

# Freiheitlicher

## ZEHN-PUNKTE-PLAN

### Leistbares Wohnen

Seit Jahren hat sich die Freiheitliche Partei immer wieder mit der überbeuerten und schwierigen Wohnsituation in Südtirol auseinandergesetzt. Trotz Ankündigungen der bisherigen Landesregierungen, das Wohnen in Südtirol erleichtern und billiger gestalten zu wollen, hat sich die Lage nicht gebessert – im Gegenteil. Immer mehr Südtiroler sind der finanziellen Belastung durch die hohen Miet- und Kaufpreise nicht mehr gewachsen.

Seit Beginn dieser Legislaturperiode arbeiten wir Freiheitliche intensiv an einer Reihe von Maßnahmen, die wir in Form von Gesetzesentwürfen und Beschlussanträgen in den Südtiroler Landtag einbringen und die Landesregierung endlich zum Handeln auffordern.

Eine erfolgreiche Wohnbaupolitik muss für uns Freiheitliche die lokalen Voraussetzungen und Begebenheiten berücksichtigen, den heutigen Bedürfnissen der Menschen und Familien gerecht werden, das Eigentum schützen und Südtirols Ressourcen sparen.

### **Südtirol - ein teures Pflaster**

Angefangen bei den Grundstückspreisen über die Wohnungsmieten, den Kauf, Neubau oder die Sanierung eines Eigenheims: Wohnraum und Bauen in Südtirol ist teuer. Trotz der derzeitigen Förderungen durch das Land sind die Mieten für viele Südtiroler zu hoch geworden und immer weniger schaffen es, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Im Vergleich mit den südlicheren Regionen Italiens weist Südtirol zwar ein hohes Pro Kopf Einkommen auf, doch längst stehen die hierzulande ausbezahlten Gehälter in einem bedenklichen Verhältnis zu den effektiven Lebenshaltungskosten.

Bei den Wohnkosten ist dieses Missverhältnis besonders stark erkennbar. Bei mittlerer Gehaltsstufe regelmäßig zu Arbeiten reicht in Südtirol oft nicht mehr aus, um einen Bau- oder Kaufkredit über mehrere Hunderttausend Euro stemmen zu können. Durch niedrige Anfangsgehälter, geringe Rücklagen, Familiengründung und Erziehungstätigkeit ist es für jüngere Menschen und Familien aus eigener Kraft ganz besonders schwierig sich ein Eigenheim zu leisten. Nur Wer Glück hat, kann auf die Hilfe der Eltern in Form von großzügigen finanziellen Zuwendungen oder auf ein entsprechendes Erbe zählen.

## **Knappe Ressourcen – Flächenverbrauch verringern**

Aufgrund der Beschaffenheit unseres gebirgigen Landes stehen nur 5,5% der Gesamtfläche als bewohnbare Fläche zur Verfügung. Dieser knapp vorhandene und wirtschaftlich genutzte Bau- und Kulturgrund ist bereits dicht besiedelt und dementsprechend teuer. In den letzten Jahrzehnten wurde bereits stark in das landwirtschaftliche Grün hinein gebaut, während manche bestehenden Siedlungsgebiete eine oft geringe Baudichte aufweisen. Eine weitere Zersiedelung und die damit verbundene Flächenverschwendung muss verhindert werden.

## **Eigenverantwortung: Ausverkauf, Anforderungen und Ansprüche**

Neben den hohen Grundstückspreisen stellt der hohe Anteil an Zweitwohnungen (20%), die rein touristisch genutzt werden oder leer stehen eine zusätzliche Belastung für den Wohnungsmarkt dar. Oft sind es gerade jene Tourismus-Hochburgen, welche besonders viele Zweitwohnungen aufweisen. Die vorgeschriebenen Baustandards in Südtirol zählen zu den höchsten im Alpenraum. Hier gilt es zu evaluieren, wo Einsparungen möglich und sinnvoll sind. Dasselbe gilt für die Ansprüche.

