

## **Wohnungsnot in Südtirol**    **Crisi abitativa in Alto Adige**



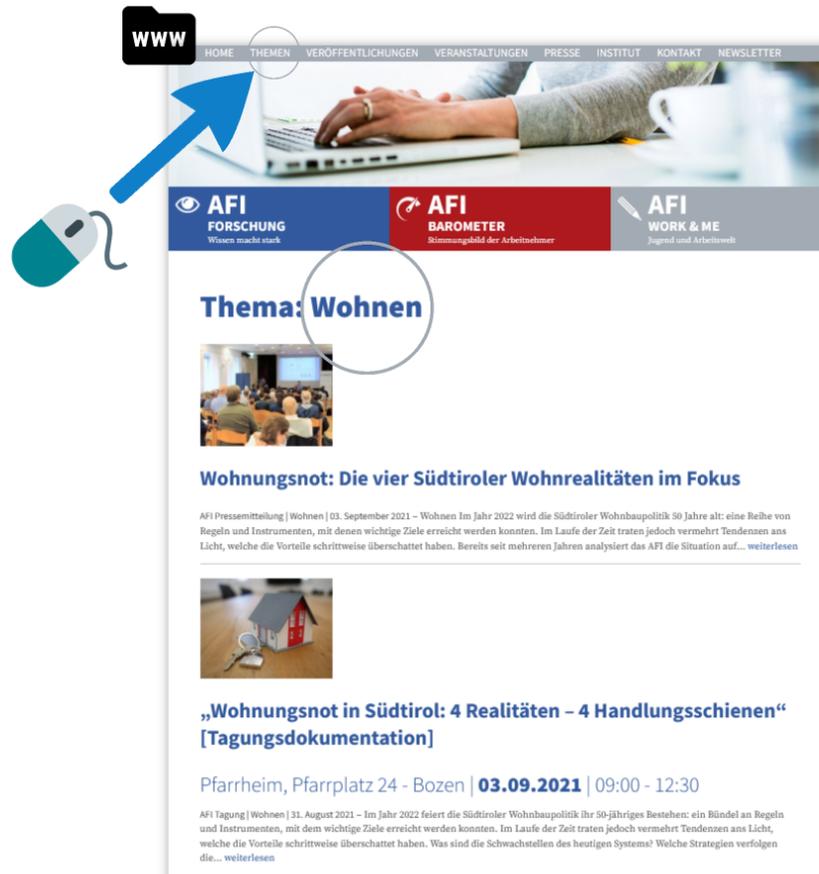
Anhörung zum Landesgesetzentwurf  
Öffentlicher und sozialer Wohnbau

Audizione sul disegno di legge edilizia  
residenziale pubblica e sociale

Bozen / Bolzano  
23.02.2022



# Alle Unterlagen Tutti i materiali



WWW

HOME THEMEN VERÖFFENTLICHUNGEN VERANSTALTUNGEN PRESSE INSTITUT KONTAKT NEWSLETTER

**AFI**  
FORSCHUNG  
Wissen macht stark

**AFI**  
BAROMETER  
Stimmungsbild der Arbeitnehmer

**AFI**  
WORK & ME  
Jugend und Arbeitswelt

## Thema: Wohnen



### Wohnungsnot: Die vier Südtiroler Wohnrealitäten im Fokus

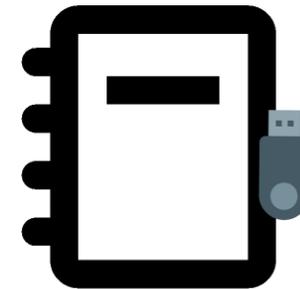
AFI Pressemitteilung | Wohnen | 03. September 2021 – Wohnen Im Jahr 2022 wird die Südtiroler Wohnbaupolitik 50 Jahre alt: eine Reihe von Regeln und Instrumenten, mit denen wichtige Ziele erreicht werden konnten. Im Laufe der Zeit traten jedoch vermehrt Tendenzen ans Licht, welche die Vorteile schrittweise überschattet haben. Bereits seit mehreren Jahren analysiert das AFI die Situation auf... [weiterlesen](#)



### „Wohnungsnot in Südtirol: 4 Realitäten – 4 Handlungsschienen“ [Tagungsdokumentation]

Pfarrheim, Pfarrplatz 24 - Bozen | **03.09.2021** | 09:00 - 12:30

AFI Tagung | Wohnen | 31. August 2021 – Im Jahr 2022 feiert die Südtiroler Wohnbaupolitik ihr 50-jähriges Bestehen: ein Bündel an Regeln und Instrumenten, mit dem wichtige Ziele erreicht werden konnten. Im Laufe der Zeit traten jedoch vermehrt Tendenzen ans Licht, welche die Vorteile schrittweise überschattet haben. Was sind die Schwachstellen des heutigen Systems? Welche Strategien verfolgen die... [weiterlesen](#)



# Inhalt

## Contenuti

### I. Bausteine

II. Gesetzesentwurf

III. Fazit

### I. I tasselli

II. Progetto di legge

III. In sintesi

## Soziale Gerechtigkeit durch Wohnbaupolitik

### Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol.

