

bilar

soc

21



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

nz
iale

Sozialbilanz Bilancio sociale 2021



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

Impressum Colophon

**Eigentümer
und Herausgeber**

Institut für den sozialen
Wohnbau des Landes
Südtirol

39100 Bozen
Horazstraße 14
Tel. 0471 906666
info@wobi.bz.it
www.wobi.bz.it

Präsidentin
Francesca Tosolini

Generaldirektor
Wilhelm Palfrader

Presserechtlich
verantwortlich
Werner Stuppner

Fotos
Ivo Corrà (Seiten 22, 23, 42,
43, 52, 53, 54)
Institut für den sozialen
Wohnbau (Seiten 6, 20, 21)
IDM Südtirol / Clemens Zahn
(Seiten 18, 19)

Layout
doc.bz

Druck
Esperia Srl, Lavis

**Proprietario
ed editore**

Istituto per l'edilizia sociale
della Provincia autonoma
di Bolzano

39100 Bolzano
via Orazio 14
Tel. 0471 906666
info@ipes.bz.it
www.ipes.bz.it

Presidente
Francesca Tosolini

Direttore generale
Wilhelm Palfrader

Presserechtlich
Direttore responsabile
Werner Stuppner

Foto
Ivo Corrà (pagine 22, 23, 42,
43, 52, 53, 54)
Istituto per l'edilizia sociale
(pagine 6, 20, 21)
IDM Südtirol / Clemens Zahn
(pagine 18, 19)

Layout
doc.bz

Stampa
Esperia Srl, Lavis

Inhalt Indice

04 Einleitung / Introduzione

WOBI / IPES

06 Wer wir sind / Chi siamo

08 Vision

10 Mission

12 Werte / Valori

24 Zahlen / Numeri

28 Themen / Tematiche

31 Wirtschaftliche Dimension / Dimensione economica

35 Investitionen und Ressourcen / Investimenti e risorse

39 Menschen / Persone

45 Bauprogramm / Programma costruttivo

49 Wirtschaftskreislauf / Indotto economico

54 50 Jahre WOBI / 50 anni IPES

56 Nachwort / Conclusione

Wohnen ist Leben

Abitare è Vita

Die Mitglieder des Verwaltungsrates I componenti del Consiglio d'amministrazione 2020–2023



Francesca Tosolini
Präsidentin / Presidente



Heiner Schweigkofler
Vizepräsident / Vicepresidente



Sabine Fischer
Verwaltungsrätin / Consigliera

Für jeden Menschen ist Wohnen ein wichtiger Bestandteil des Lebens. Die Wohnung bildet das Zuhause, wo ich einen Großteil der Lebenszeit verbringe und wenn möglich mich Wohl fühle und Sicherheit finde.

Das Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol trägt hier eine große Verantwortung. Mit 13.400 Wohnungen und über 30.000 Kindern, Frauen und Männern die darin wohnen wird eine wichtige soziale Antwort gegeben. Jedes Jahr werden die Mieten dem Einkommen angepasst. Das heißt für die WOBI-Mieterinnen und -mieter, dass sie sozial und rechtlich gesichert sind. Es gibt eine gute Zusammenarbeit mit den verschiedenen sozialen Trägern im Land. Dieses Netzwerk hilft Notfällen vorzubeugen und erhöht den sozialen Mehrwert in Südtirol.

Jedes Jahr wird über die Finanzen Rechenschaft gegeben und werden die Finanzdaten veröffentlicht. Die Finanzierung der verschiedenen Tätigkeiten ist wichtig. In dieser Sozialbilanz werden die unterschiedlichen Tätigkeiten des WOBI aufgezeigt.

Um all dies leisten zu können, baut das WOBI auf seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Täglich stehen sie im Einsatz, um Sicherheit zu garantieren und Lösungen zu finden. Das WOBI ist eine öffentliche Einrichtung mit der entsprechenden Transparenz und Rechtssicherheit, zum Vorteil der Menschen in Südtirol.

Francesca Tosolini
Präsidentin / Presidente

Per ogni persona, l'abitare è una componente importante della vita. La nostra abitazione è "casa", è dove trascorriamo gran parte della nostra vita e dove, se possibile, ci sentiamo a nostro agio e al sicuro.

L'Istituto per l'edilizia sociale dell'Alto Adige ha una grande responsabilità. L'IPES, gestendo 13.400 appartamenti nei quali abitano più di 30.000 persone tra bambini, donne e uomini, dà un'importante risposta sociale alla collettività. Ogni anno gli affitti vengono adeguati in base al reddito. Per gli inquilini IPES ciò significa tutela sociale e giuridica. Vi è inoltre una buona collaborazione con le diverse istituzioni sociali del territorio. Questa rete aiuta a prevenire le emergenze e tutto ciò amplifica l'impatto sociale in Alto Adige.

Ogni anno l'attività finanziaria viene rendicontata e i dati finanziari vengono pubblicati. Il finanziamento delle varie attività è importante e in questo bilancio sociale sono riportate le diverse attività svolte dall'IPES.

Per raggiungere questi obiettivi, l'IPES può contare sulle sue collaboratrici e sui suoi collaboratori. Questi collaboratori sono in servizio quotidianamente per garantire la sicurezza e risolvere problematiche varie. L'IPES è un'ente pubblico ausiliario della Provincia Autonoma di Bolzano che opera con trasparenza e nel rispetto delle leggi a beneficio della popolazione dell'Alto Adige.

Fünfzig Jahre sozialer Wohnbau

Cinquant'anni di edilizia sociale

Geschichte

Das Wohnbauinstitut wurde 1934 unter der Bezeichnung „Volkswohnhäuserinstitut“ gegründet. Ziel war es, den nach Südtirol kommenden Familien, die vor allem in der Bozner Industriezone Arbeit gefunden haben, eine Wohnung zu errichten. So wurden in Bozen ganze Stadtviertel gebaut wie z.B. die Semiruralzone. Mit dem neuen Autonomiestatut des Jahres 1972 erhielt das Land Südtirol die Zuständigkeit für den sozialen Wohnbau. Seitdem wurde viel in den Sozialwohnbau investiert, sodass die Wohnungszahl von 4.300 auf 13.400 angestiegen ist und das Wohnbauinstitut über Wohnungen in 111 Gemeinden Südtirols verfügt.

Aufgaben

Das Wohnbauinstitut hat die Aufgabe, Wohnungen für einkommensschwache Familien, alte Leute, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und soziale Kategorien zur Verfügung zu stellen, sowie Mittelstandswohnungen und Wohnheime für Arbeiter:innen und Student:innen zu errichten und zu vermieten.

Ziele

Die Verwirklichung des Rechts auf Wohnen für einkommensschwächere Bürger:innen und ihre Familien, welche ihr Wohnungsproblem auf dem freien Markt selbst nicht lösen können. Es geht um das Errichten von Wohnungen mit guter Qualität, die energieeffizient und instandhaltungsarm sind. Energie-sparendes Bauen, Nähe zu den Bürger:innen und ein partnerschaftliches Verhältnis zu den Mieter:innen haben Vorrang.

Das Wohnbauinstitut (WOBI) ist eine öffentlich rechtliche Hilfskörperschaft und unterliegt der Aufsicht des Landes.

Storia

L'Istituto per l'edilizia sociale è stato fondato nel 1934 con la denominazione „Istituto per le case economiche e popolari“. L'obiettivo era quello di assicurare un alloggio alle famiglie che si erano trasferite in Alto Adige e che lavoravano in zona industriale. A tal fine a Bolzano furono costruiti interi quartieri, come la zona delle Semirurali. Con l'introduzione del nuovo Statuto di Autonomia nel 1972, fu riconosciuta alla Provincia Autonoma di Bolzano la competenza in materia di edilizia sociale. La Provincia ha erogato molti investimenti nell'edilizia sociale, tanto che il numero degli alloggi è passato da 4.300 a 13.400, distribuiti in 111 comuni.

