiroler -Siedlung erwies sich Bludenz als geeigneter Standort, da in der Nähe ein großes Textilunternehmen Getzner, Mutter & Cie angesiedelt war. Die zumeist unausgebildeten Umsiedler konnten dort als Hilfsarbeiter eingesetzt werden. Doch während im restlichen Vorarlberg bis Jahresende 1939 schon 60 Wohnungen bezugsfertig waren, hatte man in Bludenz noch nicht damit angefangen. Zu diesem Zeitpunkt war weder Standort noch Bäu-träger, für die zu errichtende Siedlung beschlossen worden. Mit dem Bau wurde aber, nicht wie im restlichen Vorarlberg übliche VOGEWOSI, die Alpenländische Heimstätte GesmbH beauftragt.

Die Suche nach einem geeigneten Standort erwies sich jedoch als äußerst schwierig. Auf dem ursprünglich für die Siedlung gedachten Grundstück konnte nicht gebaut werden, da sich ein Landwirt erfolgreich dagegen wehren konnte. Als neuer Standort wurde das Grundstück zwischen Bahnlinie und Klarenbrunnfabrik festgelegt.¹ Dieses war jedoch im Eigentum der Firma Getzner, Mutter & Cie, welche sich dagegen zu wehren versuchte. Immerhin hätten sie 19 000 m² abtreten müssen. Nach zähen Verhandlungen war die Firma Getzner, Mutter & Cie, jedoch bereit gewesen, 6029 m² an die Gemeinde abzutreten. Nun konnte dem Bau der Siedlung nichts mehr im Wege stehen. Doch es kam wiederum anders als gedacht. Am 14. März 1940 wurde als neuer Standort das „Antoniuswäldle“ verkündet.² Dieser Standort war viel sonniger und man hatte eine wunderschöne Aussicht auf die Bergkette des Rätikon.³ Nach ersten Skizzen, sollte die Siedlung gigantische Maße annehmen.⁴

Insgesamt schaffte es die Stadt Bludenz 52 039 Quadratmeter käuflich zu erwerben. Von der Ablöse waren insgesamt 6 Eigentümer betroffen. Einer von ihnen musste den Verlust von 3 ha Eigentum hinnehmen. Wurden die Grundstücke nicht freiwillig abgetreten, drohte man ihnen mit einem Enteignungsverfahren. Mit dem Bau der Siedlung wurde schon vor der eigentlichen Ablöse begonnen.⁵ Auch wurde die Gemeindegrenze zu Gunsten von Bludenz geändert, da sich 10.132 Quadratmeter im Gebiet der Gemeinde Nüziders befanden.

Ende 1941 wurde die Alpenländische Heimstätte GesmbH als Rechtsträger aller Wohnungen festgelegt.⁶

1 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 20- 25.

2 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 27 ff.

3 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 33.

4 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 38 f.

5 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 40 ff.

6 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 48 f.



Abb.74: Häuser ohne Dachstuhl

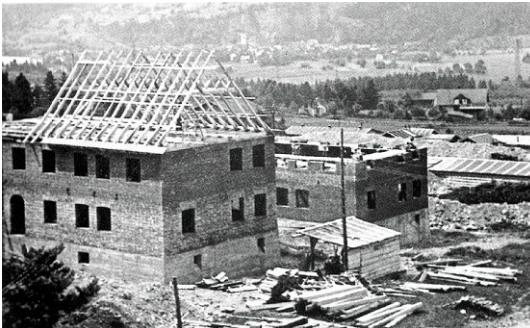


Abb.75: Bau des Dachstuhls



Abb.76: Bau der Siedlung

Auch wenn die genauen Ausmaße der Siedlung noch nicht bekannt waren, wurde im Oktober 1940 schon mit dem Bau angefangen. Die zuvor erstellten Pläne dienten dabei keineswegs als Vorlage. Aufgrund des enormen Zeitdruckes wurde kurzerhand improvisiert. Einen Monat nach Beginn der Arbeiten wurde die eigentliche Zahl von 274 Wohnungen festgelegt. Zusätzlich sollten noch ein Laden und ein Geschäft entstehen. Die erforderlichen Baubewilligungen wurden erst ein Jahr später erteilt. Auch die Überlegung für die verkehrsmäßige Erschließung der Siedlung erfolgte nach Baubeginn. Kriegsbedingt waren einheimische Arbeitskräfte kaum vorhanden. So musste schon relativ früh auf Kriegsgefangene zurückgegriffen werden. Dabei soll es sich vorwiegend um Franzosen, Belgier, Russen aber auch um Griechen gehandelt haben. Mit fortschreiten des Krieges wurde die Beschaffung von Baumaterialien und Arbeitskräften immer mühsamer. Alles unterlag der staatlichen Zwangsbewirtschaftung. Nichts konnte auf den freien Markt erworben werden, alles war von der staatlichen Vergabe abhängig. Trotz Lieferengpässen und Verzögerungen bei der Auftragsvergabe, befand sich im November 1941 etwa zwei Drittel der Siedlung in Bau. Die ersten Wohnungen konnten zwischen Februar und März des Jahres 1942 bezogen werden. Allerdings waren sie nicht besonders komfortabel. Vieles wurde provisorisch angelegt. Die Beschaffung von Baumaterialien wurde immer schwieriger. Der Bau einiger Objekte musste eingestellt werden.

Trotzdem wollte man bis September 1943 insgesamt 150 Wohnungen fertiggestellt haben.

Auch wenn es Probleme bei der Wasser- und Stromversorgung gab, verfügten die ersten Häuser bereits über eigene Stromanschlüsse.⁷

Am 4. Mai 1945 wurde Bludenz von französischen Truppen besetzt. Die Südtirol-Siedlung wurde dabei kaum in Mitleidenschaft gezogen. Bis Kriegsende konnten so weitere 50 Wohnungen fertiggestellt werden.⁸

Ab 1954 wurden durch eine gemeinsame Kreditaktion der Mieter, Warmwasseröfen und Badewannen installiert. Von außen waren die Gebäude jedoch immer noch unverputzt. Diese Arbeiten konnten erst ab 1955 in Angriff genommen werden. Zudem begann man mit dem Weiterbau der kriegsbedingt unterbrochenen Bauten. Auch die Dachgeschosse wurden ausgebaut. So konnten 18 weitere Wohnungen geschaffen werden. Diese mussten aus Geldmangel von den zukünftigen Mietern mitfinanziert werden.⁹

Im Jahre 1962 konnten weitere 22 Wohnungen bezogen werden. Diese waren allerdings nur an Bundesbahnbedienstete vergeben worden.¹⁰

Vor den Siedlungshäusern befanden sich großzügige Gartenanlagen. Diese dienten zum Anbau von Kartoffeln, Gemüse, Bohnen, aber auch Mais wurde für die Fütterung der Hühner angepflanzt. Auch wenn verschiedene Haustypen errichtet worden waren, unterschieden sie sich nicht wesentlich voneinander.

⁷ Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 52-69.

⁸ Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 75.

⁹ Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 78 f.

¹⁰ Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 82.



Abb.77: Unverputzte Häuser

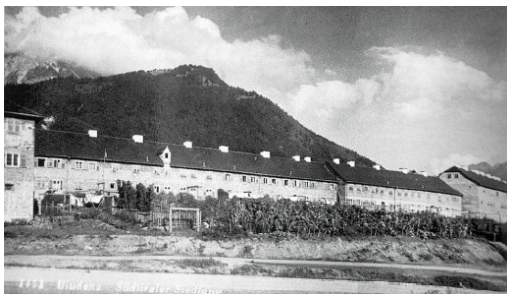
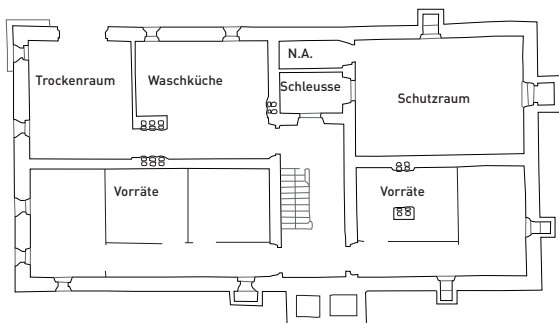


Abb.78: Ansicht der Siedlung von Süden

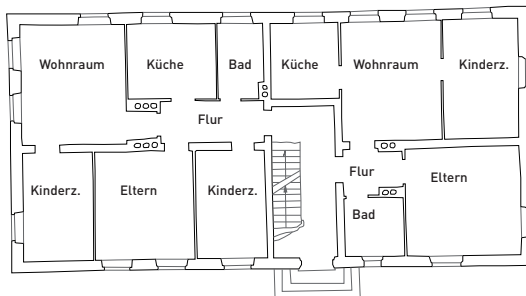
Überhaupt tauchten in allen Südtiroler-Siedlungen die gleichen Stilelemente auf, da im Gau Tirol- Vorarlberg ein einziger Architekt am Werk war. Im Erd- und Obergeschoss befanden sich je eine Dreizimmer- und eine Vierzimmerwohnung. Diese waren durch das Stiegenhaus voneinander getrennt. Später kam noch eine Kleinwohnung im Dachgeschoss hinzu. Jede Wohnung verfügte über ein eigenes Bad, welches jedoch erst nach Kriegsende benutzt werden konnte, da keine sanitären Einrichtungen vorhanden waren. Jede Wohnung wurde mit einem Einzelofen beheizt. Im Kellergeschoss befanden sich ein Schutzraum, eine Waschküche und verschiedene Vorratsräume. Die Wohnfläche einer Dreizimmerwohnung betrug 60 m², die einer Vierzimmerwohnung 72 m² und die Dachgeschosswohnung 50 m². Die damals errichteten Wohnungen können auch noch heutzutage als großzügig und familienfreundlich angesehen werden.¹¹

Da die Wohnungen erst bezugsfertig wurden, als die Umsiedlung weitgehend zum Erliegen gekommen war, bildeten die Mehrzahl der dort lebenden, die Beamten. Auch musste in jedem Haus eine Wohnung an einem politischen Leiter vergeben werden. In Summe waren dies immerhin 50 bis 60 Wohnungen. Dadurch waren nur rund 24,47 % der dort lebenden, Südtiroler Optanten. Ein ähnlich hoher Anteil an Nicht- Südtirolern konnte auch in anderen Südtiroler- Siedlungen festgestellt werden. Im Jahre 1948 zählte die Siedlung bereits 1200 Einwohner. Die im Jahre 1952 fertiggestellten Wohnungen wurden ebenfalls an Nicht- Südtirolern vergeben. So ist es nicht verwunderlich, dass 1976 lediglich 8 % der Bewohner in der Siedlung Südtiroler Optanten waren. Dies war der zweitniedrigste Prozentsatz aller 19 Südtiroler- Siedlungen in Vorarlberg.¹²

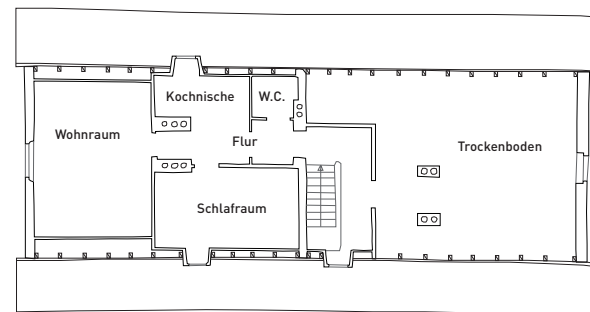
Pläne eines Wohnhauses in der Siedlung



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Abb.79: Pläne eines Wohnhauses

¹¹ Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 82 f.

¹² Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 85-90.



Abb.80: Pläne eines Wohnhauses



Abb.81: Lebensmittelgeschäft

Auch wenn in den ersten Plänen der Südtiroler-Siedlung eine Schule vorgesehen war, musste für lange Zeit in einer Baracke unterrichtet werden. So konnte man den Schülern den langen Fußweg nach Bludenz ersparen. Auf zwei Klassen verteilt, wurden insgesamt 104 Schüler aus verschiedenen Nationalitäten und Volksgruppen unterrichtet.¹³ Durch das hinzukommen weiterer zwei Klassen, musste der Schulunterricht an drei verschiedenen Orten abgehalten werden. Erst im Jahre 1949 konnte eine von der Stadt finanzierte „Notschule“ mit insgesamt vier Klassen in Anspruch genommen werden. Die engen und düsteren Klassenräume entsprachen jedoch nicht den geltenden Vorschriften. Diese konnte erst im Jahre 1961 aufgelassen werden, nachdem in Obdorf eine neue Schule gebaut worden war.

Als Dank dafür, dass Bludenz von den Franzosen weitgehend verschont geblieben war, wurde in der Südtiroler-Siedlung ein Heiligtum zu Ehren der Gottesmutter von Fatima errichtet.¹⁴ Zwei Jahre nach erfolgtem Spatenstich, konnte die Kirche am 8. September 1950 eingeweiht werden.¹⁵

Im Jahre 1945 wurde in einem aufgelassenen Stickerlokal 100 Meter von der Siedlung entfernt, ein Kindergarten eingerichtet. Fünf Jahre später siedelte der Kindergarten ins neu erbaute Pfarrhaus um. Weil es dort zu eng wurde, begann man im Jahre 1963 mit dem Bau eines neuen Kindergartens. Ein Jahr später konnte er provisorisch bezogen werden.¹⁶

In der Siedlung gab es auch einen Arzt und einen Dentisten. Desweiteren waren 2 Hebammen in der Siedlung tätig.¹⁷

Die Siedlung verfügte über eine ausgezeichnete Nahversorgungsstruktur. So waren z.B. ein Lebensmittelgeschäft, Metzgerei, Bäckerei, Tabaktrafik ecc. vorhanden.¹⁸

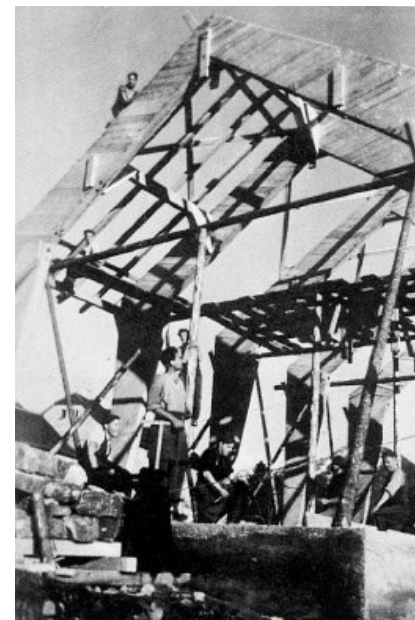


Abb.82: Bau der Kirche

13 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 91 f.

14 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 104 ff.

15 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 109.

16 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 134 f.

17 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 150 ff.

18 Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 156.

Bereits im Jahre 1934 gab es ein Institut, welches für die Errichtung von Wohnungen verantwortlich war, nämlich das „Istituto per le case economiche e popolari di Bolzano“, welches nach der faschistischen Machtergreifung in „Istituto fascista autonomo per le case popolari della Provincia di Bolzano“ umbenannt wurde. Nach Ende des 2. Weltkrieges erhielt das Institut bis zum Jahre 1972 den Namen „Volkswohnhäuserinstitut der Provinz Bozen“.¹

Mit dem Verfassungsgesetz vom 26. Februar 1948 Nr. 5, Art. 11 stand es den Provinzen (Bozen und Trient) frei, unter anderem Gesetzesbestimmungen im Bereich der Volkswohnhäuser zu erlassen. Jedoch mussten die internationalen Verpflichtungen und die nationalen Belange eingehalten werden.² (Durchführungsbestimmungen)

Im Juni 1957 verabschiedete der Bozner Landtag ein Landesgesetz, wodurch die Verwaltungsbefugnisse in Sachen Volkswohnbau an die Provinz Bozen übertragen hätte werden sollen. Doch das Landesgesetz wurde zurückgewiesen. Nachdem das Landesgesetz zum dritten Male abgeändert und zur Genehmigung eingereicht wurde, präsentierte das Ministerratspräsidium einen ähnlichen Entwurf, bei dem aber die halbstaatliche Arbeitnehmer- Wohnbaukörperschaft (INA-Casa) davon ausgenommen war. Da diese Körperschaft jedoch den sozialen Wohnbau zur Aufgabe hatte, wollte die Landesverwaltung bei Entscheidungen mit eingebunden werden.³ Der Staat machte sich jedoch den Art. 55 zu Nutze, der die Regelung und Organisation der Tätigkeit solcher Körperschaften selbst vorsah.⁴

¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/40-jahre-wonbauinstitut-1972-2012.asp> [10.04.2016].

² Verfassungsgesetz 1948/5 Art. 4 und Art. 11

³ Vgl. Benedikter 1960, 3 ff.

⁴ Verfassungsgesetz 1948/5 Art.55.

Außerdem wurde mit dem Stillstand der Bautätigkeit gedroht.

Dies erschien der Landesverwaltung deswegen so wichtig, weil ab 1949 rund 60 % des sozialen Wohnungsbaues von der INA- Casa realisiert wurde. Bis zum Jahre 1956 entstanden so 1745 Wohnungen, wobei lediglich 100 davon der deutschen Volksgruppe zugeteilt wurden. In den nächsten 7 Jahren sollten weitere 1800 Wohnungen entstehen. Im Jahre 1957 wurde ein zweieinhalb Milliarden teures Sonderwohnbauprogramm vom Minister Togni verkündet, mit dem in Bozen ein neues Wohnviertel gebaut werden sollte. Davon war allein 1 Milliarde Lire für die Errichtung von INA-Casa- Wohnungen vorgesehen und 800 Millionen für den Abbruch von lebensunwürdigen Behausungen. Die restlichen 700 Millionen waren für Volkswohnungen und Wohnungen für Staatsangestellte vorgesehen. Auf diese gewaltige Geldmenge, welcher der INA- Casa Körperschaft zugeteilt wurde, hatte die Landesverwaltung jedoch keinen Einfluss. Und auch beim örtlichen Volkswohnbauinstitut war von Autonomie keine Rede. Der Verwaltungsrat bestand nämlich zu drei Vierteln aus Italienern.

Dieser von der Landesverwaltung eingereichte und von der Regierung übernommene, stark abgeänderte Entwurf, wurde nochmals von einer Kommission und vom Ministerrat in vielen Punkten verschlechtert.⁵ So gelang es ihnen, der Provinz jegliche Möglichkeiten zu nehmen, eine eigene Wohnbaupolitik zu betreiben. Der vom Ministerrat einzig positiv eingeführte Punkt war, dass die von der INA-Casa zukünftig zu errichtenden Wohnungen im Verhältnis zu den geleisteten Beiträgen zwischen deutschen und italienischen Volksgruppen vergeben werden sollten.⁶

⁵ Vgl. Benedikter 1960, 5 ff.

⁶ Vgl. Benedikter 1960, 10 f.



Abb.83: Kundgebung auf Schloss Sigmundskron

Am 16. Januar 1959 wurden diese Durchführungsbestimmungen zum Volkswohnbau von der italienischen Regierung verabschiedet. Aus Protest trat die SVP aus der Regionalregierung aus.

Am 28. Juni 1960 beschloss die österreichische Regierung das Thema auf die Tagesordnung der UNO- Vollversammlung zu setzen. Am 31. Oktober 1960 wurde die Resolution 1497/XV einstimmig verabschiedet. Daraufhin trafen sich der italienische und österreichische Außenminister, um an einer Lösung des Südtirol-Problems zu arbeiten. Da die italienische Regierung kompromisslos war und es zu keiner Einigung kam, spitzte sich die Lage in Südtirol immer weiter zu. Im Laufe des Jahres 1961 kam es zu Sprengstoffanschlägen und zur sogenannten „Feuernacht“. Im November wurde die Südtirolfrage erneut von Österreich in der UNO- Vollversammlung vorgebracht, welche die Resolution vom Vorjahr erneuerte.⁷

Noch im selben Jahr wurde vom italienischen Ministerrat eine 19- er Kommission erlassen, welche das Südtirolproblem erarbeiten und entsprechende Lösungsvorschläge ausarbeiten sollten. Diese bestand aus 8 Südtirolern und 11 Italienern. Am 10. April 1964 wurde der Abschlussbericht abgegeben. Daraufhin fand zwischen den beiden Außenministern eine Konferenz in Genf statt, wo der Beschluss gefasst wurde, eine italienisch-österreichische Expertenkommission einzusetzen.⁸ Diese sollte auf Grundlage des Abschlussberichtes der 19-er Kommission weitere Besprechungen durchführen.



Abb.84: Neunzehnerkommission

Am 22. November 1969 wurde das zusammengefasste Verhandlungsergebnis „Paket“ von der SVP knapp genehmigt und als Garantie ein Operationskalender vereinbart. Dadurch sollte die Streitbeilegung vor der UNO erst dann erfolgen, wenn Italien das Paket zur Gänze erfüllt hat. Im selben Jahr noch wurden „Paket“ und Operationskalender vom italienischen Parlament und vom österreichischen Nationalrat genehmigt. Somit trat am 20. Jänner 1972 das neue Autonomiestatut in Kraft.⁹

⁷ Vgl. online unter: <https://www.uibk.ac.at/zeitgeschichte/zis/stirol.html> (10.04.2016).

⁸ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/pariservertrag/autonomie/chronologie.asp> (10.04.2016).

⁹ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/pariservertrag/autonomie/chronologie.asp> (10.04.2016).



Abb.85: Präsident Karl Ferrari

Damit ging die primäre Gesetzgebungsbefugnis in Sachen Wohnbau an das Land über. Eine erste Maßnahme war die Gründung des Wohnbauinstitutes. Die bereits vom Staat realisierten Wohnungen und Programme wurden an das Institut übertragen.¹ Insgesamt konnten so unter der Leitung von Karl Ferrari an die 4.391 Wohnungen übernommen werden. Diese waren zu 89,6 Prozent an Mieter italienischer Sprachgruppe vergeben worden. Lediglich 10,2 % der Wohnungen waren an Deutschsprachige und 0,2 % an Ladinern vermietet.² Mit dem Wohnbaureformgesetz Nr. 15 vom 20.08.1972 wurde schließlich der Proporz eingeführt, welcher die gerechte Verteilung der Wohnungen zwischen den drei Volksgruppen garantieren sollte. Fortan wurden 68 % der Wohnungen an die deutsche- und 31 % an die italienische Volksgruppe vergeben. Voraussetzung dafür war allerdings, die Ansässigkeit in der Provinz Bozen. Außerdem sah das Wohnbaureformgesetz einen mehrheitlich deutschen Verwaltungsrat vor.³ Dieser bestand aus 11 Personen. An der Spitze des Verwaltungsrates stand der ehemalige Präsident Dr. Karl Ferrari.⁴ Dieser leitete das Institut 20 Jahre lang.⁵

Der Verwaltungsrat wurde durch einen Aufsichtsrat, welcher aus 3 Personen bestand, ergänzt.⁶

Im Jahre 1998 erhielt das Wohnbauinstitut den bis heute gültigen Namen „Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol“.⁷

Präsident des Wohnbauinstitutes ist seit vorigem Jahr der ehemalige Direktor der Caritas der Diözese Bozen-Brixen, Dr. Heiner Schweigkofler. Dieser wurde von der Landesregierung bestätigt.⁸

1 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/40-jahre-wonbauinstitut-1972-2012.asp> [26.04.2016].

2 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/die-praesidenten-von-1972-bis-heute.asp> [26.04.2016].

3 Vgl. Distel 1/2 1982, 25.

4 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/40-jahre-wonbauinstitut-1972-2012.asp> [27.04.2016].

5 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/die-praesidenten-von-1972-bis-heute.asp> [27.04.2016].

6 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/40-jahre-wonbauinstitut-1972-2012.asp> [27.04.2016].

7 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/geschichte.asp> [26.04.2016].

8 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/news/de/news.asp?news_action=4&news_article_id=487754 [28.04.2016].



Abb.86: Erste vom WOBI errichtete Wohnhaus



Abb.87: Flötenhäuser in Bozen

In den ersten Jahren seines Bestehens verfolgte das Institut das Ziel, auch in ländlichere Gemeinden Wohnungen für einkommensschwache Bürger zu errichten. Dieser Gedanke wurde von der Landesregierung unterstützt, da man eine Landflucht verhindern wollte.⁹ Bis dahin hatte das Institut ausschließlich Wohnungen in Bozen und Meran verwirklicht.¹⁰ Da jedoch jahrelang keine Wohnungen mehr gebaut wurden, war auch in den Städten ein großer Wohnbedarf vorhanden. Durch großzügige finanzielle Mittel von Seiten der Landesregierung konnten in kurzer Zeit viele Wohnungen bereitgestellt werden. Die

Bauqualität hatte jedoch darunter zu leiden. Eine der wichtigsten Veränderungen war die Auflösung des traditionellen Grundrisses der „Volkswohnhäuser“ in moderne und großzügige Räume.¹¹ Das erste vom Wohnbauinstitut verwirklichte Gebäude wurde im Jahre 1974 in Sand in Taufers realisiert und umfasst 12 Wohnungen.¹²

Eines der interessantesten Gebäude, welches das Wohnbauinstitut in den Anfangsjahren seines Bestehens erbauen ließ, waren die sogenannten „Flötenhäuser“ in Bozen im Jahre 1976. Geplant wurden sie von den Architekten Oswald Zoeggeler und Roland Veneri. Die Gebäude bestanden aus insgesamt 288 Wohnungen.¹³

Nachdem der Energieschock Ende der 70-er Jahre die Heizkosten in die Höhe schwellen lies, musste das Wohnbauinstitut die Bauqualität an den geplanten und noch zu realisierenden Gebäuden drastisch verbessern.

Gleichzeitig versuchte man das Augenmerk wieder auf öffentliche Flächen und Plätze zu legen um so die Wohnumgebung attraktiver zu gestalten. Es entstanden Spielplätze und Grünbereiche für die ganze Familie.

In der Bozner Semirurali- Zone und in Sinnich bei Meran entstanden zahlreiche neue Wohnungen.¹⁴

In den 90- er Jahren begann das Wohnbauinstitut aufgrund des knapp werdenden Baugrundes vermehrt Wohnungen und Gebäude zu sanieren.

Gleichzeitig trat das Wohnbauinstitut in das Klimaschutzbündnis ein und machte es sich zum Ziel ökologisch nachhaltig zu bauen.¹⁵

In den letzten 15 Jahren standen weiterhin außerordentliche Instandhaltungs- und energetische Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden an vorderster Stelle. Die Gebäude wurden auf einen gewissen Klimahausstandard gebracht.

Aber auch der Bau von neuen Wohngebäuden wie z.B. in der Zone „Firmian“ oder in der Zone „Kaiserau“ in Bozen ersichtlich, wurden in Angriff genommen.

Ziel des Wohnbauinstitutes ist es, in Zukunft noch energiesparender zu bauen und Gebäude zu errichten, welche geringe Instandhaltungs- und Betriebskosten verursachen.¹⁶

⁹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/1972-1980.asp> [30.04.2016].

¹⁰ Vgl. Distel 1/2 1982, 25.

¹¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/1972-1980.asp> [30.04.2016].

¹² Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/das-erste-vom-institut-errichtete-gebäude.asp> [30.04.2016].

¹³ Vgl. online unter: <http://atlas.arch.bz.it/de/fltenhuser-wohnanlagen-mit-288-wohnungen/> und vergleiche auch: <http://www.zoeggeler.net/page/projekte/wohnanlagen/floetenhaeuser> [01.05.2016].

¹⁴ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/1980-1990.asp> [01.05.2016].

¹⁵ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/1990-2000.asp> [01.05.2016].

¹⁶ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/2000-heute.asp> [01.05.2016].



Abb.88: Prekäre Wohnverhältnisse

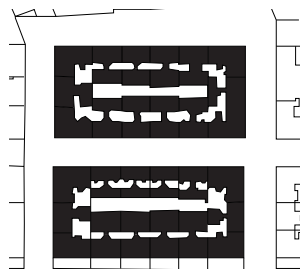


Abb.89: Spekulationsverbauung bis 85 % verbaut

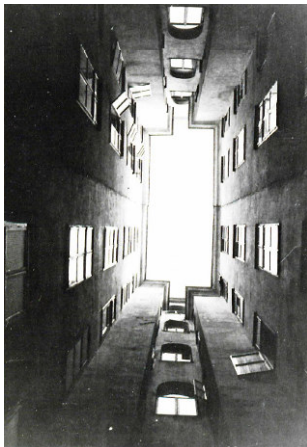


Abb.90: Lichtthof

Die Stadt Wien hatte bereits vor dem ersten Weltkrieg mit furchtbaren Wohnverhältnissen und mit akuter Wohnungsnot zu kämpfen. Grund dafür war die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion, welche die Absicht des maximalen Profites verfolgte.

So wurden Baugründe bis zu 85 % verbaut, lediglich 15 % wurden für Lichtschächte reserviert.¹ 83 % aller Wohnungen wurden als Klein- und Kleinstwohnungen erbaut.² Diese besaßen meistens keinen Vorraum. Die gesamte Wohnung wurde von der Küche aus erschlossen. Die sanitären Einrichtungen befanden sich im Gang und wurden von mehreren Familien bzw. vom ganzen Stockwerk genutzt. Außerdem verfügten die Wohnungen oftmals über zu wenig Tageslicht und Frischluftzufuhr.³

Trotz der unangemessenen Größe und Qualität der meisten Wohnungen wurden sie mit hohen Mietzinsen versehen. Diese betragen bis zu 30 % eines Monatseinkommens. Dadurch waren vor allem Angestellte und Arbeiter gezwungen, Untermieter und „Bettgeher“ zu beherbergen.⁴

In einer 30 m² großen Wohnung lebten oftmals bis zu 10 Personen.⁵ Die Folge war eine katastrophale Wohndichte.

Während des ersten Weltkrieges blieb die Einwohnerzahl von Wien relativ konstant. Trotzdem herrschte ein akuter Wohnungsmangel, da die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion durch den Krieg und durch die Einführung des Kündigungsschutzes rückläufig war. (Vom Jahre 1915 bis 1918 verzeichnete die Bautätigkeit einen Rückgang von 87 %).

Außerdem wurden vermehrt Büro- und Diensträume auf Kosten von Wohnflächen für die amtlichen Zentralstellen des Staates und des Militärs benötigt. Nach dem ersten Weltkrieg brach die Österreichisch - Ungarische Monarchie zusammen.

Der Verlust der Kronländer führte vor allem in Wien zu einer Inflation und zu Betriebsstillegungen, Bankrotten und Arbeitslosigkeit. Zudem wurden Staatsbeamte, Militärbedienstete und Eisenbahner, welche in den ehemaligen österreichischen Gebieten arbeiteten vor allem nach Wien abgeschoben. Dies führte zu einer zusätzlichen verheerenden Wohnungsnot.⁶

Nach dem Sturz der Monarchie am 3. November 1918 wurde das geheime und direkte Wahlrecht für alle Bürger und Bürgerinnen, welche das 21. Lebensjahr vollendet hatten, eingeführt. Trotz Wahlberechtigung aller Bürger/innen blieb die Wahlbeteiligung am 4. Mai 1919 zur Wahl des Wiener Gemeinderates gering. Die Sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) erreichte eine überwältigende Mehrheit und machte es sich zum Ziel, wichtige Wirtschafts- und Sozialreformen umzusetzen. Wichtige Schwerpunkte waren eine Sozialpolitik, eine Gesundheitspolitik, eine Schulpolitik, eine Kultur- und Erziehungspolitik und eine Wohnpolitik. Um diese Reformen in die Tat umsetzen zu können, bedurfte es an immensen finanziellen Mitteln, welche vom Nationalrat genehmigt werden mussten.

¹ Vgl. Weihsmann 2002, 18-22.

² Vgl. Boeck 1956, 12.

³ Vgl. Weihsmann 2002, 18-22.

⁴ Vgl. Marchart 1984, 17.

⁵ Vgl. Bramhas 1987, 10.

⁶ Vgl. Weihsmann 2002, 18-22.



Abb.91: Mieterschutz

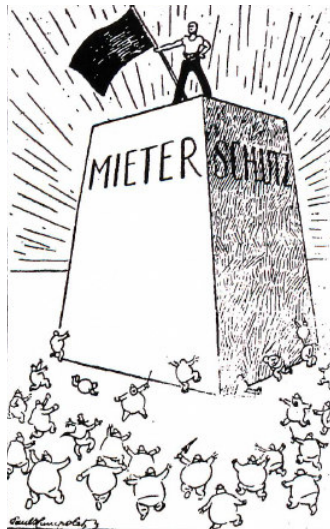


Abb.92: Der Mieterschutz

Doch die konservative christlich soziale Opposition boykottierte alle Steuer- und Budgetreformen der Stadt Wien. Durch die Abtrennung Wiens von Niederösterreich zu einem unabhängigen Bundesland erlangte es 1922 die völlige Steuerhoheit. Nun konnte die sozialdemokratische Stadtverwaltung wichtige Steuerreformen angehen. Es wurde die Betriebs- und Verkehrssteuer, die Steuer auf Luxus und besonderen Aufwand und die Boden- und Mietsteuer eingeführt. Unter die Boden- und Mietsteuer fiel unter anderem auch die Wohnbausteuer, welche von Hausbesitzern sowie Eigentümern von Villen und Stadtpaläste verrichtet werden musste. Sie verlief scharf progressiv, sodass Besitzer von Kleinwohnungen nur geringe Steuerabgaben leisten mussten, Luxusobjekte jedoch höher besteuert wurden. Das Steuersystem bewirkte eine erhebliche Veränderung des Wohnungsmarktes. Viele Grundbesitzer verkauften ihre Grundstücke billig an die Stadtverwaltung.

Da die Hausbesitzer ihren Mietzins nicht erhöhen konnten und die Mieter einen Kündigungsschutz genossen, verschlechterten sich die Wohnbedingungen dramatisch. Der Hausbesitzer verlor das Interesse, Investitionen oder Sanierungen zu tätigen. Die private Bautätigkeit wurde unrentabel und kam größtenteils zum Erliegen. Die Bodenpreise sanken und Spekulationen wurden uninteressant. Viele Grundbesitzer verkauften ihren Boden zu geringen Preisen an die Stadtverwaltung.

Unter diesen Umständen erkannten die Sozialdemokraten, dass der Wohnungsmarkt zusammenbrechen und dies zu einer radikalen Verschlechterung der Wohnsituation führen würde.

Die öffentliche Hand musste eingreifen, indem sie entweder den Mieterschutz außer Kraft setzte oder selbst die Bautätigkeit in die Hand nahm. Letzteres war der Fall.⁷

⁷ Vgl. Weihsmann 2002, 23-36.

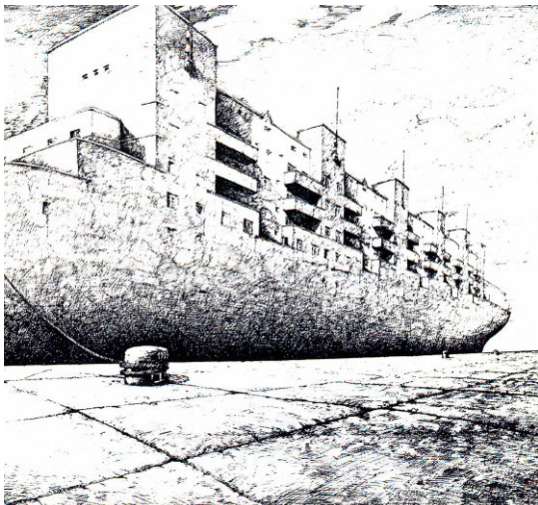


Abb.93: Das Flaggschiff von Otto Kapfinger und Adolf Krischanitz.1978

Damit die Gemeinde Wien ihre Wohnbaupolitik in die Tat umsetzen konnte, benötigte sie vermehrt Baugrund. Im Jahr 1919 konnten Sie lediglich 2 bis 3 ha erwerben. Dieser Wert stieg jedoch kontinuierlich an und erreichte bereits 1927 einen Flächenerwerb von 412 ha in einem einzigen Jahr.

Am 21. September 1923 beschloss der Wiener Gemeinderat ein fünfjähriges Wohnbauprogramm, bei dem bis zu 25 000 neue Wohnungen errichtet werden sollten. Bei dieser sogenannten ersten Bauphase wurde der Verbaungsgrad mit 60 % festgesetzt. In späteren Jahren sank der Verbaungsgrad stetig und erreichte z.B. beim Karl-Marx-Hof 30 % und beim Washingtonhof nur mehr 24 %.⁸

Die Gemeindebauten entstanden zum überwiegenden Teil am damaligen Stadtrand.⁹ Meistens weisen diese sogenannten „Superblocks“ eine geschlossene, gegliederte Randbebauung mit einem innenliegenden Grünbereich auf.¹⁰

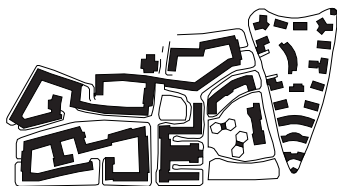
Der Großteil der „Superblocks“ verfügte neben den eigentlichen Wohnungen noch über zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen.

So gab es Wäschereien, Badeanlagen, Kindergärten, Bibliotheken, Mutterberatungsstellen usw.¹¹

Die Wohnungen wurden zu 75 % als Kleinwohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 38 m² errichtet. Diese bestanden aus einem Vorraum, einer Küche, einem Zimmer und einem WC. Die restlichen 25 % wiesen eine Fläche von 45-48 m² auf und verfügten über eine größere Küche oder über ein zusätzliches Schlafzimmer.¹² Jede Wohnung war mit Gasherd und Einzelofenheizung ausgestattet.¹³ Die Mietpreise wurden mit 3,40 % der Ausgaben einer Arbeiterfamilie festgelegt.¹⁴

Nachdem es auf dem internationalen Städtebaukongress 1926 starke Kritik am kommunalen Kleinwohnungsbau der Stadt Wien gegeben hatte, entschloss man sich zu etwas größeren Typen, welche eine Wohnfläche von 40 m² bis 57 m² vorsahen. Der Zugang zum Wohnraum oder zum Schlafzimmer erfolgte aber meistens noch von der Küche aus.¹⁵

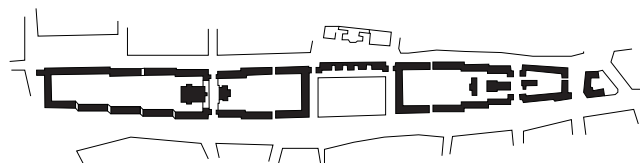
EMPFUNDEN AUS DEM ZEITGEIST VON VOR 1923



Sandeilen

1. Entwicklungsstufe
60 % verbaut

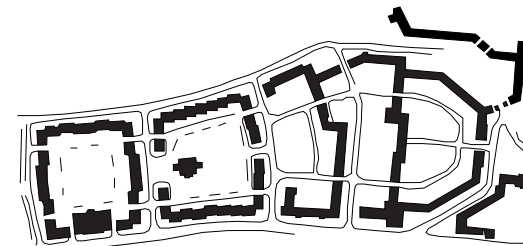
„SUPERBLOCK“



Karl-Marx-Hof

2. Entwicklungsstufe 30 %
verbaut

„AUFGELOCKERTER SUPERBLOCK“



George-Washington-Hof

3. Entwicklungsstufe 24 %
verbaut

⁸ Vgl. Marchart 1984, 22 f.

⁹ Vgl. Bramhas 1987, 37.

¹⁰ Vgl. Marchart 1984, 23.

¹¹ Vgl. Bramhas 1987, 44.

¹² Vgl. Marchart 1984, 30.

¹³ Vgl. Bramhas 1987, 44.

¹⁴ Vgl. Tafuri 1985, 29.

¹⁵ Vgl. Marchart 1984, 30.

Abb.94: Entwicklung Verbaung



Abb.95: Karl-Marx-Hof

Der Karl-Marx-Hof wurde vom Architekten Karl Ehn geplant und in drei Bauabschnitten zwischen 1929 – 1933 errichtet, wobei die feierliche Eröffnung durch den Bürgermeister Karl Seitz schon am 12. Oktober 1930 stattfand.¹⁶ Der Bau der Anlage erfolgte auf einer grünen Wiese, inmitten eines bürgerlichen Bezirkes.¹⁷

Es handelte sich um eine fast 1 km lange, schmale Wohnhofanlage bei der die Randkonturen des Grundstückes (Hagenwiese) aufgenommen wurden. Die Bebauungsdichte war sehr gering. Um eine 1 km lange einheitliche Front zu verhindern, wurde das Bauvolumen gestaffelt. In der Mitte der Wohnhofanlage befand sich ein großzügiger Platz mit einem zurückversetzten Baukörper. Dieser bildete mit einer fünfstöckigen Überbauung und den sechs Türmen mit Fahnenstangen den Mittelpunkt der Anlage. Hier wurden auch die großen Torbögen situiert, welche die Achse vom Heiligenstädter Bahnhof zum Hohe-Warte-Stadium aufnehmen. Das Sockelgeschoss mit dem emporragenden Türmen und horizontalen Balkonen erstrahlt in Rot, der zurückversetzte Grundkörper in Gelb.¹⁸ Trotz der monumentalen Gestaltung der Anlage wurden von den rund 1325 Wohnungen, 54 % mit einer Wohnfläche von nur 41 m² errichtet.¹⁹

Der Karl-Marx-Hof war eine Stadt in der Stadt, denn neben den zahlreichen Wohnungen gab es auch noch gemeinschaftliche Bäder, eine Mutterberatungsstelle, ein Jugendheim, eine Zahnklinik, eine Apotheke, eine Bücherei, Gaststätten, Geschäftslokale und noch vieles mehr.²⁰

¹⁶ Vgl. Weihsmann 2002, 398-401.

¹⁷ Vgl. Bramhas 1987, 61.

¹⁸ Vgl. Weihsmann 2002, 398 ff.

¹⁹ Vgl. Bramhas 1987, 61f.

²⁰ Vgl. Weihsmann 2002, 401.

Der George-Washington-Hof wurde von den Architekten Karl Krist und Robert Oerley geplant und von 1927 bis 1930 erbaut. Ursprünglich sollte an dieser Stelle eine Stadtrandsiedlung entstehen. Man entschloss sich jedoch einen Wohnblock zu errichten. Dieser wich jedoch von den bis dahin gebauten Wohnblocks maßgeblich ab. Die langgestreckte und relativ flache Randverbauung wies nur mehr eine Bebauungsdichte von 21 % auf und wurde in fünf Teile gegliedert. Die Gebäudefronten wurden aufgelöst. Mancherorts verliefen schmale Verkehrswege durch die Gartenhöfe hindurch und erlaubten auch anderen Anrainern die Nutzung der Grünfläche.

Neben den 1085 Wohnungen, verfügte der George-Washington-Hof noch über zahlreiche Neben- und Gemeinschaftseinrichtungen und funktionierte daher völlig autark.²¹



Abb.96: George-Washington-Hof

²¹ Vgl. Weihsmann 2002, 258 f.



Abb.97: Provisorische Unterkünfte

Wegen der katastrophalen Wohnbedingungen nach dem ersten Weltkrieg, zog es viele Menschen von der Stadt auf das umliegende Land.²² Dadurch erfolgte von 1919 bis 1920 eine Phase des wilden, unkontrollierten Bauens, wodurch auf illegale Weise hunderte neue Dauerwohnungen entstanden. Diese waren aber meist nur aus Brettern zusammengenagelt worden. Nur einige wenige wurden massiv ausgeführt. Da die schöne landschaftliche Umgebung von Wien allmählich zerstört wurde, kam bei immer mehr Kleingärtnern der Gedanke auf, mit der Unterstützung von Staat und Gemeinde die wilde Bautätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken und genossenschaftlich zu Regel.

Im Jahre 1920 wurde von den Siedlern eine Großdemonstration mit 50 000 Teilnehmern veranstaltet.²³

Sie forderten eine umgehende finanzielle Unterstützung von der Gemeinde Wien. Diese erlangten sie jedoch erst im Jahre 1921.



Abb.98: Anlage Rosenhügel

Die Stadtverwaltung von Wien richtete einen Bundes - Wohn - und Siedlungsfond ein und übergab alle siedlungsrelevanten Kompetenzen dem „Siedlungsamt“. Eine Zeit lang war dort Adolf Loos als Chefarchitekt vertreten. Innerhalb von zwei Jahren entwickelte sich ein umfassendes System einer Siedlerverbundwirtschaft. So entstanden z.B. die „GESIBA“ als gemeinschaftlicher Baustofflieferant oder die gewerkschaftliche Bauhütte „Grundstein“. Die Erbauung der Genossenschaftssiedlungen erfolgte von nun an in geregelten Bahnen. In manchen Siedlungen betrug der Anteil an Eigenarbeit bis zu 30%, der Rest wurde oft von der „Grundstein“ erledigt. In den Siedlungen entwickelte sich ein Gemeinschaftsleben, mit Musik- und Theatergruppen, Sportklubs und anderen Vereinen.

Bis zum Jahr 1924 wies jede Parzelle in der Siedlung eine Durchschnittsgröße von 350 m² bis 400 m² auf und verfügte zusätzlich zum Haus noch über einen Stallanbau. Siedlungen die zu einem späteren Zeitpunkt entstanden, wiesen eine Parzellengröße von 200 m² auf und verfügten nur mehr über einen Kleintierstall.

Beispiele von Siedlungen sind: Siedlung Rosenhügel, Hoffingergasse, Heuberg, Hermeswiese, Friedensstand, Glanzing, Künstlersiedlung, Eden.

Bis zum Herbst 1922 förderten Bund und Gemeinde ca. 600 Genossenschaftshäuser.²⁴

²² Vgl. Boeck 1956, 103.

²³ Vgl. Novy/Förster 1991, 27.

²⁴ Vgl. Novy/Förster 1991, 29 f.
Vgl. Bramhas 1987, 23.



Abb.99: Siedlung Hermeswiese
Datierung: um 1925

Die Gemeinde Wien verlagerte ihren Schwerpunkt immer mehr in die Errichtung und Finanzierung des sogenannten Volkswohnpalastes. So betrug 1921 der Anteil der Siedlerhäuser am gesamten Wohnungsbauprogramm noch 55 %. Dieser Wert sank bis zum Jahr 1925 auf nur mehr 4 %. Ab 1924 begann die Gemeinde Wien Anlagen in eigener Regie zu bauen. Diese Siedlungen bezeichnete man auch als Gemeindegiesiedlungen. Beispiele dafür sind die Gemeindegiesiedlungen „Lockerwiese“ und Teile der „Hermeswiese“.²⁵

Die Weltwirtschaftskrise machte sich auch in Wien bemerkbar. Eine schwerwiegende Arbeitslosigkeit unter der Bevölkerung war die Folge. Die Stadt Wien versuchte diesem Problem durch die Errichtung von Siedlungen gegenzusteuern. Diese mussten von, den von der Gemeinde Wien ausgesuchten Siedlern, in Eigenarbeit errichtet werden. So entstand beispielsweise die „Stadtrandsiedlung Leopoldau“.²⁶



Abb.100: Stadtrandsiedlung Leopoldau
Datierung: um 1935



Abb.101: Genossenschaftshaus Rosenhügel

²⁵ Vgl. Novy/Förster 1991, 33.

²⁶ Vgl. Novy/Förster 1991, 33.



Abb.102: Siedlung Hoffingergasse

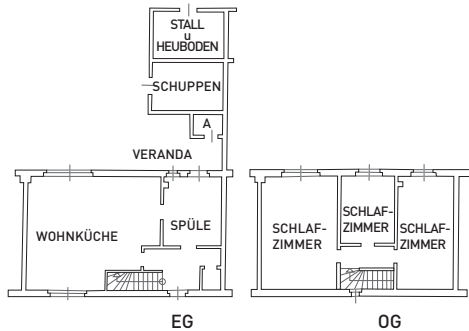


Abb.103: Grundriss Wohnhaus

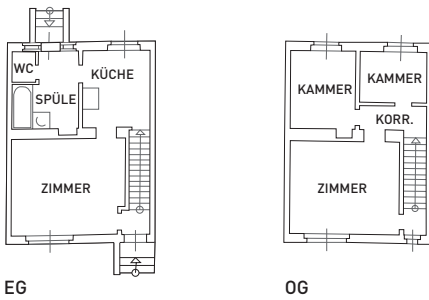


Abb.104: Grundriss Wohnhaus

Die Siedlung Hoffingergasse wurde von der Genossenschaft „Altmandorf - Hetzendorf“ im Jahr 1921 erbaut. Zuständige Architekten waren Josef Frank und Erich Faber. Es wurden insgesamt 286 Wohneinheiten mit einer Gartengröße von 400 m² errichtet. Die Mehrzahl der Siedler waren Eisenbahner, später kamen noch Straßenbahner und andere Berufsgruppen hinzu. Das Grundstück konnte von der Gemeinde billig erworben werden, da der Besitzer eine Enteignung befürchtete. Die Siedlung wurde durch Mittel des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds finanziert. Um sich die Zuteilung eines Hauses sichern zu können, musste ein Siedler mindestens 1700 Stunden am Bau gearbeitet haben.

Die Häuserzeilen der Siedlung Hoffingergasse wurden an langen, geraden Straßen in einem spitzen Winkel zum Meridian errichtet. Die Nordlage ganzer Häuserzeilen konnte dadurch vermieden werden. Bei den meisten Häusern gibt es einen Niveauunterschied zwischen Straße und Garten. Der Ausgang zum Garten erfolgte daher nicht vom Erdgeschoss, sondern vom Keller aus.

In der Siedlung entwickelte sich ein regelrechtes Gemeinschaftsleben. Es wurden viele Vereine gegründet. Unter anderem ein Arbeiterturnverein, ein Singverein, ein Mandolinerverein und viele mehr. Es wurden auch viele gemeinsame Feste gefeiert.

Auch wenn die Siedlung heutzutage zum Teil stark verändert ist, kann doch ein Gemeinschaftsleben festgestellt werden. So gibt es immer noch einen gemeinsamen Bauhof.²⁷

Die Siedlung Lockerwiese wurde vom Architekten Karl Schartelmüller geplant und im Jahr 1928 erbaut. Insgesamt beinhaltete die Siedlung 745 Wohneinheiten mit einer Gartengröße von 70 m². Die Errichtung der Häuser erfolgte nicht mehr mit Hilfe der Siedler, sondern die GESIBA übernahm die komplette Bautätigkeit. Die Häuser wurden von der Gemeinde verwaltet und waren anderen Gemeindewohnungen rechtlich völlig gleichgestellt.

Die Siedlung wird durch eine leicht gekrümmte Straße in zwei Hälften geteilt. Auf Vorgärten wurde zugunsten einer einheitlichen Grünfläche verzichtet. Die Siedlung verfügte über einen eigenen Versammlungsraum, eine Bibliothek, Geschäfte, Spielplätze und ein Gasthaus. Keine andere Siedlung wies eine solche geschlossene Gemeinschaft auf. Heute ist die Siedlung gut erhalten und kaum verändert.²⁸



Abb.105: Siedlung Lockerwiese



Abb.106: Siedlung Lockerwiese

²⁷ Vgl. Novy/Förster 1991, 159 f.

²⁸ Vgl. Novy/Förster 1991, 182.

Einkommen

Bei den Werten handelt es sich um Nettobeträge, wobei eventuelle Steuern und Sozialbeiträge bereits abgezogen wurden.¹

Lebensminimum

Beim Lebensminimum handelt es sich um von der Provinz festgelegte Werte, die je nach Haushaltsgröße unterschiedlich hoch ausfallen.²

Armutgefährdung

In Südtirol gelten Haushalte als armutsgefährdet, wenn das jährliche Äquivalenzeinkommen um 60 % geringer ist als der Südtiroler Medianeinkommen.

Medianeinkommen 2013-2014: 19.800 Euro

Armutgefährdungsschwelle: 11.880 Euro

Armutgefährdungsschwelle

Die Armutgefährdungsschwelle wird anhand des Südtiroler Medianeinkommens berechnet.³

Äquivalenzeinkommen

„Es entspricht dem Einkommensniveau, über welches jede Person verfügen müsste, wenn sie allein lebte und den Lebensstandard des Haushalts beibehalten wollte, in dem sie lebt.“⁴

¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,23.

² Vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_fld=1032476 (17.11.2016).

³ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,56.

⁴ Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,37.

Die Südtiroler Wohnbevölkerung verzeichnet ein ständiges Wachstum. Im Jahr 2011 lebten mehr als eine halbe Million Menschen in Südtirol. Laut Bestandserhebung lebten am Ende des Jahres 2015 ca. 521.831 Menschen in Südtirol.

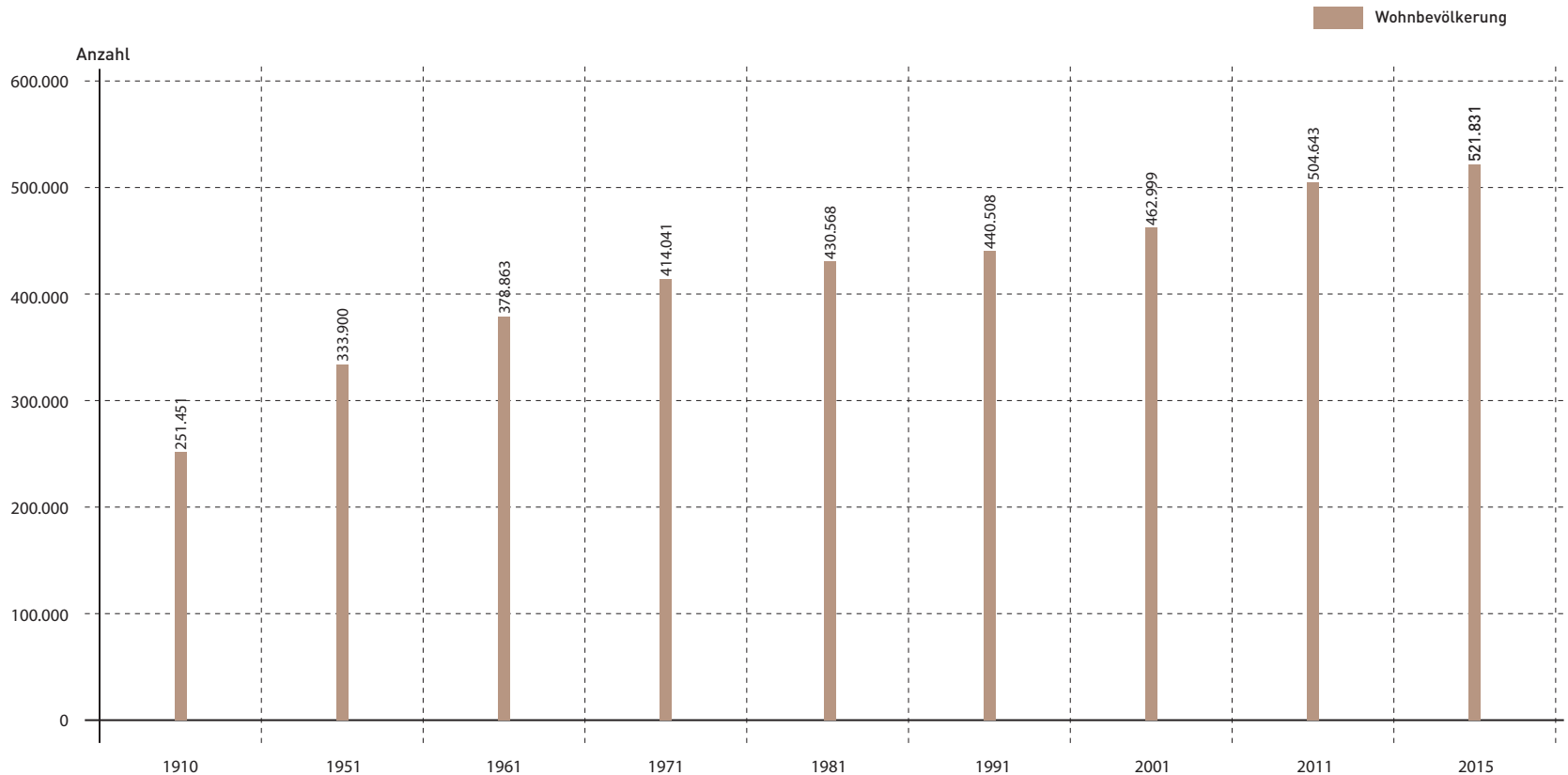


Diagramm 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung

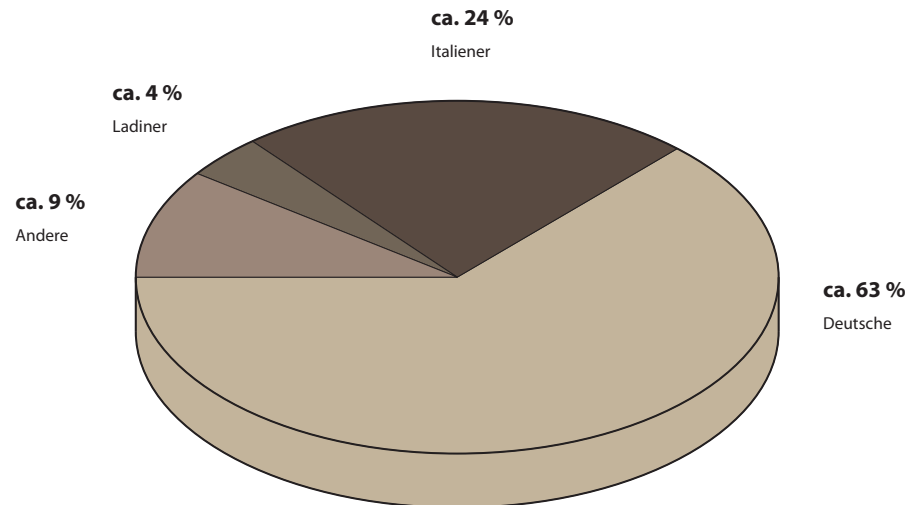
In Südtirol leben nicht nur einheimische Personen, welche einer der drei anerkannten Sprachgruppen angehören, sondern auch 46.454 Personen aus 136 verschiedenen Ländern. Gemessen an der Gesamtbevölkerung ergibt dies einen Anteil von 8,9 %. Diese Menschen leben vor allem in städtischen Gemeinden und sind im Vergleich zur einheimischen Bevölkerung deutlich jünger.¹

Die ausländische Wohnbevölkerung in Südtirol setzt sich folgendermaßen zusammen:

- 33,3 % stammen aus der Europäischen Union
- 33,3 % stammen aus Europäischen Länder, die nicht der EU angehören
- 18,1 % stammen aus Asien
- 12,6 % stammen aus Afrika³

Von den 46.454 stammen:

- 11,8 % aus Albanien
- 9,2 % aus Deutschland
- 7,7 % aus Marokko
- 7,2 % aus Pakistan
- 6,2 % aus Rumänien
- 5,2 % aus dem Kosovo
- 5,0 % aus Mazedonien
- 47,7 % aus anderen Ländern²



¹ Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT [Hg.] [=Astat Info 60] 2016, 7 ff.

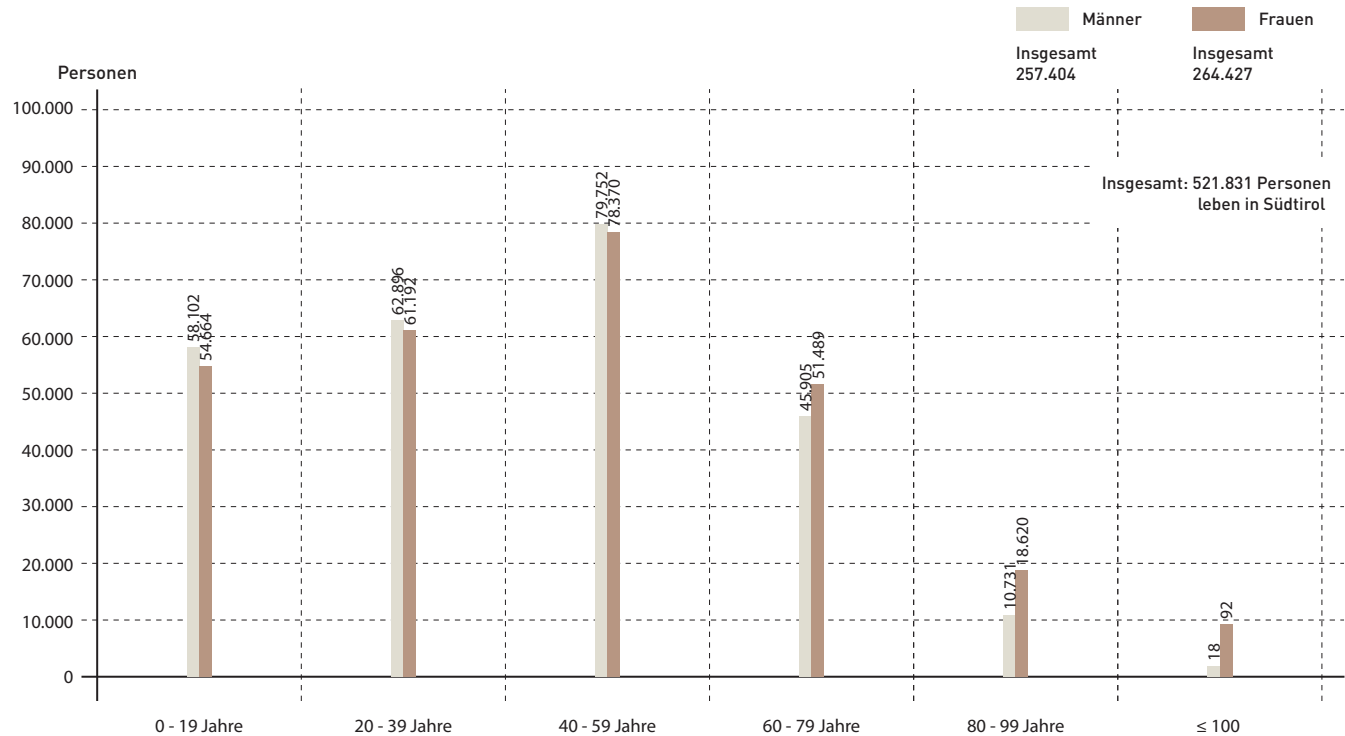
² Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT [Hg.] [=Astat Info 60] 2016, 8.

³ Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT [Hg.] [=Astat Info 60] 2016, 7 ff.

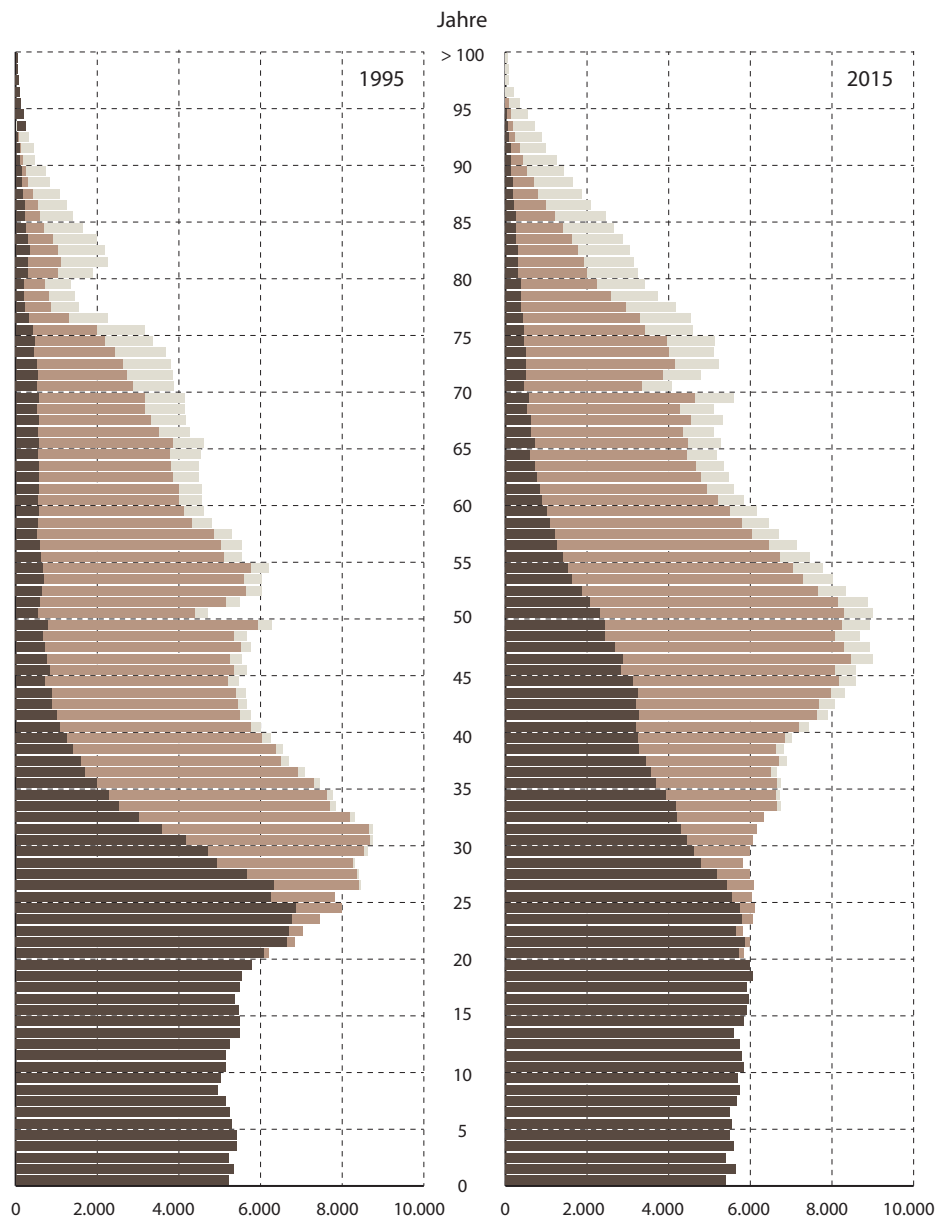
Diagramm 2: Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Sprachgruppe

Die Südtiroler Altersstruktur zeigt auf, dass die meisten Menschen zwischen 40 und 60 Jahre alt sind. An zweiter Stelle findet man die 20 bis 40 Jährigen.

Trotzdem schreitet die Alterung der Südtiroler Bevölkerung voran. Im Jahre 2015 lag der Altersdurchschnitt bei 42,2. Vor 20 Jahren lag dieser noch bei 38,2 Jahren.¹



¹ Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) [=Astat Info 24] 2016, 11.



In Südtirol sind aktuell 40,6 % der Bevölkerung verheiratet oder gesetzlich getrennt.¹

Wie die danebenliegende Grafik erkennen lässt, sind verglichen zum Jahr 1995 heute wesentlich mehr Menschen im mittleren Alter ledig.

- ledig
- verheiratet oder gesetzlich getrennt
- verwitwet oder geschieden

Diagramm 4: Wohnbevölkerung unterteilt nach Alter und Familienstand

¹ Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) [=Astat Info 24] 2016, 11.

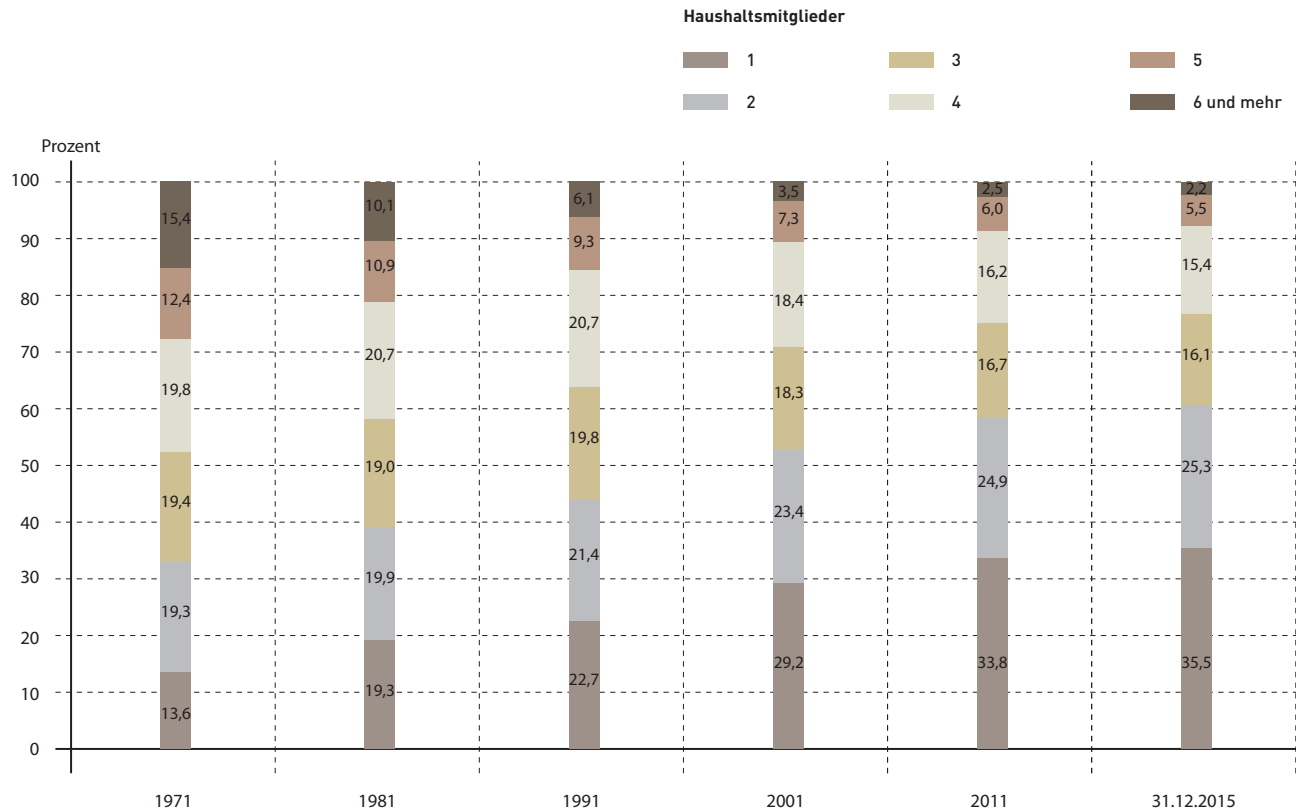
Verglichen zur damaligen Zeit, leben heutzutage sowohl Männer als auch Frauen länger im Elternhaus. Durchschnittlich zogen die Kinder mit 25,1 Jahren aus dem Elternhaus aus. Im Jahr 2007 lag dieser Wert bei 28,2 Jahren. Ein Geschlechtervergleich zeigt auf, dass Frauen früher aus dem Elternhaus ausziehen.¹



¹ Vgl. Siller/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2009, 14.

Diagramm 5: Durchschnittsalter

Die Anzahl der Haushaltsmitglieder nimmt in Südtirol ständig ab. Die Tendenz bei kleineren Haushalten geht in Richtung zwei Haushaltsmitglieder. Auch Einpersonenhaushalte nehmen ständig zu. Familien mit vier, fünf, sechs und mehr Haushaltsmitgliedern werden immer seltener.¹



¹ Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) [=Astat Info 24] 2016, 10.

Diagramm 6: Haushaltsmitglieder in den Haushalten

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat im Vergleich zu früher deutlich abgenommen und liegt aktuell bei 2,4 Mitgliedern pro Haushalt.

