

An den Landtagspräsidenten
Herrn Dr. Josef Noggler
Südtiroler Landtag
Silvius-Magnago-Platz 6
39100 Bozen

Bozen, den 17. November 2023

Gesetzesentwurf

Wohnbauinitiative 2024:

Einführung der einheitlichen sozialen Bindungsdauer von 20 Jahren, Einführung des zinsbegünstigten „Landesdarlehens“ und des „Wohnbauschecks“, Stärkung der Kontrollmechanismen.

A Prämissen

Derzeit erfolgt die Wohnbauförderung des Landes Südtirol über drei Schienen:

- 1. Errichtung und Verwaltung von Mietwohnungen:**
Über das Wohnbauinstitut (Wobi) wurden von 1972 bis heute rund 13.000 Wohnungen für einkommensschwache Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung, aber auch Mittelstandswohnungen und Wohnheime für Arbeiter und Studenten errichtet und einkommensgestaffelt zu einem sozialen Mietzins vermietet.
- 2. Finanzielle Beiträge (Wohnbauförderung) für den Kauf und Bau von Wohnungen und Grundstücken:**
Schenkungsbeitrag für die Wiedergewinnung der Erstwohnung oder einer konventionierten Wohnung,
Kauf der Erstwohnung,
Neubau der Erstwohnung,
Bauspardarlehen über Zusatzrentenfonds,
Wohnen mit Preisbindung,
Beseitigung architektonischer Hindernisse,
Notstandshilfen für soziale Härtefälle und die Notstandshilfe bei Naturkatastrophen.
- 3. Beiträge für Miete und Wohnungsnebenkosten**

Trotz dieser zahlreichen und teilweise parallelen öffentlichen Förderungen und Zuschüsse, ist in den letzten 15 Jahren das Wohnen in Südtirol teurer und für immer mehr Ansässige unerschwinglich geworden. Die hohen Wohnkosten zählen heute zur stärksten Belastung für Südtirols Haushalte, schaden dem Wirtschaftsstandort Südtirol und sind einer der Gründe, warum viele gut ausgebildete junge Menschen das Land verlassen oder nach ihrem Studium nicht wieder nach Südtirol zurückkehren.

Die Ursachen für die hohen Wohnkosten in Südtirol sind vielfältig. Sie beginnen bei der Geomorphologie des Landes und den Reallöhnen, die vielfach in keinem guten Verhältnis zu den Miet- und Wohnungspreisen stehen und reichen über die begrenzte Anzahl verfügbarer Immobilien und Wohnflächen bis hin zu den hohen und teilweise überhöhten Baustandards. Die landschaftliche Gunstlage, die Südtirol für finanzkräftige Käufer außerhalb des Landes attraktiv macht und die sehr intensive touristische Nutzung, die sich längst nicht nur auf rein gastgewerbliche Betriebe beschränkt, sondern auch in Form sogenannter Zweitwohnungen oder Wohnungen, die über verschiedene Plattformen und Buchungsportale genutzt werden, wirken geradezu wie ein Brandbeschleuniger in Sachen Wohnungspreise.

Durch die verschiedenen Formen der eingangs aufgezeigten Schienen der Wohnbauförderung, versucht Südtirols Gesetzgeber seit Jahrzehnten mit mehr oder weniger viel Erfolg dagegegnzuhalten, das Recht auf Wohnen zu schützen und den Grundwohnbedarf der Südtiroler zu decken. Ein starker Anker, mit welchem die soziale Funktion der geförderten Wohnungen geschützt werden soll, ist die an Auflagen geknüpfte Sozialbindung. Sie wurde schon gleich zu Beginn von Südtirols autonomer Wohnbaupolitik vor 40 Jahren zugleich mit den ersten Vergaben von Wohnbauförderungen als grundbürgerlich eingetragene Bindung eingeführt. Diese Sozialbindungen sollen den Grundwohnbedarf für die ansässige Bevölkerung sichern und ihn vor dem Preisdruck des „freien Markts“ schützen, zum anderen soll die Koppelung der für die Wohnbauförderungslinien aufgebrachten Steuergelder an Sozialbindungen und Auflagen garantieren, dass die aufgebrachten öffentlichen Gelder möglichst nachhaltig und lange ihren sozialen Zweck erfüllen.

Von 1972 bis zum Jahr 2016 war die Wohnbauförderung sowohl für Förder- und Schenkungsbeiträge für den Kauf und Neubau von Wohnungen, als auch für Wohnungen die auf gefördertem Bauland errichtet worden sind, an eine 20-jährige Bindung gekoppelt (Konventionierter Wohnbau).

Bis zur Gesetzesänderung im Jahr 2016, bedang die 20-jährige Sozialbindung, dass die geförderte Wohnung im ersten Bindungsjahrzehnt vom Förderungsempfänger und seiner Familie ab dem Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung der Bindung ständig und tatsächlich bewohnt werden musste und die Wohnung weder veräußert noch vermietet werden durfte.

Im zweiten Bindungsjahrzehnt war mit Ermächtigung durch den Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau die Veräußerung, die Vermietung, die Überlassung des Gebrauches unter jedwedem Titel sowie die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten zugunsten von ansässigen Personen zulässig, die die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung des Landes besitzen. Ebenso war die Vermietung an das Institut für den sozialen Wohnbau (Wobi) oder an die Gemeinde zulässig.

Mit dem Landesgesetz Nr. 5, vom 18. März 2016 wurde diese 20-jährige Bindung für die Förderbeiträge für den Kauf- und den Neubau und die Wiedergewinnung von Wohnungen auf 10 Jahre reduziert.

Hingegen bei geförderten Baugründen bzw. auf geförderten Grundflächen errichteten Wohnungen blieb die 20-jährige Bindung bestehen.

Heute, rund sechs Jahre nach dieser Lockerung der Sozialbindung, kann festgestellt werden, dass die Senkung der Bindungsdauer sehr wohl eine Auswirkung auf die Sicherung des Grundwohnbedarfs gehabt hat.

Sehr viele Wohnungen die mit der öffentlich finanzierten Wohnbauförderung gekauft oder neu errichtet wurden, sind bereits nach 10 Jahren dem freien Markt zugeführt worden. Das bedeutet, dass viele dieser Wohnungen als Zweitwohnungen oder über Buchungsplattformen an Provinzfremde Touristen verkauft oder touristisch vermietet werden. All diese Wohnungen fehlen den Einheimischen und verstärken das soziale Ungleichgewicht auf Südtirols Wohnungsmarkt.

Diese Gesetzesinitiative soll:

- **die Sozialbindung wieder auf 20 Jahre erhöhen** und damit dem ursprünglichen Sinn des Wohnbauförderungsgesetzes und der Schutz der sozialen Funktion der Wohnbauförderung Rechnung tragen. Mit Steuergeld geförderte Erstwohnungen für Ansässige sollen nicht touristisch genutzt oder an finanzstarke Investoren oder Provinzfremde verkauft oder vermietet werden, sondern 20 Jahre lang Ansässigen vorbehalten sein.

- **die Kontrolle und Aufsicht über die verschiedenen Schienen der Wohnbauförderung ausbauen und verbessern.**
Parallel zur Verschärfung der Bindungsdauer sollen auch die Kontrollen und Aufsicht über die verschiedenen Wohnbauförderschienen verstärkt werden. Derzeit finden nur völlig unzureichende Kontrollen statt und Missbrauch wird nahezu offen toleriert. Im Gegensatz dazu soll die Landesregierung die Förderbeiträge entsprechend erhöhen bzw. die Parameter für den Zugang zu den Höchstgrenzen erleichtern. Sowohl ein Vergleich der Beitragssummen mit den im Jahr 1998 gewährten Beitragssummen oder den heutigen und damaligen Wohnungspreisen als auch eine Inflationsanpassung der jeweiligen Höchstgrenzen über den lokalen Inflationsindex sollen dabei die Richtung vorgeben.
- **eine attraktive Finanzierungsmöglichkeit schaffen und jedem Ansässigen, einmalig ein zinsbegünstigtes Landesdarlehen mit bis zu 30-jähriger Laufzeit ab einer Höhe von 300.000 Euro gewähren.**
Dieses Darlehen gilt für den Kauf, Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung und ist eine Anpassung der ehemaligen zinsfreien und zinsverbilligten Darlehen an die heutigen Anforderungen. Zugleich dient sie der Verschlinkung der mittlerweile verschachtelten Förderungspolitik. **Als Alternative zum Landesdarlehen kann von den Anspruchsberechtigten ein nicht zurückzahlender „Wohnbauschek“** in Höhe von 20 Prozent des kalkulierten Landesdarlehens in Anspruch genommen werden.

