

# WOHNEN MÖGLICH MACHEN

Praktischer Leitfaden  
des Projekts Go Housing



**ESF | FSE**  
Europäischer Sozialfonds  
Fondo Sociale Europeo



AUTONOME  
PROVINZ  
BOZEN  
SÜDTIROL



PROVINCIA  
AUTONOMA  
DI BOLZANO  
ALTO ADIGE



Italien gehört zu den Ländern Europas mit dem geringsten Anteil an öffentlichem und gefördertem Wohnraum sowie an privatem Mietwohnungsbestand. Das "Wohnungsthema" ist daher ein dringendes Problem und Gegenstand intensiver politischer Debatten (Forschungsabteilung der Caritas Rom, 2020, Casa, bene comune. Il diritto all'abitare nel contesto europeo "Wohnen, ein Gemeingut, Das Recht auf Wohnen im europäischen Kontext").

Diese Publikation ist eines der Ergebnisse des Projekts "Go Housing", das im Juli 2022 für die Dauer eines Jahres von einer Reihe von Organisationen ins Leben gerufen wurde, die in der Provinz Bozen im Bereich des Wohnungsnotstands und des Rechts auf Wohnen tätig sind: Verein La Strada-Der Weg, Caritas Diözese Bozen-Brixen, WOBI und die Gemeinde Bozen. Eurac Research beteiligt sich ebenfalls an der Partnerschaft, um das Projekt zu monitoren und zu bewerten.

Es handelt sich um ein Werkzeug, das dazu beitragen soll, die bestehende Sackgasse zu überwinden, indem die vorhandenen Wohnungsressourcen und -dienste auf lokaler Ebene strukturiert werden.

Die vom Arbeitsförderungsinstitut (AFI-IPL) durchgeführten Studien zu den Wohnbedingungen und -politiken in der Provinz zeigen eine klare territoriale Segmentierung des Südtiroler Wohnungsmarktes zwischen städtischen und ländlichen Gebieten auf und verdeutlichen, dass die Veränderungen in der demographischen Struktur und die überhöhten Kosten für Kauf- und Mietwohnungen zu den Hauptproblemen gehören, mit denen die Erwerbstätigen in der Provinz Bozen, einschließlich derer die von außerhalb der Provinz kommen, sowie Migrant/innen konfrontiert sind (Arbeitsförderungsinstitut, 2017, Wohnen 2030. Neue Perspektiven für Südtirols Wohnpolitik).

Schließlich soll die Publikation sowohl Eigentümer/innen, die sich für die Vermietung ihrer Wohnungen entscheiden, als auch Wohnungssuchenden als Orientierungshilfe dienen.

## Das Projekt Go Housing: Ziele und Projektträger

Go Housing will neue Kenntnisse, Fähigkeiten und das Bewusstsein innerhalb des Wohnungswesens der Provinz Bozen erhöhen, um gut funktionierende Praxisbeispiele zu fördern, die positive und nachhaltige Auswirkungen auf die Bedürfnisse aller Beteiligten haben, seien es Mieter/innen, Wohnungsbesitzer/innen oder Institutionen.

Das Projekt fördert dabei auch die Wohnautonomie von Menschen mit Migrationshintergrund in der Provinz Bozen.

Die beiden wichtigsten Makro-Interventionen sind die folgenden

### → **Aktivierung des lokalen Netzwerks:**

Es wurden neue Kooperationen zwischen dem sozialen und dem privaten Sektor zum Thema "Wohnen" geschlossen und bestehende verstärkt;

### → **Begleitung bei der Wohnungssuche:**

Es wurden Beratungs- und Unterstützungsmaßnahmen für Menschen, die auf der Suche nach einem festen Wohnsitz sind, durchgeführt, die darauf abzielen, auf dem öffentlichen und privaten Markt verfügbaren Wohnraum zu finden.

4

### → **Aktivierung des lokalen Netzwerks**

Go Housing interveniert auf systemischer Ebene und unterstützt die Schaffung neuer Partnerschaften zwischen dem privaten Sektor, Non-Profit Organisationen und öffentlichen Institutionen.

