

An die
Präsidentin des Südtiroler Landtages
Frau Rita Mattei
Bozen

Bozen, den 24. Juni 2021

ERSETZUNGSANTRAG ZUM LANDESGESETZENTWURF NR. 23/19

Maßnahmen für leistbares Wohnen

Art. 1

Mindestpunktezah für Wohnbauförderungen

Ersetzungsantrag zum Art. 1, Abs. 1

Der Absatz 1 erhält folgende Fassung:

1. Die Mindestpunktzahl zum Zwecke der Einreichung und Zulassung zu den in Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben E01 und E04 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 genannten Wohnbauförderungen wird auf 20 Punkte für den Kauf und 20 Punkte für den Neubau festgelegt, wobei die Zuweisungsmodalitäten der Punktezah in der ersten Durchführungsverordnung D.LH. Nr. 42/1999 vorgesehen sind.

Bericht:

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 über die Wohnbauförderung bauen möchten. Das Erreichen der notwendigen 23 Punkte, um eine Zulassung zur Wohnbauförderung zu erhalten, ist, vor allem Alleinstehenden und jungen Menschen oft sehr schwierig. Deshalb und um das derzeitige Ungleichgewicht zu beheben, soll für den Neubau von Wohnungen die Mindestanzahl der Punkte mit der bereits bestehenden Mindestanzahl von 20 Punkten für den Kauf gleichgesetzt werden.

Ersetzungsantrag zum Art. 1, Abs. 2

Der Absatz 2 erhält folgende Fassung:

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. Nachgereichte mit weniger Punkten kommen ausschließlich dann zum Zug, wenn es keine Vorgereichten gibt. Maximal 25 Prozent der Plätze und insgesamt nicht mehr als 4 Wohnungen dürfen an Interessenten ohne voller Punktezah vergeben werden.

Bericht:

Besonders kleine und mittlere Wohnbaugenossenschaften haben häufig mit der Schwierigkeit zu kämpfen, dass ein oder 2 Mitglieder fehlen, welche die gesetzlich vorgeschriebene Mindestpunktzahl erreichen und mit dem vorgesehenen Bau nicht oder erst Jahre später begonnen werden kann.

Durch die vorliegende Änderung 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 Nichterreichens der vollen erforderlichen Punkteanzahl ein entsprechendes Ansuchen gestellt haben, damit mit dem vorgesehenen Bau begonnen werden kann. Nachgereichte mit weniger Punkten sollen dabei nur dann zum Zug kommen, wenn es keine Vorgereichten gibt.

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:“

Ersetzungsantrag zum Art. 2, Abs. 2

Der Absatz 2 erhält folgende Fassung:

2. Nach Artikel 9 Absatz 9 des Landesgesetzes vom 23. April 2014, Nr. 3 „Einführung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS)“ wird folgender Absatz 10 hinzugefügt:

„10. In Abweichung zu den Bestimmungen in Absatz 1 unterliegen Wohnungen, die länger als zwölf Monate leer stehen, einem Mindeststeuersatz von 1,5 Prozent, der auf den Höchststeuersatz von 3 Prozentpunkten erhöht werden kann. Eine Wohnung gilt dann als leerstehend, wenn sie vom Nutzungsberechtigten nicht bewohnt und auch nicht Dritten zum Wohnen überlassen wird. Als leerstehende Wohnungen gelten auch im Bau befindliche Wohnungen, die nach Verfall der Baugenehmigung im Sinne von Artikel 75 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“ nicht fertig gestellt wurden.“

Bericht:

Angesichts des knappen Wohnraums in Südtirol muss es das Ziel der Politik sein, die rund 15.000 leerstehenden Wohnungen im Land wieder dem Mietmarkt zuzuführen und Immobilienspekulation vorzubeugen.