Kriterien: Der Anspruchsberechtigte muss seit mindestens drei Jahren über ein geregeltes Einkommen verfügen, eine 5-jährige ununterbrochene Ansässigkeit oder einen historischen Wohnsitz von 18 Jahren in Südtirol aufweisen. Damit wird Südtirolern im Ausland die Rückkehr erleichtert. Sämtliche weiteren Kriterien, über die Höhe des Nettoeinkommens, über die Laufzeit und Bedingungen der zinsfreien bzw. zinsbegünstigten Landesdarlehens sind den betreffenden Artikeln im Gesetzesentwurf und dem Begleitbericht zu entnehmen.

Ebenso wird im Begleitbericht zu Artikel 10 aufgezeigt, welche Maßnahmen und Förderungen ineinandergreifen müssen, um die Wohnungspreise in Südtirol insgesamt zu senken und den Bürgerinnen und Bürger günstige Finanzierungsmodelle bieten zu können.

B Gesetzesentwurf „Wohnbauinitiative 2024“

Änderung folgender Landesgesetze:

Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz",

Landesgesetz vom 13. Juni 2012, Nr. 11, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz",

Landesgesetz vom 18. März 2016, Nr. 5, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz"

Landesgesetz vom 25. September 2015, Nr. 11 „Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt des Landes Südtirol für das Finanzjahr 2015 und für den Dreijahreszeitraum 2015-2017“

Landesgesetz vom 30. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“,

Artikel 01

„Das Landesgesetz trägt neben der Nummer den Titel „Wohnbauinitiative 2024: Einführung der einheitlichen sozialen Bindungsdauer von 20 Jahren, Einführung des zinsbegünstigten „Landesdarlehens“ und des „Wohnbauschecks“, Stärkung der Kontrollmechanismen. In Verweisen auf dieses Gesetz oder in künftigen Änderungen wird die Formulierung „Wohnbauinitiative 2024“ verwendet.“

Artikel 1

In Absatz 1 des Artikels 62 (Schutz der sozialen Funktion von geförderten Wohnungen), des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, werden nach dem Wort „Wohnungen“ die Worte „und zugewiesenen Baugründe,“ eingefügt und das Wort „zehnjährigen mit dem Wort „zwanzigjährigen“ ersetzt:

Artikel 2

In Absatz 2 des Artikels 62 (Schutz der sozialen Funktion von geförderten Wohnungen), des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, wird das Wort „zehnjährige“ mit dem Wort „zwanzigjährige“ ersetzt.

Artikel 3

In Absatz 1 des Artikels 68 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, wird die Zahl „10“ mit der Zahl „20“ ersetzt.

Artikel 4

Nach Absatz 3, Artikel 62 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, wird folgender Absatz 3 -bis und 3-quater eingefügt:

„3-bis: Für alle Wohnungen, welche nach Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 18. März 2016 Nr. 5 und bis zum Inkrafttreten des aktuellen Landesgesetzes (Nr. XX vom XX.XX.XX) zu einer Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Wohnung für den Grundwohnungsbedarf zugelassen worden sind, hat die Sozialbindung eine Dauer von 10 Jahren.

„3-quater: Für die Rechtswirkungen laut Absatz 3-bis und alle damit verbundenen Bestimmungen, werden die Bestimmungen nach Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 18. März 2016, Nr. 5, und vor dem Inkrafttreten des aktuellen Landesgesetzes (Nr. XX vom XX XX XX) jenen angewandt.“

Artikel 5

In Absatz 6, des Artikels 39, des Landesgesetzes Nr. 9 vom 30. Juli 2018, „Raum und Landschaft“, wird das Wort „zehn“ mit dem Wort „zwanzig“ ersetzt.

Artikel 6

In Absatz 6, des Artikels 39 „Wohnen für Ansässige“ des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018, „Raum und Landschaft“ wird der letzte Satz wie folgt geändert:

„Die Löschung ist weiters für Wohnungen ausgeschlossen, welche im ersten Bindungsjahrzehnt nicht rechtmäßig besetzt werden bzw. im zweiten Bindungsjahrzehnt nicht gemäß LG Nr. 13, 1998, Artikel 62, Absatz 6, besetzt werden.“

Artikel 7

In Absatz 2 des Artikels 62ter, des Landesgesetzes vom 13. Juni 2012, Nr. 11, „Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz"" wird im ersten Satz nach dem Wort „Sozialbindungen“ die Worte „und Fördermaßnahmen“ sowie nach dem Wort „für“ die Worte „sämtliche Formen“ eingefügt. Der zweite Satz wird mit folgenden Sätzen ersetzt:

„Die Agentur beaufsichtigt zum Schutz der sozialen Funktion der Wohnbauförderung in den 116 Gemeinden sämtliche Formen der Wohnbauförderung und Sozialbindung. Die Art, der Gegenstand und die Modalitäten der Durchführung der Tätigkeit und der Dienste sowie die Spesenrückvergütungen zu Lasten der Gemeinden werden durch eigene Vereinbarungen geregelt, welche von den Gemeinden mit der Agentur nach dem von der Landesregierung genehmigten Muster abgeschlossen werden müssen.

Die Agentur hat jährlich insgesamt eine Mindestzahl von 300 Wohnungen mit Sozialbindung auf ihre rechtmäßige Besetzung und auf die Einhaltung der an die Wohnbauförderung geknüpften Kriterien hin zu überprüfen. Wobei in Gemeinden über 3.000 Einwohnern jährlich und in Gemeinden unter 3.000 Einwohnern mindestens in jedem zweiten Jahr Wohnungen mit Sozialbindung einer Kontrolle zu unterziehen sind. Bei Verdachtsmeldungen und bei Verdacht auf wiederholten Verstößen ist die Agentur verpflichtet unabhängig der oben angeführten Mindestzahl und Zeiträume aktiv zu werden. Die Landesregierung legt auch Kriterien für die Festlegung der Spesenrückvergütungen fest.“

Artikel 8

Buchstabe E1 in Absatz 1, Artikel 1, des LG. Nr. 13 1998 wird wie folgt ersetzt:

„E1) Die Gewährung eines einmaligen zwanzigjährigen zinslosen bzw. eines dreißigjährigen zinsbegünstigten Landesdarlehens ab 300.000 Euro für den geförderten Wohnbau an ansässige Einzelbewerber oder an Bewerber, die sich zu Genossenschaften zusammengeschlossen haben, für den Bau, den Kauf oder die Sanierung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf. Als Alternative zum Landesdarlehen kann ein nicht zurückzahlender Wohnbauscheck in Höhe von 20 Prozent des kalkulierten Landesdarlehens und bis zu maximal 70.000 Euro in Anspruch genommen werden.“

Artikel 9

In Buchstabe a, in Absatz 1 des Artikels 51 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ werden die Worte „oder zwanzigjähriger“ gestrichen und stattdessen die Worte „zwanzig- oder dreißigjähriger“ eingefügt.

Artikel 10

1. Im ersten Satz von Absatz 1, des Artikels 52 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ werden nach dem Wort „sind“ die Worte „wird neben dem bestehenden Rotationsfonds „Rotationsfond für das Bausparen“ ein weiterer Rotationsfond mit dem Titel „Rotationsfond für das Landesdarlehen“ eingefügt. Die letzten beiden Sätze werden gestrichen.

2. Der Absatz 1-bis und der Absatz 1-ter werden wie folgt ersetzt:

(1-bis) An den in Absatz 1 genannten Rotationsfonds fließen auch alle Beträge, die infolge von Verzicht, Annullierung oder Widerruf der Förderschienen „Zinsbegünstigtes Landesdarlehen“ und „Wohnbauscheck“ der Landesverwaltung geschuldet sind. Zudem werden sämtliche Einnahmen, die sich aus der Kontrolltätigkeit der Agentur für Wohnbauaufsicht (AWA) speisen, dem Rotationsfond „Landesdarlehen“ zugeführt.