#### 1. Klare Gesetze aus einem Guss

Südtirols Wohnungspolitik der Zukunft entscheidet sich an der Novellierung der Landesgesetze für "Raum und Landschaft" sowie der "Wohnbauförderung". Diese beiden Gesetze können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Dahinterstehen muss ein einziges, schlüssiges Zukunftsmodell.

Der Umstand, dass der Entwurf "Raum und Landschaft" viele Verweise auf zu erlassende Durchführungsbestimmungen enthält, erschwert die Einschätzung, wohin die Reise führen soll.

#### 2. Landschaftliches Grün schützen

Der Schutz des landschaftlichen Grüns und die Einschränkung des Bodenverbrauchs werden als primäre politische Ziele betrachtet und sind auch der Dreh- und Angelpunkt im Entwurf des Landesgesetzes für "Raum und Landschaft". Die darauf aufbauenden Maßnahmen müssen diesem Grundsatz systematisch Folge leisten.

Neben einer breiten Palette an Förderungsmaßnahmen zur Wiederverwendung von bebautem Grund bedarf es strenger Zweckbestimmungen, die neuen Flächenverbrauch nur als letzte Option zulassen.

#### 3. Grundwohnbedarf sichern

Alle Menschen haben ein Anrecht auf eine angemessene Wohnung, welche die Gesundheit und das Wohl gewährleistet. Das ist im Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen verankert und muss durch entsprechende politische Maßnahmen gewährleistet werden.

In diesem Sinne muss bei der Zuweisung von Wohnungen, öffentlichen Beihilfen und Förderungen, der Grundwohnbedarf der Person bzw. des Haushaltes im Vordergrund stehen. Das Kriterium des Grundwohnbedarfs muss das der Anragsigkeit ersetzen, das aktuell im Landesgesetzentwurf vorgesehen ist.

#### 4. Wohnungsmärkte trennen

Mit der Sozialbindung stellt die öffentliche Hand sicher, dass die Wohnbauförderungen und die Zuweisung von Baugrund nachhaltig wirken. Faktisch: Die ihr unterstellten Wohnungen sind dem Grundwohnbedarf vorbehalten.

Eine Sozialbindung "auf ewig" würde diese Wohnungen trennscharf von jenen unterscheiden, die für den freien Markt bestimmt sind. Die Trennung der beiden Märkte hat Auswirkungen auf das Preisniveau, das nach unten tendieren würde.

#### 5. Grundstückspekulation vermeiden

Bei Umwidmung in Baugrund steigt der Wert des Grundstücks rasant, und zwar allein aufgrund einer politischen Entscheidung, ohne dass der Eigentümer einen besonderen Wirtschafts- oder Arbeitsaufwand geleistet hätte. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, dass mindestens zwei Drittel des Wertzuwachses infolge von Umwidmung der öffentlichen Hand zufließen.

Unter dieser Voraussetzung kann Baugrund zu sozialen Preisen angeboten und leistbares Wohnen ermöglicht werden.

#### 6. Beobachtungsstelle Wohnen

Um die Wohnbauplanung auf Gemeinde- und Landesebene zu ermöglichen, ist eine zentrale Einrichtung zur ständigen Beobachtung der qualitativen und quantitativen Aspekte von Nachfrage und Angebot im Wohnbereich notwendig.

Dieses Instrument ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grün, der erweiterten Entscheidungsspielräume für Gemeinden und der Festsetzung von "gedeckelten Preisen" unerlässlich.

#### 7. Geförderten Wohnbau vorsichtig erneuern

Die geltende Wohnbauförderung hat breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Trotz einiger Probleme bietet sie ein Erfolgsmodell. Dieses Modell kann ergänzt werden, und zwar mit innovativen, parallel verlaufenden und funktionell getrennten Systemen (z.B. Wohnungen zum "gedeckelten Preis", "Cohousing").