Durch die vorliegende Änderung soll der Steuersatz der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) für leerstehende Wohnungen und der steuerliche Gestaltungsspielraum der Gemeinden erhöht werden. Eine Wohnung gilt dann als leerstehend, wenn sie vom Nutzungsberechtigten (also Eigentümer, Fruchtnießer oder Inhaber eines Wohnrechts) nicht bewohnt und auch nicht Dritten zum Wohnen überlassen wird (also durch Vermietung, Leihe etc.). Ebenso werden sogenannte „ewige Baustellen“, die nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden, deren Baugenehmigung verfallen ist und die folglich ungenutzt bleiben mit einem höheren Steuersatz versehen.

Art. 3

„Sorgloses Vermieten“ zur Aktivierung von leerstehenden Wohnungen

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.

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

Finanzielle Deckung und Inkrafttreten

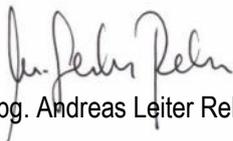
Ersetzungsantrag zum Art. 6

Der Artikel 6 erhält folgende Fassung:

1. Die Deckung der aus diesem Gesetz hervorgehenden Lasten, die sich für das Jahr 2021 auf 0,00 Euro, für das Jahr 2022 auf 7.000.000,00 Euro und für das Jahr 2023 auf 7.000.000,00 Euro belaufen, erfolgt durch die entsprechende Reduzierung der im Sonderfonds „Sammelfonds zur Deckung von Auslagen, die mit neuen Gesetzgebungsmaßnahmen verbunden sind“ für laufende Ausgaben eingeschriebenen Mittel des Haushaltsvoranschlags 2021-2023. Die Deckung für die darauffolgenden Finanzjahre erfolgt durch das Haushaltsgesetz.
2. Dieses Gesetz tritt nach seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Region mit 01.01.2022 in Kraft. 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.

Bericht:

Die vorliegende Änderung passt die Bestimmung zur finanziellen Deckung einerseits dem Umstand an, dass der Landesgesetzentwurf (sofern er beschlossen wird und in Kraft tritt) im laufenden Jahr keine Kosten verursacht, andererseits bei Inkrafttreten 2022 mit Mitteln aus dem „Sammelfonds zur Deckung von Auslagen, die mit neuen Gesetzgebungsmaßnahmen verbunden sind und in Folge, auf Grundlage einer detaillierten Kostenschätzung des zuständigen Ressorts, über die reguläre Haushaltsplanung gedeckt werden kann.



L. Abg. Andreas Leiter Reber



L. Abg. Ulli Mair

An die
Präsidentin des Südtiroler Landtags
Frau Rita Mattei
Bozen

Bozen, den 24 Juni 2021

LANDESGESETZENTWURF

Begleitbericht zu den Ersetzungsanträgen zum Landesgesetzentwurf Nr. 23/19 „Maßnahmen für leistbares Wohnen“

Ausgangssituation

Aufgrund der Beschaffenheit stehen in Südtirol nur 5,5% der Gesamtfläche als bewohnbare Fläche zur Verfügung. Dieser knapp vorhandene und intensiv genutzte Bau- und Kulturgrund ist dementsprechend wertvoll. Trotz vielfach leerstehender Wohnkubatur wurde in den letzten Jahrzehnten stark in das landwirtschaftliche Grün hinein gebaut, während bestehende Siedlungsgebiete und Ortszentren noch immer eine verhältnismäßig geringe Baudichte aufweisen. Vielfältige Möglichkeiten von Kubaturverschiebung und -umwandlung in den Sektoren Landwirtschaft, Tourismus und Gewerbe haben diesen Prozess verstärkt. Die Folgen dieser Entwicklung sind an der Zersiedelung und dem Zusammenwachsen vieler Gemeinden abzulesen. Eine weitere Zersiedelung und die damit verbundene Flächenverschwendung soll über das LG für Raum und Landschaft eingegrenzt werden. Neue Wohnflächen sollen vordergründig über eine Erhöhung der Baudichte und eine Erweiterung der bereits geschlossenen Siedlungsflächen erfolgen.