(1-ter) Die Anfangsausstattung des Fonds für die Finanzierung der Einsatzart laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe Q1 „Bausparen“ beträgt für das Jahr 2014 20.000.000,00 Euro. Die Anfangsausstattung für den Rotationsfond „Landesdarlehen“ und die Finanzierung laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe E1) beträgt für das Jahr 2024 40.000.000, Euro. Die Landesregierung legt jährlich die Modalitäten und die Höhe der Refinanzierung fest. Die Fonds können auch von anderen öffentlichen und privaten Rechtsträgern mitfinanziert werden. Die Verwaltung der Fonds kann durch Vereinbarung an öffentliche und private Rechtsträger übertragen werden, für die, sofern vereinbar, Absatz 4 dieses Artikels gilt. Das Land trägt die Verwaltungskosten für das zinsbegünstigte Darlehen in der Höhe, wie es in der Vereinbarung festgelegt wird.

Die Landesregierung legt weiters die Kriterien für den Beitritt zum Bausparmodell laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe Q1) sowie die Verwaltungsmodalitäten fest. Der Zugriff zum „Rotationsfonds Bausparen“ hat ausschließlich die Gewährung von zinsbegünstigten Darlehen zum Gegenstand, deren Zinssatz in einer von der

Landesregierung genehmigten entsprechenden Vereinbarung festgelegt wird. Den Gesuchstellern werden die zinsbegünstigten Darlehen unabhängig von deren Einkommens- und Vermögenssituation gewährt. Um das zinsbegünstigte Darlehen in Anspruch nehmen zu können, muss der Gesuchsteller den Nachweis über eine Ansparphase für den Zeitraum von mindestens 8 Jahren gemäß Bausparmodell erbringen.

Der Zugriff zum „Rotationsfonds Landesdarlehen“ hat die Gewährung von zinslosen und zinsbegünstigten Darlehen zum Gegenstand, und wird mit Artikel 53 geregelt.

2. In Absatz 2 wird das Wort „des“ mit dem Wort „der“ ausgetauscht. Alle Worte nach dem Wort „anzubieten“ werden gestrichen und der Satz beendet.

3. Absatz 4 wird der erste Satz wie folgt ersetzt:

„(4) Die weiteren Modalitäten für den Zugang zur Führung der beiden Rotationsfonds werden von der Landesregierung über Mustervereinbarungen geregelt, welchen die einzelnen Kreditanstalten beitreten können. In den Vereinbarungen muss im Besonderen folgendes festgesetzt werden.“

Nach dem Buchstaben f) wird der Buchstabe g) mit folgendem Inhalt hinzugefügt:

„g) die detaillierten Angaben über die Formen des Landesdarlehens“

4. In Absatz 5 wird das Wort „dem“ mit dem Wort „den“ ersetzt.

Artikel 11

Artikel 53 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ wird wie folgt ersetzt:

„Art. 53 (Das zinsbegünstigte Landesdarlehen)

1. Das zinsbegünstigte Landesdarlehen soll gemäß der in Artikel 1, Buchstabe B) angeführten Zielsetzung des Gesetzes möglichst breiten Schichten der Bevölkerung die Bildung von Wohnungseigentum durch die Förderung des Baues, des Kaufes und der Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf ermöglichen. Das Landesdarlehen darf die Mindesthöhe von 300.000

Euro je Person nicht überschreiten und hat eine maximale Laufzeit von 30 Jahren ist.

Die ersten beiden Tilgungsjahrzehnte sind zinsfrei und mit Beginn des dritten Tilgungsjahrzehnts beträgt der Zinssatz 1,5 Prozent.

2. Das zinsbegünstigte Landesdarlehen kann einmalig beantragt werden und steht jedem in Südtirol Ansässigen zu, sofern er zum Zeitpunkt der Gesuchstellung:
 - a) - über eine fünfjährige, durchgehende Ansässigkeit oder einen mindestens 18-jährigen historischen Wohnsitz in Südtirol nachweisen kann.
 - b) - nicht bereits über eine bewohnbare Eigentumswohnung verfügt.
 - c) - folgende Obergrenze des monatlichen Einkommens nicht überschreitet:
 - 3.800 Euro bei einer Einzelperson,
 - 6.500 Euro bei einem Zweipersonenhaushalt
 - 450 Euro für jede weitere im Haushalt lebende Person.
 - d) - nach Abzug der berechneten Darlehensrate, Steuern und vom Land gewährten Freibeträge zum Zeitpunkt der Gesuchstellung über ein Nettogehalt verfügt, welches mindestens die Höhe des aktuellen sozialen Mindesteinkommens erreicht.

2.-bis Bis Zur Ermittlung der regelmäßigen und effektiven Einkommensverhältnisse können vom Land für Selbstständige und einzelne Berufskategorien noch weitere Nachweise angefordert werden.

2-ter Im gemeinsamen Haushalt lebende Ehegatten bzw. Lebenspartnern wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte bzw. Lebenspartner für sich alleine die Einkommensobergrenze für eine Person nicht überschreitet.

3. Obergrenzen der Baukosten

Dem Gesuch für den Antrag auf Erhalt des Landesdarlehens ist dem zuständigen Landesamt eine Berechnung der Baukosten und Baunebenkosten für den Kauf, den Neubau oder die Wiedergewinnung der Wohnung vorzulegen. Die Obergrenzen der für die entsprechenden Kategorien der Wohneinheit zulässigen Gesamtbaukosten und die zulässigen Höchstbeträge pro Quadratmeter werden jährlich veröffentlicht.

4. Das gewährte Landesdarlehen wird vom Land Südtirol durch Einverleibung eines grundbücherlich eingetragenen Pfandrechtes sichergestellt. Ist die sofortige Einverleibung eines Pfandrechtes nicht möglich oder nicht zweckmäßig, so kann bis zur Eintragung des Wohnungseigentums eine entsprechende Treuhanderklärung eines Notars oder eines Rechtsanwaltes als Sicherstellung angenommen werden.
5. Die Inanspruchnahme des Landesdarlehens bedingt eine grundbücherlich eingetragene 20-jährige Sozialbindung gemäß Artikel 62.
6. Die Landesregierung kann zur Förderung von jungem Wohnen, ressourcenschonendem Bauen, Formen von Co-Housing und von anderen, für die Gemeinschaft oder die Umwelt wertvollen Zielen, das zinslose Landesdarlehen auf den gesamten Tilgungszeitraum ausdehnen und von den im Absatz 1 angeführten Zinssatz im dritten Tilgungsjahrzehnt absehen.
7. Die in Absatz 1 angegebene Höchstsumme des Landesdarlehens von 300.000 Euro und die Absatz 2, Buchstabe b, angegebenen Einkommensobergrenzen werden jährlich an die lokale Inflation angepasst.
8. Die Landesregierung legt im Übereinkommen mit einem eigenem Gremium bestehend aus Vertretern der repräsentativsten lokalen Vereinigungen der Arbeitnehmer und Sozialpartner, der Handelskammer, des Baugewerbes und der Verbraucherschutzorganisationen jährlich die Beträge und Höchstgrenzen der in Absätzen 2, 3, und 4 fest, wobei sie die im Gesetz festgehaltenen Mindesthöhen nicht unterschreiten darf.

Artikel 12

Artikel 54 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, „Wohnbauförderung“ erhält folgende Fassung:

„Artikel 54. (Wohnbauschek)

1. Als Alternative zum zinsbegünstigten Landesdarlehen gewährt das Land einmalig einen nicht zurückzahlenden Wohnbauschek, in der Höhe von 20% des fiktiv berechneten Landesdarlehens gemäß

den in Artikel 53 angeführten Kriterien und darf die Höhe von 70.000 Euro nicht überschreiten.