Durch die Weitergabe von Know-how über das "Soziale" bietet das Projekt Wohnungseigentümer/innen, Hausverwaltungen und Immobilienmakler/innen Unterstützung bei der Unterbringung von Wohnungssuchenden.

Auf den folgenden Seiten sind alle aktivierten und verfügbaren Ressourcen für die Schaffung solider und klarer Wohnverhältnisse zwischen Immobilienbesitzer/innen und Wohnungssuchenden aufgeführt. Zu diesen Ressourcen gehören unter anderem Werkzeuge zur Prävention und Bewältigung von Konflikten, die Vorbereitung von Menschen auf ihr zukünftiges Wohnen und Formen der wirtschaftlichen Unterstützung, die Vermieter/innen im Falle eines Zahlungsverzugs von Mieter/innen schützen.

5

### → **Begleitung zum Wohnen**

Go Housing führt individuelle Beratungs- und Unterstützungsmaßnahmen für Menschen mit Migrationshintergrund durch, die in der Provinz Bozen leben. Diese Initiativen sollen die **Eigenständigkeit der Nutzer/innen bei der Suche nach und dem Erhalt von Wohnlösungen stärken, die ihren Ressourcen und Bedürfnissen entsprechen**. Sie zielen darauf ab, ihre Fähigkeiten und ihre Wohnautonomie schrittweise zu erhöhen.

Die Inhalte der von Go Housing angebotenen Beratungsleistungen sind in den folgenden Punkten zusammengefasst:

#### → **Einführung in den lokalen Wohnungsmarkt:**

Zugangsmechanismen, Wohnungssuche und -verwaltung, Rolle der Mediator/innen, erforderliche Bürgschaften, rechtliche und finanzielle Aspekte.

#### → **Finanzielle Aspekte:**

Informationen über die wirtschaftliche Unterstützung von Seiten der Sozialspengel, Erarbeitung eines Wohnprojekts in Übereinstimmung mit den verfügbaren wirtschaftlichen Ressourcen.

#### → **Unterstützung bei der Stabilisierung der Beschäftigung:**

Aktivierung spezifischer Maßnahmen zur Konsolidierung der Beschäftigungssituation, um ein für den Abschluss von Mietverträgen nötiges stabiles und ausreichend hohes Einkommen zu gewährleisten.

#### → **Hausverwaltung:**

Wertevermittlung, Mülltrennung, Verwaltung von Verbrauch und Nebenkosten, Kondominiumspesen und Mechanismen für die Pflege von Nachbarschaftsbeziehungen.

#### → **Begleitung bei der Eingliederung in den Wohnungsmarkt:**

Erstellung eines Lebenslaufs für den Wohnungsmarkt, Begleitung zu Immobilienagenturen und Besichtigungen, Unterstützung während der Anfangsphase des Wohnens.

#### → **Wohntraining:**

Die Projektpartner verwalten Wohneinrichtungen, in denen die Nutzer/innen ihre Wohnkompetenzen stärken und sich auf den Einzug in Privatwohnungen vorbereiten.

## Partner des Projekts Go Housing



**Caritas** 

Diocesi Bolzano-Bressanone  
Diözese Bozen-Brixen  
Diozeja Balsan-Porsenù



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



Città di Bolzano  
Stadt Bozen

## Wir bedanken uns bei folgenden Partnern für ihre Teilnahme



**ASSB-BSB**

Azienda Servizi Sociali di Bolzano  
Betrieb für Sozialdienste Bozen



CAMERA DI COMMERCIO,  
INDUSTRIA, ARTIGIANATO  
E AGRICOLTURA DI BOLZANO



**CENTRO CASA  
MIETERSCHUTZ**



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari



**ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA - APE**  
DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

**VERBAND DER HAUSEIGENTÜMER - VHE**  
DER AUTONOMEN PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

## Prävention und Bewältigung<sup>8</sup> von Konflikten zwischen Eigentümer/innen und Mieter/innen

Mehr als hundert Personen mit Migrationshintergrund nahmen an dem Projekt Go Housing teil. Dank ihrer Beteiligung und dank der Arbeit der involvierten Institutionen konnten ihre spezifischen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sowie die Vielfalt ihrer Wohnprojekte, die von der Zimmersuche bis zur Suche nach einer Unterkunft für die Familienzusammenführung reichten, präzise und kontinuierlich beobachtet werden.