Compiti

Compito dell'IPES è mettere a disposizione alloggi per le famiglie meno abbienti, per le persone anziane, per le persone diversamente abili e per le categorie sociali più deboli, ma provvede anche alla costruzione e alla locazione di alloggi per il ceto medio e alla gestione di case albergo per lavoratori e studenti.

Finalità

Attuazione del diritto ad un alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia per i cittadini meno abbienti che non sono in grado di trovare risposta al proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato. Costruzione di alloggi di qualità che richiedano un minor dispendio di risorse e minor manutenzione, con particolare attenzione al risparmio energetico. Migliori servizi al cittadino e rapporti con l'inquilinato improntati alla massima collaborazione.

L'istituto per l'edilizia sociale è un ente ausiliario della Provincia di Bolzano ed è soggetto al controllo della Giunta provinciale.

**Alle Mieter:innen
sind gleichwertig
und werden
höflich, respektvoll
und tolerant
behandelt.**

**Tutti gli inquilini
hanno pari dignità
e vengono trattati
con cortesia,
rispetto e
tolleranza.**

Alle WOBI-Mieter:innen haben dieselbe Würde und werden höflich, respektvoll, tolerant, professionell und ohne jegliche Diskriminierung behandelt. Den politischen Richtlinien des Landes Südtirol folgend, sorgt das WOBI in jeder Phase der Leistungserbringung für die ständige und vollständige Einhaltung der Gesetze, der Vorschriften und der internen Verfahren, sowie für die Transparenz seiner Arbeit. Die Beziehung zu den Mieter:innen beruht auf bestmöglicher Zusammenarbeit und auf Offenheit für deren Bedürfnisse. Das WOBI baut Gebäude, die architektonisch wertvoll und im landschaftlichen Kontext integriert sind. Diese Gebäude sind energieeffizient und bieten den Bewohner:innen Behaglichkeit und hohe Lebensqualität, sowie Nachhaltigkeit und geringe Verwaltungskosten. Das Personal bemüht sich darum, die Qualitätsstandards des Instituts zu erhalten und ständig zu verbessern. Die zwischenmenschlichen Beziehungen im WOBI beruhen auf Zusammenarbeit, Informationsaustausch, Zuverlässigkeit und Zufriedenheit der Nutzer:innen.

Tutti gli inquilini dell'IPES hanno pari dignità e valore, vengono trattati con cortesia, rispetto, tolleranza, professionalità e senza alcuna discriminazione. IPES, seguendo le direttive politiche della Provincia Autonoma di Bolzano, assicura che il suo personale eroghi i propri servizi in conformità alle leggi e ai regolamenti, garantendo la massima trasparenza del proprio operato. I rapporti con l'inquilinato sono improntati alla massima collaborazione e all'ascolto delle varie esigenze. IPES costruisce edifici validi dal punto di vista architettonico ed inseriti nel contesto territoriale, efficienti dal punto di vista energetico, in grado di assicurare comfort ed elevata qualità di vita alle persone che li occupano, durabili nel tempo e con contenute spese di gestione. Il personale persegue l'obiettivo di un continuo mantenimento e miglioramento degli standard qualitativi dell'Istituto; i rapporti interpersonali all'interno dell'IPES sono improntati alla collaborazione, allo scambio di informazioni, all'affidabilità e alla soddisfazione dell'utenza.

**Wohnungen
mit Wohnqualität
im Dienst von
Mensch und
Umwelt.**

**Abitazione con
elevati standard
qualitativi a
servizio delle
persone e
dell'ambiente.**

Das WOBI ist eine öffentliche Hilfskörperschaft des Landes Südtirol, die für sozial schwächere Bürger:innen zu geringen Kosten menschenwürdige und funktionelle Wohnungen baut, verwaltet, instand hält und saniert. Mit einem besonderen Augenmerk für Mensch und Umwelt werden hohe Qualitätsstandards angesetzt. Das gewährleistet den Nutzer:innen Wohlbefinden, Sicherheit und Stabilität und trägt indirekt zum sozialen Frieden bei.

Siamo un ente Pubblico ausiliario della Provincia Autonoma di Bolzano che realizza, gestisce, mantiene e riqualifica a costi contenuti abitazioni dignitose e funzionali a disposizione di utenti socialmente deboli. Nel rispetto delle persone e dell'ambiente, adottiamo standard di qualità in modo da assicurare benessere, sicurezza e stabilità ai nostri utenti, lavorando indirettamente per la pace sociale.

Eine effiziente Nutzung der Ressourcen gewährleistet

wirtschaftliche Nachhaltigkeit.

Bei Wohnungsbewirtschaftung und -instandhaltung wird ein angemessenes Niveau zwischen Einkommen und finanziellem Gleichgewicht angestrebt.

Un effiziente impiego delle risorse garantisce

la sostenibilità economica e il

mantenimento di adeguati livelli gestionali e manutentivi degli alloggi, nel rispetto delle condizioni di equilibrio reddituale e finanziario.

Das WOBI legt ein großes Augenmerk auf die soziale Nachhaltigkeit seiner Projekte und auf deren positiven Einfluss auf eine gute Beziehung in der Nachbarschaft.

Particolare rilevanza costituisce per l'IPES la sostenibilità sociale dei progetti e la loro influenza positiva sulle relazioni sociali del vicinato.

Ökologische Nachhaltigkeit

liegt in der DNA
des WOBI.

Es legt großen
Wert auf die
Verbesserung der
Energieeffizienz
ihrer Gebäude
und verringert
so die Belastung
der Umwelt.

La sostenibiliá ambientale

é nel DNA
dell'IPES, ogni
anno investiamo
per migliorare
l'efficienza
energetica dei
nostri edifici
e ridurre di
conseguenza
l'inquinamento
dell'ambiente.



Das Wohnbauinstitut
ist in 111 Gemeinden
der Provinz vertreten.

L'Istituto é presente
in 111 Comuni della
Provincia di Bolzano.

A photograph of a modern residential building complex at night. The building features a grid-like facade with numerous windows and balconies, many of which are illuminated from within, casting a warm glow. The building is situated in a valley, with a mountain visible in the background under a clear blue night sky. In the foreground, there is a central courtyard area with green grass, some small trees, and a few modern light poles. The overall atmosphere is one of a well-lit, modern living environment.

Eine besondere
Aufmerksamkeit gilt
der Wohnqualität.

Una particolare
attenzione è rivolta
alla qualità abitativa
dei propri edifici.



Im Mittelpunkt
der Tätigkeit des
WOBI stehen seine
Mieterinnen und
Mieter.

I nostri inquilini
sono al centro
della nostra attività.

29.131 13.438

Das WOBI verfügte zum 31.12.2021 über 13.438 Wohnungen in 111 von 116 Gemeinden Südtirols. Dort wohnten zum selben Stichtag insgesamt 29.131 Personen. Wäre der WOBI-Wohnungsbestand eine Stadt, so könnte sie sich im Vergleich mit anderen Gemeinden Südtirols durchaus sehen lassen.

L'IPES al 31.12.2021 dispone di 13.438 appartamenti, suddivisi in 111 su un totale di 116 comuni presenti in Alto Adige. Complessivamente nelle abitazioni dell'Istituto abitano 29.131 persone. Se considerassimo l'intero patrimonio immobiliare IPES come una città, esse rappresenterebbe la terza città per numero di abitanti dell'Alto Adige.

