An den
Präsidenten des Südtiroler Landtages
Herrn Dr. Josef Noggler
Bozen

Bozen, den 5. Juni 2019

LANDESGESETZENTWURF

Begleitbericht zum Landesgesetzentwurf „Maßnahmen für leistbares Wohnen"

Immer mehr Südtiroler sind der finanziellen Belastung durch die hohen Miet- und Kaufpreise nicht mehr gewachsen. 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.

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.

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. In der Regel sind es gerade die Tourismus-Hochburgen, die 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.

Noch vor einem Jahrhundert war in Südtirol das Zusammenleben von Großfamilien im Mehrgenerationenhaus eine weit verbreite 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

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org

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.

Der 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.

Nun zu den einzelnen Punkten:

Art. 1 - Mindestpunktezahl für Wohnbauförderungen

Die im Frühjahr 2015 von der Landesregierung mittels Beschlusses Nr. 423/2015 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.
Deshalb sollen 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.

Art. 2 - Senkung der Gemeindeimmobiliensteuer auf vermietete Wohnungen und Erhöhung auf leerstehende Wohnungen

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. Deshalb sollen Vermieter mit einer Reduzierung der GIS belohnt werden. 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.

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org

Art. 3 - „Sorgloses Vermieten“ zur Aktivierung von leerstehenden Wohnungen

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 (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.

Art. 4 - Beschleunigung der Räumungsverfahren

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. Es braucht deshalb dringend die längst überfällige Aufstockung des zuständigen Verwaltungspersonals der Justiz, um Räumungsverfahren deutlich schneller abwickeln zu können.

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. In Zukunft soll die Landesregierung jährlich einen Bericht und eine Statistik über die Zahl und die durchschnittliche Dauer der Räumungsverfahren veröffentlichen und die von ihr ergriffenen Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren. Damit wird das Problembewusstsein erhöht und die Öffentlichkeit kann die Effizienz überprüfen.

Art. 5 - Senkung der Baukosten für den privaten Wohnbau

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.

Deshalb soll die Landesregierung 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 überprüfen und

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org

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.

L. Abg. Andreas Leiter Reber

L. Abg. Ulli Mair

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org

An den
Präsidenten des Südtiroler Landtages
Herrn Dr. Josef Noggler
Bozen

Bozen, den 5. Juni 2019

LANDESGESETZENTWURF

Maßnahmen für leistbares Wohnen

Art. 1
Mindestpunktezahl für Wohnbauförderungen

1. Die Mindestpunktzahl zum Zwecke der Einreichung und Zulassung zu den in Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben E01 und E04 des Landesgesetzes Nr. 13/98 genannten Wohnbauförderungen wird auf 20 Punkte für den Kauf und 23 Punkte für den Neubau festgelegt, wobei die Zuweisungsmodalitäten der Punktezahl in der ersten Durchführungsverordnung D.LH. Nr. 42/1999 vorgesehen sind.

2. Zu Wohnbaugenossenschaften mit offenen Plätzen, die den Baubeginn nicht ermöglichen, können auch jene Interessenten beitreten, die trotz Nichterreichens der vollen Punkteanzahl ein entsprechendes Ansuchen gestellt haben.

Art. 2
Senkung der Gemeindeimmobiliensteuer auf vermietete Wohnungen und Erhöhung auf leerstehende Wohnungen

1. Artikel 9 Absatz 8 erster Unterabsatz des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 „Einführung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS)“ erhält folgende Fassung:
„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:“

2. 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.“

Art. 3
„Sorgloses Vermieten“ zur Aktivierung von leerstehenden Wohnungen

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

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org

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 zuglassen;
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.

Art. 4
Beschleunigung der Räumungsverfahren

1. Die Landesregierung veröffentlicht jährlich einen Bericht und eine Statistik über die Zahl und die durchschnittliche Dauer der Räumungsverfahren und die Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren.

Art. 5
Senkung der Baukosten für den privaten Wohnbau

1. Die Landesregierung überprüft alle Bauvorschriften des Landes betreffend Baustoffanforderungen, Energieeffizienz, Energieausweis, Autostellplatzverpflichtungen, Gemeinschaftsflächen, Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten und legt mit dem Ziel des leistbaren Wohnens für den privaten Wohnbau Mindeststandards fest, die zu einer Kostensenkung führen.

Art. 6
Inkrafttreten

1. Dieses Gesetz wird im Amtsblatt der Region kundgemacht. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet, es als Landesgesetz zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

L. Abg. Andreas Leiter Reber

L. Abg. Ulli Mair

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I-39100 Bozen
Tel. 0471 946 212
Fax 0471 946 301
freiheitliche@landtag-bz.org