



Bozen, 19.12.2024

An den Landtagsabgeordneten der
Landtagsfraktion **WIR Bürger**
Andreas Colli
andreas.colli@landtag-bz.org

Zur Kenntnis: An den Präsidenten des Südtiroler Landtages
Arnold Schuler

dokumente@landtag-bz.org

Antwort auf die Landtagsanfrage Nr. 442 vom 04.11.2024 – Wohnungen des WOBI

1. *Über wie viele Wohnungen verfügt das Wohnbauinstitut in unserem Lande? Bitte um Angabe der Gesamtanzahl, benutzt oder unbenutzt.*
2. *Wie viele dieser Wohnungen sind zu diesem Zeitpunkt unbesetzt? Bitte um Angaben nach Gemeinden und Städten.*
3. *Welches sind die Gründe dafür, dass Wohnungen unbesetzt bleiben?*
4. *Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungen, welche landesweit aufgrund von Sanierungsarbeiten zurzeit nicht zugewiesen werden können.*

Insgesamt besitzt das Wohnbauinstitut 13.324 vermietbare Wohnungen. Davon sind aktuell 12.658 Wohnungen belegt oder zugewiesen, was mehr als 95% des vermietbaren Wohnungsvermögens entspricht. Es gibt verschiedene Gründe, aus welchen eine Wohnung vorübergehend nicht zugewiesen werden kann: es kann sich um die Sanierung ganzer Wohnkomplexe oder einzelner Wohnungen handeln, um fehlende Antragsteller (kommt in der Regel nur bei peripheren Gemeinden bzw. Wohnungen vor), um einen Verzicht durch den ursprünglichen Zuweisungsbegünstigten und der Notwendigkeit einer Neuzuweisung, usw. Derzeit befinden sich 607 Wohnungen in Sanierung bzw. Erwartung von Sanierungsarbeiten, was 4,5% des vermietbaren Wohnungsvermögens entspricht. Bei vergleichbaren Organisationen im In- und Ausland sind ähnliche und zum Teil auch höhere Werte anzutreffen, da sich ein Teil des Wohnungsvermögens naturgemäß immer in Sanierung befinden wird.

Ein fixer Restbestand kann nicht abgebaut werden, da bei einem monatlichen Wechsel von ca. 35-40 Wohnungen und einer Dauer für Gesamtsanierungen von einigen Monaten (diese ergibt sich aus Lokalausweisen, Planung und Genehmigungsverfahren, Zertifizierungen aber vor allem aus der Bestelldauer der Baumaterialien wie Fenster, Türen usw. und der darauffolgenden Wiederzuweisung) mit nicht zur Gänze abbaubaren Zeiten zu rechnen ist.

Ziel des Wohnbauinstitutes ist selbstverständlich, diese Anzahl so niedrig wie möglich zu halten und weiter zu komprimieren.

5. *Wie gedenkt man darauf zu reagieren, um diese Wohnungen zeitnah zuweisen zu können?*

An einer Beschleunigung der Sanierungsverfahren wird laufend gearbeitet, wobei die Entwicklungen der Rechtslage auf staatlicher Ebene in den letzten Jahren tendenziell zu einer Verkomplizierung der Verfahren geführt haben. Für die Sanierungstätigkeit werden aktuell neue Modelle geprüft, die eine stärkere Einbeziehung von externen Subjekten (u.a. des Dritten Sektors) vorsehen.



6. *Könnten nicht Zuweisungen auch in Form von Vereinbarungen mit dem Mieter erfolgen, dass dieser die Sanierungsarbeiten selbst organisieren kann und diese über den Mietzins verrechnet werden? Es gibt gar einige, welche die für diese Möglichkeit bereit wären.*

Diese Möglichkeit würde keinen zeitlichen Vorteil mit sich bringen, da die von den Mietern durchgeführten Arbeiten zum Schutz des öffentlichen Eigentums und vor allem der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Normen vom Institut überwacht werden und dessen Abrechnung kontrolliert werden müssten, da das Wohnbauinstitut als Eigentümer nach wie vor für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen – während und nach der Durchführung der Arbeiten – haften würde. Es wäre auch notwendig zwei getrennte Verfahren zu verwalten, da wohl nur ein geringer Anteil der Mieter Interesse haben dürfte, die Arbeiten selbst zu beauftragen bzw. durchzuführen. Zudem ist zu bedenken, dass bei Wohnungen, welche einen hohen Sanierungsaufwand haben, die Sanierungskosten so hoch sind (in der Regel ca. 900€/m²), dass sie nicht in einem absehbaren Zeitrahmen mit den Sozialmieten verrechnet werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Landesrätin
Ulli Mair
(mit digitaler Unterschrift unterzeichnet)