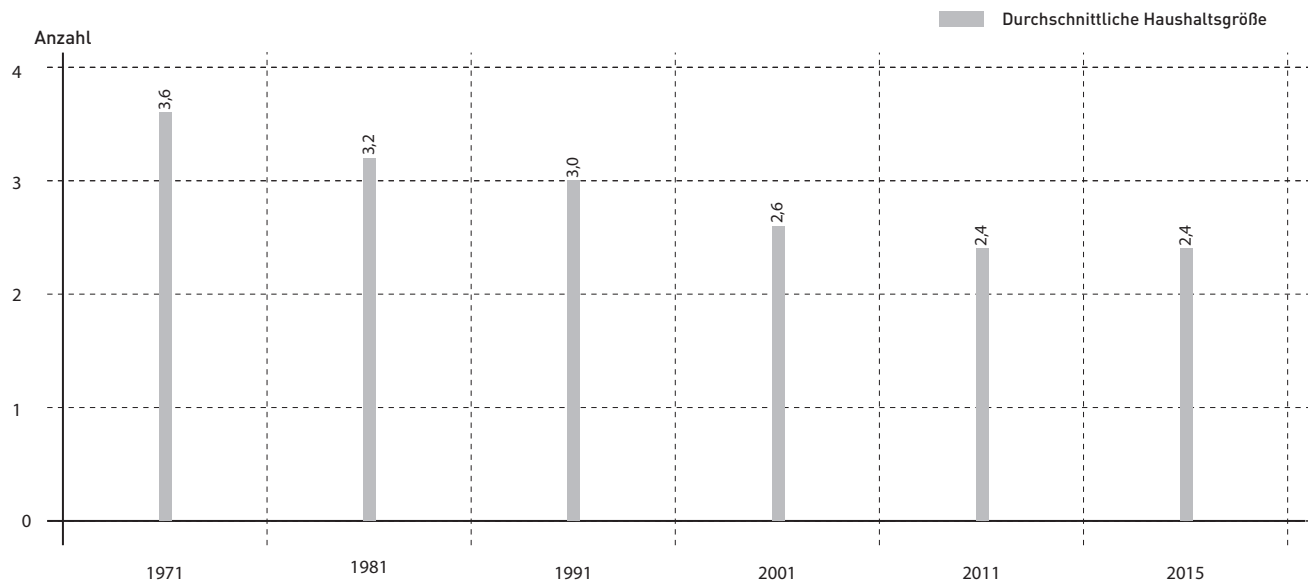


Diagramm 7: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die angegebenen Werte sind Nettobeträge, wobei eventuelle Steuern und Sozialbeiträge bereits abgezogen wurden.

Die meisten Südtiroler Haushalte liegen in einer Einkommensklasse zwischen 20.000 Euro bis 30.000 Euro.

Die Anzahl jener Haushalte, welche weniger als 10.000 Euro und mehr als 80.000 Euro verdienen, sind im Vergleich zu vorherigen Jahren gesunken.

Gleichzeitig ist aber die Anzahl jener Haushalte, welche ein Einkommen zwischen 30.000 Euro bis 40.000 Euro verzeichnen, gestiegen.

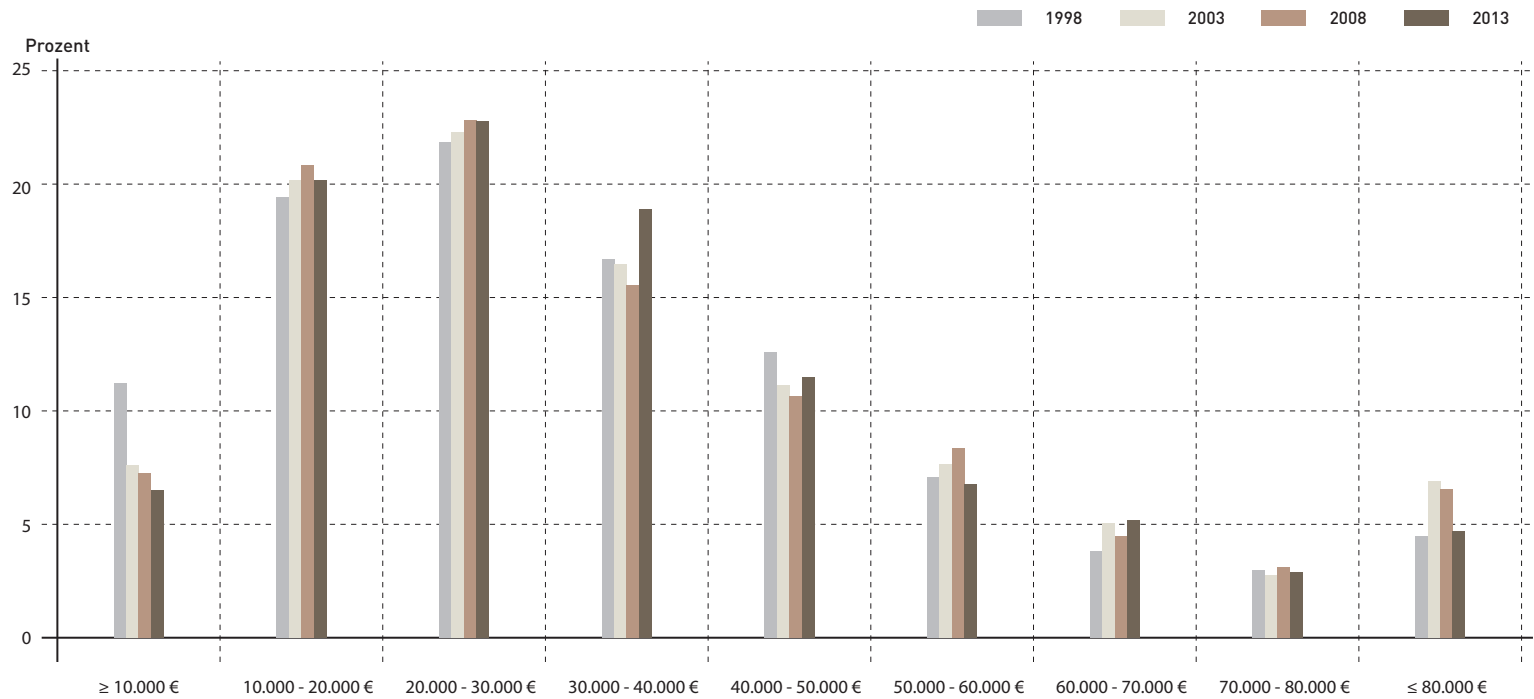


Diagramm 8: Haushalte unterteilt nach der Einkommensklasse

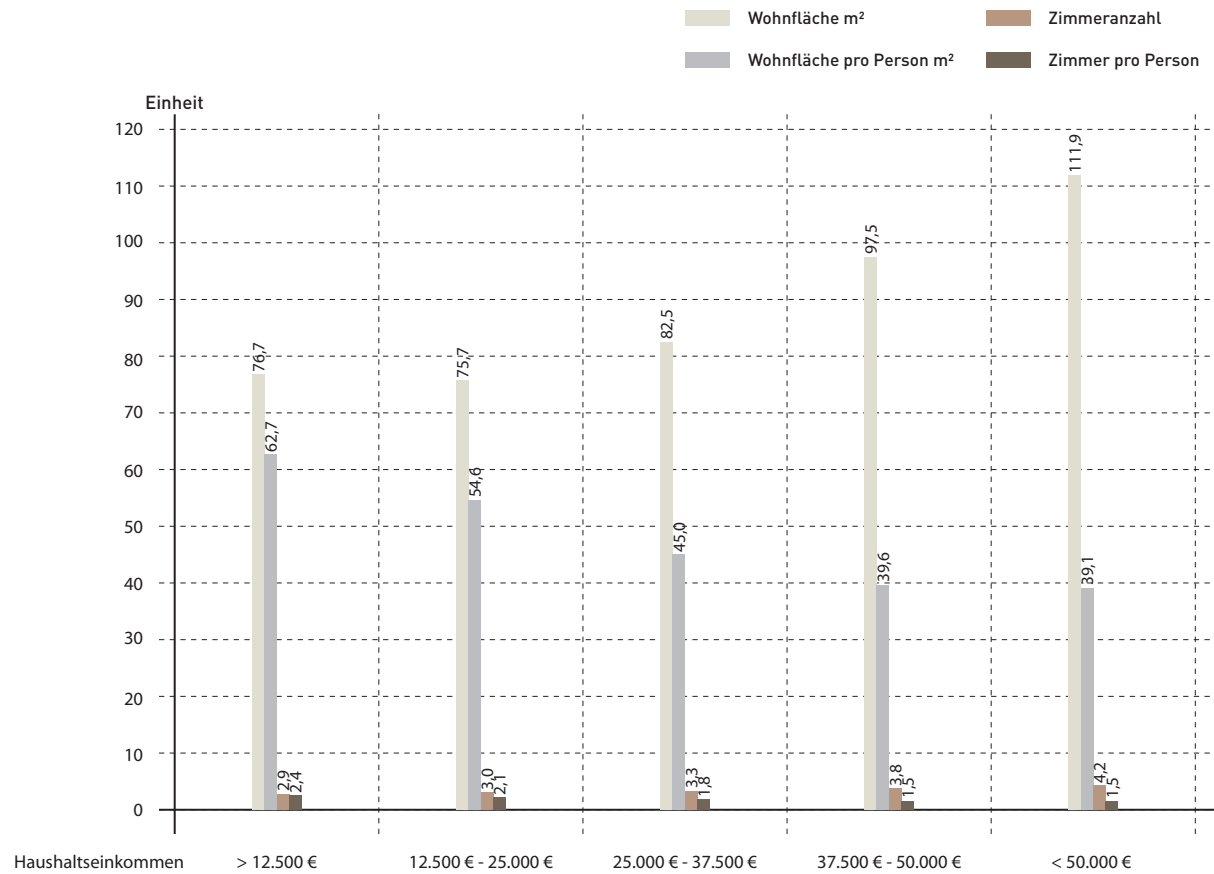


Diagramm 9: Wohnfläche unterteilt nach Einkommensklasse

Die angegebenen Werte sind Nettobeträge, wobei eventuelle Steuern und Sozialbeiträge bereits abgezogen wurden.

Haushalte, welche von einer der drei anerkannten Sprachgruppen stammen, weisen ein höheres Einkommen auf.

- 8,3 % der Haushalte weisen ein durchschnittliches Einkommen von 62.769 Euro auf.
- 55,1 % der Haushalte weisen ein durchschnittliches Einkommen von 37.972 Euro auf.
- 24 % der Haushalte weisen ein durchschnittliches Einkommen von 22.599 Euro auf.¹

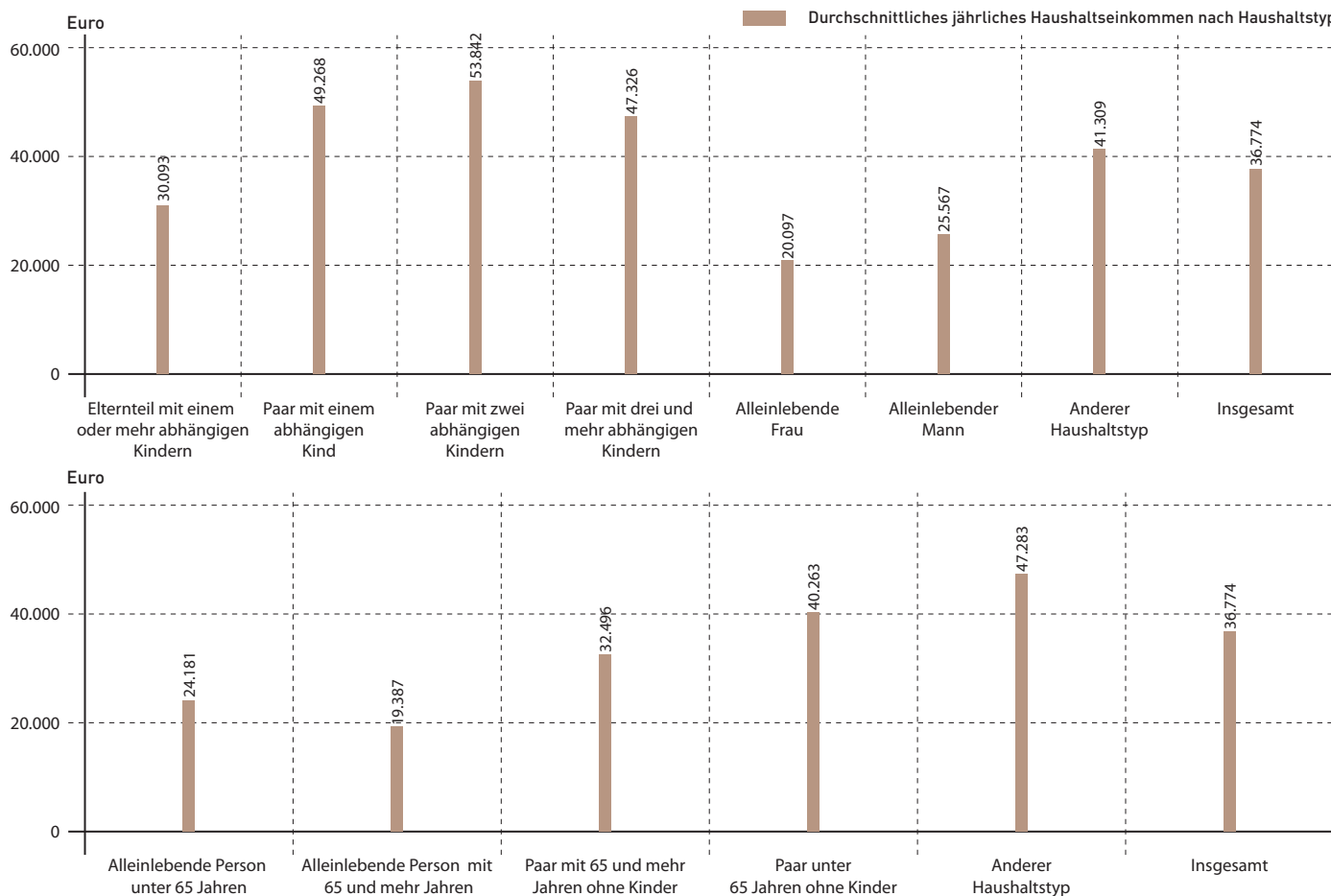


Diagramm 10: Haushaltseinkommen nach Haushaltstyp 2013

¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,32.

Alleinlebende Frauen und alleinlebende Personen ab dem 65. Lebensjahr sind am stärksten von Armut betroffen.

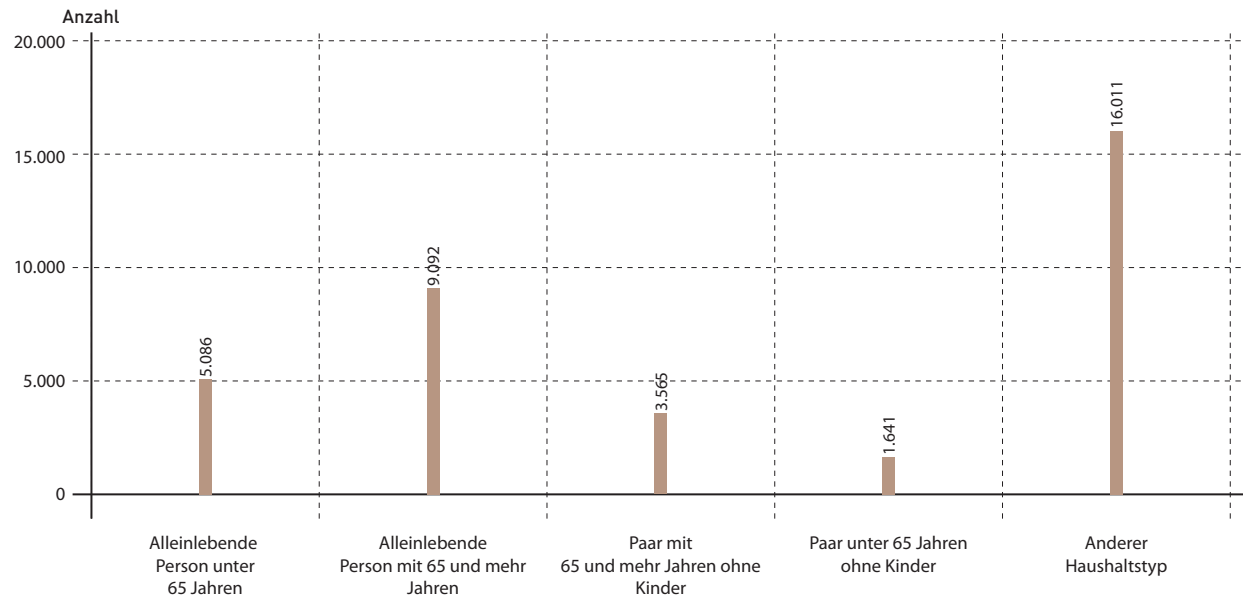
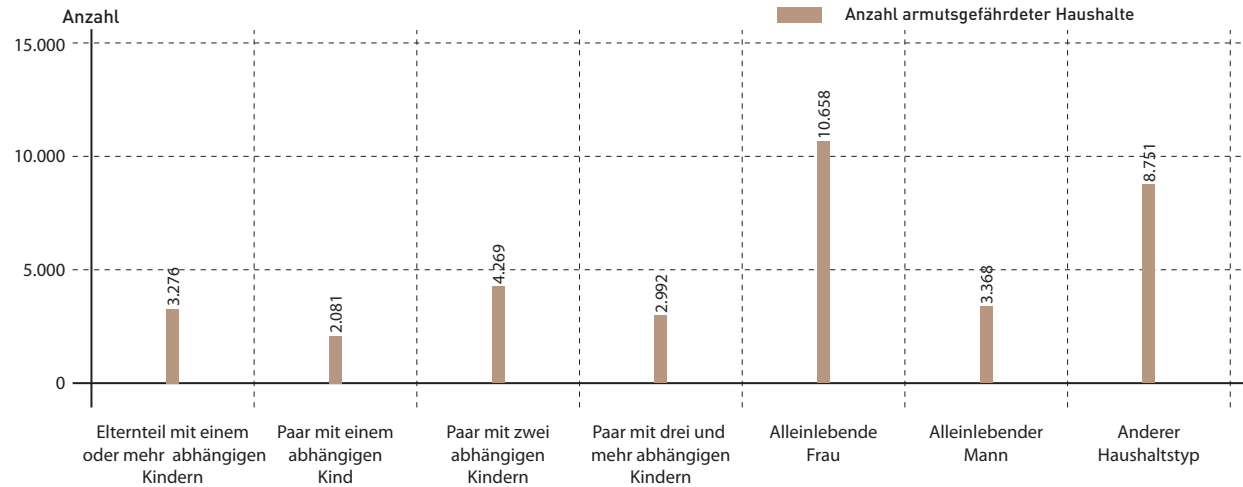


Diagramm 11: Verschiedene Haushalte nach Armutsgefährdung 2013

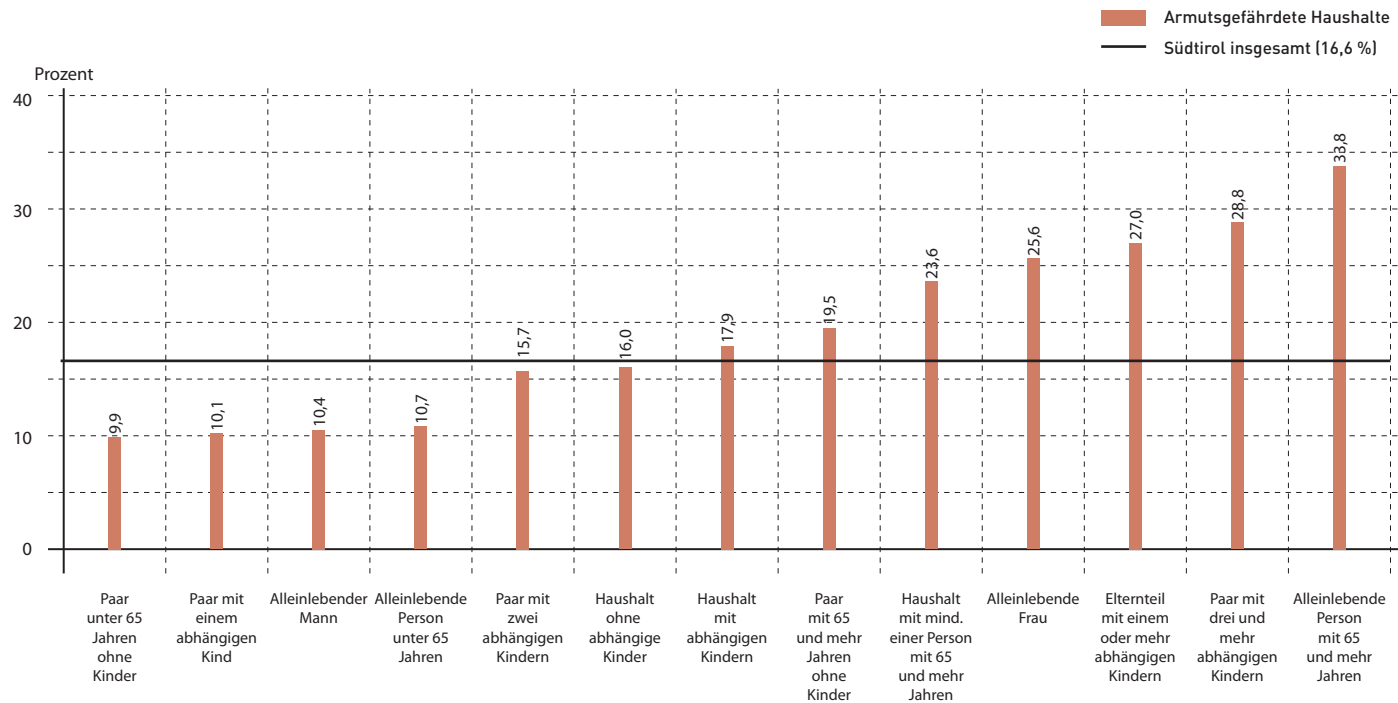
Die Armutsgefährdungsschwelle liegt in Südtirol bei 11.880 Euro.¹

Die untere Grafik lässt erkennen, dass alleinlebende Personen ab dem 65. Lebensjahr von der Armut am Stärksten betroffen sind.

Auch Paare oder Elternteile mit mehreren Kindern sind davon nicht ausgenommen.

Im Westen des Landes sind mehr Haushalte von der Armut gefährdet, als im Osten.

Landgemeinden weisen generell mehr armutsgefährdete Haushalte auf, als Stadtgemeinden.²



¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,56.

² Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,65-68.

Diagramm 12: Armutsgefährdete Haushalte nach Haushaltstyp 2013

Betroffen von der Armut sind vor allem Personen bis zum 24. Lebensjahr und ältere Menschen ab dem 65. Lebensjahr.
Italienische Staatsbürger weisen eine deutlich niedrigere Armutsgefährdung (14,6 %) gegenüber Staatsbürgern der Europäischen Union oder eines europäischen Landes auf (25,1 %).

Am stärksten von der Armut betroffen sind Personen, welche nicht der EU angehören oder von anderen Ländern stammen (ca. 50 %).¹

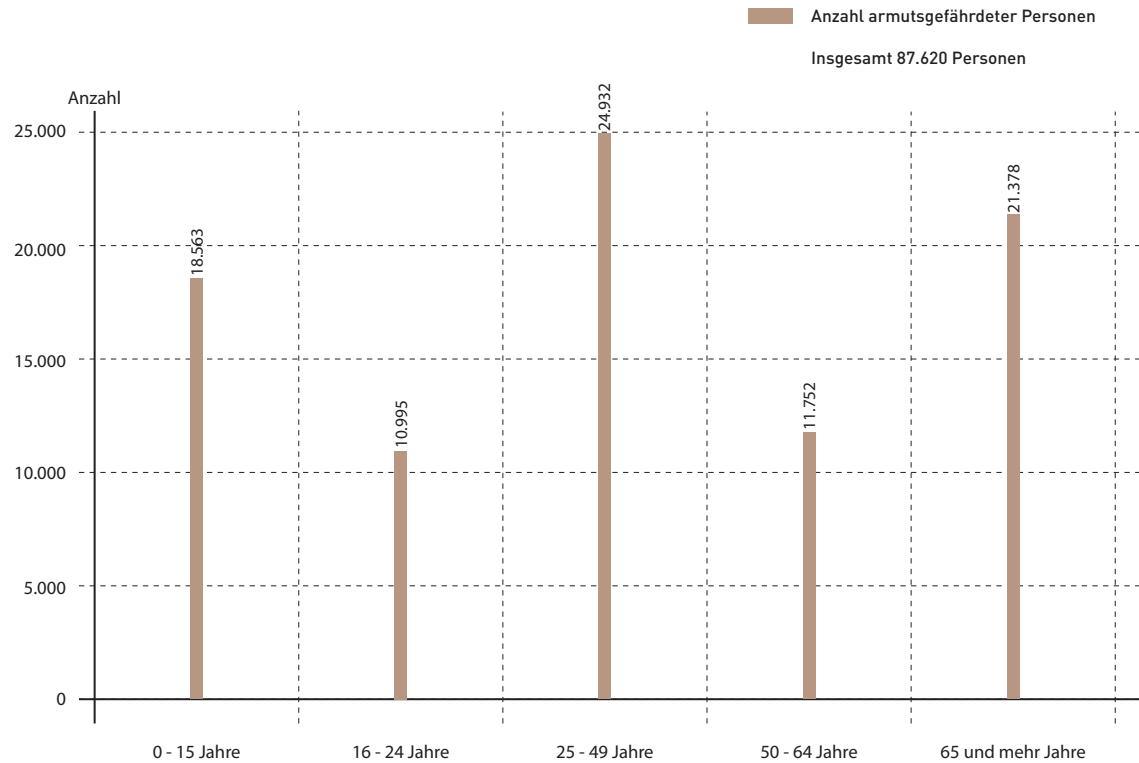
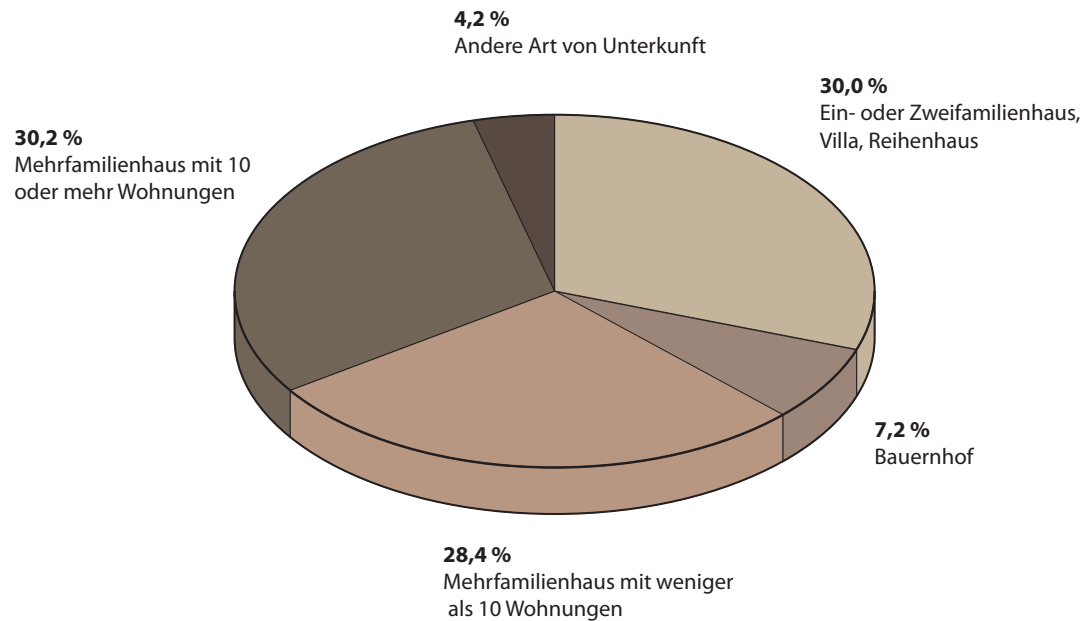


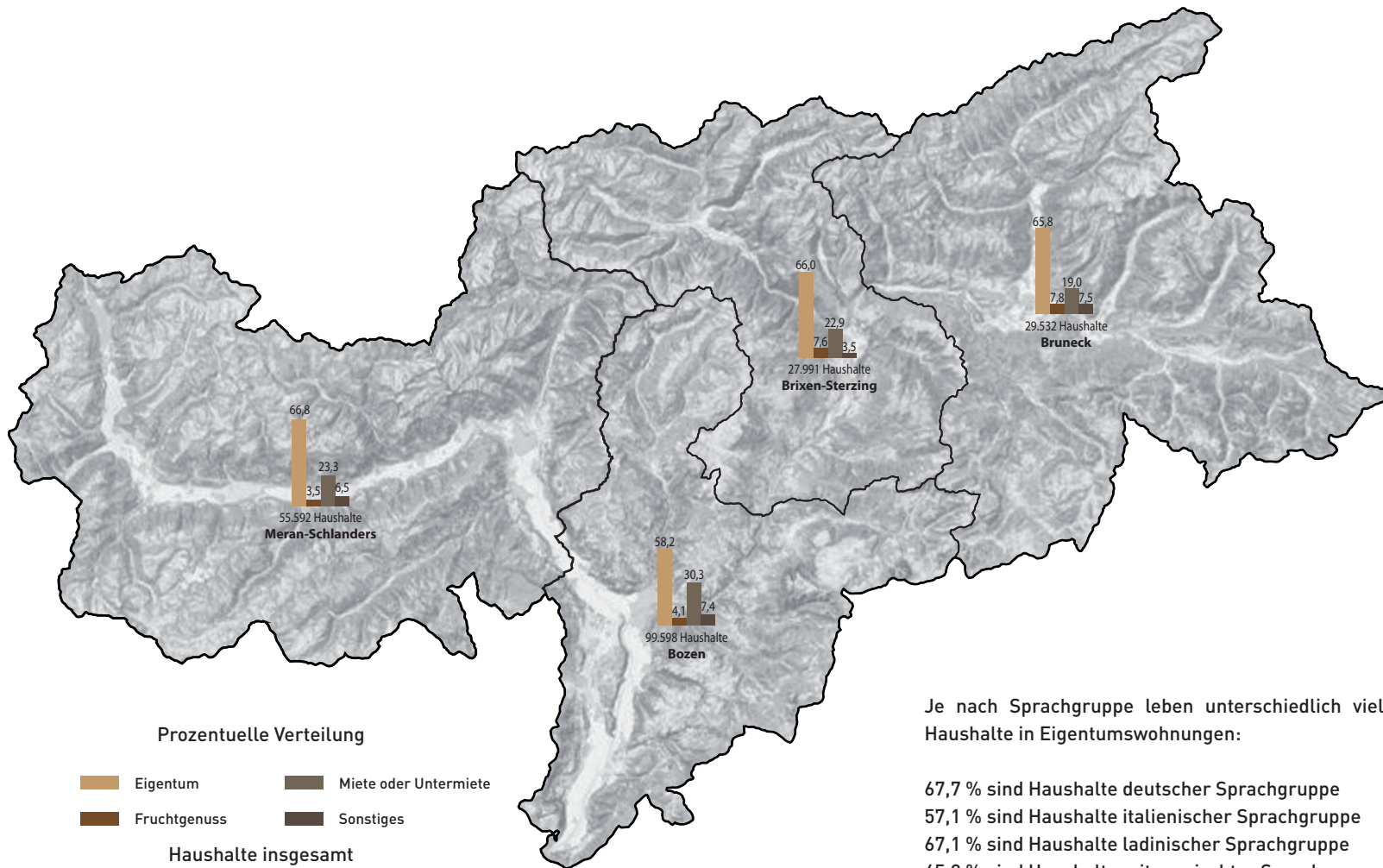
Diagramm 13: Armutsgefährdete Personen

¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,80 f.

Mehr als die Hälfte aller Südtiroler Haushalte leben in Wohngebäuden mit geringer Dichte. Ein deutlicher Unterschied ist jedoch zwischen Stadt und Land zu verzeichnen. Während auf dem Land 44,5 % der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäuser leben, sind es in der Stadt nur rund 12,8 %.¹



¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015, 128.



Je nach Sprachgruppe leben unterschiedlich viele Haushalte in Eigentumswohnungen:

- 67,7 % sind Haushalte deutscher Sprachgruppe
- 57,1 % sind Haushalte italienischer Sprachgruppe
- 67,1 % sind Haushalte ladinischer Sprachgruppe
- 65,2 % sind Haushalte mit gemischter Sprachgruppe

In Südtirol leben im Durchschnitt 62,5 % aller Haushalte in Eigentumswohnungen. 25,9 % leben in Miete, 6,7 % zahlen gar keine Miete oder benutzen sie als Dienstwohnung und 4,9 % sind Nutznießer einer Wohnung.¹

75 % der Haushalte, welche keiner der drei anerkannten Sprachgruppen angehören, leben in Mietwohnungen.²

Diagramm 15: Haushalte nach Rechtstitel

¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,123.

² Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,124 f.

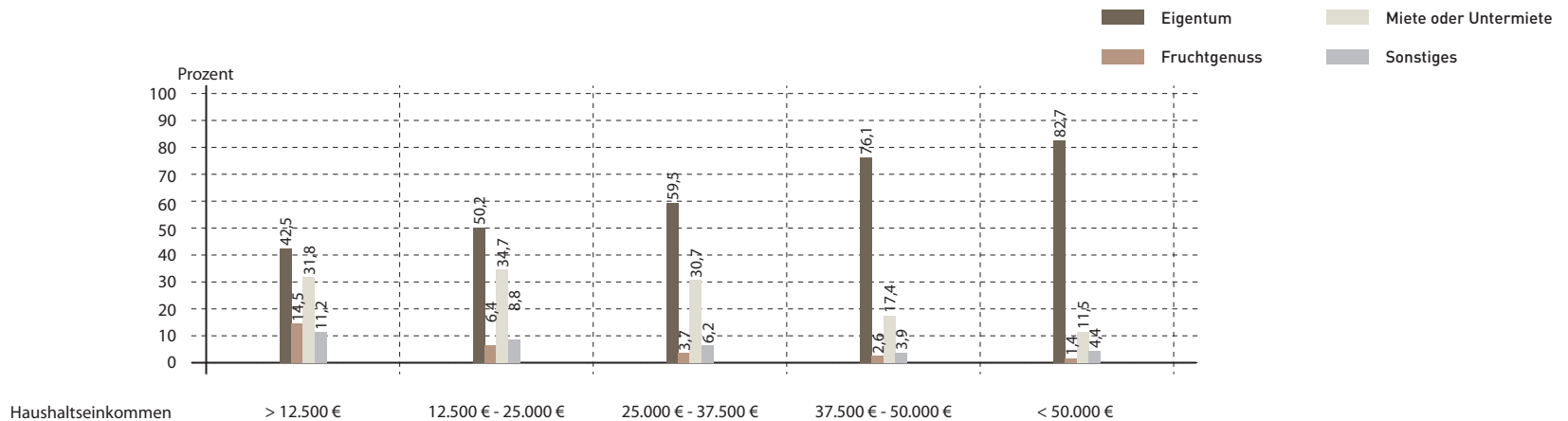
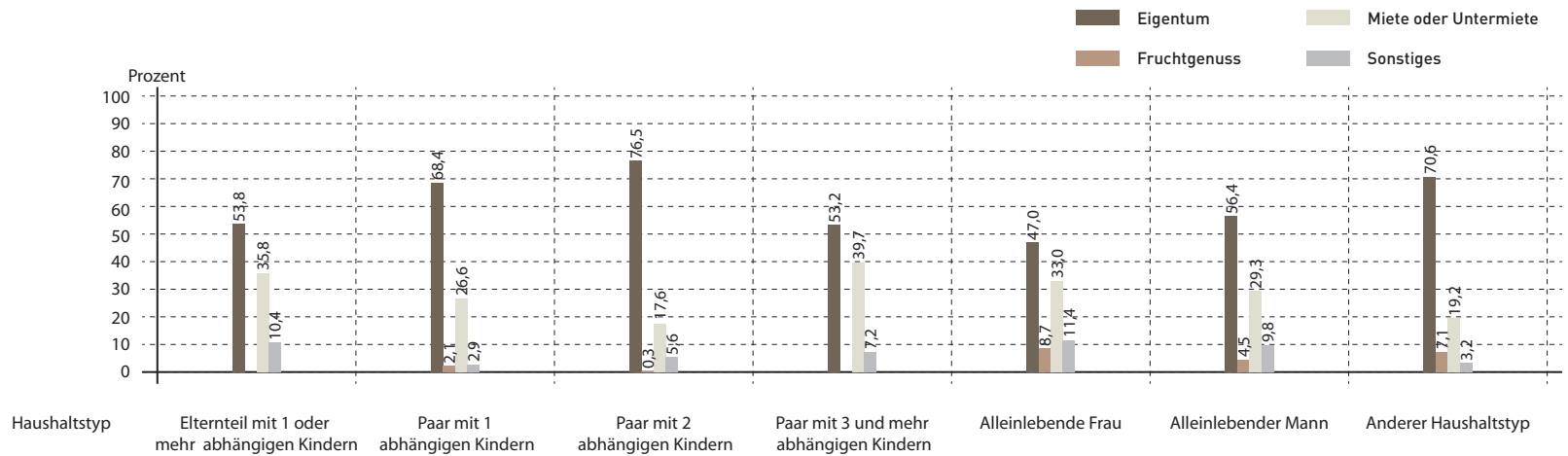


Diagramm 16: Haushalte

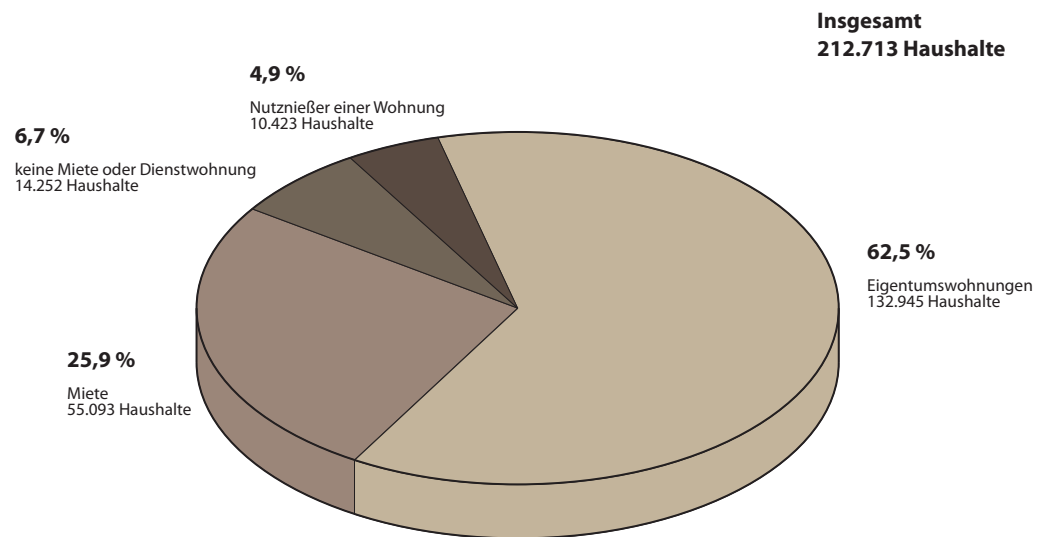
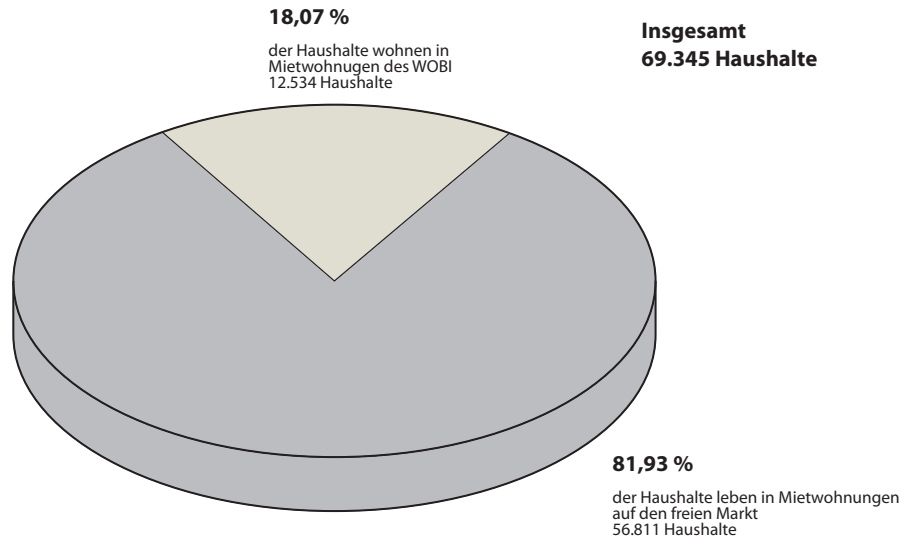


Diagramm 17: Prozentsatz der Haushalte nach Rechtstitel

Insgesamt 69.345 Haushalte leben in Miete, zahlen gar keine Miete oder leben in Dienstwohnungen.

Von diesen 69.345 Haushalten leben rund 12.534 Haushalte (18,07 %) in Mietwohnungen des sozialen Wohnbauinstitutes WOBI.

Von denen die in Mietwohnungen des WOBI leben, zahlen rund 973 Haushalte keine Miete.¹



¹ Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015, 123 f.
Vgl. WOBI. E-mail.

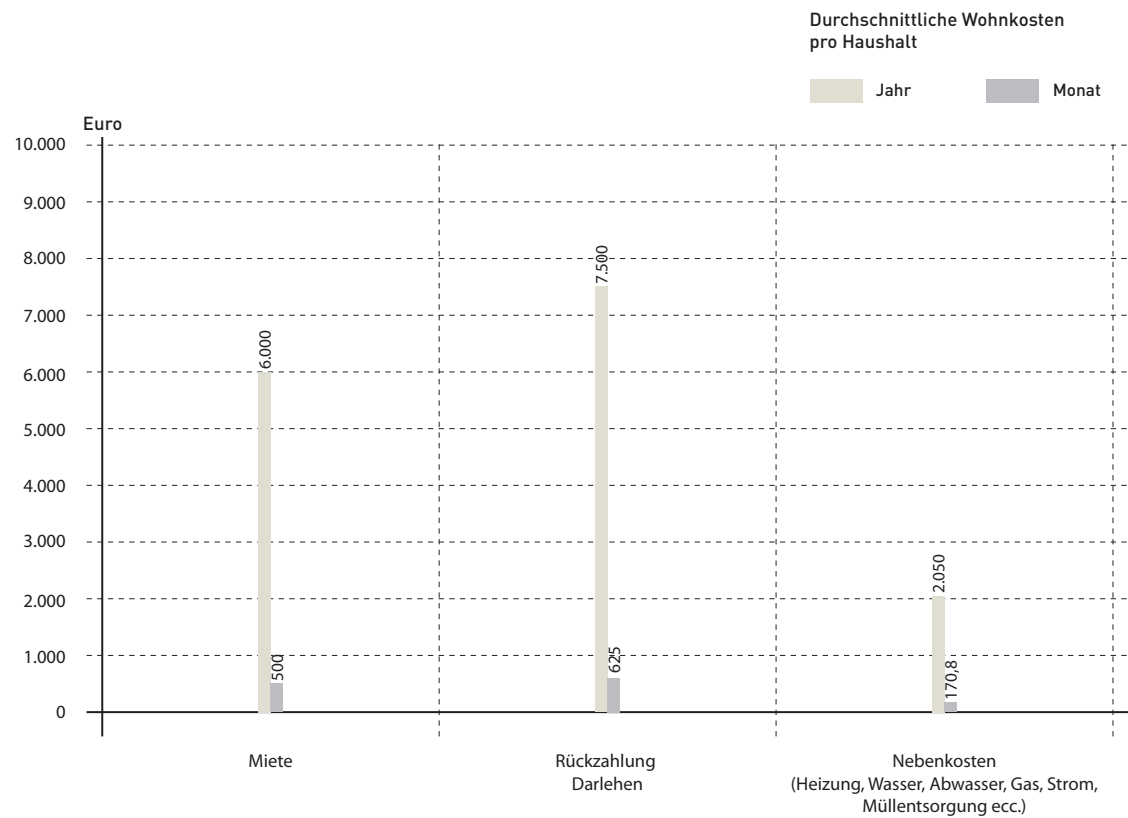


Diagramm 19: Wohnkosten

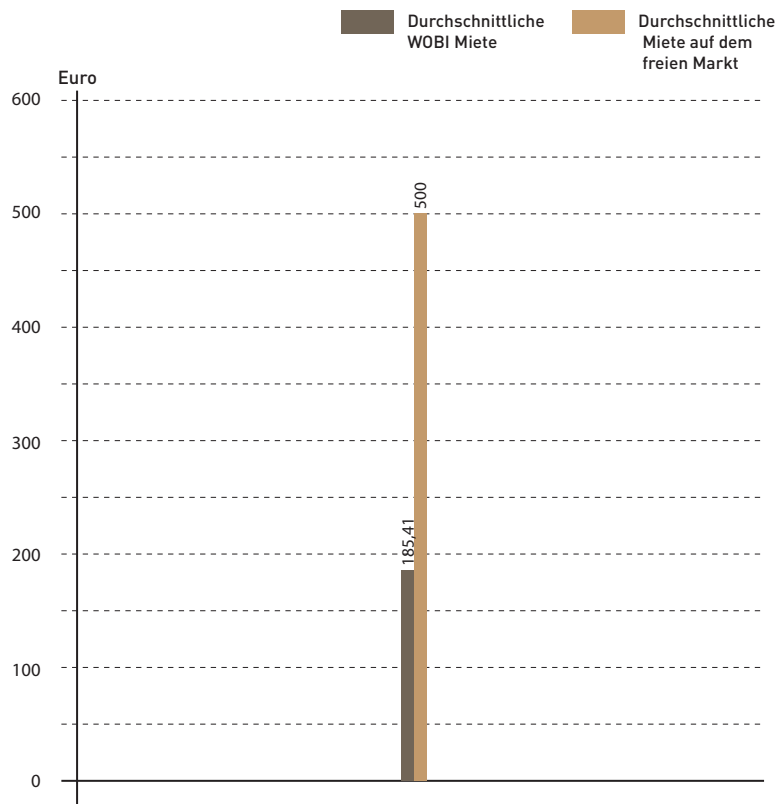


Diagramm 20: Vergleich Miete

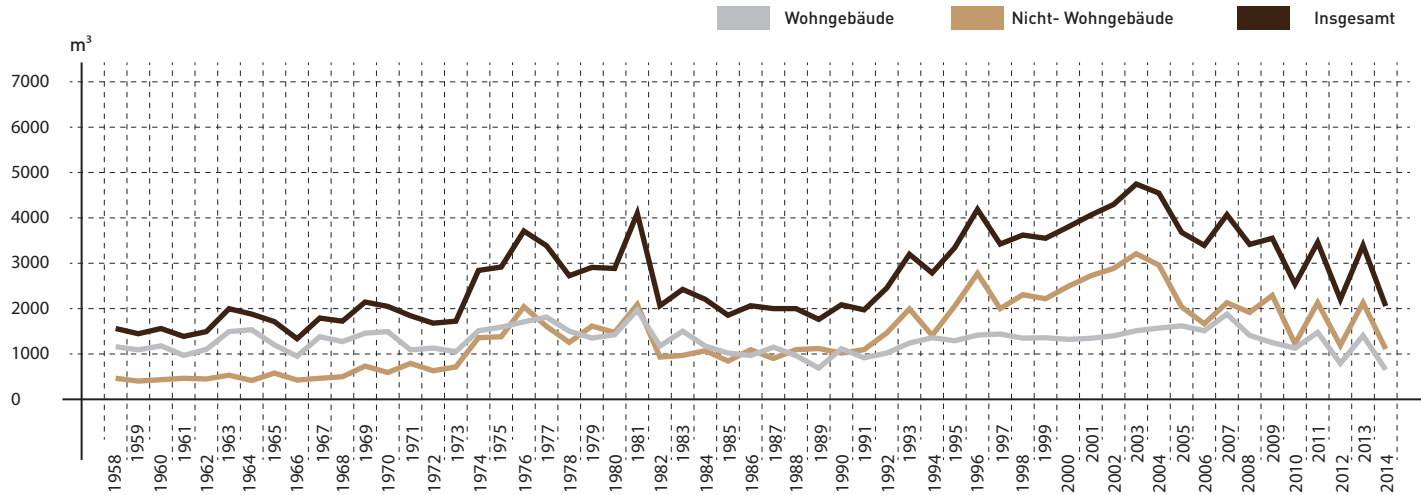
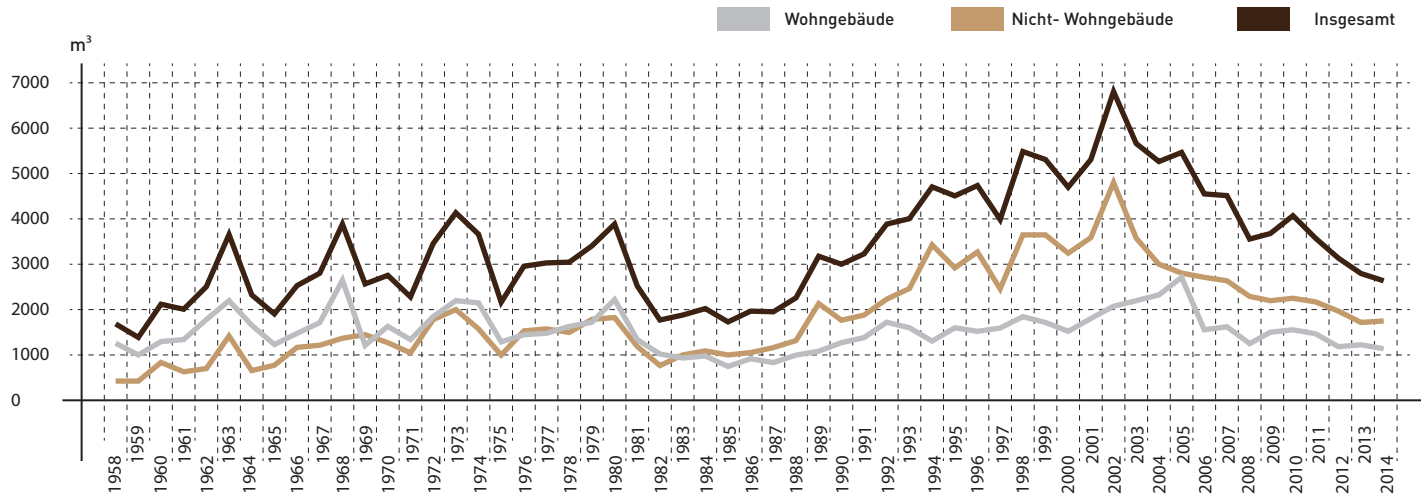


Diagramm 21: Abgeholte Baukonzessionen und Bauabschlüsse

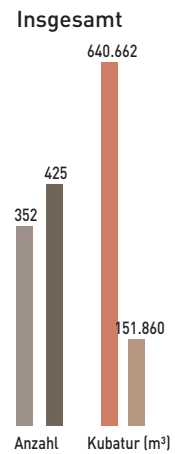
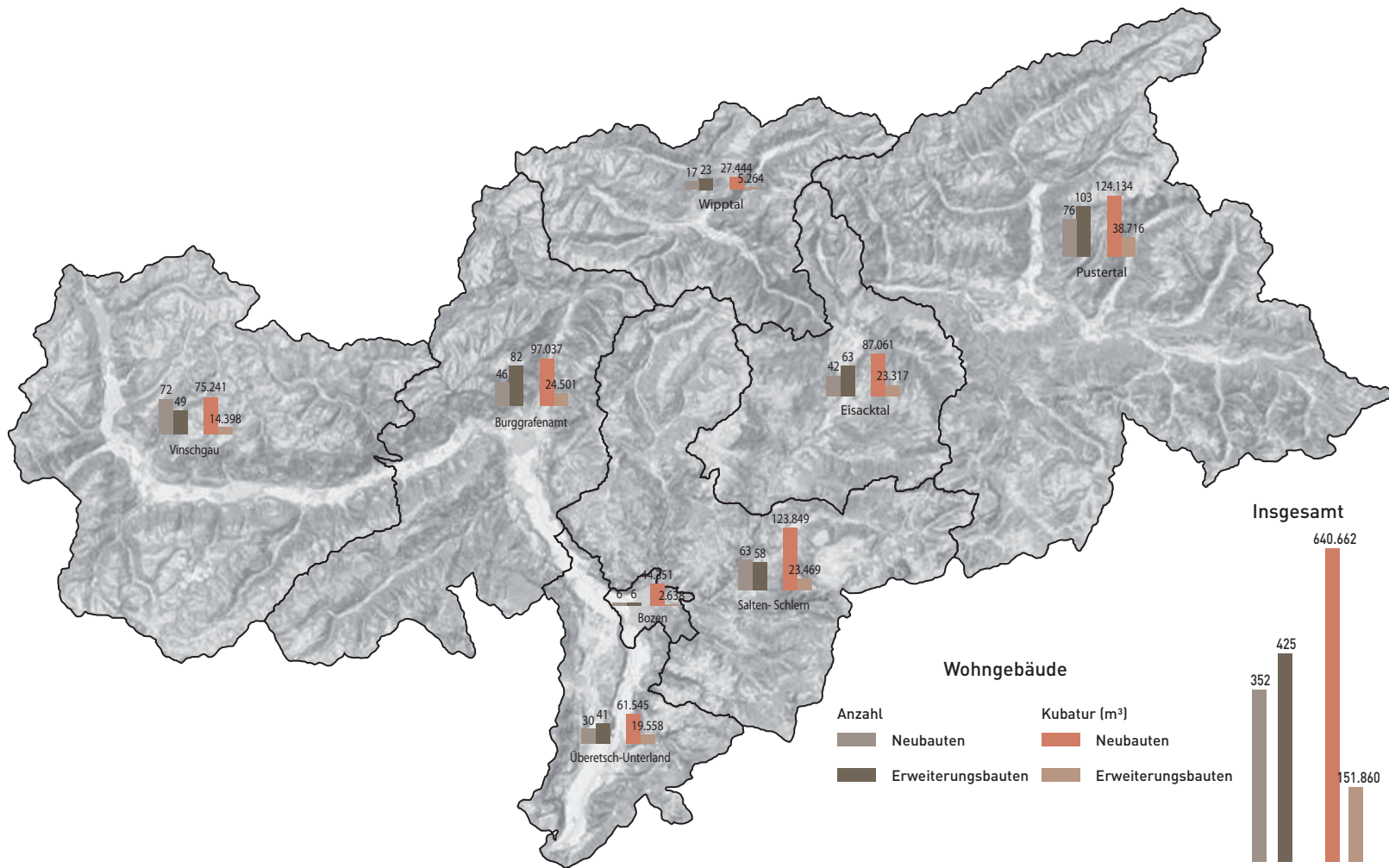


Diagramm 22: Bauabschlüsse 2014

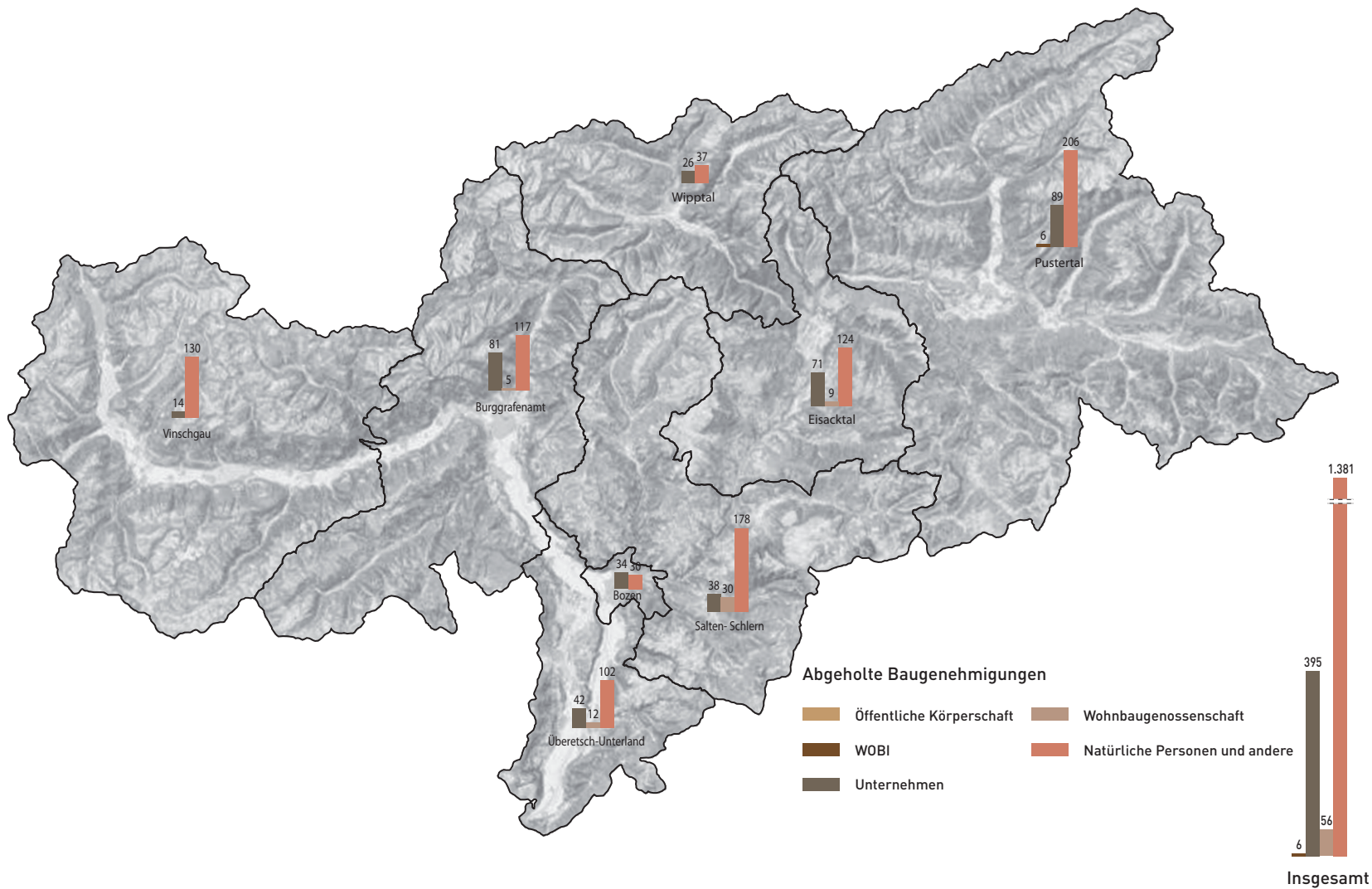


Diagramm 23: Bauabschlüsse

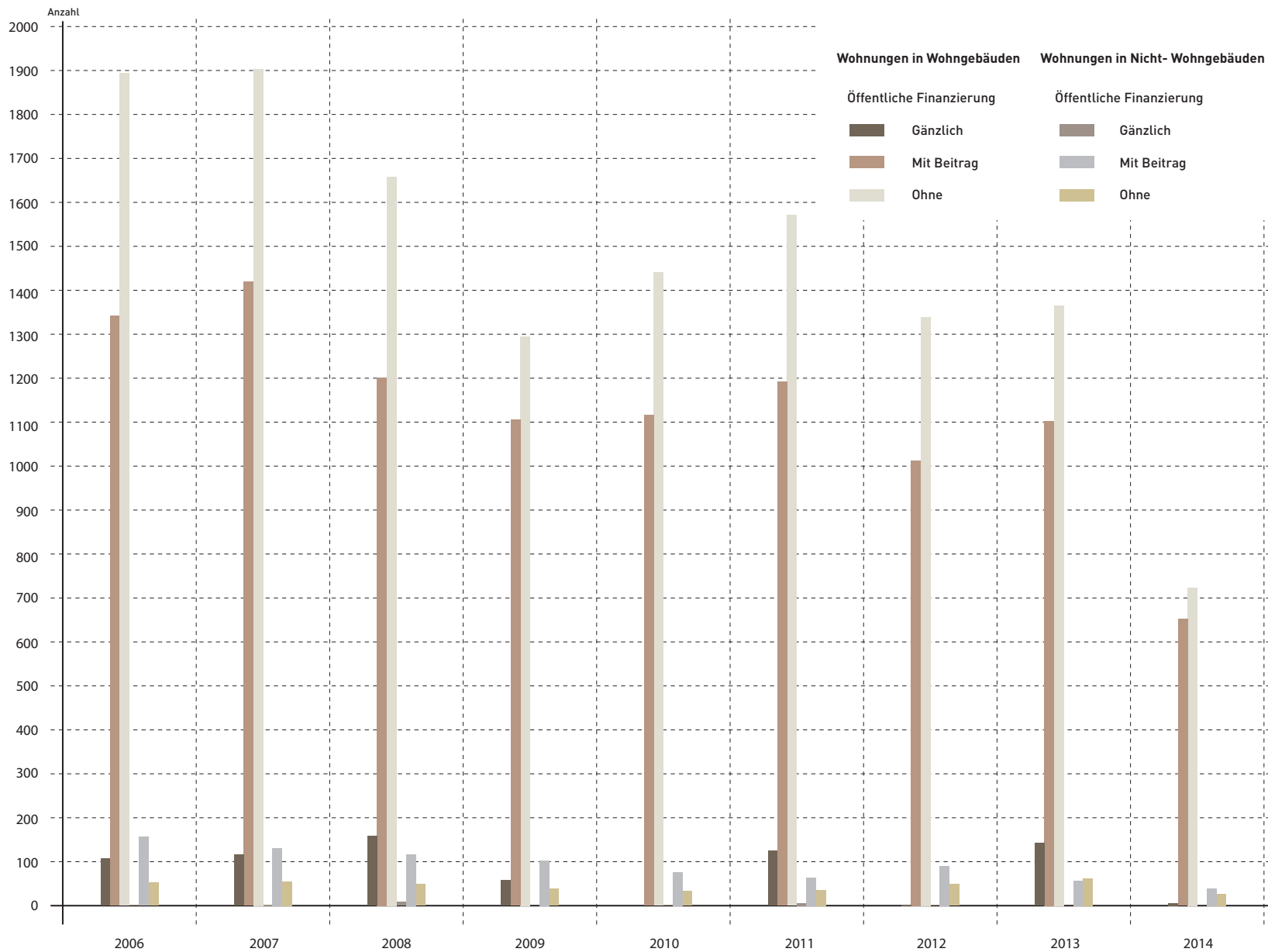


Diagramm 24: Finanzierungsform

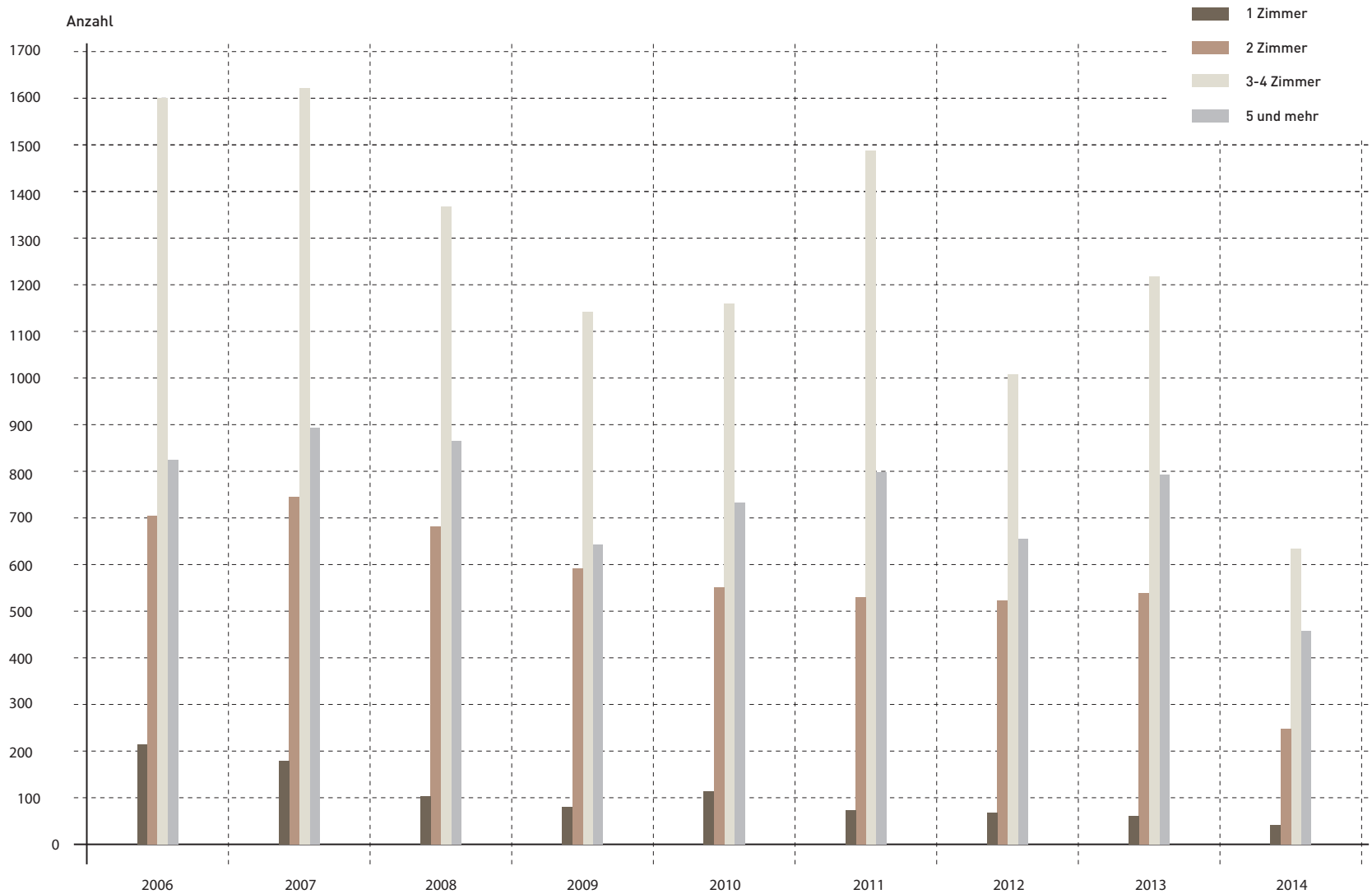


Diagramm 25: Anzahl Wohnungen

- Historischer Ortskern
- Auffüllzone
- Erweiterungszone
- Gewerbezone
- Natürliche Landschaft
- Öffentliche Einrichtungen

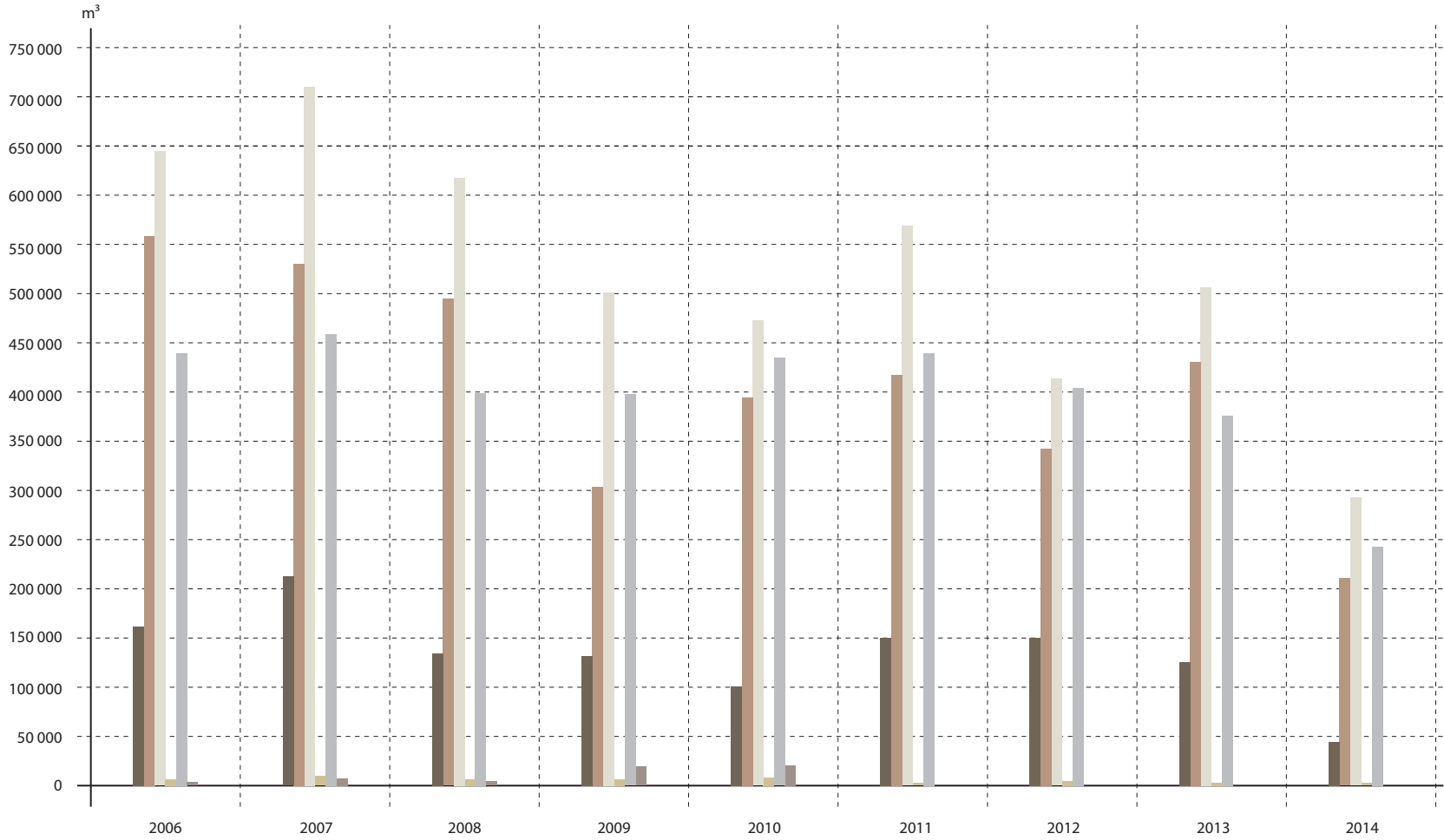


Diagramm 26: Wohngebäude nach Bauzone

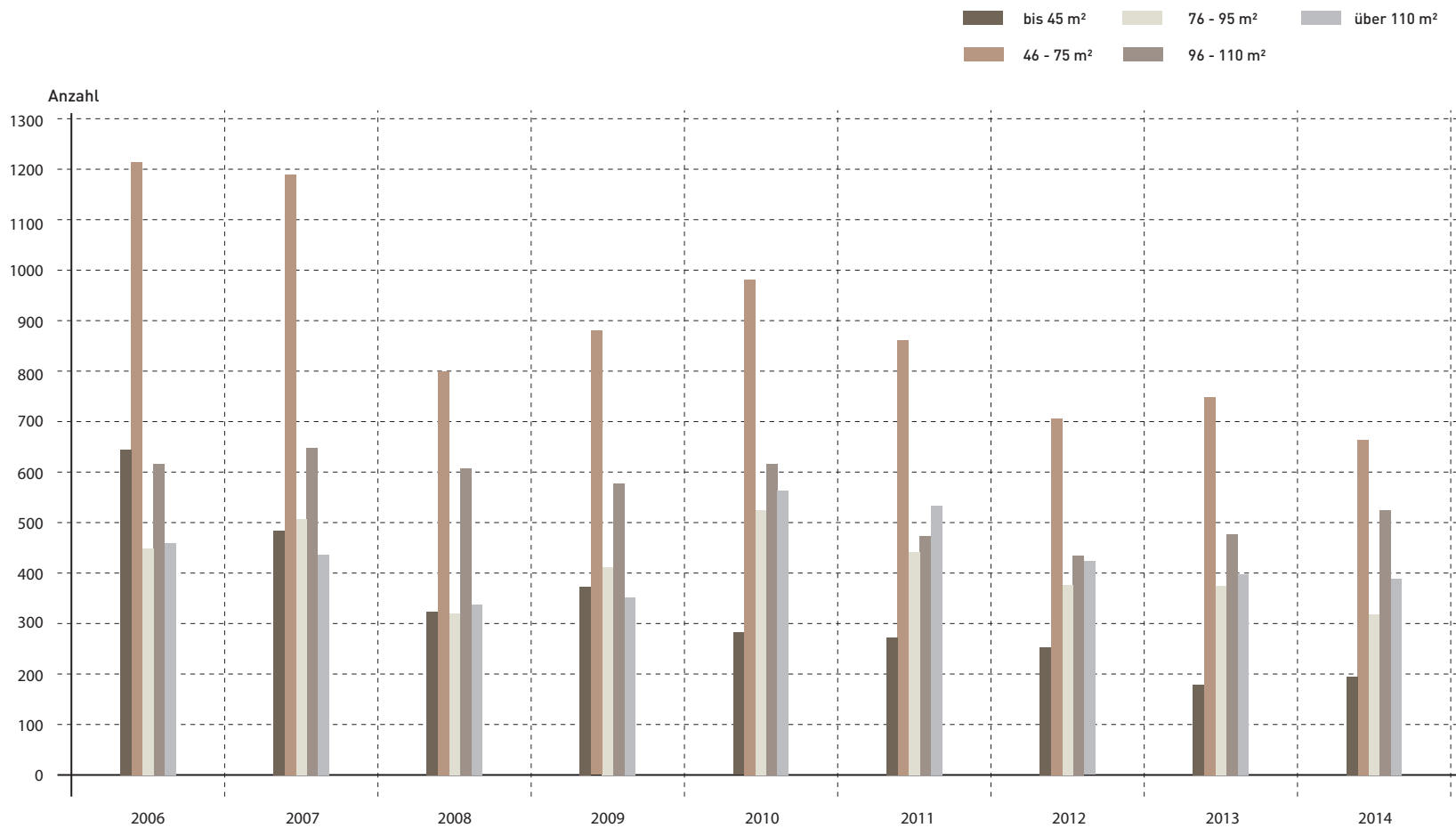
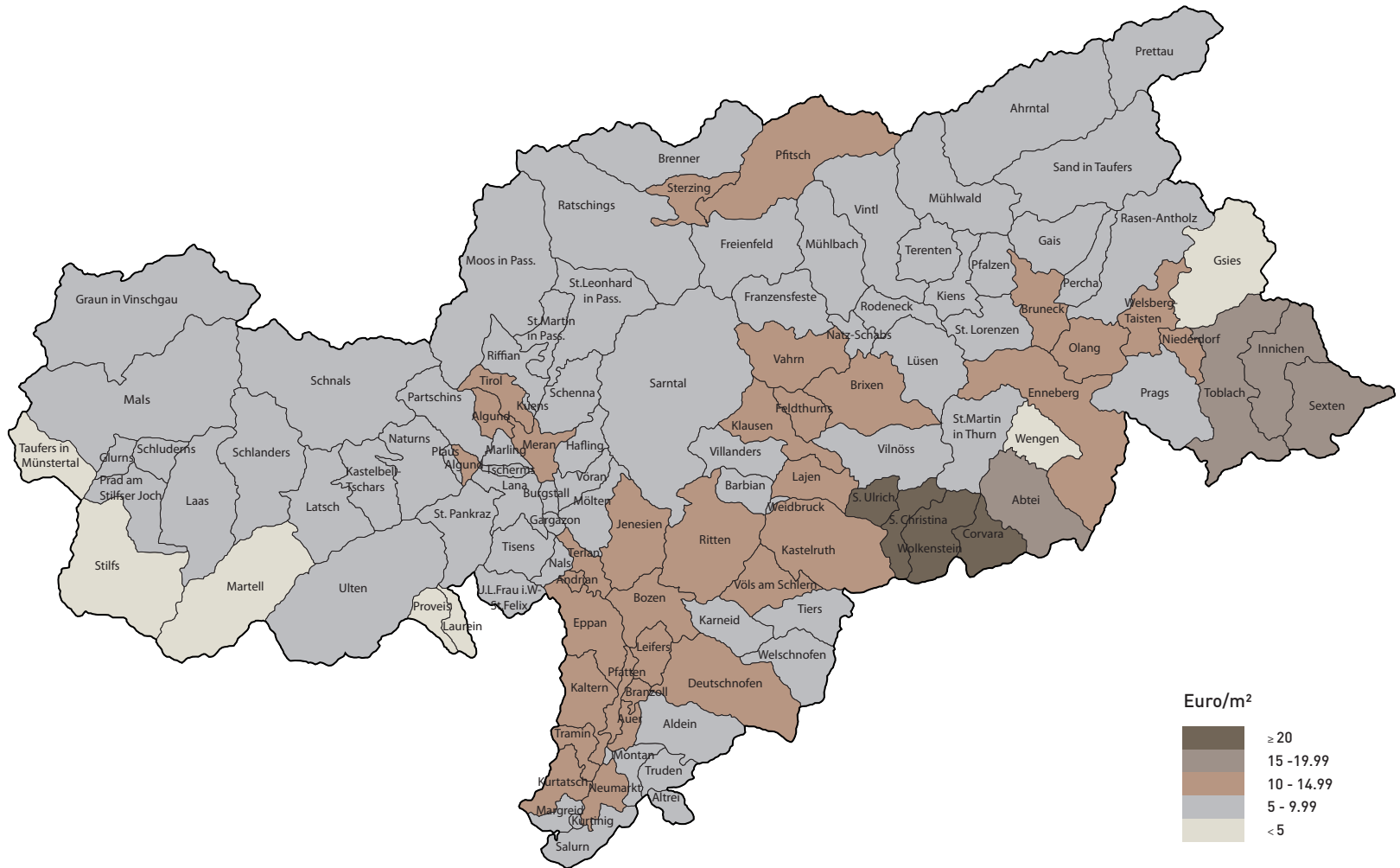