2. Der Antragsteller muss die Voraussetzungen gemäß Artikel 53, Absatz 2 erfüllen und die in Absatz 3 festgehaltenen Obergrenzen der Gesamtbaukosten einhalten.
3. Die Auszahlung des Wohnbauschecks erfolgt frühestens nach Eintragung des (Wohnungs-)Eigentums im Grundbuch sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes und der Terminisierung der Auszahlung in der Zusicherung. Bei Endabrechnung müssen die der Zusicherung zugrunde gelegten Förderungsvoraussetzungen.
4. Die Inanspruchnahme des Wohnbauschecks bedingt eine grundbücherlich eingetragene 20-jährige Sozialbindung gemäß Artikel 62.
5. Die Landesregierung kann zur Förderung von Familien, jungem Wohnen, ressourcenschonendem Bauen, Formen von Co-Housing und von anderen, für die Gemeinschaft oder Umwelt wertvollen Zielen, beschließen den Wohnbauscheck zu erhöhen und für die von ihr definierten Kategorien und nach den von ihr definierten Kriterien den in Absatz 1 angeführten Prozentsatz zu erhöhen.
6. Bei Nichteinhaltung der angeführten Bedingungen bzw. bei der Erteilung nicht wahrheitsgemäßer Auskünfte bei der Einreichung des Ansuchens ist der Wohnbauscheck zurückzuzahlen. Wobei die Landesregierung die Bedingungen festlegt.“

Aufhebung von Bestimmungen

Artikel 13

Art. 8 des Landesgesetzes vom 18. März 2016, Nr. 5, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz" in geltender Fassung wird aufgehoben.

Artikel 14

Absatz 5 des Artikels 62ter, des Landesgesetzes vom 13. Juni 2012, Nr. 11, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz" in geltender Fassung wird gestrichen.

Artikel 15

Absatz 2, des Artikels 15 im LG vom 25. September 2015, Nr. 11 „Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt des Landes Südtirol für das Finanzjahr 2015 und für den Dreijahreszeitraum 2015-2017“ wird gestrichen.

Artikel 16

Finanzbestimmungen

1. Die Deckung der aus den Artikeln 7, 11 und 12 insgesamt hervorgehenden Lasten, die sich für das Jahr 2024 auf 25.0000 Euro, für das Jahr 2025 auf 20.000.000,00 Euro und für das Jahr 2026 auf 20.000.000,00 Euro belaufen, erfolgt im Rahmen der notwendigen Finanzänderung der Bereitstellungen für die entsprechenden Aufgabenbereiche im Haushaltsvoranschlag 2024-2026 oder im entsprechenden Nachtragshaushalt desselben Haushaltsvorschlages. Die Deckung für die darauffolgenden Finanzjahre erfolgt mit Haushaltsgesetz.“

Artikel 17

Inkrafttreten

1. Dieses Gesetz tritt nach seiner Kundmachung im Amtsblatt der Region am 01. September 2024 in Kraft. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet das Landesgesetz zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

D Arbeitsvorlage

Gesetzesentwurf „Wohnbauinitiative 2024“

In die Formulierung des Gesetzesentwurfs wurden sämtliche Änderungen, Ergänzungen und Streichungen in bestehenden Gesetzen integriert und grafisch gekennzeichnet. Dies soll den Gesetzesentwurf leichter lesbar und inhaltlich nachvollziehbarer machen.

Legende:

Der bestehend und gleichbleibende Inhalt hat keine Markierung = „Text“

Neue Inhalte sind Fett und unterstrichen markiert = „**Text**“

Gestrichene und geänderte Inhalte rot und durchgestrichen = „~~Text~~“

Artikel 01

„Das Landesgesetz trägt neben der Nummer den Titel
„Wohnbauinitiative 2024: Einführung der einheitlichen sozialen
Bindungsdauer von 20 Jahren, Einführung des zinsbegünstigten
„Landesdarlehens“ und des „Wohnbauschecks“, Stärkung der
Kontrollmechanismen.

In Verweisen auf dieses Gesetz oder in künftigen Änderungen wird
die Formulierung „Wohnbauinitiative 2024“ verwendet.“

Artikel 1

Artikel 62 (Schutz der sozialen Funktion von geförderten Wohnungen),
Absatz 1, des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, wird wie folgt ersetzt:

„1. Die Wohnungen **sowie die zugewiesenen Baugründe**, die
Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den
Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den
Grundwohnbedarf sind, unterliegen der ~~zehnjährigen~~
zwanzigjährigen Sozialbindung für den geförderten Wohnbau.“

Artikel 2

Artikel 62 (Schutz der sozialen Funktion von geförderten Wohnungen), Absatz 2, des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, wird wie folgt ersetzt:

„2. Soweit die ~~zehnjährige~~ **zwanzigjährige** Sozialbindung nicht schon auf Grund des Beschlusses der Gemeinde über die Zuweisung geförderten Baulandes im Grundbuch angemerkt ist, erfolgt deren Anmerkung im Grundbuch aufgrund des von einem Notar beglaubigten hypothekarischen Darlehensvertrages oder einer einseitigen, von einem Notar beglaubigten Verpflichtungserklärung.“

Artikel 3

Artikel 68 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, erhält folgende Fassung:

„1. Handelt es sich um eine Wohnung, die nicht auf gefördertem Bauland errichtet wurde, gilt die von Artikel 62 Absatz 1 vorgesehene Sozialbindung nach Ablauf von ~~10~~ **20** Jahren ab dem Datum ihrer Anmerkung im Grundbuch als erloschen. Die Löschung der Bindung kann nach Ablauf des Bindungszeitraumes beantragt werden. Im Falle von Verzicht auf die Wohnbauförderung, von genehmigter Veräußerung mit Übertragung der Förderung oder von irrtümlicher Anmerkung stellt der im Bereich Wohnungsbau zuständige Landesabteilungsdirektor die Unbedenklichkeitserklärung für die grundbücherliche Löschung der Sozialbindung aus.“

Artikel 4

Nach Absatz 3, Artikel 62 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, wird folgender Absatz 3 -bis und 3-quater eingefügt:

„3-bis: Für alle Wohnungen, welche nach Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 18. März 2016 Nr. 5 und bis zum Inkrafttreten des aktuellen Landesgesetzes (Nr. XX vom XX.XX.XX) zu einer Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Wohnung für den Grundwohnungsbedarf zugelassen worden sind, hat die Sozialbindung eine Dauer von 10 Jahren.

„3-quater: Für die Rechtswirkungen laut Absatz 3-bis und alle damit verbundenen Bestimmungen, werden die Bestimmungen nach Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 18. März 2016, Nr. 5, und vor

dem Inkrafttreten des aktuellen Landesgesetzes (Nr. XX vom XX XX XX) jenen angewandt.“

Artikel 5

Absatz 6, des Artikels 39 „Wohnen für Ansässige“ des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018, „Raum und Landschaft“ wird wie folgt geändert:

„(6) Die Aspekte der Umsetzung in Zusammenhang mit der Überwachung der Wohnungen für Ansässige sowie weitere Aspekte betreffend die Voraussetzungen und Bedingungen für die Besetzung können mit Durchführungsverordnung geregelt werden; die Gemeinden erlassen eine Verordnung, in der die Bedingungen für die Löschung der Bindung festgelegt werden. Voraussetzung für die Löschung der Bindung im Grundbuch ist auf jeden Fall die Zahlung der Eingriffsgebühr, sofern diese noch nicht entrichtet wurde, sowie eines weiteren Betrages in Höhe von höchstens 200 Prozent der Baukosten laut Artikel 80 Absatz 1. Die Bindung darf auf keinen Fall gelöscht werden, wenn es sich um Wohnungen mit Preisbindung laut Artikel 40 oder um Wohnungen handelt, welche auf Flächen für den geförderten Wohnbau oder außerhalb des Siedlungsgebietes errichtet worden sind. Die Löschung ist weiters für Wohnungen ausgeschlossen, welche ~~nicht mindestens zehn Jahre im ersten Bindungs Jahrzehnt nicht~~ rechtmäßig besetzt werden bzw. im zweiten Bindungs Jahrzehnt nicht gemäß LG Nr. 13, 1998, Artikel 62, Absatz 6, besetzt werden. ~~es sei denn, der Eigentümer/die Eigentümerin weist nach, dass es tatsächlich und fortwährend unmöglich, beziehungsweise besonders schwer möglich ist, die Wohnung mit einer berechtigten Person zu besetzen.“~~

Artikel 6

Absatz 2 des Artikels 62ter, des Landesgesetzes vom 13. Juni 2012, Nr. 11, „Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz"" erhält folgende Fassung:

„(2) Die Agentur hat die Funktion einer einheitlichen Aufsichtsstelle und ist unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zuständig, auch aufgrund von Vereinbarungen mit der Landesabteilung Wohnungsbau, die Zuwiderhandlungen gegen die Sozialbindungen und Fördermaßnahmen für sämtliche Formen den geförderten Wohnbaus festzustellen und die von den einschlägigen Vorschriften

vorgesehenen Maßnahmen zu ergreifen, wie den Widerruf und die Reduzierung der Förderung, die Rückerstattungsforderungen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, die Verhängung der Geld- und Verwaltungsstrafen zu verfügen und die nachträglichen Ermächtigungen zu erteilen.

