

# DAS MODELL DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IN SÜDTIROL



# IL MODELLO DELLE COOPERATIVE DI EDILIZIA IN ALTO ADIGE

# TÄTIGKEITSFELDER DER ARCHE IM KVW

- Wohnberatung für Senioren
- Beratung Wohnbauförderung
- Beratung von Wohnbaugenossenschaften
- Projektwerkstatt des KVW

# ATTIVITÀ DI ARCHE IM KVW

- Consulenza abitativa per anziani
- Consulenza per l'edilizia abitativa agevolata
- Consulenza per cooperative di edilizia
- Laboratorio progetti del KVW

# PROJEKTWERKSTATT - PROGETTI



# BEISPIEL FÜR WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Projekt „Hannesroan“ – Steinegg

Bau von 3 Wohneinheiten, Höhenunterschied im Baugelände 17m

- Beratung und Betreuung von der Gründung bis zur Auflösung
- Bau eines Mehrfamilienhauses mit denkbar schwierigen Ausgangslage (baulich, rechtlich, organisatorisch)
- Genossenschaftsgründung, -verwaltung, Projektleitung



# BEISPIEL FÜR WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Projekt „Kaiserau EA7“ in Bozen – Planung und Bau von 92

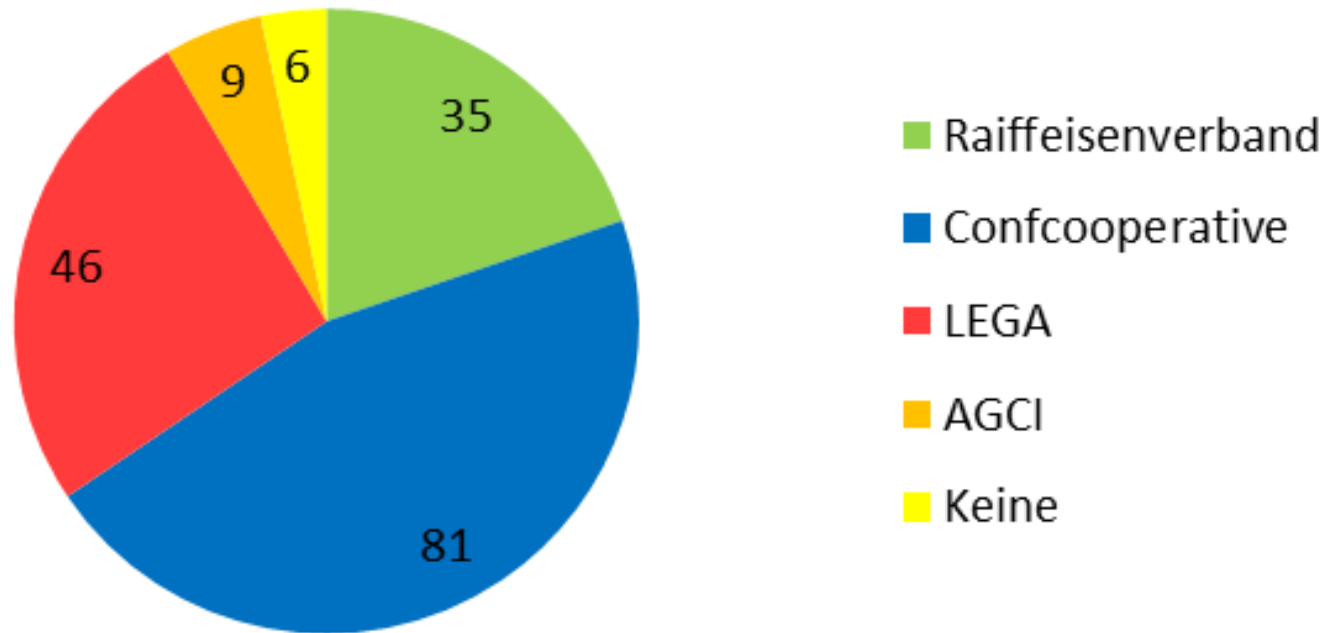




# GEMEINSCHAFTSPROJEKTE – PROGETTI DI COOPERAZIONE



# WOHNBAUGENOSSENSCHAFT - VERBAND COOPERATIVE DI EDILIZIA - FEDERAZIONE



➤ Insgesamt 177 Wohnbaugenossenschaften, Stand Juni/16

Und wo bleiben  
die Mietwohnungen?