Diagramm 27: Wohnungen in Wohngebäude nach Nettowohnfläche



Corvara:	23,25 Euro/m ²
St. Christina in Gröden:	26,38 Euro/m ²
Wolkenstein in Gröden:	32,10 Euro/m ²
St.Ulrich:	36,78 Euro/m ²

Diagramm 28: Miethöchstwerte

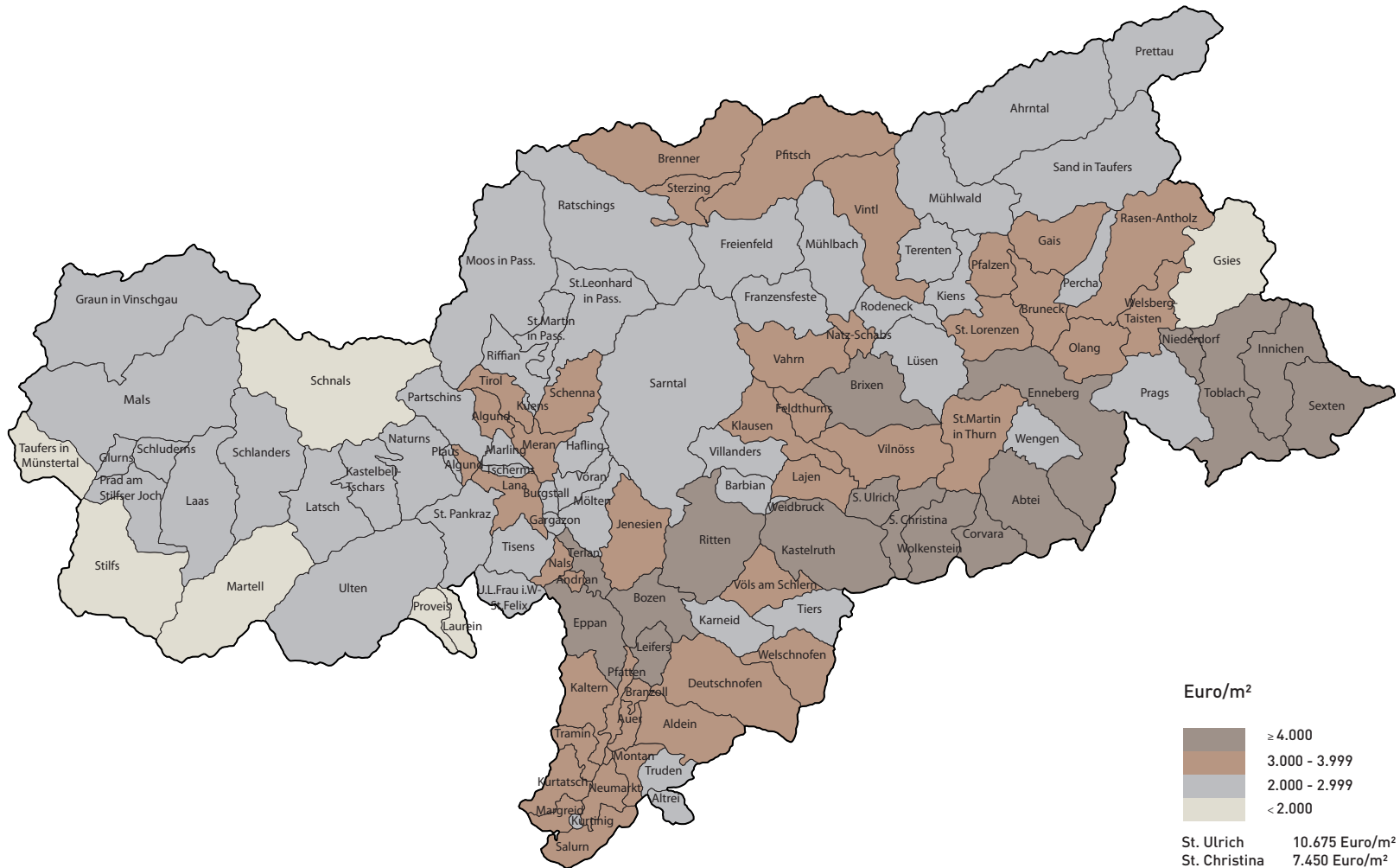


Diagramm 29: Markthöchstwerte

Das Wohnbauinstitut ist eine öffentliche - rechtliche Körperschaft, welche Verwaltungs,- Vermögens,- und buchhalterische Selbstständigkeit genießt. Aufgabe des Wohnbauinstitutes ist es, Wohnbauprogramme der Landesregierung durchzuführen. Außerdem ist es für das Wohnungsvermögen des Landes und öffentlicher Körperschaften zuständig. Gleichzeitig kann das Land für die Durchführung von Bauarbeiten auf das Wohnbauinstitut zurückgreifen.¹

Das Wohnbauinstitut besteht aus einem Präsidenten, dem Verwaltungsrat, und dem Aufsichtsrat.²

Gemäß dem Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 Art. 14 wird der Präsident und der Vizepräsident von der Landesregierung ernannt.³

Der Verwaltungsrat besteht proporzmäßig aus fünf Mitgliedern, welche ausreichende Erfahrungen auf diesem Sachgebiet haben müssen. Eines dieser fünf Mitglieder ist der Präsident des Wohnbauinstitutes.⁴

Der Aufsichtsrat besteht insgesamt aus fünf Mitgliedern, wobei zwei davon Ersatzmitglieder sind. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, jährlich einen Bericht der Landesregierung und dem Landesrat vorzulegen.⁵

Das Wohnbauinstitut verfügt auch über einen Direktor, welcher auf Empfehlung des Präsidenten vom Verwaltungsrat ernannt wird. Dieser darf nicht älter als 60 Jahre alt sein. Außerdem muss er mindestens fünf Jahre lang eine führende Position geleitet haben.⁶

Je nach Wohnbedarf werden von der Landesregierung Bauprogramme für das Wohnbauinstitut genehmigt. Das Bauprogramm umfasst nicht nur den Bau von Wohnungen, sondern es können auch Wohnheime für Studierende, Arbeiter, Einzelpersonen oder für Personen mit Behinderung errichtet werden. Das Wohnbauinstitut kann auch Wohnungen auf den freien Markt erwerben oder anmieten.⁷

Das Bauprogramm umfasst auch, wenn von der Landesregierung erwünscht, die Errichtung von Wohnungen für Sanitätspersonal.⁸

1 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 11.

2 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 12.

3 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 14.

4 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 13.

5 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 15.

6 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 17.

7 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 22.

8 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 22/bis.

Das Wohnbauinstitut kann in Gemeinden, welche mehr als 10.000 Einwohner haben, ein beschleunigtes Bauprogramm durchführen. Allerdings bedarf es dafür einer Genehmigung von Seiten der Landesregierung.

Dazu wird vom Wohnbauinstitut ein Wettbewerb ausgeschrieben. Dieser beinhaltet den Erwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau. Der Bieter mit dem besten Angebot verpflichtet sich innerhalb von 24 Monaten die entsprechenden Wohnungen zu errichten und dem Wohnbauinstitut zu übergeben. Die Wohnungen müssen mindestens dem Klimahausstandard B entsprechen. Der Kaufpreis der Wohnungen darf den Konventionalwert um maximal 25 % übersteigen. Bei Klimahausstandard A wird der Konventionalwert der Wohnung um 5 % erhöht. Der Kaufpreis der Grundstücke entspricht den Enteignungspreisen in Erweiterungszonen.

Durch Ermächtigung der Landesregierung können auch Gesellschaften und Körperschaften, welche ohne Gewinnabsicht Volkswohnungen errichten, beschleunigte Bauprogramme beantragen.⁹

Das Wohnbauinstitut hat die Möglichkeit, Wohnungen, welche von der Zwangsversteigerung betroffen sind und mit Förderungsmitteln für den Neubau, Kauf oder die Wiedergewinnung finanziert worden sind, zu erwerben. Bevor der Direktor der Landesabteilung Wohnbau, die Ermächtigung für den Kauf der Wohnung erteilen kann, werden die genauen Ursachen, welche zur Verschuldung geführt haben, begutachtet. Das Wohnbauinstitut kauft die Wohnung zum Konventionalpreis.

Verfügt der frühere Wohnungseigentümer über die allgemeinen Voraussetzungen, um die Zuteilung einer Wohnung und eine Mindestpunktzahl von 20, so kann er als Mieter in der Wohnung bleiben. Der Kaufpreis wird dadurch um 20 % reduziert. Der Betroffene muss das Geld zum Abbau der Schulden verwenden.

Das Wohnbauinstitut kann dem Betroffenen, wenn er die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, auch eine andere Wohnung zuteilen.¹⁰

Das Wohnbauinstitut kann auf dem freien Markt, Wohnungen zum Landesmietzins anmieten. Die dadurch entstandenen Kosten werden durch die Vermietung der Wohnungen gedeckt.¹¹

⁹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 22/ter.

¹⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 29.
¹¹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 23.

Mit Ermächtigung der Landesregierung können Wohnungen vom Wohnbauinstitut mit anderen Wohnungen getauscht werden. Außerdem können Wohnungen an öffentliche Körperschaften vermietet werden, wenn diese ihrerseits Wohnungen zum vermieten an das Wohnbauinstitut bereitstellen.¹²

Das Wohnbauinstitut kann für eine Mindestdauer von 20 Jahren Liegenschaften, welche für den Wohnungsbau geeignet sind anmieten und an dessen, Wiedergewinnungsarbeiten durchführen. Es ist auch möglich, Beherbergungsbetriebe zu kaufen oder für eine Mindestdauer von 20 Jahren anzumieten. Die Zweckbindung als Beherbergungsbetrieb wird dabei gelöscht.¹³

Das Wohnbauinstitut ist jedoch nur ermächtigt Wohnungen zu kaufen, welche nicht von Mietern besetzt werden. Durch Ermächtigung des Landesrats, können Gebäude, welche zum Teil von Mietern bewohnt werden, gekauft und Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden. Die dort lebenden Mieter müssen allerdings die Voraussetzungen erfüllen, welche für den Erhalt einer Mietwohnung beim Wohnbauinstitut notwendig sind.

Durch die Wiedergewinnungsarbeiten müssen mindestens drei Mal so viele Wohnungen für die Neuzuweisung entstanden sein, wie vorher besetzt wurden.¹⁴

Für den Kauf von Wohnungen wird der Konventionalwert der Wohnungen angewandt. Müssen bei den gekauften Wohnungen Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden, so werden das Alter und die Instandhaltung berücksichtigt.

Wird ein Gebäude gekauft, welches durch Wiedergewinnungsarbeiten in Zweckbestimmung Wohnen umgewandelt wird, so wird der Kaufpreis der Immobilie vom Schätzamt bestimmt.

Durch Ermächtigung des Landesrats kann das Wohnbauinstitut Wohnungen zu einem höheren Preis kaufen, welcher den Konventionalwert der Wohnung übersteigt.

Bei der Vergabe der Arbeiten wendet das Wohnbauinstitut die Bestimmungen des Landes an. Für allfällige Spesen kassiert das Wohnbauinstitut 20 % der gesetzlichen Baukosten ein.

Bei Gebäude oder Wohnungen, welche über historische, erhaltenswerte Bausubstanzen verfügen, wie z.B. Ornamente, können die Baukosten um bis zu 20 % erhöht werden.¹⁵

¹² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 23/bis.

¹³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 26.

¹⁴ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 27.

¹⁵ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 28.

Das Wohnbauinstitut kann die Planung, die Bauleitung, die Bauaufsicht und die Rechnungsführung der Wohnbauprogramme selbst in die Hand nehmen oder an Freiberufler überlassen. Alle Projekte müssen jedoch vom Verwaltungsrat überprüft und genehmigt werden.¹⁶ Im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Artikel 25 werden die vom Wohnbauinstitut genehmigten Bauarbeiten als

„gemeinnützig, dringend und unaufschiebbar erklärt.“¹⁷

Um die vorgesehenen Bauprogramme oder Kaufprogramme realisieren zu können, erhält das Wohnbauinstitut Kapitalbeiträge und gleichbleibende mehrjährige Beiträge. Für dessen Verwirklichung können auch Darlehen bei Banken aufgenommen werden. Dafür bedarf es allerdings eine Genehmigung von Seiten der Landesregierung.

Das Wohnbauinstitut verfügt über ein eigenes Konto worauf die eingenommenen Mieten abzüglich der ganzen Spesen, wie z. B Verwaltungskosten abgewickelt werden. Dieses Konto dient auch der Tilgung von eventuellen Darlehensraten.¹⁸

13.250	Wohnungen
12.800	Autoabstellplätze
2.840	Keller, Geschäfte, Magazine, Büros, Abstellräume
500	Bettenplätze in Arbeiterwohnheime und betreute Wohngemeinschaften ¹⁹

¹⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 25.

¹⁷ Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 25.

¹⁸ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 27.

¹⁹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/immobilien-bautaetigkeit/immobilien-vermoegen.asp> (31.08.2016).

Um beim Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (WOBI) eine Wohnung beantragen zu können, muss der Antragsteller einige Grundvoraussetzungen erfüllen. Dabei wird zwischen Italienischen, EU- Staatsbürgern und Nicht EU- Staatsbürgern unterschieden:

1. Italienische oder EU-Bürger müssen:

- den Wohnsitz seit mindestens 5 Jahren in der Provinz haben oder
- in den letzten 5 Jahren ohne Unterbrechung in der Provinz gearbeitet haben
- in den letzten 2 Jahren den Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde haben, für welches das Ansuchen gestellt wird

2. Nicht EU- Staatsbürger müssen:

- in den letzten 5 Jahren regulär und ohne Unterbrechung in Südtirol gelebt haben
- mindestens 3 Jahre davon einer Arbeit nachgegangen sein
- in den letzten 2 Jahren Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde haben, für welches das Ansuchen gestellt wird

Zudem müssen italienische Staatsbürger, welche ihren Wohnsitz im Ausland hatten, im Sonderregister für im Ausland lebende Bürger, „AIRE“-Register, eingetragen sein und zwar in jener Gemeinde, für welches das Ansuchen gilt.¹

Weitere Voraussetzungen, welche erfüllt werden müssen sind:

- Als Gesuchsteller darf man weder im Eigentum einer angemessenen/geeigneten und leicht erreichbaren Wohnung für sich und seine Familie sein, noch darf man ein Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung aufweisen. Eine solche Wohnung darf in den letzten 5 Jahren vor Einreichen des Gesuches auch nicht verkauft worden sein. Die gleichen Bedingungen muss auch jene Person erfüllen, welche mit dem Gesuchsteller in einer eheähnlichen Beziehung lebt.
- Wenn ein Familienmitglied des Antragstellers bereits in den Genuss einer Förderung für den Bau, Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung gekommen ist, darf kein Antrag mehr gestellt werden. Dies gilt nicht, wenn man eine neue Familie gründet.
- Die vorgesehene Einkommensstufe darf nicht überschritten werden²
- In den letzten fünf Jahren darf einem die Wohnungszuweisung nicht widerrufen worden sein
- In den letzten fünf Jahren darf die Wohnung nicht wegen Zahlungsrückstände verlassen worden sein
- Man darf nicht in einer Wohnung des Wohnbauinstitutes leben

¹ Vgl. online unter:http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (10.05.2016).

² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 45.

- Das Liegenschaftsvermögen der Eltern, Schwiegereltern oder Kinder darf nicht höher als 840.100 Euro sein³
- Das Eigentum der Eltern und Schwiegereltern wird ebenfalls berücksichtigt.⁴

Die Rangordnungen werden nach Gemeinde, Sprachgruppe und vom WOBI festgelegten Kategorien eingeteilt und erstellt.⁶ Eine solche Kategorie wäre z.B. jene für alte Leute.⁷

Ansuchen innerhalb der Rangordnung können jedes Jahr vom **1. September bis 31. Oktober** eingereicht werden.

Ansuchen außerhalb der Rangordnung können jederzeit eingereicht werden.

Aus folgenden Gründen können Personen um Zuweisung einer Wohnung außerhalb der Rangordnung ansuchen:

- Verlassen der Wohnung, weil sie der Eigentümer braucht
- Zwangsversteigerung der Wohnung
- Unbewohnbarkeitserklärung
- Gerichtliche Kündigung bei Auslauf des Mietvertrages, wenn älter als 65 Jahre
- Zeitweilige Unterbringung in eine andere Wohnung, weil das Wohnbauinstitut diese saniert⁵

³ Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (12.05.2016).

⁴ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/wohnungsgesuche.asp> (12.05.2016).

⁵ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/merkblatt-wohnungsgesuche.asp> (12.05.2016).

⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 100.

Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/zuweisungskommission.asp> (15.05.2016).

⁷ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/zuweisungskommission.asp> (15.05.2016).

Damit man einen Antrag auf Zuweisung einer Mietwohnung stellen kann, darf die vorgesehene Einkommensgrenze nicht überschritten werden.

Die Einkommensgrenze für das Jahr 2015 betrug 16.800 Euro, jene für das Jahr 2016 wurde ebenfalls mit 16.800 Euro bestätigt.

Bei der Berechnung des erzielten Einkommens werden jenes von vor zwei Jahren und das vor einem Jahr als Berechnungsgrundlage herangezogen.⁸

Aus diesen beiden Werten wird das bereinigte Durchschnittseinkommen ermittelt. Dieses darf die Einkommensgrenze von 16.800 Euro nicht überschreiten.⁹

Das bereinigte Einkommen eines jeden Jahres wird folgendermaßen berechnet:

Bereinigtes Einkommen = Steuerbares Einkommen -
Freibeträge -
evtl. Unterhaltszahlungen
(müssen belegt werden)
- 25 % (bei Lohnabhängigen)

(Bereinigtes Einkommen (Jahr) + Bereinigtes Einkommen (Jahr))/2 =

Bereinigtes Durchschnittseinkommen

Das bereinigte Durchschnittseinkommen darf im Jahr 2016 nicht höher als 16.800 Euro sein.¹⁰

Folgende Einkünfte werden nicht als Einkommen bewertet:

Studienstipendien, Kriegspensionen, Inail-Renten, Begleitgeld, Pflegegeld.

Handelt es sich um beruflich Selbstständige, welche nicht viel verdienen, wird als Einkommensgrundlage der Kollektivvertrag herangezogen.¹¹

In der Tabelle sind die Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015 ersichtlich:

	Freibetrag 2014	Freibetrag 2015
Ehegatten/mitlebende Person	12.400 €	12.500,00 €
1. Kind	4.500 €	4.600,00 €
2. Kind	5.100 €	5.100,00 €
3. Kind usw.	6.100 €	6.100,00 €
Alleinerzieher		
1. Kind	8.500 €	8.500,00 €
2. Kind	5.100,00 €	5.100,00 €
3. Kind usw.	6.100,00 €	6.100,00 €

Tabelle 1: Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015

⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016304 (18.05.2016).

⁹ Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (18.05.2016).

¹⁰ Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (19.05.2016).

Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> (19.05.2016).

¹¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> (19.05.2016).

Je nach finanzieller Lage, Familienzusammensetzung, Jahre der Ansässigkeit, Wohnprobleme und eventueller Invalidität werden Punkte vergeben. Diese sind für die Erstellung der einzelnen Ranglisten von Bedeutung.

Je mehr Punkte man besitzt, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit eine Mietwohnung des WOBI zu erhalten.

Je nach bereinigten Einkommen werden folgende Punkte vergeben:

Bereinigtes Einkommen				Punkte
		bis zu	6.900 €	10
von	6.900,01 €	bis zu	8.100 €	9
von	8.100,01 €	bis zu	9.100 €	8
von	9.100,01 €	bis zu	10.200 €	7
von	10.200,01 €	bis zu	11.300 €	6
von	11.300,01 €	bis zu	12.500 €	5
von	12.500,01 €	bis zu	13.600 €	4
von	13.600,01 €	bis zu	14.600 €	3
von	14.600,01 €	bis zu	15.700 €	2
von	15.700,01 €	bis zu	16.800 €	1

Tabelle 2: Punktevergabe für bereinigtes Einkommen

Je nach Zusammensetzung der Familie werden folgende Punkte vergeben:

	Punkte
Antragsteller	2
Ehegatten oder Lebensgefährten	2
für jedes weitere Familienmitglied Kinder, Eltern, Schwiegereltern	2
Alleinerzieher bekommt zusätzlich	2

Tabelle 3: Punktevergabe nach Zusammensetzung der Familie

Je nach Jahre der Ansässigkeit werden folgende Punkte vergeben:

Jahre der Ansässigkeit	Punkte
von 5 bis 8	1
von 9 bis 11	2
12-13	3
14-15	4
16-17	5
18-19	6
20-21	7
22-23	8
24-25	9
26-27	10
28 und mehr	11

Tabelle 4: Punktevergabe nach Jahre der Ansässigkeit

Wegen anderer Ursachen/Gründe werden auch Punkte vergeben:

Grund	Voraussetzung	Punkte
Zwangsräumung	min. 4 Jahre in der Wohnung gelebt	3
Dienstwohnung widerrufen	min. 10 Jahre in der Wohnung gelebt	3
Unbewohnbar	min. 3 Jahre in der Wohnung gelebt	5
Überfüllt/ Nicht geeignet	min. 3 Jahre in der Wohnung gelebt	2
	jedes weitere Jahr	1- 3
Eheschließung	innerhalb 3 Jahre	5

Tabelle 5: Punktevergabe nach anderen Ursachen/Gründen

Je nach Invaliditätsgrad eines unterhaltsberechtigten Familienmitgliedes werden folgende Punkte vergeben:

Invaliditätsgrad	Kategorie	Punkte
von 34% bis 49%	siebte und achte	1
von 50% bis 100%	erste bis sechste	2

Tabelle 7: Punktevergabe je nach Invaliditätsgrad

Je nach Invaliditätsgrad des Gesuchstellers werden folgende Punkte vergeben:

Invaliditätsgrad	Kategorie	Punkte
von 34% bis 49%	siebte und achte	2
von 50% bis 74%	fünfte und sechste	3
von 75% bis 83%	dritte und vierte	4
von 84% bis 100%	erste und zweite	5

Tabelle 6: Punktevergabe je nach Invaliditätsgrad

Die eingereichten Gesuche werden überprüft und provisorische Rangordnungen erstellt.¹² Diese sind je nach Gemeinde, Sprachgruppe und vom WOBI festgelegte Kategorien getrennt.¹³ Die provisorischen Rangordnungen werden auf den Anschlagtafeln des Wohnbauinstitutes und der jeweiligen Gemeinde veröffentlicht. Gleichzeitig werden die Antragsteller schriftlich darüber informiert. Rekurse können innerhalb von 30 Tagen eingereicht werden. Nachdem die definitiven Rangordnungen erstellt worden sind und die Antragsteller schriftlich darüber informiert wurden, haben sie wiederum 30 Tage Zeit Rekurse einzubringen.¹⁴

Die Gültigkeitsdauer der Rangordnung beträgt ein Jahr. Sie bleibt aber so lange bestehen, bis sie nicht durch eine neue ersetzt wird.¹⁵

Wurde dem Antragsteller eine Mietwohnung zugesprochen, so muss dieser einen Mietvertrag unterschreiben. Der Antragsteller kann auf Lebzeiten Mieter der Wohnung bleiben. Voraussetzung dafür ist allerdings die Einhaltung sämtlicher Bestimmungen von Seiten des WOBI.

Zehn Tage nachdem der Mietvertrag unterschrieben wurde, bekommt der Antragsteller den Schlüssel der Wohnung zugeteilt.¹⁶ Die Wohnung muss dann innerhalb von 30 Tagen tatsächlich bewohnt werden. Ansonsten wird der Mietvertrag gekündigt.¹⁷

12 Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf [20.05.2016].

13 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 100.

Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/zuweisungskommission.asp> [20.05.2016].

14 Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf [20.05.2016].

15 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 100.

16 Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/konvention-schluesse-luebergabe.asp> [20.05.2016].

17 Vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf [20.05.2016].

Wenn die Wohnung aufgrund der Familienzusammensetzung oder schwerer gesundheitlicher Probleme (z.B. Invalidität) nicht mehr angemessen ist, so kann beim WOBI ein Antrag um Wohnungstausch gestellt werden.

Sind diese Gegebenheiten nicht vorhanden, besteht immer noch die Möglichkeit eines Wohnungstausches zwischen den Mietern. In der „Wohnungsbörse“ können sich Interessierte inserieren lassen. Es muss ein Antrag an das WOBI gestellt werden, welcher den Tausch genehmigen muss.¹

Um den Mietvertrag zu kündigen und die Wohnung zu verlassen, muss der Mieter eine schriftliche Kündigung beim WOBI einreichen. Die Wohnung muss im ursprünglichen Zustand zurückgegeben werden. Ein Mitarbeiter des Wohnbauinstitutes kontrolliert die Wohnung und protokolliert die notwendigen Instandhaltungsarbeiten an der Wohnung. Diese werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

Bei der Endabrechnung werden von der Kautions die Instandhaltungsarbeiten und die Kondominiums-spesen abgerechnet. Je nach Ausgang der Rechnung schuldet entweder das WOBI dem Mieter Geld oder umgekehrt.²

Damit man eine Person in die Wohnung aufnehmen kann ist es immer ratsam einen Antrag oder eine Mitteilung an das WOBI zu stellen. Der Mieter kann folgende Personen in die Wohnung aufnehmen, wenn die dafür vorgesehenen Anforderungen erfüllt werden.

- Der Mieter hat die Möglichkeit seine gerichtlich anvertrauten minderjährigen Kinder oder die Kinder der Ehegattin, wenn geheiratet wurde, in die Wohnung aufzunehmen.
- Die Lebensgefährtin kann erst zwei Jahre nach Erhalt der Wohnung aufgenommen werden, wenn sie nicht schon im Gesuch angegeben wurde.
- Volljährige Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Groß- und Schwiegereltern können nur in die Wohnung aufgenommen werden, wenn sie im Gesuch angegeben wurden.
- In speziellen Ausnahmefällen kann eine Aufnahme von Personen trotzdem genehmigt werden. z.B. bei pflegebedürftigen Personen.
- Wenn notwendig, kann der Mieter eine Pflegekraft in die Wohnung aufnehmen.

Voraussetzungen

- Die allgemeinen Voraussetzungen, welche für eine Zulassung zur Wohnbauförderung benötigt werden, müssen erfüllt sein.
- Volljährige Kinder dürfen die III. Einkommensstufe nicht überschreiten.
- Andere Personen dürfen die II. Einkommensstufe nicht überschreiten.

¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/wohnungstausch.asp> (25.05.2016).

² Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/rueckgabe-wohnung.asp> (25.05.2016).

- In den letzten fünf Jahren darf man die Wohnung nicht wegen Zahlungsrückstände verlassen haben müssen.
- In den letzten fünf Jahren darf einem die Wohnungszuweisung nicht widerrufen worden sein.
- Dritte Personen können nicht aufgenommen werden, außer es handelt sich um die Lebensgefährtin.

Wurde das Gesuch um Aufnahme einer Person vom WOBI genehmigt, so wird im nachfolgenden Jahr die Miete neu berechnet.³

Wird die Wohnung des Mieters vom WOBI widerrufen, so wird der Mietvertrag aufgelöst und der Betroffene kann fünf Jahre lang nicht mehr einen Antrag um Zuteilung einer WOBI-Wohnung stellen.

Die Wohnung kann in folgenden Fällen vom WOBI widerrufen werden:

- Ganzes oder teilweises abtreten der Wohnung an Dritte.
- Wenn Personen ohne Genehmigung aufgenommen werden.
- Ohne Genehmigung die Wohnung für mehr als drei Monate verlassen.
- Missbrauch der Wohnung.
- Wenn man das dingliche Recht an eine für die Familie angemessene Wohnung hat
- Das dingliche Recht an einer solchen Wohnung darf in den letzten fünf Jahren nach Genehmigung des Antrages nicht verkauft worden sein.
- Wenn drei Jahre hintereinander die III. Einkommensstufe überschritten wird.

- Wiederholte Verletzung der Mieterordnung.
- Ohne Erlaubnis den meldeamtlichen Wohnsitz von Dritten zu erlauben.
- Bausubstanz schwer beschädigen.
- Mehrmals den Techniker den Zutritt in die Wohnung verwehren.⁴

Der Antrag um die Wohnungsnachfolge muss innerhalb eines Jahres beim WOBI eingereicht werden.

Wenn der Mieter verstirbt oder in eine Pflegeeinrichtung oder in ein Altersheim kommt, so übernimmt normalerweise die Ehegattin die Wohnung und somit auch die Mietvereinbarung.

Ist dies nicht möglich können als erstes die Kinder, dann die Enkelkinder, die Eltern und schließlich die Geschwister die Wohnung übernehmen. Diese müssen allerdings einige Voraussetzungen erfüllen.

- Voraussetzung für Kinder und Eltern: Müssen mindestens 2 Jahre lang im Mietregister eingetragen sein und mit dem Mieter in der Wohnung gelebt haben (gilt nicht für Kinder, welche jünger als 2 Jahre sind)
- Voraussetzung für Enkelkinder und Geschwister: Mindestens 10 Jahre lang im Mietregister eingetragen sein.

Erfüllt keiner dieser Personen die geforderten Bedingungen, so kann die Mietvereinbarung an eine Person übergeben werden, welche seit mindestens zwei Jahren in der Wohnung des Mieters lebt und seit mindestens zwei Jahren im Mietregister eingetragen ist.

³ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/aufnahme-personen-wohnung.asp> (25.05.2016).

⁴ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/widerruf-wohnungszuweisung.asp> (25.05.2016).

Bei einer gerichtlichen Trennung oder Scheidung wird für die Bestimmung des Nachfolgers die Entscheidung des Richters herangezogen. Bis keine Entscheidung getroffen wurde hat jene Person das Recht die Wohnung zu bewohnen, welchem die Kinder zugesprochen wurden.⁵

Für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten am Gebäude ist das WOBI verantwortlich. Diese Art der Arbeiten beinhaltet z.B. den Austausch der Fenster, Dämmung des Gebäudes, Erneuerung der Dachfläche, Erneuerung von sanitären Anlagen und Elektroanlagen etc.⁶

Ordentliche Instandhaltungsarbeiten, welche innerhalb der Wohnung durchzuführen sind, müssen meistens vom Mieter bezahlt werden. Es gibt aber auch einige ordentliche Instandhaltungsarbeiten innerhalb der Wohnung, welche vom WOBI bezahlt werden. Dazu zählt z.B. das Auswechseln von Heizkörpern. Für ordentliche Instandhaltungsarbeiten außerhalb der Wohnung und in den Gemeinschaftsbereichen müssen entweder das WOBI oder die Mieter dafür aufkommen. Dafür gibt es vom WOBI eine genaue Liste, welche die unterschiedlichen Arbeiten beschreibt und wer für die dafür entstandenen Kosten aufkommen muss.⁷

Die Miete der Wohnung wird aufgrund des Familieneinkommens vor zwei Jahren berechnet. Bei lohnabhängigen Arbeitern wird nach Abzug der Freibeträge nur 75 % des Einkommens berücksichtigt. Das Einkommen von eventuellen Nachkommen wird zu 60 % berücksichtigt.

Bezieht der Mietinhaber eine Unterhaltszahlung, so muss diese zum Einkommen dazugerechnet werden. Bezieht der Mietinhaber eine Unterhaltszahlung, für die minderjährigen Kinder, so werden 20 % davon als Einkommen bewertet. Muss der Mietinhaber hingegen Unterhaltszahlungen leisten, so können diese vom Einkommen abgerechnet werden.⁸

Die Nebenspesen, wie z.B. Wasserkosten, Aufzugskosten, Heizkosten etc. müssen von den Mietern monatlich als Akontozahlung beglichen werden. Diese werden aufgrund der Spesen vom vorherigen Jahr vom WOBI jährlich neu ermittelt.⁹

Die Landesmiete beträgt nicht mehr als 4 % des Konventionalwertes einer Wohnung
Die derzeitige Landesmiete beläuft sich auf ca. 6,63 Euro/m² Konventionalfläche.¹⁰

⁵ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/nachfolge-vereinbarung.asp> [28.05.2016].

⁶ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/ausserordentliche-instandhaltung-dienste.asp> [28.05.2016].

⁷ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/ordentliche-instandhaltung.asp> [28.05.2016].

⁸ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> [28.05.2016].

⁹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/berechnung-nebenspesen.asp> [28.05.2016].

¹⁰ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/merkblatt.asp> [28.05.2016].

Wird die fällige Miete samt Nebenkosten nicht rechtzeitig bezahlt, so erhält der Mieter einen Monat später eine Zahlungsaufforderung. Wird dieser nicht Folge geleistet, erhält er innerhalb von 40 Tagen eine weitere Mahnung. Wird die fällige Miete immer noch nicht gezahlt erhält er eine Zahlungsaufforderung vom Gericht. Der Mietinhaber hat dann 40 Tage Zeit die Mietkosten samt Nebenkosten, Anwaltskosten und Zinsen zu bezahlen. Zahlt der Mieter die fälligen Spesen immer noch nicht, kriegt er eine letzte Mahnung, welcher er innerhalb von 10 Tagen nachkommen muss. Anschließend erfolgt eine Zwangsräumung.¹¹

¹¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebensesen.asp> [28.05.2016].

Der Bau von Mittelstandswohnungen richtet sich an jene Bürger, welche ein mittleres Einkommen beziehen und es sich nicht leisten können auf dem freien Markt eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen. Gleichzeitig ist ihr Einkommen aber zu hoch, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben.¹

Mit dem Gesetz Nr. 9 vom 13. Oktober 2008 wurde eine rechtliche Grundlage geschaffen, um Wohnungen für den Mittelstand bauen zu können.²

„Die Gewährung von einmaligen Beiträgen an Gemeinden, an das Wohnbauinstitut, an Gesellschaften oder Körperschaften, deren Ziel es ist, ohne Gewinnabsicht Volkswohnungen zu bauen oder zu kaufen und diese, auch unter Zusicherung des Verkaufes, zu vermieten oder zu verkaufen oder Arbeiter- und Studentenwohnheime zu bauen. Die Beiträge können auf für die Realisierung von Wohnungen durch die Wiedergewinnung bestehender Gebäude gewährt werden.“ (Landesgesetz vom 17. 12. 1998, Nr. 13 Art 2 Abs. 1 lit. I)³

Mit den Beschlüssen Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008 und Nr. 542 vom 29. März 2010 genehmigte die Landesregierung ein Bauprogramm von 1.000 Wohnungen für den Mittelstand.⁴ In Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, sollen an die 700 neue Wohnungen für das Modell der zehnjährigen Mietrotation entstehen. Diesbezüglich sind für die drei größeren Städte Bozen, Meran und Brixen an die 516 Wohnungen vorgesehen.⁵ Die zehnjährige Mietrotation wurde durch die Möglichkeit einer Wohnungsablöse und einem Ratenkauf ergänzt.⁶

Der Mieter kann daher zwischen zwei Wohnbauförderungsmaßnahmen wählen:

- A) zehnjährige Mietrotation
- B) Ratenkauf (10 Jahre)

Bei der zehnjährigen Mietrotation werden die Wohnungen maximal 10 Jahre lang an die Mieter vermietet.

Für die Miete wird je nach Einkommensstufe entweder der Landesmietzins oder ein 5 %, 10% oder 15 % erhöhter Landesmietzins herangezogen. Dabei darf die II. Einkommensstufe nicht unterschritten und die V. Einkommensstufe nicht überschritten werden.

Diese Wohnungen werden ausschließlich vom Wohnbauinstitut (WOB) errichtet und verwaltet.

Bei dieser Art von Wohnbauförderungsmaßnahme hat der Mieter keinen Anspruch auf Wohngeld.

¹ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/videos.asp> (01.06.2016).

² Vgl. online unter: https://www.gemeinde.bozen.it/UploadDocs/11858_CASA_BZ_2012_DE.pdf.Seite 44. (01.06.2016).

³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 2.

⁴ Vgl. Beschluss Landesregierung Nr.1527 vom 20.09.2010

⁵ Vgl. Beschluss Landesregierung Nr. 1527 vom 20.09.2010

⁶ Vgl. online unter: https://www.gemeinde.bozen.it/UploadDocs/11858_CASA_BZ_2012_DE.pdf.Seite 44. (01.06.2016).

Der zukünftige Eigentümer einer Wohnung mit der Option auf Ratenkauf muss eine Anzahlung von bis zu 25 % des Kaufpreises leisten. Dieser entspricht den tatsächlichen Realisierungskosten der Wohnung, wobei der Landesbeitrag abgezogen wird. Über einen Zeitraum von 10 Jahren muss eine monatliche Miete, welche dem Landesmietzins entspricht, bezahlt werden. Auch höhere Monatsraten können vereinbart werden. Nach 10 Jahren muss der noch ausständige Restbetrag vollkommen beglichen werden. Erst dann kann er sich als Eigentümer der Wohnung betrachten. Diese Wohnungen werden ausschließlich von der Gemeinde oder von Genossenschaften gebaut, welche keine Absichten auf Profit verfolgen. Der Antragsteller kann keine Wohnbauförderung für den Neubau oder den Kauf der Erstwohnung in Anspruch nehmen.⁷

Damit der Antragsteller in den Genuss einer Mittelstandswohnung (nach dem Mietrotations- als auch Ratenkaufsystem) kommen kann, muss er jene Voraussetzungen erfüllen, welche auch beim Neubau, Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung erforderlich sind. Werden die Wohnungen auf geförderten Baugrund errichtet, müssen auch jene Voraussetzungen die dafür gelten, erfüllt werden.⁸

⁷ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566.Seite 1-10. (01.06.2016).

⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566.Seite 6-8. (01.06.2016).

Das bereinigte Durchschnittseinkommen darf die II. Einkommensstufe (22.500 Euro) nicht unterschreiten und die V. Einkommensstufe (56.400 Euro) nicht überschreiten.⁹ Der Antragsteller soll beim Einreichen des Gesuches jünger als 40 Jahre alt sein. Um in den Genuss einer Mittelstandswohnung zu kommen, sollte eine Familie aus maximal 4 Personen bestehen.¹⁰

Die monatliche Miete ist je nach Einkommensstufe unterschiedlich hoch:

Einkommensstufe	Bereinigtes Einkommen in €		Miete
	von	bis	
II	22.500.01 €	30.500.00 €	Landesmietzins
III	30.500.01 €	36.500.00 €	Landesmietzins erhöht um 5%
IV	36.500.01 €	43.800.00 €	Landesmietzins erhöht um 10%
V	43.800.01 €	56.400.00 €	Landesmietzins erhöht um 15%

Tabelle 8: Monatliche Miete nach Einkommensstufe

Je höher das Einkommen, desto mehr Miete muss man daher für eine Mittelstandswohnung nach Mietrotationsystem bezahlen.

⁹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/merkblatt.asp> (03.06.2016).

¹⁰ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/mittelstand.asp> (03.06.2016).

Je nach Einkommen wird man der Einkommensstufe II. bis V. zugeteilt. Diese wird aus dem Durchschnitt des bereinigten Einkommens der letzten 2 Jahre ermittelt.¹¹ Im Vergleich zum Jahr 2014 haben sich die Einkommensstufen 2015 etwas erhöht.¹²

Gesuche um Zuteilung einer Mittelstandswohnung nach dem Rotationssystem werden vom Wohnbauinstitut (WOBi) entgegengenommen. Dieser erstellt auf Grundlage der errechneten Punkteanzahl eine Rangordnung, nach der die Wohnungen an die Antragsteller vergeben werden.

Gesuche für Mittelstandswohnungen nach dem Ratenkaufsystem können entweder bei der Gemeinde oder bei Genossenschaften, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eingereicht werden. Diese unterliegen ebenfalls einer strengen Rangordnung nach Punktesystem.¹³

Die Autonome Provinz Bozen stellt an die 42 Millionen Euro für den Bau von Mittelstandswohnungen zur Verfügung. Die Beiträge werden direkt an die Bauträger bzw. Gemeinden oder gemeinnützige Körperschaften ausbezahlt. Für den Erwerb von Baugrund können weitere Beiträge ausbezahlt werden.¹⁴

Je nach Einkommensstufe des Antragstellers wird ein Beitrag von max. 40%,30%,20% oder 10 % der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von 80 m² vergeben.¹⁵

Einkommensstufe	Bereinigtes Einkommen in €	Konventionalfläche von 80 m²
	von bis	
II	22.500.01 € 30.500.00 €	max. 40 % der Baukosten
III	30.500.01 € 36.500.00 €	max. 30 % der Baukosten
IV	36.500.01 € 43.800.00 €	max. 20 % der Baukosten
V	43.800.01 € 56.400.00 €	max. 10 % der Baukosten

Tabelle 9: Beitrag

¹¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566. Seite 1-10. (05.06.2016).

¹² Vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnfmf_flid=1041164 (05.06.2016).

¹³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566. Seite 8. (05.06.2016).

¹⁴ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566. Seite 9. (05.06.2016).

¹⁵ Vgl. Beschluss Landesregierung Nr. 1527 vom 20.09.2010.

Die ersten 30 Mittelstandswohnungen konnten am 2. Dezember 2011 im Stadtteil Kaiserau in Bozen übergeben werden.¹⁶ Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 38 m² und 80 m². Die Preise dafür liegen bei min. 329 Euro bis maximal 691Euro je Wohnung. Die Wohnungen wurden vorwiegend an Familien mit bis zu 4 Personen vergeben. Es gab aber auch 6 Einzelgesuchsteller, die in den Genuss einer Wohnung kamen.¹⁷

Seit dem Jahr 2012 sind Programme für Mittelstandswohnungen in den Gemeinden Bozen, Meran, Auer, Eppan, Kastelruth und St. Ulrich im Gange.¹⁸

Um mögliche Spekulationen auf den freien Markt vorzubeugen wurden folgende Verpflichtungen festgelegt:

- Nach Abschluss des Kaufvertrages verfügt das Wohnbauinstitut für eine Zeitdauer von 10 Jahren über das Vorkaufsrecht an der Wohnung.¹⁹
- Wohnungen, welche auf gefördertem Baugrund errichtet werden, unterliegen laut Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Art. 86 der zwanzigjährigen Sozialbindung, welche im Grundbuch vermerkt wird.²⁰
- Wohnungen, welche nicht auf gefördertem Baugrund errichtet werden, müssen laut Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 79 grundbücherlich konventioniert werden.²¹

¹⁶ Vgl. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.) 2011, 7.

¹⁷ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/news/de/news.asp?news_action=4&news_article_id=380066 [05.06.2016].

¹⁸ Vgl. online unter: www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=273787 Seite 7. [08.06.2016].

¹⁹ Vgl. online unter: <http://www.iflow.it/aktiv/magazin.php?ZID=11&AID=175&TOPIC=Dienstleistungen%20des%20ASGB&ID=19720> [08.06.2016].

²⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

²¹ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 79. und vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566. Seite 1-10. [01.06.2016].

Arbeiterwohnheime sind Einrichtungen des Wohnbauinstitutes, welche der zeitweiligen Unterkunft von EU- Bürgern und Nicht EU- Bürgern dienen sollen. Die maximale Aufenthaltsdauer beträgt fünf Jahre, wobei das Wohnbauinstitut Ausnahmen genehmigen kann. Den Antragstellern stehen entweder Kleinwohnungen oder Wohnungen mit maximal 7 Betten zur Verfügung. Damit der Antragsteller um einen Platz in einem Arbeiterwohnheim ansuchen kann, muss er einige Voraussetzungen erfüllen.

- einer regulären Arbeit nachgehen oder beruflich Selbständig sein.
- Seid nicht mehr als 8 Monaten Arbeitslos gemeldet sein (muss aber davor mind. ein Jahr lang einer regulären Arbeit nachgegangen sein)
- An einem Wiedereingliederungsprojekt für die Arbeitswelt teilnehmen.

Die Miete setzt sich aus dem Landesmietzins und den Nebenkosten zusammen. Wird die Miete nicht termingerecht bezahlt, so erfolgt nach einem Monat eine Zahlungsaufforderung von Seiten des Wohnbauinstitutes. Nach zweimonatigem Verzug wird eine Zwangsräumung der Wohnung oder des Zimmers in die Wege geleitet.¹

Angehörigen der ladinischen Sprachgruppe wird in Bozen ein Heim für die zeitweilige Unterkunft angeboten.

- Mindestalter von 18 Jahren.
- Man muss an der Freien Universität Bozen oder an der Landesfachschule „Claudiana“ eingeschrieben sein und die Mindeststudiendauer um nicht mehr als 2 Jahren überschreiten.
- II. Einkommensstufe darf nicht überschritten werden.
- Der Student, dessen Eltern und die eventuelle Ehepartnerin dürfen nicht im Eigentum einer Wohnung sein, welche nicht weiter als 30 km von Bozen entfernt ist.
- Der Student, dessen Eltern und die eventuelle Ehepartnerin dürfen nicht ein dingliches Recht an einer Wohnung haben, welche nicht weiter als 30 km von Bozen entfernt ist.

¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/arbeiterwohnheim.asp> (14.06.2016).

- Die II. Einkommensstufe darf nicht überschritten werden.
- Es muss einer regulären Arbeit in Bozen oder in einer angrenzenden Gemeinden nachgegangen werden oder man muss beruflich selbständig in Bozen oder in den angrenzenden Gemeinden sein.
- Seid nicht mehr als 8 Monaten Arbeitslos gemeldet sein (muss aber davor mind. ein Jahr lang einer regulären Arbeit in Bozen oder in den angrenzenden Gemeinden nachgegangen sein)
- Teilnahme an einem Wiedereingliederungsprojekt für die Arbeitswelt.
- Der Arbeiter, dessen Eltern und die eventuelle Ehepartnerin dürfen nicht im Eigentum einer Wohnung sein, welche nicht weiter als 30 km von Bozen entfernt ist.
- Der Arbeiter, dessen Eltern und die eventuelle Ehepartnerin dürfen nicht ein dingliches Recht an einer Wohnung haben, welche bis zu 30 km von Bozen entfernt liegt.²

² Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/wohnheim-ladiner-bz%20.asp> [14.06.2016].

4.122	Einzelpersonen
2.510	Einzelpersonen mit Kindern (Alleinerziehende)
2.049	Paare
1.167	Familien mit 1. Kind
1.082	Familien mit 2. Kindern
512	Familien mit 3. Kindern
204	Familien mit 4. Kindern
62	Familien mit 5. Kindern
19	Familien mit 6. Kindern
4	Familien mit 7. Kindern
3	Familien mit 8. Kindern
2	Familien mit 9. Kindern
884	Vertragsinhaber die mit anderen Verwandten oder Personen zusammenleben, sowie an Vereine vermietete Wohnungen

237	Vertragsinhaber sind von 0-30 Jahre alt
922	Vertragsinhaber sind von 31-40 Jahre alt
2.532	Vertragsinhaber sind von 41-50 Jahre alt
2.657	Vertragsinhaber sind von 51-60 Jahre alt
2.407	Vertragsinhaber sind von 61-70 Jahre alt
2.401	Vertragsinhaber sind von 71-80 Jahre alt
1.179	Vertragsinhaber sind von 81-90 Jahre alt
212	Vertragsinhaber sind von 91-100 Jahre alt
2	Vertragsinhaber sind über 100 Jahre alt

5.412	Mieter gehören der deutschen Sprachgruppe an	42,88 %
6.206	Mieter gehören der italienischen Sprachgruppe an	49,18 %
200	Mieter gehören der ladinischen Sprachgruppe an	1,58 %
656	Mieter sind Nicht EU-Bürger	5,20 %
50	Mieter sind EU-Bürger	0,40 %
96	Mieter ohne Sprachgruppe, da an Vereine vermietet	0,76 %¹

¹ STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 6 (Stand: 31.12.2015).

verwaltet durch Dritte

3689	Im Eigentum des WOBI
75	Nicht im Eigentum des WOBI (z.B. Anmietungen)
0	Reine Verwaltung

verwaltet durch WOBI

9554	Im Eigentum des WOBI
29	Nicht im Eigentum des WOBI
346	Reine Verwaltung

Daten beziehen sich bis zum 31.12.2015

34.150.641,00 €	Mieterträge von Institutswohnungen
223.729,00 €	Mieterträge von angemieteten Wohnungen
1.106.899,00 €	Mieterträge aus Arbeiterwohnheimen
611.921,00 €	Mieterträge 150 Kleinwohnungen für Sanitätspersonal
500.970,00 €	Mieterträge Mittelstandswohnungen

36.594.160,00 € **Gesamte Mieterträge** (Stand:31.12.2015)[noch nicht endgültig]²

Daten beziehen sich bis zum 31.12.2015

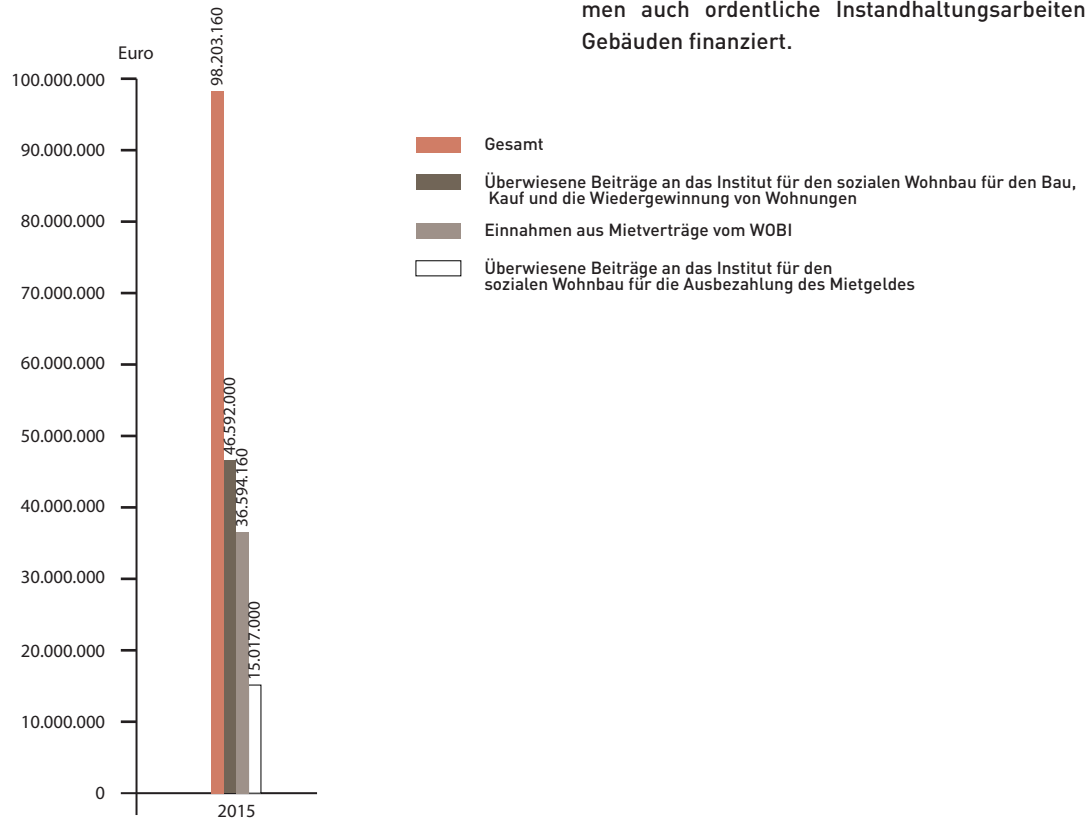
Das soziale Wohnbauinstitut WOBI erhält einen jährlichen Beitrag von der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen. Im Jahr 2015 erhielt das WOBI von der Provinz an die 46.592.000 Euro.

Seit dem Jahr 2013 können neue Ansuchen um Wohngeld nicht mehr beim WOBI eingereicht werden. Dies ist ein Auslaufposten. Trotzdem erhielt das WOBI im Jahr 2015 15.017.000 Euro Wohngeld, um es den jeweiligen Familien auszahlen zu können.

Mit der stetigen Zunahme der Mietverträge steigen auch die jährlichen Mieteinnahmen des sozialen Wohnbauinstitutes (WOBI). Durch die insgesamt 16.483 Mietverträge konnte das Wohnbauinstitut im Jahr 2015 Mieteinnahmen in Höhe von 36.594.160 Euro erzielen.

Mit den erzielten Mieteinnahmen finanziert sich das Wohnbauinstitut selbst (Personalkosten, Verwaltungskosten etc.)

Gleichzeitig werden mit einem Teil der Mieteinnahmen auch ordentliche Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden finanziert.



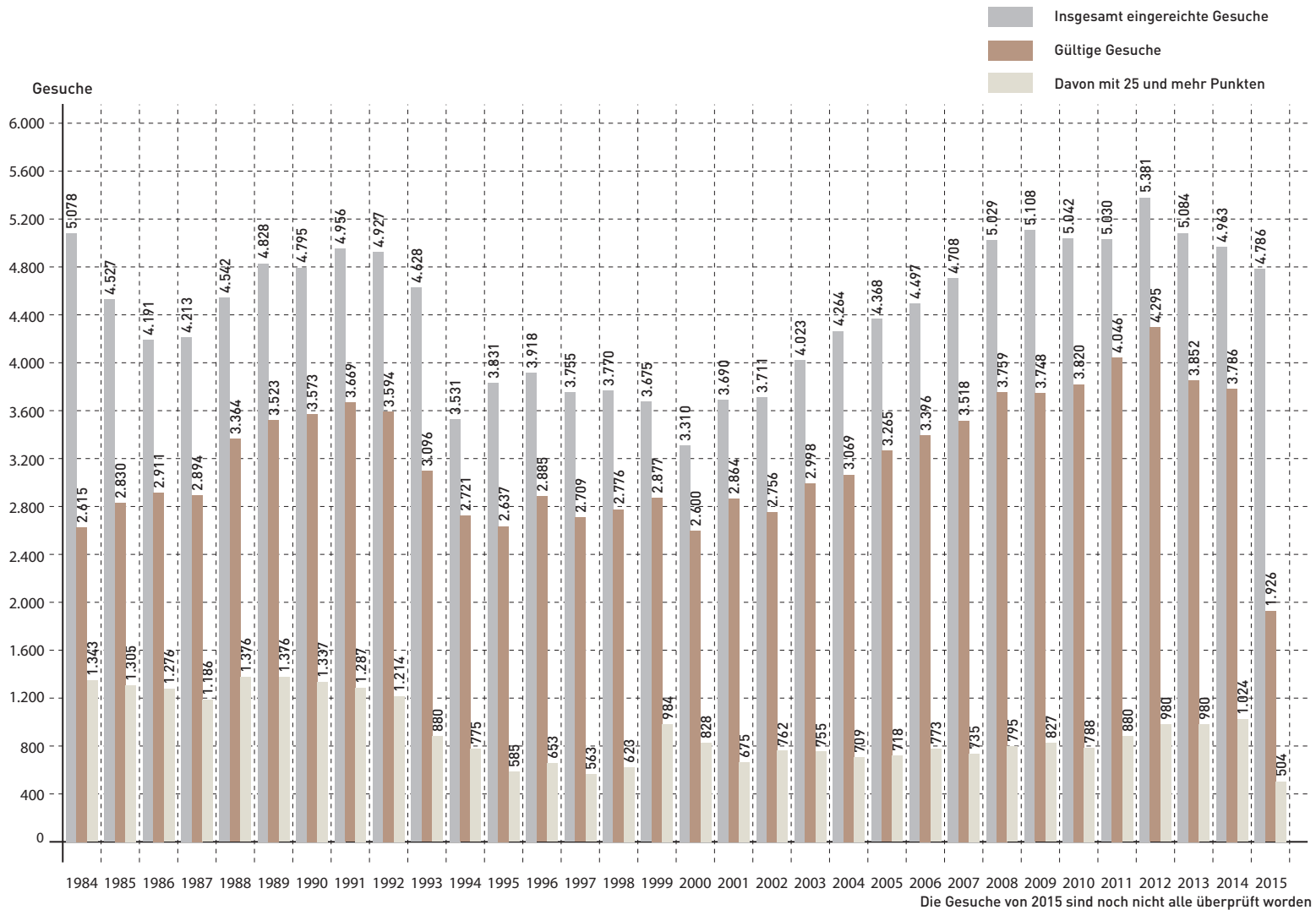
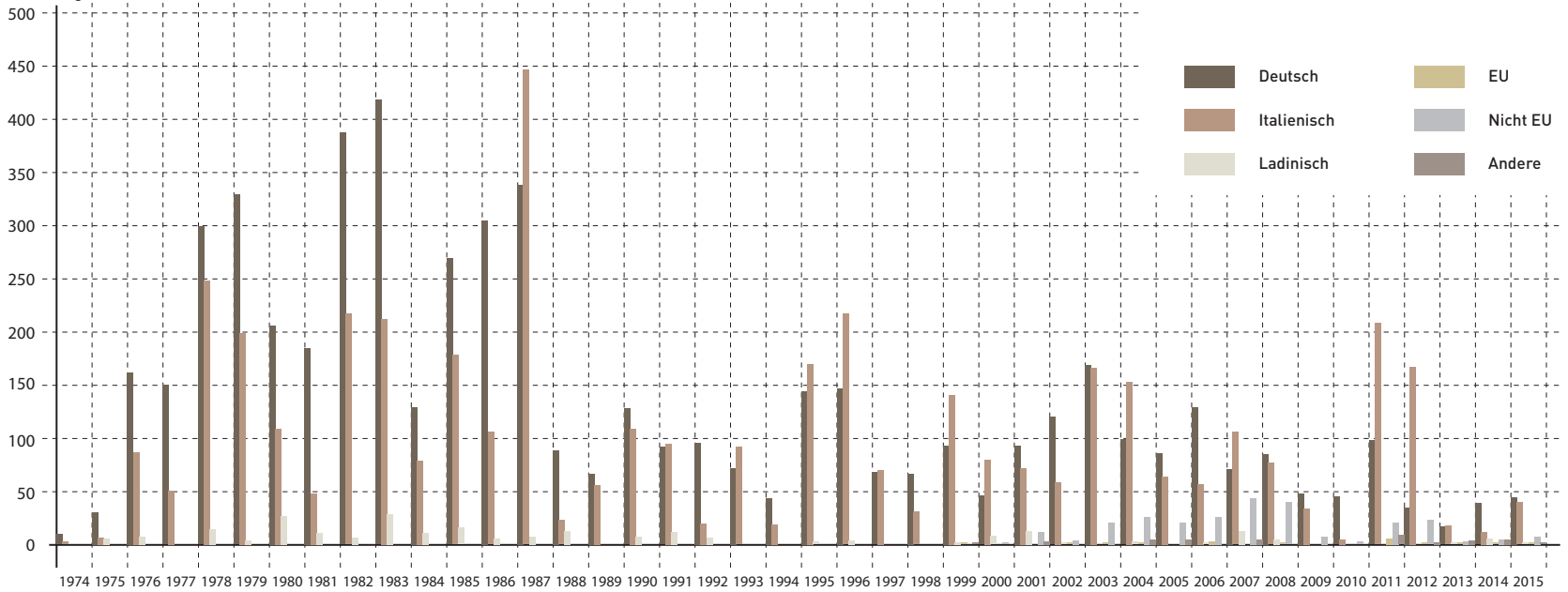


Diagramm 31: Antrag auf Zuweisung einer Wohnung

Wohnungen



Wohnungen

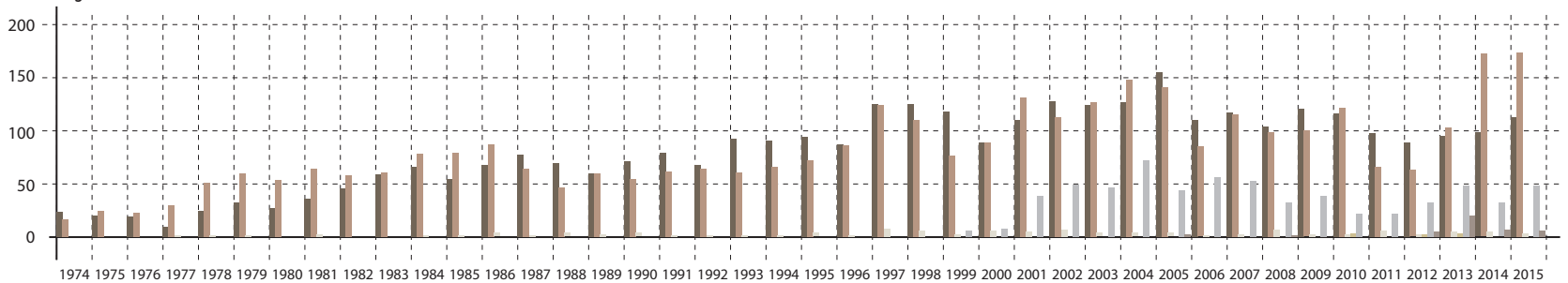


Diagramm 32: Zugewiesene Wohnungen

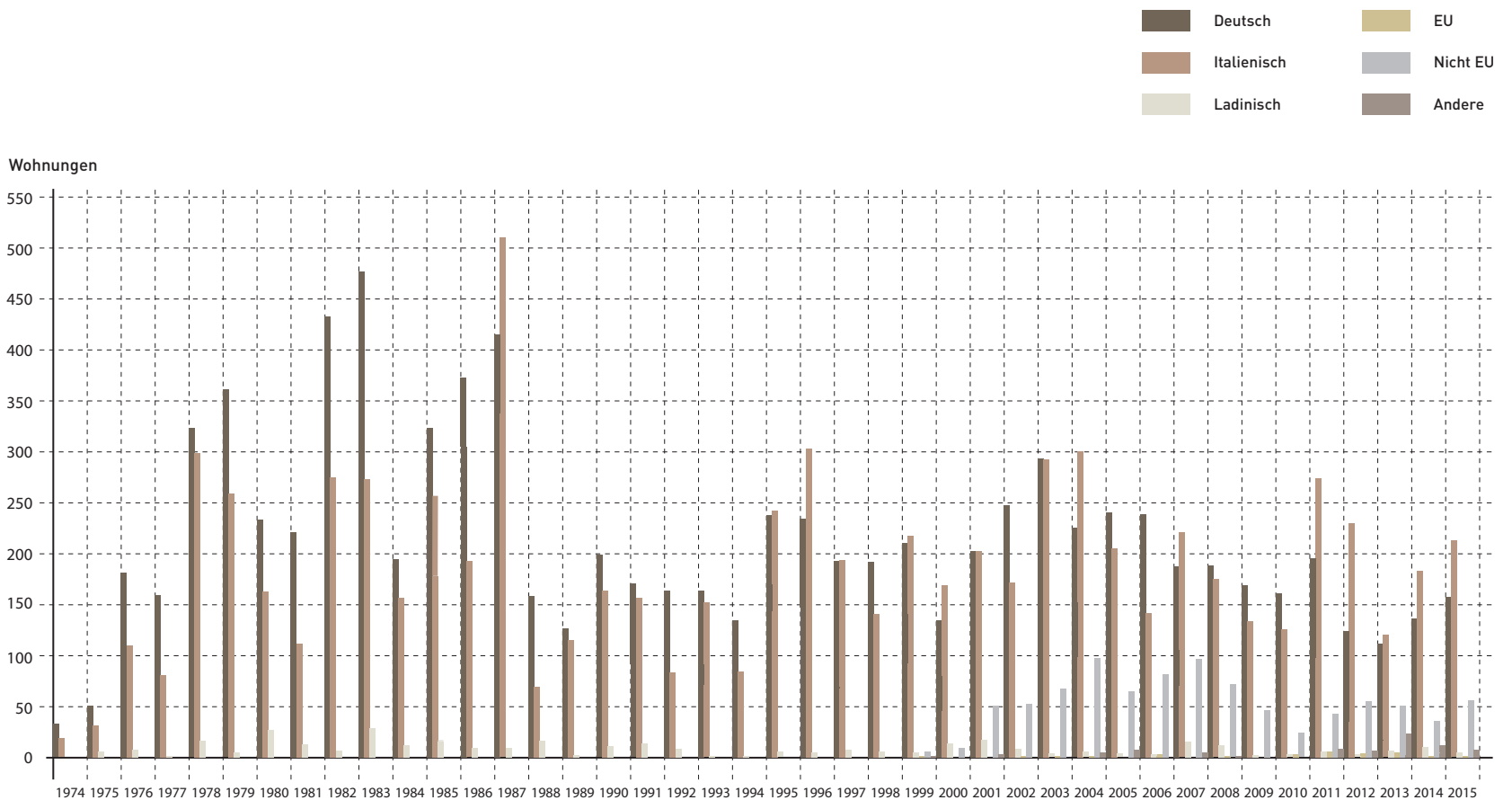
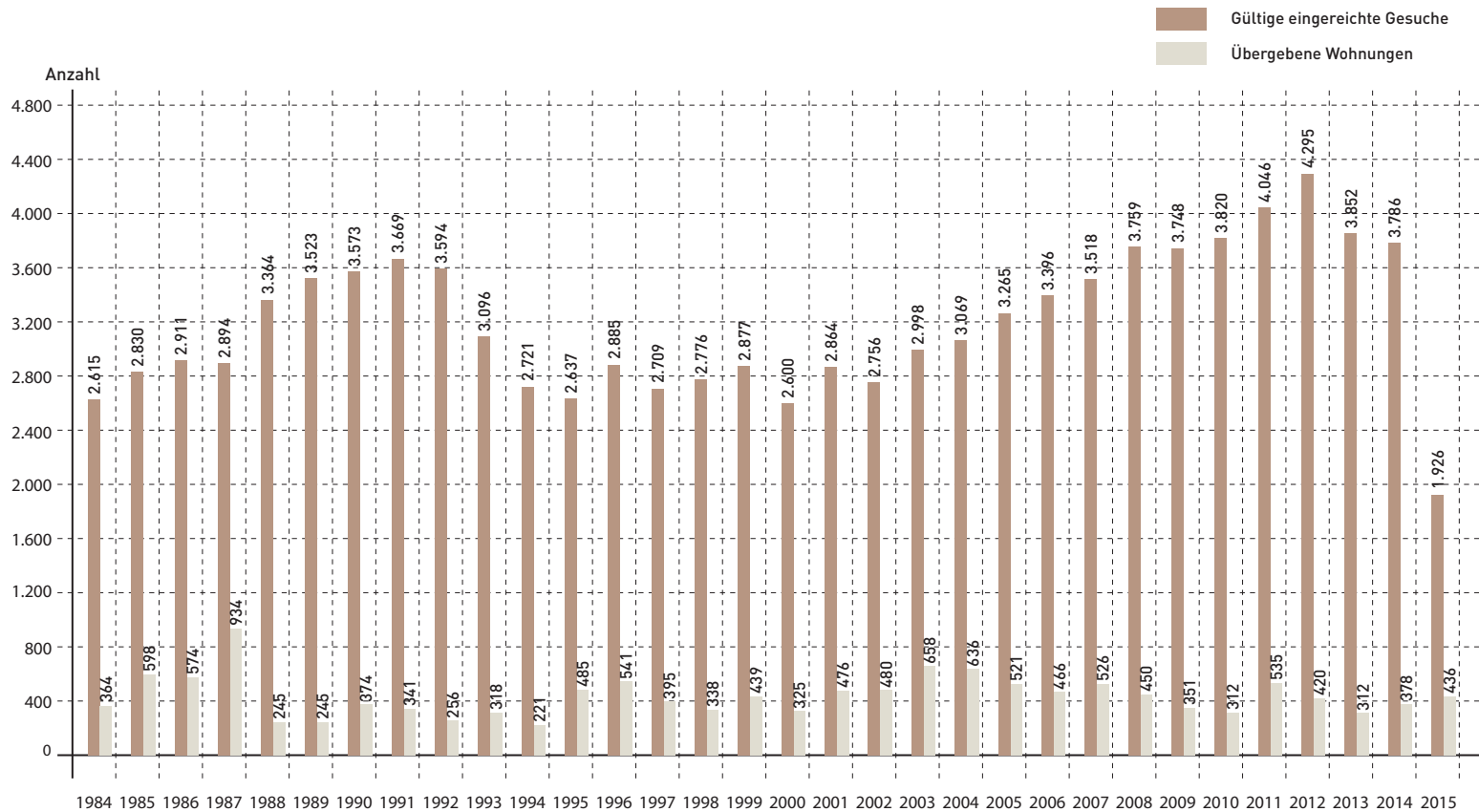