Die Realität wird zeigen, welche Instrumente sich herauskristallisieren, um die politischen Ziele bestmöglich zu erreichen.

#### 8. Sozialen Wohnbau stärken

Das Wohnbauinstitut ist heute nicht in der Lage, der großen Nachfrage an Sozialwohnungen nachzukommen. Daher müssen die Bauanstrengungen verstärkt werden. Ausgehen soll das WöBl hier von der Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes und der Wiedergewinnung von Altbausubstanz. Die Nutzung der Militärareale, die an das Land übertragen werden, bieten enormes Potential.

Umso mehr soll nur im Ausnahmefall auf landwirtschaftliches Grün zurückgegriffen werden.

#### 9. Neue Rolle für das WöBl

Ein Teil des Immobilienbestandes des WöBl soll allen Personen mit Grundwohnbedarf zur Miete angeboten werden. Damit wird der Zugang zur Wohnung der individuellen sozioökonomischen Lage angepasst, die soziale Durchmischung in den Wohnhäusern gefördert und das Preisniveau am privaten Mietmarkt beeinflusst.

Auf lange Sicht ist eine Abschaffung der Mietbeihilfen denkbar.

#### 10. Mehr Mietwohnungen

Um leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen und erschwingliche Mieten zu gewährleisten, sollte eine öffentliche Einrichtung geschaffen werden, die zwischen Vermietern und Mietern vermittelt - nach dem Vorbild des Vorarlbergers "VOGEWOS".

Private können dieser Landesstelle ihre leerstehende Wohnung für eine Vermietung überlassen und erhalten die Gewähr für die pünktliche Zahlung der Miete. Diese Schnittstelle übernimmt die finanziellen und rechtlichen Risiken und die Verwaltungskosten.

# 10 ANSTEHENDE NEUERUNGEN ZUM WOHNEN



1. Neuausrichtung des WOBI: neue Wohnformen, öffentlicher Wohnbau, Erweiterung der Zielgruppe (leistbares Wohnen, junges Wohnen), Quartiersarbeit, enge Vernetzung mit Sozialdiensten



4. Vereinfachungen im geförderten Wohnbau und bei ausreichender Finanzierung z.B. auch die Anpassung der Punkte Neubau (23) und Kauf (20)



8. Einschränkung Airbnb Phänomen: Regelung und mehr Kontrolle der Airbnb Vermietungen



2. Steuerrechtliche Regelungen der GIS: im Rahmen der Landeszuständigkeiten, daran arbeitet der politisch zuständige Landeshauptmann zusammen mit dem Gemeindeverband



5. Wohnungen mit Preisbindung: Umsetzung gemeinsam mit Landesrätin M. Hochgruber Kuenzer der „Wohnungen mit Preisbindung“ - Modell gibt es bereits, es bedingt noch einige gesetzliche Anpassungen v.a. im LG 9/2018



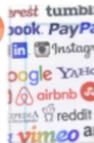
9. Konventionierung: Verbesserung der rechtlichen Regelung der Bindungen des Wohnraums für Ansässige



3. Differenzierter Landesmietzins



6. Verbesserte Angebote für Menschen mit niedrigem Einkommen: in kombinierten Formen aus Wohnen mit Begleitung (Sprachschulung, Weiterbildung usw.)



10. Plattformen: zur besseren Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage (Gemeindeverzeichnisse - konventionierte Wohnungen ex LG 9/2018) und zwischen alleinstehenden Personen, die in zu großen Wohnungen leben und die Familien auf der Suche nach einer großen Wohnung sind



7. Verbesserte (neue) Wohnformen für Senioren: (betreutes Wohnen plus - Pilotprojekt Stils, betreutes Wohnen klassisch) und Menschen mit Beeinträchtigung (DVO zum LG 7/2015)



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Ressort Familie, Senioren, Soziales und Wohnen