## **Wohnsituation in Veränderung**

Noch vor einem Jahrhundert war in Südtirol das Zusammenleben von Großfamilien im Mehrgenerationenhaus eine weit verbreitete Form des Wohnens. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Familien kleiner und die Landwirtschaft als größter Arbeitgeber wurde relativ schnell von Handel, Tourismus, Handwerk und nicht zu Letzt vom öffentlichen Dienst abgelöst. Ein weiterer Wandel vollzog sich in den 1960er und vor allem ab den 1970er Jahren als sich für viele Südtiroler die wirtschaftliche Möglichkeit eröffnete eine eigene Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Reihenhaus mit kleinerem oder größerem Garten zu verwirklichen. Trotz der demografischen und gesellschaftlichen Veränderung setzt sich dieser

Trend zum Eigenheim in Südtirol bis heute fort. Heute sind kleine Haushalte mit nur 1-3 Mitgliedern immer mehr die Regel und die höhere Lebenserwartung führt dazu, dass die Menschen den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus bzw. den Tod des Ehepartners noch lange überleben und oft in übergroßen Wohnverhältnissen leben.

Auch das Berufsleben und die damit verbundene Mobilität unterliegen heute einer stärker werdenden Veränderung und stellen neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Lebenslange Beschäftigungen am selben Arbeitsplatz gehören bereits jetzt in einigen Branchen der Vergangenheit an und für andere Berufsbilder müssen Arbeitskräfte aus dem Ausland angesprochen werden.

### **Versäumnisse der Politik**

Mehrere Gesetzesdschungel, parallel arbeitende Strukturen und Behörden, Durchführungsbestimmungen, Richtlinien und deren Ausnahmen, ein nicht erkennbares Wohnbaukonzept, der geringe Anteil an Mietwohnungen und eine Förderungspolitik, die nicht mehr auf die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung zugeschnitten ist, haben die Wohnsituation für viele Südtirol verschärft.

Um den heutigen Erfordernissen gerecht werden zu können muss der Südtiroler Wohnungsmarkt flexibler gestaltet und effizienter koordiniert werden. Begleitet von klaren Gesetzen und einer gezielten Wohnbauplanung.

Neben mittel- und langfristigen Maßnahmen, muss bereits jetzt in allen Bereichen der Südtiroler Wohnbaupolitik nach Möglichkeiten gesucht werden, um für eine möglichst breite Gesellschaftsschicht das Wohnen leistbarer machen. Die folgenden zehn Punkte sind ein Teil der freiheitlichen Impulse zur Wohnungspolitik in Südtirol und fordern den Südtiroler Landtag und die Landesregierung zum Handeln auf:

### **Andreas Leiter Reber**

Parteiobmann



# Freiheitlicher Zehn-Punkte-Plan zum leistbaren Wohnen

## 1. Mehr Mietwohnungen für einen gesunden Wohnungsmarkt

Südtirol hat seit Jahrzehnten den privaten freien Mietwohnungsmarkt sträflich vernachlässigt. Derzeit sind im ganzen Land nur ca. 12.000 Mietwohnungen am freien Markt mit entsprechend hohen Preisen und Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden. Gleichzeitig werden knappe 13.000 Wohnungen als Zweitwohnungen touristisch genutzt und weitere 15.000 Wohnungen aller Wohnungen in Südtirol sind Zweitwohnungen oder stehen leer. Durch die Einführung entsprechender Anreize kann ein Teil dieser Wohnungen wieder auf den Wohnmarkt gebracht werden. Auch die derzeitige Rolle des Südtiroler Wohnbauinstituts (WOBI) muss überdacht werden. Ein Teil der vom WOBI errichteten Wohnungen und Gebäuden könnte auf dem freien Markt oder mit abgestuften Mietpreisen angeboten werden. In Zukunft sollen für den Mietwohnungsmarkt insgesamt mehr Flächen zu Verfügung gestellt werden. Vordergründig sollen diese über höhere Baudichten, Wiedergewinnungspläne und in Ortszentren realisiert werden. Dieser Vorschlag berücksichtigt auch die Tatsache, dass die Bedürfnisse in unserer modernen und mobilen Gesellschaft andere sind als sie es vor ein paar Jahrzehnten waren. Junge Menschen kommen und gehen aus Ausbildungsgründen, wechseln öfter den Arbeitsplatz und damit auch den Wohnort, Ehen und Partnerschaften dauern oft kürzer. Damit ist das Bedürfnis nach mehrmaligem Umziehen gegeben. Mehr Angebot am freien Mietwohnungsmarkt sind zum Stillen dieser Nachfrage ein Erfordernis, auf das der Gesetzgeber eingehen muss.