Diagramm 33: Zugewiesene Wohnungen



Die Gesuche von 2015 sind noch nicht alle überprüft worden
 Diagramm 34: Gültige Ansuchen versus vergebene Wohnungen

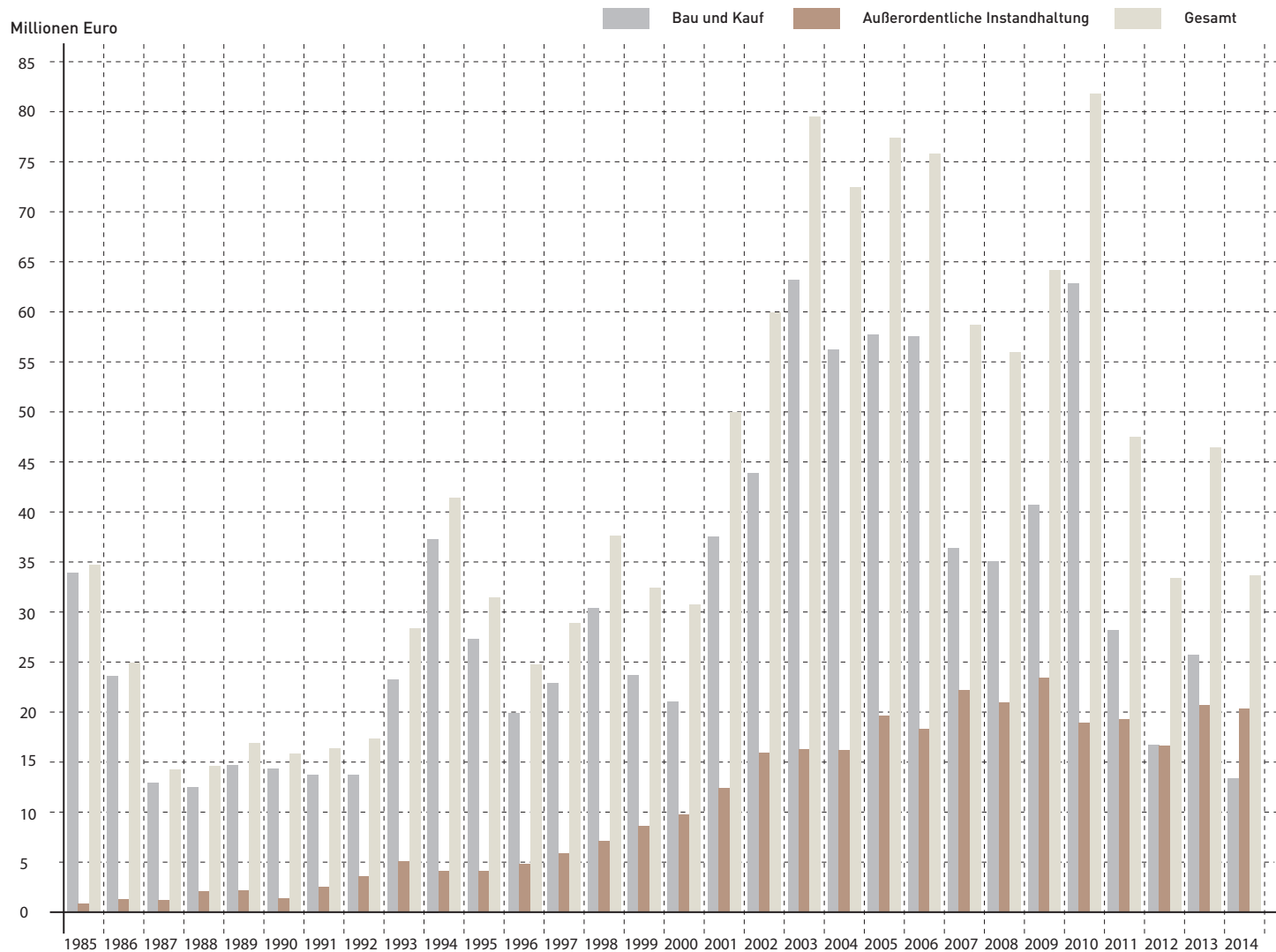


Diagramm 35: Ausgaben

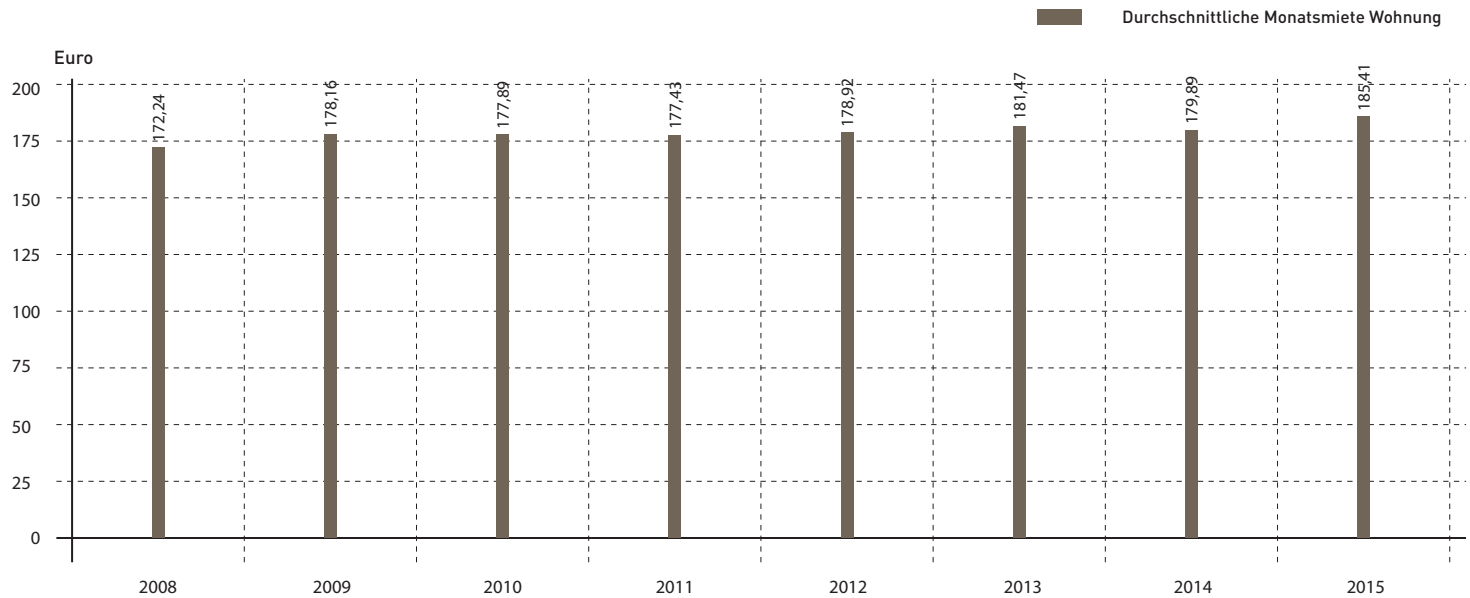


Diagramm 36: Durchschnittliche Monatsmiete

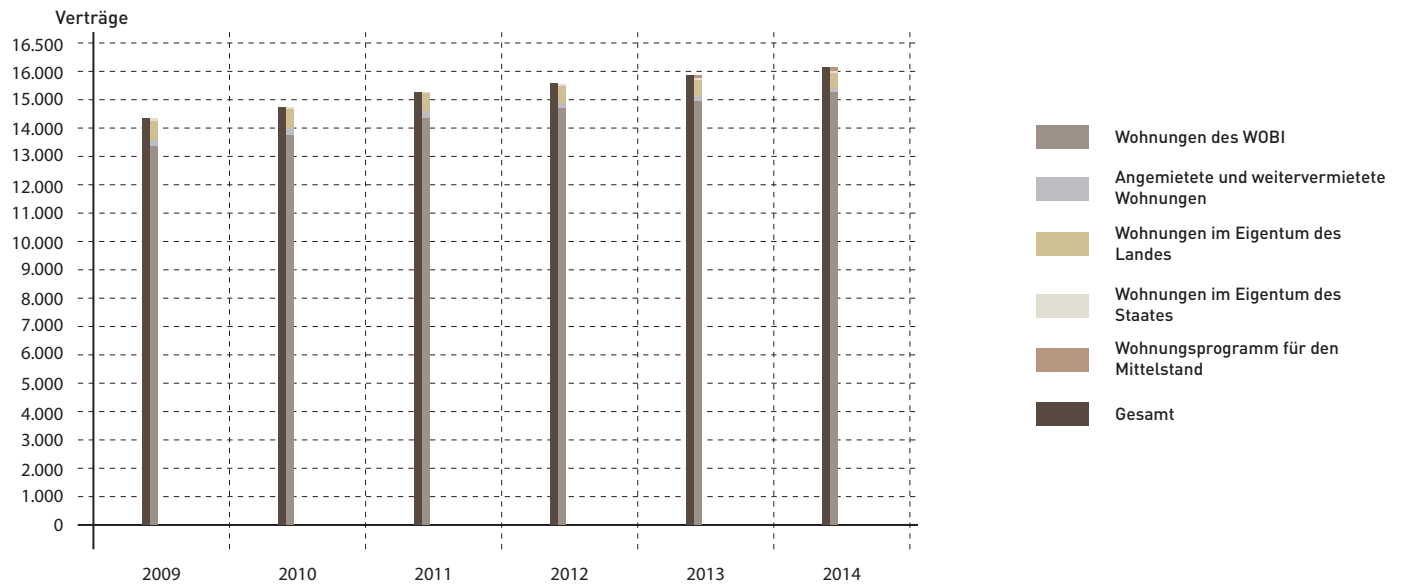
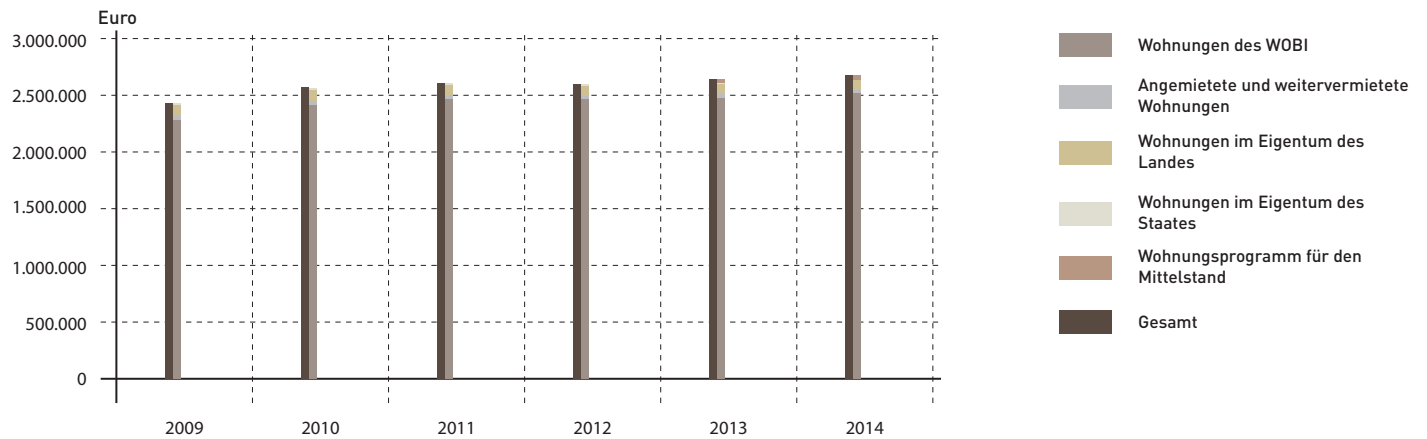


Diagramm 37: Eingehobene Mieten und Verträge

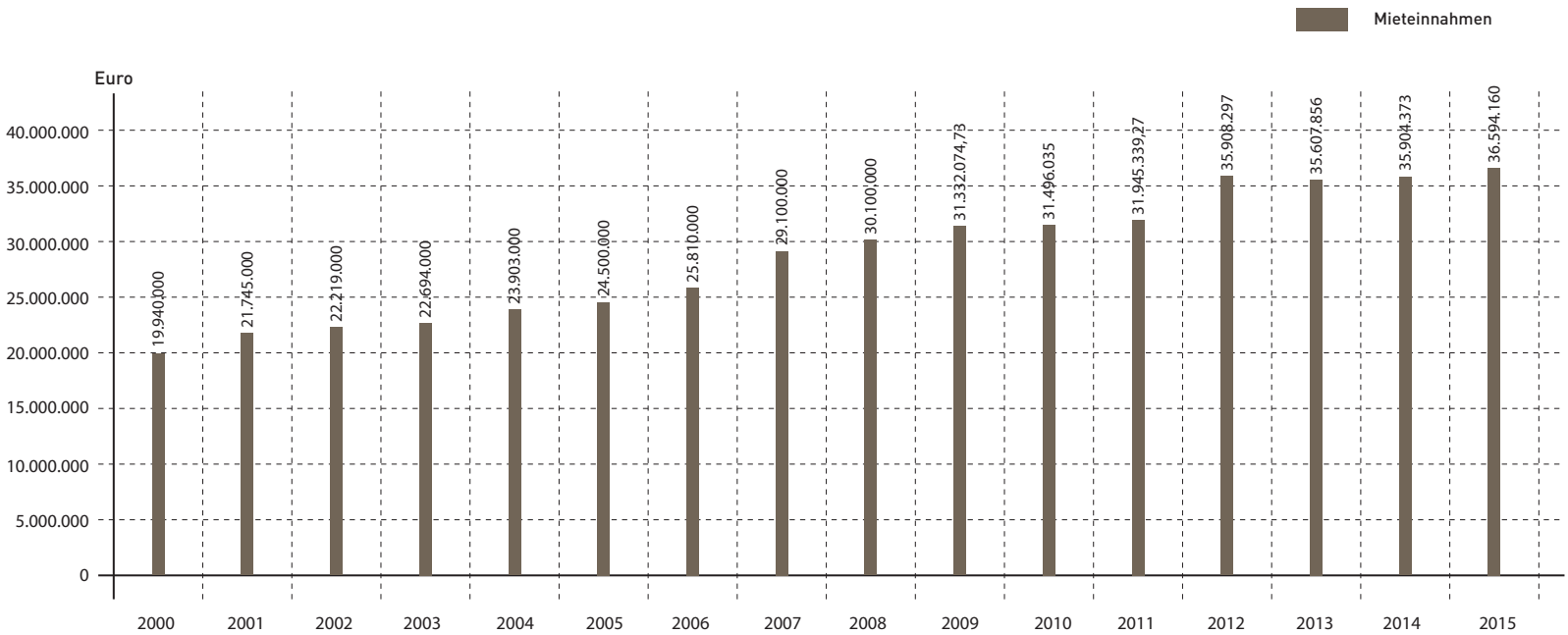


Diagramm 38: Eingehobene Mieten

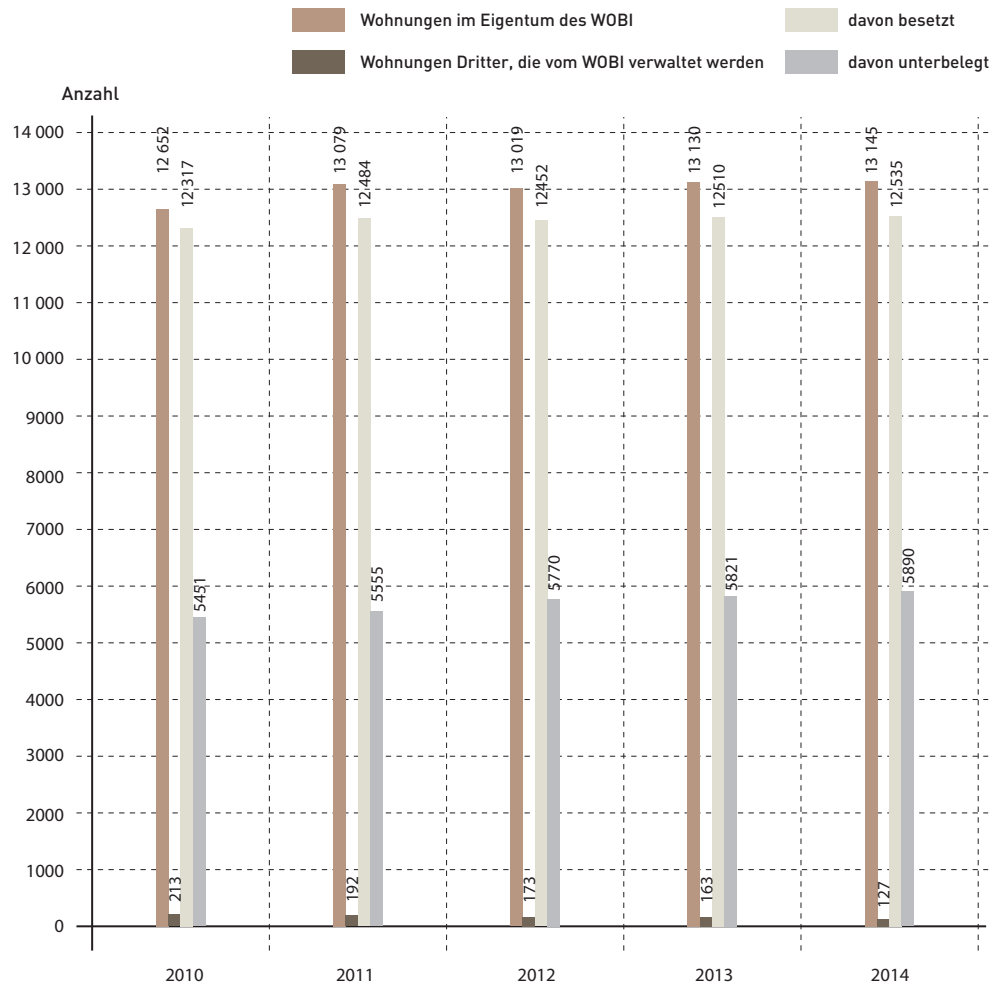
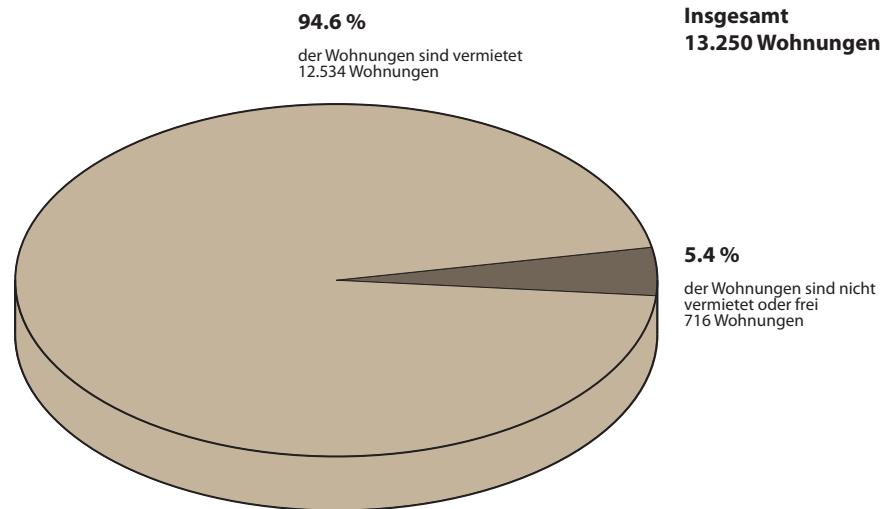


Diagramm 39: Wohnungen

Das soziale Wohnbauinstitut WOBI verwaltet insgesamt 13.250 Wohnungen, von denen 12.534 vermietet und 716 nicht vermietet sind.
 Weiteres verwaltet das WOBI Autoabstellplätze, Keller, Geschäfte, Magazine, Büros etc.¹



Weiters verwaltet das Wohnbauinstitut:

12.800	Autoabstellplätze
2.840	Keller, Geschäfte, Magazine, Büros, Abstellräume
500	Bettenplätze in Arbeiterwohnheimen und betreuten Wohngemeinschaften

¹ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/immobilien-bautaetigkeit/immobilien-vermoegen.asp> (31.08.2016).
 Vgl. WOBI. E-mail.

Diagramm 40: Anteil an vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen

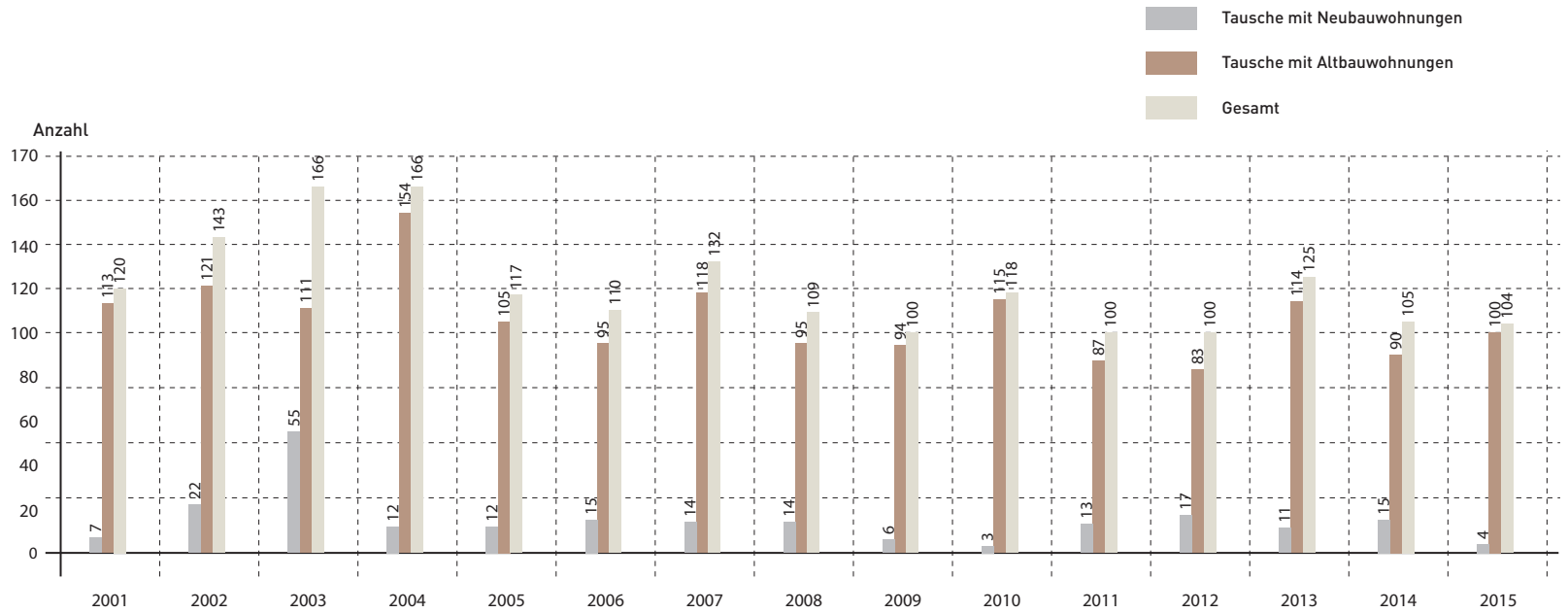


Diagramm 41: Wohnungstausch

- Auslaufen des Mietvertrages
- Säumigkeit oder anderer Grund
- Bedarf des Vermieters
- Ansuchen um Durchführung der Zwangsäumung, dem Gerichtsvollzieher vorgelegt
- Durchgeführte Zwangsäumungen mit dem Gerichtsvollzieher

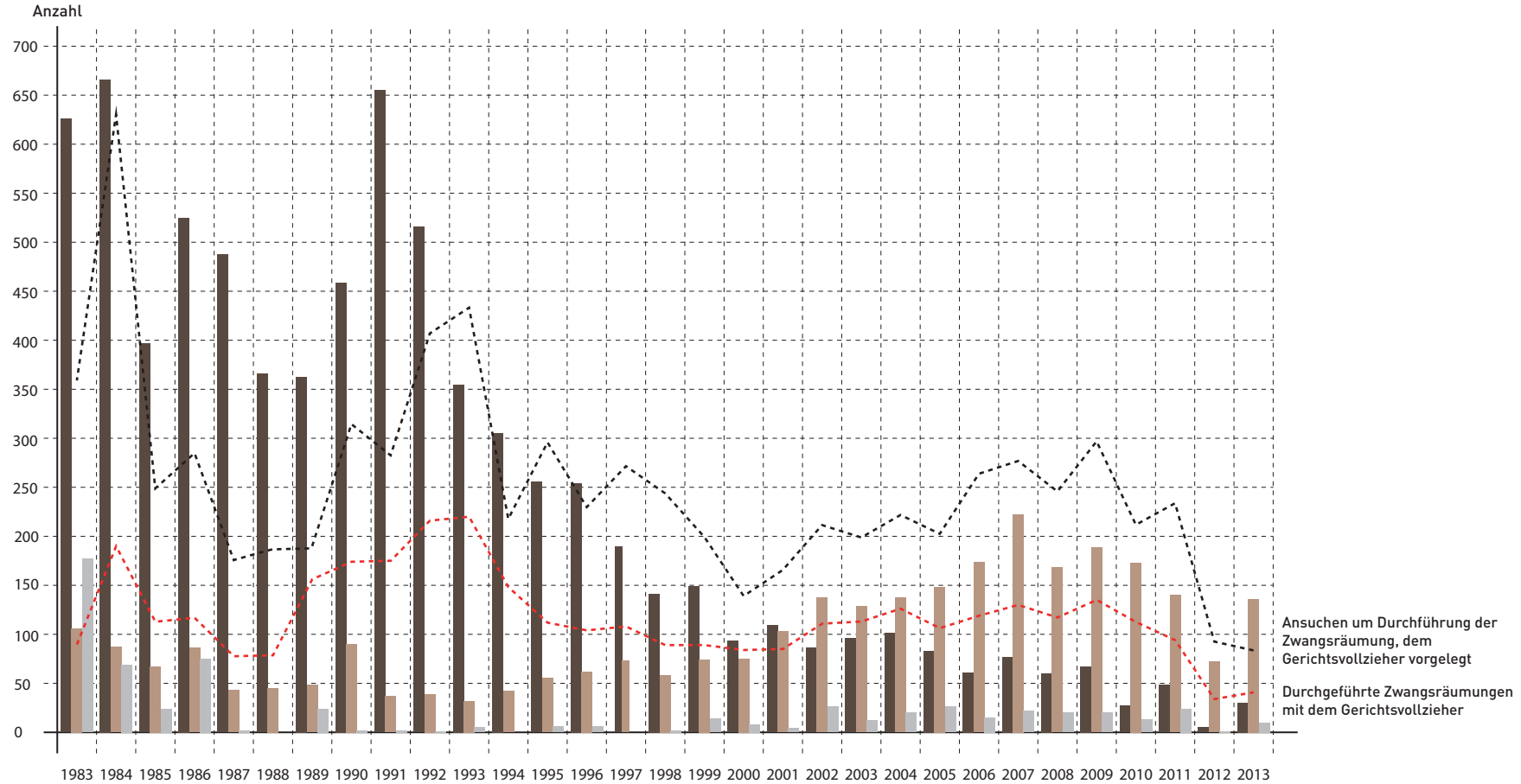
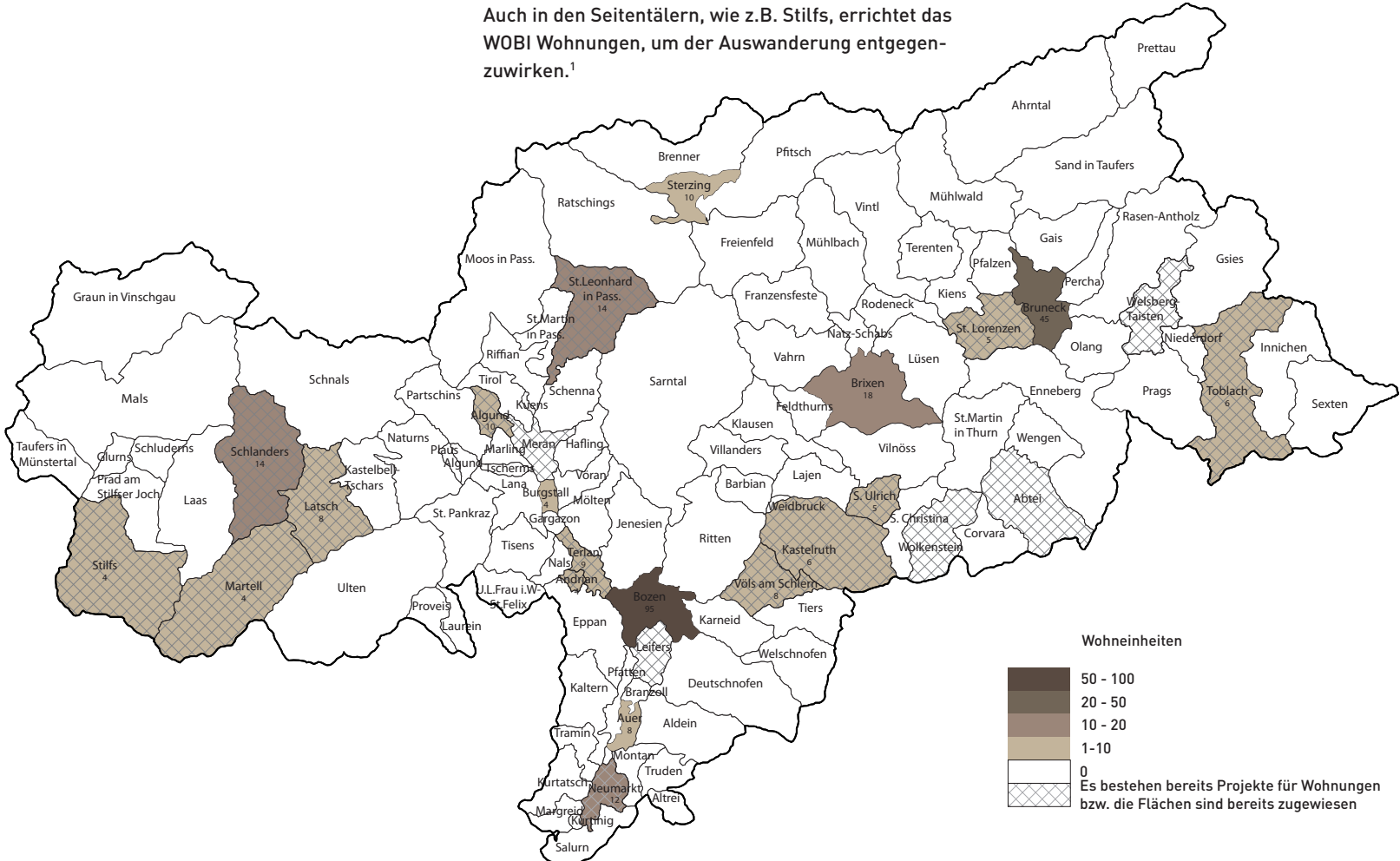
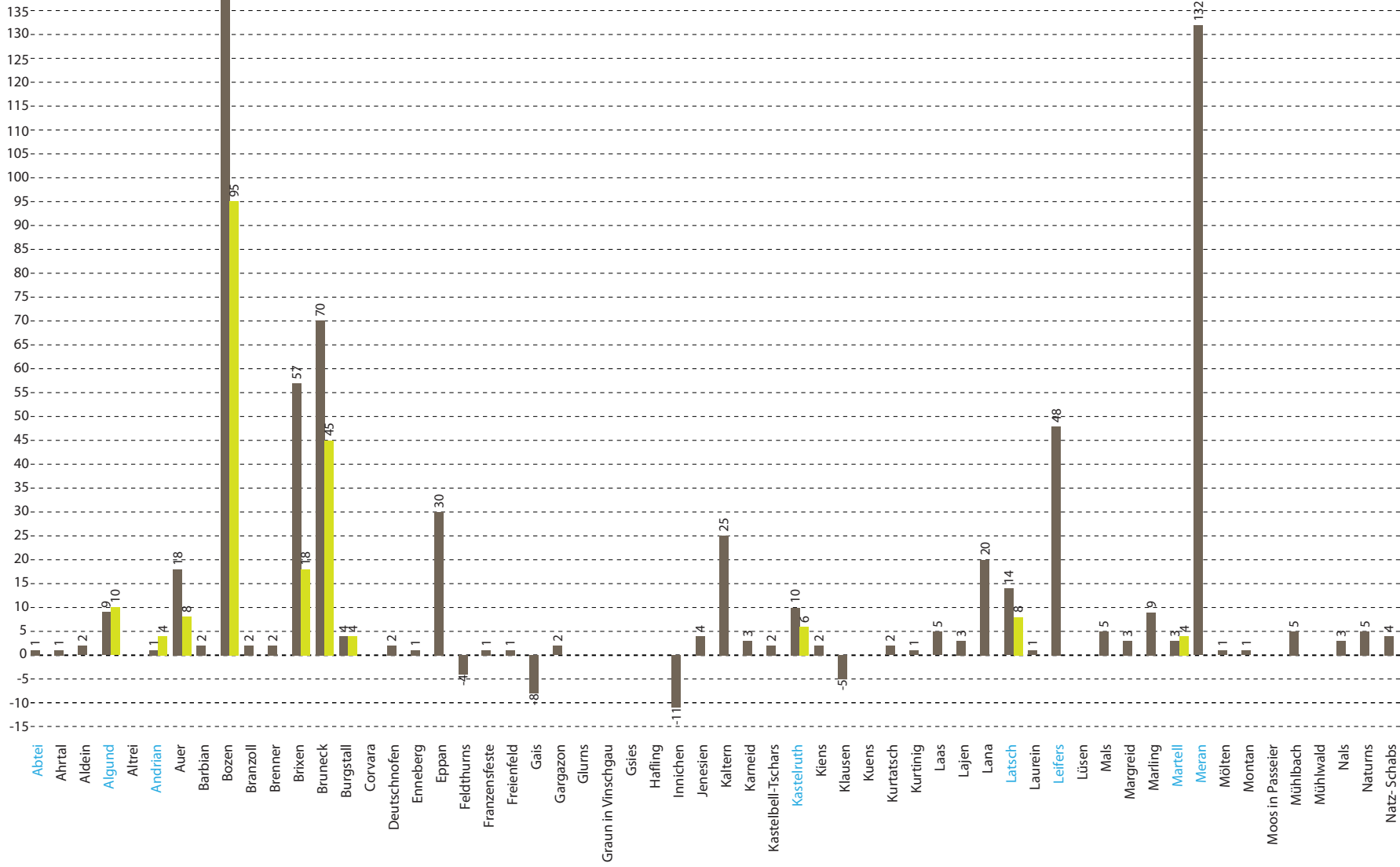


Diagramm 42: Zwangsäumungen

Das Wohnbauinstitut plant bis 2020, mit einem Budget von 75 Millionen Euro, 300 neue Wohnungen in ganz Südtirol zu errichten. Die Kosten für den Bau einer Wohnung belaufen sich auf 250.000 Euro. Das größte Wohnprojekt wird in der Gemeinde Bozen realisiert. Hier sollen bis 2020, 95 Wohnungen fertiggestellt werden. Auch in den Seitentälern, wie z.B. Stills, errichtet das WOBI Wohnungen, um der Auswanderung entgegenzuwirken.¹



Anzahl
Wohnungen



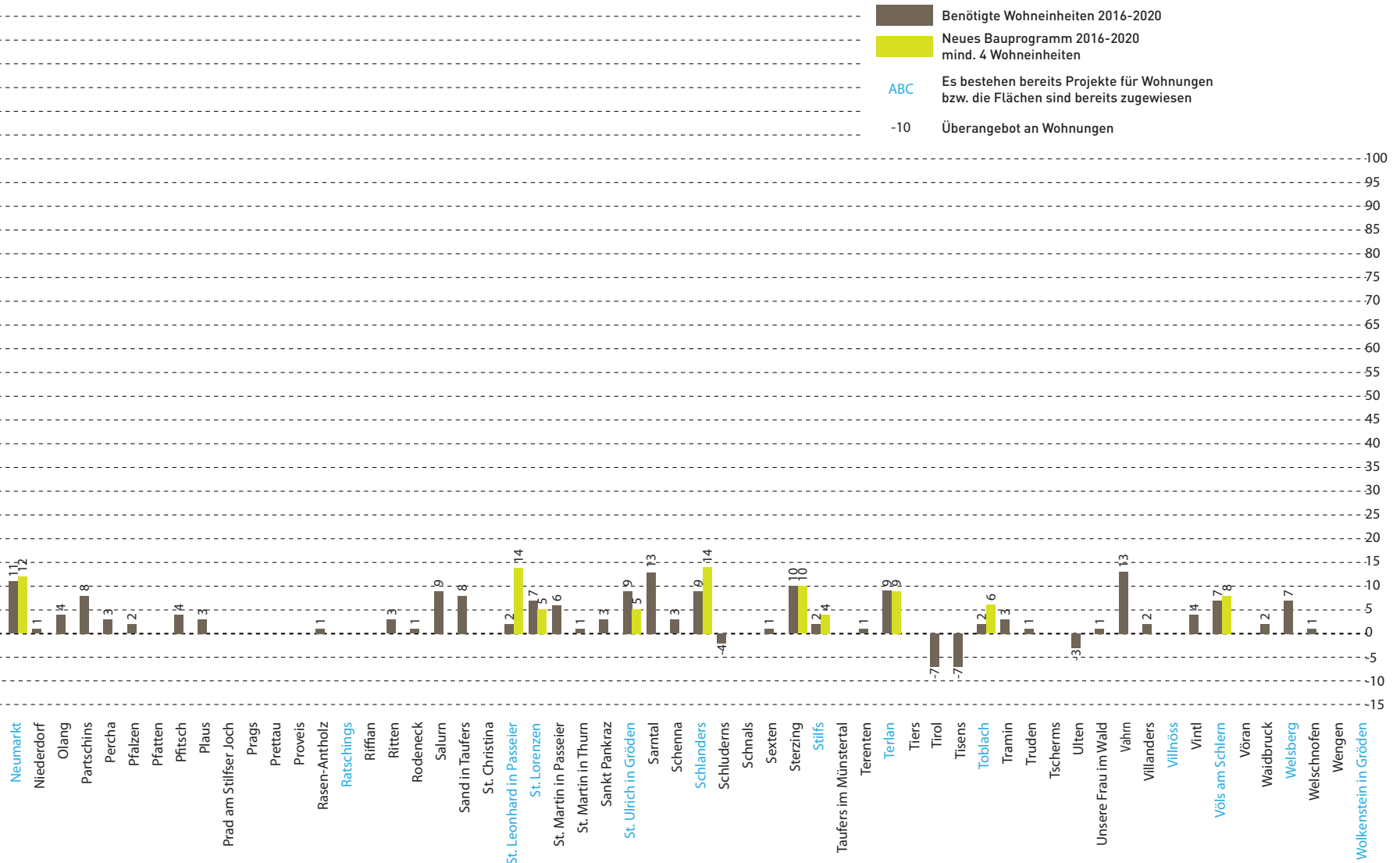


Diagramm 44: Neues Bauprogramm 2016-2020

Die meisten Haushalte des sozialen Wohnbauinstitutes WOBI bestehen aus bis zu 2 Personen.
Haushalte mit 3 und mehr Familienmitgliedern gibt es bedeutend weniger.

**Insgesamt
12.534 Haushalte**

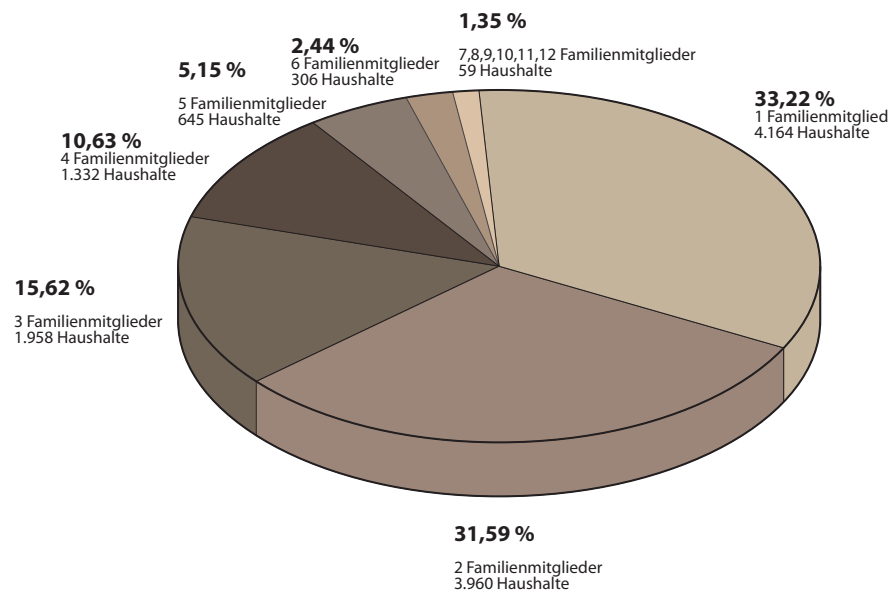


Diagramm 45: Zusammensetzung der Haushalte

Die meisten Vertragsinhaber sind zwischen 51 und 60 Jahre alt. Der Prozentsatz an Vertragsinhaber, welche um 20 Jahre jünger oder älter sind, liegt ca. gleich auf.

In den Wohnungen des WOBI sind daher Vertragsinhaber jeder Altersklasse vorzufinden.

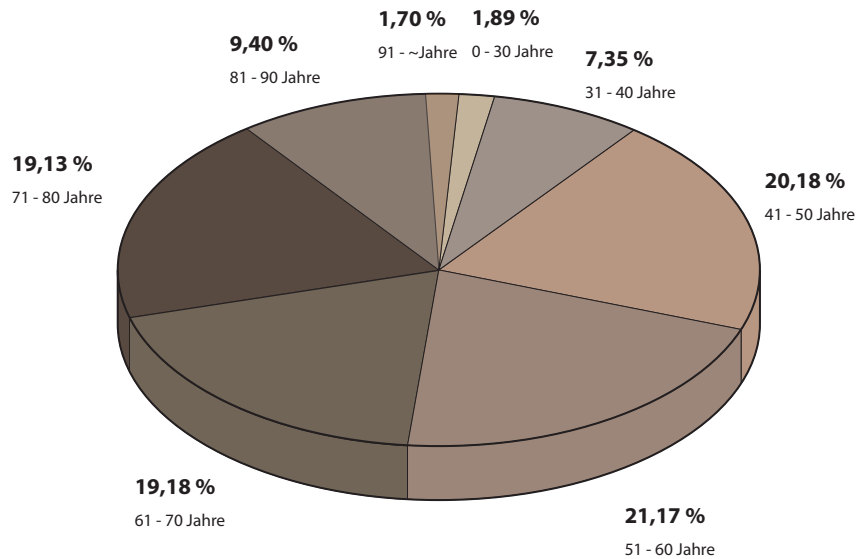


Diagramm 46: Zusammensetzung der Haushalte

Die Mieter des WOBI setzen sich vornehmlich aus Personen der italienischen und deutschen Sprachgruppe zusammen.
Die drittstärkste Gruppe sind Mieter aus Nicht EU-Staaten.

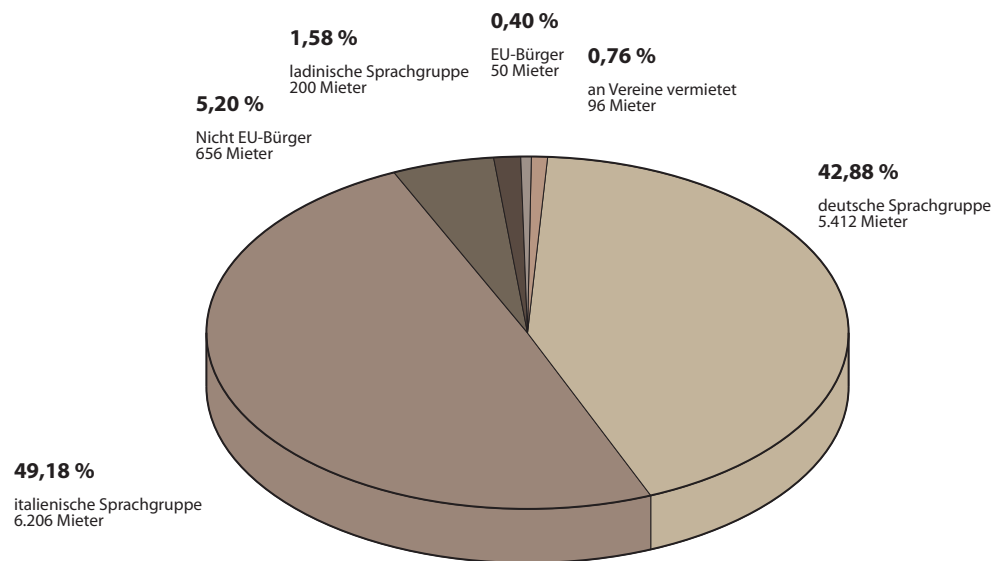


Diagramm 47: Sprachgruppenverteilung WOBI 2015

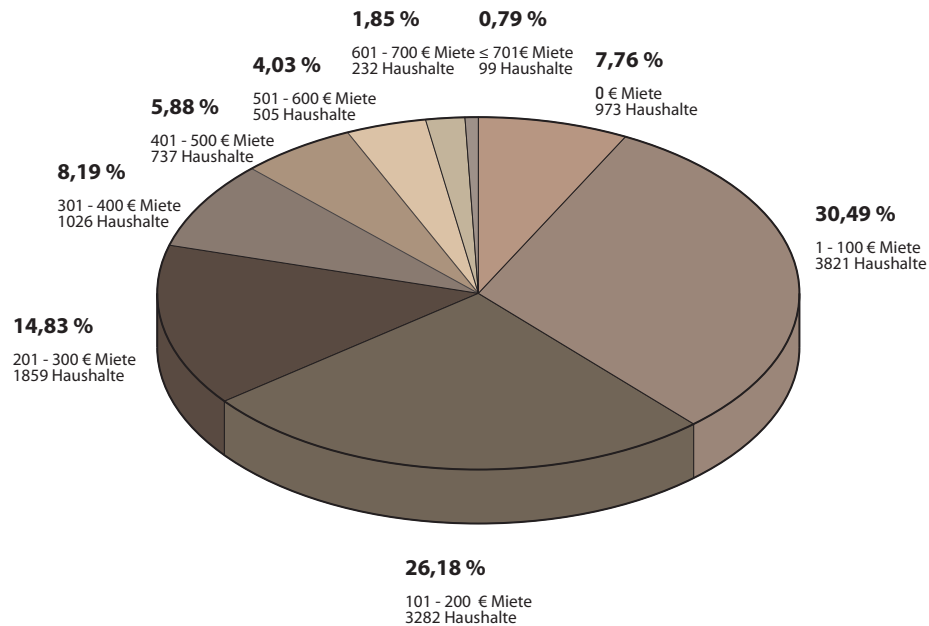
Wer zahlt 0 Euro Miete?

Die Miethöhen des sozialen Wohnbauinstitutes WOBI fallen ganz unterschiedlich aus. Es gibt Haushalte, die überhaupt keine Miete zahlen müssen und Haushalte, die eine sehr hohe Miete zu bezahlen haben.

Die meisten Haushalte zahlen jedoch eine Monatsmiete von bis zu 200 Euro.

Es sind Haushalte mit 12 Familienmitgliedern bis hin zu nur 1 Familienmitglied davon betroffen. Ausschlaggebend dafür ist das Bruttoeinkommen eines Haushaltes bezogen auf die Familienmitglieder.

Ist die Anzahl der Familienmitglieder hoch, deren Bruttoeinkommen jedoch gering, so ist dieser Haushalt von der Miete befreit.



Stand: 26.10.2016

Diagramm 48: Unterschiedliche Miethöhen-WOBI-2016

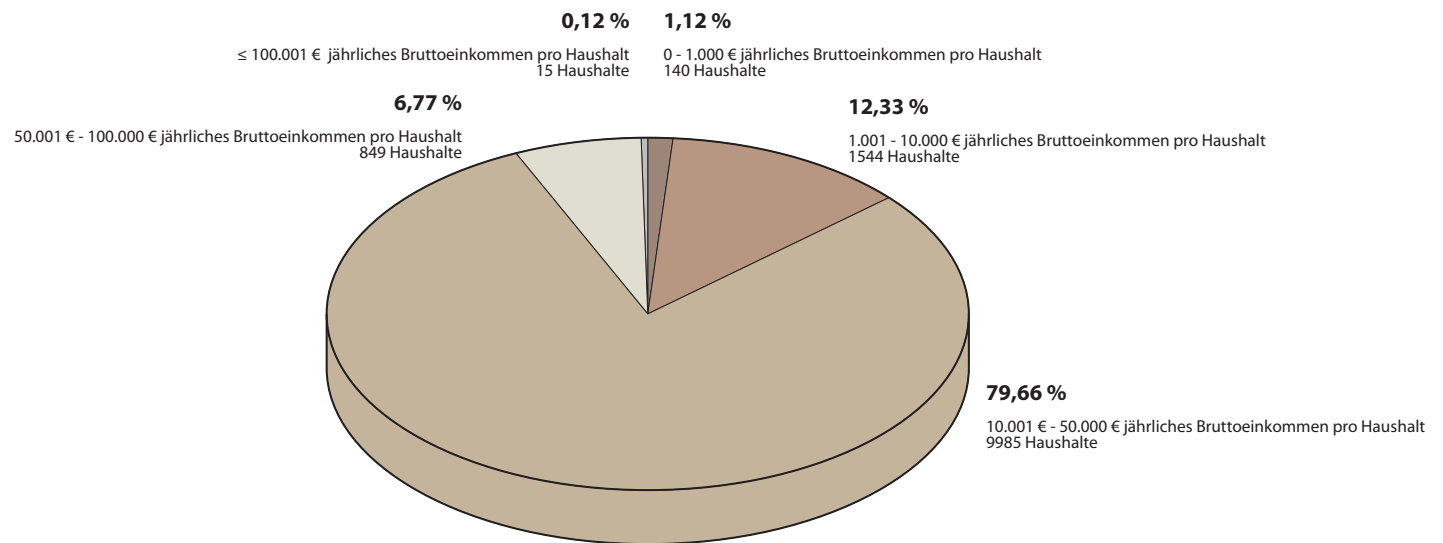


Diagramm 49: Bruttoeinkommen der WOBI-Mieter

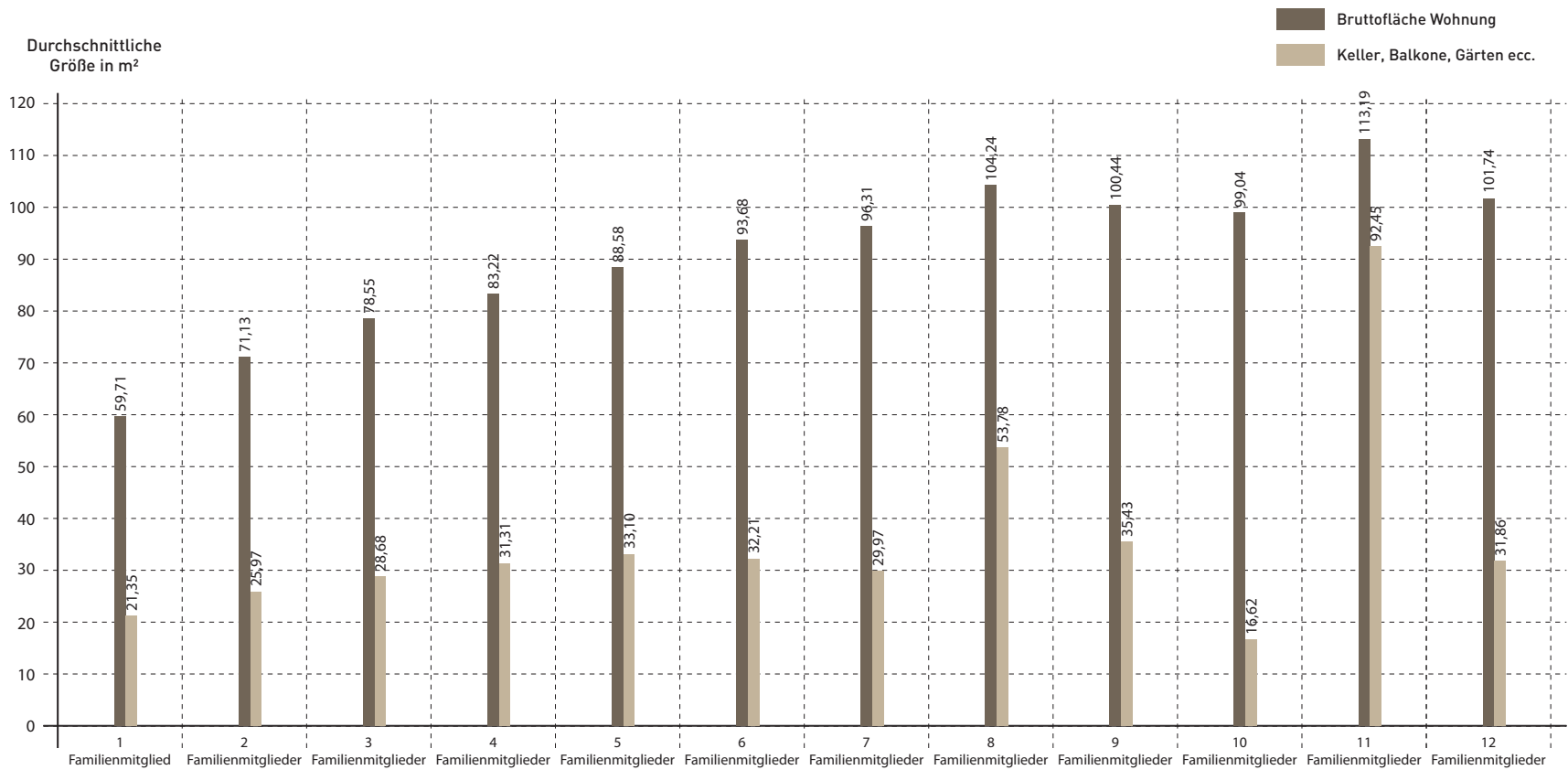


Diagramm 50: Durchschnittliche Wohnungsgröße-WOBI-Mieter

Durchschn. jährliches
Bruttoeinkommen

Durchschnittliches jährliches
Bruttoeinkommen

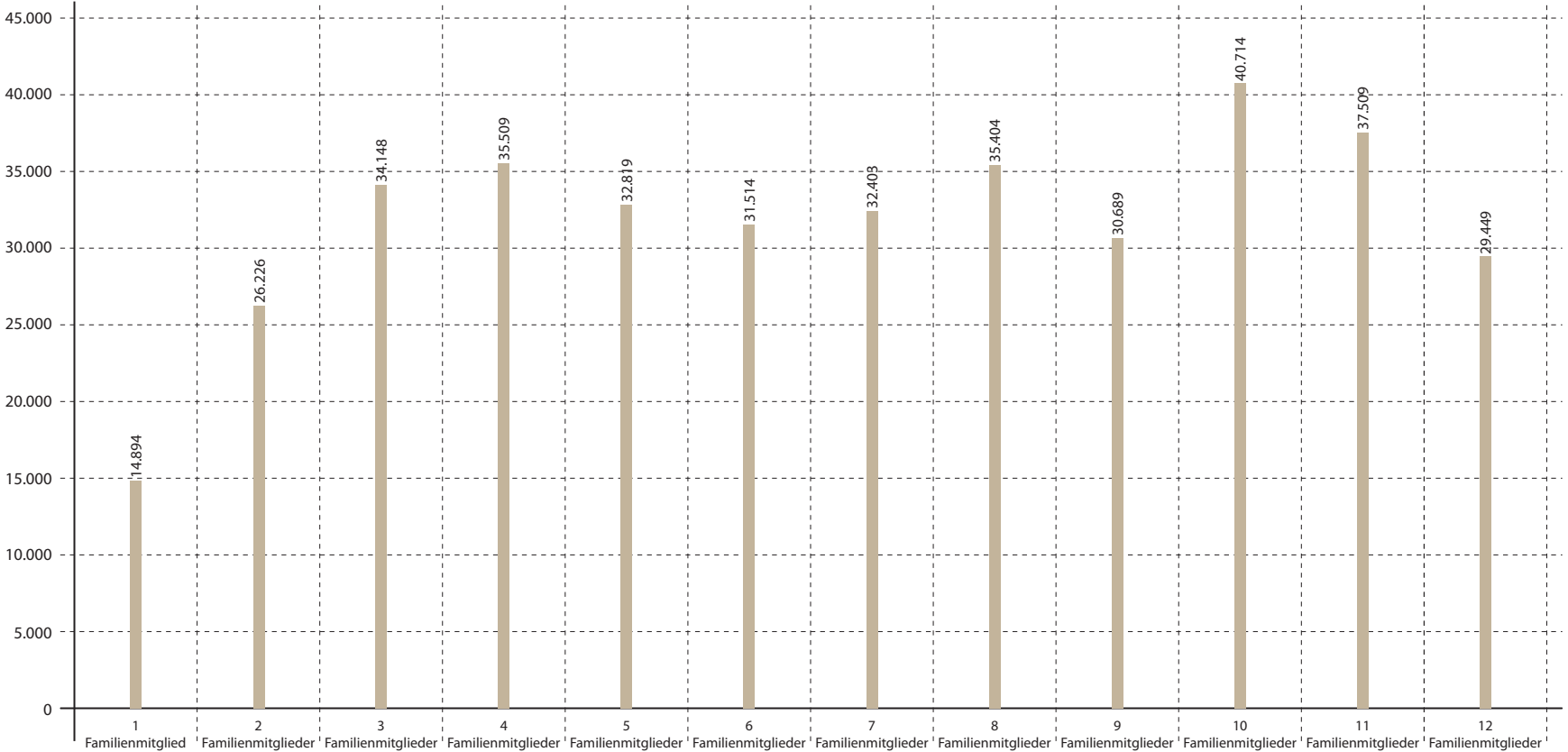


Diagramm 51: Durchschnittliches jährliches Bruttoeinkommen-WOBI-Mieter

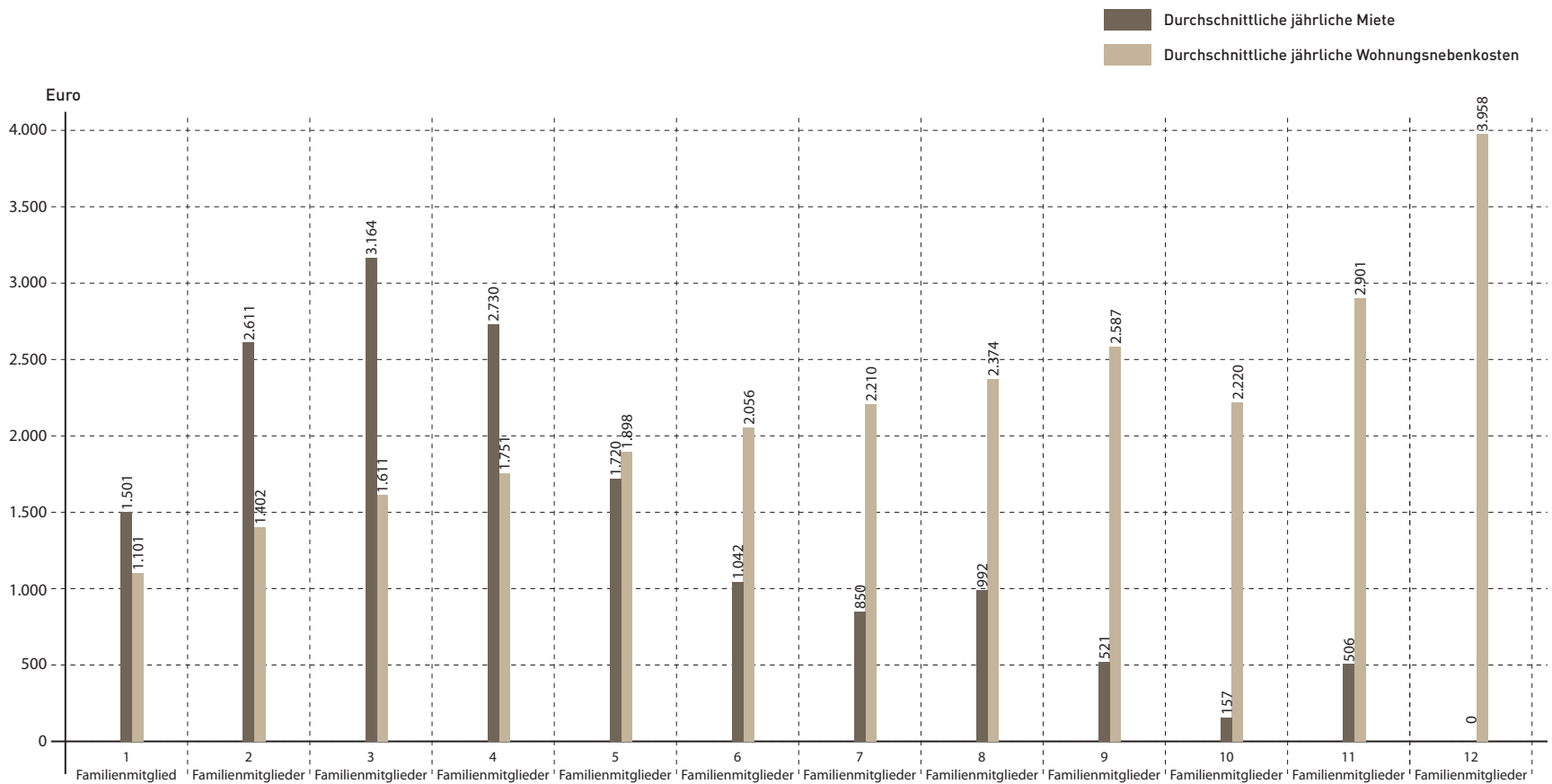


Diagramm 52: Durchschnittliche jährliche Miete und Wohnungsnebenkosten -WOBMI-Mieter



Abb.107: Kaiserau Baulos EA 2

Architekten:	cdm architetti associati
Bauherr:	WOBI- Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
Fertigstellung:	Mai 2011
Grundstücksfläche:	5.891 m ²
Fläche Garagen:	5161 m ²
Autoabstellplätze:	218
Oberirdische Baumasse:	42.800 m ³
Anzahl Wohnungen:	136
Kosten:	18.450.000 € ¹

¹ Casa Nova EA2. Istituto per l' Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. 14.

Das Architekturbüro cdm architetti associati wollte eine einzige Einheit schaffen, die auch als solche erkennbar ist. Es ist als ein einziges Volumen anzusehen, von welchem einzelne Volumen entfernt wurden.

Zuerst wurde ein Volumen in der Mitte entfernt, das nun als Mittelhof dienen soll. Anschließend wurden vom verbliebenem Volumen, weitere entfernt. Somit entstand ein Innenhof, welcher von 4 Wohnblöcken umgeben ist.

Da das Bauvolumen als eine einzige Einheit angesehen werden sollte, entschied man sich für eine einheitliche Fassade, welche unterschiedliche Öffnungen erhielt.

Das Dach wurde als fünfte Fassade angesehen und erhielt somit den gleichen Stellenwert wie die Fassade.

Jene Fassaden, welche zum Innenhof gerichtet sind, erhielten großzügige Loggien.²

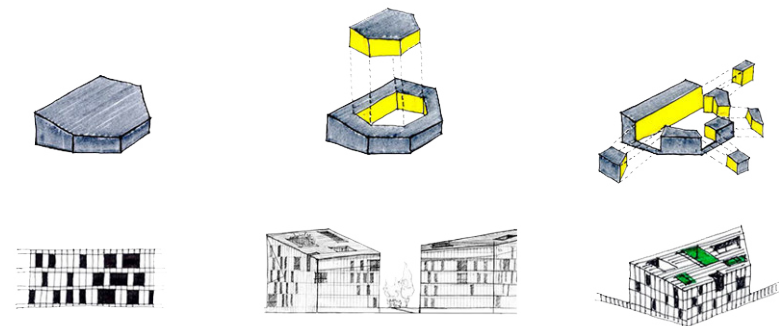


Abb.108: Konzept

² Casa Nova EA2. Istituto per l' Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. 15 f.



Abb.109: Kaiserau Baulos EA 2

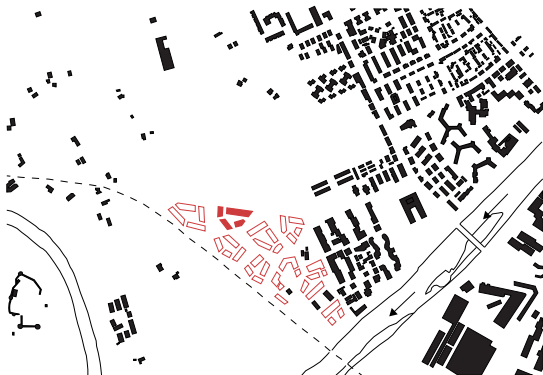


Abb.110: Schwarzplan

Der Innenhof und somit auch das Erdgeschoss liegen 135 cm höher, als die natürliche Umgebung. Um den Zugang im Erdgeschoss und im Innenhof zu ermöglichen, wurden an vier Stellen Treppen errichtet. An den zwei wichtigsten Hauptstraßen werden die Treppen durch Rampen ergänzt. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist an der Nordseite der Wohnanlage positioniert.

Der Innenhof verfügt über öffentliche Flächen für die Bewohner und Privatgärten für die im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen. Ebenfalls im Erdgeschoss situiert wurde ein Gemeinschaftssaal, welcher von den Bewohnern genutzt werden kann.

Die zweistöckige Garage bietet für 218 Kraftfahrzeuge einen Abstellplatz. Zusätzlich wurden noch zahlreiche Kellerräume und Technikräume geschaffen.

Da das Raumprogramm eine Vielzahl von Wohnungsgrößen und Typen vorsah, musste eine möglichst flexible Grundriss-Lösung vorgesehen werden.

Die vertikale Erschließung wurde im Gebäudeinneren positioniert, sodass die gesamte Außenfassade zur Verfügung stand. Außerdem können die Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen verschoben werden.³

³ Casa Nova EA2. Istituto per l' Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. 18.

Das interessanteste und wohl auch spektakulärste ist die Fassade. Sie besteht aus GFRC-Platten (Beton mit Faserverstärkung). Die 180 kg schweren und 3 cm dicken GFRC-Platten mussten an eine dahinterliegende feuerverzinkte Tragkonstruktion montiert werden.⁴

⁴ Casa Nova EA2. Istituto per l' Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. 20+29.