70%

Angesichts der hohen Wohnungseigentumsquote von weit über 70 % und dem damit einhergehenden, eher kleinen Mietwohnungsmarkt in Südtirol, ist die Rolle des WOBI als wichtiger sozialpolitischer Akteur auch in Zukunft von enormer Wichtigkeit.

Considerato che gli alloggi locati dall'IPES rappresentano più del 70% degli alloggi complessivamente presenti sul mercato delle locazioni, ne deriva che l'Istituto svolge un ruolo importante nella definizione delle politiche sociali.

Eingangsrechnungen für Lieferungen und Dienstleistungen, Nebenkosten die den Mieter:innen angelastet wurden, Baufortschritte.

50.700

Fatture di acquisto per forniture e servizi, oneri accessori a carico degli inquilini, stati di avanzamento lavori.

Zahlungen die nicht der Mehrwertsteuer unterworfen sind für Gehälter, Zahlungen für Steuern und Gebühren und Rückzahlungen verschiedenster Art.

900

Pagamenti in regime non IVA per stipendi, versamenti imposte e oneri e di vario genere.

Rechnungen für den Verkauf von Photovoltaik-Energie, den Verkauf und Tausch von Immobilien, verschiedene Gebühren.

450

Fatture di vendita per cessioni energia da fotovoltaico, cessioni e permute immobiliari, addebiti vari.

Laufende Gerichtsverfahren mit Mieter:innen.

162

Procedimenti legali in corso nei confronti di inquilini.

Zahlungsaufforderungen an Mieter:innen für Miete und Nebenkosten.

172.000

Avvisi di pagamento agli inquilini per affitti e spese accessorie.

Bankeinzüge SEPA für Mieten und Nebenspesen.

10.200

Incassi SEPA per canoni e spese accessorie.

Vereinbarungen für Ratenzahlungen bezüglich Forderungen gegenüber Mieter:innen.

250

Accordi di pagamento rateale in corso per incasso crediti da inquilini.

Verfahren für Zwangseintreibung von Forderungen, die im Jahr 2021 an den Konzessionär übergeben wurden.

129

Pratiche per la riscossione coattiva trasmesse al concessionario.

Jährlich erhalten ca. 400 Einzelgesuchsteller:innen oder Familien ein angemessenes, menschenwürdiges neues Heim. Über die reine Bautätigkeit und Vermietung hinaus engagiert sich das WOBI bei der Entwicklung innovativer Wohnmodelle und unterstützt die Menschen in der Quartiersarbeit, um das nachbarschaftliche Zusammenleben positiv zu verstärken.

406

Ogni anno 400 famiglie o richiedenti singoli ricevono un alloggio adeguato e dignitoso. Oltre alla costruzione e alla gestione di alloggi, l'IPES sostiene la collaborazione di quartiere e l'attività sociale, al fine di promuovere la comune e pacifica convivenza ed il buon vicinato, anche mediante la realizzazione di modelli abitativi innovativi.

Die Bau- und Instandhaltungsaktivitäten des WOBI spielen in Südtirol einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor. Das jährliche Arbeits- und Dienstleistungsvolumen beträgt rund 40 Millionen Euro.

40.000.000

L'attività costruttiva e manutentiva dell'IPES genera un indotto consistente nel panorama economico della nostra provincia, con un volume di lavori e servizi, che annualmente raggiunge i 40 milioni di Euro.

Für das WOBI arbeiten insgesamt 211 Mitarbeiter:innen. Der überwiegende Teil davon arbeitet in der Stadt Bozen – verteilt auf drei Bürogebäude in der Horazstr. 14 als Hauptsitz, sowie in der Mailandstr. 2 und Amba-Alagi-Straße 24. 13 Mitarbeiter:innen sind in der Außenstelle Meran und 11 in Brixen beschäftigt. In den Wohnungen selbst kümmern sich jeweils Vertrauenspersonen, die unter den Mieter:innen benannt wurden, um die Gebäudeverwaltung und die Beziehung zu den Mieter:innen. Sie sind zentrale Bezugspersonen für das WOBI.

211

Per IPES lavorano complessivamente 211 collaboratori/trici, di cui la maggior parte a Bolzano/città presso le singole sedi di via Orazio 14, come sede principale, nonché di via Milano 2 e di via Amba Alagi 24. Presso le due sedi distaccate, Merano e Bressanone, lavorano 11 collaboratori/trici per singola sede. Inoltre, IPES si avvale anche di persone fiduciarie in loco negli edifici che vengono scelti fra gli inquilini e costituiscono un punto di riferimento centrale di IPES nell'ambito dell'amministrazione degli stabili nonché della cura delle relazioni con l'inquilinato.

WOBI in Zahlen

IPES in numeri

Werte Valori	Themen Tematiche
Wirtschaftliche Nachhaltigkeit Sostenibilità economica	Wirtschaftliche Dimension Dimensione economica Investitionen und Ressourcen Investimenti e risorse
Soziale Nachhaltigkeit Sostenibilità sociale	Menschen Persone
Ökologische Nachhaltigkeit Sostenibilità ambientale	Bauprogramm Programma costruttivo Wirtschaftskreislauf Indotto economico