Alle am Projekt teilnehmenden Personen sind regulär beschäftigt und verfügen über ein regelmäßiges monatliches Einkommen, das zur Deckung von Mietkosten ausreicht. Trotzdem fanden weniger als 10 Prozent von ihnen innerhalb der Projektlaufzeit eine autonome Wohnlösung. Die Hauptursache für diese Schwierigkeit ist - neben dem Mangel an verfügbarem Wohnraum und den hohen Mietkosten - die Existenz weit verbreiteter Vorurteile und Ängste gegenüber Ausländern (Eurac, 2020, Migrationsreport Südtirol).

Die beim Projekt mitwirkenden Personen berichteten über Fälle unbegründeter Verweigerung der Besichtigung von Mietobjekten, über Betrugsversuche und in einigen Fällen über rechtswidrige Vertrags- und Wohnbedingungen. Wenn man diese Einzelfälle zusammenfasst wird deutlich, dass die unterschiedliche Behandlung auch mit der Herkunft der Menschen zusammenhängt. Es besteht also eine diskriminierende Haltung, die das Recht von Ausländern auf ein Leben in unserem Land einschränkt und sie zwingt, Bedingungen zu akzeptieren, die menschenunwürdig sind und nicht dem Gesetz entsprechen.

Die große Gefahr dieses Phänomens ist die soziale Ausgrenzung.

Es ist auch bezeichnend, dass auf nationaler Ebene 38% der insgesamt 96.000 Obdachlosen Ausländer/innen sind (Quelle: Istat, 2022, Dinamica demografica 2021 "Demographische Dynamik 2021"), während in Südtirol von 280 als obdachlos gemeldeten Personen 86% ausländischer Herkunft sind (Quelle: Astat, 2022, Soziale Einrichtungen 2021). Ohne einen kausalen Zusammenhang nachweisen zu wollen, lädt diese Zahl dazu ein, darüber nachzudenken, wie in Südtirol diejenigen, die keinen Zugang zu dem dichten Netz sozialer Beziehungen haben, das das lokale Sozialgefüge kennzeichnet, an den Rand gedrängt werden.

Dieser Leitfaden trägt dazu bei, die Lücke zu schließen, die durch den fehlenden Zugang zu sozialen Diensten entsteht: Wohnbeziehungen finden ihr Fundament und nötige Garantien in den verfügbaren Regelungen und Dienstleistungen.

Während der "Plenarsitzungen", an denen die Vertreterinnen und Vertreter der am Projekt Go Housing beteiligten Partner und Institutionen teilnahmen, wurden die wichtigsten Szenarien möglicher Konflikte zwischen Vermieter/innen und Mieter/innen herausgearbeitet und vertieft. Dabei handelt es sich um Situationen, die das gegenseitige Vertrauen untergraben und einen Auslöser für die Unterbrechung des Vertrags darstellen können, ein Ereignis, das beiden Parteien Unannehmlichkeiten und Nachteile bereitet. Aus diesem Grund erörterten und entwarfen die Arbeitsgruppen die auf den folgenden Seiten vorgestellten nützlichen Werkzeuge zur Vorbeugung (wie vorbeugen) und Bewältigung (wie bewältigen) solcher Situationen, um dauerhafte und auf gegenseitigem Respekt basierende Beziehungen zu wahren.