Abb.111: Kaiserau Baulos EA 2



Abb.112: Kaiserau Baulos EA 2



Abb.113: Kaiserau Baulos EA 2



Abb.114: Kaiserau Baulos EA 2



Abb.115: Kaiserau Baulos EA 2

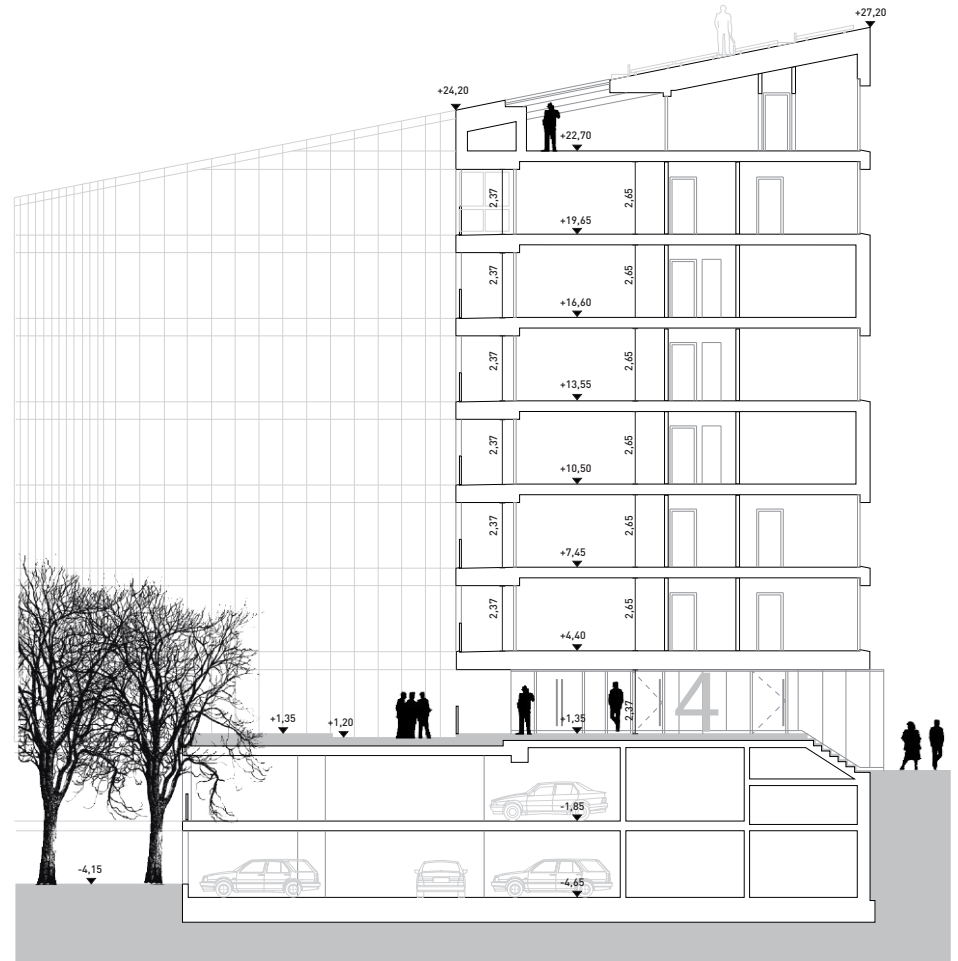


Abb.116: Schnitt

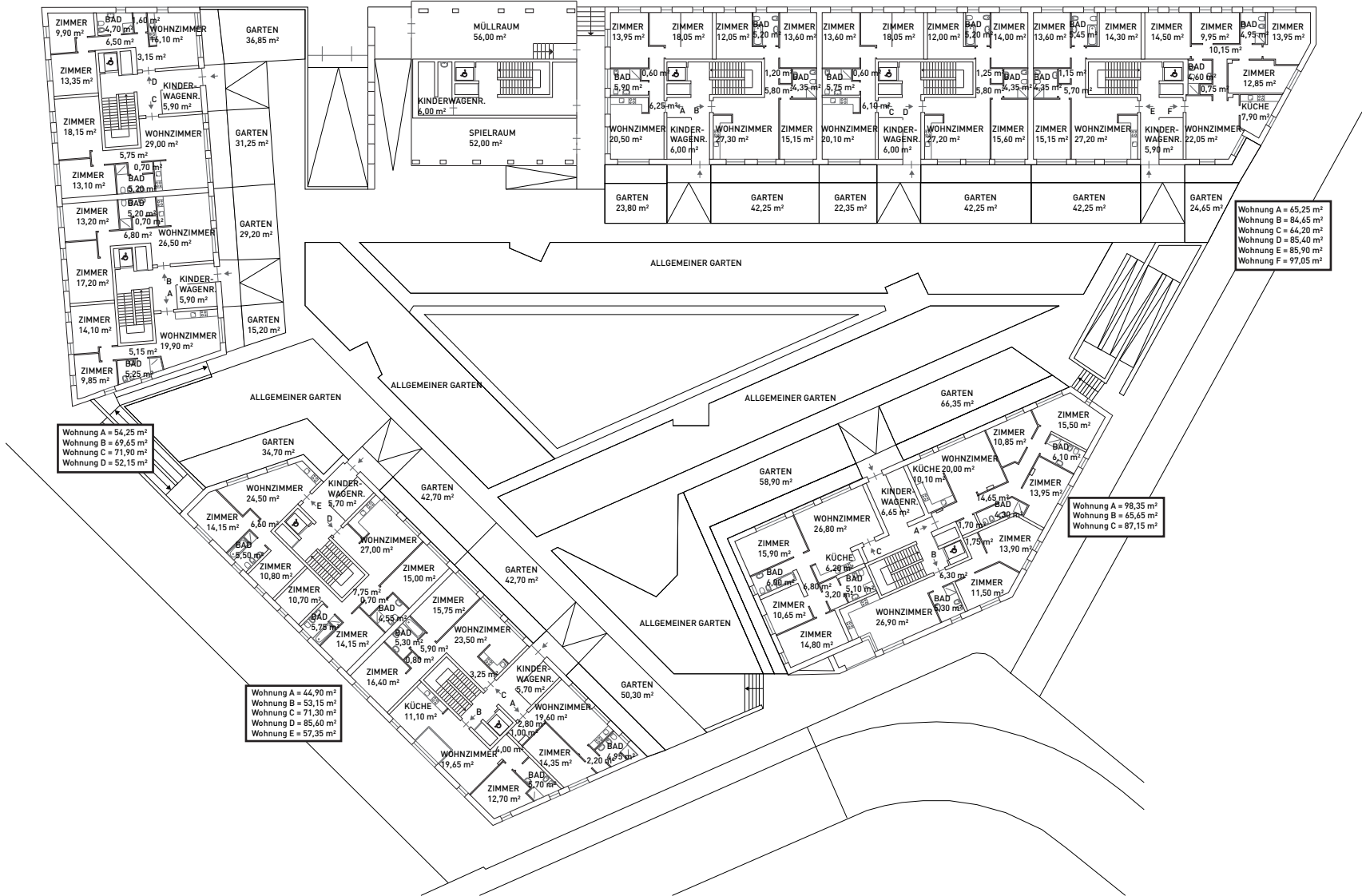


Abb.117: Grundriss

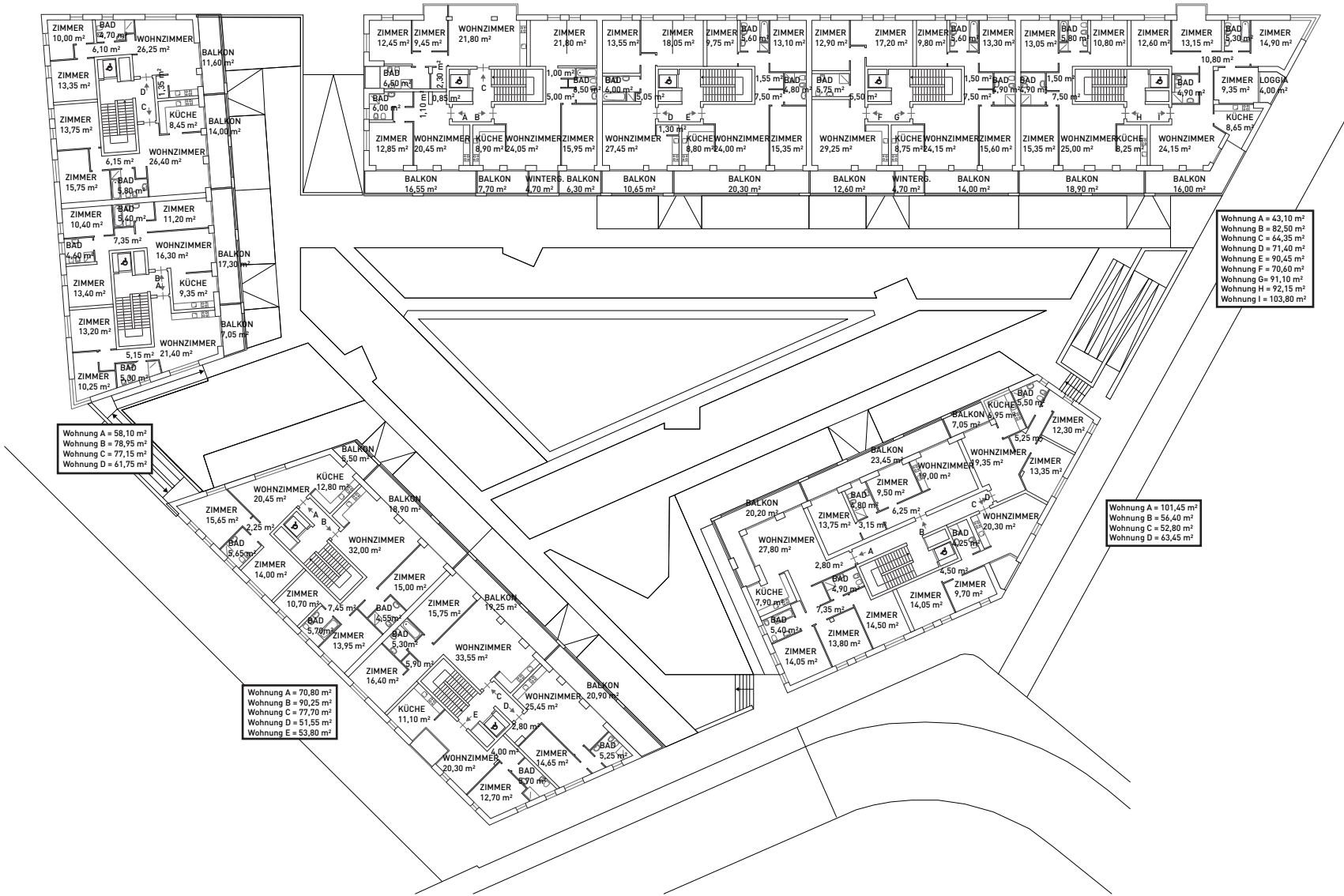


Abb.118: Grundriss



Abb.119: Wilhelm Palfrader

Ziel des Wohnbauinstitutes ist es, Wohnungen jenen Menschen zur Verfügung zu stellen, die ein geringes Einkommen haben.

Die Wohnungen werden vom Land finanziert und den sozial Schwächeren zur sogenannten Sozialmiete zur Verfügung gestellt.

Wir wollen versuchen auch innovative Wohnmodelle umzusetzen, so z.B. Mehrgenerationenhäuser, (welche vor allem in Österreich und Deutschland vorzufinden sind)

In Südtirol wird dieses Modell langsam auch umgesetzt, wie z.B. durch die Stiftung Sankt Elisabeth.

Ein anderes Modell ist das leistbare Wohnen.

Diese neuen Modelle sollen eine soziale Durchmischung der Bevölkerung bewirken. Es sollen keine Wohnviertel entstehen, wo nur die sozial schwache Schicht wohnt.

Diese Ziele haben wir auch in unseren neuen Leitlinien eingearbeitet.

Ich treffe mich jede Woche mit dem Landesrat. Die Kommunikation funktioniert tadellos.

Wir haben uns einige Österreichische Modelle angesehen und sind im Gespräch mit der Neuen Heimat Tirol.

Wir sind eine öffentliche Verwaltung, ein öffentliches Institut und das wird auch in Zukunft sicherlich so bleiben.

Die Grundsätze des Institutes sind: Wirtschaftlichkeit, Wirksamkeit, Unparteilichkeit, Gleichbehandlung, Transparenz und Verhältnismäßigkeit. Diese Grundsätze sind im Statut vorhanden, und werden weiter ausgearbeitet. Aber immer im Rahmen der öffentlichen Bestimmungen.

Die Gesetze zur Wohnbauförderung aus dem Jahre 1998 sind veraltet und kompliziert gestaltet.

Daher sind wir dabei, gemeinsam mit dem Land und anderen Körperschaften ein neues Gesetz zu verfassen, welches voraussichtlich 2018 in Kraft treten wird. Die großen Aufgaben, welche auf uns zukommen sind die Entbürokratisierung und Vereinfachung.

Die Mittelstandswohnungen wurden von der Bevölkerung nicht so gut angenommen und deshalb wird dieses Modell voraussichtlich auf das Modell des leistbaren Wohnens umgestellt.

Das Modell der zehnjährigen Mietrotation ist nicht gut angekommen, da die Mieter die Wohnung nach 10 Jahren verlassen müssen.

Zukünftig soll diese Frist wegfallen und die Miete je nach Einkommen etwas höher bzw. niedriger ausfallen.

Das Modell „Ratenkaufsystem“ wird auch in Zukunft bleiben. Voraussichtlich wird es aber noch angepasst, da es von der Bevölkerung nicht so gut angenommen wurde.

Der jetzige Trend läuft nach dem Motto „Braun vor Grün“. Es wird also der Bestand hergenommen und saniert. Es wird versucht, nicht mehr so viel auf die grüne Wiese auszuweichen und dort zu bauen, vor allem um Kulturgut einzusparen.

Es sind oftmals Randgebiete, die durch die urbanistische Planung der Gemeinde festgelegt werden. Diese legen die Wohnbauzonen fest. In Bozen ist das z.B. in Kaiserau, Firmian oder am Ende der Drususallee der Fall.

Wenn ich Mieter einer sozialen Wohnung des Wohnbauinstitutes bin, dann kann diese anschließend von meinem Sohn oder meiner Tochter übernommen werden, auch wenn diese mehr verdienen. Sie müssen in diesem Fall eine höhere Miete entrichten.

„Die Wohnungen des Wohnbauinstitutes sind Erbwohnungen“

Es gibt sehr viele Menschen, die gut verdienen, aber in einer Wohnung des Institutes leben. Sozial ist das nicht. Besser wäre es, wenn der Sohn oder die Tochter, welche die Wohnung übernimmt, diese nach 4 oder 5 Jahren verlassen muss, wenn das Einkommen zu hoch ist.

Das wird nicht funktionieren, weil es extrem aufwendig ist. Die Wohnungen müssten geschätzt werden, man müsste die Leute darüber verständigen etc. Wieso sollten sich die Leute das antun, wenn sie so wieso das ganze Leben lang in der Wohnung leben können. Wenn etwas fehlt, z.B. bei der Heizung ist die IPES dafür zuständig. Wenn man die Wohnung im Eigentum hat, dann muss man sich selber um alles kümmern.

Außerdem müsste das Institut zwei Wohnungen verkaufen, um eine neue bauen zu können. Rein wirtschaftlich würde sich das nicht auszahlen.

Im Allgemeinen gibt es in Meran an die 1200 leere Wohnungen und in Bozen sind es sicherlich viel mehr, also glaube ich nicht, dass man viele neue Wohnungen brauchen würde.

Die Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 70-80 m²

Die Sozialmiete beträgt im Durchschnitt an die 180 Euro im Monat (das ist der Mittelwert)

Ungefähr werden jährlich an die 400 Wohnungen in Südtirol neu zugewiesen.

Es sind an die 900 Leute, welche überhaupt keine Miete zahlen müssen.

Dadurch, dass Sie gratis wohnen können wird das nicht sonderlich geschätzt.

In einem Beschluss, welcher jetzt vorbereitet und untersucht wurde, müsste jeder Mieter mindestens 50 Euro pro Monat zahlen. Dies versteht sich natürlich unabhängig von der Einkommensstufe. Voraussichtlich tritt dieser Beschluss 2017 in Kraft.

75-80 % der Leute haben in Südtirol eine Eigentumswohnung

Es besteht die Möglichkeit um einen Beitrag anzusuchen.

Die Nebenkosten und die Kosten für die Garage oder Parkplatz sind extra zu bezahlen. Der Keller nicht. Jener ist bei der Wohnung inkludiert.

Wenn ich z.B. kein Auto habe oder keines mehr besitze, dann brauche ich keinen Garagenplatz oder Parkplatz zu bezahlen. Oft sind dies alte Leute.

Die Mieter einer sozialen Wohnung haben die Möglichkeit um einen Beitrag für die Wohnungsnebenkosten (Heizung, Strom ecc.) anzusuchen. Die Anträge müssen beim jeweiligen Sozialsprengel eingereicht werden.

In Bozen gibt es drei unterschiedliche Sitze und es wäre auf jeden Fall sinnvoll einen einzigen Sitz zu haben.

In den Außenstellen, wie z.B. in Brixen oder Meran können selbstverständlich auch die ganzen Formulare abgegeben werden.

Die Baustellen werden von uns kontrolliert, also wir machen die Bauleitung. Die Planungen werden meistens in Auftrag gegeben, manchmal werden auch von uns Pläne erstellt.

Die einzigen Arbeiter sind zwei oder drei Heizungstechniker, ansonsten wird alles in Auftrag gegeben.

Unser Problem ist, dass wir auf mehrere Sitze aufgeteilt sind und keinen Hauptsitz haben.

In Bozen haben wir drei Sitze. In einem Sitz ist die Direktion untergebracht, im anderen die Abteilung Wohnung und Mieter und dann gibt es noch das technische Amt, welches wiederum irgendwo anders untergebracht ist.

Dann gibt es noch Außenstellen in Meran, Brixen und kleine Niederlassungen in Schlanders, Sterzing, Bruneck und in Neumarkt.

Die Gesuche können in Bozen, Meran und Brixen vom 1. September bis zum 31. Oktober eingereicht werden. Unterm Jahr können die Gesuche nicht eingereicht werden.

Im neuen Gesetz ist geplant dies zu ändern. Man wird also in Zukunft die Gesuche das ganze Jahr über einreichen können, aber nur mehr alle drei Jahre.

Momentan muss man das Gesuch jedes Jahr neu verlängern.

Jedes Jahr werden an die 5.000 Gesuche eingereicht, welche bearbeitet werden müssen, aber nur 400 Personen kriegen jedes Jahr eine Wohnung zugeteilt.

Es gibt eine Kommission, welche die Gesuche überprüft, anschließend werden Rangordnungen erstellt.

Für jede Gemeinde werden Rangordnungen erstellt. Es gibt eine Deutsche, Italienische, Ladinische und allgemeine Rangordnung.

Dann gibt es eine Deutsche, Italienische und Ladinische Rangordnung für alte Leute (ab einem Alter von 60 Jahren).

Desweiteren gibt es Rangordnungen für soziale Kategorien (Leute mit Krankheiten, Drogensüchtige, Alkoholsüchtig etc.), aber immer auf die Sprachgruppen aufgeteilt.

Die Wohnungen werden nach Bedarf zugeteilt und nicht nach ethnischen Proporz.

Am Anfang war es zwar wichtig, dass nach Proporz zugewiesen worden ist, damit die deutsche und ladinische Sprachbevölkerung „ein bisschen aufholt“.

Aber die Tatsache ist, dass die italienische Bevölkerung einen viel größeren Wohnbedarf hat, als die deutsche oder ladinische Wohnbevölkerung.

Die italienische Sprachgruppe hat bei den Anträgen auch viel mehr Punkte gehabt.

Daher hat die Zuteilung nach Proporz viele Streitereien ausgelöst und irgendwann hat man dann tatsächlich die Wohnungen nach Bedarf zugeteilt.

In der Rangordnung wird darauf geachtet, wer die meisten Punkte hat, aber auch darauf, ob die Wohnung für diese Person angemessen ist. Es kann also der Fall auftreten, dass man auf der Rangliste auf Platz Nummer eins steht, jedoch die Wohnung einem anderen zugewiesen wird, da sie für den Erstplatzierten nicht geeignet ist.

In den Wohnungen des Institutes wohnen und Leben an die 30.000 Personen.

Die Durchschnittsmiete beträgt an die 180 Euro pro Monat und Wohnung.

Wir haben aber auch an die 900 Mieter, welche 0 Euro an Miete zahlen, außer die Spesen natürlich. Dann gibt es viele, welche nur 50 Euro zahlen müssen. Im neuen Gesetz soll eine Mindestmiete in Höhe von ca. 50 Euro eingeführt werden. Das ist natürlich sehr umstritten. Denn wenn man von jemandem 50 Euro verlangt, die er aber nicht hat, wird jener sich das Geld von anderen Stellen holen müssen (wie z.B. den Sozialdiensten)

Die Nebenkosten müssen die Mieter zahlen und teilweise auch die Arbeiten für ordentliche Instandhaltungen.

6 % der Mieter, welche ja jedes Jahr die Einkommenserklärung an das Institut abgeben müssen, werden bewusst überprüft. Bevor aber ein Antragsteller die Wohnung bekommt, wird immer alles überprüft. Die 6 % ist eine staatliche Regelung und ist in ganz Italien so.

Die Wohnungen gehen von Generation zu Generation weiter. Man muss nur 2 Jahre lang darin wohnen, dann hat man das Recht die Nachfolge anzutreten. Es gibt daher einige Fälle, wo Mieter in einer Sozialwohnung leben, aber viel verdienen.

Aber von jenen, die mehr verdienen, kassieren wir ein bisschen mehr Miete und das tut dem Institut auch gut. Denn hätten wir nur Mieter, welche gar nichts zahlen brauchen oder nur ganz wenig, dann hätten wir nichteinmal das Geld, ordentliche Instandhaltungsarbeiten durchzuführen und die Verwaltung zu zahlen.

In unseren Gebäuden haben wir 170 Geschäfte, natürlich auf ganz Südtirol verteilt, vor allem aber in Bozen und Meran, dann an die 80 Sitzungsversammlungsäle, viele Wohnungen haben wir der Bezirksmannschaft für Behinderte zur Verfügung gestellt. Dann haben wir auch Kinderrippen in unseren Räumlichkeiten untergebracht sowie Sozialgenossenschaften.

Soziale Vereinigungen müssen weniger Miete zahlen. Für die anderen Räumlichkeiten werden Ausschreibungen gemacht, wobei der Ausgangspreis die Landesmiete ist und der Preis je nach Angebot und Nachfrage steigt oder sinkt.

Wenn wir es nicht schaffen die Räumlichkeiten zu vermieten, können wir sie um die Hälfte der Landesmiete an soziale Vereinigungen geben.

Die lokale Bevölkerung hat eher weniger Wohnprobleme. Es sind eher jene Leute, welche vom restlichen Italien oder vom Ausland zuwandern, die Wohnprobleme in Südtirol haben. Diese haben einen großen Wohnungsbedarf. Sie haben aber noch nicht den Zugang zu Wohnungen, weil das Gesetz die lokale Bevölkerung durch die Ansässigkeitsklausel schützt.

Die Auswahl wo gebaut wird, hängt von den Gesuchen ab. In einer Gemeinde, wo es viele Gesuche gibt, wird das Bauprogramm auch dementsprechend aufgebaut.

In den kleineren Gemeinden am Land gibt es weniger Wohnbedarf, als in den großen Städten des Landes. Bozen, Meran, Brixen, Bruneck, Leifers und Gemeinden wie Lana, Eppan, also Randgemeinden haben einen hohen Wohnbedarf.

In 110 der 116 Gemeinden, welche Südtirol hat, gibt es Wohnungen des Wohnbauinstitutes

Grundsätzlich sind unsere Wohnungen ein bisschen unterbelegt, weil es keine Verpflichtung gibt, dass die Familien wieder aussiedeln müssen, wenn sich deren Anzahl verändert.

Wir haben zwar Mieteinnahmen, aber diese sind nicht allzu hoch. Mit diesen Einnahmen finanzieren wir den Betrieb, also die Angestellten und die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten an den Wohnungen.

Pro Jahr haben wir immerhin an die 10.000 Anfragen für ordentliche Instandhaltungsarbeiten.

Neubau und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten werden hingegen mit Programmen des Landes finanziert.

Die Grundstücke bekommen wir von den Gemeinden zugewiesen und bauen dann mit dem vom Land zur Verfügung gestellten Geld, Wohnungen. Dazu werden Bauprogramme erstellt.

Das Institut beschäftigt derzeit an die 230 Mitarbeiter, davon arbeiten ca. 190 in Vollzeit.

Früher hat es richtige Arbeitsmannschaften gegeben, welche diese Arbeiten erledigt haben. Anfang der 90-er Jahre wurde dies abgeschaffen, weil es nicht mehr rentabel war.

Heutzutage machen wir Ausschreibungen und schließen mit den jeweiligen Firmen Verträge ab. Diese bekommen dann den Auftrag vom Institut, die Arbeiten zu erledigen.

Aber wir haben noch ein paar Heizwärter und Gärtner im Haus.

Es gibt Vertrauenspersonen, welche eine gewisse Anzahl von Häuser oder Wohnungen übernehmen und diese sind dann direkte Ansprechpersonen für die Mieter.

Dann gibt es noch Mieterbetreuer, welche die Aufgabe haben den Kontakt zwischen Mieter und Institut herzustellen.

Davon gibt es ungefähr 10 - 12 Personen. Also hat jeder Mieterbetreuer an die 1.000 Wohnungen zu betreuen.

Früher hat das Institut die Wohnungen selbst verwaltet. Vor einigen Jahren hat man beschlossen die Verwaltung von Gebäuden abzugeben, vor allem von jenen, wo das Institut nicht mehr die Mehrheit an den Wohnungen in einem Gebäude besitzt oder jene Wohnungen bei denen das Institut nicht mehr Alleineigentümer ist.

Die Gebäude, wo wir alleiniger Eigentümer sind, werden von uns verwaltet.

Bei gemischten Eigentumsverhältnissen haben wir die Verwaltung abgegeben. Die gemischten Eigentumsverhältnisse sind aufgrund dessen entstanden, weil das Land Verkaufsprogramme beschlossen hatte. Dadurch wurden in den letzten Jahrzehnten tausende Wohnungen verkauft.

Das hat dem Institut große Probleme bereitet, weil wir nicht mehr die Mehrheit an den Kondominien gehabt haben und dadurch keine Sanierungsarbeiten mehr durchführen konnten.

Daher werden Gebäude mit gemischten Eigentumsverhältnissen extern verwaltet.

Ungefähr die Hälfte der Wohnungen wird extern verwaltet und die andere Hälfte verwalten wir.

Der Sanierungsbedarf ist groß. Wir sanieren jedes Jahr an die 400 Wohnungen, wobei 70-80 davon total saniert werden. Bei 200 Wohnungen erfolgt eine Widerinstandhaltung und bei den restlichen Wohnungen werden nur kleine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.

Ein Drittel der Gebäude sind aus den 30-40- 50er Jahren, ein Drittel ist aus den 60-70-80er Jahren und der Rest ist aus den 2000er Jahren zu sanieren.

Die Nachfrage nach Mittelstandswohnungen ist ganz gering. Die einzigen Wohnungen, welche das Institut gebaut hat sind in Kaieserau und da haben wir einfach Sozialwohnungen als Mittelstandswohnungen deklariert, aber gebaut worden sind keine.

Es gibt schon eine gewisse Bevölkerungsschicht, welche zu wenig verdient, um sich eine Wohnung auf den freien Markt leisten zu können und zu viel verdienen, um eine Sozialwohnung zu erhalten.

Das Wohnbauinstitut ist Mitglied der Nationalen Vereinigung der Wohnbauinstitute Italiens, das ist die Federcasa mit Sitz in Rom. Wir sind schon Jahrzehnte lang Mitglieder und haben auch einen regen Austausch.

Wir sind auch im Kontakt mit der Federcasa Nord-West, also Venetien, Friaul, Trentino-Südtirol. Mit denen arbeiten wir nochmals intensiver zusammen.

Seit einigen Jahren sind wir bei der europäischen Vereinigung Euronet Mitglied. Es sind viele französische, einige deutsche, schwedische und italienische Wohnbauinstitute dabei. Und mittlerweile sind auch ein paar tschechische und englische Wohnbauinstitute dabei. Österreichische jedoch nicht.

Es gibt Arbeitsgruppen, wie z.B. Ageing, welche sich mit dem Thema des Alterns in den Wohnungen beschäftigt.

Es gibt auch Arbeitsgruppen, welche sich mit Energieeinsparung beschäftigen, mit Senioren in den Wohnungen oder mit Mehrgenerationenhäuser etc.

Mit der ITEA in Trient haben wir auch über Jahrzehnte einen sehr guten Kontakt. Die ITEA ist in Trient, was in Südtirol das Wohnbauinstitut ist.

Ihr Problem besteht darin, dass sie nicht mehr vom Land gefördert werden und sich selbst finanzieren müssen.

In gewissen Bereichen sind sie aber auch sehr fortschrittlich, wie z.B. in der Öffentlichkeitsarbeit.

In letzter Zeit pflegen wir auch einen Austausch mit der Neuen Heimat Tirol. Diese sind in ganz Tirol aktiv. Diese sind ein wenig anders strukturiert. Sie sind wirtschaftlicher strukturiert.

Im September werden wir eine Tagung über leistbares Mietwohnen abhalten, welche von unserem Institut organisiert wird. Eingeladen sind die Neue Heimat Tirol und die ITEA aus Trient.

Das Institut war bis vor 10 Jahren ziemlich fortschrittlich, es gab viele Pilotprojekte, vor allem im energetischen Bereich aber aufgrund der finanziellen Situation mussten Einsparungen gemacht werden.

Im Jahre 1972 ist das Wohnbauförderungsgesetz zum ersten Mal genehmigt worden, im Jahre 1998 zum zweiten Mal und im Jahre 2016, 2017, 2018 will man wieder einen neuen Gesetzestext vorbringen.

Seit einem Jahr haben wir den neuen Präsidenten Heiner Schweigkofler. Dieser will sich vermehrt dem Sozialen, also dem Mieter zuwenden. Man will keine Viertel schaffen, in denen die sozial niedere Schicht Wohnungen hat, sondern es soll eine Mischung aller sozialen Schichten stattfinden. In den Vierteln soll mehr Sozialarbeit, Streetwork etc. in Zusammenarbeit mit sozialen Vereinigungen, Sozialgenossenschaften ecc. angeboten werden.

Keine Durchmischung der sozialen Schichten

Wenn Wohnungen für die sozial schwache Bevölkerungsschicht gebaut werden, dann entstehen Gebäude, wo zu 100 % sozial Schwache untergebracht werden.

Es findet daher keine Durchmischung der sozialen Bevölkerungsschicht statt.

Daher gibt es eine klare Trennung zwischen Mietwohnungen für Bevölkerungsschichten die es sich leisten können, eine Wohnung auf dem freien Markt zu erwerben und Mietwohnungen des sozialen Wohnbauinstitutes.

Die Mietwohnungen des sozialen Wohnbauinstitutes sind „Erbwohnungen“

Wenn beispielsweise die Eltern in einer sozialen Mietwohnung gelebt haben, dann hat man als Nachfolger ebenfalls das Recht in der Wohnung zu leben.

Voraussetzung ist nur, dass man 2 Jahre lang im Mietregister dieser Wohnung eingetragen war.

Unabhängig vom Einkommen

Unabhängig vom erzielten Einkommen kann der Nachfolger in der Wohnung bleiben. Allerdings ist eine höhere Miete an das Wohnbauinstitut zu entrichten. Diese ist jedoch geringer als jene auf dem freien Markt.

Wenige Gemeinschaftliche Flächen/Räume

Je nach Größe der Wohnhäuser oder Wohnanlagen sollten neu errichtete Mietwohnungen über mehr Spielräume, Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume etc. verfügen. Den Kindern und Familien muss die Möglichkeit geboten werden, sich in Gemeinschaftsräumen treffen und aufhalten zu können.

Einreichen der Gesuche

Die Gesuche um Zuweisung einer Mietwohnung beim sozialen Wohnbauinstitut können jedes Jahr nur vom 1. September bis zum 31. Oktober eingereicht werden. Vernünftiger wäre es, wenn man diesen Dienst das ganze Jahr über anbieten könnte.

Rangordnung

Es kommt vor, dass man in der Rangordnung an 1. Stelle steht, jedoch keine Wohnung zugesprochen bekommt, da z.B. momentan keine geeignete zur Verfügung steht.

Digitalisierung der Anträge

Die Anträge, auf Zuteilung einer sozialen Wohnung können nicht online ausgefüllt und an das Institut versendet werden.

Zuteilung der Wohnungen

Nicht jeder der um eine Wohnung ansucht und die dafür entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, bekommt auch eine Wohnung zugesprochen. Es kann also vorkommen, dass der Antragsteller sein Gesuch nach einem Jahr wiederholen muss.

Gültigkeitsdauer des Antrages

Ein Antrag hat eine Gültigkeitsdauer von ca. einem Jahr. Danach muss der Antrag neu gestellt werden. Eine neue Rangordnung wird vom Institut ausgearbeitet. Der Antragsteller, welcher vor einem Jahr bereits einmal um eine Wohnung angesucht hat, erhält dadurch keinen Vorteil.

Keine Sonderfinanzierungsprogramme

Leider bietet das soziale Wohnbauinstitut keine Finanzierungsprogramme für junge Paare oder junge, alleinstehende Personen, welche auf der Suche nach einer geeigneten und kostengünstigen Wohnung sind.

Das gleiche gilt für Personen, die bereits das 65. Lebensjahr vollendet haben und in eine kleinere und günstigere Mietwohnung umsiedeln wollen/könnten.

Mittelstandswohnungen nach Mietrotationssystem

Mit den Mittelstandswohnungen werden Personen angesprochen, welche zu viel verdienen, um beim sozialen Wohnbauinstitut einen Antrag für eine Mietwohnung zu stellen, gleichzeitig aber zu wenig verdienen um sich eine Wohnung auf den freien Markt leisten zu können.

Nach 10 Jahren muss die Wohnung vom Mieter verlassen werden. Daher handelt es sich nur um eine vorübergehende Lösung.

Zuteilung der Wohnungen

Die Wohnungen werden zuerst einmal gebaut und dann erst den Mietern zur Verfügung gestellt. Die Mieter haben dadurch nicht die Möglichkeit zu entscheiden, wie ihre zukünftige Wohnung aussehen soll. Dem zukünftigen Mieter sollte zumindest die Möglichkeit geboten werden, zwischen einigen Wohnungen wählen zu können.

Zuteilung der Wohnungen

Der Antragsteller hat nicht die Möglichkeit zwischen verschiedenen Wohnungen auszuwählen. Es wird ihm eine passende Wohnung zugewiesen.

Klimahaus/Klimaschutz tritt in den Vordergrund

In letzter Zeit kommt es öfters vor, dass das Argument des Klimahauses stärker im Vordergrund steht, als der Wunsch/Bedarf des Menschen.

Natürlich spielt der Klimaschutz eine wichtige Rolle, aber die Bedürfnisse, Wünsche etc. der Menschen sollten nicht vernachlässigt werden.

0 Euro Miete

Ungefähr 973 Haushalte leben kostenlos in Mietwohnungen des Wohnbauinstitutes. Dies erfüllt zwar den sozialen Aspekt, nämlich den sozial Schwachen eine angemessene Unterkunft zu bieten und ihnen eine Grundlage für das Leben zu gewähren, jedoch werden Kritiken laut, dass das kostenlose Wohnen von vielen nicht mehr so geschätzt wird.

Sozial schwache Schicht

Das WOBI unterstützt die sozial Schwachen und hilft ihnen mit einer kostengünstigen Wohnung eine Existenz aufzubauen.

Der sozial schwachen Schicht anzugehören bedeutet, dass das bereinigte Durchschnittseinkommen der letzten zwei Jahre (nach Abzug von Freibeträgen, eventuellen Unterhaltszahlungen, Lohnabhängigkeit etc.) geringer als 16.800 Euro ist.

Mietpreise nach Einkommen

Die Mietpreise für eine Wohnung werden nicht nach m² berechnet, sondern nach finanzieller Lage und Situation des Antragstellers. So kommt es vor, dass einige Haushalte gar keine Miete zahlen müssen und andere eine erhöhte Miete zahlen.

Großzügige Wohnungen

Haushalte mit 1-4 Familienmitglieder haben durchschnittlich große Wohnungen. Dadurch wird und ist eine gewisse Flexibilität gegeben. Kleine, auf ein Minimum der Fläche reduzierte Wohnungen, sind nicht flexibel genug.

Strenge Aufnahmeregelungen

Damit man beim WOBI eine Mietwohnung beantragen kann, müssen einige Voraussetzungen erfüllt werden. Durch diese Voraussetzungen werden der sozial schwachen Schicht, die sich am freien Markt keine Wohnung leisten kann, günstige Wohnmöglichkeiten geboten.

Hohe Bauqualität

Beim Bauen von sozialen Wohnungen, versucht das Wohnbauinstitut eine hohe Bauqualität zu gewährleisten. Die Mietwohnungen des sozialen Wohnbauinstitutes sollen nicht schlechter oder billiger erbaut werden, als andere Wohnungen auf den freien Markt.

Wohnungen für den Mittelstand

Es wurde ein Programm für den Mittelstand gestartet. Dadurch sollen jene Personen unterstützt werden, die es sich nicht leisten können auf den freien Markt eine Wohnung zu mieten, aber zu viel verdienen, um eine Wohnung des sozialen Wohnbauinstitutes zu erhalten.

Kontrollen bezüglich des Einkommens

Jedes Jahr muss von den Mietern des WOBI eine Einkommenserklärung abgegeben werden. Davon werden 6 % auf Wahrheitsmäßigkeit überprüft.

Planung

Der Mieter der zukünftigen Wohnung hat bei der Planung kein Mitspracherecht und kann daher seine Wünsche nicht äußern.

Die zukünftigen Mieter können ihre Wohnung nicht mitgestalten und es können auch keine Veränderungen vorgenommen werden.

Bau der Wohnung

Der zukünftige Mieter kann keine Eigenarbeit an der Wohnung leisten. Die Arbeiten werden von Bauunternehmern und Handwerkern ausgeführt.

Dem Mieter wird nur mehr die schlüsselfertige Wohnung übergeben.

Haftung

Für Arbeiten, welche nicht von zertifizierten Handwerkern durchgeführt werden, wird keine Haftung übernommen. Der Mieter müsste bei eventuellen Schäden die angefallenen Kosten selbst bezahlen.

Die Folge ist, dass größere Arbeiten vom Mieter selbst nicht erledigt werden können.

Zeitfaktor

Eigenarbeiten und Mitarbeiten beim Bau ihrer zukünftigen Wohnung sind aufgrund mangelnder Zeit nicht möglich.

Lärmbelästigung

Sind einige Mieter schon eingezogen und andere noch bei der Arbeit, so kommt es zu Lärmbelästigung.

Qualität

Die einheitliche Qualität eines Bauwerkes oder einer Wohnung ist nicht gegeben.

Wo können sich Mieter einbringen?

- Ausmalen der eigenen Mietwohnung
- Gemeinsame Projekte

Wenn den Mietern die Wohnungen zugeteilt wurden, könnte man mit Ihnen gemeinsame Projekte starten, um sich besser kennen zu lernen.

Die Mieter könnten z.B. folgende Arbeiten gemeinsam erledigen:

- Gartengestaltung bzw. Gartenarbeiten
- Gestaltung von gemeinsamen Bereichen, wie z.B. das Stiegenhaus, Gemeinschaftsräume, Garage, Waschraum etc.

Alleinlebende Frauen

Es sollten Wohnbauprogramme und Hilfsprogramme für alleinlebende Frauen gestartet werden, da diese laut Statistik am stärksten von der Armut gefährdet sind.

Frauen verdienen oftmals weniger als Männer, haben aber die gleichen Unterhaltskosten.

Alleinlebende Personen ab dem 65. Lebensjahr

Auch alleinlebende Personen im hohen Alter sind armutsgefährdet, da sie neben der monatlichen Pension keine Einnahmen mehr haben und diese oft sehr gering ausfällt.

Paare mit 3 und mehr Kindern

Familien, die viele Kinder haben, sind mit hohen Kosten konfrontiert. Viele dieser Familien sind von der Armut gefährdet.

Alleinerziehender Elternteil mit einem oder mehreren abhängigen Kindern

Diese haben es besonders schwer, da sie die Kinder alleine erziehen müssen und mit großen finanziellen Belastungen zu kämpfen haben.

Junge Paare/ alleinlebende Jugendliche

Junge Paare oder Jugendliche, welche von zu Hause ausziehen möchten, werden mit hohen Mietkosten auf dem freien Markt konfrontiert.

Wohnbauprogramme/Hilfsprogramme

Es sollten Wohnbauprogramme oder Hilfsprogramme vom sozialen WOBI gestartet werden, um auf die Bedürfnisse von alleinlebenden Frauen, älteren Menschen und jungen Personen eingehen zu können.

Mauerwerk

Das Mauerwerk von damals musste keine Klimahaushalts- und Brandschutzstandards oder geeignete Schallwerte aufweisen.

Fenster/Türen

Die Fenster und Türen waren früher einfacher gebaut und mussten keine Auflagen erfüllen. An einem Bauwerk gab es vorwiegend gleiche Fenster- und Türformate.

Aufzug

In den Wohngebäuden gab es keine Aufzüge. Die Wohnungen konnten nur zu Fuß erreicht werden. Für ältere und gehbehinderte Menschen gab es keine Möglichkeit in einem höheren Stockwerk zu wohnen.

Wohnungsgröße

Es lebten viele Menschen auf engstem Raum, was zu katastrophalen Wohnbedingungen führte. Die Lebensqualität in solchen Wohnungen war nicht angemessen.

Räume mit mehreren Funktionen

Ein und derselbe Raum musste als Küche, Wohnzimmer, Schlafraum, Spielraum für die Kinder etc. dienen.

Zimmer für jedes Kind

Früher mussten mehrere Kinder zusammen in einem Zimmer schlafen. Oftmals gab es so wenig Platz, dass die Wohnküche auch als Schlafplatz genutzt wurde.

Stromanschluss/Lichtquellen

Es gab nur wenige Stromanschlüsse und Lichtquellen in der Wohnung.

Rollos/Jalousien

Es gab keine Jalousien oder Fensterläden

Heizkörper/Wärmequelle

Der Herd in der Küche war oftmals die einzige Wärmequelle, welche es in einer Wohnung gab. Die anderen Räume blieben kalt oder wurden durch die Abwärme aus der Küche mit geheizt.

Bäder/WC

Als es noch keine Bäder und WCs in den Wohnungen gab, mussten die Leute die Wohnung verlassen und Etagenbäder und Etagen Klos benutzen. Damals gab es noch kein fließend warmes Wasser.

Technik

Elektronische Geräte waren zur damaligen Zeit noch nicht vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung war mit dem nötigsten ausgestattet.

Garage

Im Gegensatz zu heute wurden zur damaligen Zeit nur wenige Garagen gebaut bzw. benötigt.

Mauerwerk

Das Mauerwerk muss einem gewissen Klimahausstandard entsprechen. Zudem müssen eine gewisse Brandschutzklasse und gute Schallwerte erreicht werden.

Fenster/Türen

Die Fenster und Türen müssen heutzutage einen Klima-Haus Standard erfüllen und zudem noch einbruchsicher sein. Zudem sollten sie gute Schall- und Brandschutzwerte aufweisen. Auf Kundenwunsch haben Fenster und Türen heutzutage viele verschiedene Formate.

Aufzug

Je Stiegenhaus muss ein Aufzug integriert sein.

Wohnungsgröße

Gewünscht sind immer größere Wohnungen zu einem möglichst geringen Mietpreis oder Kaufpreis.

Geringe Betriebskosten/Instandhaltungskosten

Die Wohnung sollte möglichst geringe Betriebskosten und Instandhaltungskosten aufweisen.

Zimmer für jedes Kind

Die Wohnung sollte genügend Zimmer aufweisen, um jedem Kind ein eigenes Zimmer bieten zu können.

Steckdosen/TV-Sat Anschluss/Internet überall

Heutzutage müssen in jedem Zimmer mehrere Steckdosen, TV-Sat Anschlüsse und Internet vorhanden sein.

Lichter

In einem einzigen Raum sollten möglichst viele Deckenleuchten, Wandleuchten und Stehlampen vorhanden sein.

Die Wohnungen sollen sowohl durch Tageslicht, als auch durch künstliches Licht hell erscheinen.

Brand bzw. Feuermelder

Brand- und Feuermelder müssen in jedem Raum montiert werden und sind Pflicht.

Rollos/Jalousien

Jedes Fenster muss mit Rollos oder Jalousien ausgestattet sein. In der Regel muss alles automatisch gesteuert werden können.

Heizkörper/Fußbodenheizung

Zimmer sind mit Heizkörpern und Fußbodenheizung ausgestattet. Auch Bäder und WCs werden immer komfortabler. Fußbodenheizung und Heizkörper sind standardmäßig vorhanden.

Bäder/WC

Man gibt sich nicht mehr mit einem Bad zufrieden. Es müssen gleich mehrere Bäder sein.

Technik

Unzählige elektronische Geräte wie Waschmaschine, Spülmaschine, Backofen, Mikrowelle etc. sind heutzutage in einer Wohnung Standard.

Garage/Keller

Kellerräume und Abstellplätze für Autos bzw. Garagen müssen heutzutage mit einer Wohnung mit angeboten werden.

Balkon/Terrasse/Garten

Die Wohnung sollte entweder einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder einen kleinen Garten aufweisen.

Umgebung

Mieter wollen Wohnungen die in einer ruhigen, grünen Umgebung liegen, aber trotzdem zentrumsnah sind.

Um in den Genuss einer Wohnbauförderung des Landes für den Neubau oder Kauf der Erstwohnung zu gelangen, muss der Antragsteller die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung erfüllen.

Es müssen folgende allgemeine Voraussetzungen gegeben sein:

1) Der Gesuchsteller muss seit mindestens 5 Jahren den Wohnsitz oder den Arbeitsplatz in der Provinz haben.

2) Als Gesuchsteller darf man weder im Eigentum einer angemessenen/geeigneten und leicht erreichbaren Wohnung für sich und seine Familie sein, noch darf man einen Fruchtgenuss, ein Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben. In den letzten 5 Jahren vor Einreichen des Gesuches darf eine solche Wohnung auch nicht veräußert worden sein. Das gleiche gilt auch für jene Person, die mit dem Gesuchsteller in einer eheähnlichen Beziehung lebt.

3) Wenn ein Familienmitglied des Antragstellers bereits in den Genuss einer Förderung für den Bau, Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung gekommen ist, so darf nicht mehr um einen Beitrag angesucht werden. Dies gilt nicht, wenn man eine neue Familie gründet.

4) Die vorgeschriebene Einkommensstufe darf nicht überschritten werden.¹

- Nummer 1 kommt nicht zur Anwendung wenn es sich um einen Antragsteller handelt, welcher vor seiner Auswanderung mindestens fünf Jahre lang in Südtirol ansässig war und jetzt wieder beabsichtigt nach Südtirol zu kommen.

- Nummer 2 kommt nicht zur Anwendung, wenn die Wohnung aufgrund eines öffentlichen Interesses enteignet wurde.²

¹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 45.

² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 45.

1) Falls der Antragsteller ledig ist und keine unterhaltsberechtigten Familienangehörige hat, muss er das 23. Lebensjahr vollendet haben. Diese Regelung kommt nicht zur Anwendung, wenn es sich um einen Antragsteller mit einer Behinderung handelt.

2) Eltern, Schwiegereltern oder Kinder des Antragstellers, dürfen nicht im Besitz einer von seinem Arbeitsplatz oder Wohnort leicht erreichbaren Wohnung sein, dessen

$$\begin{array}{c} \text{Konventionalwert} \\ \geq \\ \text{Konventionalwert einer} \\ \text{Wohnung mit 100 m}^2 \\ \text{Konventionalfläche} \\ \times \\ \text{Anzahl der Kinder}+1 \end{array}$$

Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren veräußert worden sind, werden bei der Berechnung des Konventionalwertes ebenfalls berücksichtigt.³

Wurde für die Wohnung ein Darlehen aufgenommen, so wird dies bei der Berechnung des Konventionalwertes auch berücksichtigt.

Außerdem wird die Beteiligung der Eltern und Schwiegereltern an Wohnungen, welche einer Personengesellschaft oder GmbH angehören, berücksichtigt.

Die Wohnung, die Teil eines geschlossenen Hofes ist und den Eltern, Schwiegereltern oder Kindern gehört, wird bei der Berechnung des Konventionalwertes nicht berücksichtigt. Bei allen anderen Wohnungen wird der Konventionalwert durch die Anzahl der Kinder -1 dividiert.

3) Ist der Gesuchsteller (Ehegatte oder die in eheähnlicher Beziehung lebende Person) im Eigentum oder hat er das Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer für die Familie ungeeigneten oder nicht leicht erreichbaren Wohnung, so kann trotzdem um eine Förderung angesucht werden.

Ist er im Besitz einer solchen Wohnung oder wurde diese in den letzten 5 Jahren veräußert, so darf der Beitrag nicht höher ausfallen, als die Differenz des Konventionalwertes zwischen der Alten bzw. veräußerten und der zu kaufenden Wohnung.

Der Konventionalwert einer Wohnung, die sich außerhalb Südtirols befindet wird ebenfalls berücksichtigt.

4) Der Antragsteller muss nach Abzug eventueller Amortisationsraten auf das Darlehen der Wohnung, noch über das Lebensminimum verfügen.⁴

³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 46.

⁴ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 46.

Nicht EU- Staatsbürger müssen in den letzten 5 Jahren regulär und ohne Unterbrechung in Südtirol gelebt haben und mindestens 3 Jahre davon einer Arbeit nachgegangen sein.⁵

- Wenn ein Familienmitglied des Antragstellers bereits in den Genuss einer Förderung für den Bau, Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung gekommen ist, darf nicht mehr um einen Beitrag angesucht werden. Dies gilt nicht, wenn man eine neue Familie gründet.

- Entspricht die Wohnung, für welche schon ein öffentlicher Beitrag gewährt wurde, nicht mehr dem Grundwohnbedarf, so kann ein weiteres Mal um Förderung angesucht werden.⁶

Um eine Wohnbauförderung zu erhalten, muss die zu fördernde Wohnung die Merkmale einer Volkswohnung aufweisen. Die Konventionalfläche und der Konventionalwert der Wohnung sind ausschlaggebend, um die Höhe der Wohnbauförderung festzulegen. Die zu fördernde Wohnung darf nicht überfüllt sein.

⁵ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (18.06.2016).

⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (18.06.2016).

Wird eine sanierungsbedürftige Wohnung gekauft, welche älter als 25 Jahre alt ist, kann ebenfalls um einen Beitrag angesucht werden.(Wiedergewinnung der Erstwohnung) Dies wird Form eines einmaligen Schenkungsbeitrages ausbezahlt.

- die allgemeinen Voraussetzungen für den Neubau, Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung nicht vorhanden sind.

- die zu fördernde Wohnung die vorgeschriebenen Voraussetzungen nicht erfüllt.

- der Antragsteller in der V. Einkommensstufe liegt und auf einem geförderten Baugrund baut.

- der Antragsteller die Wohnung von Verwandten oder Verschwägerten 1. Grades kauft.

Laut dem Landesgesetz vom 18. März 2016 Nr. 5 wird die V. Einkommensstufe ab dem 1. Jänner 2017 abgeschafft.⁷

Die IV. Einkommensstufe darf daher ab dem 1. Jänner 2017 nicht mehr überschritten werden!

Der Antragsteller und seine in eheähnlicher Beziehung lebende Partnerin dürfen gemeinsam die V. Einkommensstufe (56.400,00 Euro) nicht überschreiten.⁸

⁷ Vgl. Landesgesetz 2016/5, Art.7.

⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (19.06.2016).

- Wird das Gesuch vor dem 30. April eingereicht, werden das erzielte Einkommen vor drei Jahren und das vor zwei Jahren als Berechnungsgrundlage herangezogen.
- Bei Gesuche, die nach dem 30. April eingereicht werden, wird das erzielte Einkommen vor zwei Jahren und das vor einem Jahr als Berechnungsgrundlage herangezogen.⁹

Für Gesuche, welche nach dem 30. April 2016 eingereicht wurden, sind die bereinigten Einkommen von 2015 und 2014 relevant.

Aus diesen beiden Werten wird das bereinigte Durchschnittseinkommen ermittelt.

Das bereinigte Einkommen eines jeden Jahres wird folgendermaßen berechnet:

Bereinigtes Einkommen = Besteuerbares Einkommen - Freibeträge - evtl. Unterhaltszahlungen (müssen belegt werden) - 25 % (bei Lohnabhängigen)

(Bereinigtes Einkommen (Jahr) + Bereinigtes Einkommen (Jahr))/2 =

Bereinigtes Durchschnittseinkommen¹⁰

Das bereinigte Durchschnittseinkommen darf im Jahr 2016 die V. Einkommensstufe nicht (56.400,00 Euro) überschreiten.¹¹

Folgende Einkünfte werden nicht als Einkommen bewertet:

Studienstipendien, Kriegspensionen, INAIL-Renten, Begleitgeld, Pflegegeld.

Handelt es sich um beruflich Selbstständige, welche wenig verdienen, wird als Einkommensgrundlage der Kollektivvertrag herangezogen.¹²

- Für die Berechnung des Einkommens werden bei Unternehmern und Selbstständigen der Umsatz und das erklärte Gesamteinkommen berücksichtigt.

- Wurde für die Wohnung ein Bankdarlehen aufgenommen, muss dem Antragsteller, nach Abzug eventueller Amortisationsraten, das Lebensminimum verbleiben.¹³

In der Tabelle sind die Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015 ersichtlich:

	Freibetrag 2014	Freibetrag 2015
Ehegatten/ mittelnde Person	12.400 €	12.500,00 €
1. Kind	4.500 €	4.600,00 €
2. Kind	5.100 €	5.100,00 €
3. Kind usw.	6.100 €	6.100,00 €

Alleinerzieher		
1. Kind	8.500 €	8.500,00 €
2. Kind	5.100,00 €	5.100,00 €
3. Kind usw.	6.100,00 €	6.100,00 €

Tabelle 10: Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015

⁹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016304 (19.06.2016).

¹⁰ Vgl. Online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (20.06.2016).

Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> (20.06.2016).

¹¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (20.06.2016).

¹² Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> (20.06.2016).

¹³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (22.06.2016).

Damit junge Ehepaare leichter in den Genuss einer Wohnbauförderung für den Neubau/Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung kommen, sieht das Gesetz für die Berechnung des Einkommens und somit der Einkommensstufe eine gewisse Erleichterung vor. Dafür müssen allerdings einige Voraussetzungen erfüllt werden:

- Der Antrag muss innerhalb von 5 Jahren ab Eheschließung gestellt werden.
- Beide müssen jünger als 35 Jahre sein.
- Beide müssen mindestens 50 % in Vollzeit oder Teilzeit arbeiten.
- Die zu fördernde Liegenschaft/Wohnung gehört ihnen gemeinsam zu je 50 %.

Um die Einkommensstufe festzustellen, wird das Einkommen des Ehepaares durch zwei dividiert.¹⁵ Der Freibetrag für die Ehegattin darf nicht mehr abgezogen werden.¹⁶

Die einheitliche Einkommens- und Vermögensklärung ist ab dem Jahr 2017 für den Zugang zu einer Wohnbauförderung notwendig.¹⁷

Diese stellt eine Vereinheitlichung für die Erhebung von Einkommen und Vermögen dar.¹⁸

- Für den Kauf der Erstwohnung: 20 Punkte
- Für den Neubau der Erstwohnung: 23 Punkte¹⁹

Im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Artikel 47 wurden die Bevorzugungskriterien für die Gewährung einer Förderung festgelegt. Die drei wichtigsten Kriterien sind:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Familie bzw. in eheähnlicher Beziehung lebenden Personen, stehen an vorderster Stelle. Danach folgt die Größe der Familie und an dritter Stelle steht die Dauer der Ansässigkeit in der Provinz.²⁰

¹⁴ Vgl. Landesgesetz 2016/5, Art. 5. Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“

¹⁵ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 46/ter.

¹⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016284 (23.06.2016).

¹⁷ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/> (17.11.2015).

¹⁸ Vgl. online unter: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-kategorien.asp?bnsvf_svid=1018384 (17.11.2015).

¹⁹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 (22.06.2016).

²⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 47.

Je nach Einkommensstufe werden folgende Punkte vergeben					
Einkommensstufen		festgestelltes Gesamteinkommen			Punkte
I.		bis zu 22.500,00 €			10
II.		von 22.500,01 €	bis zu 25.100,00 €		9
		von 25.100,01 €	bis zu 27.900,00 €		8
		von 27.900,01 €	bis zu 30.500,00 €		7
III.		von 30.500,01 €	bis zu 33.500,00 €		6
		von 33.500,01 €	bis zu 36.500,00 €		5
VI.		von 36.500,01 €	bis zu 40.100,00 €		4
		von 40.100,01 €	bis zu 43.800,00 €		3
V.		von 43.800,01 €	bis zu 50.000,00 €		2
		von 50.000,01 €	bis zu 56.400,00 €		1
Je nach Zusammensetzung der Familie werden folgende Punkte vergeben					
					Punkte
Antragsteller					2
Ehegatten oder Lebensgefährten					2
für jedes weitere Familienmitglied					2
Alleinerzieher bekommt zusätzlich					2
Je nach Jahre der Ansässigkeit werden folgende Punkte vergeben					
Jahre der Ansässigkeit					Punkte
von 5 bis 8					1
von 9 bis 11					2
12-13					3
14-15					4
16-17					5
18-19					6
20-21					7
22-23					8
24-25					9
26-27					10
28 und mehr					11

Wegen anderer Ursachen/Gründe werden auch Punkte vergeben		
Grund	Voraussetzung	Punkte
Zwangsräumung	min. 4 Jahre in der Wohnung gelebt	3
Dienstwohnung widerrufen	min. 10 Jahre in der Wohnung gelebt	3
Unbewohnbar	min. 3 Jahre in der Wohnung gelebt	5
Überfüllt/ Nicht geeignet	min. 3 Jahre in der Wohnung gelebt	2
	jedes weitere Jahr	1 (max.3)
Eheschließung	innerhalb 3 Jahre	5
Je nach Invaliditätsgrad des Gesuchstellers werden folgende Punkte vergeben		
Invaliditätsgrad	Kategorie	Punkte
von 34% bis 49%	siebte und achte	2
von 50% bis 74%	fünfte und sechste	3
von 75% bis 83%	dritte und vierte	4
von 84% bis 100%	erste und zweite	5
Je nach Invaliditätsgrad eines unterhaltsberechtigten Familienmitgliedes werden folgende Punkte vergeben		
Invaliditätsgrad	Kategorie	Punkte
von 34% bis 49%	siebte und achte	1
von 50% bis 100%	erste bis sechste	2
Weitere Punkte erhaltet der Gesuchsteller wenn		
Grund		Punkte
Invalidenrente/Dienstinvalidenrente bezieht (von der staatlichen Sozialversicherungsanstalt/ Schatzministeriums)		4
Arbeitsfähigkeitsverminderung von mehr als 83 % (von der Sanitätskommission festgestellt)		+1
Teilinvalid, wenn älter als 65 (keine Angabe über Invaliditätsgrad/keine Invalidenrente bezieht)		3
Vollinvalid, wenn älter als 65 (keine Angabe über Invaliditätsgrad/keine Invalidenrente bezieht)		+2
Invalidenrente/Dienstinvalidenrente von unterhaltsberechtigten Familienmitglied		2

Tabelle 11: Punktevergabe

Seit dem 1. September 2015 werden für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung keine zinslosen Darlehen mehr vergeben, sondern nur mehr einmalige Beiträge ausbezahlt.

Antragsteller, welche auf geförderten Baugrund bauen und die V. Einkommensstufe erreichen, erhalten keine Förderung.

Wird vom Antragsteller eine mehr als 25 Jahre alte Wohnung gekauft, kann um einen Beitrag für die Wiedergewinnung der Erstwohnung angesucht werden. Kauft der Antragsteller die Wohnung von einem Verwandten oder Verschwägerten 1. Grades, erhält er keine Förderung.

Für die Höhe der Förderung wird berücksichtigt:

- Einkommen
- Punktezahl ²¹

In dieser Tabelle sind die maximalen Beiträge je Einkommensstufe und familiärer Situation aufgelistet

Anzahl der Familienmitglieder	I. Einkommensstufe 45%	II. Einkommensstufe 35,61%-45%	III. Einkommensstufe 28,57%-35,61%	IV. Einkommensstufe 20%-28,57%	V. Einkommensstufe 20,00%
Einzelperson	29.250,00	23.147,00 29.250,00	18.571,00 23.147,00	13.000,00 18.571,00	13.000,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	42.750,00	33.830,00 42.750,00	27.142,00 33.830,00	19.000,00 27.142,00	19.000,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	52.650,00	41.664,00 52.650,00	33.427,00 41.664,00	23.400,00 33.427,00	23.400,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	58.500,00	46.293,00 58.500,00	37.141,00 46.293,00	26.000,00 37.141,00	26.000,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	64.800,00	51.278,00 64.800,00	41.141,00 51.278,00	28.800,00 41.141,00	28.800,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	67.392,00	53.330,00 67.392,00	42.786,00 53.330,00	29.952,00 42.786,00	29.952,00
Einzelperson mit 1 Kind	40.500,00	32.049,00 40.500,00	25.713,00 32.049,00	18.000,00 25.713,00	18.000,00
Einzelperson mit 2 Kindern	46.800,00	37.034,00 46.800,00	29.713,00 37.034,00	20.800,00 29.713,00	20.800,00
Einzelperson mit 3 Kindern	53.100,00	42.020,00 53.100,00	33.713,00 42.020,00	23.600,00 33.713,00	23.600,00

Tabelle 12: Maximale Beiträge je Einkommensstufe

²¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016284 [24.06.2016].

Antragsteller, welche bis zum 24. Mai 2016 zu einer Wohnbauförderung des Landes für den Bau oder Kauf von Wohnungen zugelassen worden sind, unterliegen der **20-jährigen Sozialbindung**.²²

Die Bindung wird im Grundbuch vermerkt und beginnt mit der tatsächlichen Bewohnung der Wohnung zu laufen.

Die Wohnung muss 10 Jahre lang vom Antragsteller und deren Familie ständig und tatsächlich bewohnt werden und darf weder verkauft, noch vermietet oder mit dinglichen Rechten belastet werden. Eine Ausnahme bildet die Amortisierung des für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der geförderten Wohnung aufgenommenen Darlehens. Für jene Wohnungen, welche auf geförderten Baugrund errichtet worden sind, kann ein hypothekarisches Darlehens von 100 - 150 % des Konventionalwertes der Wohnung aufgenommen werden.²³

Mittels einer Ermächtigung von Seiten des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau besteht die Möglichkeit, maximal zwei Räume der Wohnung an Schüler, Studenten, Lehrlinge, Arbeitnehmer oder Senioren zu vermieten. Die Wohnung darf aber dadurch für die Familie nicht ungeeignet oder überfüllt sein. Die Wohnung kann mit Genehmigung auch an Verwandte oder Verschwägte innerhalb des dritten Grades vermietet werden.²⁴

Im zweiten Bindungsjahrzehnt kann die Wohnung an Personen, welche die allgemeinen Voraussetzungen auf Zuteilung einer Wohnbauförderung erfüllen, veräußert, vermietet und mit dinglichen Rechten belastet werden. Die Wohnung kann außerdem mit einem un-

eingeschränkten hypothekarischen Darlehen belastet werden. Dazu braucht es allerdings die Genehmigung von Seiten des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau. Die Wohnung kann aber auch an das Wohnbauinstitut oder an die Gemeinde vermietet werden. Die Wohnung kann nur zu einem 25 % niedrigeren Landesmietzins vermietet werden.

Wird die Wohnung veräußert, muss der Käufer den eventuell abgeschlossenen Darlehensvertrag übernehmen und für dessen Tilgung aufkommen.

Durch die Genehmigung von Seiten des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau kann im zweiten Bindungsjahrzehnt auch das nackte Eigentum veräußert werden.²⁵

Wer nach dem 24. Mai 2016 eine Wohnbauförderung des Landes zugesprochen bekommen hat, muss nur mehr eine **10-jährige Sozialbindung** im Grundbuch vermerken.²⁶

Der geförderte Baugrund unterliegt aber noch immer der zwanzigjährigen Sozialbindung und kann nur an Personen zugewiesen werden, welche die Voraussetzungen auf Zuteilung eines geförderten Baugrundes erfüllen.²⁷

²² Vgl. Landesgesetz, 2016/10, Art. 5.

²³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

²⁴ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

²⁵ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

²⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

und vgl. auch Landesgesetz, 2016/10, Art. 5.

²⁷ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

Hat der Antragsteller eine Wohnbauförderung erhalten, ist es ihm in den 10 Jahren der Sozialbindung nur aus spezifischen Gründen erlaubt, die Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten. Die entsprechende Erlaubnis muss vom Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau erteilt werden. Einige Gründe sind:

- Kauf einer neuen Wohnung, welche für die Familie geeignet ist.
- Verlegung des Wohnsitzes in eine andere Gemeinde.
- Aus gesundheitlichen Gründen kann die Wohnung nicht mehr genutzt werden.
- Familiäre Probleme.
- Wenn man in die Wohnung der Partnerin/eheähnlichen Beziehung lebenden Person einzieht.
- Übergabe der Wohnung die Teil eines geschlossenen Hofes ist.
- Trennung/Scheidung.²⁸

Die Wohnung kann aber nicht an beliebige Personen vermietet werden. Sie kann entweder an das Wohnbauinstitut (WOBI), an die von der Gemeinde ausgewählte Person oder an Verwandte 3. Grades, welche die Voraussetzungen zum Neubau oder Kauf der Erstwohnung erfüllen, vermietet werden. Haben Gemeinde und Wohnbauinstitut kein Interesse, besteht die Möglichkeit die Wohnung an jene Personen zu vermieten, welche die Voraussetzungen zum Neubau oder Kauf der Erstwohnung erfüllen. Für die Wohnung kann ein 25 % niedrigerer Landesmietzins verlangt werden.²⁹

Im zweiten Bindungsjahrzehnt besteht die Möglichkeit die Wohnung an Personen zu vermieten, welche die allgemeinen Voraussetzungen für den Erhalt einer Wohnbauförderung erfüllen. Es muss allerdings eine Genehmigung beim Direktor der Abteilung Wohnungsbau eingeholt werden.

Wurde die Wohnung auf einem geförderten Grundstück gebaut, muss der Mieter die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllen.³⁰

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung nur teilweise zu vermieten. Man wohnt daher immer noch in der Wohnung, vermietet aber maximal zwei Räume an eine andere Person. Dies können Schüler, Studenten, Lehrlinge, Arbeitnehmer oder Senioren sein. Die Wohnung darf dadurch nicht ungeeignet oder überfüllt sein. Die Miete ist von der Provinz genauestens festgelegt. Für ein Einbettzimmer kann eine Miete von 217,50 Euro verlangt werden. Die Mieter müssen allerdings auch gewisse Voraussetzungen erfüllen.³¹

²⁸ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 63.
²⁹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1006900 [25.06.2016].

³⁰ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1006900 [25.06.2016].
³¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016766 [25.06.2016].
Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

Der Verkauf von geförderten Wohnungen an das Wohnbauinstitut ist im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Artikel 29 geregelt.³²

Ist man als Eigentümer einer geförderten Wohnung in eine unverschuldete finanzielle Schieflage geraten, besteht die Möglichkeit die Wohnung an das Wohnbauinstitut zu verkaufen. Das Wohnbauinstitut kann, aber muss die Wohnung nicht unbedingt kaufen.

Voraussetzungen:

- Sozialbindung im Grundbuch vermerkt
- Pfändung der Immobilie im Grundbuch vermerkt³³

Erfüllt der Betroffene die Voraussetzungen und die nötige Punktezahl von 20, wie dies vom Wohnbauinstitut verlangt wird, kann er als Mieter in der Wohnung verbleiben.³⁴

Die Wohnung darf nur an Personen verkauft werden, welche die notwendigen Voraussetzungen für den Neubau oder Kauf der Erstwohnung erfüllen. Der Käufer übernimmt die Sozialbindung und ist für die Rückzahlung von eventuellen Darlehen verantwortlich. Sind noch Beitragsraten ausständig, haftet dafür der neue Wohnungseigentümer. Der Käufer kann um keine weitere Wohnbauförderung für den Neubau oder Kauf der Erstwohnung ansuchen.³⁵

Es besteht die Möglichkeit, die Sozialbindung an der geförderten Wohnung auf eine neu erbaute/gekaufte Wohnung zu übertragen. Die neue Wohnung muss den Anforderungen der Familie entsprechen und die Merkmale einer Volkswohnung aufweisen. Um die Sozialbindung auf die geförderte Wohnung zu löschen muss eine Bankgarantie hinterlegt werden. Erst dann darf man frei über die Wohnung verfügen und sie auch verkaufen.³⁶

Damit der Ehegatte bzw. die in einer eheähnlichen Beziehung lebende Person die Hälfte des Eigentums einer Wohnung übernehmen kann, muss man die allgemeinen Voraussetzungen erfüllen, um eine Wohnbauförderung zu erhalten. Die Förderungen werden auf beide Partner aufgeteilt.³⁷ In Fall einer Trennung wird die Wohnbauförderung auf die in der Wohnung lebende Person reduziert.³⁸

³² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 29.

³³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016744 [25.06.2016].

³⁴ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 29.

³⁵ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016724 und vergleiche auch Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 63. [25.06.2016].

³⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1003922 [26.06.2016].

³⁷ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1006840 [26.06.2016].

³⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016744 [27.06.2016].

Das nackte Eigentum kann erst im zweiten Bindungs- jahrzehnt abgetreten werden, wobei man einen lebenslangen Fruchtgenuss an der Wohnung hat.³⁹

Die Wohnbauförderung wird weiterhin gewährt, wenn der Erbe die Voraussetzungen für den Erhalt einer Wohnbauförderung erfüllt.

Hat einer der Erben das Wohnrecht oder das Fruchtgenussrecht an dieser Wohnung und erfüllt die Voraussetzungen, um eine Wohnbauförderung zu erhalten, so kommt dieser auch in den Genuss der Wohnbauförderung.

Auch die Hinterbliebene Ehepartnerin kann die Wohnbauförderung erhalten. Wurde sie bei der Wohnbauförderung schon berücksichtigt, werden die Voraussetzungen nicht mehr überprüft.

Hat die Hinterbliebene Ehepartnerin ein Wohnrecht, welches im Grundbuch vermerkt wurde, haben die Erben keinen Anspruch auf eine Wohnbauförderung.⁴⁰

Ist die Hinterbliebene Ehepartnerin Miteigentümerin der Wohnung, kann die Wohnbauförderung auf sie umgeschrieben werden, auch wenn sie nicht die Voraussetzungen erfüllt.

Wenn keiner die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, kann die Wohnung an Verwandte 3. Grades vermietet/verliehen werden, welche die Voraussetzungen erfüllen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit die Wohnung an das Wohnbauinstitut oder an die Gemeinde zu vermieten. Wenn keiner daran Interesse zeigt, kann die Wohnung auch an Personen, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, vermietet oder verliehen werden. Für die Wohnung kann ein um 25 % niedrigerer Landesmietzins verlangt werden.⁴¹

Sind all diese Möglichkeiten erschöpft, muss die Sozialbindung von der Wohnung freigeschrieben werden. Je nach gewährtem Beitrag muss ein gewisser Betrag dem Land rückerstattet werden.⁴² Erst danach kann die Sozialbindung gelöscht werden.⁴³

Verliert der Förderungsempfänger durch die Trennung/Scheidung die Wohnung, das Fruchtgenuss- oder Wohnrecht, kann er um eine neue Wohnbauförderung ansuchen, wenn er die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt. Beim Wohnbauinstitut kann er um Wohngeld und für eine Mietwohnung ansuchen.

Wenn der Förderungsempfänger durch die Trennung/Scheidung die Wohnung nur zeitweise verliert, gibt es keine Möglichkeit ein weiteres Mal um Wohnbauförderung anzusuchen. Beim Wohnbauinstitut kann ein Antrag auf Zuteilung einer Mietwohnung eingebracht werden.

³⁹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1015904 [27.06.2016].

⁴⁰ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1004400 [28.06.2016].

⁴¹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 69.

⁴² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 64.

⁴³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1004400 [29.06.2016].

Es besteht die Möglichkeit Verwandte und Verschwägernte bis zum 3. Grad in die geförderte Wohnung mit aufzunehmen.⁴⁴

Verlässt der Förderungsempfänger für mehr als 3 Monaten die Wohnung, so muss er um Erlaubnis ansuchen.⁴⁵

Die Wohnung kann nach 10 Jahren mit Hypotheken belastet werden.⁴⁶

Der Empfänger einer Förderung kann Schulden gegenüber dem Land haben. Dies kann aufgrund:

- einer Strafe von Seiten des Landes sein
- wegen Widerrufung der Wohnbauförderung
- durch Verzicht auf die Wohnbauförderung

Schafft er es nicht, die Schulden sofort zu begleichen, kann er um eine Ratenzahlung ansuchen. Je nach geschuldetem Betrag, kann die Ratenzahlung zwischen 3 und 30 Monaten variieren.

Wenn es sich um keine Verwaltungsstrafe handelt, kann die Ratenzahlung auf 72 Monate erhöht werden. Für die Berechnung der Höhe der Monatsraten wird das durchschnittliche Einkommen der letzten 2 Jahre berücksichtigt. Das Lebensminimum erhöht um 50 %, muss jedoch gewährleistet sein.⁴⁷

⁴⁴ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 62.

⁴⁵ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1017965 [30.06.2016].

⁴⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1017104 [30.06.2016].

⁴⁷ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016644 [30.06.2016].

Wird gegen die vorgeschriebenen Auflagen verstoßen oder wurden falsche Angaben in den Formularen gemacht, wird je nach Art des Vergehens entweder eine Verwaltungsstrafe verhängt oder die Förderung widerrufen oder reduziert.

Die Förderung kann aufgrund von falschen Angaben in den Formularen oder durch die unerlaubte Belastung einer Wohnung mit dinglichen Rechten, widerrufen werden.

Die Wohnbauförderung wird reduziert, wenn unvollständige Angaben gemacht wurden, welche die Höhe der Förderung beeinflussen.

Eine Verwaltungsstrafe kann verhängt werden, wenn die Wohnung ohne Genehmigung teilweise vermietet wird.⁴⁸

Da ab dem 1. September 2015 für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung keine zinslosen Darlehen mehr vergeben werden, sondern nur mehr einmalige Beiträge ausbezahlt, muss die gesamte Förderung zurückgezahlt werden.⁴⁹

Antragsteller, welche vor dem 1. September 2015 um Wohnbauförderung angesucht haben, müssen je nach Art der gewährten Förderung, dem Land einen bestimmten Betrag rückerstatten.⁵⁰

48 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016624 [01.07.2016].

49 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016284 [01.07.2016].

Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1005241 [01.07.2016].

50 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1005241 [01.07.2016].

Verzichtet der Antragsteller im Nachhinein auf die Wohnbauförderung, hat dieser nicht mehr die Möglichkeit um eine neue Wohnbauförderung anzusuchen. Um zu einer neuen Wohnbauförderung zugelassen zu werden, muss er die ursprüngliche Wohnbauförderung annullieren. Dadurch verpflichtet er sich den gesamten erhaltenen Förderungsbetrag inklusive Zinsen an die Provinz zurückzuzahlen.⁵¹

Mit dem Landesgesetz vom 18. März 2016, Nr. 5, Artikel 8 wurde die zwanzigjährige Sozialbindung auf zehn Jahre reduziert.⁵²

Dadurch bot sich für einige die schon im zweiten Bindungsjahrzehnt waren, die Möglichkeit, die Bindung frühzeitig aus den Grundbuch zu löschen.

Je nach erhaltener Förderung (Einmaliger Schenkungsbeitrag, zehnjähriger, gleichbleibender Beitrag, zinsfreies Darlehen) hätte ein gewisser Betrag der Landesverwaltung rückerstattet werden müssen. Bei der konventionierten Wiedergewinnung der Wohnungen wäre das nicht möglich gewesen.⁵³

Durch diese Möglichkeit ist ein regelrechtes Chaos entstanden, da viele an einer frühzeitigen Löschung der Sozialbindung Interesse zeigten.

51 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1005241 [01.07.2016].

52 Vgl. Landesgesetz 2016/5, Art.8.

53 Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1031604 [02.07.2016].

Nach lediglich 2 Monaten musste man die vormalig beschlossenen Gesetze umändern. Dies geschah durch das Landesgesetz vom 24. Mai 2016, Nr. 10 Art. 5. Dieses besagt, dass alle Gesuchsteller, die bis zum 24. Mai 2016 zu einer Wohnbauförderung des Landes zugelassen worden sind, die 20-jährige Sozialbindung beibehalten müssen.⁵⁴

Wer vor dem 24. Mai 2016 zu einer Wohnbauförderung des Landes zugelassen worden ist, muss die **20-jährige Sozialbindung** im Grundbuch vermerken.