Die Agentur beaufsichtigt zum Schutz der sozialen Funktion der Wohnbauförderung in den 116 Gemeinden sämtliche Formen der Wohnbauförderung und Sozialbindung. Die Art, der Gegenstand und die Modalitäten der Durchführung der Tätigkeit und der Dienste sowie die Spesenrückvergütungen zu Lasten der Gemeinden werden durch eigene Vereinbarungen geregelt, welche von den Gemeinden mit der Agentur nach dem von der Landesregierung genehmigten Muster abgeschlossen werden müssen.

Die Agentur hat jährlich insgesamt eine Mindestzahl von 300 Wohnungen mit Sozialbindung auf ihre rechtmäßige Besetzung und auf die Einhaltung der an die Wohnbauförderung geknüpften Kriterien hin zu überprüfen. Wobei in Gemeinden über 3.000 Einwohnern jährlich und in Gemeinden unter 3.000 Einwohnern mindestens in jedem zweiten Jahr Wohnungen mit Sozialbindung einer Kontrolle zu unterziehen sind. Bei Verdachtsmeldungen und bei Verdacht auf wiederholten Verstößen ist die Agentur verpflichtet unabhängig der oben angeführten Mindestzahl und Zeiträume aktiv zu werden. Die Landesregierung legt auch Kriterien für die Festlegung der Spesenrückvergütungen fest.“

Artikel 7

Buchstabe E1 in Absatz 1, Artikel 1, des LG. Nr. 13 1998 wird wie folgt ersetzt:

„E1) Die Gewährung eines einmaligen zwanzigjährigen zinslosen bzw. eines dreißigjährigen zinsbegünstigten Landesdarlehens ab 300.000 Euro für den geförderten Wohnbau an ansässige Einzelbewerber oder an Bewerber, die sich zu Genossenschaften zusammengeschlossen haben, für den Bau, den Kauf oder die Sanierung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf. Als Alternative zum Landesdarlehen kann ein nicht zurückzuzahlender Wohnbauscheck in Höhe von 20 Prozent des kalkulierten Landesdarlehens und bis zu maximal 70.000 Euro in Anspruch genommen werden.“

~~E1) Die Gewährung von fünfzehnjährigen oder zwanzigjährigen Darlehen aus dem Rotationsfonds für den geförderten Wohnbau an Einzelbewerber~~

~~oder an Bewerber, die sich zu Genossenschaften zusammengeschlossen haben, für den Bau oder den Kauf von Volkswohnungen für den Grundwohnbedarf.~~

Artikel 8

Artikel 51 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ wird wie folgt abgeändert:

„Art. 51 (Förderungsarten)

(1) Die Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der eigenen Wohnung für den Grundwohnbedarf besteht:

- a) in der Gewährung von zinslosen Darlehen mit fünfzehn ~~oder zwanzigjähriger~~ zwanzig- oder dreißigjähriger Laufzeit,
- b) in der Gewährung von gleichbleibenden Zinsenbeiträgen auf Darlehen mit fünfzehnjähriger Laufzeit,
- c) in der Gewährung von zehnjährigen gleichbleibenden Beiträgen,
- d) in der Gewährung von einmaligen Beiträgen.“

Artikel 9

Artikel 52 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ wird wie folgt abgeändert:

„Art. 52 (Rotationsfonds für den geförderten Wohnbau“

1. Für die Gewährung der zinslosen Darlehen, die von Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben E1) und F1) vorgesehen sind, ~~ist~~ wird neben dem bestehenden Rotationsfonds „Rotationsfond für das Bausparen“ ein weiterer Rotationsfond mit dem Titel „Rotationsfond für das Landesdarlehen“ ~~der Rotationsfonds~~ für den geförderten Wohnbau errichtet. An diesen Rotationsfonds fließen die Mittel, die im jährlichen Einsatzprogramm laut Artikel 6 für die Einsatzarten laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben E1) und F1) vorgesehen sind, die Rückflüsse der aus diesem Fonds gewährten Darlehen, die Erlöse der Obligationen, die laut Artikel 9-bis des Landesgesetzes vom 2. April 1962, Nr. 4, eingefügt durch Artikel 76 des Landesgesetzes vom 21. November 1983, Nr. 45, vom Wohnbaukomitee erworben wurden, sowie sämtliche Rückflüsse der Darlehen aus dem Rotationsfonds, der mit Artikel 6 des Landesgesetzes vom 2. April 1962, Nr. 4, abgeändert durch Artikel 3 des Landesgesetzes vom 25. November 1978, Nr. 52, errichtet wurde. Die Rückflüsse der Darlehen und die im Absatz 1-bis vorgesehene Beträge werden ab 2016 dem Landeshaushalt zugeführt, um für weitere Zweckbindungen im Bereich des geförderten Wohnbaus verwendet zu werden. ~~Der im diesem Absatz~~

~~vorgesehene Rotationsfonds ist ab 31. Dezember 2015 aufgelöst. Die Rückflüsse der Darlehen und die im Absatz 1 bis vorgesehene Beträge werden ab 2016 dem Landeshaushalt zugeführt, um für weitere Zweckbindungen im Bereich des geförderten Wohnbaus verwendet zu werden.~~

(1-bis) An den in Absatz 1 genannten Rotationsfonds fließen auch alle Beträge, die infolge von Verzicht, Annullierung oder Widerruf der ~~Wohnbauförderung~~ Förderschienen „Zinsbegünstigtes Landesdarlehen“ und „Wohnbauscheck“ der Landesverwaltung geschuldet sind. Zudem werden sämtliche Einnahmen, die sich aus der Kontrolltätigkeit der Agentur für Wohnbauaufsicht (AWA) speisen, dem Rotationsfond „Landesdarlehen“ zugeführt.

(1-ter) Die Anfangsausstattung des Fonds für die Finanzierung der Einsatzart laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe Q1 „Bausparen“ beträgt für das Jahr 2014 20.000.000,00 Euro. Die Anfangsausstattung für den Rotationsfond „Landesdarlehen“ und die Finanzierung laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe E1) beträgt für das Jahr 2024 40.000.000, Euro. Die Landesregierung legt jährlich die Modalitäten und die Höhe der Refinanzierung fest. ~~Der Fonds kann~~ Die Fonds können auch von anderen öffentlichen und privaten Rechtsträgern mitfinanziert werden. Die Verwaltung ~~des~~ der Fonds kann durch Vereinbarung an öffentliche und private Rechtsträger übertragen werden, für die, sofern vereinbar, Absatz 4 dieses Artikels gilt. Das Land trägt die Verwaltungskosten für das zinsbegünstigte Darlehen in der Höhe, wie es in der Vereinbarung festgelegt wird.

Die Landesregierung legt weiters die Kriterien für den Beitritt zum Bausparmodell laut Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe Q1) sowie die Verwaltungsmodalitäten fest. Der Zugriff zum ~~Fonds~~ „Rotationsfonds Bausparen“ hat ausschließlich die Gewährung von zinsbegünstigten Darlehen zum Gegenstand, deren Zinssatz in einer von der Landesregierung genehmigten entsprechenden Vereinbarung festgelegt wird. Den ~~Gesuch~~ stellern werden die zinsbegünstigten Darlehen unabhängig von deren Einkommens- und Vermögenssituation gewährt. Um das zinsbegünstigte Darlehen in Anspruch nehmen zu können, muss der Gesuchsteller den Nachweis über eine Ansparphase für den Zeitraum von mindestens 8 Jahren gemäß Bausparmodell erbringen.