✓ **Unser Vorschlag:** Anreize für die Vermietung von Zweitwohnungen und leerstehenden Wohnungen schaffen. Mehr Flächen für den Bau von



Mietwohnungen wiedergewinnen und ausweisen. Wohnungen für den freien Markt über das Wohnbauinstitut generieren. Zudem sollen auch die Kontrollen, ob konventionierte Wohnungen wirklich vermietet werden, verstärkt werden, denn derzeit werden die Bestimmungen gemäß Artikel 79 des Landesraumordnungsgesetzes (Konventionierter Wohnbau) oft nicht angewandt.

### 2. Hohe Baustandards überdenken

Südtirol hat die höchsten Baustandards im Alpenraum. Sie zerstören den Traum vom Eigenheim und treiben Preise für Mietwohnungen in atemberaubende Höhen. Teuer muss aber nicht zwingend besser bedeuten. Die Entwicklung am Bausektor hat in den letzten Jahren viele neue Materialien und Techniken hervorgebracht, welche die derzeitigen Regelungen und Baustandards kostengünstiger erfüllen. Besonders im privaten Wohnbau müssen die Baustandards und verpflichtenden Bestimmungen, wie etwa zu Baustoffanforderungen und Energieeffizienz, auch an der Kosteneffizienz gemessen und festgelegt, an neue Techniken angepasst oder aufgrund gewonnener Erkenntnisse überdacht werden.

✓ **Unser Vorschlag:** Die Landesregierung überprüft sämtliche verpflichtende Bauvorschriften und Baustandards des Landes betreffend Baustoffanforderungen, Energieeffizienz, Energieausweis, Autostellplatzverpflichtungen, Gemeinschaftsflächen, Schallschutz und Brandschutz auf eine mögliche Reduzierung der Materialkosten und technischen Kosten zu prüfen und die derzeit geltenden Bauvorschriften und die Höhe der Baustandards auf ihre Notwendigkeit bzw. auf kostengünstigere Alternativen. Mit dem Ziel im privaten Wohnbau die Baukosten zu senken, nimmt die Landesregierung dann in jenen Bereichen, in denen es aufgrund dieser Kosten/Nutzen-Überprüfung sinnvoll erscheint, eine Anpassung der Baustandards und Bauvorschriften vor.

📌 **Unsere Initiative:** Beschlussantrag Nr. 79/19-XVI „Leistbares Wohnen: Senkung der Baukosten für den privaten Wohnbau“ vom 29. März 2019

### 3. Einheimische unterstützen: Zugang zu Sozialwohnungen anpassen

Der Staat schreibt eine zehnjährige Ansässigkeitspflicht als Voraussetzung für den Erhalt einer Sozialwohnung vor. In Südtirol reichen hingegen bereits fünf Jahre als Zugangsvoraussetzung aus. Die viel niedrigeren Hürden zum Erhalt einer Sozialwohnung ziehen ärmere Menschen aus dem restlichen Staatsgebiet nach Südtirol. Dieser Umstand belastet auf Dauer unser hiesiges System der Sozialwohnungen. Die Sozialkassen dürfen nicht als Anreiz für die Einwanderungen dienen, denn dies kommt einem klaren Missbrauch gleich. Hiesige Sozialleistungen, die mit einer geringeren Ansässigkeitshürde versehen sind als auf gesamtstaatlicher Ebene, führen unweigerlich in den Systemkollaps. Das soziale Netz dient nicht mehr den Einheimischen, sondern wird als Einnahmequelle von den Einwanderern und deren Familien in fremden Staaten angezapft. Wir Freiheitliche fordern eine Anpassung der Ansässigkeitshürde an den staatlichen Standard von zehn Jahren. Der geförderte Wohnbau in Südtirol darf kein Magnet für Sozialtourismus sein!