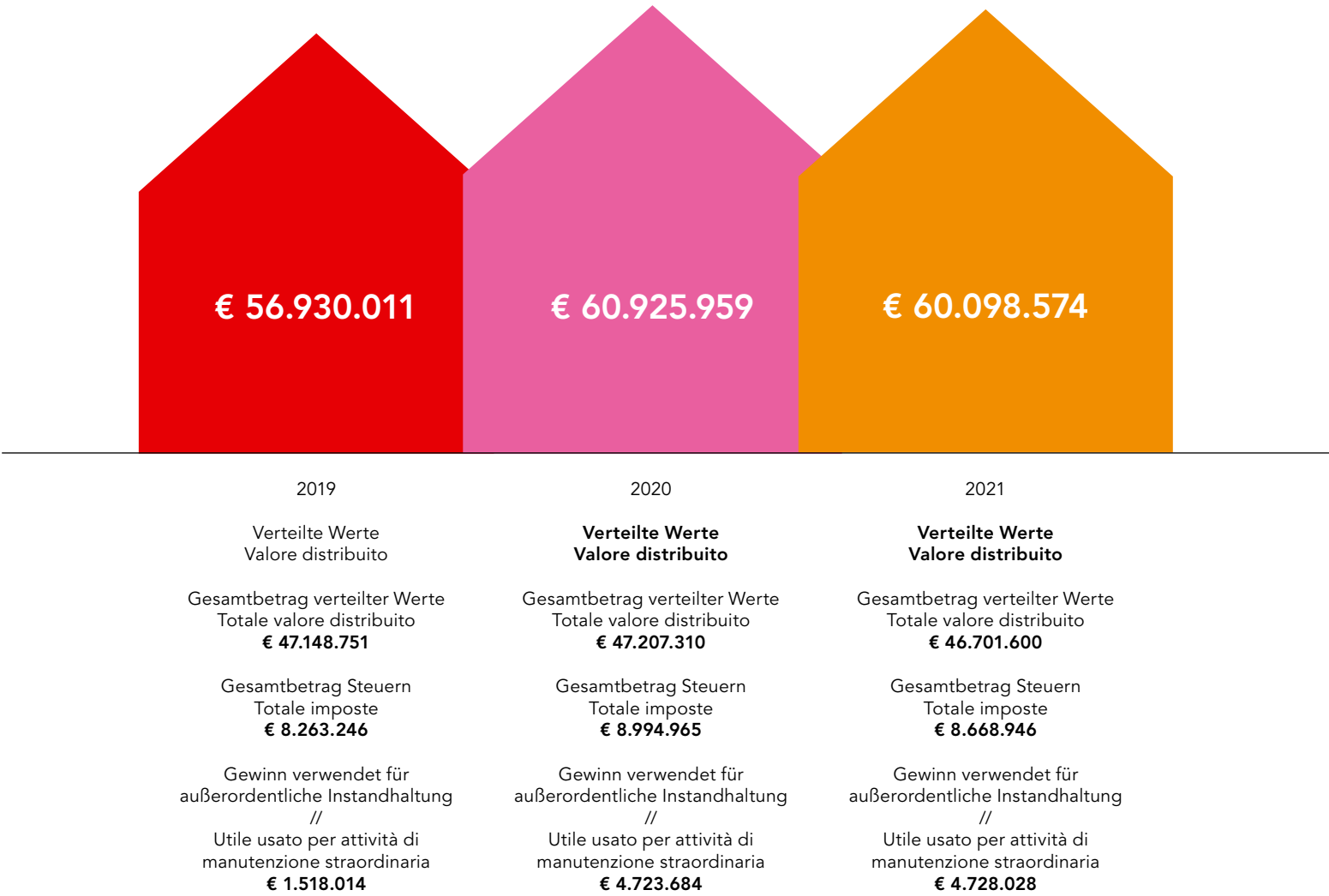
**Wirtschaftliche
Dimension**

**Dimensione
economica**

**Das Wohnbauinstitut handelt in
vollständiger Verwaltungsautonomie.**

**L'Istituto per l'edilizia sociale gode
di completa autonomia gestionale.**

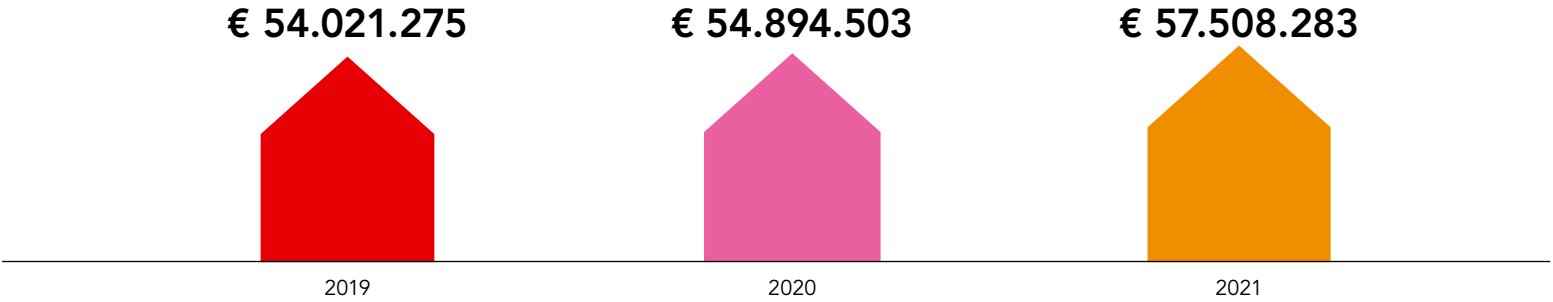
Gesamtbetrag erzielte Werte
Totale valore generato



Der wirtschaftliche Wert, der durch die Tätigkeit der Vermietung und Verwaltung der Gebäude entsteht, finanziert die Kosten der Körperschaft und die ordentliche Instandhaltung der Strukturen zur Gänze. Aus der Vermietung der Wohnungen unter Anwendung des sozialen Mietzinses und der Vermietung der Investitionsgüter wie Geschäfte, Büros und Garagen ergibt sich die wirtschaftliche Verfügbarkeit. Sie erlaubt es dem Wohnbauinstitut, in vollständiger Verwaltungsautonomie zu handeln. Die Einnahmen decken die Betriebskosten des Instituts, die Verwaltungs- und ordentlichen Instandhaltungskosten der Gebäude, die Personalkosten, die Abschreibungen sowie die direkten und indirekten Steuern vollständig ab. Die Kondominiumspesen werden den Mieter:innen vollständig angelastet. Dank einer intensiven Überwachung der Forderungen, der Mahnungen und der Unterstützung der Mieter:innen beim Ausgleich etwaiger offener Posten, bleibt der Prozentsatz der Ausfallquote im Rahmen, für das Jahr 2021 beträgt er 3,45 % der in Rechnung gestellten Mieten und Nebenkosten. Gemäß Landesgesetzgebung wird mit dem Gewinn des Geschäftsjahres das Eigenkapital aufgestockt und die außerordentliche Instandhaltung finanziert.

Il valore economico generato dall'attività di locazione e amministrazione degli stabili finanzia interamente i costi di gestione dell'Ente e la manutenzione ordinaria degli edifici. Dalla locazione degli alloggi, in applicazione del canone sociale, e dalla locazione di beni strumentali, quali negozi, uffici e garage, deriva la disponibilità economica che consente all'Istituto di operare in completa autonomia gestionale. I ricavi coprono interamente i costi di funzionamento dell'Istituto, le spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria degli stabili, le spese per il personale, gli ammortamenti, le imposte dirette e indirette. Le spese condominiali vengono interamente poste a carico degli inquilini. Grazie ad un'intensa attività di monitoraggio dei crediti e di sollecito e supporto agli inquilini per il recupero di eventuali posizioni debitorie, il tasso di morosità si mantiene a livelli contenuti, per l'anno 2021 risulta pari al 3,45% degli affitti e spese accessorie fatturate. Ai sensi della normativa provinciale, l'utile di esercizio viene portato ad incremento del patrimonio netto e destinato al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria.