Der Zugriff zum „Rotationsfonds Landesdarlehen“ hat die Gewährung von zinslosen und zinsbegünstigten Darlehen zum Gegenstand, und wird mit Artikel 53 geregelt.

(2) Der Dienst der Führung ~~des der~~ Rotationsfonds kann einer oder mehreren Kreditanstalten oder Repräsentanzen derselben, die in Südtirol tätig sind und die über geeignete Strukturen für die Gewährung von langfristigen Darlehen verfügen, anvertraut werden.

(3) Voraussetzung für die Zulassung zum Dienst der Führung des ~~der~~ Rotationsfonds ist die Bereitschaft der Kreditanstalten, breiten Schichten der Bevölkerung Bausparformen anzubieten. ~~und außerdem den Empfängern von Darlehen aus dem Rotationsfonds Zusatzdarlehen mit einer Laufzeit von nicht weniger als zehn Jahren zu gewähren.~~

(4) Die weiteren Modalitäten für den Zugang zur Führung ~~des der~~ beiden Rotationsfonds werden von der Landesregierung ~~in einer~~ über Mustervereinbarungen geregelt, welchen die einzelnen Kreditanstalten beitreten können. In ~~der Vereinbarung muß im besonderen~~ den Vereinbarungen muss im Besonderen folgendes festgesetzt werden:

- a) die Pflicht der Kreditanstalten zur Information und jährlichen Rechnungslegung gegenüber dem Land;
- b) die Modalitäten zur Auszahlung der Darlehen;
- c) die Voraussetzungen für die Gewährung von allfälligen Zusatzdarlehen und Vorfinanzierungen;
- d) die den Kreditanstalten für die Führung des Fonds zustehende Provision;
- e) die Modalitäten und Verfahren der Eintreibung der Kreditbeträge für den Fall der Aufhebung oder des Widerrufs der Darlehensgewährung, oder für den Fall der Säumigkeit bei der Bezahlung der einzelnen Raten von seiten des Förderungsempfängers,
- f) die detaillierten Angaben über die Formen des Bausparens.
- g) die detaillierten Angaben über die Formen des Landesdarlehens**

(5) Verträge für Darlehen aus ~~dem den~~ im Absatz 1 vorgesehenen Rotationsfonds werden vom zuständigen Landesrat unterzeichnet und vom Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau.

Artikel 10

Artikel 53 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13,
„Wohnbauförderungsgesetz“ wird wie folgt ersetzt:

„Art. 53 (Das zinsbegünstigte Landesdarlehen)

1. Das zinsbegünstigte Landesdarlehen soll gemäß der in Artikel 1, Buchstabe B) angeführten Zielsetzung des Gesetzes möglichst breiten Schichten der Bevölkerung die Bildung von Wohnungseigentum durch die Förderung des Baues, des Kaufes und der Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf ermöglichen. Das Landesdarlehen darf die Mindesthöhe von 300.000 Euro je Person nicht überschreiten und hat eine maximale Laufzeit von 30 Jahren ist.
Die ersten beiden Tilgungsjahrzehnte sind zinsfrei und mit Beginn des dritten Tilgungsjahrzehnts beträgt der Zinssatz 1,5 Prozent.

2. . Das zinsbegünstigte Landesdarlehen kann einmalig beantragt werden und steht jedem in Südtirol Ansässigen zu, sofern er zum Zeitpunkt der Gesuchstellung:
 - eine fünfjährige, durchgehende Ansässigkeit oder einen mindestens 18-jährigen historischen Wohnsitz in Südtirol nachweisen kann.
 - nicht bereits über eine bewohnbare Eigentumswohnung verfügt,
 - folgende Obergrenze des monatlichen Einkommens nicht überschreitet:
 - 3.800 Euro bei einer Einzelperson,
 - 6.500 Euro bei einem Zweipersonenhaushalt
 - 450 Euro für jede weitere im Haushalt lebende Person,
 - nach Abzug der berechneten Darlehensrate, Steuern und vom Land gewährten Freibeträge zum Zeitpunkt der Gesuchstellung über ein Nettogehalt verfügt, welches mindestens die Höhe des aktuellen sozialen Mindesteinkommens erreicht.

2.-bis Bis Zur Ermittlung der regelmäßigen und effektiven Einkommensverhältnisse können vom Land für Selbstständige und einzelne Berufskategorien noch weitere Nachweise angefordert werden.

2-ter Im gemeinsamen Haushalt lebende Ehegatten bzw. Lebenspartnern wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte bzw. Lebenspartner für sich alleine die Einkommensobergrenze für eine Person nicht überschreitet.

3. Obergrenzen der Baukosten
Dem Gesuch für den Antrag auf Erhalt des Landesdarlehens ist dem zuständigen Landesamt eine Berechnung der Baukosten und Baunebenkosten für den Kauf, den Neubau oder die Wiedergewinnung der Wohnung vorzulegen. Die Obergrenzen der für die entsprechenden Kategorien der Wohneinheit zulässigen Gesamtbaukosten und die zulässigen Höchstbeträge pro Quadratmeter werden jährlich veröffentlicht.
4. Das gewährte Landesdarlehen wird vom Land Südtirol durch Einverleibung eines grundbücherlich eingetragenen Pfandrechtes sichergestellt. Ist die sofortige Einverleibung eines Pfandrechtes nicht möglich oder nicht zweckmäßig, so kann bis zur Eintragung des Wohnungseigentums eine entsprechende Treuhänderklärung eines Notars oder eines Rechtsanwaltes als Sicherstellung angenommen werden.
5. Die Inanspruchnahme des Landesdarlehens bedingt eine grundbücherlich eingetragene 20-jährige Sozialbindung gemäß Artikel 62.
6. Die Landesregierung kann zur Förderung von jungem Wohnen, ressourcenschonendem Bauen, Formen von Co-Housing und von anderen, für die Gemeinschaft oder die Umwelt wertvollen Zielen, das zinslose Landesdarlehen auf den gesamten Tilgungszeitraum ausdehnen und von den im Absatz 1 angeführten Zinssatz im dritten Tilgungsjahrzehnt absehen.
7. Die in Absatz 1 angegebene Höchstsumme des Landesdarlehens von 300.000 Euro und die Absatz 2, Buchstabe b, angegebenen Einkommensobergrenzen werden jährlich an die lokale Inflation angepasst.
8. Die Landesregierung legt im Übereinkommen mit einem eigenem Gremium bestehend aus Vertretern der repräsentativsten lokalen Vereinigungen der Arbeitnehmer und Sozialpartner, der Handelskammer, des Baugewerbes und der Verbraucherschutzorganisationen jährlich die Beträge und Höchstgrenzen der in Absätzen 2, 3, und 4 fest, wobei sie die im Gesetz festgehaltenen Mindesthöhen nicht unterschreiten darf.

Artikel 11

Artikel 54 des LG vom 17. Dezember 1998, Nr.13, „Wohnbauförderung“ erhält folgende Fassung:

„Artikel 54. (Wohnbauschek)

1. Als Alternative zum zinsbegünstigten Landesdarlehen gewährt das Land einmalig einen nicht zurückzuzahlenden Wohnbauschek, in der Höhe von 20% des fiktiv berechneten Landesdarlehens gemäß den in Artikel 53 angeführten Kriterien und darf die Höhe von 70.000 Euro nicht überschreiten.
2. Der Antragsteller muss die Voraussetzungen gemäß Artikel 53, Absatz 2 erfüllen und die in Absatz 3 festgehaltenen Obergrenzen der Gesamtbaukosten einhalten.
3. Die Auszahlung des Wohnbauscheks erfolgt frühestens nach Eintragung des (Wohnungs-)Eigentums im Grundbuch sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes und der Terminisierung der Auszahlung in der Zusicherung. Bei Endabrechnung müssen die der Zusicherung zugrunde gelegten Förderungsvoraussetzungen.
4. Die Inanspruchnahme des Wohnbauscheks bedingt eine grundbücherlich eingetragene 20-jährige Sozialbindung gemäß Artikel 62.
5. Die Landesregierung kann zur Förderung von Familien, jungem Wohnen, ressourcenschonendem Bauen, Formen von Co-Housing und von anderen, für die Gemeinschaft oder Umwelt wertvollen Zielen, beschließen den Wohnbauschek zu erhöhen und für die von ihr definierten Kategorien und nach den von ihr definierten Kriterien den in Absatz 1 angeführten Prozentsatz zu erhöhen.
6. Bei Nichteinhaltung der angeführten Bedingungen bzw. bei der Erteilung nicht wahrheitsgemäßer Auskünfte bei der Einreichung des Ansuchens ist der Wohnbauschek zurückzuzahlen. Wobei die Landesregierung die Bedingungen festlegt.“

Aufhebung von Bestimmungen

Artikel 12

Art. 8 des Landesgesetzes vom 18. März 2016, Nr. 5, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz" in geltender Fassung aufgehoben.