Trotz der wachsenden zu Wohnzwecken bebauten Fläche zählen die Kauf- und Mietpreise in Südtirol zu den höchsten unter vergleichbaren Alpenregionen.

Teures Wohnen

Angefangen bei den Grundstückspreisen über die Wohnungsmieten, den Kauf, Neubau oder die Sanierung eines Eigenheims: Wohnraum und Bauen ist in Südtirol besonders teuer.

Immer mehr Südtiroler sind der finanziellen Belastung durch die hohen Miet- und Kaufpreise nicht mehr gewachsen, denn 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 tritt dieses Missverhältnis besonders stark zu Tage: Bei mittlerer Gehaltsstufe regelmäßig zu Arbeiten reicht in Südtirol oft nicht mehr aus, um die monatliche Miete stemmen zu können. Die Mietpreise sind seit Jahren auf einem derart hohen Niveau, dass viele Südtiroler eine gefährliche Verschuldung für den Kauf oder Bau einer Wohnung der Miete vorziehen. Diese hohen Miet- und Wohnpreise tragen wesentlich dazu bei, dass Südtirol trotz seiner vielfältigen Vorzüge für hochqualifizierte und stark umworbene Arbeitskräfte aus dem Ausland als wenig attraktiver Lebensraum wahrgenommen wird. Durch niedrige Anfangsgehälter, geringe Rücklagen, Familiengründung und Erziehungstätigkeit ist es besonders für junge Familien ganz besonders schwierig geworden sich aus eigener Kraft ein Eigenheim zu leisten. Nur wer Glück hat, kann auf die Hilfe der Eltern in Form von finanziellen Zuwendungen oder auf ein entsprechendes Erbe zählen.

Zweitwohnungen und Leerstand

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. Insgesamt sind derzeit rund 15.000 Wohnungen sind derzeit unbewohnt, viele davon in den Städten und großen Landgemeinden.

Baustandards

Die vorgeschriebenen Baustandards in Südtirol zählen zu den höchsten im Alpenraum. Hier gilt es zu evaluieren, wo Einsparungen möglich und sinnvoll sind.

Wandel in Demografie und Familie

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 stetig kleiner und die Landwirtschaft als größter Arbeitgeber wurde relativ schnell von Handel, Tourismus, Handwerk und nicht zuletzt 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 qualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland angesprochen werden.

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.

„Maßnahmen für leistbares Wohnen“

Am Frühjahr 2019 hat die Freiheitliche Landtagsfraktion den Gesetzesentwurf 23/19 „Maßnahmen für leistbares Wohnen“ vorgelegt der über die Wohnbauförderung, über neue Formen des Vermietens, der Leerstandsreduzierung und der Überprüfung der Baustandards die Situation auf dem Südtiroler Wohnungsmarkt entspannen soll.

Im zuständigen Gesetzgebungsausschuss wurde von Vertretern der Regierungspartei SVP behauptet, dieser Gesetzesentwurf sei nicht notwendig, weil die Landesregierung bereits intensiv an einer Überarbeitung des Wohnbauförderungsgesetzes arbeite. Doch wie so oft ist dies eine Ankündigung geblieben, denn bis heute ist nichts passiert. Bereits in der letzten Legislaturperiode ist von der Landesregierung in Sachen leistbares Wohnen viel versprochen, aber nichts unternommen worden, obwohl es für viele Südtiroler eines der drängendsten Probleme ist. Nun ist erneut die halbe Legislaturperiode vorbei und die Landesregierung hat noch immer keine konkreten Maßnahmen vorgelegt.

Es fällt auf, dass Regierungsvertreter stets nur vom „neuen Wohnbauförderungsgesetz“ sprechen, obwohl auch dringend Impulse für den freien Wohnungs- und Mietmarkt benötigt werden. Dort ist der Landesgesetzgeber seit Jahrzehnten säumig. Der vorliegende Gesetzesentwurf betrifft nicht nur Bereiche der Wohnbauförderung, sondern stellt – im Rahmen der Gesetzgebungszuständigkeiten des Landes - eine umfassende Regelung des leistbaren Wohnens dar.