Wer nach dem 24. Mai 2016 zu einer Wohnbauförderung des Landes zugelassen worden ist, muss nur mehr die **10-jährige Sozialbindung** im Grundbuch vermerken.

Der geförderte Baugrund unterliegt weiterhin der **zwanzigjährigen Sozialbindung**. Er kann nur an Personen verkauft oder vermietet werden, welche die Voraussetzungen auf Zuteilung eines geförderten Baugrundes in der jeweiligen Gemeinde erfüllen.⁵⁵

Die Löschung der Sozialbindung kann erst nach 20 Jahren beantragt werden und muss vom Direktor der Abteilung Wohnungsbau genehmigt werden.⁵⁶

Jene Antragsteller, welche nach dem 24. Mai 2016⁵⁷ zu einer Wohnbauförderung des Landes zugelassen worden sind, können nach der 10-jährigen Sozialbindung die Löschung aus dem Grundbuch beantragen.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung auf einem geförderten Grundstück gebaut worden ist. Bei geförderten Baugrundstücken ist die 20-jährige Sozialbindung immer noch gesetzlich verankert.⁵⁸

⁵⁴ Vgl. Landesgesetz, 2016/10, Art. 5.

⁵⁵ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

⁵⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 68.

⁵⁷ Vgl. Landesgesetz, 2016/10, Art. 5.

⁵⁸ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 68.

Auch bei der Wiedergewinnung der Erstwohnung müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- A) Allgemeine Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung
- B) Spezifische Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung

Erklärung der Voraussetzungen: Siehe S. 152;153

Für den Eigentümer oder Fruchtnießer kommen folgende allgemeine Voraussetzungen (Siehe S. 152) nicht zur Anwendung:

- Nummer 2 kommt für die Wohnung des Eigentümers, welche dem Grundwohnbedarf dient, nicht zur Anwendung.
- Nummer 3 kommt nicht zur Anwendung, wenn seit der letzten Förderung bereits 25 Jahre vergangen sind.
- Nummer 2 kommt nicht zur Anwendung, wenn die Wohnung kleiner als 110 m² ist und durch die Baumaßnahme auf Volkswohnungsniveau gebracht wird.¹

Gemäß Art. 40 (4) Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 ist es möglich, um Förderungen anzusuchen, wenn bereits geförderte Arbeiten in den letzten 25 Jahren durchgeführt worden sind. Jedoch sind die bereits einmal geförderten Arbeiten von der erneuten Förderung ausgenommen.²

¹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 45.

² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 40.

Ist der Antragsteller Mitglied einer Familie, die bereits eine Förderung für den Bau oder Kauf der Wohnung erhalten hat, so müssen mindestens 25 Jahre vergangen sein, um für dieselbe Wohnung wieder eine Förderung zu erhalten. Dies gilt nicht, wenn man eine neue Familie gründet.³

Entspricht die Wohnung, für welche schon ein öffentlicher Beitrag gewährleistet wurde, nicht mehr den Grundwohnbedarf, so kann ein weiteres Mal um eine Förderung angesucht werden.⁴

Die zu fördernde Wohnung oder das zu fördernde Gebäude muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Es muss sich um eine Volkswohnung oder eine Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl handeln.
- Bestandskubatur muss mindestens 25 Jahre aufweisen.
- Maximale Wohnfläche von 160 m² aufweisen.
- Darf nicht überfüllt sein.⁵

³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016444 [03.07.2016].

⁴ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016204 [03.07.2016].

⁵ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016444 [03.07.2016].

- Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten: Erneuerung von tragenden Gebäudeteilen, Erneuerung von sanitären Anlagen und Elektroanlagen etc. Volumen, Nutzfläche und Zweckbestimmung dürfen dabei nicht verändert werden.
- Sanierung und Restaurierung beinhaltet die Erhaltung des Gebäudes.
- Bauliche Umgestaltung: Veränderung der Gebäude-dimension, Form ecc.
- Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes: (muss auf der gleichen Stelle oder in der Nähe erfolgen).⁶
- Kubaturerweiterungen bis 20 % des Bestandes.

Der Antragsteller kann eine weitere abgeschlossene Wohnung errichten, die nicht größer als 100 % der geförderten Wohnung ist. Die Wohnung muss allerdings konventioniert werden.⁷

Bei Abbruch und Wiederaufbau muss sich die Wohnung in einem schlechten Zustand befunden haben, ansonsten wird keine Förderung gewährt.

Bei Abbruch und Wiederaufbau einer Wohnung ab 70 m² dürfen die Keller, Garagen, Loggien und Verandaflächen nicht größer als die Wohnung selbst sein.⁸

Es gilt als Wiedergewinnung, wenn eine Wohnung auf Volkswohnungsniveau mit 110 m² gebracht wird.⁹

Sowohl die Punktevergabe als auch die Sozialbindung bleiben wie beim Neubau oder Kauf der Erstwohnung gleich geregelt.

Für die Wiedergewinnung der Erstwohnung stellt das Land einmalige Beiträge zur Verfügung. Diese Beiträge müssen nicht rückerstattet werden. Um in den Genuss der Förderung zu gelangen, muss keine Mindestpunktezah erreicht werden. Antragsteller, welche auf gefördertem Baugrund bauen und die V. Einkommensstufe erreichen, kommen nicht in den Genuss dieser Förderung.¹⁰

Die Konventionalfläche und der Konventionalwert einer Wohnung sind ausschlaggebend, um die Höhe der Wohnbauförderung festzulegen.¹¹ Die Beiträge variieren innerhalb jeder Einkommensstufe, nach Punktezah und Gesamteinkommen.

Zum Beispiel:

Befindet sich der Antragsteller in der III. Einkommensstufe, hat er eine hohe Punktezah erreicht und ist das Gesamteinkommen niedrig, bekommt er einen höheren Beitrag ausbezahlt.

⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016464 [03.07.2016].

⁷ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 41.

⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016464 [04.07.2016].

⁹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 40.

¹⁰ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016484 [04.07.2016].

¹¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016464 [05.07.2016].

Bei der Vergabe der Förderung wird auch der Kostenvoranschlag berücksichtigt.¹² Handelt es sich um Gebäude oder Wohnungen, die z.B. historische Ornamente aufweisen und erhaltenswert sind, kann die Förderung um 25 % erhöht werden.¹³

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit, welche vom Land angeboten wird, ist der Vorschuss auf die staatlichen Steuerabzüge.

Diese Art der Finanzierung kann jedoch nur bei Wiedergewinnungsarbeiten auf die Erstwohnung beantragt werden.

Bevor der Antragsteller einen Antrag bei der Abteilung Wohnungsbau einbringt, muss er sich zuvor darüber bei einem Steuerberater informieren.

Der Antragsteller kann 50 % der getätigten Ausgaben, verteilt auf 10 Jahre, bei der Steuererklärung abschreiben.

Es können nur Ausgaben aus den Jahren 2014, 2015 und 2016 von der Steuererklärung abgeschrieben werden lassen.

Der maximale Betrag beläuft sich dabei auf 96.000 Euro pro Baueinheit.

Das Land gewährt dem Antragsteller ein zinsloses Darlehen in Höhe von 50 % der getätigten Ausgaben, also genau jener Betrag, welcher bei der Steuererklärung abgeschrieben werden kann.

Dieses zinslose Darlehen muss innerhalb einer Zeitdauer von 10 Jahren in Raten dem Land rückerstattet werden.

Der Antragsteller hat somit den Vorteil, die bevorstehenden Rechnungen begleichen zu können. Weiteres wird bei der Bank kein teures Darlehen benötigt.

Die Anträge werden nur solange entgegengenommen, bis die vorhandenen finanziellen Mittel in Höhe von 50 Millionen Euro nicht ausgeschöpft sind.

Für gewisse Wiedergewinnungsarbeiten gibt es keinen Vorschuss auf die staatlichen Steuerabzüge. So z.B. für den Kauf von neuen Möbeln oder für Wiedergewinnungsarbeiten an Zubehörs-flächen.¹⁴

¹² Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016484 (05.07.2016).

¹³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016464 (05.07.2016).

¹⁴ Vgl. online unter: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-kategorien.asp?bnsvf_svid=1030284

und vergleiche auch online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1030284 (05.07.2016).

Anzahl der Familienmitglieder	I. Einkommensstufe 40.61 %	II. Einkommensstufe 40.61 %	III. Einkommensstufe 33.57%-40.61 %	IV. Einkommensstufe 25%-33.57 %	V. Einkommensstufe 25,00 %
Einzelperson	26.397,00	26.397,00	21.821,00 - 26.397,00	16.250,00 - 21.821,00	16.250,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	38.580,00	38.580,00	31.892,00 - 38.580,00	23.750,00 - 31.892,00	23.750,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	47.514,00	47.514,00	39.277,00 - 47.514,00	29.250,00 - 39.277,00	29.250,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	52.793,00	52.793,00	43.641,00 - 52.793,00	32.500,00 - 43.641,00	32.500,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	58.478,00	58.478,00	48.341,00 - 58.478,00	36.000,00 - 48.341,00	36.000,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	60.818,00	60.818,00	50.274,00 - 60.818,00	37.440,00 - 50.274,00	37.440,00
Einzelperson mit 1 Kind	36.549,00	36.549,00	30.213,00 - 36.549,00	22.500,00 - 30.213,00	22.500,00
Einzelperson mit 2 Kindern	42.234,00	42.234,00	34.913,00 - 42.234,00	26.000,00 - 34.913,00	26.000,00
Einzelperson mit 3 Kindern	47.920,00	47.920,00	39.613,00 - 47.920,00	29.500,00 - 39.613,00	29.500,00

Tabelle 13: Höchstmöglicher Beitrag bei weniger als 20 Punkten

Anzahl der Familienmitglieder	I. Einkommensstufe 50 %	II. Einkommensstufe 40.61%-50 %	III. Einkommensstufe 33.57%-40.61 %	IV. Einkommensstufe 25%-33,57 %	V. Einkommensstufe 25,00 %
Einzelperson	32.500,00	26.397,00 - 32.500,00	21.821,00 - 26.397,00	16.250,00 - 21.821,00	16.250,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	47.500,00	38.580,00 - 47.500,00	31.892,00 - 38.580,00	23.750,00 - 31.892,00	23.750,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	58.500,00	47.514,00 - 58.500,00	39.277,00 - 47.514,00	29.250,00 - 39.277,00	29.250,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	65.000,00	52.793,00 - 65.000,00	43.641,00 - 52.793,00	32.500,00 - 43.641,00	32.500,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	72.000,00	58.478,00 - 72.000,00	48.341,00 - 58.478,00	36.000,00 - 48.341,00	36.000,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	74.880,00	60.818,00 - 74.880,00	50.274,00 - 60.818,00	37.440,00 - 50.274,00	37.440,00
Einzelperson mit 1 Kind	45.000,00	36.549,00 - 45.000,00	30.213,00 - 36.549,00	22.500,00 - 30.213,00	22.500,00
Einzelperson mit 2 Kindern	52.000,00	42.234,00 - 52.000,00	34.913,00 - 42.234,00	26.000,00 - 34.913,00	26.000,00
Einzelperson mit 3 Kindern	59.000,00	47.920,00 - 59.000,00	39.613,00 - 47.920,00	29.500,00 - 39.613,00	29.500,00

Tabelle 14: Höchstmöglicher Beitrag bei mehr als 20 Punkten

Laut Landesgesetz vom 18. März 2016 Nr. 5 wird die V. Einkommensstufe ab dem 1. Jänner 2017 abgeschaffen !!!!¹⁵

Wurde eine Wohnung gekauft, welche älter als 25 Jahre alt ist, kann zusätzlich um Wiedergewinnung der Wohnung angesucht werden. Vor Beginn der Arbeiten muss jedoch ein Techniker der Abteilung Wohnbau die Wohnung begutachtet haben.¹⁶

¹⁵ Vgl. Landesgesetz 2016/5, Art. 7.

¹⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016484 [06.07.2016]

Die konventionierte Wiedergewinnung der Wohnung ist eine weitere Form der Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen.

Ist der Antragsteller Eigentümer oder Fruchtnießer einer Wohnung, kann er um konventionierte Wiedergewinnung einer Wohnung ansuchen.¹

Die Wohnung bzw. das Gebäude, welches gefördert werden soll, muss folgende Merkmale aufweisen:

- Mindestens 25 Jahre alt sein.
- Ein Gebäude, welches in Zweckbestimmung „Wohnen“ umgewandelt wird, muss mindestens 25 Jahre alt sein.
- Seit mindestens 25 Jahren darf keine Sanierung vorgenommen worden sein.
- Muss eine maximale Wohnfläche von 160 m² aufweisen.²

Gemäß Art. 40 (4) Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 ist es möglich für Förderungen anzusuchen, wenn bereits geförderte Arbeiten in den letzten 25 Jahren durchgeführt worden sind. Jedoch sind diese dann von der erneuten Förderung ausgenommen.³

Ein Beispiel dafür wäre, wenn in den vergangenen 25 Jahren die sanitäre Anlage durch Förderungen erneuert wurde. So kann zwar für die Wohnung/das Wohnhaus um eine weitere Förderung angesucht werden, doch die sanitären Anlagen sind davon ausgenommen.

- Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten
- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten
- Änderung der Zweckbestimmung
- Bauliche Umgestaltung
- Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes inklusive Erweiterung bis 20 % der Bestandskubatur⁴

Wird eine Wohnung auf Volkswohnungsniveau mit 110 m² gebracht, gilt dies als Wiedergewinnung.⁵

¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404 [06.07.2016].

² Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404 [06.07.2016].

Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 40.
³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 40.

⁴ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404 [06.07.2016].

⁵ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 40.

Der Eigentümer/Antragsteller hat folgende Möglichkeiten:

Die Wohnung darf sowohl für den Antragsteller und dessen Familie als auch für die Verwandten in gerader Linie des Antragstellers bestimmt sein.

- Der Antragsteller und dessen Ehepartnerin bzw. in eheähnlicher Beziehung lebende Person dürfen die V. Einkommensstufe nicht überschreiten.
- Der Antragsteller und die Ehepartnerin oder in eheähnlicher Beziehung lebende Person dürfen die zu konventionierende Wohnung nicht für sich selbst nutzen, wenn sie im Besitz einer weiteren Wohnung sind, welche für die Familie angemessen ist.

Es müssen keine weiteren Voraussetzungen erfüllt werden.

- Es muss sich um Verwandte in gerader Linie des Antragstellers handeln.
- Die allgemeinen Voraussetzungen um Zulassung zur Wohnbauförderung müssen gegeben sein.⁶
- Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung ist nicht notwendig.
- Das 23. Lebensjahr muss noch nicht erreicht sein.⁷

⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 71.

⁷ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/wiedergewinnung/unterschiede-wiedergewinnung%20.asp> (07.07.2016).

Im ersten Bindungs Jahrzehnt darf die Wohnung ausschließlich nur an Verwandte in gerader Linie des Antragstellers verkauft werden.

Aus spezifischen Gründen kann die konventionierte Wohnung auch an andere Personen vermietet oder verkauft werden, welche im Besitz der allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung sind. Die entsprechende Erlaubnis muss beim Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau eingeholt werden.⁸

Einige Gründe sind:

- Kauf einer neuen Wohnung, welche für die Familie geeignet ist.
- Verlegung des Wohnsitzes in eine andere Gemeinde.
- Gesundheitliche Gründe.
- Familiäre Probleme.
- In die Wohnung der Partnerin/eheähnlicher Beziehung lebenden Person einziehen.
- Übergabe der Wohnung die Teil eines geschlossenen Hofes ist.
- Trennung/Scheidung.⁹

Falls eine konventionierte Wohnung im ersten Bindungs Jahrzehnt frei wird, muss diese entweder an das Wohnbauinstitut (WOBI) oder an eine von der Gemeinde ausgewählten Person vermietet werden.

⁸ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 71.

⁹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 63.

Haben beide kein Interesse an der Wohnung, kann die Wohnung an Personen vermietet werden, welche die allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung aufweisen.

Im zweiten Bindungsjahrzehnt kann der Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau die Erlaubnis erteilen, dass die Wohnung an Personen vermietet werden kann, welche die allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung erfüllen.¹⁰

Der Wohnungseigentümer kann um Förderungen für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen ansuchen, welche er zum Landesmietzins vermietet hat.

Besitzt der Eigentümer z.B. ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen, so kann er für jede einzelne Wohnung um eine Förderung ansuchen.

Als Mieter einer konventionierten Wohnung muss man die allgemeinen Voraussetzungen erfüllen, welche für die Zulassung zur Wohnbauförderung notwendig sind.

Ist dies nicht der Fall, muss entweder der Mieter ausziehen oder der Eigentümer der Wohnung darf nicht um eine Förderung ansuchen.

Die Wohnung muss im ersten und zweiten Bindungsjahrzehnt an Personen, welche die allgemeinen Voraussetzungen zur Wohnbauförderung erfüllen, zum Landesmietzins vermietet werden.

Findet während der zwanzigjährigen Bindung ein Mieterwechsel statt, darf die Wohnung nicht länger als sechs Monate unbewohnt bleiben. Der nachfolgende Mieter muss ebenfalls die Voraussetzungen um Zulassung zur Wohnbauförderung erfüllen. Die konventionierte Wohnung darf während der zwanzigjährigen Bindung nicht veräußert werden.¹¹

Bei der konventionierten Wiedergewinnung von Wohnungen wird ein einmaliger Beitrag ausbezahlt. Dieser wird anhand der gesetzlichen Baukosten einer Wohnung mit 120 m² Konventionalfläche berechnet. Der Beitrag kann allerdings nicht höher als 30 % der anerkannten Ausgaben und 20 % der gesetzlichen Baukosten ausfallen. Handelt es sich um ein Gebäude oder um eine Wohnung, welche z.B. historisch erhaltenswerte Ornamente verfügt, kann die Förderung um bis zu 50 % erhöht werden.

¹⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 71.

¹¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404 [08.07.2016].

Will der Antragsteller die Sozialbindung vorzeitig löschen oder annullieren, ist er verpflichtet, im ersten Bindungsjahrzehnt den gesamten erhaltenen Beitrag zurückzuzahlen.

Ab dem 10. Jahr verringert sich der zurückzubezahlende Betrag jedes Jahr um jeweils ein 1/10.

Zum Beispiel:

- Förderung von 10.000 Euro
- 1/10 davon sind 1.000 Euro
- Im 11. Jahr sind nur mehr 9.000 Euro zurückzahlen
- Im 12. Jahr sind nur mehr 8.000 Euro zurückzahlen

Hat der Antragsteller Zinsenbeiträge auf geförderte Darlehen erhalten, muss er die Zinsenbeiträge von höchstens 5 Jahren zurückzahlen. In den letzten vier Jahren des letzten Bindungsjahrzehntes verringern sich die rückzuzahlenden Zinsenbeiträge jedes Jahr um ein Fünftel des im Jahr davor bezahlten Betrages.¹²

Innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung des Beitrages muss die Wohnung bewohnt und der Wohnsitz in diese Wohnung verlegt worden sein. In Ausnahmefällen kann die Frist durch Ansuchen bei der Abteilung Wohnungsbau um ein Jahr verlängert werden.¹³

¹² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 71

¹³ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404 (08.07.2016).

Konventioniert bedeutet, dass eine Wohnung auf unbegrenzte Zeit einer Bindung unterliegt. Diese Bindung wird im Grundbuch vermerkt.

Durch diese Bindung, kann die Wohnung nur an Personen oder Familien vermietet oder verkauft werden, welche die dafür entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. (z.B. Provinzansässige)

Die Konventionierung einer Wohnung erfolgt auch dann, wenn keine Förderung von Seiten der Autonomen Provinz Bozen in Anspruch genommen wurde.¹

- Meldeamtlichen Wohnsitz in einer Südtiroler Gemeinde haben
- Der Mieter/Käufer und dessen Familienmitglieder dürfen weder im Eigentum einer angemessenen/geeigneten und leicht erreichbaren Wohnung für sich und seine Familie sein, noch dürfen sie das Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben.
- Bei einem Ehepaar mit gesetzlicher Gütergemeinschaft genügt es, wenn einer von beiden den meldeamtlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat.

- Die Miete muss in den ersten 20 Jahren der Konvention dem Landesmietzins entsprechen
- Dies gilt nicht, wenn der Bauherr eine Baukostenabgabe in Ausmaß von 15 % der geltenden Baukosten an die Gemeinde entrichtet hat.

- Die Wohnung wird von der Gemeinde im Grundbuch vermerkt und muss für den eigenen Wohnbedarf genutzt und auch ständig bewohnt werden.

- Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Benutzungsgenehmigung muss die Wohnung tatsächlich bewohnt werden und der Hauptwohnsitz in die Wohnung verlegt werden.

- Wird eine Wohnung frei, muss diese innerhalb von 6 Monaten vom Berechtigten neu besetzt werden.

Innerhalb von 30 Tagen nach frei werden der Wohnung muss dies der Gemeinde mitgeteilt werden. Wird die Frist nicht eingehalten, verhängt die Gemeinde eine Geldstrafe in Höhe von 500 Euro.

- Findet sich in den 6 Monaten kein Mieter, muss dies innerhalb von 30 Tagen der Gemeinde und dem Institut für den sozialen Wohnbau mitgeteilt werden.
- Der Eigentümer muss die Wohnung dem Wohnbauinstitut oder einer Person, welche von der Gemeinde ausgewählt wurde, zum Landesmietzins vermieten. Beide Institutionen haben 30 Tage Zeit einen Mieter zu finden.
- In dieser Zeit kann der Eigentümer selbst einen berechtigten Mieter finden und die Wohnung an diesen vermieten.
- Nach Ablauf der 30 Tage hat der Eigentümer wiederum 30 Tage Zeit die Wohnung dem zukünftigen Mieter zur Verfügung zu stellen. Ist dies nicht der Fall muss für jede monatlich verspätete Übergabe eine Geldstrafe in Höhe des Landesmietzinses bezahlt werden.

¹ Vgl. online unter: <http://www.consumer.bz.it/17v80270d107082.html> (03.12.2016).

Art. 79 [7] des Landesraumordnungsgesetzes verlangt bei widerrechtlicher Besetzung einer konventionierten Wohnung, von nicht berechtigten Personen, eine Geldbuße in der Höhe des zweieinhalbfachen Landesmietzinses bemessen an der Dauer der widerrechtlichen Besetzung.

Bei Nichträumung der Wohnung innerhalb von 6 Monaten erhält man eine weitere Geldbuße in der Höhe des vierfachen Landesmietzinses. In Tourismusgebieten werden die verhängten Geldbußen verdoppelt.

Es besteht die Möglichkeit die konventionierten Wohnungen für Arbeiter-, Schüler-, Studenten- und Behindertenwohnheime sowie für Wohngemeinschaften zur Verfügung zu stellen, wenn der Zweck des Zusammenlebens kein gewinnorientierter ist.

Des Weiteren können konventionierte Wohnungen, um die Arbeitnehmerfreizügigkeit zu erleichtern, für die Dauer der Arbeitsverhältnisse an die Arbeitnehmer vermietet werden, wenn sie über einen ordnungsgemäßen Arbeitsvertrag im Landesgebiet verfügen. Ebenso ist es möglich die Wohnungen an nicht EU-Staatsangehörige und Staatenlose, mit einem gültigen Arbeitsvertrag und Aufenthalt im Landesgebiet, zu vergeben.

In einem öffentlichen Verzeichnis, das von den Gemeinden geführt wird, sind die Wohnungen ohne Wohnbauförderung und jene die mit Wohnbauförderung des Landes wiedergewonnen werden, getrennt anzuführen.

Von der Landesverwaltung werden den Gemeinden die Namen der Wohnbauförderungsempfänger mitgeteilt, weil es für die Aktualität des Verzeichnisses und der Kontrollen von Nöten ist.

Nachdem die Unbedenklichkeitserklärung vom Bürgermeister oder vom Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau, wenn es sich um eine geförderte wiedergewonnene Wohnung handelt, erteilt wurde und die von der Gemeinde vorgeschriebene Baukostenabgabe bezahlt wurde, kann die Bindung der konventionierten Wohnung gelöscht werden.

Die konventionierte Bindung an einer Wohnung kann aus folgenden Gründen gelöscht werden:

- wenn es sich um keine gesetzlich vorgeschriebene konventionierte Bindung handelt
- wenn die Zweckbestimmung der Fläche, auf der sich die konventionierte Wohnung befindet, im Bauleit- oder Durchführungsplan geändert wird und dies nicht mehr mit der Errichtung von konventionierten Wohnungen vereinbar ist.

An Liegenschaften, die der Bindung unterliegen, können nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung, (vom Bürgermeister bzw. vom Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau) Änderungen an der einseitigen Verpflichtungserklärung, Tauschhandlungen, Teilungen usw. vorgenommen werden. Eine Unbedenklichkeitserklärung für die Abtretung von Miteigentumsrechten an gemeinsamen Teilen von materiell geteilten Gebäuden ist dafür nicht notwendig.²

² Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 79.

Im Jahre 1981 gab es nur ein einziges Büro. Die Büroangestellte, die Techniker und die Verwaltung waren alle in einem einzigen Büro vereint. Damals hatte die Abteilung 15 Mitarbeiter.

Die Wohnbauförderung hat sich langsam entwickelt. In den 60er Jahren wurden nur Wohnungen gefördert, wenn Geld vorhanden war. War kein Geld dafür vorhanden, konnte nicht um eine Förderung angesucht werden. Die ersten, welche eine Förderung bekamen, waren die Landarbeiter.

In den 70er Jahren gab es wieder 2 Möglichkeiten, wo um eine Förderung angesucht werden konnte. Jedoch konnten nur für Sanierungsarbeiten, Förderungen angesucht werden.

Im Jahr 1979 gab es erstmals die Möglichkeit für Neubau, Kauf oder die Sanierung einer Wohnung anzusuchen. Damals wurden ca. 9.000 Anträge eingereicht.

Durch die steigenden Anträge, stieg auch die Mitarbeiterzahl in der Abteilung Wohnungsbau der Autonomen Provinz Bozen.

Voraussetzungen damals waren:
25 Punkte für den Neubau und 20 Punkte für den Kauf und für die Sanierung von Gebäude oder Wohnungen.

Es wurde eine Rangliste erstellt und je nach Budget des Landes unterschiedlich viele Gesuche genehmigt.

Der Antragsteller hatte daraufhin 6 Monate Zeit die bautechnischen Dokumente einzureichen.

Viele wussten aber nicht, ob sie in die Rangliste aufgenommen worden.

Einige fanden in den 6 Monaten keine richtige Wohnung oder es fehlten entscheidende Unterlagen etc. Dadurch entstand Chaos.

Diese Erfahrungen führten dazu, dass sich die Voraussetzungen für einen Antrag um Wohnbauförderung änderten.

Es musste sowohl die erforderliche Punktezahl erreicht werden, als auch die notwendigen Unterlagen beim Amt eingereicht werden.

Im Jahre 1982 oder kurz danach sind drei Ämter gebildet worden:

- Ein Amt bei dem die Anträge eingereicht und kontrolliert werden.

- Ein technisches Amt, welches die vorgelegten Pläne kontrolliert und die Summe der Förderungen ermittelt.

- Sowie ein Amt, das für die Verwaltung zuständig ist und die Auszahlungen bzw. die Verpflichtungen der Bewerber abwickelt.

Auch heute gibt es diese Dreiteilung der Ämter noch, welche sich nach wie vor im gleichen Gebäude befinden.

In jenes Amt, wo die Anträge eingereicht werden können, gibt es auch die Möglichkeit sich informieren und beraten zu lassen.

Dort erfahren Sie auch, ob sie die notwendigen Anforderungen erfüllen, um eine Förderung anzusuchen.

Das Technische Amt kontrolliert die eingereichten Pläne, berechnet die Förderungen, macht Lokalau-genscheine sowie Stichprobenkontrollen etc.

Im dritten Amt wird die Verwaltung der Anträge über-nommen, sowie Auszahlungen samt der Sozialbin-dung.

Es müssen die persönlichen Voraussetzungen erfüllt, sowie die bautechnischen Unterlagen mitgebracht werden.

Es muss bei einem Kauf ein Kaufvorvertrag, bei einem Neubau eine Baukonzession und eventuelle Pläne sowie bei der Sanierung ein Kostenvoran-schlag samt Pläne abgegeben werden.

Die Anträge können das ganze Jahr über eingereicht werden. Dies wird seit 30 Jahren so gehandhabt.

Es gibt Außenstellen in Schlanders, Meran, Brixen und Bruneck. Die Anträge können auch in den Außen-stellen abgegeben werden.

Bei der Sanierung braucht es keine Mindestpunk-tezahl, da das Land die Sanierung von bestehenden Gebäuden fördern will, um keine neuen Baugründe ausweisen zu müssen.

Nur das Einkommen muss innerhalb der Höchstgren-ze liegen.

Ziel der Landesregierung ist es, mehr in die Sanie-rung von Gebäuden zu investieren, da die bestehende Bausubstanz erhalten werden sollte.

Mehr als 80 % der Südtiroler sind im Besitz einer Erstwohnung in Eigentum.

Freie Wohnungen gibt es in Südtirol viele, doch die Eigentümer vermieten die Wohnungen nicht so gerne, obwohl dafür mehr ICI oder GIS bezahlt wer-den muss. Vielleicht haben sie mit der Vermietung schlechte Erfahrungen gemacht und wollen sie daher lieber leer lassen.

Es gibt freie Wohnungen und auch eine entsprechen-de Nachfrage dafür. Jedoch werden die Wohnungen nicht vermietet, folglich müssen neue Wohnungen gebaut werden.

Jedes Jahr werden an die 2.500 Anträge eingereicht.

Die Antragsteller haben ein Durchschnittsalter von 35-45 Jahre.

Aufgrund der Krise im Jahr 2008 dachten wir, die Anträge würden zurückgehen, aber dem war nicht so.

In der Regel dauert es an die 5-6 Monate bis der Antrag bearbeitet wird. Vor einigen Jahren schafften wir es noch in 3-4 Monaten.

Im Jahre 2009-2010 gab es einen geringen Rückgang.

Dieses Jahr gab es im Vergleich zum Vorjahr weniger Ansuchen.

Bis die Förderungen ausbezahlt werden vergehen wiederum 5-6 Monate bis zu einem Jahr. Er kann aber auch um eine vorzeitige Auszahlung der Beiträge angesucht werden.

Dies liegt im Mittelfeld.
2/3 der Antragsteller gehören der deutschen und 1/3 der italienischen Muttersprache an.

Die gesamte Summe der Förderung wird auf einmal ausbezahlt.

Die meisten Antragsteller sind Lohnempfänger. Nur ein geringer Teil sind Selbstständige oder Freiberufler.

Die Wohnbauförderung entspricht einem Schenkungsbeitrag.

60 % der Antragsteller suchen als Einzelpersonen für eine Förderung an.

Seit 2014 gibt es aber auch für die Sanierung einen Vorschuss auf die staatlichen Steuerabzüge. Vom Staat können im Falle einer Sanierung einer Wohnung 50 % der Spesen verteilt auf 10 Jahre von der Steuererklärung abgeschrieben werden. Wenn z.B. jemand 40.000 Euro investiert, können 50 % (20.000 Euro) davon abgeschrieben werden. Diese 50 % werden über eine Zeitdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Daher bekomme ich jedes Jahr 2.000 Euro zurück. Das Land gewährt dem Antragsteller einen sofortigen Beitrag von 50 % der investierten Summe, um die Rechnungen begleichen zu können.

Das Geld muss anschließend verteilt auf 10 Jahre ohne Zinsen dem Land rückerstattet werden.

Es kann sich um kleine Beträge oder große Beträge handeln. Wichtig ist nur, dass es sich um die Erstwohnung handelt. Dazu gibt es keine Einkommensgrenze, keine Punkte etc.

Bis jetzt sind für den Vorschuss auf die staatlichen Steuerabzüge ca. 25 Millionen Euro verteilt worden.

Das Bausparen ist 2015 in Kraft getreten und ist eine Finanzierungsmöglichkeit für den Neubau, Kauf und die Sanierung der Erstwohnung.

Dafür muss mindestens 8 Jahre lang in eine Zusatzrente einbezahlt worden sein.

Von der Summe, welche sie in die Zusatzrente einbezahlt haben, bekommen sie vom Land das Doppelte als Bauersparnis mit einem fixen Zinssatz von 1,5 % geliehen.

Die maximale Zeitdauer beläuft sich dabei auf 20 Jahre.

Für dieses Modell wurden innerhalb eines Jahres an die 20 Millionen Euro vergeben.

Im Durchschnitt beläuft sich die Förderung auf 35.000 Euro pro Antragsteller.

Nein, es ist alles gratis.

Es sind weniger als 10 % der Antragsteller, welche keinen Anspruch auf Wohnbauförderung haben.

Die Antragsteller können daraufhin beim Wohnbaukomitee Rekurs einlegen.

Es werden mehr Anträge für den Kauf der Erstwohnung gestellt, dann für den Neubau und Schlusslicht ist die Wiedergewinnung.

Anträge auf Wiedergewinnung der Erstwohnung gibt es ca. 200-300 pro Jahr.

Es ist seit einigen Jahren ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Ausarbeitung. Dabei soll ein Rahmengesetz mit 2 oder 3 Durchführungsverordnungen oder Beschlüssen geschaffen werden. Es sollen Gesetze geschaffen werden, die die zukünftigen Anforderungen abdecken. Dabei sollen die drei großen Kategorien Neubau, Kauf und Sanierung beibehalten werden.

Ein großes Augenmerk wird auf die Sanierung von Gebäuden gelegt, weil die bestehende Bausubstanz erhalten werden soll.

Eine Wohnung ist leicht erreichbar, wenn:

- max. 40 km vom Wohnsitz oder Arbeitsplatz entfernt
- max. 30 km vom Wohnsitz oder Arbeitsplatz entfernt, wenn über 1.000 Meter über den Meeresspiegel gelegen

Eine Wohnung gilt als nicht geeignet bzw. überfüllt, wenn: ¹

Anzahl der Familienmitglieder	Überfüllung	Unangemessenheit
1	< 23 m ²	< 28 m ²
2	< 38 m ²	< 43 m ²
3	< 48 m ²	< 58 m ²
4	< 58 m ²	< 73 m ²
5	< 68 m ²	< 88 m ²
6	< 78 m ²	< 103 m ²
7	< 88 m ²	< 118 m ²
+	< 10 m ² +	< 15 m ² +

Tabelle 15: Nicht geeignete bzw. überfüllte Wohnung

Die Konventionalfläche einer Wohnung wird wie folgt berechnet:

Wohnungsfläche	Beispiel	Konventionalwert	Konventionalfläche
	z.B.		
Nettowoohnfläche*	1,00 m ²	+ 25 %	1,25 m ²
Balkon	1,00 m ²	25 %	0,25 m ²
Loggia/Wintergarten	1,00 m ²	50 %	0,50 m ²
Keller	1,00 m ²	30 %	0,30 m ²
Garage	1,00 m ²	60 %	0,60 m ²
Autostellplatz	1,00 m ²	30 %	0,30 m ²
Lauben.E.G.	1,00 m ²	25 %	0,25 m ²
Terrasse	1,00 m ²	15 %	0,15 m ²
Dachboden**	1,00 m ²	30 %	0,30 m ²

Tabelle 16: Berechnung der Konventionalfläche

* **Nettowoohnfläche** = Bruttowoohnfläche - Außenmauern - Innenmauern - Fensternischen - Türschwellen - Treppenaufgänge samt Zwischenpodest („Ausgleichsstufen bis zu drei Steigungen zählen nicht dazu“)

** Es zählt nur die Fläche des Dachbodens ab einer lichten Höhe von 1.50 m, die aber nicht die Hygieneanforderungen für die Nutzung als Wohnraum erfüllt

- Um im Keller oder Dachgeschoss als Wohnraum zu gelten, müssen die entsprechenden Hygienebestimmungen eingehalten werden.

- Flächen, welche dem gemeinsamen Gebrauch vorbehalten sind, zählen nicht zur Konventionalfläche²

¹ Vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnfmf_fid=1010726 (10.07.2016).

² Vgl. Dekret des Landeshauptmanns 1999/42, Art. 2.

Der Konventionalwert einer Wohnung wird folgendermaßen berechnet:

Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten

- Kosten des Baugrundes (muss kleiner als 30 % der gesetzlichen Baukosten x Konventionalfläche sein)
- Erschließungskosten³
- Alter, Erhaltungs- und Instandsetzungszustand werden bei vorhandenen Immobilien ebenfalls berücksichtigt⁴

Zwei Mal im Jahr werden die Baukosten je Quadratmeter und Kubikmeter für den Wohnungsbau von der Landesregierung festgelegt. Für das zweite Halbjahr 2016 gelten folgende Beträge:

Baukosten je Kubikmeter: 359,00 Euro/m³
 Baukosten/m² Konventionalfläche: 1.435,00 Euro/m² ⁵

Um als Volkswohnung zu gelten, müssen folgende Merkmale/Tatsachen zutreffen:

- Nicht die Merkmale einer Luxuswohnung haben
- Eine Volkswohnung darf nicht weniger als einen Raum und nicht mehr als fünf Räume aufweisen

- Eine Volkswohnung mit erhöhter Zimmerzahl darf nicht mehr als 10 Räume aufweisen.
- Dazu zählen nicht die Nebenräume, wie Küche, Bad, Toilette, Abstellraum und Eingang.
- Es muss sich um eine abgeschlossene Wohnung handeln.
- Verordnungen über Hygiene und Bauwesen müssen eingehalten sein.
- Bewohnbare Nutzfläche darf nicht geringer als 28 m² und nicht größer als 110 m² sein.
- Bewohnbare Nutzfläche darf nicht größer als 130 m² sein, wenn die Baukonzession vor dem 30. Dezember 1978 vergeben wurde.
- Eine Volkswohnung mit erhöhter Zimmerzahl darf nicht größer als 160 m² sein.
- Bei mehr als fünf Familienmitgliedern kommen zu jeder Person 15 m² hinzu.⁶
- Keller, -Garagen, -Loggien und Verandaflächen müssen bei einer Wohnungsgröße ab 70 m² kleiner sein, als die Wohnung selbst.⁷

Personen	Mindestfläche	Höchstfläche
1 Person	28 m ²	110 m ²
2 Personen	38 m ²	110 m ²
3 Personen	48 m ²	110 m ²
4 Personen	58 m ²	110 m ²
5 Personen	68 m ²	110 m ²
6 Personen	78 m ²	125 m ²

Tabelle 17: Minimale Wohnungsgröße nach Anzahl von Personen

³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 7.
⁴ Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp> [10.07.2016].
⁵ Vgl. Beschluss Landesregierung Nr. 633 vom 14.06.2016. [24.09.2016].

⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 41.
⁷ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016244 [12.07.2016].
 Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 42.

- Bei mehr als fünf Familienmitgliedern kommen zu jeder Person 15 m² hinzu⁸

- Lichte Raumhöhe von min. 2,60 m
- Lichte Raumhöhe von min. 2,40 m bei Bäder, Korridore, Vorräume, Aborte und Abstellräume
- Bei 500 m ü. M. kann eine Raumhöhe von min. 2,40 m angewandt werden
- Schlafräum für 1 Person: min. 9 m²
- Schlafräum für 2 Personen: min. 12 m²
- Wohnzimmer: min. 14 m²
- Fenster $\geq 1/10$ der Fußbodenfläche bei Schlafräumen, Wohnzimmern und Küchen
- Bei 1000 m ü. M.: Fenster $\geq 1/12$ der Fußbodenfläche bei Schlafräume, Wohnzimmer und Küche
- Jede Wohnung muss mindestens mit einem Badezimmer mit WC, Dusche oder Badewanne und Waschbecken ausgestattet sein.
- Dachgeschoss: die Hälfte eines jeden Raumes muss min. 2,40 m hoch sein und darf 1,50 m nicht unterschreiten⁹

Gemäß Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Art. 44 gelten folgende Personen als Familienmitglieder:

- Antragsteller
- Ehegattin oder in einer eheähnlichen Beziehung lebende Person, welche mit dem Antragsteller zusammenlebt
- Minderjährige Nachkommen in gerader Linie
- Nachkommen in gerader Linie zwischen 18 und 25 Jahren, welche Schüler oder Studenten sind und zu Lasten der Eltern leben
- Eltern und Schwiegereltern, welche zum Zeitpunkt des Antrages mindestens ein Jahr mit dem Antragsteller zusammengelebt haben
- gerichtlich anvertraute minderjährige Kinder ¹⁰

FWL			Einkommensstufe
	von	bis	
		3,20	I.
	3,21	4,40	II.
	4,41	5,00	III.
	5,01	5,37	IV.
	5,38	6,20	V.

Tabelle 18: Faktor wirtschaftliche Lage

⁸ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016244 (12.07.2016).

⁹ Vgl. Dekret des Präsidenten des Landesausschusses 1977/22, Art.1-9.

¹⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 44.

Die Definition kann im Dekret des Landeshauptmannes vom 15. Juli 1999, Nr. 42 nachgelesen werden. Dort wird die Bezeichnung in einer eheähnlichen Beziehung lebende Person folgendermaßen definiert:¹¹

- „zwei Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung wohnen und gemeinsame Kinder haben
- zwei Personen verschiedenen Geschlechts, die seit mindestens zwei Jahren in einer gemeinsamen Wohnung wohnen
- zwei Personen, die gemeinsame Kinder haben und erklären, die Wohnung, die Gegenstand der Förderung ist, nach deren Erwerb oder Fertigstellung, gemeinsam bewohnen zu wollen“¹²

Der Landesmietzins wird alljährlich angeglichen und kann online berechnet werden. Dieser ist je nach Gemeinde unterschiedlich hoch. Der Landesmietzins schwankt zwischen 6,40 Euro/m² und 6,63 Euro/m² der Konventionalfläche. In Bozen zahlt man einen Landesmietzins von 6,63 Euro/m² der Konventionalfläche.¹³

¹¹ Vgl. Dekret des Landeshauptmanns 1999/42, Art. 7.

¹² Dekret des Landeshauptmanns 1999/42, Art. 7.

¹³ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/online-berechnung-konventionalflaeche.asp> [14.07.2016].

Anzahl Personen	Familiensituation	Anzahl Kinder	Lebensm. 2016
1	Einzelperson	0	5.904,00 €
2	verh./zusammenl.	0	7.724,40 €
3	verh./zusammenl.	1	10.036,80 €
4	verh./zusammenl.	2	12.103,20 €
5	verh./zusammenl.	3	14.022,00 €
6	verh./zusammenl.	4	15.744,00 €
2	alleinerziehend	1	7.724,00 €
3	alleinerziehend	2	10.036,80 €
4	alleinerziehend	3	12.103,20 €

Tabelle 19: Lebensminimum

Das Fruchtgenussrecht ist ein Recht auf einen Gegenstand, welches jemandem anderes gehört. Man unterscheidet zwischen lebenslänglichen Fruchtgenuss und zeitlich begrenztem Fruchtgenuss.

Der Fruchtnießer hat das Recht, die Wohnung zu bewohnen, zu vermieten oder das Fruchtgenussrecht an jemanden anderes zu verkaufen.¹⁴

Wenn eine Wohnung z.B. mit einem Fruchtgenuss belastet ist, so bleibt dem Eigentümer der Wohnung nur das nackte Eigentum übrig.¹⁵

¹⁴ Vgl. online unter: <http://www.consumer.bz.it/17v26245d11726.html> [07.12.2016].

¹⁵ Vgl. online unter: <http://www.consumer.bz.it/17v26245d11726.html> [07.12.2016].

In den Haushaltsvoranschlägen der Autonomen Provinz Bozen nimmt der geförderte Wohnbau im Vergleich zu anderen Positionen eine eher kleinere Rolle ein. In den letzten 5 Jahren lag die prozentuelle Verteilung für den geförderten Wohnbau bei unter 3 %.

Zu erwähnen ist jedoch, dass die vorgesehenen Ausgaben für den geförderten Wohnbau im Landeshaushalt, nicht den tatsächlich Ausgaben entsprechen. Dies ist dadurch zu erklären, dass noch Rückstände aus den vergangenen Jahren vorhanden sind und das Gelder aus Rotationsfonds zurückgeflossen sind.¹

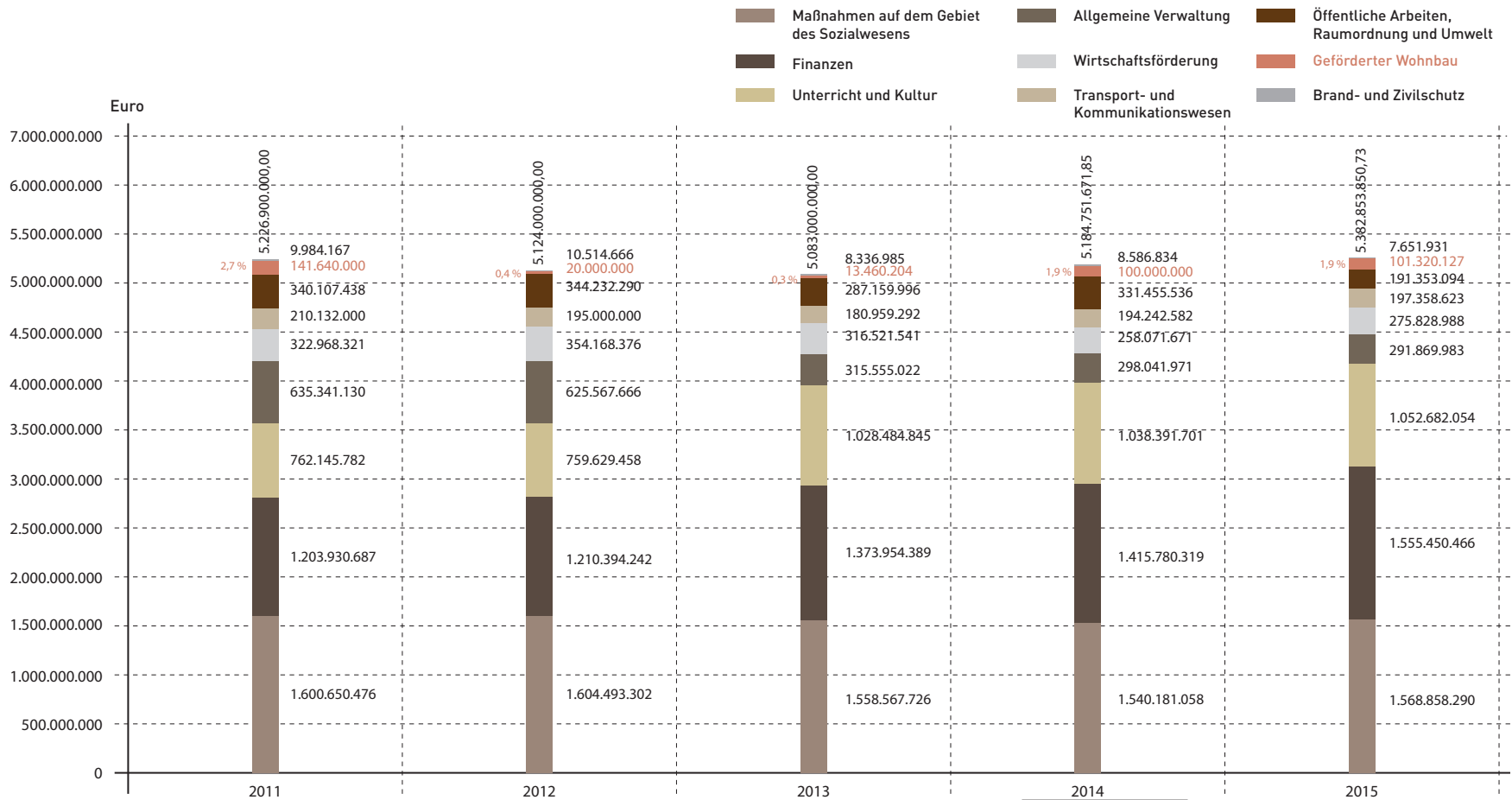


Diagramm 53: Landeshaushalt

¹ Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,74.

- Beiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf
- Beiträge für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland
- Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen
- Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für die Ausbezahlung des Mietgeldes
- Beiträge für soziale Härtefälle
- Beiträge im Falle von Naturkatastrophen
- Beiträge für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen
- Ausbezahlte Beiträge für den Bau von Mietwohnungen an eine gemeinnützige Organisationen
- Beiträge für die Durchführung von Arbeiten zur Überwindung architektonischer Hindernisse sowie für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung
- Beiträge für Initiativen zur Bekanntmachung der Gesetze im Bereich Wohnbau
- Beiträge an Körperschaften, die sich verpflichten, private Wohnungen zu vermieten - Beiträge an Garantiegenossenschaften
- Beiträge für den Bau oder den Kauf, ohne Gewinnabsicht, von Volkswohnungen (Mittelstand)
- Förderungen aufgrund des theoretischen Gesamtbetrags der Steuerabzüge für private Wiedergewinnungseingriffe

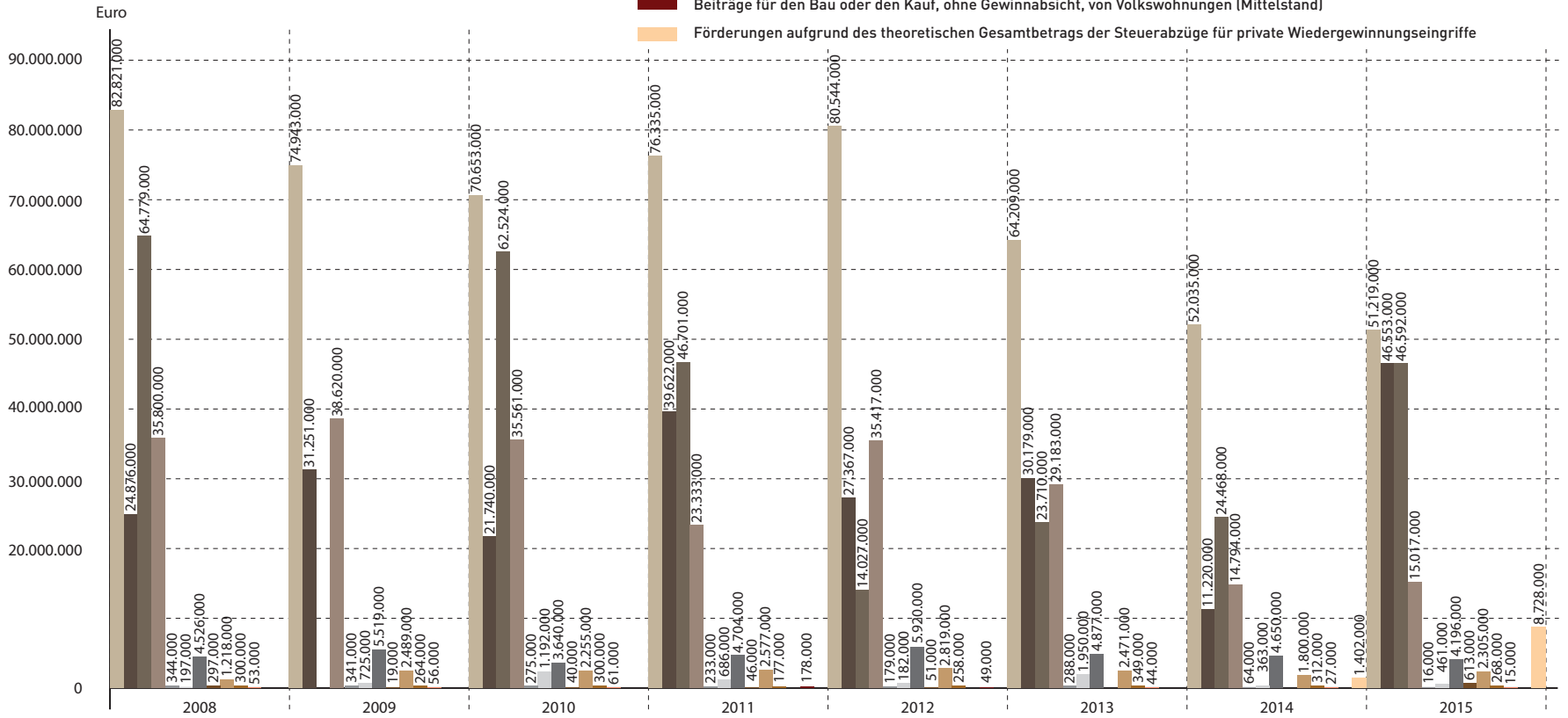


Diagramm 54: Ausbezahlte Beiträge

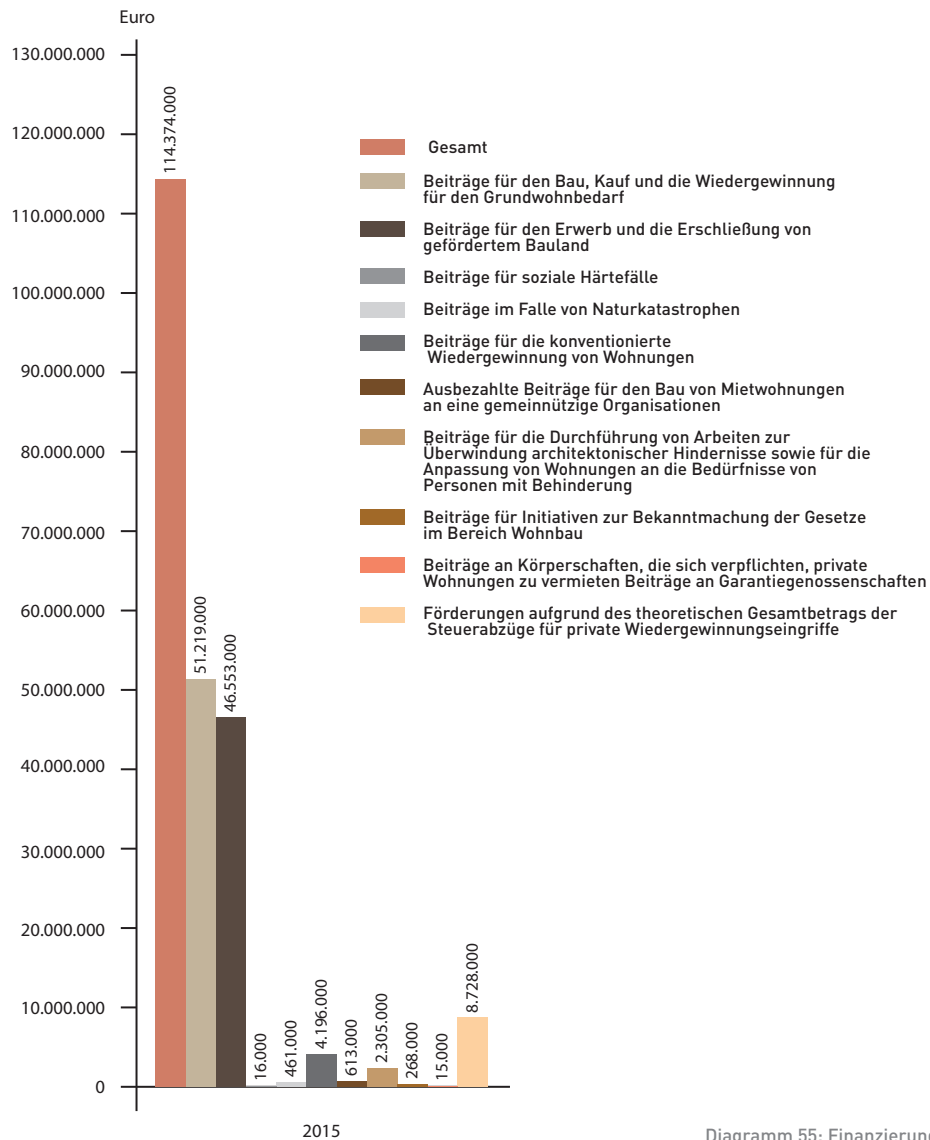


Diagramm 55: Finanzierung Abteilung Wohnbau 2015

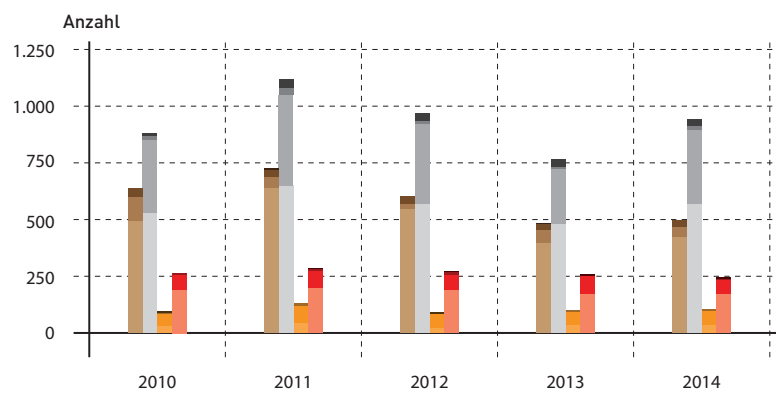
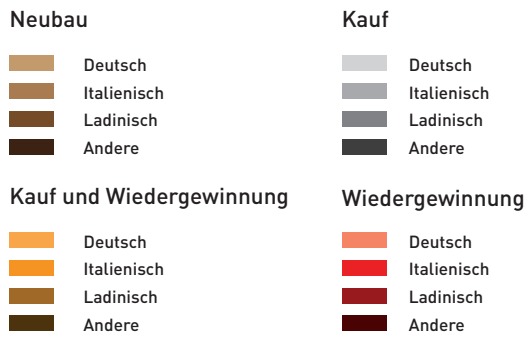
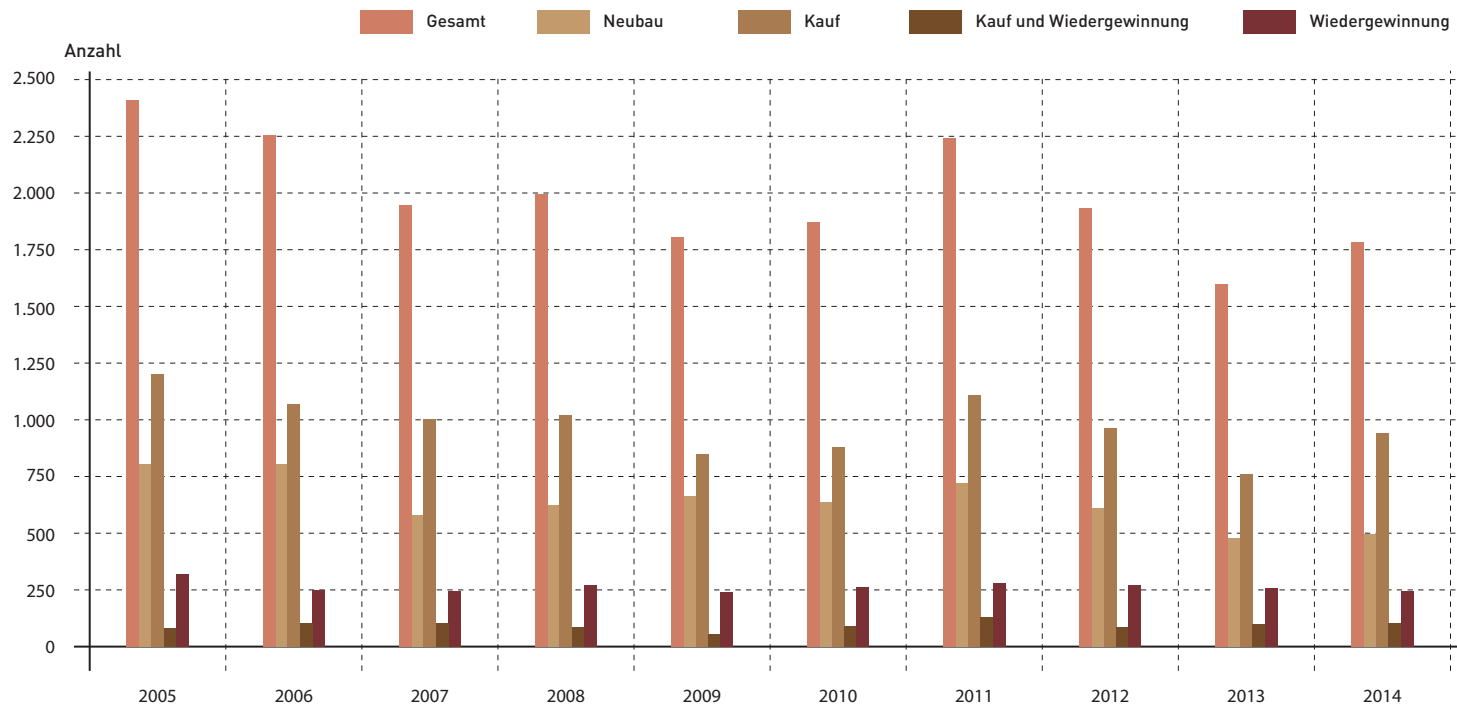


Diagramm 56: Wohnbauförderung
Diagramm 57: Wohnbauförderung

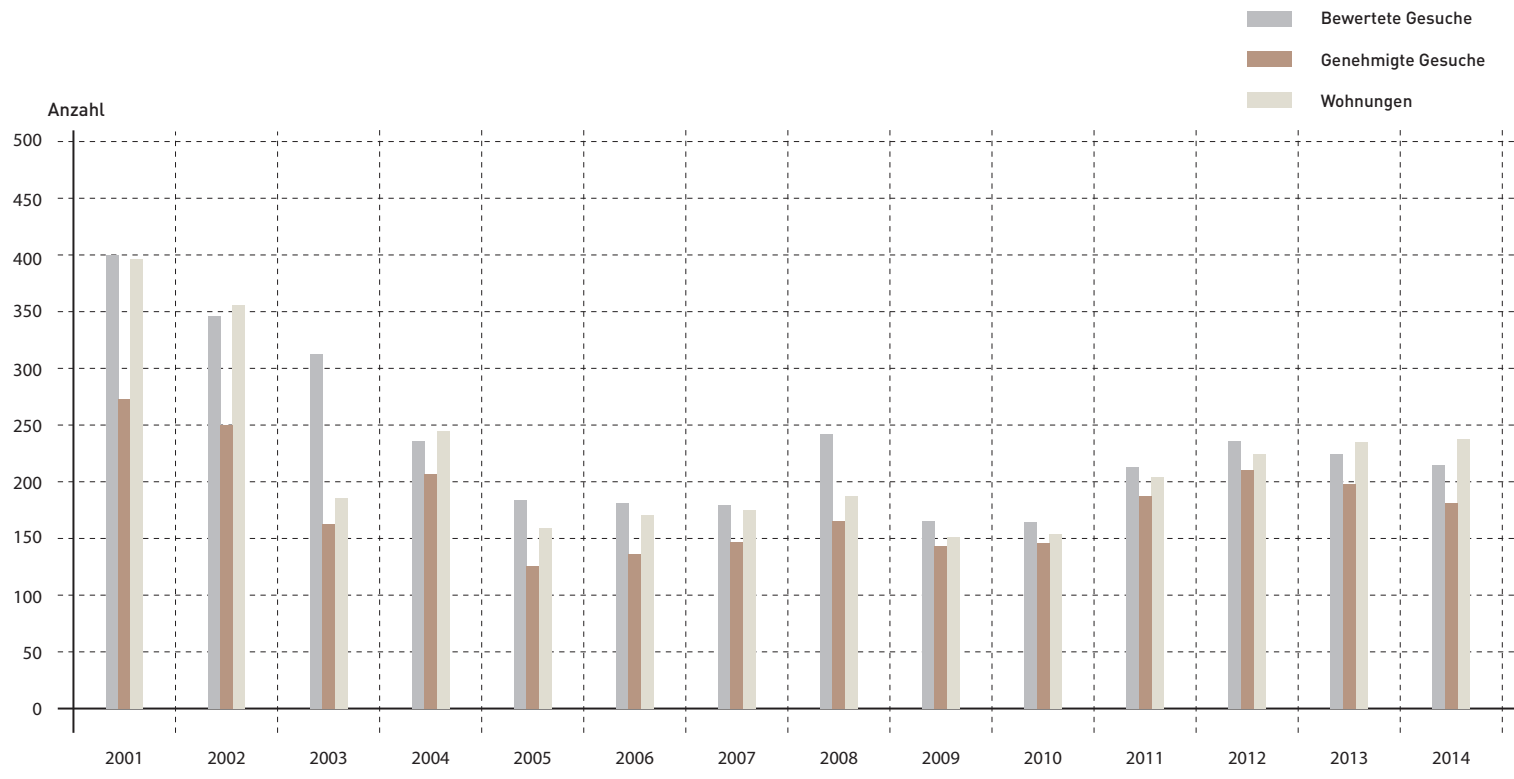


Diagramm 58: Ausbezahlte Beträge nach Beitragsart

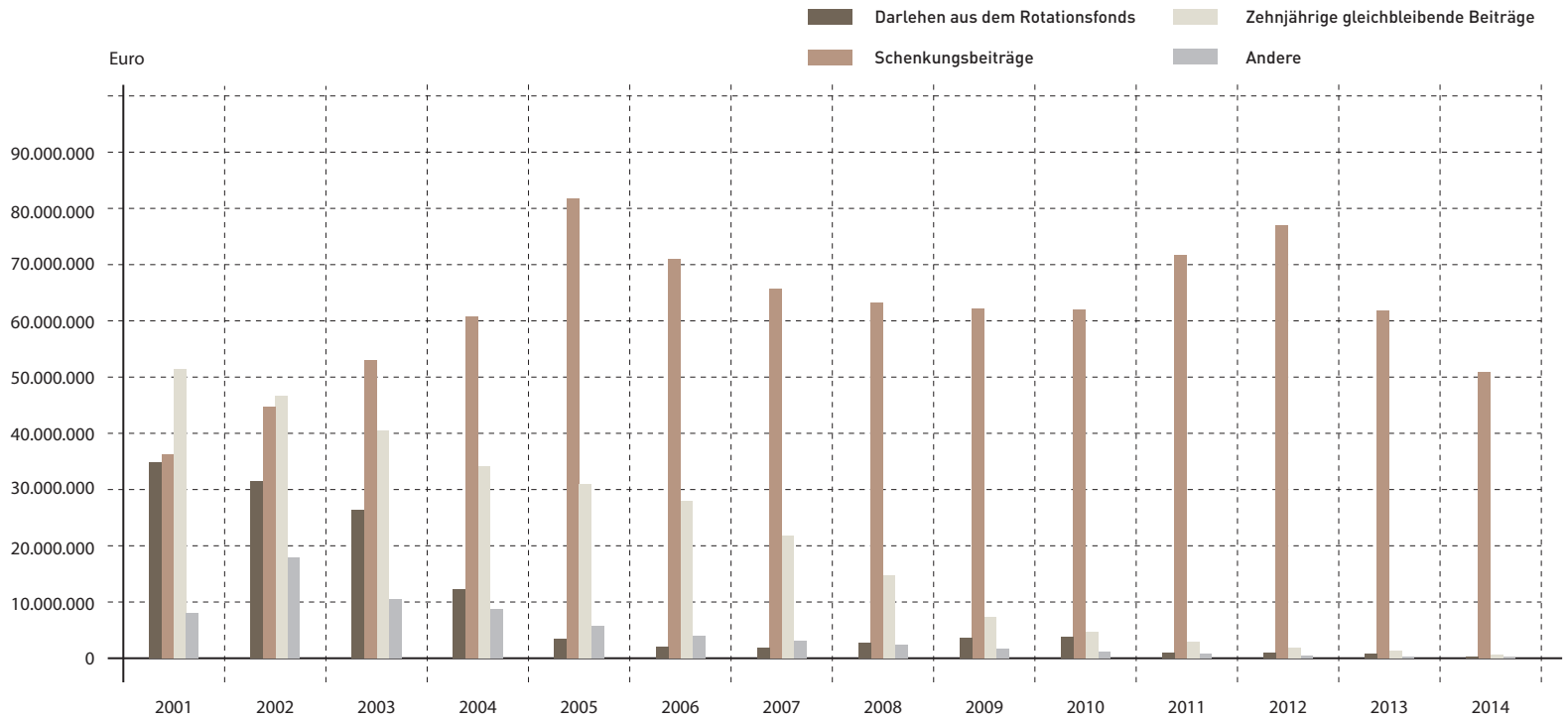


Diagramm 59: Ausbezahlte Beträge

Baukostenpreise (Euro/m²) **Baukostenpreise (Euro/m³)** **Index der Baukostenpreise**
 ■ 1. Semester ■ 1. Semester ■ Index der Baukostenpreise
 ■ 2. Semester ■ 2. Semester 1980 = 100

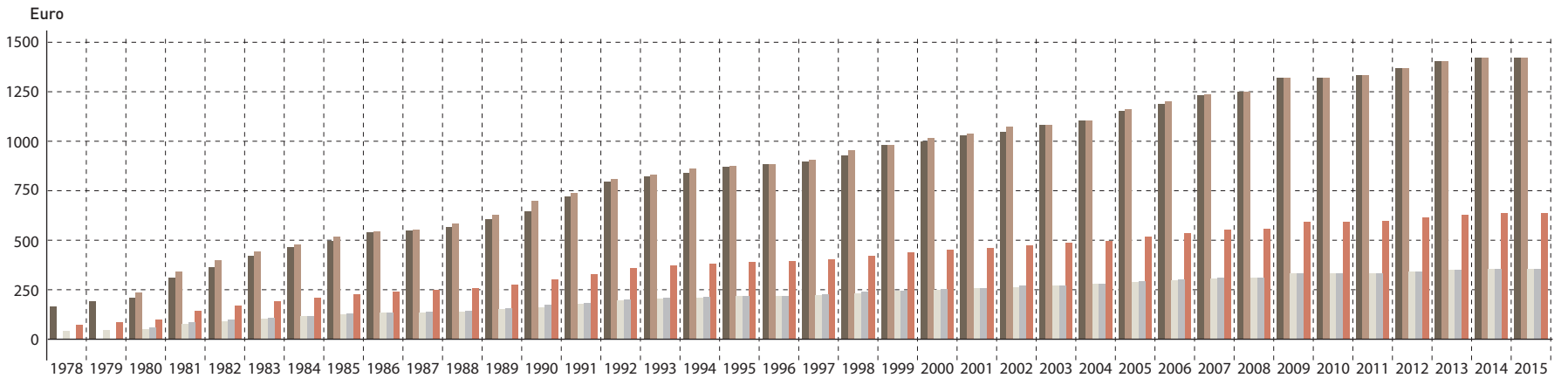


Diagramm 60: Baukostenpreise

20- jährige Sozialbindung für Wohnungen auf gefördertem Baugrund

In der heutigen Gesellschaft, in der sich die Lebenssituation und die Familienzusammensetzung schnell verändern können, ist eine 20- jährige Sozialbindung für Wohnungen, welche auf gefördertem Baugrund errichtet worden sind, nicht mehr angemessen. Um Spekulationen auf dem freien Markt zu verhindern, müssten andere Lösungsansätze erarbeitet werden.

Keine Förderung für junge Paare

Der geförderte Wohnbau bot jungen Ehepaaren eine Förderung an, welche aber ab dem 1. Jänner 2017 wieder außer Kraft treten wird.

Wichtiger wäre es, Förderungen für junge Paare zu ermöglichen, die nicht die Absicht verfolgen zu heiraten, sondern in einer eheähnlichen Beziehung leben wollen.

Sozialbindung

Die Sozialbindung müsste anders geregelt werden, da sich die heutige Gesellschaft viel zu schnell verändert.

Eine 10 oder 20 jährige Sozialbindung kann heutzutage nicht mehr gerechtfertigt werden. Es gibt viele Personen, die aufgrund der langen Sozialbindung, vor einem Ansuchen auf einen Beitrag abschrecken.

Die Sozialbindung belastet eine Familie, da man gewisse Verpflichtungen und Einschränkungen in Kauf nehmen muss.

Es sollte trotzdem verhindert werden, dass geförderte Wohnungen Ziel von Spekulationen werden.

Keine Förderung ohne Bindung

Es gibt keine Möglichkeit, um eine Förderung anzusuchen, ohne dabei eine Bindung eingehen zu müssen.

Einmalige Beiträge

Erfüllt man die notwendigen Voraussetzungen, wird ein einmaliger Beitrag gewährt. Dadurch hat der Antragsteller einen genauen Überblick, wie viel er erhält und infolge dessen auch ausgeben kann.