~~(Artikel 8~~

~~(1) Im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, ist die in Artikel 62 und den damit verbundenen Artikeln enthaltene Bestimmung bezüglich der „zwanzigjährigen Sozialbindung“ mit der Bestimmung „zehnjährige Sozialbindung“, auch in sinngemäßer Formulierung, ersetzt.~~

~~(2) Im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, sind die im Artikel 62 und den damit verbundenen Artikeln enthaltenen Bestimmungen bezüglich des „zweiten Bindungs Jahrzehnts“ aufgehoben.~~

~~3) Die in Absatz 1 und 2 genannten Ersetzungen und Aufhebungen schließen jedenfalls auch andere Formulierungen der gegenständlichen Bestimmungen ein, wie etwa „20 Jahre“, „letztes Bindungs Jahrzehnt“ oder „das erste Jahrzehnt“ und ähnliche, sowie damit zusammenhängende Wörter, Sätze, Absätze, Artikel und Titel im Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13.)~~

Artikel 13

Absatz 5 des Artikels 62ter, des Landesgesetzes vom 13. Juni 2012, Nr. 11, Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz" in geltender Fassung wird gestrichen.

~~(Art. 62-ter (Errichtung der Agentur für die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau)~~

~~(5) Die für die Aufsicht über die Einhaltung der Bindung des konventionierten Wohnbaus zuständigen Gemeinden können den Dienst der Agentur für die Feststellung und die Vorhaltung von Zuwiderhandlungen gegen die Bindung des konventionierten Wohnbaus und für die Verhängung der von den einschlägigen Vorschriften vorgesehenen Geldstrafen in Anspruch nehmen. Die Art, der Gegenstand und die Modalitäten der Durchführung der Tätigkeit und der Dienste sowie die Spesenrückvergütungen zu Lasten der Gemeinden werden durch eigene Vereinbarungen geregelt, welche von den Gemeinden mit der~~

~~Agentur nach dem von der Landesregierung genehmigten Muster abgeschlossen werden. Die Landesregierung legt auch Kriterien für die Festlegung der Spesenrückvergütungen fest.)~~

Artikel 14

Absatz 2, des Artikels 15 im LG vom 25. September 2015, Nr. 11 „Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt des Landes Südtirol für das Finanzjahr 2015 und für den Dreijahreszeitraum 2015-2017“ wird gestrichen.

~~Am Ende von Artikel 52 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, wird folgender Satz hinzugefügt: „Der im diesem Absatz vorgesehene Rotationsfonds ist ab 31. Dezember 2015 aufgelöst. Die Rückflüsse der Darlehen und die im Absatz 1/bis vorgesehene Beträge werden ab 2016 dem Landeshaushalt zugeführt, um für weitere Zweckbindungen im Bereich des geförderten Wohnbaus verwendet zu werden.“~~

Artikel 15

„Finanzbestimmungen

1. Die Deckung der aus den Artikeln 7, 11 und 12 insgesamt hervorgehenden Lasten, die sich für das Jahr 2024 auf 25.0000 Euro, für das Jahr 2025 auf 20.000.000,00 Euro und für das Jahr 2026 auf 20.000.000,00 Euro belaufen, erfolgt im Rahmen der notwendigen Finanzänderung der Bereitstellungen für die entsprechenden Aufgabenbereiche im Haushaltsvoranschlag 2024-2026 oder im entsprechenden Nachtragshaushalt desselben Haushaltsvorschlages. Die Deckung für die darauffolgenden Finanzjahre erfolgt mit Haushaltsgesetz.“

Artikel 16

„Inkrafttreten

1. Dieses Gesetz tritt nach seiner Kundmachung im Amtsblatt der Region am 01. September 2024 in Kraft. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet das Landesgesetz zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.“

C Begleitbericht

Artikel 1, 2 und 3:

Mit diesen Artikeln wird in den Bestimmungen der Artikel 62 und 68 des Landesgesetzes Nr.13 vom 1998, „Wohnbauförderungsgesetz,“ wieder die 20-jährige Sozialbindung eingeführt.

Artikel 4

Damit vom Gesetzgeber nicht rückwirkend die Regeln bzw. in diesem Falle nicht rückwirkend die Bindungsdauern geändert werden, wird mit diesem Artikel sichergestellt, dass für all jene Wohnungen, welche nach Inkrafttreten des LG. Nr. 5 vom 2016 bis zum Inkrafttreten der neuen Regelung die zehnjährige Bindungsdauer aufrecht bleibt.

Artikel 5

Mit diesem Artikel wird die Harmonisierung der im LG Nr. 13, 1998, „Wohnbauförderung“ definierten 20-jährigen Sozialbindung einer über die Wohnbauförderung finanzierten Wohnung mit dem LG für Raum und Landschaft vorgenommen, wobei für die Lockerungen im zweiten Bindungsjahrzehnt auf die entsprechende Regelung des „Wohnbauförderungsgesetzes“ verwiesen wird. Somit wird die Bindungsdauer der geförderten Wohnungen an die bereits bestehende 20-jährige Bindung für geförderten Baugrund und Wohnungen mit Preisbindung angeglichen.

Artikel 6

Mit diesem Artikel wird im LG vom 13. Juni 2012, Nr. 11, „*Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“*“ die Agentur für Wohnbauaufsicht (AWA) in ihrer Funktion als Kontrollorgan und Beratungsstelle für den Schutz der sozialen Funktion der Wohnbauförderung gestärkt und ihre Tätigkeit auf alle Gemeinden ausgedehnt.

Derzeit nehmen 71 Gemeinden die Dienste der AWA in Anspruch, die restlichen 44 Gemeinden führen die Kontrollen in Eigenregie durch. Die

verschieden Formen der Wohnbauförderung des Landes erfüllen eine wichtige gesellschaftliche Funktion in dem sie junge, erwerbstätige Erwachsene auf ihrem Weg in die Selbstständigkeit helfen, Familien ein Eigenheim ermöglichen und Senioren vor Altersarmut schützen und die lokale Wirtschaft stärken. Die dafür über den Landeshaushalt zur Verfügung gestellten Geldmittel sind sehr umfangreich und eine korrekte Vergabe der Förderungen muss garantiert werden.

Wenn einerseits die Förderschienen den Ansässigen zugutekommen sollen und die Fördergelder über Maßnahmen wie das „Wohnen mit Preisbindung“, das „Landesdarlehen“ oder der „Wohnbauscheck“ erhöht werden, möglichst weite Bevölkerungsschichten von den Förderungen profitieren und die Erfüllung der Kriterien möglichst einfach gehandhabt werden sollen, dann müssen die Kontrollen umso verlässlicher durchgeführt werden und die Sanktionsmechanismen konsequent greifen. Die AWA muss mit angemessenen finanziellen und personellen Ressourcen ausgestattet werden, um den Dienst im Sinne des Gesetzes zu erfüllen zu können. Siehe Artikel 1, Buchstabe b.

Artikel 7

Mit diesem Artikel wird im LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderung“, die Auflistung der Einsatzarten der Wohnbauförderung das „Landesdarlehen“ und der „Wohnbauscheck“ eingefügt.

Artikel 8

Mit diesem Artikel wird im LG vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“ die dreißigjährige Laufzeit des neuen „Landesdarlehens“ im Buchstaben a) der Auflistung der Förderungsarten aufgenommen. Der „Wohnbauscheck“ ist ein einmaliger Beitrag und fällt unter den bestehenden Buchstaben d).