Umsatzzahlen des Insitutes
Volume d'affari dell'Istituto



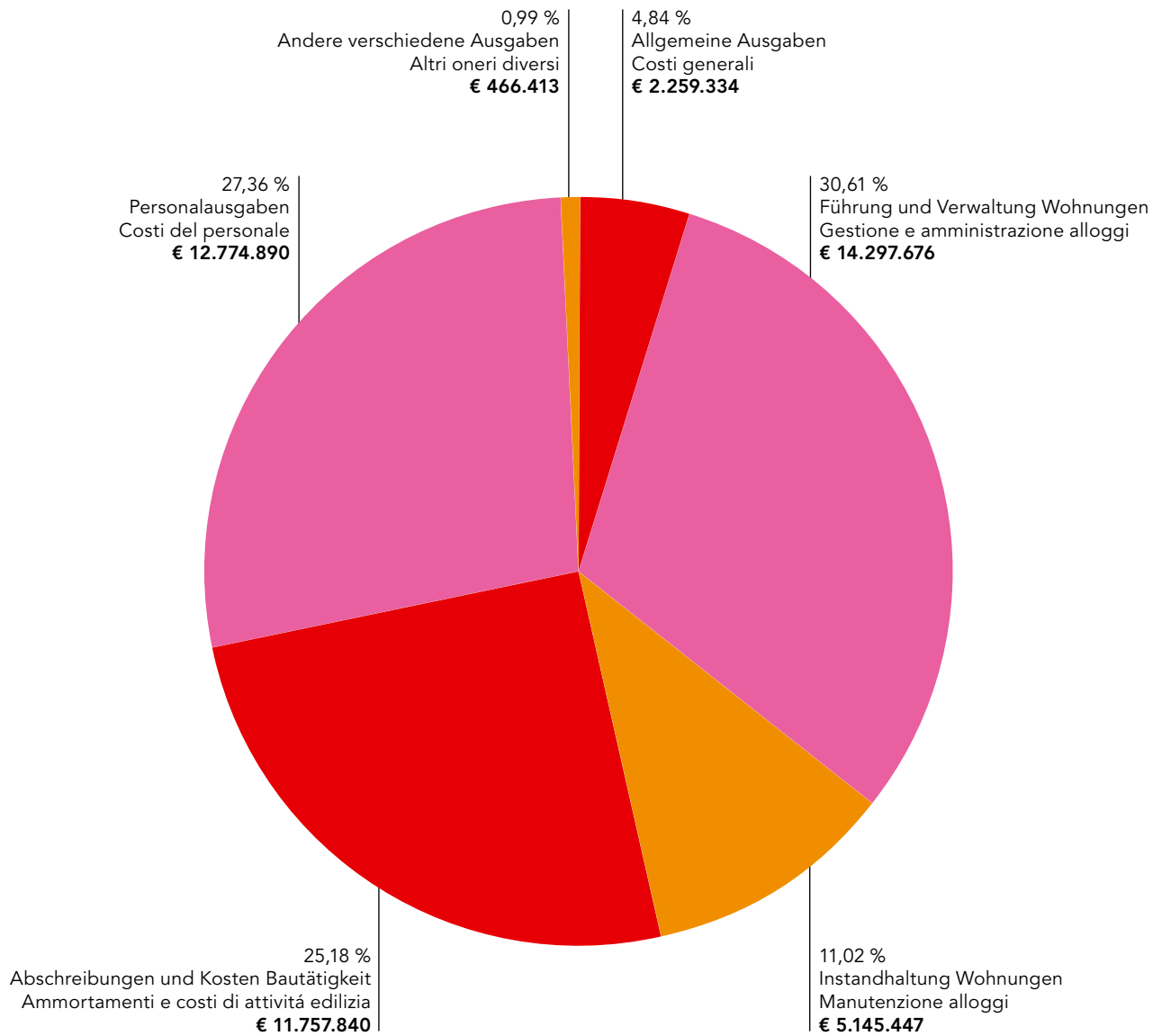
Investitionen und Ressourcen

Investimenti e risorse

Das Wohnbauinstitut verwirklicht die Bauprogramme durch Wiedergewinnung, Ankauf und Neubau von Wohnungen.

L'IPES realizza i programmi di costruzione mediante il recupero, l'acquisto e la nuova costruzione di abitazioni.

2021
€ 46.701.600

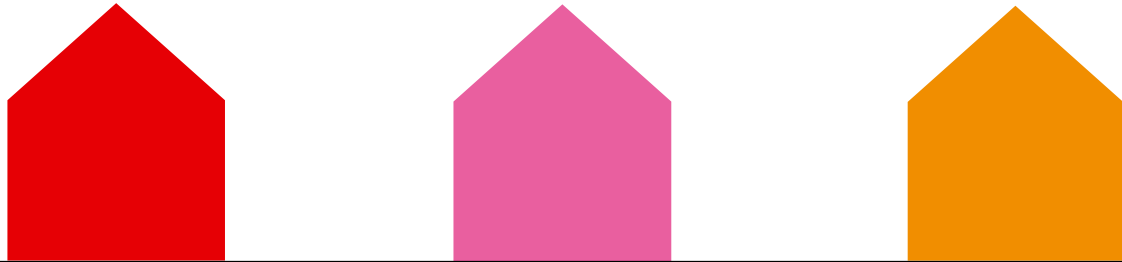


Das Wohnbauinstitut verwirklicht die von der Landesregierung beschlossenen Bauprogramme durch Wiedergewinnung, Ankauf und Neubau von Wohnungen. Immer mehr wird in die außerordentliche Instandhaltung und energetische Sanierung der Gebäude investiert. Im Jahr 2021 wurden Investitionen in Höhe von 31.379.656 € getätigt, davon 7.099.272 € für Neubauten und 24.280.384 € für außerordentliche Instandhaltung. Die Bautätigkeit wurde vollständig durch Kapitalzuschüsse der Autonomen Provinz Bozen finanziert. In Bezug auf die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung und energetischen Sanierung von Gebäuden, die Sanierung einzelner Häuser und die Beseitigung architektonischer Barrieren, konnten neben den Beiträgen des Landes in Höhe von 15.368.841 €, Beiträge aus den EFRE-Programmen für 641.058 € und der Europäischen Union des Projektes ‚Sinfonia‘ in der Höhe von 389.938 € in Anspruch genommen werden. Die finanziellen Mittel, die sich aus der laufenden Verwaltung des Instituts ergeben haben, trugen zur Finanzierung außerordentlicher Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 14.979.799 € bei.

L'IPES realizza i programmi di costruzione deliberati dalla Giunta Provinciale mediante il recupero, l'acquisto e la nuova costruzione di abitazioni. Intensa è anche l'attività di manutenzione straordinaria e di risanamento energetico degli edifici. Nell'anno 2021 sono stati effettuati investimenti per € 31.379.656, di cui € 7.099.272 per nuove costruzioni ed € 24.280.384 per interventi di manutenzione straordinaria. L'attività costruttiva è stata finanziata interamente tramite contributi in conto capitale erogati dalla Provincia Autonoma di Bolzano. Per quanto attiene il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento energetico degli edifici, di risanamento di singoli alloggi e di abbattimento di barriere architettoniche, oltre ai contributi provinciali per € 15.368.841, è stato possibile attingere a contributi dei programmi FESR per € 641.058 e a contributi comunitari erogati nell'ambito del progetto Sinfonia per € 389.938. La disponibilità finanziaria generata dalla gestione corrente dell'Istituto ha contribuito al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria per € 14.979.799.

Gesamtbetrag der verteilten Werte
Totale valore distribuito

€ 47.148.751 € 47.207.310 € 46.701.600



Menschen Persone

Unsere wichtigsten Partner:innen sind die Menschen in unseren Wohnungen, die in ihrer Vielfalt die gesamte Gesellschaft widerspiegeln.

I nostri partner più preziosi sono le persone che abitano nei nostri alloggi che, nella loro diversità, rispecchiano la composizione sociale.

29.131

**Menschen
Persone**

Die Zahlen

Das WOBI verfügte zum 31.12.2021 über 13.438 Wohnungen in 111 von 116 Gemeinden Südtirols. Dort wohnten an dem Stichtag insgesamt 29.131 Menschen. Wäre der WOBI-Wohnungsbestand eine Stadt, so könnte sie sich im Vergleich mit anderen Gemeinden Südtirols durchaus sehen lassen. Lediglich in der Landeshauptstadt Bozen (107.000) und in Meran (41.000) wohnen mehr Menschen. Und die „WOBI-Stadt“ wächst weiter, mit 34 derzeit im Bau befindlichen sowie voraussichtlich weiteren 217 Wohnungen, die in den nächsten drei Jahren begonnen und dann der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden können. Angesichts der hohen Wohnungseigenumsquote von weit über 70 % und dem damit einhergehenden, eher kleinen Mietwohnungsmarkt in Südtirol, ist die Rolle des WOBI als wichtiger sozialpolitischer Akteur auch in Zukunft nicht in Frage gestellt.

I numeri

L'IPES al 31.12.2021 dispone di 13.438 appartamenti, suddivisi in 111 su un totale di 116 comuni presenti in Alto Adige. Complessivamente nelle abitazioni dell'Istituto abitano 29.131 persone. Guardando al futuro il nostro patrimonio immobiliare continua a crescere, al momento risultano in costruzione 34 appartamenti e altri 217 saranno realizzati nei prossimi tre anni per essere messi a disposizione della popolazione.

**13.438
Wohnungen
Appartamenti**



Finanzierbarer Wohnraum ist unabdingbar, um den Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Der Hauptauftrag des WOBI als Hilfskörperschaft des Landes ist es, die Wohnungsnot zu lindern und auch jenen Bevölkerungsschichten ein leistbares Zuhause zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Markt benachteiligt sind. Die Zuweisung der auf dem Landesgebiet verfügbaren Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit und Dringlichkeit. Jährlich können rund 400 Einzelgesuchsteller:innen oder Familien ein angemessenes, menschenwürdiges neues Heim beziehen. Über die reine Bautätigkeit und Vermietung hinaus engagiert sich das WOBI bei der Entwicklung innovativer Wohnmodelle und unterstützt die Quartiers- und Gemeinwesenarbeit, um eine gelingende und gut funktionierende Nachbarschaft zu fördern.

