



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

## **WOBI: DIE GESCHICHTE**

In den ersten 45 Jahren war es unsere Aufgabe, die Wohnungsnot im Lande zu bekämpfen, indem wir für den sozial schwächeren Teil der Bevölkerung Südtirols Wohnungen bauen, diese zuweisen, verwalten und wenn notwendig wieder sanieren. Wir sind damit eine Verpflichtung eingegangen, die wir mit Begeisterung und Einsatz weiterbringen möchten. Unsere Motivation ist das Bewusstsein unserer wichtigen, sozialen Aufgabe und Rolle in Südtirol.

### **Geschichtliches**

Das Wohnbauinstitut wurde 1934 unter der Bezeichnung „Volkswohnhäuserinstitut“ gegründet. In der Zeit des Faschismus war das Institut nicht nur Hauptträger der Wohnbauförderung für die sozial schwächeren Schichten, sondern wurde vor allem dafür eingesetzt, den aus italienischen Provinzen nach Südtirol kommenden Familien eine Wohnung zu errichten. Auch in der Nachkriegszeit blieb es ein wichtiger Bezugspunkt für die Durchführung der verschiedensten von Rom aus gesteuerten Programme. Erst das neue Autonomiestatut des Jahres 1972 anerkannte die Zuständigkeit des Landes im Bereich des sozialen Wohnbaus und sicherte für alle in Südtirol ansässigen Bevölkerungsgruppen einen gleichberechtigten Zugang zu den Sozialwohnungen. Mit dem Landesgesetz Nr. 3 vom 24.1.1972 erhielt das Institut eine neue Rechtsordnung und wurde zum „Institut für geförderten Wohnbau“ umbenannt. 1998 erhielt das Wohnbauinstitut mit dem Landesgesetz Nr. 13 vom 17.12.1998 die heutige offizielle Bezeichnung „Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol“, in der Kurzform „WOBI“.

### **Die Bautätigkeit im Laufe der 4 Jahrzehnte**

Ist es zu Beginn vor allem darum gegangen so schnell als möglich so viel wie möglich Wohnungen zu bauen, um die große Nachfrage zu befriedigen, ist es später darum gegangen, mehr auf die Bedürfnisse der Bewohner einzugehen und ein angenehmes Wohnambiente und –umfeld zu schaffen.

#### **1972-1980**

Das einzige große Ziel war es Mietwohnungen auch in Landgemeinden zu errichten, um den großen Nachholbedarf an Mietwohnungen für einkommensschwache Bürger auch dort anbieten zu können. Dies entsprechend auch dem erklärten Ziel der Landesregierung, die Landflucht einzudämmen und so die Orte außerhalb der Städte lebendig zu halten. Gleichzeitig aber galt es auch in den Städten den durch einen mehrjährigen Stillstand im Wohnbau bedingten großen Bedarf zu decken.

#### **1980-1990**

Dieses Jahrzehnt war vom berühmt-berüchtigten Energieschock Ende der 70er Jahre gekennzeichnet. Die Energiepreise, also auch die Heizkosten, erfuhren drastische Erhöhungen und zwangen alle Bauherren, aber insbesondere das Wohnbauinstitut, die eigenen Baustandards zu überdenken und eine energiesparende Bauweise anzustreben. Gleichzeitig wurde aber auch versucht, der Qualität der Außenbereiche, insbesondere der Innenhöfe und Grünbereiche ein erhöhtes Augenmerk zu widmen.

#### **1990-2000**

Das dritte Jahrzehnt der Tätigkeit des Institutes war einerseits geprägt durch eine immer stärkere Verlagerung von den Neubauten hin zur Wiedergewinnung bestehender Bausubstanz. In diesem Jahrzehnt trat jedoch auch ein anderer wichtiger Aspekt immer stärker in den Vordergrund, nämlich jener der ökologischen Nachhaltigkeit insbesondere im Baubereich. Das Wohnbauinstitut wurde Mitglied des Klimaschutzbündnisses und übernahm damit die Verpflichtung mit ökologisch verträglichen Baustoffen energiesparende Gebäude zu bauen.

#### **2000- bis heute**

Die außerordentliche Instandhaltung und im Besonderen die energetische Sanierung der Gebäude war im Verhältnis zu den Neubauten vorrangig geworden. Diese Entwicklung wurde auch durch den Umstand verstärkt, dass der Bedarf an Institutswohnungen vor allem in den



Landgemeinden aber auch zum Teil in den Städten geringer geworden war, was erfreulicherweise bedeutet, dass ein Großteil des Bedarfes gedeckt werden konnte.

### **Zusätzliche Aufgaben für das Wohnbauinstitut**

Dem Institut sind später von der Landesregierung neue Aufgaben, wie z.B. die Ausbezahlung des Wohngeldes übertragen worden. Dieses ist ein Beitrag zur Bezahlung der Miete auf dem freien Wohnungsmarkt. 2016 ist dieser Dienst an die Sozialdienste übergegangen.