✓ **Unser Vorschlag:** Das Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 (Wohnbauförderungsgesetz) wird wie folgt geändert:

1. Artikel 45 Absatz 1 Buchstabe a) des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 erhält folgende Fassung: „a) sie müssen mindestens zehn Jahre lang ihren Wohnsitz in Südtirol gehabt haben und zum Zeitpunkt des Antrages seit mindestens zwei Jahren ihren Wohnsitz in einer Südtiroler Gemeinde haben“.

2. Artikel 97 Absatz 1 Buchstabe a) des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 erhält folgende Fassung: „a) sie müssen ihren Wohnsitz seit mindestens zehn Jahren in Südtirol und seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde, in der die Wohnungen liegen, haben.“

📌 **Unsere Initiative:** Beschlussantrag Nr. 85/19-XVI „Anpassung der Punkte bei der Wohnbauförderung“ vom 15. April 2019

### 4. Räumungsverfahren: Vermietern den Rücken stärken

Um Vermietern Rechtssicherheit bieten zu können und sie vor der Gefahr von Mietausfällen zu schützen, braucht es dringend schnellere Räumungsverfahren. Es darf nicht sein, dass sich Vermieter in ihren eigenen vier Wänden von Mietbetrügern auf der Nase herumtanzen lassen müssen. Wir Freiheitliche fordern die längst überfällige Aufstockung des zuständigen Verwaltungspersonals der Justiz, um Räumungsverfahren deutlich schneller abwickeln zu können.

✓ **Unser Vorschlag:** Das Land hat keine direkte Zuständigkeit im Justizbereich. Nachdem das Verwaltungspersonal aber bereits seit über zwei Jahren auf die Region übergegangen ist, wäre es an der Zeit dort Personal aufzustocken, damit Räumungsverfahren nicht wegen Personalknappheit verzögert werden. Landeshauptmann Arno Kompatscher hat die Errichtung einer Agentur für das Justizpersonal angekündigt, bis heute ist aber nichts passiert. Wir Freiheitliche fordern, dass die Landesregierung jährlich einen Bericht und eine Statistik über die Zahl und die durchschnittliche Dauer der Räumungsverfahren veröffentlicht und die von ihr Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren. Damit wird das Problembewusstsein erhöht und die Öffentlichkeit kann die Effizienz überprüfen.

### 5. Mittelstand unterstützen: Zugang zu Förderungen erleichtern

Die im Frühjahr 2015 von der Landesregierung mittels Beschlusses festgelegte Mindestanzahl von 20 Punkten für den Kauf respektive 23 Punkten für den Neubau, die für die Einreichung und Zulassung von Wohnbauförderungen notwendig sind, hat sich in der Zwischenzeit als nicht praktikabel erwiesen. Sie stellt eine hohe Hürde für jene Bürger dar, die bauen möchten. Das Erreichen der notwendigen 23 Punkte, um eine Zulassung zur Wohnbauförderung zu erhalten, ist für viele sehr schwierig. Vor allem Alleinstehenden und jungen Menschen ist der Weg zur



Wohnbauförderung so gut wie versperrt. Auch Wohnbaugenossenschaften haben unter diesen Bedingungen mit der Schwierigkeit zu kämpfen, genügend Mitglieder zu finden, welche die nötige Punkteanzahl erreichen, damit mit dem vorgesehenen Bau begonnen werden kann.

Wir Freiheitliche fordern die Landesregierung dazu auf, sämtliche verwaltungstechnische Schritte in die Wege zu leiten, damit sowohl für den Kauf als auch den Neubau von Wohnungen die Mindestanzahl der notwendigen 20 Punkte gleichgesetzt wird. Außerdem sollen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnbaugenossenschaften so angepasst werden, dass offene Plätze, die den Baubeginn nicht ermöglichen, mit jenen Interessenten besetzt werden können, die trotz nicht Erreichens der vollen Punkteanzahl ein entsprechendes Ansuchen gestellt haben. Mittelfristig soll das gesamte derzeitige Punktesystem auf den Prüfstand, weil viele Südtiroler Familien keinen Zugang zur Wohnbauförderung mehr haben und stattdessen immer mehr Zuwanderer von den Fördermitteln profitieren. Beispielsweise sollte eine mehrjährige Berufstätigkeit der antragstellenden Frau in der Familie begünstigt werden, weil dies typischerweise bei Einheimischen der Fall ist, während Frauen in Zuwandererfamilien oft nicht berufstätig sind, dafür aber mehr Kinder haben. Die Förderkriterien sollen sich an der Lebenswelt und den Bedürfnissen der Einheimischen ausrichten. Auch die EEEV ist in diesem Sinne nicht treffsicher und diskriminiert Einheimische, z.B. dadurch, dass Immobilien in den Herkunftsländern der Zuwanderer nicht in die Bewertung einfließen, Immobilien der Südtiroler hingegen immer. Die EEEV muss auf den Prüfstand, entweder überarbeitet oder in dieser Form abgeschafft werden.