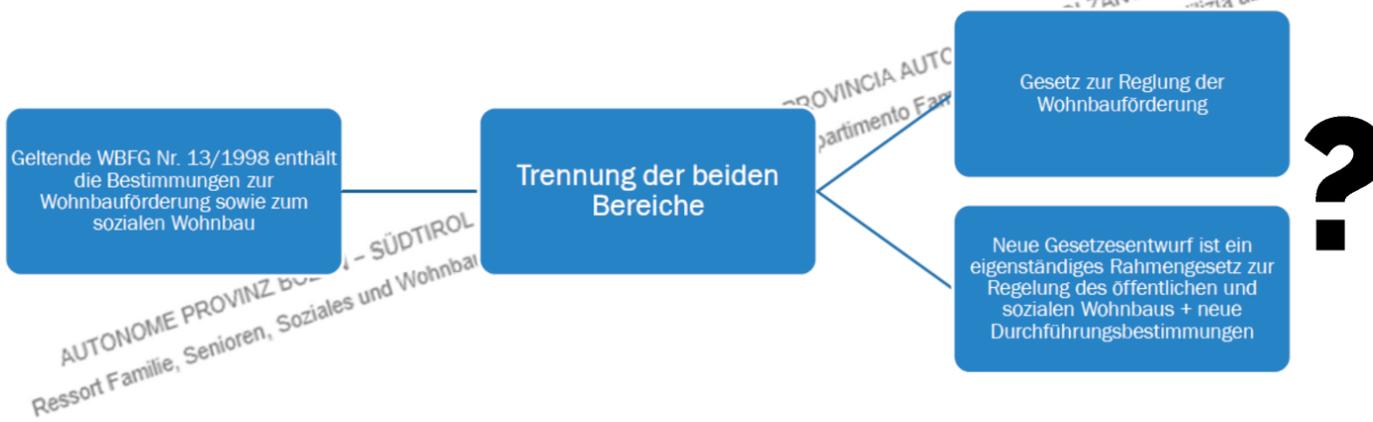
AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Landesrätin Waltraud Deeg



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Assessora Waltraud Deeg



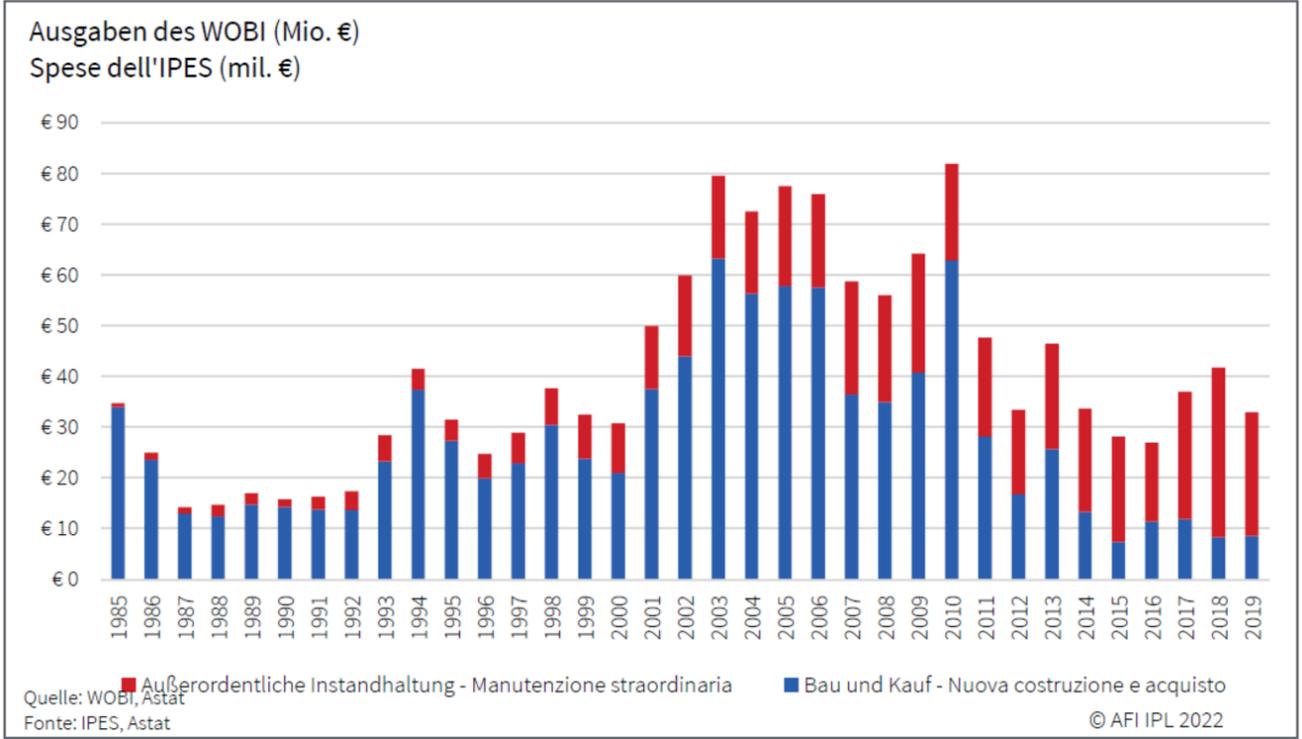
# NEUER GESETZENTWURF ZUM ÖFF. UND SOZIALEN WOHNBAU