Für weitere  
Informationen  
zu den im Text  
zitierten Quellen:

→ [Eurac, 2020,  
Migrationsreport  
Südtirol](#)

→ [Istat, 2022,  
Demographische  
Dynamik 2021](#)

→ [Astat, 2022, Soziale  
Einrichtungen 2021](#)

# 3a

## Szenario 1 Überbelegung der Wohnung

10

### WIE VORBEUGEN

- Die von Go Housing und dem Kurs der Caritas "Hauswirtschaft und Wohnungssuche" angebotenen Unterstützungsmaßnahmen informieren die Begünstigten über ihre Rechte und Pflichten im Rahmen des Mietvertrags, einschließlich des Verbots, nicht gemeldeten Personen längere Zeit Unterkunft zu gewähren.
- Die Sozialarbeiter/innen begleiten die Empfänger/innen in den ersten Phasen des Wohnungsintegrationsprozesses und sorgen dafür, **dass alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag von beiden Parteien verstanden und anerkannt werden**. Sie stellen sicher, dass alle problematischen Situationen besprochen werden, noch bevor sie entstehen.

- Es ist möglich, **eine Klausel in den Vertrag aufzunehmen, die eine Bestätigung der Vermieterin/des Vermieters vorsieht, dass sie/er dem/der Mieter/in erlaubt, Außenstehende aufzunehmen**. Auf diese Weise wird ein Kommunikationskanal aktiviert, der Konflikte aufgrund von Überbelegung verhindert und gleichzeitig der automatischen Kündigung des Vertrags vorbeugt.

Eine Überbelegung der Wohnung liegt vor, wenn der/die Mieter/in beschließt, über einen längeren Zeitraum mehr Personen unterzubringen, als die Wohnung eigentlich fassen kann. Dieses Phänomen existiert und ist teilweise das Ergebnis der Wohnungskrise in unserer Provinz. Es gibt jedoch Mittel, um das Auftreten solcher Situationen zu verhindern und zu bewältigen.

11

### WIE BEWÄLTIGEN

- Sozialarbeiter/innen können Mieter/innen bei der Bewältigung von Situationen der Überbelegung unterstützen, indem sie Informationen über verfügbare Einrichtungen bereitstellen, in denen Personen, die ohne Genehmigung untergebracht sind, eine Unterkunft finden können.
- **Antrag auf Anmietung einer Sozialwohnung (WOBI)**: In der WOBI-Rangliste werden 2 Punkte an diejenigen vergeben, die einen Antrag wegen Überbelegung ihrer Wohnung stellen. Dieser Punkt wird anerkannt, wenn die betreffende Wohnung mindestens 3 Jahre lang bewohnt wurde, bevor der Antrag gestellt wurde.

**Hinweis: Go Housing kann nicht garantieren, dass Personen, die ohne Genehmigung untergebracht sind, zeitnah eine alternative Unterkunft erhalten.** Es ist daher unerlässlich, dass die Vermieterin/der Vermieter so bald wie möglich mit der Mieterin/dem Mieter Kontakt aufnimmt, um einen Mediationsversuch zu unternehmen, oder die Situation rechtzeitig den Betreibern von Go Housing meldet, falls dies nicht möglich ist.

→ [Weitere Informationen über WOBI-Wohnungszuweisungen](#)

## WIE VORBEUGEN

- Teilnahme am Kurs "Hauswirtschaft und Wohnungssuche" des Dienstes Domus der CARITAS oder die Hilfe von Sozialarbeiter/innen annehmen: Beide Dienste bereiten die Menschen auf die finanziellen Aspekte des Wohnens vor und unterstützen sie dabei, indem sie ihnen Werkzeuge zur persönlichen und familiären Budgetplanung (monatlicher Budgetplan, Sparplan) zur Verfügung stellen. Die Teilnehmer/innen werden bei der Festlegung einer Obergrenze für die Wohnkosten begleitet, die mit ihrem Einkommen und anderen vorhersehbaren persönlichen Ausgaben vereinbar ist.