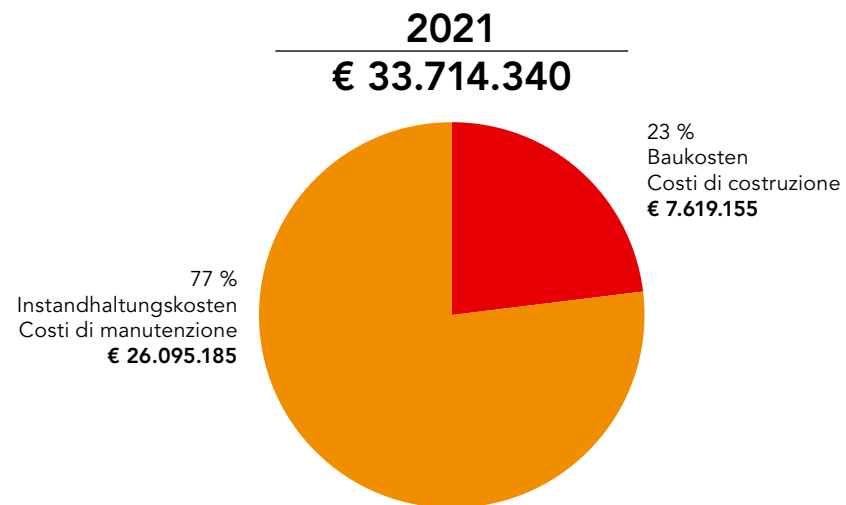
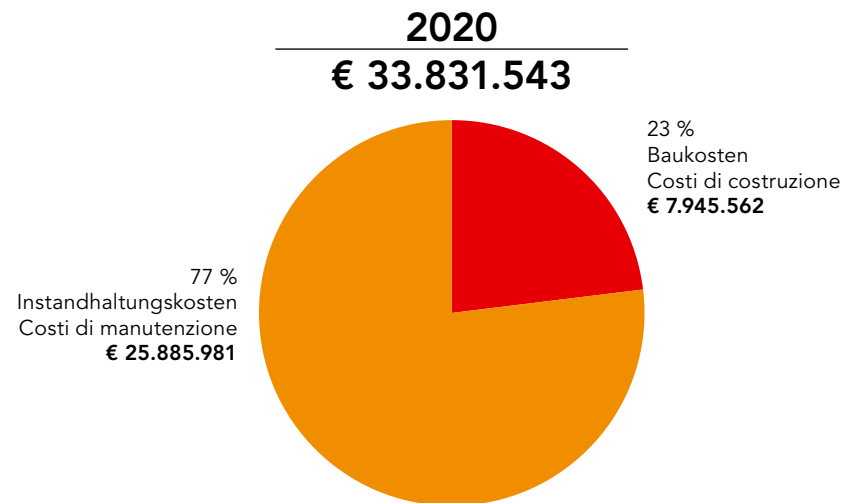
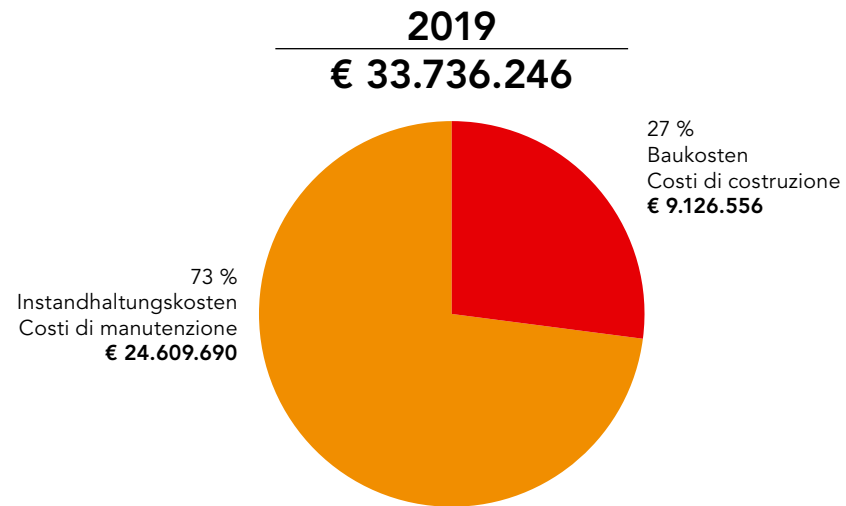
Abitazioni economicamente accessibili garantiscono alle persone la possibilità di realizzare una vita autonoma. Il compito principale dell'IPES, quale ente pubblico ausiliario della Provincia è quello di mitigare l'emergenza abitativa e di mettere a disposizione un alloggio economico alle fasce della popolazione che non possono accedere al mercato privato. L'assegnazione degli alloggi disponibili a livello provinciale avviene tenendo conto della necessità e dell'urgenza; ogni anno circa 400 famiglie o richiedenti singoli ricevono un alloggio adeguato e dignitoso. Oltre alla costruzione e alla gestione di alloggi, l'IPES sostiene la collaborazione di quartiere e l'attività sociale, al fine di promuovere la comune e pacifica convivenza ed il buon vicinato, anche mediante la realizzazione di modelli abitativi innovativi.

Bauprogramm

Programma costruttivo

Der gesamte Lebenszyklus
des Gebäudes beinhaltet auch die
Verwaltungskosten und die Kosten
des Energieverbrauchs.

Costruzioni progettate al fine
di ridurre i costi di gestione
e di consumo energetico



2021
Instandhaltungskosten
Costi di manutenzione
€ 26.095.185



Landesfinanzierung 2021
Finanziamento provinciale 2021
€ 8.000.000

Beitrag EFRE
Contributo FESR
€ 641.058

EU-Beitrag Projekt Sinfonia
contributo UE progetto Sinfonia
€ 389.938

Differenz gedeckt mit Eigenmitteln
Differenza coperta da fondi propri
€ 16.956.816

2021
Baukosten
Costi di costruzione
€ 7.099.272



Landesfinanzierung Guthaben 2020
Finanziamento provinciale credito 2020
€ 4.419.837

Landesfinanzierung 2021
Finanziamento provinciale 2021
€ 2.841.631

Differenz gedeckt mit Eigenmitteln
Differenza coperta da fondi propri
€ 357.687

Da die Vorhaben für die Steigerung des Vermögens seit längerer Zeit auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet sind, müssen bereits bei der Projektierung die Folgekosten der Wohnungsverwaltung berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich ein neues Bild der Kosten, die nicht mehr mit den reinen Baukosten verbunden sind, sondern mit dem gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, einschließlich der Verwaltungskosten und des Energieverbrauchs. Zu diesem Zweck hat die technische Abteilung strenge Projektierungsrichtlinien ausgearbeitet, die auf den Einsatz von Materialien, auf funktionelle Eigenschaften von Wohn- und Gemeinschaftsräumen, auf technologische Anlagen, auf Ökologie und Nachhaltigkeit sowie auf gute bautechnische Lösungen achten. Besonderes Augenmerk wird auf den architektonischen Aspekt und auf die Einfügung des Gebäudes in den landschaftlichen Kontext gelegt.