✓ **Unser Vorschlag:** Die Landesregierung ändert ihren Beschluss Nr. 423 vom 14. April 2015 (Geförderter Wohnbau – Zusätzliche Modalitäten und Kriterien für die Einreichung und Genehmigung der Gesuche um Wohnbauförderungen für den Neubau und Kauf ab dem 1.05.2015) und verlangt für den Kauf und den Neubau dieselbe Punktezahl.

### 6. Modernes Wohnen in alten Mauern – Vorhandene Bausubstanz wiedergewinnen

Die historische und gewachsene Bausubstanz ist ein Teil unseres kulturellen Erbes und trägt wesentlich zum Reiz der Südtiroler Kulturlandschaft bei. Die Sanierung, Restaurierung und zeitgemäße Nutzbarmachung von ortsprägenden Gebäuden und architektonischen Ensembles verstehen wir Freiheitliche als gesellschaftlichen Auftrag im Sinne einer aktiven Kultur- und Heimatpflege. Die Sanierung und eine moderne Form der Wiedergewinnung von alter Bausubstanz ist im Vergleich zum Neubau mit Mehrkosten und mit einem Mehraufwand verbunden. Besonders bei architektonisch oder historisch wertvollen und ortsprägenden Gebäuden ist eine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand notwendig und sinnvoll. Neben den zahlreichen, schützenswerten bäuerlichen Anwesen im ländlichen Raum, gilt es auch die ortsbildprägenden Altbauten in den Südtiroler Dorfzentren und Städten nicht zu vernachlässigen. Obwohl Südtirols bebaubare Fläche äußerst gering ist und die Grundstückspreise dementsprechend teuer sind, sind in mehreren Städten Südtirols kleinere und größere Stadtviertel zu finden, in denen bereits vorhandene Bausubstanz nicht (mehr) genutzt wird. Manche dieser Gebäude stehen unter keinerlei Schutz oder sind bereits in einem äußerst desolaten Zustand, andere wiederum können durch eine entsprechende Restaurierung und eine Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse nutzbar gemacht werden.

✓ **Unser Vorschlag:** Die Wiedergewinnung von vorhandener und oftmals historischer Bausubstanz in den Dorfzentren und Städten muss bei der Bautätigkeit und Wohnbauförderung des Landes deutlich stärker berücksichtigt werden.

Wohnraum für das Südtiroler Wohnbauinstitut oder für den geförderten und freien Wohnbau, welche vom Land finanziert werden, soll gezielt durch die Wiedergewinnung bereits vorhandener Kubatur oder durch deren

Ausbau und Ersetzung gewonnen werden. Durch diese Maßnahme können kostbarer Bau- und Kulturgrund geschont, baufällige Gebäude saniert, ortsbildprägende und historische Ensembles gerettet und Wohnraum im urbanen Zentrum geschaffen werden.