Voraussetzungen

Man muss einige Voraussetzungen erfüllen, damit man in den Genuss einer Förderung kommt. Dadurch werden jene Menschen ausgeschlossen, denen es finanziell besser geht.

Wiedergewinnung der Erstwohnung

Lobenswert ist, dass es für die Sanierung von alten Wohnungen und Gebäuden ebenfalls eine Förderung gibt. Somit verhindert man den Bau zusätzlicher Gebäude und die Bestandskubatur wird reaktiviert.

Mittelschicht wird gefördert

Durch die Förderung kann sich eine erhöhte Anzahl an Personen oder Haushalten aus der Mittelschicht eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim leisten.

Dadurch wird verhindert, dass diese Haushalte oder Personen in die sozial schwache Schicht absteigen oder auf dem freien Markt in teuren Mietwohnungen leben müssen.

Abbau architektonischer Barrieren

Der Abbau von architektonischen Barrieren wird von der Landesregierung gefördert. Somit können bestehende Gebäude möglichst barrierefrei gestaltet werden.

Notstandshilfe für soziale Härtefälle

Wenn man bei der Rückzahlung der Erstwohnung in finanzielle Schwierigkeiten gerät, kann man um einen Beitrag ansuchen. Dies kann für manche Familien oder Haushalte, welche in eine finanzielle Schieflage geraten sind, eine große Hilfe darstellen.

Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten

Mieter können sowohl für einen Mietbeitrag als auch für einen Beitrag für Wohnungsnebenkosten ansuchen. Mietwohnungen auf dem freien Markt werden dadurch für Familien und Haushalte erschwinglicher. Zudem bedeutet dies eine finanzielle Entlastung für den gesamten Haushalt.

Geförderter Baugrund

Für den sozialen Wohnbau oder für Wohnbaugenossenschaften kann ein gefördertes Baugrundstück billiger erworben werden, als auf dem freien Markt.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind auf geförderten Grundstücken ebenfalls niedriger.

Beibehaltung der Mittelschicht

Durch die Förderung der Mittelschicht wird gewährleistet, dass diese womöglich nicht in die sozial niedrigere Schicht abrutscht. Somit bleibt eine konstante Anzahl an Bürgern in der Mittelschicht situiert.

Beruhigung der Mittelschicht

Wäre die Mittelschicht von den Förderungen ausgeschlossen, so würden soziale Spannungen entstehen. Die Mittelschicht würde sich benachteiligt fühlen.

Keine sozialen Spannungen in der Bevölkerung

Es entstehen keine oder wenige soziale Spannungen zwischen den Bevölkerungsschichten, da weder die Mittelschicht noch die sozial schwächere Schicht bevorzugt werden.

Zufriedenheit der Menschen

Die Mehrzahl der Bevölkerung bildet die Mittelschicht. Diese muss zufriedengestellt werden, um Spannungen innerhalb der Bevölkerung zu vermeiden.

Entpolitisieren

Solange es der Bevölkerung gut geht, sind sie auch mit der Politik im eigenen Land zufrieden.

Grundbedürfnis decken

Das Grundbedürfnis Wohnen wird der breiten Bevölkerungsschicht zu erschwinglichen Preisen ermöglicht.

Traum vom Eigenheim/Eigentumswohnung

Der Traum vieler Menschen eine Eigentumswohnung bzw. ein Eigenheim zu besitzen wird der Bevölkerung durch die Finanzierungsmöglichkeiten leichter gemacht.

Eigenheim/Eigentumswohnung bedeutet Sicherheit

Ist man im Besitz eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung so bedeutet dies eine gewisse finanzielle Sicherheit.

Bindung an einen Ort

Eigenheime oder Eigentumswohnungen werden nicht so schnell verlassen, wie es bei Mietwohnungen der Fall ist. Die Leute werden dadurch stärker an einen Ort oder einer Stadt gebunden. Als Mieter fällt einem das Verlassen einer Wohnung leichter.

Soziale Absicherung der Nachfahren

Die Kinder sind später durch eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim sozial abgesichert.

Bis zum 01.01.2013 musste man bei zwei verschiedenen Institutionen um Wohngeld oder um Mietbeitrag ansuchen. Seit 01.01.2013 wurden die beiden Leistungen unter dem Namen „Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten“ zusammengefasst. Die Ansuchen werden von nun an vom jeweiligen Sozialsprengel entgegengenommen und bearbeitet. Die Auszahlung der jeweiligen Beiträge ist ebenfalls dem Sozialsprengel vorbehalten.¹

Das soziale Wohnbauinstitut, welches für die Auszahlung des Wohngeldes zuständig war, nimmt nur mehr die Anträge auf Erneuerung des Wohngeldes an. Das Wohngeld wird noch bis zur regulären Fälligkeit des Mietvertrages vom WOBI ausbezahlt. Ab 2017 müssen die Ansuchen dem Sozialsprengel vorgelegt werden.²

Folgende Personen müssen seit mindestens 6 Monaten ununterbrochen und ständig in Südtirol gelebt haben, wenn Sie einen Antrag um „Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten“ stellen möchten.

- *italienische Staatsbürger,*
- *Bürger der Staaten der EU,*
- *Drittstaatsangehörige, welche Inhaber einer in Italien ausgestellten langfristigen EG- Aufenthaltsberechtigung sind,*
- *Personen mit Flüchtlingsstatus,*
- *Personen mit dem Status subsidiären Schutzes³*

¹ Vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 5. (18.07.2016).

² Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,107.

³ Vgl. online unter: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-kategorien.asp?bnsvf_action=4&bnsvf_psvid=1001824&bnsvf_svid=1010168&btnComuneVai=Suchen (18.07.2016).

Folgende Personen müssen seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen und ständig in Südtirol gelebt und den meldeamtlichen Wohnsitz in der Provinz haben, wenn Sie einen Antrag auf „Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten“ stellen möchten.

- *Drittstaatsangehörige*
- *Staatenlose⁴*

- Der Antragsteller und dessen Familie dürfen nicht Eigentümer bzw. das Fruchtgenuss- oder Wohnrecht an einer für Wohnzwecke geeigneten Immobilie in der Provinz haben
- Der Antragsteller und dessen Familie dürfen nicht Verwandte ersten Grades haben, welche Eigentümer oder Fruchtnießer einer Zweitwohnung sind, welche nicht vermietet wird oder mit einem Wohnungsrecht oder dinglichen Recht belastet ist, welches eine Vermietung unmöglich macht. Die Zweitwohnung darf auch nicht an Personen vermietet sein, welche nicht verwandt sind oder über den dritten Grad hinaus verwandt sind
- Man darf nicht Mieter des Wohnbauinstitutes, von öffentlichen Körperschaften oder von soziosanitären Einrichtungen sein
- Man darf nicht Mieter einer Wohnung sein, welche sich im Eigentum oder im Fruchtgenuss von Verwandten und Verschwägerten ersten Grades befindet
- Der meldeamtliche Wohnsitz muss in der Wohnung liegen
- Man muss in der Wohnung leben

⁴ Vgl. online unter: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-kategorien.asp?bnsvf_action=4&bnsvf_psvid=1001824&bnsvf_svid=1010168&btnComuneVai=Suchen (18.07.2016).

- Als Student darf die Wohnung nicht aus Studien-
gründen genutzt werden
- Antragsteller, welche bereits einen Beitrag erhalten
haben, müssen die Miete bereits bezahlt haben
- In den letzten 5 Jahren darf eine vom Wohnbauins-
titut zugewiesene Wohnung nicht abgelehnt worden
sein⁵
- Faktor wirtschaftliche Lage (FWL) darf nicht höher
als 2,7 sein

- Der Antragsteller und dessen Familie dürfen
Eigentümer sein, sowie den Fruchtgenuss- oder
Wohnrecht an einer für Wohnzwecke geeigneten
Immobilie in der Provinz haben
- Als Student darf die Wohnung nicht für Studien-
gründen genutzt werden
- Antragsteller, welche bereits einen Beitrag erhalten
haben, müssen die Miete bereits bezahlt haben⁶
- Faktor wirtschaftliche Lage (FWL) darf nicht höher
als 2,22 sein

Ein Rentner kann einen erhöhten Beitrag bei den
Wohnungsnebenkosten erhalten, wenn er die Vor-
aussetzungen für Wohnungsnebenkosten erfüllt und
noch weitere Voraussetzungen aufweist:

- Rentner muss alleine leben
- Muss mindestens 70 Jahre alt sein
- Gesamtrentennettoeinkommen darf nicht mehr als
7.800 Euro pro Jahr betragen

⁵ Vgl. online unter: [www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 1 f. \(18.07.2016\)](http://www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 1 f. (18.07.2016)).

⁶ Vgl. online unter: [www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 2 f. \(18.07.2016\)](http://www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 2 f. (18.07.2016)).

Die wirtschaftliche Lage wird auf Grundlage des Ein-
kommens und des Vermögens aller in der Wohnung
lebenden Personen vom jeweiligen Sozialsprengel
ermittelt.

Beim Vermögen erhalten Einzelpersonen einen
Freibetrag von 10. 000 Euro und Familien einen Frei-
betrag von 50.000 Euro. Das restliche Vermögen bis
zu 50.000 Euro wird zu 20 % berücksichtigt und alles
was über 50.000 Euro liegt wird zu 50 % berücksich-
tigt. ⁷

Bsp. einer Familie mit einem Vermögen
von 110.000 Euro:

Vermögen (110.000 Euro) - Freibetrag (50.000 Euro) =
60.000 Euro
Restliche Vermögen von 50.000 Euro wird zu 20 %
berücksichtigt = 10.000 Euro
Restliche Vermögen von 10.000 Euro wird zu 50 %
berücksichtigt = 5.000 Euro

Das Vermögen, welches berücksichtigt wird, beläuft
sich auf 15.000 Euro

⁷ Vgl. online unter: [www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 4. \(18.07.2016\)](http://www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategori-en.asp?bnmf_floid=1030940.Seite 4. (18.07.2016)).

Einkommensgrenzen für die Gewährung des Mietbeitrages und des Beitrages für Wohnungsnebenkosten

FWL = Faktor wirtschaftliche Lage

Familienmitglieder	Mietbeitrag		Nebenkosten	
	FWL laut Berechnung < 2,7		FWL laut Berechnung < 2,22	
	Monat	Jahr	Monat	Jahr
1 Personen	1.328 €	15.940 €	1.092 €	13.106 €
2 Personen	1.737 €	20.855 €	1.429 €	17.148 €
3 Personen	2.258 €	27.099 €	1.856 €	22.281 €
4 Personen	2.723 €	32.678 €	2.239 €	26.869 €
5 Personen	3.154 €	37.859 €	2.594 €	31.128 €
6 Personen	3.542 €	42.508 €	2.912 €	34.951 €

Tabelle 20: Gewährung des Mietbeitrages und des Beitrages für Wohnungsnebenkosten

Der Beitrag wird jeden Monat über eine Zeitdauer von einem Jahr ausbezahlt.

Wenn der Faktor wirtschaftliche Lage (FWL) kleiner als 1,22 ist werden 100 % der zugelassenen Mietkosten als Mietbeitrag ausbezahlt. Bei einem Faktor wirtschaftliche Lage (FWL) 2,7 werden nur mehr 15 % der Mietkosten als Beitrag ausbezahlt.

Für die Berechnung des Mietbeitrages werden die tatsächlichen Mietkosten herangezogen.

Übersteigen die tatsächlichen Mietkosten die maximal zulässigen Mietkosten der Landesregierung, so werden diese als Grundlage für die Berechnung herangezogen.

Als Grundlage für die Berechnung der Wohnungsnebenkosten wird ein von der Landesregierung festgelegter Fixbetrag herangezogen.⁸

⁸ Vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnfmf_floid=1030940. Seite 2 f. (19.07.2016).

Angemessene Mietkosten und Wohnungsnebenkosten

Mietkosten						
Gemeinden ≤ 5.000 Einwohner			Gemeinden > 5.000 Einwohner bis ≤ 50.000 Einwohner		Gemeinden > 50.000 Einwohner	
Familienmitglieder	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr
1 Person	390,00 €	4.680,00 €	420,00 €	5.040,00 €	450,00 €	5.400,00 €
2 Personen	445,00 €	5.340,00 €	490,00 €	5.880,00 €	530,00 €	6.360,00 €
3-4 Personen	490,00 €	5.880,00 €	530,00 €	6.360,00 €	565,00 €	6.780,00 €
5 u. mehr Personen	520,00 €	6.240,00 €	555,00 €	6.660,00 €	590,00 €	7.080,00 €

Wohnungsnebenkosten						
Gemeinden ≤ 500 Höhenmeter			Gemeinden > 500 Höhenmeter bis ≤ 1.000 Höhenmeter		Gemeinden > 1.000 Höhenmeter	
Familienmitglieder	Monat	Jahr	Monat	Jahr	Monat	Jahr
1 Person	90,00 €	1.080,00 €	100,00 €	1.200,00 €	115,00 €	1.380 €
1 Person/Rentner	160,00 €	1.920,00 €	170,00 €	2.040,00 €	185,00 €	2.220,00 €
2 Personen	100,00 €	1.200,00 €	110,00 €	1.320,00 €	125,00 €	1.500,00 €
3-4 Personen	110,00 €	1.320,00 €	125,00 €	1.500,00 €	140,00 €	1.680,00 €
5 u. mehr Personen	125,00 €	1.500,00 €	140,00 €	1.680,00 €	155,00 €	1.860,00 €

Tabelle 21: Angemessene Mietkosten und Wohnungsnebenkosten

Berechnung des voraussichtlichen Mietbeitrages je nach Anzahl der Familienmitglieder und wirtschaftlicher Lage

Beispiel mit 500 Euro Miete/Die Berechnung ist nicht bindend/ Bitte maximal zulässige Mietkosten und Wohnungsnebenkosten beachten !!

Familienmitglieder	Monatsbeträge	FWL 1,22	FWL 1,35	FWL 1,50	FWL 1,75	FWL 2,00	FWL 2,20	FWL 2,40	FWL 2,60	FWL 2,70
Beitrag in % der Miete		100,0 %	92,5 %	84 %	69,5 %	55,0 %	44,0 %	32,0 %	21,0 %	15,0 %
1	Einkommen	600 €	664 €	738 €	861 €	984 €	1.082 €	1.181 €	1.279 €	1.328 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €
2	Einkommen	785 €	869 €	966 €	1.126 €	1.287 €	1.416 €	1.545 €	1.674 €	1.738 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €
3	Einkommen	1.020 €	1.129 €	1.255 €	1.464 €	1.673 €	1.840 €	2.007 €	2.175 €	2.258 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €
4	Einkommen	1.230 €	1.362 €	1.513 €	1.765 €	2.017 €	2.219 €	2.421 €	2.622 €	2.723 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €
5	Einkommen	1.426 €	1.577 €	1.753 €	2.045 €	2.337 €	2.571 €	2.804 €	3.038 €	3.155 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €
6	Einkommen	1.601 €	1.771 €	1.968 €	2.296 €	2.624 €	2.886 €	3.149 €	3.411 €	3.542 €
	Beitrag	500 €	462,50 €	420 €	347,50 €	275 €	220 €	160 €	105 €	75 €

Tabelle 22: Berechnung voraussichtlicher Mietbeitrag je nach Anzahl Familienmitglieder und wirtschaftliche Lage

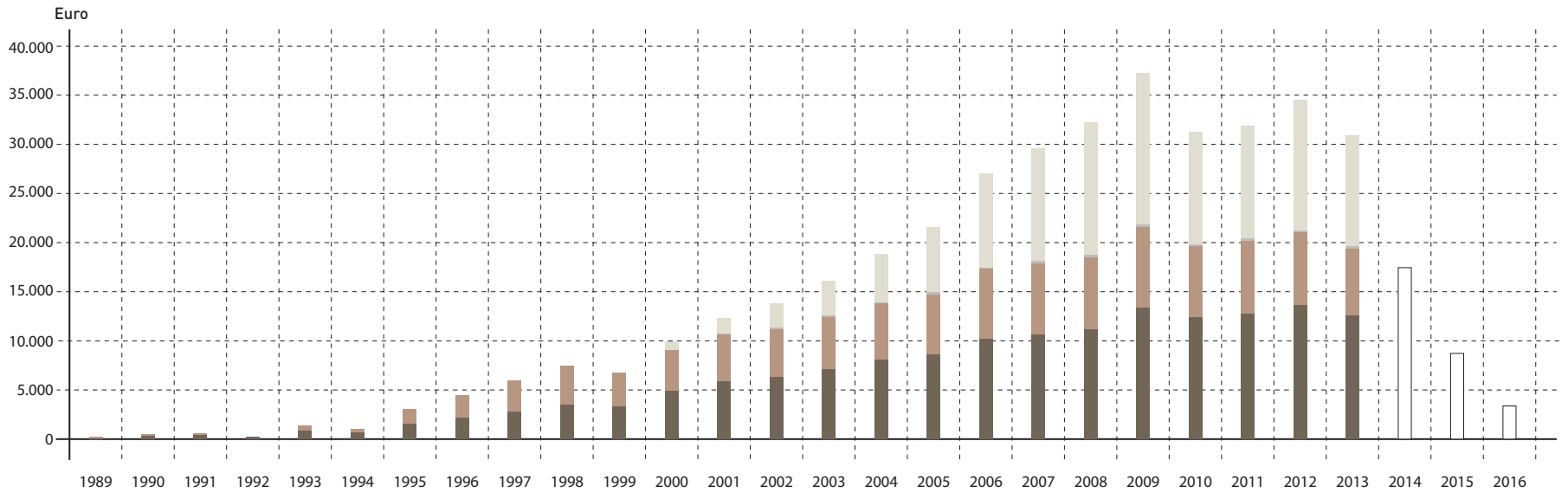
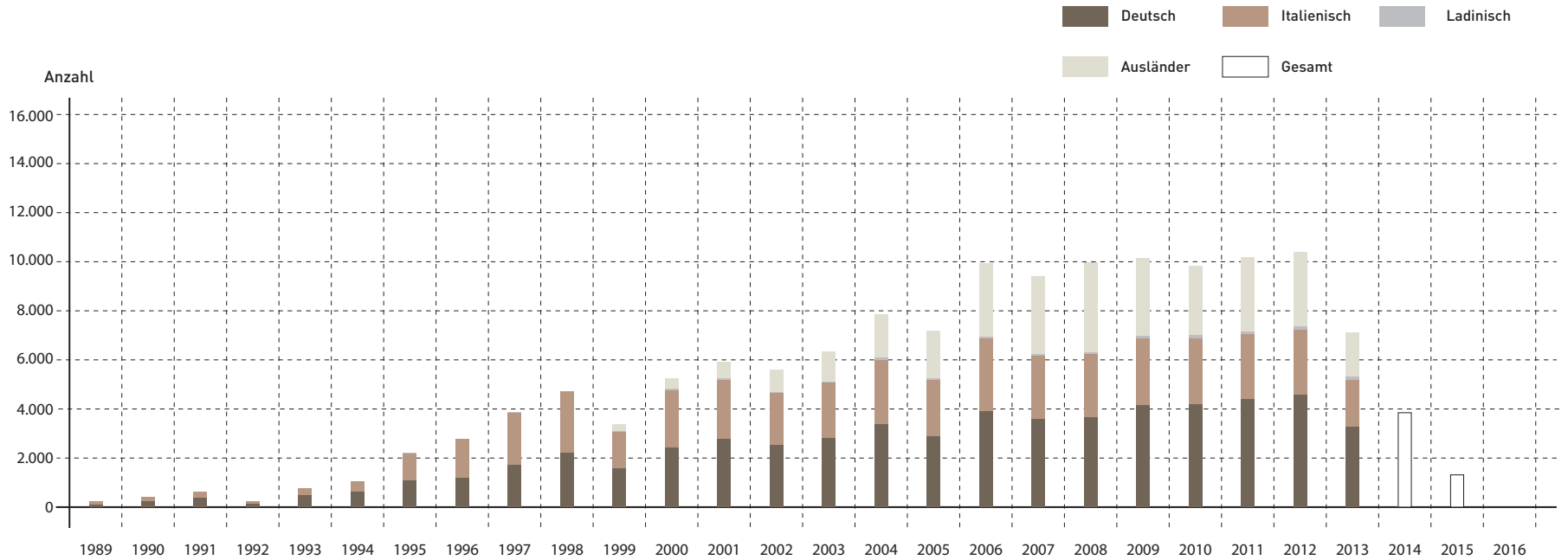


Diagramm 61: Wohngeld

Das Land gewährt einmalige Beiträge an Privatpersonen, Familien aber auch an Wohnheime oder Kondominien, um architektonische Barrieren entfernen zu lassen. Ist die erforderliche Anpassung nicht möglich, so kann um einen Beitrag für eine neue barrierefreie Wohnung angesucht werden.

- Rampen, Liftanlagen und Hebebühnen außerhalb und innerhalb der Wohnung
- Bauliche Maßnahmen innerhalb der Wohnung, wie z.B. Badezimmer barrierefrei gestalten

- Menschen mit einer bleibenden Behinderung
- Eltern von Kindern mit einer Behinderung
- Familienangehörige, welche Pflegegeld beziehen
- Kondominien und Wohnheime

Je nach Einkommensstufe (Durchschnitt der letzten zwei Jahreseinkommen) des Antragstellers, wird ein Beitrag zwischen 30 % und 70 % der anerkannten Ausgaben gewährt.

Sind die Betroffenen, denen ein Beitrag zusteht noch Minderjährig, so wird das Einkommen der Eltern für die Berechnung der Einkommensstufe herangezogen.

Einkommensstufe	festgestelltes Gesamteinkommen
WOBI- Einkommensstufe	bis 16.800,00 €
I. Einkommensstufe	bis 22.500,00 €
II. Einkommensstufe	bis 30.500,00 €
III. Einkommensstufe	bis 36.500,00 €
IV. Einkommensstufe	bis 43.800,00 €
V. Einkommensstufe	bis 56.400,00 €

Table 23: Einkommensstufen

Je nach Einkommensstufe und Höhe der Ausgaben wird ein gewisser Prozentsatz der Ausgaben als Beitrag gewährleistet.

Ausgaben	0,00 € - 27.000,00 €	27.000,01 € - 54.000,00 €	54.000,01 € - 81.000,00 €
WOBI- Eink.	70 %	60 %	80 %
I. Einkst.	40 %	60 %	80 %
II. Einkst.	30 %	50 %	70 %
III. Einkst.	30 %	40 %	50 %
IV. Einkst.	30 %	30 %	30 %
V. Einkst.	30 %	30 %	30 %

Table 24: Gewährleisteter Beitrag

Damit einem Kondominium oder Wohnheim ein Beitrag für den Abbau architektonischer Barrieren gewährt wird, müssen dort Personen mit Behinderung ihren festen Wohnsitz haben. Es wird ein einmaliger Beitrag in Höhe von 30 % der Ausgaben gewährt. Personen mit einer Behinderung, welche die III. Einkommensstufe nicht überschreiten, können für ihren Teil der Ausgaben ebenfalls um einen Beitrag ansuchen. Bei Kondominien und Wohnheimen beträgt die Mindestausgabe für welche ein Beitrag gewährt wird 2.000 Euro.

Kann die bestehende Wohnung nicht barrierefrei umgebaut werden, so kann für den Kauf einer neuen Wohnung ein Beitrag in Höhe von 20 % des Konventionalwertes der zu kaufenden Wohnung gewährt werden. Handelt es sich beim Kauf um die Erstwohnung, so kann zusätzlich um eine Wohnbauförderung für den Kauf der Erstwohnung angesucht werden. Man muss allerdings die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllen.¹

¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016424 (04.04.2016).

Hat man Probleme bei der Rückzahlung des Bankdarlehens für die Erstwohnung, so kann beim Wohnbauinstitut um Hilfe angesucht werden. Diese Notlage darf nicht durch Selbstverschuldung verursacht worden sein und es muss die Gefahr bestehen, die Wohnung dadurch zu verlieren. Der Antragsteller muss die Zugangsvoraussetzungen für den Neubau oder den Kauf der Erstwohnung erfüllen und darf die II. Einkommensstufe nicht überschreiten. Bei Verlust der Arbeit (Selbstverschuldung ausgeschlossen) ist die Einkommenssituation zum Zeitpunkt des Antrages von Bedeutung. Der Beitrag wird nur dann gewährt, wenn die Wohnung im Besitz des Antragstellers bleibt. Es darf ein maximaler Beitrag von 10 % des Konventionalwertes der Wohnung ausbezahlt werden. Ab einem Ausmaß von 5 % des Konventionalwertes der Wohnung wird die zehnjährige Sozialbindung im Grundbuch vermerkt.

Es können ein einmaliger Beitrag oder drei gleichbleibende Jahresbeiträge ausbezahlt werden.

Im Formular, müssen Angaben über den Antragsteller, dessen Frau bzw. in eheähnlicher Beziehung lebende Person und Kinder, Eltern und Schwiegereltern gemacht werden. Auch der Immobilienbesitz, die finanzielle Lage (Einnahmen, Ausgaben, Schulden etc.) und ein ausführlicher Bericht über die Situation sind im Formular anzugeben. Außerdem muss der Antragsteller von der Bank eine Bestätigung über die Art des Darlehens einholen.¹

¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016604 (05.04.2016).

Die Autonome Provinz Bozen gewährt den Gemeinden beim Kauf von Grundstücken, welche zu Bauland umgewidmet werden können, ein zinsfreies Darlehen. Bevor die Gemeinde den Kaufvertrag unterschreibt, wird ein Gutachten von der Landesraumordnungskommission benötigt. Für jene Fläche, welche im Durchführungsplan für den geförderten Wohnbau und deren primäre Erschließungsanlagen vorgesehen ist, wird von der Provinz 50% des zinsfreien Darlehens in einen einmaligen Beitrag umgewandelt.¹

Werden die Flächen für den geförderten Wohnbau direkt an das Wohnbauinstitut übertragen, bekommt die Gemeinde von der Provinz, die Enteignungskosten rückerstattet.

Für die primäre Erschließung (Straßen, Grünflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.) von gefördertem Bauland, sowie für Arbeiten außerhalb des geförderten Baulandes, welche der Versorgung dienen, wird ein Beitrag gewährleistet. Dieser beläuft sich auf 60 % der für den Bau genehmigten Kosten.

Fallen die tatsächlichen Baukosten etwas höher aus, kann die Gemeinde die Endabrechnung innerhalb von 3 Jahren nach Gewährung des ersten Beitrages an die Provinz einreichen. Daraufhin wird der Beitrag auf die tatsächlich entfallenen Baukosten berechnet.

z.B. 60 % Beitrag

Genehmigte Baukosten:	200.000 €	120.000 €
Tatsächliche Baukosten:	250.000 €	150.000 €

Die Gemeinde bekommt von der Provinz daher noch einen Beitrag von 30.000 €. ²

Die oben erwähnte Förderung von 60 % kann auch bei geotechnischen Sicherungsmaßnahmen für das geförderte Bauland gewährt werden.³

Für die sekundäre Erschließung (z.B. Kindergarten, Pflichtschulen, Kirchen etc.⁴) bekommen die Gemeinden, auf die für den geförderten Wohnbau eingezahlten Erschließungsbeiträge, einen einmaligen Beitrag in Höhe von 60 %. ⁵

¹ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016804 (16.07.2016).

² Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016804 (16.07.2016).

³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 89.

⁴ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 65.

⁵ Vgl. online unter: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-az.asp?bnsvaz_svid=1016804 (17.07.2016).

Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 87.

Die Gemeinde kassiert einen Erschließungsbeitrag (primäre + sekundäre Erschließung) von 5% bis 10 % der Baukosten je Kubikmeter. Je nach Gemeinde ist der Erschließungsbeitrag unterschiedlich hoch.⁶ In der Gemeinde Wolkenstein beträgt der Erschließungsbeitrag 10 % der Baukosten je Kubikmeter.⁷ Auch in der Gemeinde Bozen liegt der Erschließungsbeitrag bei 10 %.⁸ Bei Erweiterungszonen für den Wohnbau kann die Gemeinde die primären Erschließungsabgaben erhöhen.⁹

Zwei Mal im Jahr werden die Baukosten je Quadratmeter und Kubikmeter für den Wohnungsbau von der Landesregierung festgelegt. Für das zweite Halbjahr 2016 gelten folgende Beträge:

Baukosten je Kubikmeter: 359,00 Euro/m³
Baukosten/m² Konventionalfläche: 1.435,00 Euro/m²¹⁰

Daher beträgt der Erschließungsbeitrag in der Gemeinde Wolkenstein und in Bozen 35,90 Euro/m³.

Außerdem muss für die Zweckbestimmung Wohnbau eine Bauabgabe in Höhe von 15 % der Baukosten je Kubikmeter an die Gemeinde verrichtet werden.¹¹

Die Bauabgabe beträgt in der Gemeinde Bozen 53,25 Euro/m³.¹²

Von der Baukostenabgabe befreit ist jene Baumasse, welche der Konvention unterliegt oder freiwillig einer Konvention unterzogen wurde.¹³

Die Gemeinde kann als Voraussetzung für die Baugenehmigung eine Kautions verlangen. Entstehen z.B. Schäden an öffentlichen Flächen, Einrichtungen etc. wird die Kautions für die Behebung dieser Schäden herangezogen.¹⁴

⁶ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 73.

⁷ Vgl. Ratsbeschluss Gemeinde Wolkenstein 2007/57, Art. 5

⁸ Vgl. online unter: http://www.gemeinde.bozen.it/urb_context02.jsp?area=74&iD_LINK=512&iD_CONTEXT=815 [24.09.2016].

⁹ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 73.

¹⁰ Vgl. Beschluss Landesregierung Nr. 633 vom 14.06.2016. [24.09.2016].

¹¹ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 75.

¹² Vgl. online unter: http://www.gemeinde.bozen.it/urb_context02.jsp?area=74&iD_LINK=512&iD_CONTEXT=815 [24.09.2016].

¹³ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 76.

¹⁴ Vgl. Beschluss des Gemeinderates St. Christina Gröden 2011/4, Art. 4.

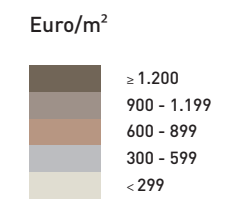
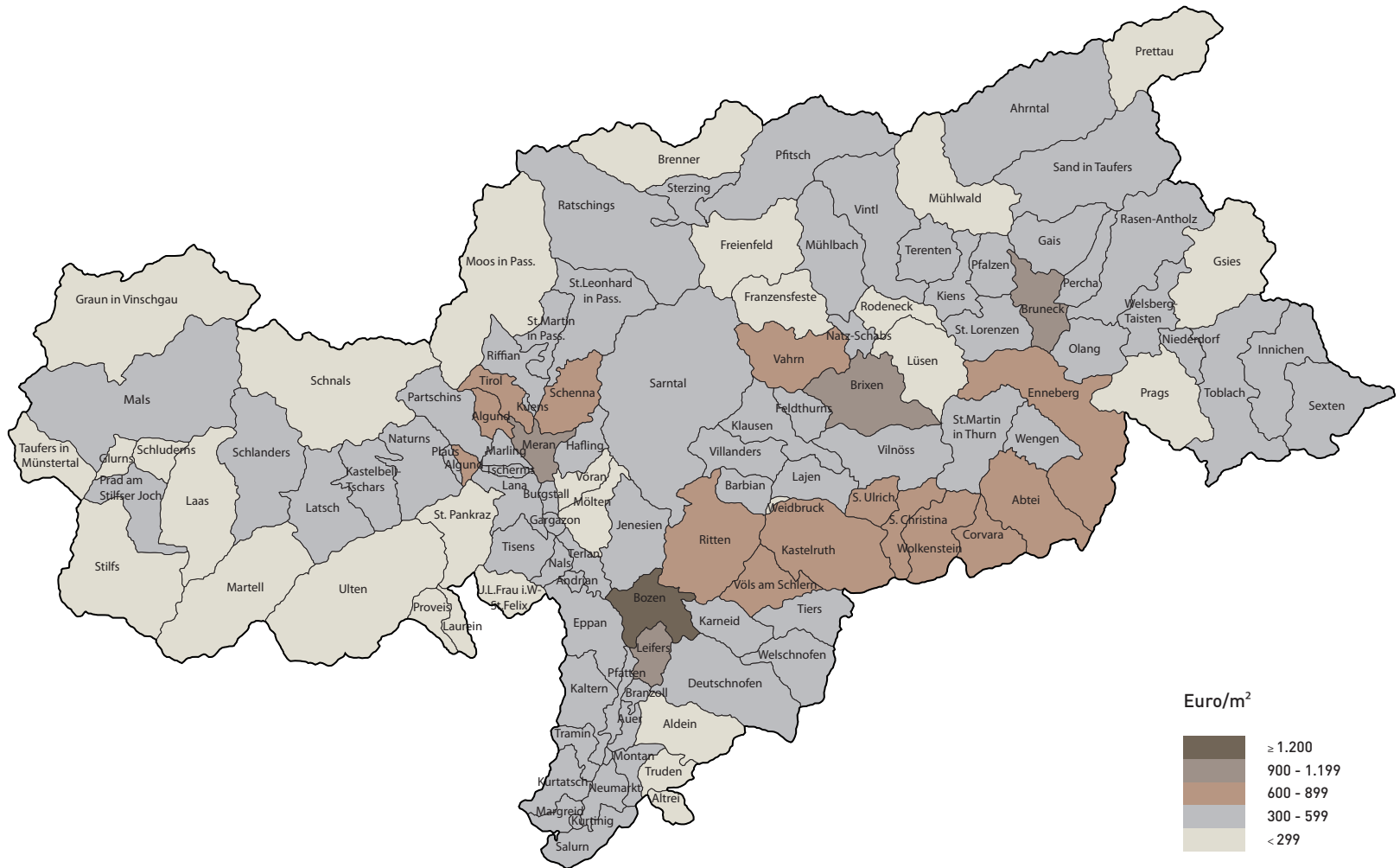


Diagramm 62: Wert des Baugrundes

Die geförderten Baugrundflächen sind dem Wohnbauinstitut, Einzelpersonen und Genossenschaften vorbehalten. Auch die Gemeinde kann mit eigenen finanziellen Mitteln Wohnungen errichten.

Gesellschaften und Körperschaften können nur auf gefördertem Baugrund bauen, wenn diese keine Gewinnabsicht verfolgen und die Wohnungen anschließend entweder vermieten oder verkaufen.

Beabsichtigt das Wohnbauinstitut in der betroffenen Gemeinde Wohnungen zu errichten, so hat diese den Vorrang.

Die geförderten Bauflächen können auch an Gesuchsteller von benachbarten Gemeinden vergeben werden.

Mit Verordnung legt die Gemeinde die Rangordnung, die Bevorzugungskriterien und das Ausmaß der zugewiesenen Baugrundfläche für Wohnbaugenossenschaften und Einzelgesuchsteller fest. Die Gemeinde kann dabei zwei zusätzliche Punkte für die Dauer der Ansässigkeit vergeben. Die Geltungsdauer des Antrages auf Erteilung eines geförderten Baugrundes kann von der Gemeinde auf drei Jahre beschränkt werden.

Bauflächen die ausschließlich im Eigentum des Landes oder des Wohnbauinstituts sind, werden von der Landesregierung oder vom Wohnbauinstitut im Einvernehmen mit der zuständigen Gemeinde vergeben.

Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften und Einzelgesuchsteller müssen gewisse Voraussetzungen erfüllen, um Bauland, welches für den geförderten Wohnbau bestimmt ist, erwerben zu können:

- Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde haben
- Gesetzliche Voraussetzungen (Allgemeine und Spezifische Voraussetzungen), welche für den Neubau oder Kauf der Erstwohnung gelten, erfüllen
- Bereinigtes Einkommen darf nicht die V. Einkommensstufe überschreiten
- Mindestpunktezahl von 16 muss erreicht werden
- Kein Baugrundstück besitzen, das leicht erreichbar ist und den Bau einer Wohnung bis 495 m³ erlaubt
- Ein solches Baugrundstück darf in den letzten fünf Jahren nicht verkauft worden sein

Auswanderer, die vor ihrer Auswanderung für mindestens fünf Jahre im Land gelebt haben, und wieder in der Provinz ansässig werden wollen, haben die Möglichkeit einen Antrag auf Grundzuweisung bei der Gemeinde zu stellen. Der Antrag auf Grundzuweisung bezieht sich auf die Gemeinde in der sie ihren letzten Wohnsitz hatten oder jene Gemeinde in der sie ihren Arbeitsplatz haben.

Haben zwei Antragsteller die gleiche Punktezahl, wird derjenige bevorzugt, welcher am längsten in der Gemeinde ansässig ist.

Nachdem der Durchführungsplan genehmigt und das Enteignungsverfahren eingeleitet wurde, können die geförderten Baugründe provisorisch an die Grundstücksempfänger vergeben werden. Diese haben dadurch die Möglichkeit auf Erteilung einer Baukonzession anzusuchen.

Bezahlt der Grundstücksempfänger 80 % des voraussichtlichen Enteignungspreises des Grundstückes und der Erschließungskosten an die Gemeinde, kann diese die Besetzung und den Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück genehmigen.

Die endgültige Zuweisung des geförderten Baugrundes erfolgt erst nachdem das Enteignungsverfahren abgeschlossen ist.

Auf geförderten Bauflächen dürfen nur Volkswohnungen gebaut werden. Wohnungen für Senioren, sowie Arbeiter- und Studentenheime, Gemeinschaftswohnungen oder geschützte Wohnungen sind nicht davon betroffen.¹

Der geförderte Baugrund unterliegt der zwanzigjährigen Sozialbindung und kann nur an Personen zugewiesen werden, welche die Voraussetzungen auf Zuteilung eines geförderten Baugrundes erfüllen. Auch dingliche Nutzungsrechte können nur an solche Personen übertragen werden.

Verfügt die Familie über eine weitere angemessene Wohnung, so kann jene Wohnung, welche auf geförderten Baugrund errichtet wurde, entweder verkauft, vermietet oder auch mit dinglichen Nutzungsrechten belastet werden.

Die Wohnung muss zum Konventionalwert veräußert werden. Dabei werden bei den Baukosten das Alter und der Erhaltungszustand der Immobilie berücksichtigt.²

¹ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 82.

² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

Nachdem die Wohnung 5 Jahre lang tatsächlich bewohnt wurde, kann die restliche Baumasse für die eigene Wohnung, oder für eine Neue verwendet werden. Wird die Baumasse für die eigene Wohnung verwendet, so darf die Wohnung auf eine mit erhöhter Zimmerzahl gebracht werden. (10 Räume)

Ein Beitrag an die Gemeinde muss entrichtet werden, wenn von der eigenen Wohnung eine bestimmte Fläche abgetreten wird, um eine neue, eigenständige Wohnung zu bauen.

Diese Wohnung kann nur für den Wohnbedarf an Verwandte und Verschwägte innerhalb des 3. Grades vermietet werden, welche die Voraussetzungen um Zuteilung eines geförderten Baugrundes erfüllen. Die Sozialbindung wird im Grundbuch vermerkt.³

Nicht nur in den Erweiterungszonen, sondern in jeder Wohnbauzone darf die Baudichte nicht geringer als $1,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sein und es muss ein Nutzungskoeffizient von 0,8 der zulässigen Baudichte erreicht werden.⁴

Jene Baumasse, welche auf gefördertem Baugrund errichtet wird, kann konventioniert werden.⁵

Jener Teil der vorhandenen Baumasse, auch nicht bei Abbruch und Wiederaufbau, welche auf der ihr zugewiesenen Fläche die vorgesehene Baumasse und den Nutzungskoeffizient von 0,8 auf die höchstzulässigen Baudichte einhält, wird nicht konventioniert.⁶

Die Sozialbindung kann erst nach 20 Jahren aus dem Grundbuch gelöscht werden.⁷

³ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

⁴ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 35.

⁵ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 37.

⁶ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 35.

⁷ Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 37.

⁷ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

In den Erweiterungszonen muss ein Durchführungsplan erstellt werden. Wird der Durchführungsplan vom Grundstückseigentümer selbst erstellt, so muss er lediglich 55 % der Baumasse für den Bau von geförderten Wohnungen abtreten. Erstellt ihn die Gemeinde, müssen 60 % der Baumasse für den geförderten Wohnbau vorgesehen werden.¹

Von der Baumasse, (also 45% oder 40%) welche dem Grundstückseigentümer zur freien Verfügung bleibt, muss wiederum **60 % konventioniert** werden.²

Entscheidet sich der Grundstückseigentümer mindestens 80 % der Fläche und der Baumasse den geförderten Wohnbau zu überlassen, unterliegt ihm die restliche Baumasse **nicht der Konventionierung**.

Tritt der Grundstückseigentümer mehr als 55 % oder 60 % der Baumasse ab, kann die Gemeinde die Baumasse, welche über diesen Wert hinausgeht, für den konventionierten Wohnbau oder für sekundäre Erschließungsanlagen verwenden.³

Ist die Erweiterungszone im Eigentum der Gemeinde, einer Wohnbaugenossenschaft oder einer öffentlichen Körperschaft, so wird die komplette Baumasse dem geförderten Wohnbau, sekundären Erschließungsanlagen oder Körperschaften, welche nicht gewinnorientiert arbeiten, vorbehalten. Bis zu 15 % der Baumasse kann auch für Dienstleistungen vorbehalten werden.

Die Gemeinde kann bis zu **40 % der Fläche** einer Erweiterungszone für den konventionierten Wohnbau vorsehen, wenn die Eigentümer der Flächen ausschließlich öffentliche Körperschaften sind.⁴

1 Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 37.

2 Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 27.

3 Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 37.

4 Vgl. Landesgesetz, Landesraumordnungsgesetz 1997/13, Art. 37.

Das Schätzamt legt für jede Gemeinde Richtwerte für die Enteignungsvergütung von Grundstücken fest.

Damit diese Richtwerte möglichst genau sind, wird das Gemeindegebiet in 3 Zonen unterteilt. Dabei wird zwischen Hauptort und Gebiete mit besonderem Handelsinteresse, Nebenorte und Gewerbegebiete unterschieden.⁵

Die Richtwerte für Gewerbebezonen und Erweiterungszonen für den Wohnbau werden unter Berücksichtigung von der Landesregierung beschlossenen Kriterien festgelegt. Einige dieser Kriterien sind z.B. die Lagemerkmale, rechtliche Gegebenheiten, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften der Liegenschaft usw.⁶

Aus diesen Richtwerten wird der tatsächliche Verkehrswert (=Marktwert) und somit die Enteignungsvergütung der betroffenen Grundstücke ermittelt.⁷

Jene Flächen, welche in den Erweiterungszonen dem geförderten Wohnbau und den Erschließungsanlagen vorbehalten sind, werden nur zu 50 % vergütet.

Stellt der Eigentümer mehr als 55 % oder 60 % der Fläche dem geförderten Wohnbau zur Verfügung, wird die über diesen Prozentsatz zur Verfügung gestellte Fläche zu 100 % vergütet.⁸

⁵ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/vermoegensverwaltung/themen/bebaubare-flaechen.asp> (09.07.2016).

⁶ Vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/vermoegensverwaltung/download/Festlegung_Enteignungsentschaedigung.pdf.Seite 1 f. (09.07.2016).

⁷ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/vermoegensverwaltung/themen/bebaubare-flaechen.asp> (09.07.2016).

⁸ Vgl. Landesgesetz, 1991/10, Art. 7/quinquies

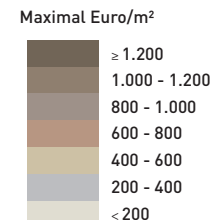
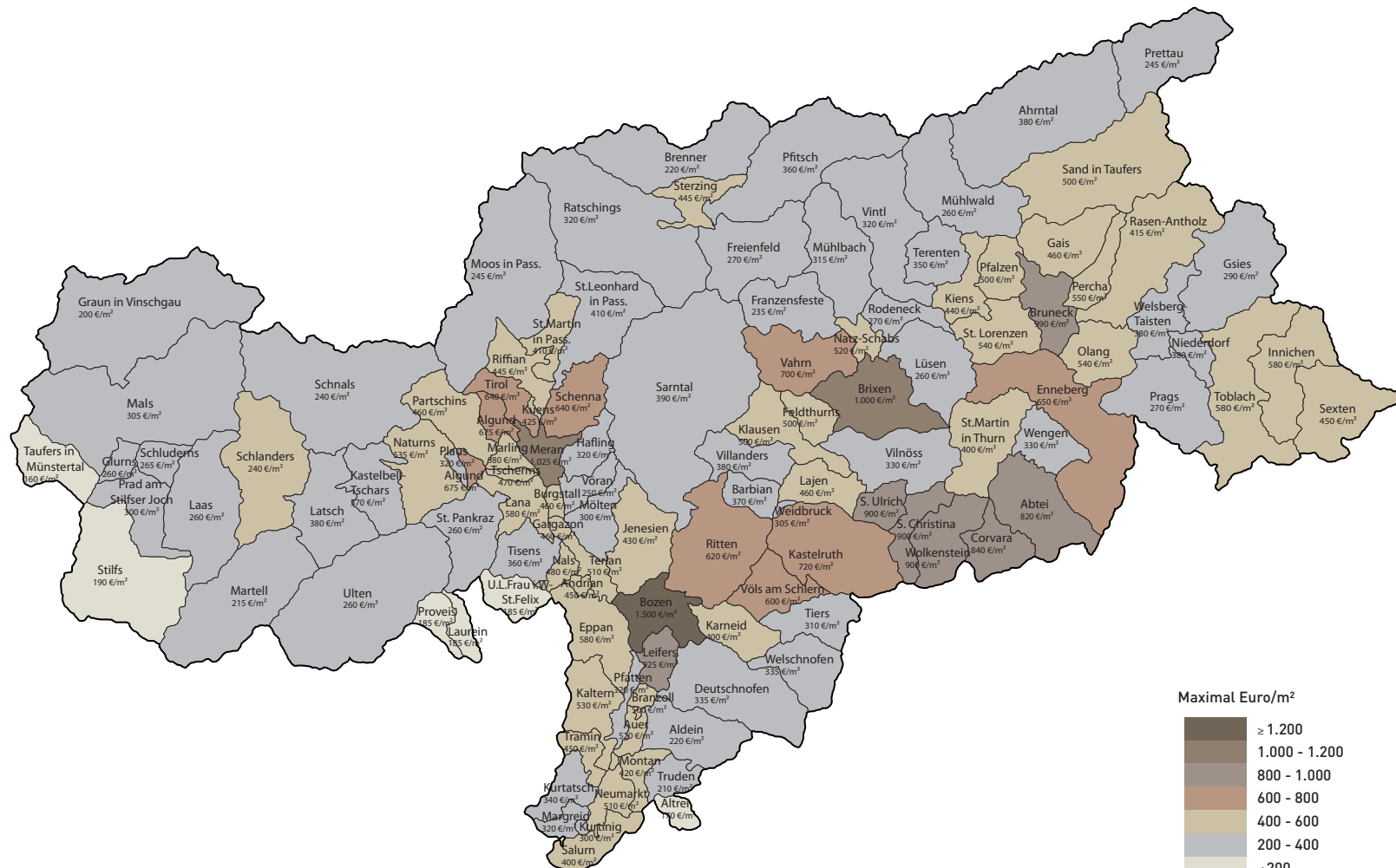


Diagramm 63: Enteignungspreise

Eine Genossenschaft besteht aus natürlichen oder juristischen Personen. Diese verfolgt das Ziel, Güter, Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten zu besseren Bedingungen auf dem freien Markt zu erwerben. Sie verfolgt nicht den Zweck der Gewinnmaximierung. Im Vordergrund stehen die Bedürfnisse der Mitglieder, um deren wirtschaftliche und soziale Situation zu verbessern.

Vorteil einer Genossenschaft ist es, dass jedes Mitglied die gleichen Entscheidungskompetenzen hat. In einer Genossenschaft gibt es keine Hierarchieverhältnisse zwischen Inhaber und Angestellte, alle Mitglieder haben gleichen Einfluss auf die zu tätigen Entscheidungen.

Die verfassungsrechtlich verankerten Werte, auf die sich die Genossenschaften berufen, sind unter anderem Selbstständigkeit, Selbstverantwortung, Gleichberechtigung und Solidarität. Diese sind im Artikel 45 der Verfassung der Italienischen Republik festgelegt und besagen:¹

„Die Republik erkennt die soziale Aufgabe des Genossenschaftswesens an, sofern es nach dem Grundsatz der Gegenseitigkeit und ohne Zwecke der Privatspekulation aufgebaut ist. Das Gesetz fördert und begünstigt mit den geeignetsten Mitteln seine Entfaltung und sichert durch eine zweckdienliche Aufsicht seine Eigenart und Zielsetzung.“²

Eine Genossenschaft kann für jede unternehmerische Tätigkeit gegründet werden. Beispiele für solche Genossenschaften sind unter anderem Konsumgenossenschaften, Produktions- und Arbeitsgenossenschaften, Sozialgenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften und Wohnbaugenossenschaften.

Die letztgenannte dient dem Zweck des Bauens und der Verteilung von Wohnungen an ihre Mitglieder zum Selbstkostenpreis. Der Selbstkostenpreis kann dadurch garantiert werden, weil der Unternehmergewinn entfällt und jegliche Begünstigungen ausgenutzt werden. Der Wohnbedarf wird dadurch gestillt, indem mittels dem sogenannten „geteiltem Eigentum“ die Wohnungen in das Eigentum der Mitglieder übergehen oder mittels dem „ungeteiltem Eigentum“, die Mitglieder die Möglichkeit haben die Wohnungen zu nutzen.³

¹ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/innovation/genossenschaften/genossenschaften-grundwissen.asp> [29.04.2016].

² Online unter: <http://www.verfassungen.eu/ital48.htm> [29.04.2016].

³ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/innovation/genossenschaften/genossenschaften-grundwissen.asp> [29.04.2016].

Auf nationaler Ebene ist das Ministerium für Wirtschaftsentwicklung (Ministero dello sviluppo economico) für die Aufsicht der Genossenschaften zuständig. Aufgrund des 1. Autonomiestatutes wurde die Aufsicht der Autonomen Region Trentino-Südtirol übertragen.

Die der Region zustehenden Kompetenzen und Befugnisse über die Aufsicht der Genossenschaften wurden mit dem Regionalgesetz vom 29. Jänner 1954, Nr. 7 übernommen. Am 17. April 2003 sind die Zuständigkeiten den jeweiligen autonomen Provinzen Bozen und Trient übertragen worden. In der autonomen Provinz Bozen obliegt diese Aufgabe dem Amt für die Entwicklung des Genossenschaftswesens.

Am 9. Juli 2008 wurde das 50 Jahre alte Regionalgesetz durch ein neues ersetzt, welches vereinheitlicht und übersichtlicher gestaltet wurde.

In Südtirol gibt es 4 anerkannte Verbände (unter anderem der Raiffeisenverband Südtirol), welche für die Vertretung, Beratung, Betreuung und Förderung der ihr angeschlossenen Genossenschaften zuständig ist. Wenn Unregelmäßigkeiten festgestellt werden, kann die zuständige Landesabteilung bzw. die Landesregierung entsprechend eingreifen. Unter anderem kann eine kommissarische Verwaltung oder die Auflösung der Genossenschaft erfolgen.⁴

Eine Genossenschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die bereits mit einem Kapitalbeitrag von 25 Euro je Mitglied gegründet werden kann.⁵ Die dafür entsprechenden Voraussetzungen müssen erfüllt werden. Ist eine Genossenschaft erst einmal im Landesgenossenschaftsregister eingetragen, so kann sie über verschiedene Begünstigungen verfügen. Die Gründungsurkunde muss dabei von einem Notar verfasst werden.⁶ Die Gesamtkosten einer Gründung belaufen sich auf ca. 1500 Euro bis 2.500 Euro.⁷

Die ersten in Südtirol gegründeten Genossenschaften waren die landwirtschaftlichen Genossenschaften.⁸

Mittlerweile gibt es in Südtirol an die 1046 Genossenschaften (Stand 31.12.2015), welche im Landesgenossenschaftsregister eingetragen sind. Davon sind 178 Wohnbaugenossenschaften.⁹

Die Wohnbaugenossenschaften erhielten bis zum Jahre 1978 zwei Drittel der vorgesehenen Geldmittel der Wohnbauhilfe.

⁴ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/innovation/genossenschaften/genossenschaften-aufsichtstaetigkeit.asp> [30.04.2016].

⁵ Vgl. online unter: www.provinz.bz.it/innovation/service/391.asp?inopubl_action=300&inopubl_image_id=89307 Seite 21. [30.04.2016].

⁶ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/innovation/genossenschaften/genossenschaften-aufsichtstaetigkeit.asp> [30.04.2016].

⁷ Vgl. online unter: www.provinz.bz.it/innovation/service/391.asp?inopubl_action=300&inopubl_image_id=89307 Seite 21 f. [30.04.2016].

⁸ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/innovation/genossenschaften/genossenschaften-suedtirol.asp> [30.04.2016].

⁹ Vgl. online unter: <http://www.raiffeisenverband.it/genossenschaftswesen/genossenschaften-in-suedtirol.html> [30.04.2016].

Daher wurden bis dahin sehr viele Wohnbaugenossenschaften gegründet.

Im Jahre 1978 wurde dann das Landesgesetz Nr. 52/78 verabschiedet. Dadurch erhielten die Wohnbaugenossenschaften nur mehr die Hälfte des vorgesehenen Wohnbaugeldes. Weiteres konnten die Gesuche nicht mehr jährlich abgegeben werden und der Antragsteller musste dafür eine gewisse Mindestpunktzahl erreichen.¹⁰

Außerdem gab es wenige Anlauf- und Beratungsstellen für die deutschsprachige Bevölkerung.

Dadurch ging die Zahl der Wohnbaugenossenschaften zwischen 1980 und 2000 kontinuierlich zurück.

Mit der Gründung der Arche im KVW (Katholischer Verband der Werktätigen) im Jahre 2001 wurde der Bevölkerung eine wichtige Zulaufstelle für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft geboten.

Diese beraten und begleiten die Wohnbaugenossenschaften von der Gründung bis zum Bauabschluss.¹¹

In der Stadt Bruneck konnten schon ca. 17 Wohnbaugenossenschaften betreut werden. Derzeit betreut die „Arche“ ca. 30 Wohnbaugenossenschaften, welche auf das ganze Land verteilt sind.¹²

¹⁰ Vgl. Distel 1/2 1982, 26.

¹¹ Vgl. online unter: <http://www.raiffeisen.it/gherdeina/news-detail/newsdetails/bauen-in-der-genossenschaft-1.html> [01.02.2016].

¹² Vgl. online unter: <http://www.kvw.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/> [03.02.2016].

In Südtirol kann eine Wohnbaugenossenschaft ab drei Personen gegründet werden. Möglich wurde dies, durch eine Abänderung des Regionalgesetzes vom 14. Dezember 2011, Nr. 8.¹³

Tritt ein Mitglied aus der Genossenschaft aus, muss ein Ersatzmitglied gefunden werden, wenn dadurch die Wohnbaugenossenschaft weniger als drei Mitglieder hat.

Die Interessenten können sich an vier aktive Verbände in Südtirol wenden, welche eine Wohnbaugenossenschaft von ihrer Gründung bis zu ihrer Auflösung betreuen. Diese sind die Confcooperative (größte Genossenschaftsverband Südtirols), Legacoopbund, AGCI und die Arche im KVW.¹⁴

Durch die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft haben die Mitglieder steuerrechtliche Vorteile.

Es ist sehr schwierig ein Baugrundstück auf dem freien Markt zu erwerben, da diese von großem Unternehmer aufgekauft werden.

Eine Genossenschaft kann bereits mit einem Kapitalbeitrag von 25 Euro je Mitglied gegründet werden. Die Gesamtkosten einer Gründung belaufen sich auf ca. 1500 Euro bis 2.500 Euro.¹⁵

Da es keine finanzielle Mittel von Seiten der Provinz gibt, ist mit höheren Gesamtkosten zu rechnen.

¹³ Vgl. Regionalgesetz 2011/8 Art. 11

¹⁴ Gespräch mit Leonhard Resch

¹⁵ Vgl. online unter: www.provinz.bz.it/innovation/service/391.asp?inopubl_action=300&inopubl_image_id=89307 Seite 21 f. (03.02.2016).

Um auf gefördertem Bauland zu bauen, müssen Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Wohnsitz oder Arbeitsplatz muss in der entsprechenden Gemeinde liegen.
- Gesetzlichen Voraussetzungen, welche für den geförderten Wohnbau gelten, müssen erfüllt sein.
- Bereinigtes Einkommen darf nicht die V. Einkommensstufe überschreiten.
- Mindestpunktzahl: 16
- Kein Baugrundstück besitzen, welches leicht erreichbar ist und den Bau einer Wohnung in Ausmaß von 495 m³ erlaubt.
- Ein solches Baugrundstück kann in den letzten fünf Jahren nicht verkauft worden sein.¹⁶

Die Interessenten können sich an die vier genannten aktiven Verbände wenden. Diese betreuen eine Wohnbaugenossenschaft von ihrer Gründung bis zu ihrer Auflösung.

Mit dem bereits genannten Kapital ist es bereits möglich, eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen.

Tritt ein Mitglied aus der Wohnbaugenossenschaft aus, muss der Nachfolger gleich viele, oder mehr Punkte als der Zurückgetretene aufweisen.

Tritt die Mehrzahl der Mitglieder zurück, wird die Genossenschaft entweder aufgelöst, oder die Tätigkeit kann über Jahre hinweg stillgelegt werden.¹⁷

Im Wohnbauförderungsgesetz erfahren die Wohnbaugenossenschaften keine Sonderbehandlung. Die Gemeinden bevorzugen sie aber bei der Zuweisung von Grundstücken.¹⁸ So werden z.B. in der Gemeinde Wolkenstein jene Flächen, welche dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind, zuerst dem Wohnbauinstitut zugewiesen und dann gleich an zweiter Stelle den Wohnbaugenossenschaften.¹⁹ Laut Artikel 82 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, ist es den Gemeinden vorbehalten Verordnungen zu erlassen, welche z.B. die²⁰ „*Kriterien für die Bevorzugung der von Wohnbaugenossenschaften eingereichten Gesuche gegenüber denjenigen der Einzelgesuchsteller*“²¹ regelt.

Die Gemeinde legt auch die Rangordnung und die Größe der Fläche fest.²²

¹⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 82.

¹⁷ Aus dem Gespräch mit Leonhard Resch

¹⁸ Vgl. online unter: <http://www.raiffeisen.it/gherdeina/news-detail/newsdetails/bauen-in-der-genossenschaft-1.html> [01.02.2016].

¹⁹ Vgl. Ratsbeschluss Gemeinde Wolkenstein 2000/48 abgeändert mit Ratsbeschluss 2002/35, Art. 2.

²⁰ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 82.

²¹ Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 82.

²² Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 82.

Bei der Zuweisung von Bauland, welches für den geförderten Wohnbau bestimmt ist, müssen die Wohnbaugenossenschaften einen gewissen Punktedurchschnitt erfüllen, um einen Vorrang gegenüber Einzelgesuchsteller zu haben. Der festgelegte Punktedurchschnitt ist je nach Gemeinde unterschiedlich. In der Gemeinde Wolkenstein muss ein Punktedurchschnitt von 28 erreicht werden.²³ In der Gemeinde Bozen liegt der Punktedurchschnitt bei 18.²⁴

Wird der Wohnbaugenossenschaft ein gefördertes Bauland zugeteilt, muss diese für den Baugrund 50 % des Enteignungspreises und 40% der Erschließungskosten zahlen.²⁵

Hat eine Wohnbaugenossenschaft in der betreffenden Gemeinde einen Baugrund auf dem freien Markt erworben und verfügt sie über die Voraussetzungen auf Zuweisung eines geförderten Baulandes, kann diese beim Amt für Wohnbauförderung einen Antrag um Rückerstattung für die Hälfte der Grund- und Erschließungskosten stellen. Maximal werden aber 10 % der gesetzlichen Baukosten rückerstattet. Um den Antrag stellen zu können, müssen die Infrastrukturbeiträge bezahlt und die Baukonzession erteilt worden sein.

Wird eine Wohnung auf einem geförderten Baugrundstück errichtet, wird im Grundbuch eine zwanzigjährige Sozialbindung vermerkt. Dadurch sollen Spekulationen auf den freien Markt vermieden werden.²⁶

Bei der Landesabteilung Wohnbau können die Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft um eine Förderung für den Neubau oder Kauf der Erstwohnung ansuchen.²⁷

Damit eine Wohnbaugenossenschaft in den Genuss eines Baudarlebens kommen kann, müssen deren Mitglieder mindestens 23 Punkte erreichen und die II. Einkommensstufe nicht überschreiten. Kann die erforderliche Punktezahl nicht erreicht werden, kann um einen Zinsbeitrag angesucht werden.²⁸

²³ Vgl. Ratsbeschluss Gemeinde Wolkenstein 2000/48 abgeändert mit Ratsbeschluss 2002/35, Art.2.

²⁴ Vgl. online unter: http://www.gemeinde.bozen.it/UploadDocs/13364_Regolamento_assegnazione_aree_edilizia_abitativa_agevolata_it_de.pdf.Seite 5. (03.02.2016).

²⁵ Vgl. online unter: <http://www.consumer.bz.it/17v26256d25798.html> (03.02.2016).

²⁶ Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 86.

²⁷ Vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/themen/neubau-kauf-erstwohnung.asp> (06.02.2016).

²⁸ Vgl. online unter: <http://www.consumer.bz.it/17v26245d11729.html> (06.02.2016).



Abb.120: Leonhard Resch

Die Arche im KVV gibt es seit 2001.

Die Arche ist ein gemeinnütziger Verein ohne Gewinnabsicht und hat acht Mitarbeiter, davon sind zwei in Teilzeit beschäftigt.

Die zwei Mitarbeiter/innen, welche in Teilzeit arbeiten, kümmern sich um die Verwaltung und die Bürokoordination und unterstützen die Projektleiter in der Buchführung.

Dann gibt es die Projektleiter, welche alleine oder im Team arbeiten und die entsprechenden Projekte von A-Z betreuen.

Ich als Referatsleiter der Arche betreue die Kunden in der Anfangsphase, erstelle neue Projekte, helfe und unterstütze die Projektleiter in den einzelnen Phasen. Grundsätzlich erhält jedes Projekt einen Projektleiter, aber die Arche versteht sich als Team und jeder hilft dem anderen, wo es geht.

Dann gibt es bei der Arche noch einen Vorstand, welcher für die strategischen Fragen verantwortlich ist. Anschließend gibt es noch eine Obfrau, welche auch oftmals die repräsentativen Aufgaben übernimmt.

Die Arche im KVV hat als Verwaltungssprache die deutsche Muttersprache. Jedoch werden Fragen, E-Mails etc. auch in italienischer Sprache beantwortet.

Es stellt daher überhaupt kein Problem dar, wenn einige Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft italienischer Muttersprache sind.

Die gemeinsamen Sitzungen für eine Wohnbaugenossenschaft werden oftmals in deutscher und italienischer Sprache abgehalten.

Für die Arche ist es nach wie vor ein ständiger Lernprozess, da sich die Urbanistik, die Wohnbauförderungsgesetze, die Regionalgesetze für Wohnbaugenossenschaften und die Anforderungen der Kunden ständig ändern.

Die Arche verfügt bewusst über keine Techniker. Die Techniker werden von den Mitgliedern einer Wohnbaugenossenschaft selbst ausgesucht.

Die Arche ist auch nicht für die Pläne zuständig, denn sie will nicht als Generalplaner fungieren.

Jedoch empfiehlt sie, ab einer gewissen Baugröße einen unabhängigen Projektsteuerer mit einzubeziehen. Dieser wird jedoch nicht von der Arche zur Verfügung gestellt, sondern die Mitglieder können diesen frei wählen.

1. Als erstes wird überprüft, ob der Interessent die Voraussetzungen für eine Wohnbauförderung erfüllt.
2. Als nächstes wird geprüft, ob in der Gemeinde ein gefördertes Grundstück zur Verfügung steht, oder in nächster Zeit zur Verfügung gestellt wird.
3. Ist ein Grundstück vorhanden, wird der Kontakt zur Gemeinde hergestellt
4. Anschließend sucht man gemeinsam mit dem Interessenten nach anderen Interessenten, um eine Gruppe bilden zu können.
Dies erfolgt oftmals mit Hilfe der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit dem KVW, wo Informationsabende veranstaltet werden.
5. Wenn sich eine Gruppe gefunden hat, wird dies nochmals konkret mit der Gemeinde besprochen.
6. Bevor etwas aktiv gemacht wird, ist es wichtig, dass die Interessenten mit ihrer Bank die finanziellen Angelegenheiten abklären. Das ist sowohl für den Schutz der Gruppe wichtig, als auch für das einzelne Mitglied. Denn es hat keinen Sinn ein Projekt anzufangen, wenn die finanziellen Mittel nicht gegeben sind.
7. Die Arche unterstützt z.B. bei der Zusammenstellung der Statuten oder bei der Suche nach einem geeigneten Notar.
8. Sind die vorherigen Punkte erfüllt, wird eine Genossenschaft gegründet.
9. Bei der Gemeinde wird um einen Baugrund angesucht.
10. Bei Rekursen unterstützt die Arche ihre Interessenten.
11. Nachdem die Wohnbaugenossenschaft das Grundstück zugewiesen bekommen hat, kann das gewünschte Planungsbüro beauftragt werden.
12. Danach beschränken sich die Aufgaben der Arche auf verwaltungstechnische Angelegenheiten.
13. Wird kein Projektsteuerer beauftragt, hilft die Arche der Wohnbaugenossenschaft.
14. Die Arche hilft beim Ansuchen und Abrechnen der Landesbeiträge.
15. Die notarielle Zuweisung wird erledigt.

Im Durchschnitt dauert es 4-5 Jahre. Die Spitzenreiter schaffen es innerhalb von 2 Jahren. Bei einigen hat es auch 10 Jahre lang gedauert.

Wenn die Voraussetzungen gegeben sind, ist es durchaus auch möglich, billiger zu bauen. Wenn das Gelände extrem steil oder die Erschließung des Grundstückes sehr teuer ist, dann kann es allerdings nie eine günstige Wohnung werden.

Einem Genossenschaftsmitglied kostet die Unterstützung durch die Arche durchschnittlich 5.000-6.000 Euro (inkl. Verwaltung, Notar, Arche).
Je mehr Mitglieder eine Wohnbaugenossenschaft hat, desto billiger wird es.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 90 m²-100 m²

Im Durchschnitt werden 350.00 Euro ausgegeben. Bei Reihenhäusern muss man mit über 400.000 Euro rechnen.

Wenn jemand aus der Wohnbaugenossenschaft zurücktritt, kann ein anderer nachrücken. Dieser muss den Zurückgetretenen auszahlen.

Die Baukosten müssen heutzutage bis ins letzte Detail genauestens überprüft und durchgerechnet werden. Früher gab es bei den Baukosten noch einen gewissen Spielraum.

Steigt von 10 Mitgliedern einer aus, kann dies noch durch eine Zwischenfinanzierung gelöst werden. Wenn jedoch von 10 Mitgliedern die Mehrheit aussteigt, löst sich die Wohnbaugesellschaft entweder auf, oder die Tätigkeit kann über Jahre stehen gelegt werden.

Der Anspruch an Platz pro Person, der Anspruch an die Bauqualität und an die Ausstattung einer Wohnung ist heutzutage viel größer als damals. Dementsprechend sind auch die Baukosten gestiegen.

Wir haben auch schon Wohnbaugenossenschaften betreut, welche auf einem freies Grundstück gebaut haben. Die Mehrheit der Mietglieder hatte allerdings Anspruch auf eine Wohnbauförderung.

In einer Wohnbaugenossenschaft ist es daher möglich, Mitglieder zu haben, welche Anspruch auf eine Förderung haben und Mitglieder die ohne einen Anspruch auf eine Förderung. Die Kosten werden dementsprechend aufgeteilt.

2/3 der Interessenten sind Paare oder Paare mit Kindern und 1/3 sind Alleinstehende.

Paare können gemeinsam ansuchen oder gemeinsam bauen.

Es gibt aber auch die Möglichkeit, dass man sich bei der Berechnung der Einkommensstufe als Paar deklariert, aber nur einer alleine die Finanzierung übernimmt.

Um als Paar eine öffentliche finanzielle Unterstützung zu bekommen, müssen beide die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen.

Der Altersdurchschnitt liegt bei Anfang- Mitte 30, es gibt aber auch Jüngere, die Interesse haben.

- ca. 40-50 % liegen zwischen 30-35 Jahre
- ca. 25 % liegen zwischen 35-50 Jahre
- ca. 12,5 % liegen über 50 Jahre
- ca. 12,5 % liegen unter 30 Jahre

Die Meisten sind Angestellte und nicht Selbstständige aus den unterschiedlichsten Sektoren.

Früher stammten allerdings 2/3 der Interessenten aus der 1. Einkommensstufe. Mittlerweile sind es viele aus der 2.,3.,4. Einkommensstufe.

Viele die in der 1. Einkommensstufe liegen, können sich keine Wohnung leisten und daher verschiebt sich das Ganze auf die 2.,3.,4. Einkommensstufe.

80-90% sind Etagenwohnungen, welche von einer Wohnbaugenossenschaft gebaut werden.

Eigentlich nicht. Allerdings werden weniger Reihenhäuser gebaut. Es werden immer seltener, große Grundstücke bereitgestellt. Die Bebauungsdichte geht nach oben, es wird kompakter gebaut. Heutzutage muss jemand noch für Grundstück und Infrastrukturabgaben an die 40.000-50.000 Euro ausgeben, wenn er die Beiträge vom Land erhält.

Die Wohnungen werden schon durchschnittlich kleiner, aber nur weil die Durchschnittsfamilie kleiner ist, als damals. Früher hatte eine Durchschnittsfamilie drei Kinder. In den Wohnbaugenossenschaften hat von 10 Familien lediglich eine davon 3 Kinder.

Die Arche bekommt vom Raiffeisenverband jährlich einen kleinen Beitrag, weil sie das Genossenschaftswesen unterstützt

Die Arche bekommt noch einmal einen Beitrag vom Land, weil sie die Informationen vom Wohnbauförderungsgesetz weitergeben.

Jede Genossenschaft die gegründet wird, bekommt eine finanzielle Unterstützung in der Gründungsphase.

Diese liegt bei ein paar Tausend Euro pro Genossenschaft.

Die Arche bearbeitet pro Jahr ca. 700-1000 Anträge.

Die Arche hatte im letzten Jahr einen Umsatz von 460.000 Euro, davon haben wir ca. 45.000 Euro an Beiträge erhalten.

Den Rest müssen die Genossenschaftsmitglieder zahlen.

Auf europäischer Ebene ist die Arche Mitglied in einem Verein, welcher sich um Siedlungspolitik und Wohnbaupolitik bemüht. Mit Vereinen aus Belgien, Frankreich, Deutschland, Österreich, Schweiz gibt es jährliche Treffen.

Wir orientieren uns aber auch daran, was in Trient, Bologna und Verona gemacht wird.

Wohnbaugenossenschaften in Österreich, Deutschland, Verona und Bologna werden gegründet, um Wohnungen zu bauen und den Mitgliedern für die Nutzung zu überlassen. Es ist eine Zwischenform von Eigentums- und Mietwohnung.

In Südtirol sind die Leute daran nicht interessiert. Wenn sie Geld investieren, wollen sie eine Eigentumswohnung haben.