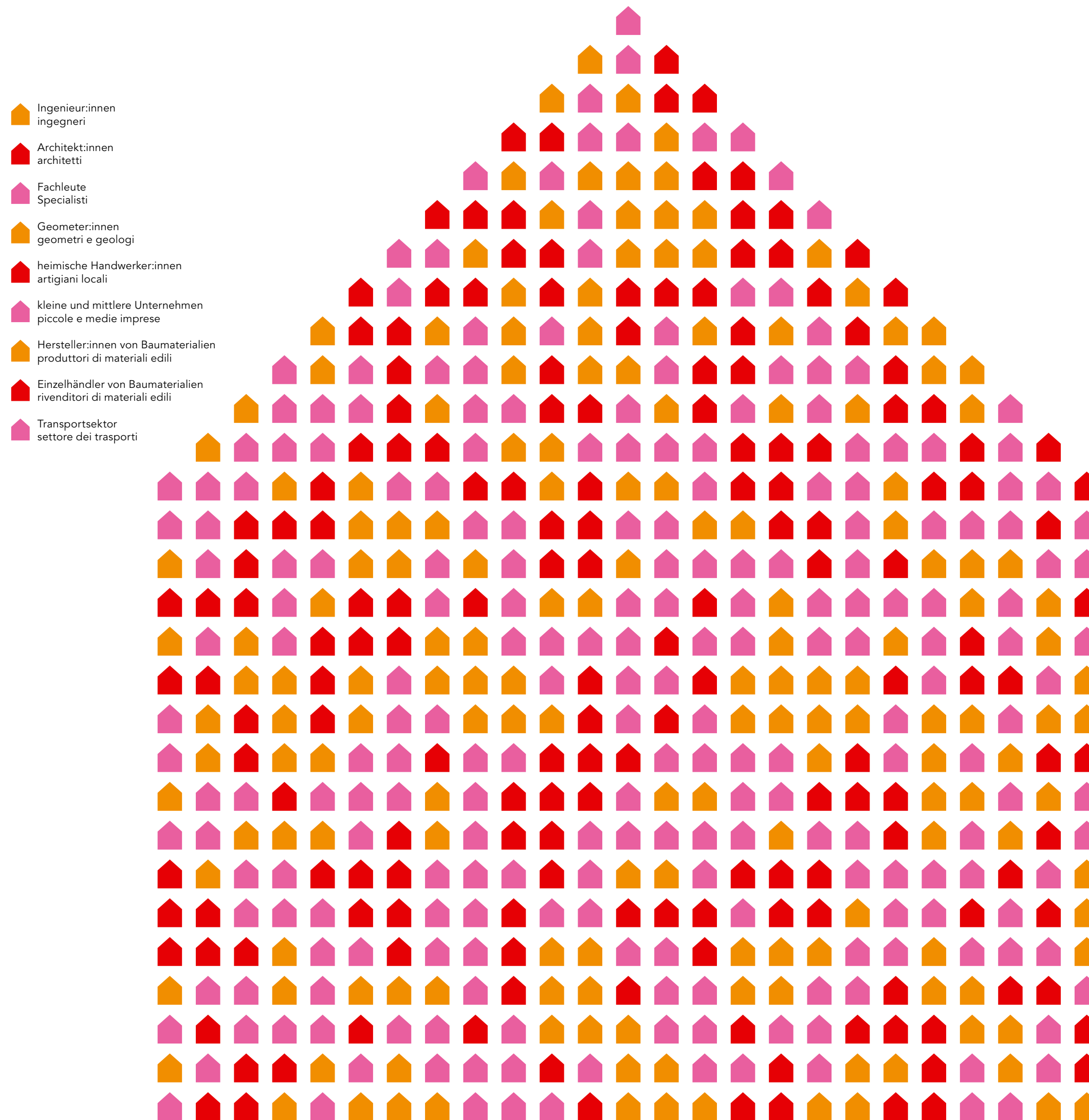
Gli interventi di incremento del patrimonio, impostati da tempo su criteri di qualità e di sostenibilità, impongono delle progettazioni orientate a tenere conto dei successivi costi di gestione degli alloggi. Da ciò deriva una visione dei costi non più legata al mero costo di costruzione, ma all'intero ciclo di vita del fabbricato, compresi i costi di gestione e di consumo energetico. La ripartizione tecnica si è dotata a tale scopo di rigorose linee guida per la progettazione, che entrano nel merito dell'impiego dei materiali, delle caratteristiche funzionali degli alloggi e degli spazi comuni, degli impianti tecnologici, dell'ecologia e della sostenibilità e delle soluzioni tecnico-costruttive. Una particolare attenzione viene dedicata all'aspetto architettonico ed all'inserimento dell'edificio nel contesto territoriale.

Wirtschafts- kreislauf

Indotto economico

Ein Wirtschaftskreislauf von jährlich
40 Millionen Euro für Arbeiten und
Dienstleistungen.

Un indotto consistente con un volume
di lavori e servizi, che annualmente
raggiunge i 40 milioni di Euro.



Spesendeckung

Die Bau- und Instandhaltungstätigkeit des WOBI hat einen bedeutenden Einfluss auf das Wirtschaftsleben unseres Landes und zwar erzeugt diese einen Wirtschaftskreislauf von jährlich 40 Millionen Euro für Arbeiten und Dienstleistungen. Der Wirtschaftskreislauf, der durch die Bau- und Instandhaltungstätigkeit des WOBI entsteht, betrifft sowohl die technischen Berufskategorien wie Ingenieur:innen, Architekt:innen, Fachleute und Geometer:innen als auch heimische Handwerker:innen, an die alle Ausschreibungen für die ordentliche Instandhaltung gerichtet sind, sowie die kleinen und mittleren Unternehmen, die sich um Aufträge im Wert von mehr als 150.000 € bewerben. Die wirtschaftliche Tätigkeit hat auch Auswirkungen auf Hersteller und Einzelhändler von Baumaterialien und auf den Transportsektor. Von besonderer Bedeutung ist die Instandhaltung der technologischen Systeme (thermosanitäre Anlagen, Aufzüge, elektrische- und Brandschutzsysteme), die mit Jahres- oder Mehrjahresverträgen verwaltet werden.

Copertura spese

L'attività costruttiva e manutentiva dell'IPES genera un indotto consistente nel panorama economico della nostra provincia, con un volume di lavori e servizi, che annualmente raggiunge i 40 milioni di Euro. L'indotto che deriva dall'attività costruttiva e manutentiva dell'IPES, coinvolge sia le categorie professionali tecniche, come ingegneri, architetti, periti, geometri e geologi, sia gli artigiani locali ai quali sono rivolte tutte le gare della manutenzione ordinaria e sia le piccole e medie imprese, che concorrono agli appalti di importo superiore ai € 150.000. L'indotto economico si allarga conseguentemente ai produttori ed ai rivenditori di materiali edili e al settore dei trasporti. Di particolare rilevanza la manutenzione degli impianti tecnologici (impianti termo-sanitari, ascensori, impianti elettrici ed antincendio), che vengono gestiti con contratti annuali o pluriannuali.





Knöpfe für die Liebe Bottoni e Amore

Alles begann mit einem Knopf

Der knapp 30-jährige Benedetto Rosan war Anfang der 1960er-Jahre als Carabinieri in Schlanders stationiert. Ester Boscheri war Mitarbeiterin in der dortigen Schneiderei Berger und nähte einen abgefallenen Knopf seiner Jacke an. Mit immer neuen Knöpfen wurde Benedetto Rosan vorstellig. Der Verdacht, dass er sie mit der Schere abschnitt, um einen Grund für das Aufsuchen der Schneiderei zu haben, bestätigte sich. Das Paar heiratete 1963 und zog nach Bozen, beantragte eine Wohnung des WOBI, wartete knappe sieben Jahre auf die Zuweisung und lebt seit nunmehr genau 50 Jahren (Juli 1972) in einer Institutswohnung in der Cagliaristraße in der Landeshauptstadt.