### **7. Aktivieren von leerstehenden Wohnungen durch „Sorgloses Vermieten“**

Viele Wohnungen stehen deshalb leer, weil sich die Eigentümer sorgen, die Mietzahlung nicht zu erhalten. Lieber als die Wohnung einem kreditunwürdigen Mieter zu überlassen, verzichten viele auf die Mieteinkünfte und lassen die Wohnung leer stehen. Eine Lösung – ähnlich dem „Vorarlberger Modell“ – könnte darin bestehen, dass das Institut für sozialen Wohnbau nach Prüfung der Wohnung den Mietvertrag mitunterzeichnet und damit für die Zahlung bürgt. Als Gegenleistung für diese Sicherheit soll ein Teil der Miete, z.B. 8 % an das Institut für sozialen Wohnbau fließen. Diese Möglichkeit soll für Gemeinden mit Wohnungsnot, also die urbanen Zentren gelten. Im öffentlichen Interesse sollte es einen zweifachen Filter geben: zum einen sollen nur jene Vermieter auf diese Weise abgesichert werden, die einen begünstigten Wohnungsmietvertrag unter Einhaltung der Gebietsabkommen im Sinne des Gesetzes 431/1998 abgeschlossen haben. Zum anderen soll das Institut für sozialen Wohnbau die Wohnungen vorab begutachten und zur Vermietung auf diese Weise zulassen. Die Auswahl der Mieter soll grundsätzlich den Vermietern überlassen werden und nur einer überprüfenden Zulassung des Instituts unterworfen werden. Bei einer zwangsweisen Zuweisung von Mietern bestünde die Gefahr, dass die Vermieter ihre Wohnungen nicht überlassen wollen.

✓ **Unser Vorschlag:** Mit Landesgesetz Folgendes beschließen:

1. In Gemeinden mit Wohnungsnot können leerstehende Wohnungen unter folgenden Bedingungen „sorglos vermietet“ werden:

- a) die Wohnungen werden mit einem begünstigten Wohnungsmietvertrag unter Einhaltung der Gebietsabkommen in Durchführung von Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 431 vom 9. Dezember 1998 vermietet;
- b) die Wohnungen werden vom Institut für sozialen Wohnbau vorab begutachtet und zur Vermietung zugelassen;
- c) der vom Vermieter ausgewählte Mieter wird vorab vom Institut für sozialen Wohnbau geprüft und zugelassen. In Alternative kann der Mieter im Einverständnis mit dem Vermieter vom Institut für sozialen Wohnbau ausgewählt werden;
- d) der Vermieter zahlt 8 % der Miete an das Institut für sozialen Wohnbau.

2. Das Institut für sozialen Wohnbau unterzeichnet den Mietvertrag gemeinsam mit dem Mieter und haftet damit für die Zahlung der Miete und etwaige Schäden.

### **8. Altersgerecht statt lebenslänglich wohnen**

Bis vor wenigen Jahrzehnten war in Südtirol das Zusammenleben im meist elterlichen Mehrgenerationenhaus eine weit verbreitete Form des Wohnens. Erst in den 1960er und vor allem ab den 1970er Jahren eröffnete sich für viele Südtiroler die wirtschaftliche Möglichkeit ein Einfamilienhaus oder ein Reihenhauses mit kleinerem oder größerem Garten zu verwirklichen. Dieser Traum vom Eigenheim im Grünen lässt sich heute oft nur mit einem bedenklich hohen finanziellen Aufwand verwirklichen. Trotz finanzieller Förderung verschulden sich junge Menschen und Eheleute für mehrere Jahrzehnte. Zugleich gibt es Senioren und alleinstehende ältere Menschen, die in einem relativ großen geförderten Reihenhauses leben und sich vielleicht in einer kleineren Wohnung im Erdgeschoss oder in einer Etagenwohnung mit Aufzug wohler fühlen würden. Das Verlassen der eigenen vier Wände kommt für viele ältere Menschen gar nicht in Frage, zu viele Erinnerungen und Emotionen hängen daran und ein Umzug in geeignetere und komfortablere Räumlichkeiten überfordert sie. Andere sind mit einer mehrstöckigen Wohnung oder aufgrund der Abgelegenheit des Hauses überfordert und wünschen sich eine kleinere, altersgerechte Wohnung im Zentrum.

✓ **Unser Vorschlag:** Für Senioren soll der Anreiz zum Erwerb einer kleineren Wohnung geweckt werden und das im Beispiel genannte geförderte Reihenhaus würde für Familien mit größerem Wohnbedarf frei. In Städten und größeren Dörfern sollen auch verschiedene Projekte des Co-Housings, von Wohngemeinschaften und des betreuten Wohnens initiiert und erprobt werden.