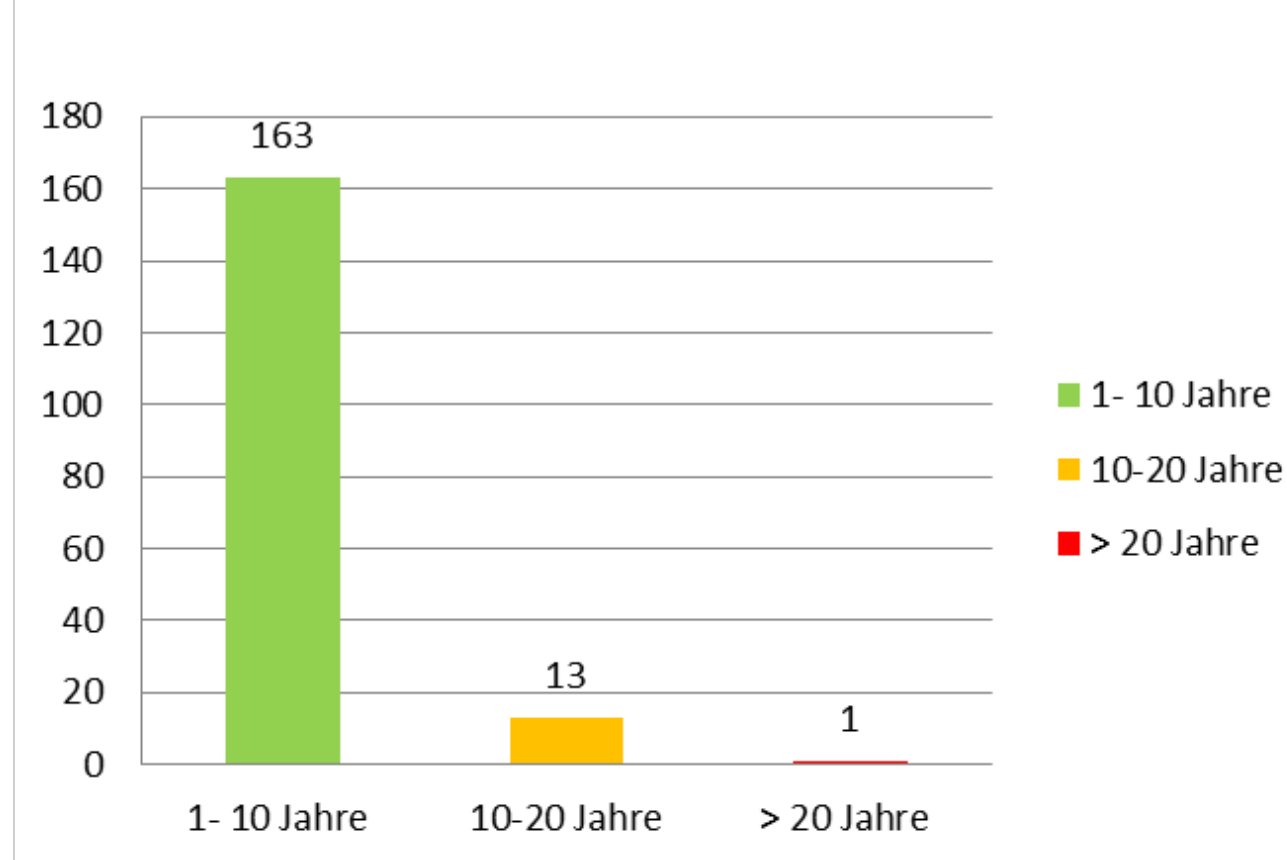


E dove sono gli  
appartamenti d'affitto?



# LEBENSDAUER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

## PERIODO DI ATTIVITÀ DELLE COOP. DI EDILIZIA



➤ Insgesamt 177 Wohnbaugenossenschaften, Stand Juni/16

## EINIGE GRÜNDE

- Steuergesetzgebung für Mieteinnahmen
- Sehr hoher Baustandard
- Politik
- ...

## ALCUNI MOTIVI

- Regolamento di tassazione per gli affitti
- Standard di qualità molto alti
- Politica
- ...