Drei Mädchen und einen Jungen hat Ester Boscheri geboren. Der Sohn starb als Kind an Krebs. Das war der größte Schmerz im Leben des Paares. Die drei Töchter – die älteste ist 58 Jahre alt – leben und arbeiten in der Umgebung und kommen noch immer gerne zum Mittagessen zu den Eltern. „Meine Frau ist nicht nur eine hervorragende Näherin, sondern auch eine wunderbare Köchin“, sagt Benedetto Rosan, der in Torre di Mosto bei Venedig aufgewachsen ist. Seine Frau ist in Brixen geboren. Die berufliche Tätigkeit als Schneiderin hat sie nach der Hochzeit aufgegeben. Mit den Ressourcen

seien sie immer sparsam umgegangen, erzählt die 82-Jährige. Für ihre Kinder hat sie das meiste selbst gemacht, deren Mäntel genäht und Socken gestrickt.

Das Leben im Stadtviertel habe sich verändert, erzählt Ester Boscheri. Früher hätten viele gleichaltrige Familien mit ihren Kindern im Haus gewohnt. Man kannte sich und hat miteinander gefeiert. Benedetto Rosan hat bald nach der Hochzeit die Mittelschule an der Abendschule nachgeholt und um Aufnahme bei der Rai angesucht, wo er mehr verdiente und bis zur Pensionierung arbeitete. Er liebt den Kontakt zu den Menschen, singt und tanzt leidenschaftlich gern. Mit dem Keyboard, das in seinem Auto fix untergebracht ist, unterhält er die Bewohner:innen in den Altersheimen der Umgebung. Texte und Noten der Lieder kennt der 89-Jährige auswendig, wie er viele Fahrtrouten Italiens auswendig im Kopf hat.

Es sei wichtig, sich im Leben wohlfühlen, ausgewogen zu ernähren und schlechte Erinnerungen wegzustecken, betonen Ester Boscheri und Benedetto Rosan. Das lebensfrohe Ehepaar ist froh, dass es ihre vier Wände trotz der Größe nicht verlassen muss. Lieber zahlen sie etwas mehr dafür. „Wir leben seit 50 Jahren hier.“ Müssten sie die Wohnung verlassen, wäre das wie sterben.

Tutto ebbe inizio con un bottone a Silandro

Benedetto Rosan, appena trentenne, era di stanza come carabiniere nel capoluogo della Val Venosta. Ester Boscheri era una dipendente della sartoria Berger e accadde che un giorno cucì un bottone che si era staccato dalla giacca di Benedetto. Benedetto Rosan si ripresentò altre volte per chiedere di cucire altri bottoni. Il sospetto che li abbia staccati con le forbici per avere un motivo per andare in sartoria è stato poi confermato. La coppia si è sposata nel 1963 e si è trasferita a Bolzano, ha fatto domanda per un appartamento IPES, ha aspettato quasi sette anni per l'assegnazione e dal luglio 1972 vive in un appartamento dell'istituto al sesto piano di una casa in via Cagliari.

Ester Boscheri ha dato alla luce tre bambine e un bambino. Il figlio è morto di cancro da piccolo. Questo è stato il dolore più grande nella vita dei coniugi Boscheri-Rosan. Le tre figlie, la più grande delle quali ha 58 anni, vivono e lavorano nella zona e ancora oggi si divertono a pranzare con i genitori. „Mia moglie non è solo un'eccellente sarta, ma anche un'ottima cuoca“, dice Benedetto Rosan, cresciuto a Torre di Mosto, vicino a Venezia. Sua moglie è nata a Bressanone. Dopo il matrimonio ha abbandonato il suo lavoro di sarta. Sono sempre stati parsimoniosi con le

risorse, dice l'82enne. La maggior parte dei vestiti per i suoi figli li faceva lei stessa, cuciva cappotti e faceva a maglia i calzini.

La vita in casa e nel quartiere è cambiata negli anni, dice Ester Boscheri. In passato erano soprattutto le famiglie della stessa età e i loro figli a vivere nell'edificio e nel quartiere. Benedetto Rosan lasciò il lavoro di carabiniere subito dopo il matrimonio, terminò la scuola secondaria alle scuole serali e fece domanda di ammissione alla Rai, dove guadagnò di più e lavorò fino alla pensione. Ama il contatto con le persone. È appassionato di canto e di danza. Con la sua tastiera, che è sempre pronta nella sua auto, intrattiene le persone nelle case di riposo della zona. L'ottantanovenne conosce a memoria i testi e le note delle canzoni, così come conosce a memoria molte delle strade italiane.

È importante sentirsi bene nella vita, mangiare e bere bene e mettere da parte i brutti ricordi, sottolineano Ester Boscheri e Benedetto Rosan. La coppia ama ricordare le esperienze passate e le molte foto che tengono nel loro appartamento li aiutano a mantenere vivi questi bei ricordi. „Viviamo qui da 50 anni, ci siamo sempre trovati bene“. Se dovessero lasciare l'appartamento, sarebbe come morire, dicono.

50
JAHRE
ANNI
WOBI
IPES

1972–2022

Nachwort

Wohnen ist ein Thema der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft. Südtirol braucht mehr öffentlichen Wohnraum, um die Lebensqualität für die Bevölkerung, besonders für Familien, abzusichern. Auch für künftige Herausforderungen wie der Anwerbung von Fachkräften für die Wirtschaft ist es entscheidend, aktiv mehr Wohnraum in Südtirol zu schaffen.

Südtirol verfügt aufgrund seiner Position inmitten der Alpen über ein begrenztes Angebot an Wohnfläche, deshalb braucht es Maßnahmen zur Wohnraumbindung. Rund 30 Prozent des Südtiroler Mietmarktes wird von der öffentlichen Hand abgedeckt, vor allem vom Institut für den sozialen Wohnbau. Mit dem Landesgesetz „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“, das seit Juli 2022 in Kraft ist, wurde ein wichtiger konkreter Schritt gesetzt. Es handelt sich dabei um einen zentralen Aspekt im 12-Punkte-Programm des Landes zum leistbaren Wohnen. Denn leistbare Mieten sind überall notwendig, sowohl in den Zentren als auch in den ländlichen Gegenden, um der Abwanderung aus entlegenen Gegenden Einhalt zu gebieten. Das Wohnbauinstitut ist dabei, gemeinsam mit den Gemeinden, ein wichtiger Partner, um Wohnen in Südtirol leistbar zu machen.

Waltraud Deeg
Landesrätin für Wohnbau

Conclusion

Abitare è una questione che riguarda il passato, il presente e il futuro. L'Alto Adige ha bisogno di più alloggi pubblici per garantire la qualità della vita alla popolazione, soprattutto alle famiglie. È inoltre fondamentale creare attivamente più appartamenti in Alto Adige per affrontare le sfide future, come quella di attirare lavoratori qualificati per l'economia.

A causa della sua posizione al centro delle Alpi, l'Alto Adige ha un'offerta limitata di spazio abitativo, per cui necessita di misure per il mantenimento degli alloggi. Circa il 30% del mercato altoatesino degli affitti è coperto dal settore pubblico, principalmente dall'Istituto per l'edilizia sociale. Con la legge provinciale "Edilizia residenziale pubblica e sociale", in vigore dal luglio 2022, è stato compiuto un importante passo concreto. Si tratta di un aspetto centrale del programma in 12 punti della provincia per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili. Dopotutto, gli affitti a prezzi accessibili sono necessari ovunque, sia nei centri che nelle zone rurali, per fermare l'esodo dalle aree remote. L'Istituto per l'edilizia sociale, insieme ai Comuni, è un partner importante per rendere le abitazioni in Alto Adige accessibili.

Waltraud Deeg
Assessora all'edilizia abitativa

So Bila

ozial

ncio

202