- **Beantragung eines Zuschusses für Miete und Nebenkosten bei den Sozialsprengeln:** Familien und Einzelpersonen können einen Zuschuss zu den monatlichen Mietkosten erhalten. Die Höhe des Zuschusses hängt von der gesamtwirtschaftlichen Situation des Haushalts (die Sozialsprengel berechnen diese kostenlos anhand einiger Unterlagen, die die/der Betroffene bei den zugelassenen Steuerberatungsstellen CAF anfordern kann) und von den tatsächlich angefallenen Kosten ab, die sich aus einem regulär registrierten Vertrag ergeben. Um sicherzustellen, dass der Zuschuss tatsächlich zur Deckung der Mietkosten verwendet wird, kann die Person, die den Beitrag erhält, in einigen Fällen den Sprengel damit beauftragen, den fälligen Betrag direkt an den/die

Vermieter/in zu zahlen.

**Der Beitrag kann von allen Personen beantragt werden, die seit mindestens zwölf Monaten ohne Unterbrechung einen ständigen Wohnsitz in der Provinz Bozen haben.**

Er kann beantragt werden von:

- italienischen Staatsbürger/innen
- Staatsangehörigen von Ländern, die der Europäischen Union angehören
- Drittstaatsangehörige, die im Besitz einer in Italien ausgestellten langfristigen Aufenthaltserlaubnis der EU sind
- Inhaber/innen des Flüchtlingsstatus
- Inhaber/innen eines subsidiären Schutzstatus
- andere Inhaber besonderer Genehmigungen wie Arbeits- und Sonderschutzgenehmigungen für die - zusätzlich zu einem ständigen Wohnsitz von einem Jahr - ein fünfjähriger Aufenthaltszeitraum vorgeschrieben ist.

- Schließen Sie den **Vertrag mit "Cedolare Secca"** ab. Diese Formel garantiert die Stabilität des Mietzinses während der gesamten Vertragslaufzeit. Wer vermietet hat - neben den steuerlichen Vorteilen - Gewissheit über den zu zahlenden Betrag; wer mietet kann die während der Vertragslaufzeit anfallenden Kosten mit Sicherheit planen.

- Sprechen Sie bereits bei der **Vertragsunterzeichnung die Verantwortlichkeiten für die Zahlung der Kondominiumspesen** klar an, um eventuellen späteren Missverständnissen vorzubeugen.

Die Mieter/innen verpflichten sich zur regelmäßigen Zahlung der Miete. Es kann vorkommen, dass der/die Mieter/in, insbesondere wenn er/sie sich in einer prekären sozioökonomischen Lage befindet, nicht in der Lage ist, die vereinbarten finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Überfällige Zahlungen, Unfähigkeit zur Begleichung von Mieterhöhungen, Nichtverlängerung des Mietzuschusses durch die Sozialsprengel: In all diesen Fällen ist es wichtig, so schnell wie möglich Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation zu lösen und eine übermäßige Schuldenanhäufung zu vermeiden.

Die örtlichen Vereinbarungen enthalten genaue Angaben zur Umlage der Kosten: Es ist ratsam, diese Frage ausdrücklich mit dem Verband der Hauseigentümer und dem Mieterschutz zu klären, die Vermieter/innen und Mieter/innen auf Anfrage Hilfestellung leisten.

→ [Weitere Informationen über den Zuschuss zur Miete und zu den Nebenkosten finden Sie auf der Website der Sozialsprengel.](#)

## WIE BEWÄLTIGEN

- **Frühzeitige Aktivierung:** Nehmen Sie so bald wie möglich ein Gespräch zwischen Vermieter/in bzw. Mieter/in auf, um die Möglichkeiten der Vermittlung und der wirtschaftlichen Unterstützung zu prüfen, die von den Dienststellen vor Ort angeboten werden.

- **Die Steuerberatungsstellen (CAF)** in der Provinz bieten nach Terminvereinbarung kostenlose Unterstützung bei der Berechnung der wirtschaftlichen Situation und der anschließenden Formulierung oder Änderung des Antrags auf einen Mietkostenzuschuss.

- **Die Schuldnerberatungsstelle der Caritas** bietet die Dienste "SchuldenService" und "Budgetberatung" an. Fachleute mit juristischer, finanzieller sowie sozialer Kompetenz unterstützen Familien und Einzelpersonen mit den nötigen Informationen, um aus finanziellen Schwierigkeiten herauszukommen.