Artikel 9

Mit diesem Artikel wird neben dem aus dem ehemaligen Rotationsfonds für Wohnbauförderung hervorgegangene Rotationsfonds fürs Bausparen, ein zweiter Rotationsfonds für die Förderschiene des „Landesdarlehens“ eingeführt. Beim bestehende Artikel in geltender Fassung fehlt eine

Harmonisierung mit den seit dem Jahr 2015 erfolgten Gesetzesänderungen. So steht in Absatz 1, dass der Rotationsfonds aufgelöst sei und sich die

Wohnbauförderung nunmehr aus dem Landeshaushalt speist. Dabei geht aus dem Gesetz nicht klar hervor, dass der ehemalige Rotationsfonds zwar für die bisherigen Darlehensformen der Wohnbauförderung aufgelöst wurde, aber die mit Jänner 2016 eingeführte Förderung über das Bausparen sehr wohl über einen Rotationsfonds abgewickelt wird.

Mit diesem Artikel wird versucht die Errichtung beider Fonds konkret zu regeln, bzw. den gesetzlichen Rahmen des bereits existierenden Fonds klarer zu definieren.

Artikel 10

Mit diesem Artikel wird die neue Förderschiene „Landesdarlehen“ eingefügt. An dieser Stelle muss daran erinnert werden, dass das Land Südtirol über das LG 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderung“ den Ansässigen über viele Jahre langjährige zinsbegünstigte Darlehen hat. Viele Südtiroler konnten sich über diese Wohnbaudarlehen ein Eigenheim finanzieren. Erst mit Beginn der Niedrig- und 0-Zins-Politik der Europäischen Union bzw. der Europäischen Zentralbank sind die Wohnbauförderungen des Landes über zinsbegünstigte Darlehen uninteressant geworden. Dies war der Hauptgrund, um im Jahr 2015 die bisherigen Darlehen abzuschaffen und das Bausparen als neue Förderungsform einzuführen. Zugleich wurde an das Bausparen – wohl in Hinblick auf die zunehmend mit Sorge zu betrachtende öffentliche Rentensystem - das Modell der Zusatzrentenversicherung gekoppelt um möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu einer privaten Rentenvorsorge zu „verhelfen“.

Inzwischen hat sich die Zinspolitik der europäischen, italienischen und südtirolerischen Bankinstitute wieder geändert. Südtirols Wohnungspreise sind trotz der vielen Fördermaßnahmen unaufhaltsam gestiegen, während die Wohnbauförderung des Landes nicht in gleichem Maße mitgewachsen ist. Während noch zu Beginn der 2000er Jahre die Wohnbauförderung des Landes rund ein Drittel der Gesamtkosten abdecken konnte, schafft es die Wohnbauförderung heute meist nur noch rund 10 Prozent der zu stemmenden Investitionskosten abzudecken. Während die Wohnungspreise und Baukosten stetig gestiegen sind, sind die Reallöhne in breiten Branchen gesunken oder gleichgeblieben. Dies bedeutet, dass sich immer weniger Südtirolerinnen und Südtiroler sich aus eigener Arbeitskraft ein Eigenheim finanzieren und sich entsprechende Rücklagen bilden können. Höhere Wohnungspreise und niedrigere Gehälter und

kleinere Rücklagen bedeutet, dass die Summen, die für den Wohnungskauf bei den Bankinstituten in Form von Darlehen geliehen werden müssen, immer größer werden. Viele arbeitende Südtiroler wird bei lokalen Banken schon heute kein Darlehen gewährt. Mit der Gewährung eines bis zu dreißig Jahre laufenden Landesdarlehens soll dem entgegengewirkt werden. Die Maßnahme ist sowohl auf berufstätige und seit mindestens fünf Jahren ansässige Südtiroler als auch auf Auslandssüdtiroler zugeschnitten, die einen historischen Wohnsitz von 18 Jahren in Südtirol aufweisen. Damit wird verhindert, dass Südtirolern, die nach dem Studium und einigen Arbeitsjahren im Ausland zurückkehren und sich hier ein Eigenheim zulegen wollen, nicht der Weg versperrt wird und sie nicht zusätzliche fünf Jahre auf ein Landesdarlehen warten müssen. Die Einkommensobergrenzen sind relativ großzügig gehalten, da es sich um keine „klassische“ Sozialmaßnahme, sondern um eine objektbezogene Fördermaßnahme handelt, bei welcher das Land für seine Bürgerinnen und Bürger in Vorleistung geht. Auch der bestehende Rotationsfonds für die Wirtschaft arbeitet auf diese Weise und ist genauso wenig als Sozialmaßnahme für prekäre oder in Schieflage geratene Unternehmen gedacht, sondern als eine partnerschaftliche Förderungsform durch die öffentliche Hand.

Die Wohnkosten sind in den letzten beiden Jahrzehnten zur größten Belastung für die Bürgerinnen und Bürger geworden und kratzen bereits zu stark an der Attraktivität des Lebensraums und des Wirtschaftsstandorts Südtirol. Um aus der derzeitigen Wohnpreisspirale und dem damit verbundenen gesellschaftspolitischen Dilemma herauszukommen sind mehrere und verschiedene Maßnahmen nötig. Zum einen, weil die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger entsprechend vielfältig sind und zum anderen, weil mehrere Maßnahmen ineinandergreifen müssen und nur gemeinsam wirken.

Mit der seit kurzem bestehenden Maßnahme **„Wohnen mit Preisbindung“**, mit welcher vor allem die Gemeinden für günstigere Baugründe und zusätzlichen Wohnraum sorgen können, dem in diesem Artikel vorgeschlagenem **„Landesdarlehen“**, welches arbeitenden Bürgern eine Finanzierung erleichtert, der stärkeren und **längeren Sozialbindung** der Wohnbauförderungen zugunsten der Ansässigen und der noch anzugehenden Überprüfung und **Kostensenkung der hohen Baustandards** entsteht ein Vierklang, der das Wohnen für Südtiroler in Südtirol wieder leichter möglich machen kann..

Artikel 11

Mit diesem Artikel wird als Alternative zum „Landesdarlehen“ der sogenannte „Wohnbauscheck“ als einmalige Fördermaßnahme gewährt und geregelt und nach oben hin gedeckelt. Die Zugangsvoraussetzungen entsprechen jenen des Landesdarlehens. Diese Maßnahme soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger entgegenkommen. Je nach vorhandenem Eigenkapital, nach Investitionsgrad, bei Sanierungen und kostengünstiger Bauweise, kann ein Wohnbauscheck geeigneter sein als ein Landesdarlehen mit langer Laufzeit. Gleichzeitig soll jemand der mehr Rücklagen gebildet hat oder der kleiner oder günstiger baut nicht benachteiligt sein. Jedem arbeitendem Südtiroler soll einmalig ein annähernd gleicher Betrag an Wohnbauförderung zustehen.

Im Unterschied zum „Landesdarlehen“ oder dem „Bausparen“ finanziert sich der „Wohnbauscheck“ nicht über einen Rotationsfond, sondern so wie die anderen Wohnbauförderungen direkt über den Landeshaushalt.

Artikel 12, 13 und 14

Mit diesen Artikeln werden die im Widerspruch zu diesem Gesetz stehenden Bestimmungen aufgehoben.

Artikel 15 und 16

Mit Artikel 15 werden die insgesamten Finanzmittel zum Aufbau des Rotationsfonds für das Landesdarlehen, für den Wohnbauscheck sowie für zusätzliche Ressourcen für die Agentur der Wohnbauaufsicht definiert. Das Gesetz soll laut Artikel 16 erst mit 01. September 2024 in Kraft treten, damit dem Gesetzesentwurf im zuständigen Gesetzgebungsausschuss genügend Vorlaufzeit gegeben werden kann und sich die Abgeordneten und Mitglieder der Rechtsämter sowie Fachleute und Vertreter der Sozialpartner- und Wirtschaftsvereinigungen ausführlich mit dem Gesetz befassen und sie gemeinsam noch weiter verbessern können.

Die Einbringer:


Andreas Leiter Reber


Ulli Mair