Wie bereits erwähnt, wurde das Institut 1998 damit beauftragt für Arbeiter und Studenten Bettenplätze zu schaffen. Es wurden 525 Plätze in verschiedenen Arbeiterwohnheimen in Bozen und Meran fertig gestellt. Eine große Herausforderung für das Institut war der Abbruch der sogenannten Semiruralhäuschen in der Bozner Au (Semiruralizone) und die damit verbundene Umsiedlung der über 1.000 Familien, die in den alten Häuschen lebten. Auf diesem 30 Hektar großen Areal wurden dann in moderner Bauweise über 2.500 Wohnungen, eine Kirche und andere Infrastrukturen für das Stadtviertel errichtet. Um das Stadtviertel mit Wärme für Heizung und Warmwasser zu versorgen, hat das Wohnbauinstitut in Bozen Süd ein eigenes Fernheizwerk gebaut und einen begehbaren Versorgungskanal in Form einer Ringleitung durch die ganze Bozner Au errichtet.

### **Verwaltungstätigkeit des Institutes**

Das Wohnbauinstitut hat von 1972 bis heute 10.180 Wohnungen gebaut und gekauft. In der gleichen Zeit wurden diese 10.180 Neubauwohnungen und 6.680 instandgesetzte oder sanierte Altbauwohnungen an neue Mieter übergeben. Mit großem Aufwand verbunden war der seit 1972 durchgeführte Verkauf von 2.179 Wohnungen an die Mieter. Das Wohnbauinstitut verfügt derzeit über ein Immobilienvermögen von 13.400 Wohnungen, 12.894 Garagen und Autoabstellplätzen und 179 Geschäftslokale und Büros. In den Wohnungen des Instituts leben knapp 30.000 Menschen. Die Betreuung der Mieterschaft erfolgt durch Zonenverwalter, die jeweils 800-1.000 Wohnungen betreuen. Diese haben die Aufgabe, die Erhebung und Eingabe der Einkommensdaten und der Familiensituation vorzunehmen, um die jährliche Berechnung der Mieten durchzuführen. Das Wohnbauinstitut beschäftigt 220 Mitarbeiter, die in den verschiedenen Verwaltungsbereichen arbeiten. Um näher am Bürger bzw. Mieter zu sein, wurden Mitte der 90er Jahre Außenstellen in Meran und Brixen eingerichtet. Vorher war der Bürger gezwungen sich an die Büros in Bozen zu wenden, wenn er Dienste des Institutes in Anspruch nehmen wollte, jetzt kann er seine Anliegen auch in den Außenbüros in Meran, Schlanders, Brixen, Bruneck und Sterzing vorbringen. Jedes Jahr werden an die 5.000 Gesuche um Zuweisung einer Wohnung bearbeitet. Hervorzuheben ist, dass in den letzten Jahren die meisten alten Heizanlagen von Öl auf Gas umgestellt wurden, oder, wo es möglich war, an die Fernwärmenetze angeschlossen. Dadurch wurde ein wertvoller Beitrag für die Umwelt geleistet. Das Institut arbeitet auch mit sozialen Institutionen wie den Bezirksgemeinschaften, den Sozialämtern der Gemeinden, dem Dienst für Abhängigkeitsbekämpfung und der Caritas zusammen, um die Betreuung und die Integration der Mieter zu gewährleisten.

### **Pilotprojekte und Mitgliedschaften**

Das Wohnbauinstitut hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten zum Ziel gesetzt, ökologisches und energiesparendes Bauen zu fördern. Es wurden mehrere Pilotprojekte errichtet, wie ein Bio-Haus in der Bozner Au, verschiedene Klimahäuser wie z.B. ein KlimaHaus A in St. Johann im Ahrntal mit 8 Wohnungen oder ein Mehrfamilien KlimaHaus A mit kontrollierter Lüftung in der Pfarrhofstraße in Bozen mit 28 Wohnungen. Ein Pilotprojekt, welches italienweit Aufsehen erregt hat, ist das in Branzoll errichtete Passivhaus\* mit 8 Wohnungen. Es war das erste in Italien errichtete Mehrfamilienhaus in Passivbauweise. Um seine Erfahrungen mit anderen Wohnbauinstituten austauschen zu können und neue Impulse zu erhalten, ist das Wohnbauinstitut in Italien Mitglied bei der nationalen Vereinigung der Wohnbauinstitute Italiens „Federcasa“ und bei der Vereinigung „Eurhonet“, bei welcher Wohnbauinstitute aus fünf verschiedenen europäischen Nationen vertreten sind.

\*Das Passivhaus Institut Darmstadt definiert ein Passivhaus als ein Gebäude, in dem eine behagliche Temperatur sowohl im Winter als auch im Sommer ohne separates Heiz- bzw.



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

Klimatisierungssystem zu erreichen ist, bei einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m<sup>2</sup>a).