Die Hinweise und Kritikpunkte des Rates der Gemeinden wurden in den vorliegenden Ersetzungsanträgen aufgenommen bzw. geklärt. Darauf bauend, dass Südtirols Regierungsparteien SVP und Lega die Sache und das Wohlergehen der Bevölkerung in den Vordergrund stellt, freuen wir uns auf eine konstruktive Debatte und ein positives Votum zum vorliegenden Gesetzesentwurf.

Nun zu den einzelnen Punkten:

Art. 1 - Mindestpunktezah für Wohnbauförderungen

Absatz 1: 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.

Auch für den Katholische Verband der Werktätigen (KVW) gehört die Reduktion der 23 Punkte für Neubauten auf 20 Punkte zu den dringendsten Maßnahmen. Viele junge Südtiroler haben keine Chance, die notwendigen Punkte für gefördertes Bauland zu erreichen. Für den Kauf einer Wohnung reichen schon jetzt 20 Punkte. Von diesem Dilemma berichten auch viele Gemeindereferenten für sozialen und geförderten Wohnbau. Es dauert oft bis zu zehn Jahre bis in einer Südtiroler Gemeinde ein neues Baugebiet bereit steht. Dann fallen interessierte Bauherren durch den Rost, weil sie die 23 Punkte nicht erreichen. Gleiches gilt beim Ausbau eines bestehenden Hauses. Wird um mehr als 20 Prozent erweitert, wird es als Neubau eingestuft. Um Anrecht auf eine Wohnbauförderung zu haben, braucht es 23 Punkte. Ansonsten gibt es keine Unterstützung. Der Ausbau zu Hause wird fallen gelassen, die Folge ist zum Teil Landflucht aus den Kleingemeinden.

Absatz 2: Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnbaugenossenschaften sollen 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.

Zum Gegenargument des Rats der Gemeinden, so würden auch Personen, welche die Voraussetzungen nicht haben, eine Förderung erhalten: die Abänderung betrifft explizit nur „Wohnbaugenossenschaften mit offenen Plätzen, die den Baubeginn nicht ermöglichen“. Nachgereichte mit weniger Punkten können nur dann zum Zug kommen, wenn es keine Vorgereichten gibt. Mit dieser Änderung können Wohnbaugenossenschaften, die oft große Schwierigkeiten haben, den einen fehlenden Interessenten mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestpunktezah zu finden, endlich mit dem Bau beginnen. Die Beschränkung auf 25 % der freien Plätze und von maximal 4 Wohnungen verhindert den organisierten Missbrauch der Fördergelder.

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 rund 15.000 leerstehenden Wohnungen im Land wieder dem Mietmarkt zuzuführen. Um die Objekte nicht der Spekulation zu überlassen, muss das Vermieten wieder attraktiver werden. Deshalb soll Vermieter mit einer Reduzierung der GIS von mindestens 0,26 Prozent und maximal 0,5 Prozent belohnt werden (Absatz1). Im Gegenzug soll der Steuersatz bei lang leerstehenden Wohnungen auf 1,5 Prozent und bis zu 3 Prozent erhöht werden.

Zum Argument des Rats der Gemeinden, das Gesetz müsse eine Definition von „leerstehende Wohnung“ vorsehen: dazu soll präzisierend hinzugefügt werden, dass eine Wohnung als leerstehend will, wenn sie vom Nutzungsberechtigten (also Eigentümer, Fruchtnießer oder Inhaber eines Wohnrechts) nicht bewohnt und auch nicht Dritten zum Wohnen überlassen wird (durch Vermietung, Leihe etc.).