- Für den Fall, dass die Bewilligung oder Verlängerung von Mietzuschüssen durch die Sozialsprengel verweigert wird, stehen in der **Sozialberatung der Caritas und von Pfarreien** geschulte Mitarbeiter/innen zur Verfügung, die die Person oder Familie in Schwierigkeiten bei der Suche nach konkreten Lösungen professionell begleiten.

→ Für weitere Informationen zum Umgang mit Familienbudgets und Schulden wenden Sie sich bitte an die Schuldnerberatung der Caritas

# 3C

## Szenario 3 Instandhaltung der Wohnung

14

### WIE VORBEUGEN

- Der vom **Dienst Domus der Caritas organisierte Kurs "Hauswirtschaft und Wohnungssuche"** bietet den Teilnehmer/innen eine Anleitung zur Instandhaltung und Ausstattung von Immobilien, einschließlich Maßnahmen zur Haushaltshygiene, gute Praktiken zur Erhaltung der Unversehrtheit und Intaktheit von Räumen und Mobiliar.

- Die **Beratungs- und Unterstützungsangebote von Go Housing** bieten vorbeugende Maßnahmen zur emotionalen Bewältigung und Konfliktmediation.

- Beachten Sie die geltenden Vorschriften über die Aufteilung der Kosten zwischen Vermieter/in und Mieter/in.

- Bei konventionierten Verträgen ist ein **Protokoll zu unterzeichnen, das den Zustand der Wohnung bei der Übergabe bestätigt**. Dieser Bericht wird dann bei Beendigung des Mietverhältnisses aktualisiert. Es empfiehlt sich, dem Bericht Fotos beizufügen, die den tatsächlichen Zustand der Wohnung dokumentieren.

→ Für weitere Informationen empfehlen wir, die örtlichen Verordnungen zu lesen, wie sie z.B. in der Gemeinde Bozen gelten

→ Das Formular für das Übergabe- und Rückgabeprotokoll ist auf der Website der Gemeinde Bozen verfügbar

15

Es kann zu Konflikten und Missverständnissen kommen, wenn es um die Zuständigkeit und die Kostenteilung für regelmäßige Instandhaltungsarbeiten geht oder um den Fall, dass die Immobilie und ihr Inventar (z. B. Türen und Fenster, Haushaltsgeräte und Möbel) durch Unfälle oder aus anderen Gründen beschädigt werden. Diesbezügliche Hinweise sind in der Regel in Mietverträgen enthalten, aber es gibt zusätzliche Dokumente und Praktiken, die helfen können, mit Situationen der Unsicherheit und potenzieller Konflikte umzugehen.

### WIE BEWÄLTIGEN

- Sowohl der Mieterschutz als auch der Verband der Hauseigentümer bieten Beratung und Mediation zur Lösung von Konflikten zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen an.

- Ersetzen Sie beschädigte Möbel und Geräte durch gebrauchte, gut erhaltene. Das **Wiederverwendungszentrum der Gemeinde Bozen** stellt Haushaltsgeräte und Möbel je nach Verfügbarkeit im **Lager in der Comini Straße 16 in Bozen** kostenlos zur Verfügung. Die Stadt Bozen organisiert außerdem das ganze Jahr über an verschiedenen Orten in der Stadt **Sperrmüllfeste**: Bei diesen Veranstaltungen können gut erhaltene und funktionstüchtige Möbel, Haushaltsgeräte und Einrichtungsgegenstände kostenlos gespendet oder getauscht werden.

- Handelt es sich um unbeabsichtigt entstandene Schäden oder Brüche, die den Verlust der Wohnung gefährden, kann die **Schuldnerberatung der Caritas** zwischen Mieter/in und Vermieter/in vermitteln, indem sie einen Rückzahlungsplan für die Schulden vorschlägt, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind. Es ist wichtig, dass rechtzeitig gehandelt wird. In besonderen Fällen kann die Caritas auch mit finanzieller Hilfe in Form eines zinslosen Darlehens oder einer Spende eingreifen.