Wir versuchen nach wie vor die Bauinteressierten dabei zu unterstützen den Eigentumswunsch umzusetzen

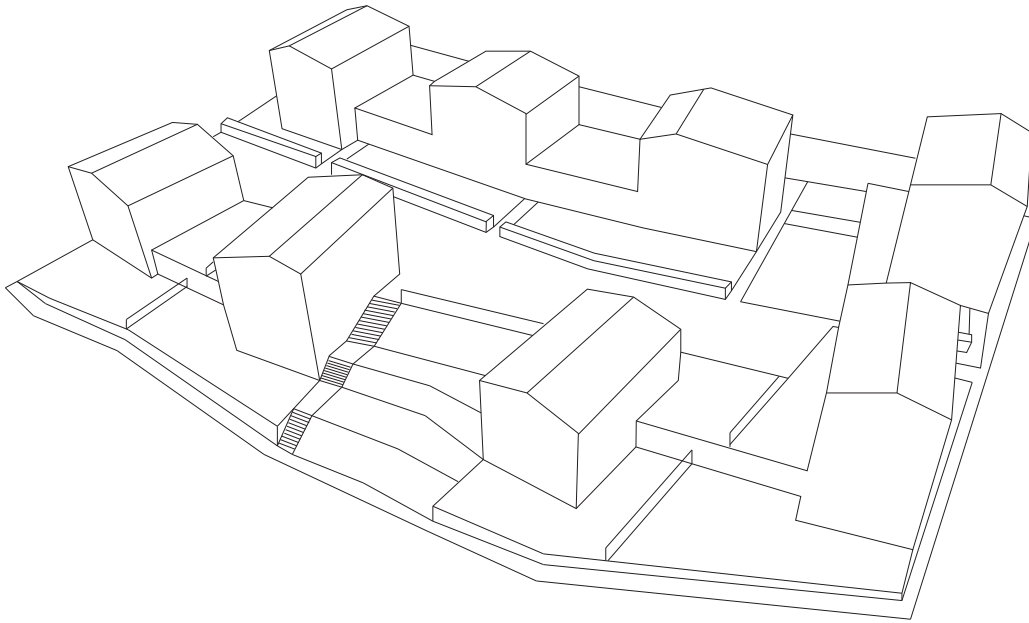


Abb.121: Übersicht Wohnsiedlung

Architekten:	feld, 72 Wien
Bauherr:	Arche KVV, Bozen
Fertigstellung:	2010
Baudichte:	1,8 m ³ /m ²
Nettogrundfläche:	2.500 m ²
Grundstücksfläche:	5.173 m ²
Wohnnutzfläche:	2.456 m ²
Kosten:	5,5 Mio. Euro
Euro/m²:	2.200 Euro/m ² inkl. Grundstück
Anzahl:	25 Wohnungen ¹

Die Erweiterungszone Gartenweg in Kaltern besteht aus mehreren einzelnen Gebäuden, welche aber durch eine geschickte Positionierung in der Topographie miteinander verbunden sind. Bei dem Projekt wurde eine maximale Baudichte von 1,8 m³/m² angestrebt, jedoch nicht überschritten.

Wichtig war es, die Häuser in die vorhandene Landschaft gut zu integrieren. Dazu wurden im Hang Terrassen angelegt. An zwei Stellen zwischen der Wohnsiedlung wurde der natürliche Hang beibehalten.

Bei der Planung legte man besonderen Wert auf die Wege zwischen den einzelnen Gebäuden und die dadurch entstehenden Blickbeziehungen. Alte, traditionelle Formen und Agglomerationen von Gebäuden, welche in Kaltern vorherrschend sind, wurden aufgenommen und neu interpretiert.

Von weiten betrachtet erscheint die Wohnsiedlung so, als würden dort acht voneinander unabhängige Wohnhäuser stehen. Betrachtet man die Siedlung jedoch aus der nahen Ferne, erkennt man einen deutlichen Zusammenhang zwischen den einzelnen Wohnhäusern. Zwischen den einzelnen Häusern gibt es halböffentliche Räume, welche von jedermann genutzt werden können. Es scheint so, als würde man in einem Dorf leben.²

¹ Vgl. online unter: http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf.Seite 25 f. [24.08.2016].

Vgl. online unter: <http://www.eppan.com/de/erlebnisse-aktivitaeten/wohnbau-erweiterungszone/232-3653.html> [24.08.2016].

Vgl. online unter: <http://www.detail.de/artikel/wohnbauten-in-die-topografie-eingebunden-2/> [24.08.2016].

² Vgl. online unter: http://www.austria-architects.com/de/feld72/Projekte-3/Gartenweg_Wohnen_im_dorflichen_Kontext-30874 [25.08.2016].



Abb.122: Wohnhaus in der Anlage



Abb.123: Wohnhaus in der Anlage



Abb.124: Ansicht



Abb.125: Ansicht von einer Terrasse



Abb.126: Ansicht

Erdgeschoss



Schnitte

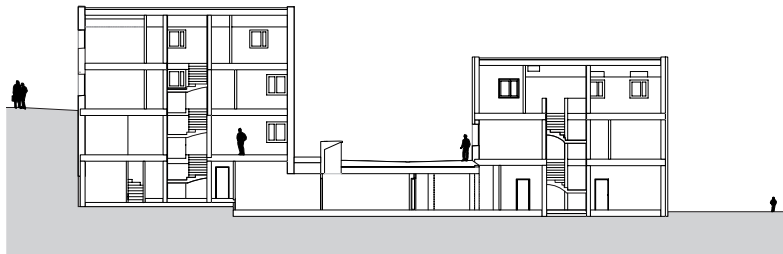


Abb.127: Schnitt

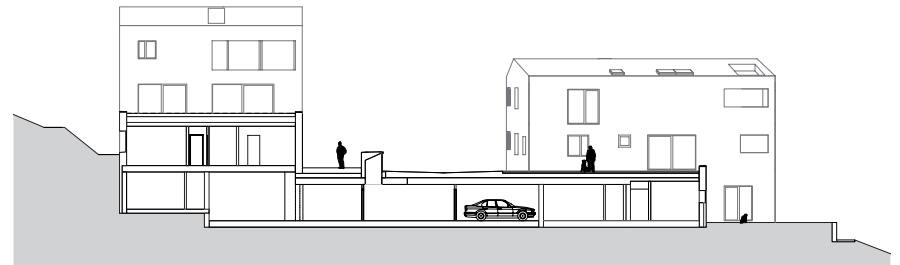


Abb.128: Schnitt

Obergeschoss



Abb.129: Grundrisse

Nach Beendigung des 1. Weltkrieges, wurden sowohl in Wien als auch in Südtirol soziale Wohnbauten errichtet. Die Bauprogramme waren Ergebnisse von politischen Entscheidungen. Dadurch konnten für den Bau von sozialen Wohnungen finanzielle Mittel aus öffentlicher Hand herangezogen werden. Doch anders als in Wien, wo man der Wohnungsknappeit und den katastrophalen Wohnbedingungen entgegenwirken wollte, versuchte das faschistische Regime in Südtirol Wohnungen zu errichten, um Teile der italienischen Bevölkerung in Südtirol ansiedeln zu können.

Ziel der faschistischen Politik war es, Südtirol zu italianisieren. Davon betroffen war vor allem die Stadt Bozen.

In Bozen entstanden zahlreiche Wohnbauten für die italienische Mittel- und Arbeiterschicht. Die neu erbauten Fabriken sollten italienische Arbeiter anlocken, welche in ihrem Heimatort keine Arbeit finden konnten. So entstanden in Bozen das Rione DUX und das Rione Littorio. Bei beiden handelte es sich um reine Arbeiterviertel für die sozial schwache italienische Bevölkerungsschicht.

Durch den sogenannten „Stahlpakt“ zwischen dem deutschen und italienischen Regime im Jahr 1939, sollte das „Südtirolproblem“ ein für alle Mal gelöst werden. Die Südtiroler Bevölkerung musste sich entweder für ein Weiterleben unter faschistischer Herrschaft oder für die Auswanderung ins Deutsche Reich entscheiden.

Durch diese politische Entscheidung wurde das Land Südtirol in zwei Hälften geteilt, die der „Dableiber“ und die der „Optanten“. Vor allem in Österreich entstanden dadurch die sogenannten „Südtirolersiedlungen“. Bedenkt man, dass diese Siedlungen zur Zeit des Krieges entstanden sind, so wird ihre politische Bedeutung klar.

Auch nach Beendigung des 2. Weltkrieges lag die Wohnbaupolitik in italienischer Hand. Bis zum 2. Autonomiestatut im Jahre 1972 wurden die neu erbauten Wohnungen vorrangig an italienischsprachige Bürger vergeben.

Durch das 2. Autonomiestatut konnte die Autonome Provinz Bozen die Wohnbaupolitik selbst in die Hand nehmen. Eine der ersten Maßnahmen war die Gründung eines eigenen Wohnbauinstitutes. Fortan wurden die Wohnbauprogramme von der Provinz selbst beschlossen. Die Wohnungen wurden nicht mehr nur an italienischsprachige Bürger vergeben, sondern auch die einheimische deutschsprachige Bevölkerung kam in den Genuss solcher Wohnungen.

Heutzutage bietet die Autonome Provinz Bozen der Bevölkerung zahlreiche Förderungen im Bereich Wohnbau an. Einerseits erfolgt dies durch direkte Förderungen an die Bürger selbst, andererseits werden Mietwohnungen und Baugrundstücke günstig zur Verfügung gestellt.

Günstige Mietwohnungen werden vom sozialen Wohnbauinstitut WOBI gebaut, um die sozial einkommensschwache Bevölkerungsschicht zu unterstützen. Das Institut wird von der öffentlichen Hand verwaltet und finanziert. Um in einer, vom sozialen Wohnbauinstitut errichteten, Mietwohnung zu leben, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein und eine bestimmte Einkommenshöhe darf nicht überschritten werden. Dadurch versucht die öffentliche Hand, Wohnungen nur an die sozial Schwachen zu vergeben.

Anders als in Wien, wo die Mietpreise nach Quadratmeter berechnet werden, werden in Südtirol die Mietpreise für soziale Wohnungen nach der finanziellen Situation einer Familie berechnet. Somit zahlen Familien mit einem geringen Einkommen auch weniger Miete.

Die Abteilung Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen bietet für den Wohnbau verschiedene Förderungen an. Unter anderem werden Beiträge für den Neubau oder Kauf einer Erstwohnung sowie für Arbeiten zur Überwindung architektonischer Barrieren ausbezahlt. Das Förderprogramm, welches der Bevölkerung zur Verfügung steht, ist diesbezüglich ziemlich umfangreich. Allerdings müssen für den Erhalt von Förderungen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden.

Durch das soziale Wohnbauinstitut WOBI und die Abteilung Wohnbauförderung, versucht die Provinz in dem Bereich Wohnbau sowohl der sozial schwachen Bevölkerungsschicht als auch der Mittelschicht finanzielle Unterstützung anzubieten.

Der soziale und geförderte Wohnbau in Südtirol kann jedoch nicht mit jenem in Wien verglichen werden. In Wien ist sowohl der soziale, als auch der geförderte Wohnbau für die sozial schwache Bevölkerungsschicht vorgesehen. Die Voraussetzungen und die Einkommensgrenzen für den Zugang zu solchen Wohnungen sind in Wien anders geregelt. Außerdem ist das Angebot an sozialen Wohnbauprogrammen vielfältiger und auf die jeweiligen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen besser abgestimmt. Sowohl in Südtirol als auch in Wien wird dem sozialen Wohnbau eine große Bedeutung zugeschrieben.

Auch zukünftig wird es wichtig sein, soziale Wohnbauprogramme zu realisieren und weiter auszubauen. Diese sollen weiterhin von öffentlicher Hand finanziert und verwaltet werden. Somit können auch in Zukunft der sozial schwachen Bevölkerungsschicht angemessene und leistbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem wird einer immer größer werdenden Kluft zwischen der sozial schwachen und reichen Bevölkerungsschicht vorgebeugt.

In Wien leben heutzutage rund 60 % der Bürger/innen in den von der Stadt errichteten 220.000 Gemeindewohnungen und rund 200.000 geförderten Wohnungen.¹

Bis Ende des Jahres 2016 sollen weitere 10.000 neue Wohnungen entstehen, wobei 7.000 davon geförderte Wohnungen sind.

Ab dem Jahr 2017 wird das Bauprogramm um weitere 30 % erhöht. Somit sollen im kommenden Jahr insgesamt 13.000 neue Wohnungen errichtet werden.²

- Gemeindewohnungen
- SMART- Wohnungen
- geförderte Neubauwohnungen
- geförderte Wohnungen aus der Wiedervermietung
- geförderte sanierte Wohnungen
- Wohnbauintiative³

Um in den Genuss einer Gemeindewohnung oder geförderten Wohnung zu kommen, muss man einige Grundvoraussetzungen erfüllen.

- 1) Mindestalter von 17 Jahren
- 2) Seit mind. 2 Jahren den Hauptwohnsitz ununterbrochen in Wien haben (an der aktuellen Wohnadresse)
- 3) Österreichische Staatsbürgerschaft, EU,- Schweizerische - Staatsbürgerschaft, EWR und gleichgestellte Staatsbürgerschaften
- 4) Die vorgeschriebene Einkommensgrenze darf nicht überschritten werden⁴

Personen	Netto-Monats-einkommen (14-mal)	Netto-Jahres-einkommen
1 Person	3.172,14 €	44.410 €
2 Personen	4.727,14 €	66.180 €
3 Personen	5.350,00 €	74.900 €
4 Personen	5.972,14 €	83.610 €
jede weitere Person	plus 347,86 €	plus 4.870 €

Tabelle 25: Einkommensgrenzen

- Für geförderte sanierte Wohnungen und für die Wohnbauintiative braucht es keine Einkommensgrenze.⁵

¹ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (18.11.2016).

² http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnen_im_Alter_2016_Broschuere_web.pdf (18.11.2016).

³ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_2016_Broschuere_web.pdf (18.11.2016).

⁴ <http://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/> (18.11.2016).

⁵ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/WohnTicket_2016_Folder_web.pdf (18.11.2016).

⁵ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (18.11.2016).

Für Gemeindewohnungen, geförderte Wohnungen aus der Wiedervermietung (Eigenmittelanteil unter 10.000 Euro) und SMART- Wohnungen muss zusätzlich ein begründeter Wohnbedarf gegeben sein.⁶

Begründeter Wohnbedarf:

- Wenn eine Wohnung überbelegt ist
(z.B. 3 Zimmerwohnung mit 5 Personen)
- Gründung eines neuen Haushaltes/Familie
(bis zum 30. Lebensjahr)
- Keine Barrierefreiheit für ältere Menschen
(ab dem 65. Lebensjahr)
- Keine Barrierefreiheit aufgrund einer Krankheit
- Getrennte Wohnungen (als Paar)
- Unverschuldetes Verlassen der Dienstwohnung⁷

Erfüllt man diese Voraussetzungen, so erhält man ein Wiener Wohn-Ticket.⁸

Um Bürger/innen, welche schon länger als fünf Jahre in Wien leben, einen gewissen Vorzug zu verschaffen, bekommen diese pro fünf Jahre Wohnsitz in Wien, 3 Monate dazu geschenkt. Maximal werden aber 9 Monate verschenkt.⁹

Damit wird man bei der Vergabe einer Wohnung auf der Warteliste um bis zu 9 Monate vorgezogen.¹⁰

Je nach eingegebenen Kriterien ist die Wartezeit für eine Gemeindewohnung länger oder kürzer.¹¹ Die Wohnungsgröße kann nicht selbst bestimmt werden.¹²

Der Antragsteller kann zwei verschiedene Wohnungen besichtigen und sich dann für eine der beiden entscheiden.

Richtwertmiete pro m ² /netto	
Kategorie A	€ 5,39/m ²
Kategorie B	€ 4,04/m ²
Kategorie C	€ 2,70/m ²

Tabelle 26: Miete

Hinzu kommen noch Betriebskosten sowie 10 % Umsatzsteuer.¹³

Die Kategorie A verfügt im Vergleich zur Kategorie C über einen höheren Wohnstandard.¹⁴

⁶ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).
⁷ <http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemietin-werden/schritt-1-voraussetzungen-klaren/> (19.11.2016).
⁸ <http://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoiderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/> (19.11.2016).
⁹ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).
¹⁰ <http://derstandard.at/2000019178007/Neue-Richtlinien-erschweren-Zugang-zu-Smart-Wohnungen-fuer-Singles> (19.11.2016).

¹¹ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).
¹² <http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemietin-werden/schritt-2-registrieren/> (19.11.2016).
¹³ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).
¹⁴ <https://www.wien.gv.at/amtshefeler/bauen-wohnen/wohnbautechnik/be-rechnung/wohnungskategorie-ermittlung.html> (19.11.2016).

Interessiert sich der Antragsteller für eine geförderte Wohnung (geförderte Neubauwohnung, geförderte sanierte Wohnungen, geförderte Wohnungen aus der Wiedervermietung) oder eine SMART Wohnung, so kann er sich in bis zu zehn Planungsprojekte und drei verschiedene Wohnungen in Vergabe eintragen lassen.

Nachdem eine Wohnung Online gestellt wurde, hat der Interessierte 48 Stunden Zeit, sich für diese zu entscheiden.

Jener Antragsteller, welcher sich für die Wohnung eingetragen und das älteste gültige Wiener Wohn-Ticket hat, wird benachrichtigt und kann entweder die Wohnung besichtigen, oder in den Plänen Einsicht erhalten.

Anschließend hat er drei Tage Zeit sich für die Wohnung zu entscheiden.¹⁵

Eine Superförderung wird gewährt, wenn der Bauträger vom Mieter einen Eigenmittelanteil in Höhe von höchstens 68,59 €/m² verlangt.¹⁶

Durch eine optimale Flächennutzung konnten die Grundrisse der SMART Wohnungen möglichst kompakt geplant werden. Dadurch bleiben dem Mieter unnötige Mietkosten erspart.¹⁷

Es gibt 5 verschiedene SMART- Wohnungstypen:

Typ A (1 Zimmer): max. 40 m²

Typ B (2 Zimmer): max. 55 m²

Typ C (3 Zimmer): max. 70 m²

Typ D (4 Zimmer): max. 80 m²

Typ E (5 Zimmer): max. 100 m²¹⁸

Der Mieter muss mit einer Bruttomiete von max. 7,50 €/m² (inkl. Betriebskosten und Steuern) rechnen. Zudem ist mit einem maximalen Eigenmittelanteil in Höhe von 60 €/m² zu rechnen.¹⁹

¹⁵ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).

¹⁶ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).

¹⁷ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html> (19.11.2016).

¹⁸ <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html> (19.11.2016).

¹⁹ http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_2016_Broschuere_web.pdf (19.11.2016).

²⁰ <http://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/smart/> (19.11.2016).

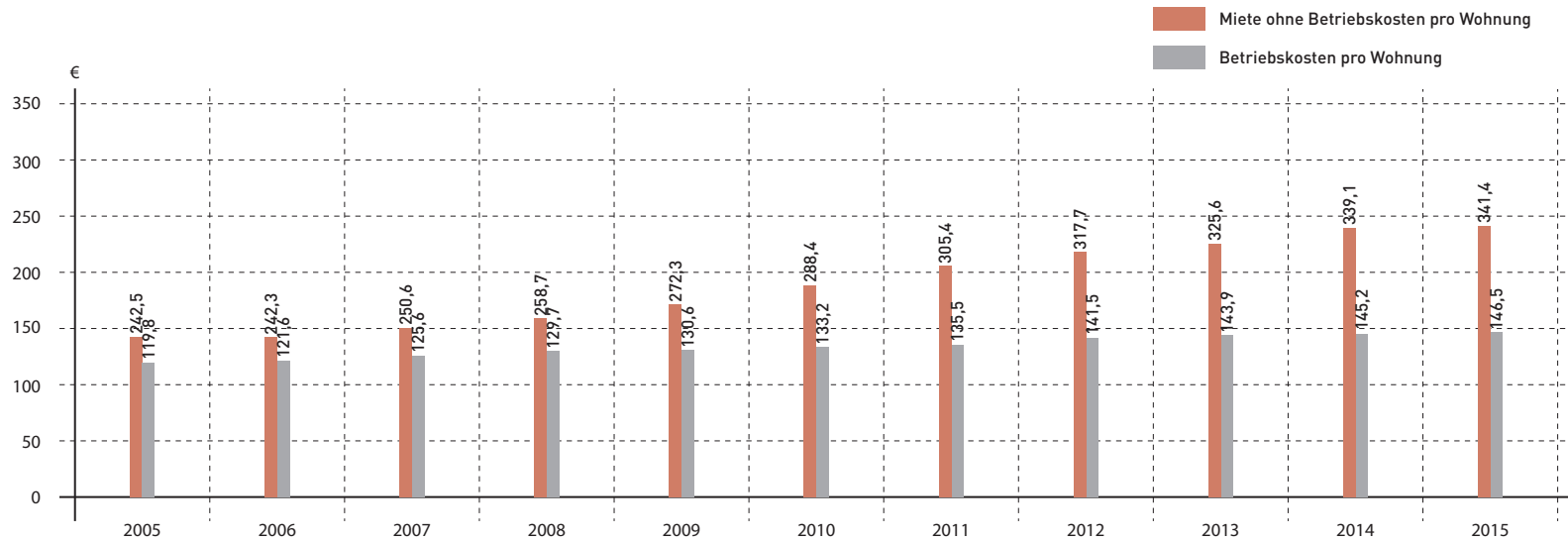
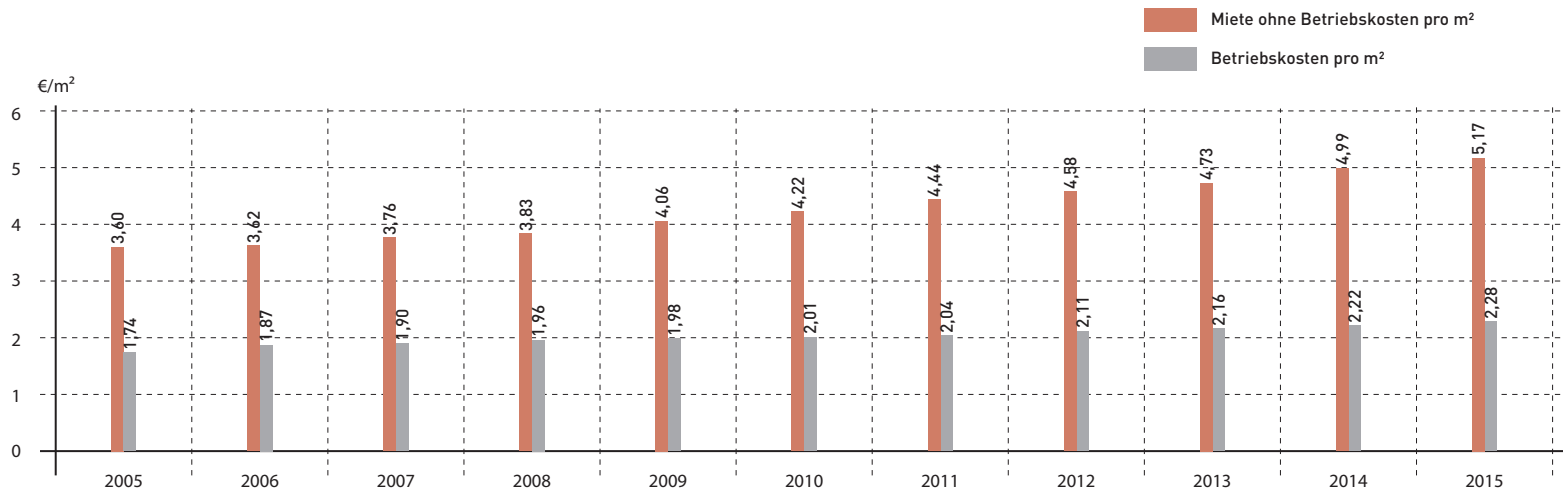


Diagramm 64: Durchschnittliche Miete und Betriebskosten pro m²
 Diagramm 65: Durchschnittliche Miete und Betriebskosten pro Wohnung

- | Alexander, Helmut/Lechner, Stefan/Leidlmair, Adolf: Heimatlos. Die Umsiedlung der Südtiroler, Wien 1993
- | Benedikter, Alfons: Der soziale Wohnungsbau in Südtirol-Mittel der künstlichen Unterwanderung. Die Nicht-Durchführungsbestimmungen über Volkswohnbau, Bozen 1960
- | Boeck, Rudolf J.: Der soziale Wohnungsbau der Stadt Wien (= DER AUFBAU, Heft 32), Wien 1956
- | Bramhas, Erich: Der Wiener Gemeindebau. Vom Karl Marx- Hof zum Hundertwasserhaus, Basel-Boston-Stuttgart 1987
- | Bußjäger, Peter/Concin, Josef/Gerstgrasser, Karl: Die Bludener Südtirol- Siedlung und ihre Bewohner. Zur Entstehung und Sozialgeschichte eines Stadtteils (= Bludener Geschichtsblätter H.43-45), Bludenz 1998
- | Domandl, Hanna: Kulturgeschichte Österreichs. Von den Anfängen bis 1938, Wien 1992
- | Forrer, Fulvio/Franchini, Sergio/ Rossin, Ivo: Le „SEMIRURALI“: un' occasione per Bolzano. gli abitanti-il patrimonio edilizio-la partecipazione dell'utenza. un' indagine, Bolzano 1982
- | Gruber, Alfons: Südtirol unter dem Faschismus (=Schriftenreihe des Südtiroler Kulturinstitutes Bd.1), Bozen 1974
- | Kleindel, Walter: Die Chronik Österreichs, Dortmund 1984
- | Marcelli, Ennio: La città operaia, Bolzano 2001
- | Marcelli, Ennio: Semirurali...per non dimenticare...um zu verstehen, Bolzano 1995
- | Marchart, Peter: Wohnbau in Wien. 1923 - 1983, Wien 1984
- | Mattioli, Aram/Steinacher, Gerald (Hg.): Für den Faschismus bauen. Architektur und Städtebau im Italien Mussolinis (=Kultur-Philosophie-Geschichte Bd.7), Zürich 2009
- | Meusburger, Peter: Die Umsiedlung der Südtiroler Optanten nach Vorarlberg und ihre Eingliederung in Siedlung und Wirtschaft, in: Veiter, Theodor: Volkstum zwischen Moldau, Etsch und Donau. Festschrift für Franz Hieronymus Riedl (= ETHNOS Bd.10), Wien-Stuttgart 1971, 244-261
- | Novy, Klaus/Förster, Wolfgang: einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien 1991
- | Pfanzer, Eva: Option und Gedächtnis. Erinnerungsorte der Südtiroler Umsiedlung 1939, Bozen 2014
- | Regensburger, Annemarie/Polak-Pollhammer, Angelika: Ehe der letzte Schornstein fällt...Geschichten von Umsiedlerinnen und Umsiedlern der Imster Südtirolsiedlung am Grettler, Landeck-Tirol-Österreich 2014
- | Steurer, Leopold: Südtirol zwischen Rom und Berlin 1919-1939, Wien-München-Zürich 1980
- | Valente, Paolo/Ansaroni, Claudio: Con i piedi nell' aqua. Sinigo tra bonifica e fabbrica. Storia di un insediamento italiano nell' Alto Adige degli anni Venti, Merano 1991
- | Wehsmann, Helmut: Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 - 1934, Wien 2002
- | Zoeggeler, Oswald/Ippolito, Lamberto: Die Architektur für ein Italienisches Bozen 1922-1944, Lana 1992
- | Greber, Gebhard: Die Südtiroler Umsiedler in Vorarlberg. Ihre Integration in Bevölkerung, Siedlung und Wirtschaft, in: Montfort 31 (1979), H.4, 259-294
- | Greber, Gebhard: Die Südtiroler in Vorarlberg. „Sie sollen uns willkommen sein“ Die Südtiroler Umsiedler in Vorarlberg, in: Bludener Geschichtsblätter (1990) H.6, 11-64
- | Marcelli, Ennio: Die „Semirurali“ in Bozen, in: Für ein Museum in den „Semirurali“ (Hg.): Nicht nur Semirurali, Bozen 2004, 214-243
- | Nach Unterlagen von Karl Ferrari: Das Institut für geförderten Wohnbau, in: Distel 1/2 (1982), H.1/2, 25
- | Plaickner, Günther: Neubaugebiet „Semirurali“, in TURRIS BABEL 15 (1988), H.15, 35-36
- | Polo, Carlotta: Bolzano verso la densificazione, in TURRIS BABEL 64 (2004), H.64, 16-21
- Redaktion (Hg.): Vor 70 Jahren-Gehen oder Bleiben. Die Option in Südtirol, in: Südtirol in Wort und Bild 53 (2009), 2.Quartal, 24-28
- | Schuster, Franz: Ungeordnetes und geordnetes siedeln am Stadtrand, in: Der soziale Wohnungsbau der Stadt Wien (1956), H.32, 103-105
- | Semirurali Ausstellungsparcours, Stadt Bozen, Bozen 2015
- | Tafuri, Manfredo: Realismus und Architektur. Am Beispiel des „Roten Wien“, in Peichl, Gustav u.a. (Hg.): Wiener Wohnbau Beispiele. Neue Tendenzen im sozialen Wohnbau, Bd.17, Wien 1985, 29-32
- | Wanner, Gerhard: Die Südtiroler in Vorarlberg. Historische Hintergründe der Option, in: Bludener Geschichtsblätter (1990) H.6, 3-10
- | Zoeggeler, Alexander: Cenni di Storia delle tipologie architettoniche di Bolzano, in TURRIS BABEL 64 (2004), H.64, 10-15
- | Dughera, Ivan: „Semirurali“: Überlegungen zu einer anthropologischen Annäherungsweise, in: Für ein Museum in den „Semirurali“ (Hg.): Nicht nur Semirurali, Bozen 2004, 102-123
- | Dunajtschik, Harald/Steinacher, Gerald: Die Architektur für ein italienisches Südtirol 1922-1943, in: Steinacher, Gerald/ Mattioli, Aram (Hg.): Faschismus und Architektur / Architettura e fascismo, in: Geschichte und Region/ Storia e regione 17 (2008), H.1, Innsbruck-Wien-Bozen 2008, 101-137

| Landesgesetz vom 15. April 1991, Nr. 10

Enteignung für gemeinnützige Zwecke in Bereichen, für die das Land zuständig ist

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/lp-1991-10/landesgesetz_vom_15_april_1991_nr_10.aspx?view=1
[20.11.2016]

| Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, Landesraumordnungsgesetz

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/lp-1997-13/landesgesetz_vom_11_august_1997_nr_13.aspx?view=1&a=1997&n=13&in=24
[20.11.2016]

| Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr.13,Wohnbauförderungsgesetz

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/lp-1998-13/landesgesetz_vom_17_dezember_1998_nr_13.aspx?view=1
[20.11.2016]

| Landesgesetz vom 18. März 2016, Nr. 5

Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/204290/landesgesetz_vom_18_mrz_2016_nr_5.aspx?view=1
[21.11.2016]

| Landesgesetz vom 24. Mai 2016, Nr. 10

Änderung von Landesgesetzen in den Bereichen Gesundheit, geförderter Wohnbau, Soziales, Arbeit und Chancengleichheit

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/204734/landesgesetz_vom_24_mai_2016_nr_10.aspx?view=1
[21.11.2016]

| Beschluss der Landesregierung

Beschluss Nr. 1527 vom 20.09.2010

Geförderter Wohnbau Genehmigung der Kriterien für die Errichtung von Wohnungen für den „Mittelstand“ (abgeändert mit Beschluss Nr. 984 vom 27.06.2011)

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/20130519/de/6409/abschluss_nr_1527_vom_20_09_2010.aspx
[21.11.2016]

| Beschluss der Landesregierung

Beschluss Nr. 1527 vom 20.09.2010

Geförderter Wohnbau - Genehmigung der Kriterien für die Errichtung von Wohnungen für den „Mittelstand“ (abgeändert mit Beschluss Nr. 984 vom 27.06.2011, Beschluss Nr. 146 vom 10.02.2015, Beschluss Nr. 965 vom 25.08.2015 und Beschluss Nr. 486 vom 10.05.2016)

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/6409/abschluss_vom_20_september_2010_nr_1527.aspx?q=mittelstand&a=&n=&in=-&na=
[21.11.2016]

| Beschluss der Landesregierung

Beschluss Nr. 633 vom 14.06.2016

Artikel 73 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, Landesraumordnungsgesetz - Artikel 7 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Wohnbauförderungsgesetz – Festsetzung der Baukosten je Kubikmeter und je Quadratmeter für das zweite Halbjahr 2016

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/204999/abschluss_vom_14_juni_2016_nr_633.aspx
[22.11.2016]

| Dekret des Landeshauptmanns vom 15. Juli 1999, Nr. 42

1. Durchführungsverordnung zum Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 - Wohnbauförderungsgesetz

Online unter: http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/dpgp-1999-42/dekret_des_landeshauptmanns_vom_15_juli_1999_nr_42.aspx?view=1
[22.11.2016]

| Dekret des Präsidenten des Landesausschusses vom 23. Mai 1977, Nr. 22

Durchführungsverordnung über die Richtlinien auf dem Gebiet der Hygiene und des Gesundheitswesens

Online unter: <http://pubsrv.provinz.bz.it/apps/lexweb/current/dpla-1977-22.html>
[22.11.2016]

| Autonome Region Trentino-Südtirol

Beiblatt Nr. 2 zum Amtsblatt vom 20/12/2011 Nr.51/I-II

REGIONALGESETZ vom 14. Dezember 2011, Nr. 8

Bestimmungen für die Erstellung des Haushaltes für das Jahr 2012 und des Mehrjahreshaushaltes 2012-2014 der Autonomen Region Trentino-Südtirol (Finanzgesetz)

Online unter: http://www.regione.taa.it/moduli/1091_L.R.%20n.%208-2011%20finanziaria.pdf Seite: 12
[22.11.2016]

| Verfassungsgesetz vom 26 Februar 1948 n. 5

Sonderstatut für das Trentino-Tiroler Etschland

Online unter: http://www.landtag-bz.org/download/1_Autonomiestatut-1948.pdf
Seite: 19 f.+24
[23.11.2016]

| Gemeinde Wolkenstein in Gröden

Verordnung für die Zuweisung der Flächen für den geförderten Wohnbau

genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 48 vom 19.09.2000

mit Ratsbeschluss Nr. 35 vom 18.09.2002 abgeänderte Fassung

Online unter: www.gemeinde.wolkensteiningroeden.bz.it/system/web/GetDocument.ashx?fileurl=%2fgemeindeamt%2fdownload%2fcc020351_edilizia_agevolata.pdf
Seite: 2 f.
[25.11.2016]

| Gemeinde Wolkenstein in Gröden

Gemeindeverordnung betreffend die Festsetzung und Einhebung der Baukostenabgabe und des Erschließungsbeitrages

genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 57 vom 18.12.2007

Online unter: <http://www.gemeinde.wolkensteiningroeden.bz.it/gemeindeamt/download/ContributoUrbanizzazione.pdf>
Seite: 4
[25.11.2016]

| Gemeinde St. Christina Gröden

Anlage zum Beschluss des Gemeinderates Nr.4 vom 21.2.2011 Gemeindebauordnung

Online unter: www.gemeinde.stchristina.bz.it/system/web/GetDocument.ashx?fileurl=%2fgemeindeamt%2fdownload%2f219839058_1.pdf Seite 11 f.
[25.11.2016]

| Die Verfassung der Italienischen Republik vom 27. Dezember 1947

Online unter: <http://www.verfassungen.eu/ital48.htm>
[25.11.2016]

Auch online einsehbar unter: <http://www.provinz.bz.it/astat/>
(20.11.2016)

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2010 (=Astat Schriftenreihe 174), Bozen 2011

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2011 (=Astat Schriftenreihe 185), Bozen 2012

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2012 (=Astat Schriftenreihe 193), Bozen 2013

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2013 (=Astat Schriftenreihe 203), Bozen 2014

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2014 (=Astat Schriftenreihe 212), Bozen 2015

| Altieri, Mattia/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015 (=Astat Schriftenreihe 216), Bozen 2016

| Altieri, Mattia/Spitaler, Adolf/ Morello, Pierguido/ Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT u.a. (Hg.): Wohnungspolitik in Südtirol von der Angliederung an Italien bis 2008 (=Astat Schriftenreihe 163), Bozen 2010

| Morello, Peter/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): 50 Jahre Bautätigkeit in Südtirol 1954-2005 (=Astat Schriftenreihe 138), Bozen 2008

| Fuchs, Horst/Iarossi, Maria Elena/Siller, Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol 2013-2014 (=Astat Schriftenreihe 213), Bozen 2015

| Siller, Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Haushalte in Südtirol 2008 (=Astat Schriftenreihe 153), Bozen 2009

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Bevölkerungsentwicklung 2015 (=Astat Info 24), Bozen 2016

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Demografische Daten 2015 (=Astat Info 60), Bozen 2016

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Südtirol in Zahlen 2016, Bozen 2016

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Südtirol in Zahlen 2013, Bozen 2013

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Südtirol in Zahlen 2011, Bozen 2011

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Südtirol in Zahlen 2009, Bozen 2009

| Schmuck, Marion/ Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.): Demografische Daten für Südtirol 2015 (=Astat tab Nr. 07), Bozen 09/2016

Auch online einsehbar unter: <http://www.wobi.bz.it/de/wobi/download-mieterinfo.asp>
(09.11.2016)

| Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.): Soziale Integration als neue Herausforderung., in: Mieterinfo 22 (2015), H.74,7

| Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.): Neubauten im ganzen Land., in: Mieterinfo 21 (2014), H.72,5

| Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.): Die ersten Mittelstandswohnungen in Bozen., in: Mieterinfo 18 (2011), H.66,7

| Casa Nova EA2. Istituto per l' Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol. Nicoletta Velo|Virtual Design|WellMedia|Photo: cdm architetti associati-Andrea Martiradonna

| Abb.1: Attentat von Sarajewo

https://www.google.com/search?q=attentat+von+sarajevo&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&sqi=2&ved=0ahUKEwiXqtVd_M_OAhWNF8AKHRUeDjsQ_AUIBigB#imgrc=ZQP9joQFBK8ZJM%3A
(20.08.2016)

| Abb.2: 1. Weltkrieg in den Alpen

https://www.google.com/search?q=fotos+1.+weltkrieg&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwi_6IPUhtDOAhVJJsAKHdhZAEkQ_AUIBigB#tbn=isch&q=fotos+1.+weltkrieg+dolomite&imgrc=nSKjVYzSL3s2YM%3A
(20.08.2016)

| Abb.3: „Bozner Blutsonntag“

https://www.google.com/search?q=marsch+auf+bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwi5pMzJldDOAhWkA8AKHb95AEeQ_AUIBigB#imgrc=aQ-g_wh8Hne1M%3A
(20.08.2016)

| Abb.4: Ettore Tolomei

https://www.google.com/search?q=ettore+tolomei&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwig7tnjL9DOAhWqB8AKHQ7cDnsQ_AUICCGb&dpr=1#imgrc=i90DUDrBwwFvxM%3A
(20.08.2016)

| Abb.5: Wasserkraftwerk in Kardaun

Azzolini 1991, 47.

| Abb.6: Hitler und Mussolini

<http://www.wknet.ch/gs-4---1810b-zusatzmaterial---hitler-und-mussolini-ii.html>
(22.08.2016)

| Abb.7: Hitler und Mussolini

https://www.google.com/search?q=Besuch+Hitlers+in+Italien,+am+7.+Mai+1938&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwivO_cutTOAhWoLsAKHTLoDEYQ_AUIBigB#tbn=isch&q=stahlpakt+1939&imgrc=BmfiNiFVYL6kuM%3A
(22.08.2016)

| Abb.8: Amtliche deutsche Ein- u. Rückwanderungsstelle

https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1323.jpg
(22.08.2016)

| Abb.9: Rione „Battisti“ in der Armado-Diaz Straße

Zoeggeler/Ippolito 1992, 185.

| Abb.10: Grundriss Erdgeschoss des Rione „Battisti“

Eigengrafik.Vorlage: Katasteramt Bozen. Vgl. Bauparzelle .789

| Abb.11: Ansicht Wohnhaus in der heutigen

Dante/Carduccistraße

Foto: Stefan Senoner

| Abb.12: „Rione Vittoria“ von Außen fotografiert im Jahre 2016

Foto: Stefan Senoner

| Abb.13: Wohnhäuser in der Venediger Straße

Zoeggeler/Ippolito 1992, 204.

| Abb.14: Bauleitplan für Bozen von Marcello Piacentini

Zoeggeler/Ippolito 1992, 37.

| Abb.15: Wohngebäude in der heutigen Sparkassenstraße, (existiert immer noch)

Zoeggeler/Ippolito 1992, 210.

| Abb.16: Wohngebäude in der Fiume-Straße

Zoeggeler/Ippolito 1992, 212.

| Abb.17: Siegesdenkmal mit Umgebung

<http://www.fotobolzano.com/foto-storiche-bolzano/monumento-alla-vittoria-1920-bolzano-51/#main>
(23.08.2016)

| Abb.18: Bahnhof Bozen

Di Lorenzi - Opera propria, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=8443685>
(23.08.2016)

| Abb.19: Schwimmbad Bozen von Ettore Sottsass und Willy Weyhenmeyer

<http://www.fotobolzano.com/foto-storiche-bolzano/lido-di-bolzano-1931-bolzano-43/#main>
(23.08.2016)

| Abb.20: Gerichtsplatz Bozen

<http://www.fotobolzano.com/foto-storiche-bolzano/piazza-tribunale-bolzano-71/#main>
(23.08.2016)

| Abb.21: Ansicht Industriezone Bozen

<http://www.fotobolzano.com/foto-storiche-bolzano/zona-industriale-1938-bolzano-238/#main>
(23.08.2016)

| Abb.22: Industriezone mitten in den Obstwiesen

Gruber 1974, 160 f.

| Abb.23: Bau des Rione Littorio im Jahre 1936

Marcelli 2001, 52.

| Abb.24: Bau des Rione Littorio im Jahre 1938

Marcelli 2001, 65.

| Abb.25: Rione Littorio

Zoeggeler 2004, 14.

| Abb.26: Rione Littorio 1937

http://www.comune.bolzano.it/photogallery.jsp?page_293=3&pos=2&area=11&ID_LINK=3785
(24.08.2016)

| Abb.27: Rione Littorio 1938

http://www.comune.bolzano.it/photogallery.jsp?page_293=3&pos=3&area=11&ID_LINK=3785
(24.08.2016)

| Abb.28: Semirurali Bozen

https://www.google.com/search?q=rione+littorio+Bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiY363lp9rOAhVJZCwKHTGRCowQ_AUIBygC#tbn=isch&q=semirurali+Bozen&imgrc=pUTMrTfn8bJIPM%3A
(23.08.2016)

| Abb.29: Entwicklung des Rione Littorio

Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Marcelli 2001, 60.

| Abb.30: Rione Littorio. Bauparzelle .1204

Eigengrafik. Vorlage: Katasteramt Bozen. Vgl.Bauparzelle .1204

| Abb.31: Rione Littorio. Bauparzelle .1200

Eigengrafik. Vorlage: Katasteramt Bozen. Vgl.Bauparzelle .1200

| Abb.32: Rione Littorio. Bauparzelle .1208

Eigengrafik. Vorlage: Katasteramt Bozen. Vgl.Bauparzelle .1208

| Abb.33: Ansicht Rione Littorio

Azzolini 1985, 22.

| Abb.34: Bau des Semirurali Gebiet

Azzolini 1985, 26.

| Abb.35: Semirurali Gebiet im Jahre 1939. 1. Baulos

Marcelli 1995, 48.

| Abb.36: Semirurali Bozen

https://www.google.com/search?q=rione+littorio+Bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiY363lp9rOAhVJZCwKHTGRCowQ_AUIBygC#tbn=isch&q=semirurali+Bozen&imgrc=EOKReWDLGnMFM%3A
(23.08.2016)

| Abb.37: Semirurali Zone in Bozen 1940

http://www.comune.bolzano.it/photogallery.jsp?page_293=3&pos=5&area=11&ID_LINK=3785
(23.08.2016)

| Abb.38: Semirurali Gebiet

Marcelli 1995, 41.

| Abb.39: Semirurali Bozen

https://www.google.com/search?q=rione+littorio+Bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiY363lp9rOAhVJZCwKHTGRCowQ_AUIBygC#tbn=isch&q=semirurali+Bozen&imgdii=bEQ3ORLTtoMHjM%3A%3BbeQ3ORLTtoMHjM%3A%3Bn-lrApL7l-ew_M%3A&imgrc=beQ3ORLTtoMHjM%3A
(23.08.2016)

| **Abb.40: Bau des Semirurali Gebiet**
Azzolini 1985, 30.

| **Abb.41: Zucht von Kleintieren**
Plaickner 1988, 36.

| **Abb.42: Semirurali Gebiet**
Dughera 2004, 114.

| **Abb.43: Semirurali Haus in Bozen**
https://www.google.com/search?q=rione+littorio+Bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiY363lp9r0AhVJZCwKHTGRCCowQ_AUIBygC#tbn=isch&q=semirurali+Bozen&imgdii=9zY7ulRHSVcAnM%3A%3B9zY7ulRHSVcAnM%3A%3BoE6DbouzJlGLoM%3A&mgrc=9zY7ulRHSVcAnM%3A
(23.08.2016)

| **Abb.44: Semirurali Bozen**
https://www.google.com/search?q=rione+littorio+Bozen&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiY363lp9r0AhVJZCwKHTGRCCowQ_AUIBygC#tbn=isch&q=semirurali+Bozen&imgrc=5t9LQiExnigThM%3A
(23.08.2016)

| **Abb.45: Semirurali Gebiet**
Azzolini 1985, 9.

| **Abb.46: Garten im Semirurali Gebiet**
Vgl. Azzolini 1985, 7.

| **Abb.47: Semirurali Gebiet**
Azzolini 1985, 8.

| **Abb.48: Semirurali Gebiet**
Azzolini 1985, 31.

| **Abb.49: Semirurali Gebiet**
Azzolini 1985, 31.

| **Abb.50: Sicht auf die Semirurali Zone**
http://www.comune.bolzano.it/photogallery.jsp?page_293=3&pos=4&area=11&ID_LINK=3785
(24.08.2016)

| **Abb.51: Entwicklung Semirurali Zone**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Marcelli 2001, 187-193.

| **Abb.52: Entwicklung des Rione Littorio**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Marcelli 2001, 209-219.

| **Abb.53: „Borgo Vittoria“ von oben gesehen**
https://www.google.com/search?q=borgo+vittoria+sinnich&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwi5qabTndrOAhUB_SwKHWClDYSQ_AUICcgD#tbn=isch&q=borgo+vittorio+sinich&mgrc=sUAjHw8WahalZ6M%3A
(24.08.2016)

| **Abb.54: Sinich von Oben gesehen**
Azzolini 1991, 45.

| **Abb.55: Borgo Vittoria**
Valente/Ansaloni 1991, 22.

| **Abb.56: Borgo Vittoria**
Valente/Ansaloni 1991, 101.

| **Abb.57: Kirche S. Giusto**
Valente/Ansaloni 1991, 124.

| **Abb.58: Schwarzplan Borgo Vittoria**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Valente/Ansaloni 1991, 130 f.

| **Abb.59: Montecatiniwerke in Marling**
Azzolini 1991, 44.

| **Abb.60: Bau der Montecatiniwerke**
Valente/Ansaloni 1991, 51.

| **Abb.61: Abtransport von Hab und Gut**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1341.3.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.62: Umzug einer Optantenfamilie**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1321.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.63: Hab und Gut abtransportieren**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1341.1.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.64: Hab und Gut in die Wagons verfrachten**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1334.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.65: Abschied von den Optanten**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1320.1.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.66: Willkommensplakat**
https://www.schicksal39.com/wp-content/uploads/2014/05/DSC_1338.jpg
(22.08.2016)

| **Abb.67: Ankunft am Hauptbahnhof Innsbruck**
Alexander/Lechner/Leidlmair 1993, 128 f.

| **Abb.68: Gauleiter Franz Hofer**
<https://www.google.com/search?q=gauleiter+franz+hofer&hl=de&tbn=isch&bo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKEwjb46rjxdXOAhVM6RQKHXPDRMQR4lhgE&biw=1366&bih=657#imgrc=9ArmEaWQuuQMbM%3A>
(22.08.2016)

| **Abb.69: Beispiel eines typischen Rheintalhauses**
[https://de.wikipedia.org/wiki/Klostergasse_1_\(Dornbirn\)#/media/File:Klostergasse_1_Dornbirn.JPG](https://de.wikipedia.org/wiki/Klostergasse_1_(Dornbirn)#/media/File:Klostergasse_1_Dornbirn.JPG)
(22.08.2016)

| **Abb.70: Südtiroler Siedlung in Bregenz- Schendlingen**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Alexander/Lechner/Leidlmair 1993, 119.

| **Abb.71: Herkunftsort der nach Vorarlberg umgesiedelten Optanten 1950/51**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Greber 1979, 278 f.

| **Abb.72: Lageplanskizze**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 37.

| **Abb.73: Anfang der Arbeiten**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 50.

| **Abb.74: Häuser ohne Dachstuhl**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 54.

| **Abb.75: Bau des Dachstuhls**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 57.

| **Abb.76: Bau der Siedlung**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 51.

| **Abb.77: Unverputzte Häuser**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 63.

| **Abb.78: Ansicht der Siedlung von Süden**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 192.

| **Abb.79: Pläne eines Wohnhauses**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 73 f.

| **Abb.80: Pläne eines Wohnhauses**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 98.

| **Abb.81: Lebensmittelgeschäft**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 155.

| **Abb.82: Bau der Kirche**
Bußjäger/Concin/Gerstgrasser 1998, 114.

| **Abb.83: Kundgebung auf Schloss Sigmundskron**
<https://hochtirold.wordpress.com/2009/11/15/der-tag-von-sigmundskron-geschichte-sudtirols/>
(31.08.2016)

| **Abb.84: Neunzehnerkommission**
http://www.svp.eu/smartedit/documents/zis/magnago.pdf_Seite_7.
(31.08.2016)

| **Abb.85: Präsident Karl Ferrari**
<http://www.wobi.bz.it/de/wobi/die-praesidenten-von-1972-bis-heute.asp>
(31.08.2016)

| **Abb.86: Erste vom WOBi errichtete Wohnhaus**
<http://www.wobi.bz.it/de/wobi/das-erste-vom-institut-errichtete-gebäude.asp>
(31.08.2016)

| **Abb.87: Flötenhäuser in Bozen**
<http://www.zoeggeler.net/page/projekte/wohnanlagen/floetenhaeuser>
(31.08.2016)

| **Abb.88: Prekäre Wohnverhältnisse**
Marchart 1984, 17.

| **Abb.89: Spekulationsverbauung bis 85 % verbaut**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Boeck 1956, 23.

| **Abb.90: Lichthof**
Marchart 1984, 18.

| **Abb.91: Mieterschutz**
Novy/Förster 1991, 54.

| **Abb.92: Der Mieterschutz**
Weihsmann 2002, 36.

| **Abb.93: Das Flaggsschiff von Otto Kapfinger und Adolf Krischanitz.1978**
Bramhas 1987, 69.

| **Abb.94: Entwicklung Verbauung**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Boeck 1956, 23.

| **Abb.95: Karl-Marx-Hof**
<http://www.werkbundsiedlung-wien.at/de/hintergruende/superblock-versus-gartenstadt/>
(19.08.2016)

| **Abb.96: George-Washington-Hof**
<http://www.dasrotewien.at/page.php?P=12151&bid=12008>
(19.08.2016)

| **Abb.97: Provisorische Unterkünfte**
<https://stadtfuchtwien.files.wordpress.com/2012/04/rosenhuegel-91.jpg>
(19.08.2016)

| **Abb.98: Anlage Rosenhügel**
<http://www.ah-wohnen.at/geschichte.56.html>
(19.08.2016)

| **Abb.99: Siedlung Hermeswiese. Datierung: um 1925**
http://www.bildarchivaustria.at/Pages/ImageDetail.aspx?p_iBildID=14618693
(19.08.2016)

| **Abb.100: Stadtrandsiedlung Leopoldau. Datierung: um 1935**
http://www.bildarchivaustria.at/Pages/ImageDetail.aspx?p_iBildID=14629433
(19.08.2016)

| **Abb.101: Genossenschaftshaus Rosenhügel**
Novy/Förster 1991, 92.

| **Abb.102: Siedlung Hoffingergasse**
Novy/Förster 1991, 159.

| **Abb.103: Grundriss Wohnhaus**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Novy/Förster 1991, 160.

| **Abb.104: Grundriss Wohnhaus**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Novy/Förster 1991, 182.

| **Abb.105: Siedlung Lockerwiese**
Novy/Förster 1991, 182.

| **Abb.106: Siedlung Lockerwiese**
Novy/Förster 1991, 182.

| **Abb.107: Kaiserau Baulos EA 2**
http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(09.09.2016)

| **Abb.108: Konzept**
http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(11.09.2016)

| **Abb.109: Kaiserau Baulos EA 2**
http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(09.09.2016)

| **Abb.110: Schwarzplan**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(11.09.2016)

| **Abb.111: Kaiserau Baulos EA 2**
http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(09.09.2016)

| **Abb.112: Kaiserau Baulos EA 2**
<http://www.archdaily.com/391609/casanova-social-housing-cdm-architetti-associati/51c3264eb3fc4bc6cb000089-casanova-social-housing-cdm-architetti-associati-photo>
(09.09.2016)

| **Abb.113: Kaiserau Baulos EA 2**
<http://www.archdaily.com/391609/casanova-social-housing-cdm-architetti-associati/51c32673b3fc4bc6cb00008b-casanova-social-housing-cdm-architetti-associati-photo>
(09.09.2016)

| **Abb.114: Kaiserau Baulos EA 2**
http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
(09.09.2016)

| **Abb.115: Kaiserau Baulos EA 2**
<http://www.archdaily.com/391609/casanova-social-housing-cdm-architetti-associati/51c32632b3fc4b581f000097-casanova-social-housing-cdm-architetti-associati-photo>
(09.09.2016)

| **Abb.116: Schnitt**
Eigengrafik. Vorlage: Vgl. vom WOBI per E- mail gekriegt am
(11.09.2016)

| **Abb.117: Grundriss**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
und vgl. auch E- mail vom WOBI gekriegt am
(11.09.2016)

| **Abb.118: Grundriss**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://premierivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/15146/
und vgl. auch E- mail vom WOBI gekriegt am
(11.09.2016)

| **Abb.119: Wilhelm Palfrader**
https://www.google.com/search?q=wilhelm+palfrader&client=firefox-b-ab&biw=1366&bih=657&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwj2_9Sgnfr0AhWJ1xoKHeWuBqYQ_AUIBygC#imgsrc=YkZvXhPrqMHQM%3A
(06.09.2016)

| **Abb.120: Leonhard Resch**
http://www.raiffeisen-nachrichten.it/no_cache/news/menschen/ueber-die-schulter-geschaut.html?tx_ropeople_pi1%5Bperson%5D=14&tx_ropeople_pi1%5Bpeoplegroup%5D=&tx_ropeople_pi1%5Baction%5D=show&tx_ropeople_pi1%5Bcontroller%5D=Person
(01.09.2016)

| **Abb.121: Übersicht Wohnsiedlung**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: <http://www.feld72.at/>
(01.09.2016)

| **Abb.122: Wohnhaus in der Anlage**
http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf__Seite_25
(01.09.2016)

| **Abb.123: Wohnhaus in der Anlage**
http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf__Seite_24
(01.09.2016)

| **Abb.124: Ansicht**
<http://www.feld72.at/>
(02.09.2016)

| **Abb.125: Ansicht von einer Terrasse**
<http://www.feld72.at/>
(02.09.2016)

| **Abb.126: Ansicht**
<http://www.feld72.at/>
(02.09.2016)

Abb.127: Schnitt
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf__Seite_25
(01.09.2016)

Abb.128: Schnitt
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf__Seite_25
(01.09.2016)

| **Abb.129: Grundrisse**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf__Seite_26-27
(01.09.2016)

| Tabelle 1: Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1044943 und vgl. auch: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (28.05.2016)

| Tabelle 2: Punktevergabe für bereinigtes Einkommen

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (28.05.2016)

| Tabelle 3: Punktevergabe nach Zusammensetzung der Familie

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (28.05.2016)

| Tabelle 4: Punktevergabe nach Jahre der Ansässigkeit

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016264 (28.05.2016)

| Tabelle 5: Punktevergabe nach anderen Ursachen/Gründen

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (01.06.2016)

| Tabelle 6: Punktevergabe je nach Invaliditätsgrad

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (01.06.2016)

| Tabelle 7: Punktevergabe je nach Invaliditätsgrad

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (01.06.2016)

| Tabelle 8: Monatliche Miete nach Einkommensstufe

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1044943 und vgl. auch: Beschluss Landesregierung Nr. 1527 vom 20.09.2010 (03.06.2016)

| Tabelle 9: Beitrag

Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Beschluss Landesregierung Nr. 1527 vom 20.09.2010 (03.06.2016)

| Tabelle 10: Freibeträge für das Jahr 2014 und 2015

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1044943 und vgl. auch: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf (03.06.2016)

| Tabelle 11: Punktevergabe

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1044943 und vgl. auch: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016264 (04.06.2016)

| Tabelle 12: Maximale Beiträge je Einkommensstufe

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016284 (04.06.2016)

| Tabelle 13: Höchstmöglicher Beitrag bei weniger als 20 Punkten

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016484 (04.06.2016)

| Tabelle 14: Höchstmöglicher Beitrag bei mehr als 20 Punkten

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016484 (04.06.2016)

| Tabelle 15: Nicht geeignete bzw. überfüllte Wohnung

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1010726 (05.06.2016)

| Tabelle 16: Berechnung der Konventionalfläche

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016244 und vgl. auch: <http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/online-berechnung-konventionalflaeche.asp> (05.06.2016)

| Tabelle 17: Minimale Wohnungsgröße nach Anzahl von Personen

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016244 (05.06.2016)

| Tabelle 18: Faktor wirtschaftliche Lage

Eigengrafik. Vorlage: Vgl. Landesgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1998/13, Art. 58. (06.06.2016)

| Tabelle 19: Lebensminimum

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1032476 (03.06.2016)

| Tabelle 20: Gewährung des Mietbeitrages und des Beitrages für Wohnungsnebenkosten

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1030940 Seite_6 (06.06.2016)

| Tabelle 21: Angemessene Mietkosten und Wohnungsnebenkosten

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1030940 Seite_7 (06.06.2016)

| Tabelle 22: Berechnung voraussichtlicher Mietbeitrag je nach Anzahl Familienmitglieder und wirtschaftliche Lage

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnmf_flid=1030940 Seite_8 (06.06.2016)

| Tabelle 23: Einkommensstufen

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016424 (04.06.2016)

| Tabelle 24: Gewährleisteter Beitrag

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016424 (04.06.2016)

| Tabelle 25: Einkommensgrenzen

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: <http://www.wohnberatung-wien.at/information/geoerderte-wohnung/einkommensgrenzen/> (18.11.2016)

| Tabelle 26: Miete

Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf (18.11.2016)

| Diagramm 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat Info 60) 2016,2.
Vgl. Schmuck, Marion/ Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat tab Nr. 07) 2015, 2016, 63 f.

| Diagramm 2: Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Sprachgruppe

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Schmuck, Marion/ Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat tab Nr. 07) 2015, 2016, 58.

| Diagramm 3: Wohnbevölkerung unterteilt nach Alter und Geschlecht - 2015

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Schmuck, Marion/ Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat tab Nr. 07) 2015, 2016, 63 f.

| Diagramm 4: Wohnbevölkerung unterteilt nach Alter und Familienstand

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat Info 24) 2016, 12.

| Diagramm 5: Durchschnittsalter

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Siller/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2009, 15.

| Diagramm 6: Haushaltsmitglieder in den Haushalten

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat Info 24) 2016, 11.

| Diagramm 7: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat Info 60) 2016, 6.
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) (=Astat Info 24) 2016, 10.

| Diagramm 8: Haushalte unterteilt nach der Einkommensklasse

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,30.

| Diagramm 9: Wohnfläche unterteilt nach Einkommensklasse

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,130.

| Diagramm 10: Haushaltseinkommen nach Haushaltstyp 2013

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,33.

| Diagramm 11: Verschiedene Haushalte nach Armutsgefährdung 2013

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,75.

| Diagramm 12: Armutsgefährdete Haushalte nach Haushaltstyp 2013

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,66.

| Diagramm 13: Armutsgefährdete Personen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,82.

| Diagramm 14: Haushalte in unterschiedlichen Gebäudearten 2014

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,128.

| Diagramm 15: Haushalte nach Rechtstitel

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,124.

| Diagramm 16: Haushalte

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,126.

| Diagramm 17: Prozentsatz der Haushalte nach Rechtstitel

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,123 f.

| Diagramm 18: Prozentsatz Mietwohnungen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,123 f.
Vgl. WOBI. E-mail.

| Diagramm 19: Wohnkosten

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,133 ff.

| Diagramm 20: Vergleich Miete

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 34
Stand: 31.12.2015

Vgl. Fuchs/Iarossi/Theodor/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,133 ff.

| Diagramm 21: Abgeholte Baukonzessionen und Bauabschlüsse

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Morello,Peter/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2008,32.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,18.

Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,20.

Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,21.

Vgl. ASTAT INFO Nr:06 Februar 2008_Bautätigkeit 2006_Seiten 2

Vgl. ASTAT INFO Nr:52 September 2009_Bautätigkeit 2008_Seiten 2

| Diagramm 22: Bauabschlüsse 2014

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,28.

| Diagramm 23: Bauabschlüsse

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,31.

| Diagramm 24: Finanzierungsform

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,30.

Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,33.

| Diagramm 25: Anzahl Wohnungen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,27.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,30.

| Diagramm 26: Wohngebäude nach Bauzone

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,24.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,27.

| Diagramm 27: Wohnungen in Wohngebäude nach Nettowohnfläche

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,26.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,29.

| Diagramm 28: Miethöchstwerte

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,230f.

| Diagramm 29: Markthöchstwerte

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,230f.

| Diagramm 30 : Finanzierung 2015

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,76f.
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 35
Stand: 31.12.2015

| Diagramm 31: Antrag auf Zuweisung einer Wohnung

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 9
Stand: 31.12.2015

| Diagramm 32: Zugewiesene Wohnungen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 11f.
Stand: 31.12.2015

| Diagramm 33: Zugewiesene Wohnungen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 11f.
Stand: 31.12.2015

| Diagramm 34: Gültige Ansuchen versus vergebene Wohnungen

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 9-12
Stand: 31.12.2015

| Diagramm 35: Ausgaben

Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,106.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,103.

| **Diagramm 36: Durchschnittliche Monatsmiete**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 34 Stand: 31.12.2015

| **Diagramm 37: Eingehobene Mieten und Verträge**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,80.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2012,88.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,92.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2014,96.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,101.

| **Diagramm 38: Eingehobene Mieten**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 35
Stand: 31.12.2015

| **Diagramm 39: Wohnungen**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,159.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2012,173.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,187.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2014,195.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,98.

| **Diagramm 40: Anteil an vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/immobilien-bautaetigkeit/immobilien-vermoegen.asp> [31.08.2016]
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. WOBI. E-mail.

| **Diagramm 41: Wohnungstausch**
Eigengrafik.Vorlage: STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 13
Stand: 31.12.2015

| **Diagramm 42: Zwangsräumungen**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,113.

| **Diagramm 43: Neues Bauprogramm 2016-2020**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Piano_costruzione.pdf
[06.06.2016]

| **Diagramm 44: Neues Bauprogramm 2016-2020**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Piano_costruzione.pdf
[06.06.2016]

| **Diagramm 45: Zusammensetzung der Haushalte**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

| **Diagramm 46: Zusammensetzung der Haushalte**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 6
Stand: 31.12.2015

| **Diagramm 47: Sprachgruppenverteilung WOBI 2015**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. STEAKHOLDER WOBI Daten_Seite 6
Stand: 31.12.2015

| **Diagramm 48: Unterschiedliche Miethöhen-WOBI-2016**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

| **Diagramm 49: Bruttoeinkommen der WOBI-Mieter**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

| **Diagramm 50: Durchschnittliche Wohnungsgröße-WOBI-Mieter**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

| **Diagramm 51: Durchschnittliches jährliches Bruttoeinkommen-WOBI-Mieter**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

| **Diagramm 52: Durchschnittliche jährliche Miete und Wohnungsnebenkosten -WOBI-Mieter**
Eigengrafik.Vorlage: WOBI. E-mail.

Diagramm 53: Landeshaushalt
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter:
[http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/947-bilancio_2015_con_legge\(1\).pdf](http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/947-bilancio_2015_con_legge(1).pdf)
http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/bilancio_2014.pdf
http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/bilancio_2013.pdf
http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/bilancio_2012.pdf
http://www.provinz.bz.it/finanzen/download/bilancio_2011.pdf
[07.11.2016]

Diagramm 54: Ausbezahlte Beiträge
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,60 f.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,76f.

| **Diagramm 55: Finanzierung Abteilung Wohnbau 2015**
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,76f.

| **Diagramm 56: Wohnbauförderung**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,72.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2012,80.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,83.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2014,86.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,90.

| **Diagramm 57: Wohnbauförderung**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,68.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,81.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,87f.

| **Diagramm 58: Ausbezahlte Beträge nach Beitragsart**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,92.

| **Diagramm 59: Ausbezahlte Beträge**
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,64.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,80.

| **Diagramm 60: Baukostenpreise**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: <http://www.provinz.bz.it/astat/download/GeWoBau.pdf>
[12.09.2016]

| **Diagramm 61: Wohngeld**
Eigengrafik.Vorlage:
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2011,88.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2012,97.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2013,102.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2014,106.
Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2015,111.
Vgl. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.) 2014,5.
Vgl. Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Hg.) 2015,7.
Vgl. Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT u.a. (Hg.) 2010,175.

| **Diagramm 62: Wert des Baugrundes**
Eigengrafik.Vorlage: Vgl. Altieri/Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Landesinstitut für Statistik-ASTAT (Hg.) 2016,232f.

| **Diagramm 63: Enteignungspreise**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.provinz.bz.it/vermoegensverwaltung/themen/schaetzung-richtwerte.asp
[08.08.2016]

| **Diagramm 64: Durchschnittliche Miete und Betriebskosten pro m²**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?ldcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestRelease&d&dDocName=079262
[19.11.2016]

| **Diagramm 65: Durchschnittliche Miete und Betriebskosten pro Wohnung**
Eigengrafik. Vorlage vgl. online unter: www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?ldcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestRelease&d&dDocName=079261
[19.11.2016]

| Gemeinde Bozen

Online unter: http://www.gemeinde.bozen.it/UploadDocs/13364_Regolamento_assegnazione_ree_edilizia_abitativa_agevolata_it_de.pdf Seite: 5
(22.11.2016)

| Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol

Merkblatt 2016

Zuweisung der Mietwohnungen

Online unter: http://www.wobi.bz.it/download/Merkblatt_Zuweisung_von_Wohnungen_2015.pdf
(22.11.2016)

| Morello, Peter (Hg.)/Sbetti, Francesco (Hg.),(2012): Wohnen in Bozen 2012-04

Online unter: https://www.gemeinde.bozen.it/UploadDocs/11858_CASA_BZ_2012_DE.pdf Seite: 44
(22.11.2016)

| Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen

Online unter: http://www.provinz.bz.it/vermoegensverwaltung/download/Festlegung_Enteignungsentschaedigung.pdf Seite: 1 f.
(23.11.2016)

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol

1.000 Wohnungen für den Mittelstand

Online unter: http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=201566 Seite: 1-10
(23.11.2016)

| Südtiroler Landesregierung (Hg.): Sanieren heißt wiedergewinnen.Mittelstandsprogramm läuft an, in: WohnLand 3 (02/2012),o.A.,1-10

Online unter: www.provinz.bz.it/wohnungsbau/service/publikationen.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=273787 Seite:7
(08.06.2016)

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol

Abteilung 24- Soziales

Infoblatt:Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten (Art.20 DLH 30/2000)

Online unter: www.buergernetz.bz.it/de/formulare/formulare-kategorien.asp?bnfmf_fliid=1030940 Seite:1-8
(23.11.2016)

| Autonome Provinz Bozen-Südtirol

Amt für die Entwicklung des Genossenschaftswesens

Grundwissen Genossenschaften

Texte: Reale, Tiziana/ Critelli, Luca/ Arseni, Antonella

Online unter: www.provinz.bz.it/innovation/service/391.asp?inopubl_action=300&inopubl_image_id=89307 Seite: 21 f.
(22.11.2016)

| Wohnservice Wien GesmbH, Marketing & PR

Alle Informationen über den sozialen Wohnbau

Stand: Mai 2016

3. Auflage

http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Broschuere_web.pdf
(19.11.2016)

| Wohnservice Wien GesmbH, Marketing & PR

Älter werden-individuell wohnen!

Stand: Mai 2016

http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnen_im_Alter_2016_Broschuere_web.pdf
(19.11.2016)

| Wohnservice Wien GesmbH, Marketing & PR

Junges Wohnen in Wien

Neues Leben-Erste Wohnung

Stand: Mai 2016

http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_2016_Broschuere_web.pdf
(19.11.2016)

| Wohnservice Wien GmbH

Wiener Wohn-Ticket

Stand: Mai 2016

http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/WohnTicket_2016_Folder_web.pdf
(19.11.2016)

| Fitz, Angelika/Hurnaus,Hertha: Zusammen bauen. „Bauen als Genossenschaft bietet nicht nur ökonomische Vorteile.“, in: Bauwelt (2011),H.29, 22-29.

Online unter: http://www.bauwelt.de/dl/796604/bw_2011_29_0022-0029.pdf
(25.11.2016)

| WOBI Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol

Online unter: <http://www.wobi.bz.it/de/>
(23.11.2016)

| Südtiroler Bürgernetz

Ihr Portal zur öffentlichen Verwaltung

Online unter: <http://www.buergernetz.bz.it/de/>
(23.11.2016)

| Verbraucherzentrale Südtirol

Online unter: <http://www.consumer.bz.it>
(23.11.2016)

| Autonome Provinz Bozen Südtirol

Landesverwaltung

Online unter: <http://www.provinz.bz.it/de/>
(23.11.2016)

| Città di Bolzano

Stadt Bozen

Online unter: http://www.gemeinde.bozen.it/urb_context02jsp?area=74&D_LINK=512&id_context=815
(23.11.2016)

| Raiffeisenverband Südtirol

Genossenschaft

Online unter: <http://www.raiffeisenverband.it/genossenschaftswesen/genossenschaften-in-suedtirol.html>
(24.11.2016)

| Raiffeisen Gröden

Online unter: <http://www.raiffeisen.it/gherdeina/news-detail/newsdetails/bauen-in-der-genossenschaft-1.html>
(01.02.2016)

| Steininger, Rolf: Die Südtirolfrage

Institut für Zeitgeschichte der Universität Innsbruck

Online unter: <https://www.uibk.ac.at/zeitgeschichte/zis/stirol.html>
(24.11.2016)

| Architekturstiftung Südtirol

„Flötenhäuser“ - Wohnanlagen Mit 288 Wohnungen

Online unter: <http://atlas.arch.bz.it/de/fltenhuser-wohnanlagen-mit-288-wohnungen/>
(24.11.2016)

| STUDIO ZOEGBELER

architetti- architeken

Online unter: <http://www.zoeggeler.net/page/projekte/wohnanlagen/floetenhaeuser>
(24.11.2016)

| AKTIV

Online unter: <http://www.iflow.it/aktiv/magazin.php?ZID=11&AID=175&TOPIC=Dienstleistungen%20des%20ASGB&ID=19720>
(24.11.2016)

| KVV

Wohnbaugenossenschaft

Online unter: <http://www.kvv.org/de/wohnen/wohnbau-genossenschaft/>
(24.11.2016)

| Eppan

Wohnbau-Erweiterungszone

Online unter: <http://www.eppan.com/de/erlebnisse-aktiv%C3%A4ten/wohnbau-erweiterungszone/232-3653.html>
(24.11.2016)

| DETAIL

Online unter: <http://www.detail.de/artikel/wohnbauten-in-die-topografie-eingebunden-2/>
(24.11.2016)

| austria-architects

Büroprofile Architekten

Online unter: http://www.austria-architects.com/de/feld72/Projekte-3/Gartenweg_Wohnen_im_doerflichen_Kontext-30874
(25.11.2016)

| Wohnberatung Wien

Angebot/Beratung/Anmeldung

Online unter:

<http://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/>
<http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemietin-werden/schritt-1-voraussetzungen-klaeren/>
<http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemietin-werden/schritt-2-registrieren/>
<http://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/smart/>
(18.11.2016)

| Der Standard.at

Immobilien-Wohnen in und um Wien

Online unter: <http://derstandard.at/2000019178007/Neue-Richtlinien-erschweren-Zugang-zu-Smart-Wohnungen-fuer-Singles>
(18.11.2016)

| Wien.at

Online unter: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbau-technik/berechnung/wohnungskategorie-ermittlung.html>
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>
<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>
(18.11.2016)