Rechenbeispiel



Esempio di calcolo

# Leistbare Mietwohnungen - Rechenbeispiel

## Alloggi ad affitti sostenibili - esempio di calcolo

	Fläche	superficie	Faktor fattore	Konventionalfläche superficie convenzionata
Wohnung/appartamento		80,00 m <sup>2</sup>	1,25	100,00
Balkon/balcone		20,00 m <sup>2</sup>	0,25	5,00
Keller/cantina		9,00 m <sup>2</sup>	0,30	2,70
Garage/garage		16,00 m <sup>2</sup>	0,60	9,60
<b>Gesamt/totale</b>				<b>117,30</b>

### Baukostenindexcosti di costruzione standardizzate

pro m <sup>3</sup> /per m <sup>3</sup>	359,00 €
pro m <sup>2</sup> Konventionalfl./per m <sup>2</sup> convenzionale	1.435,00 €
Baugrund/terreno	30% der Baukosten/dei costi di costruzione
Infrastrukturen/infrastrutture	10% der Baukosten/dei costi di costruzione

### Kostenkalkulation / calcolo costi

Baukosten/costi di costruzione	168.325,50 €
Baugrund/terreno	50.497,65 €
Infrastrukturen/infrastrutture	16.832,55 €
<b>Summe/somma</b>	<b>235.655,70 €</b>

Planung (10% Baukosten)/progettazione (10% dei costi di costruzione)	16.832,55 €
Verwaltung/amministrazione	10.000,00 €
Einrichtung Küche+Bad/arredamento cucina+bagno	15.000,00 €
<b>Gestehungskosten Netto/costi di realizzazione netti</b>	<b>277.488,25 €</b>

Mehrwertsteuer/IVA	10%
<b>Gestehungskosten Brutto/costi di realizzazione lordi</b>	<b>305.237,08 €</b>

Kosten Brutto pro m <sup>2</sup> Nettogröße/costi lordi per m <sup>2</sup> netto	3.815,46 €
--	------------

<b>Gestehungskosten Brutto/costi di realizzazione lordi</b>	<b>305.237,08 €</b>
Finanzierungskosten Bauphase pro Jahr/finanziamento fase di costruzione per anno	1,25%
Finanzierungskosten Bauphase - 3 Jahre/finanziamento fase di costruzione - 3 anni	3.815,46 €
<b>Gesamtkosten bis zur Fertigstellung/costi totali fino alla realizzazione</b>	<b>309.052,54 €</b>

### Mieteinnahmen pro Monat/affitto mensile

Landesmietzins pro m <sup>2</sup> Konventionalfäche /affitto calmierato per m <sup>2</sup> convenzionale	6,70 €
Erhöhung für Teilmöblierung/aumento per l'arredamento parziale	15%
Landesmietzins pro m <sup>2</sup> Konventionalfäche /affitto calmierato per m <sup>2</sup> convenzionale	7,71 €
<b>Mieteinnahmen pro Monat/affitto mensile</b>	<b>903,80 €</b>

### Aufwendungen/spese

Finanzierungskosten pro Monat/costi mensili per il finanziamento	2,50%	-643,86 €
Steuern (IRES/IRAP auf 85% der Miete)/tasse	26,68%	-204,96 €
GIS pro Monat/IMI mensile		-78,17 €
Kalkulierte Mietausfälle/perdite per affitti non pagati	2,50%	-22,59 €
Administration/Rechnung/Versicherung/administrazione/fatture/assicu	2,50%	-22,59 €
<b>Gesamtaufwendungen/spese complessive</b>		<b>-972,18 €</b>

### Mieteinnahmen nach Abzug der Aufwendungen

**introiti di affitto tolte le spese**

**-68,38 €**

# MÖGLICHE ANSÄTZE ZUR VERBESSERUNG

- Pilotprojekte für Wohnbau-Beteiligungs-Genossenschaften
- Beispiele für neue Baustandards schaffen
- Modus des Grunderwerbs ändern
- Preisobergrenze für Grund und Infrastrukturen schaffen

# POSSIBILI APPROCCI PER MIGLIORARE

- Progetti pilota per cooperative indivise
- Fornire esempi per nuovi standard di costruzione
- Cambiare il modo di acquisto dei terreni
- Definire limiti di prezzi per terreno e infrastrutture

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



GRAZIE PER LA SUA ATTENZIONE