→ Weitere Informationen zu den Dienstleistungen des Wiederverwendungszentrum der Stadt Bozen

# 3d Szenario 4

## Verlassen der Wohnung

16

### WIE VORBEUGEN

- Die **Beratungs- und Unterstützungsangebote von Go Housing** informieren über Verträge: Dauer, Verlängerung und Bedingungen, die zu einer vorzeitigen Beendigung führen können. Die Teilnehmer/innen des Projekts kennen somit die Bedingungen für den Einzug in die Wohnung und den Auszug aus der Wohnung und werden ermutigt, vorausschauend zu planen.

- Ein **transparenter Umgang mit dem Thema und ein angemessener Zeitrahmen** ermöglichen es den Bewohner/innen, die notwendigen Maßnahmen für den Auszug aus der Wohnung zu ergreifen. Auch wenn die Bedingungen und Fristen im Vertrag angegeben sind, ist es gute Praxis, dass der/die Vermieter/in den/die Mieter/in rechtzeitig über die Absicht informiert, wieder einzuziehen, so dass eine Fristverlängerung beantragt werden kann, um eine alternative Wohnlösung zu finden. Es ist nämlich möglich, einen anderen Zeitrahmen als die üblichen 6 Monate vorzusehen. In diesem Fall muss die Änderung bei Vertragsabschluss angegeben werden, wobei darauf zu achten ist, dass sie von den betroffenen Parteien verstanden wird.

- **Mediation durch den Verband der Hauseigentümer und den Mieterschutz:** Die vorzeitige Beendigung des Vertrags aus Gründen der Nichterfüllung oder des vertragswidrigen Verhaltens sieht genaue Regeln und Bedingungen vor. Der Mieterschutz und der Verband der Hauseigentümer bieten Unterstützung und Beratung in diesem Bereich an.

17

Für den Fall, dass der/die Eigentümer/in der Immobilie diese wieder in Besitz nehmen will oder die Laufzeit des Mietvertrags erreicht ist, gibt es unterschiedliche Maßnahmen, um die Unannehmlichkeiten für den Haushalt, der die Wohnung verlassen muss, zu begrenzen.

### WIE BEWÄLTIGEN

- **Gesuch um Zuweisung einer Sozialwohnung (WOBI):** 3 Punkte werden in der WOBI-Rangliste an diejenigen vergeben, die sich nach einer Räumungsverfügung bewerben. Die Punkte werden vergeben, wenn die Räumung auf den regulären Ablauf eines Mietvertrags von mindestens drei Jahren zurückzuführen ist und wenn der/die Antragsteller/in nachweist, dass er/sie seit mindestens drei Jahren in der Wohnung wohnt, aus der er/sie geräumt werden soll.

→ Weitere Informationen finden Sie im [Leitfaden über Wohnungszuweisungen des WOBI](#)

In der Provinz Bozen gibt es zwei Kategorien von Mietverträgen, die sich in einigen wichtigen Punkten unterscheiden.

**Freier Vertrag:** Die Mindestdauer beträgt vier Jahre plus vier Jahre. Die Höhe des Mietzinses und der Kautions werden vom Vermieter/von der Vermieterin frei festgelegt.

**“Preisgebundener” oder “konventionierter” Vertrag:** Mindestlaufzeit von drei Jahren mit zweijähriger Verlängerungsmöglichkeit. Die Höhe des Mietzinses hängt von den Merkmalen der Immobilie ab und wird zwischen einem Mindest- und einem Höchstbetrag in örtlichen Vereinbarungen festgelegt, die von den Vertreter/innen der Eigentümer- und Mieterverbände ausgearbeitet werden. Für Vermieter/innen und Mieter/innen sind Steuervorteile vorgesehen. Übergangsverträge und Verträge für Studierende sind ebenfalls in diesem Modell enthalten.