Wie der Landeshauptmann vor kurzem im Landtag erwähnt hat, betrifft das Problem des Leerstands auch Baugrundstücke, wenn sie nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes genutzt werden und Baustellen, wenn sie ewig als Baustellen dastehen, höher besteuert werden. Hinsichtlich der Baugrundstücke ist die Meinung des Landeshauptmanns nicht nachvollziehbar, denn die Umwidmung erfolgt durch den Gemeinderat und kann zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem der Eigentümer nicht über die notwendigen finanziellen Mittel für den Bau verfügt oder etwa noch jüngere Kinder hat, die das Familiengrundstück erst später nutzen wollen. Problematisch ist hingegen der genannte Fall der ewigen Baustellen, denn in diesem Fall wurde mit dem Bau begonnen und dieser nicht innerhalb der vorgegebenen Fristen abgeschlossen. Es gibt in Südtirol bekannte Bauunternehmer, die seit Jahren fast fertiggestellte Wohnblöcke ungenutzt herumstehen lassen, anstatt diese zu verkaufen oder zu vermieten. Dieses Verhalten sollte mit einer erhöhten GIS-Besteuerung teurer und somit unattraktiver gemacht werden.

Zu diesem Zweck ist dem Artikel ein Satz hinzugefügt worden, mit dem auch im Bau befindliche Wohnungen, die nach Verfall der Baugenehmigung im Sinne von Artikel 75 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“ nicht fertig gestellt wurden, als leerstehende Wohnungen gelten.

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.

Zu diesem Vorschlag meinte der Direktor der Landesabteilung Wohnbau, der zur Sitzung des Gesetzgebungsausschuss hinzugezogen wurde, in Italien sei es gesetzlich nicht vorgesehen, dass der Staat die Verantwortung für Private übernehme. Doch nichts spricht gegen eine autonome Regelung Südtirols in diesem Bereich. Mit diesem Modell wird das

Institut für sozialen Wohnbau einbezogen und als Gegenleistung für die Ausfallhaftung erhält es 8 % der Miete. Dadurch könnten viele leerstehende Wohnungen als dringend benötigter Wohnraum für Wohnungssuchende auf den Markt kommen.

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 Mietbetrügnern 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 ihnen ergriffenen Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren. Damit wird das Problembewusstsein erhöht und die Öffentlichkeit kann die Effizienz überprüfen.

Durch den Bericht und die Statistik würden der Öffentlichkeit und insbesondere besorgten Vermietern wertvolle Informationen bereitgestellt.

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 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.

Zu diesem Vorschlag meinte der Direktor der Landesabteilung Wohnbau, der zur Sitzung des Gesetzgebungsausschuss hinzugezogen wurde, das Land habe nur einen sehr beschränkten Handlungsspielraum im Bereich der

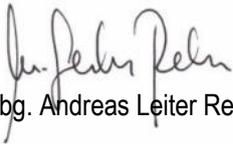
Kostenreduzierung. Doch auch wenn der Spielraum klein ist, muss er genutzt werden! Mit dem Gesetz wird die Landesregierung lediglich beauftragt, die Bauvorschriften des Landes betreffend Baustoffanforderungen, Energieeffizienz, Energieausweis, Autostellplatzverpflichtungen, Gemeinschaftsflächen, Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit im

Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Baukosten zu prüfen und mit dem Ziel des leistbaren Wohnens für den privaten Wohnbau Mindeststandards festzulegen, die zu einer Kostensenkung führen.

Art 6 – Finanzielle Deckung und Inkrafttreten

Die vorliegende Änderung passt die Bestimmung zur finanziellen Deckung einerseits dem Umstand an, dass der Landesgesetzentwurf (sofern er beschlossen wird und in Kraft tritt) im laufenden Jahr keine Kosten verursacht, andererseits bei Inkrafttreten 2022 mit Mitteln aus dem „Sammelfonds zur Deckung von Auslagen, die mit neuen Gesetzgebungsmaßnahmen verbunden sind“ und in Folge, auf Grundlage einer detaillierten Kostenschätzung des zuständigen Ressorts, über die reguläre Haushaltsplanung gedeckt werden kann.

Das Gesetz tritt dementsprechend mit 01.01.2022 in Kraft.



L. Abg. Andreas Leiter Reber



L. Abg. Ulli Mair