### 9. Wohnraum schaffen – Baudichte erhöhen

Nur ein geringer Teil unseres Landes eignet sich für die Besiedelung und die verfehlte Wohnpolitik der jüngsten Jahrzehnte hat zu einer starken Zersiedelung und einer Verschwendung des knappen Kulturgrunds geführt. Deshalb muss Südtirol mit der Ausweisung von neuen Baugründen besonders überlegt und sparsam umgehen. Es ist ratsam die Baudichte in den Ortszentren und in den bestehenden, geschlossenen Wohngebieten zu erhöhen. In den urbanen Zentren soll stärker in die Höhe gebaut werden. Ein Dach kostet immer gleich viel, egal ob es auf zwei oder vier Etagen aufgesetzt wird. Wie unsere Altstädte beweisen, bietet auch eine dichte Verbauung hohe Lebensqualität, wenn richtig geplant wird. Am Land sollen statt unzähliger Reihenhäuser vermehrt dreistöckige Gebäude mit mindestens zwei Wohnungen pro Etage errichtet werden. Wenn hierbei Terrassen und Gemeinschaftsgärten eingeplant werden, findet diese Art des Wohnens auch am Land Anklang, wie die Erfahrung zeigt.

✓ **Unser Vorschlag:** Gemeinden sollen die Baudichte in den urbanen Zentren und den bereits bestehenden Wohnbauzonen erhöhen. Am Land sind dreistöckige Häuser mit jeweils zwei Wohnungen pro Etage, Terrassen und Gemeinschaftsgärten den zahlreichen Einzelhäusern und Reihenhaussiedlungen vorzuziehen.

### 10. Vermieten attraktiv machen: Immobiliensteuer GIS auf Mietwohnungen senken

Angesichts des knappen Wohnraums in Südtirol muss es das Ziel der Politik sein, die vielen tausend leerstehenden Wohnungen im Land wieder dem



Mietmarkt zuzuführen. Um die Objekte nicht der Spekulation zu überlassen, muss das Vermieten wieder attraktiver werden. Wir Freiheitliche wollen Vermieter mit einer Reduzierung der GIS belohnen. Im Gegenzug soll die Gemeindeimmobiliensteuer bei langen leerstehenden Wohnungen auf 15 Promille erhöht werden. Es gibt allerdings auch lange leerstehende Zweitwohnungen, die für den Mietmarkt nicht attraktiv sind. Damit Eigentümer solcher Wohnungen nicht bestraft werden, sollen sie die Möglichkeit bekommen, ihre leerstehende Wohnung dem Institut für sozialen Wohnbau zur Vermietung zu überlassen. Falls dieses ablehnt, sollen sie nicht mit dem erhöhten GIS-Satz bestraft werden.

✓ **Unser Vorschlag:** Artikel 9 Absatz 8 erster Unterabsatz des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 „Einführung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS)“ wird wie folgt abgeändert:

„Die Gemeinden können in den nachfolgend taxativ aufgelisteten Fällen herabgesetzte Steuersätze beschließen, wobei der Grundsatz gilt, dass der Steuersatz für vermietete Wohnungen mindestens 0,2 und höchstens 0,5 Prozent beträgt und dass auf gleiche oder vergleichbare Situationen immer derselbe Steuersatz angewandt werden muss.“

Dem Artikel 9 des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 „Einführung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS)“ wird folgender Absatz hinzugefügt:

„Wohnungen, die länger als zwölf Monate leer stehen, unterliegen einem Steuersatz von 1,5 bis 2 Prozent. Eine Wohnung gilt nicht als leerstehend, wenn sie dem Institut für sozialen Wohnbau im Sinne von Artikel 23 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 „Wohnbauförderungsgesetz“ zur Miete angeboten wurde und dieses die Wohnung abgelehnt hat.“

👉 **Unsere Initiative:** Beschlussantrag Nr. 78/19-XVI „GIS-Anpassung - Vorhandenen Wohnraum nutzen“ vom 29. März 2019

Als Quellen für die in obiger Ausführung verwendeten statistischen Daten dienen die für die Wohnpolitik zuständigen Landesstellen, das Arbeitsinstitut AFI, das Landesstatistikinstitut ASTAT sowie beantwortete Landtagsanfragen der Freiheitlichen Landtagsfraktion.