## Kontakte Partner

**Verein La Strada - Der Weg  
Beratung Go Housing**

Romstraße 100A, 39100 Bozen  
Tel. 334 6743294  
E-mail: go-housing@lastrada-derweg.org

**Caritas Diözese Bozen-Brixen  
Sozialberatung**

Sparkassenstraße 1, 39100 Bozen  
Tel. 0471 304308  
E-mail: cda@caritas.bz.it

**Caritas Diözese Bozen-Brixen  
Schalter Domus - Beratung Go Housing**

Freinademetzstraße 11, 39100 Bozen  
Tel. 0471 304769  
E-mail: domus@caritas.bz.it

**Caritas Diözese Bozen-Brixen  
Schuldnerberatung**

Sparkassenstraße 1, 39100 Bozen  
Tel. 0471 304380 / Tel. 335 1760546  
E-mail: sb@caritas.bz.it

**Stadt Bozen  
Amt für Wohnbau**

Lanciastraße 4/a, 39100 Bozen  
Tel. 0471 997915  
E-mail: 8.2.0@gemeinde.bozen.it

**Institut für den Sozialen Wohnbau  
des Landes Südtirol Mieterservicestelle**

Mailandstraße 2, 39100 Bozen  
Tel. 0471 906666  
E-Mail: info@wobi.bz.it

## Nützliche Kontakte

**Patronat INCA AGB-CGIL**

Romstraße 50B / 52, 39100 Bozen  
Tel. 0471 926545  
E-mail: bolzano@inca.it

**CISL-SGB Gewerkschaft**

Werner von Siemens Straße 23, 4. Etage,  
39100 Bozen  
Tel. 0471 568400  
E-mail: info.bz@sbgcisl.it

**Südtirol Gewerkschaft Kammer  
CAF UIL-SGK SERVICE ZENTRUM**

Ada Buffulini Straße 4, 39100 Bozen  
Tel. 0471 245601

**Landesstelle des Patronates KVW-ACLI**

Alto Adige Straße 28, 39100 Bozen  
Tel. 0471 978677  
E-mail: patronat@kvw.org

**Nationaler Verband der  
Kondominiumverwalter  
Sektion Bozen - Südtirol**

Italienallee 29, 39100 Bozen  
Tel. 0471 1921326  
E-mail: info@anaci.bz.it

**Verband der Hauseigentümer**

Italienallee 22, 39100 Bozen  
Tel. 0471 271135  
E-mail: info@ape-altoadige.com

**Mieterschutz**

Matteotti Platz 1, 39100 Bozen  
Tel. 0471 911012  
E-mail: info@centrocasa.bolzano.it

**Wiederverwendungszentrum  
der Stadt Bozen**

Ludwig von Comini Straße 16, 39100 Bozen  
Tel. 348 1561706

## Sozialsprengel - Finanzielle Sozialhilfe

**Betrieb für Sozialdienste Bozen  
Finanzielle Sozialhilfe**

Anita Pichler Platz 12, 39100 Bozen  
Tel. 0471 457700 / 0471 1626021  
E-mail: urp@aziendasociale.bz.it

**Bezirksgemeinschaft Wipptal**

Bahnhofstraße 1, 39049 Sterzing  
Tel. 0472 726470  
E-mail: info@wipptal.org

**Bezirksgemeinschaft Burggrafenamt**

Otto Huber Straße 13, 39012 Meran  
Tel. 0473 205110  
E-mail: info@bzgbga.it

**Bezirksgemeinschaft Überetsch-Unterland**

Laubengasse 26, 39044 Neumarkt  
Tel. 0471 826400  
E-mail: info@bzgugue.org

**Bezirksgemeinschaft Salten - Schlern**

Kampill Center, Innsbrucker Straße 29,  
39100 Bozen  
Tel. 0471 319400  
E-mail: info@ccsaltosciliar.it

**Bezirksgemeinschaft Eisacktal**

Säbenertorgasse 3, 39042 Brixen  
Tel. 0472 830997  
E-mail: info@bzgeis.org

**Bezirksgemeinschaft Pustertal**

Dantestraße 2, 39031 Bruneck  
Tel. 0474 412900  
E-mail: info@bzgpust.it

**Bezirksgemeinschaft Vinschgau**

Hauptstraße 134, 39028 Schlanders  
Tel. 0473 736800  
E-mail: info@bzgvin.it