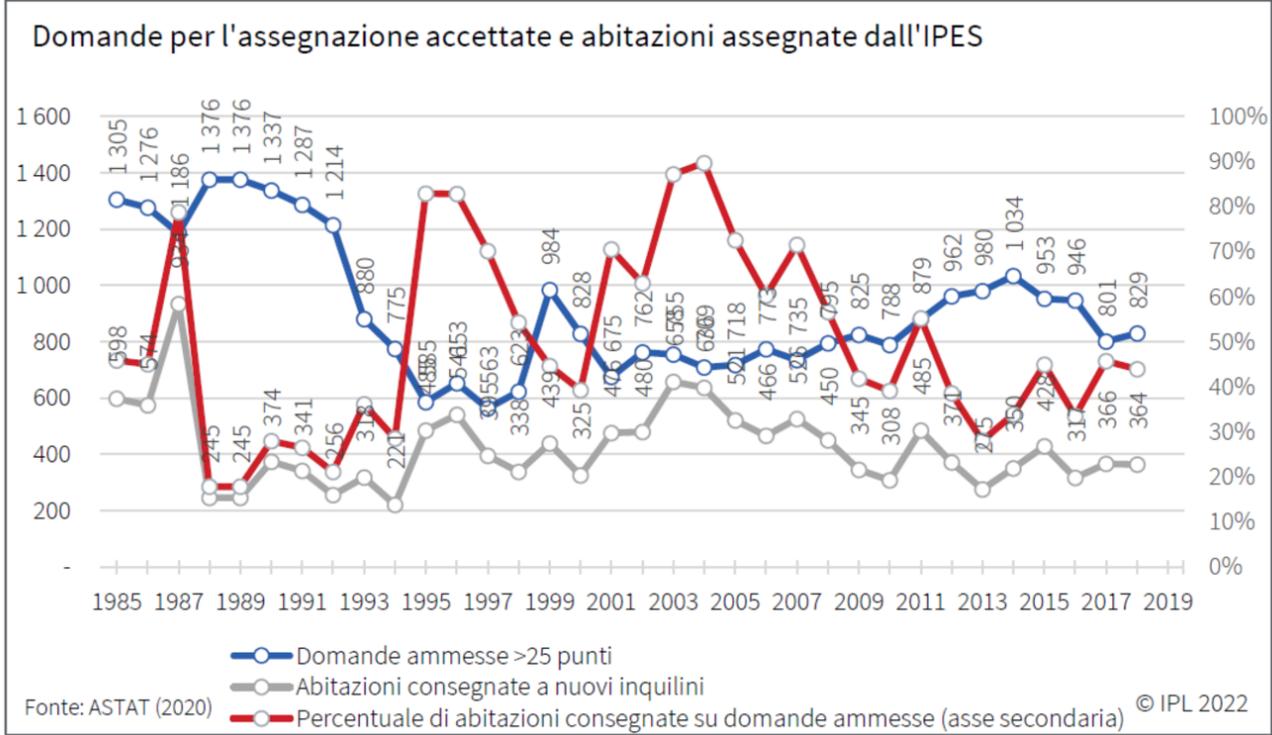


AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Ressort Familie, Senioren, Soziales und Wohnbau

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Dipartimento Famiglia e Servizi abitativi







# Inhalt

## Contenuti

I. Bausteine

**II. Gesetzesentwurf**

III. Fazit

I. I tasselli

**II. Progetto di legge**

III. In sintesi

**Positiv**  
**Positivo**



**Wohnen als großes Sozialprojekt**  
**L'abitare come grande progetto sociale**



# Hauptsorge Principale perplessità

Anspruch  
Pretesa



Wirklichkeit  
Realtà

# **Punkt 1**

## **Punto 1**

### **Ein gutes Gesetz enthält:**

- Verbindlichen Zielmarken
- Verbindliche Sicherung der Ressourcen

### **Una buona Legge contiene:**

- Target vincolanti
- Destinazione vincolante di risorse

## Punkt 2

## Punto 2

### Es ist ein RAHMENGESETZ

- Sehr schwammig
- Viele Durchführungsbestimmungen

### E' una LEGGE QUADRO

- a maglie molto larghe
- molte norme di attuazione



# Alle Durchführungsverordnungen

## Overview regolamenti di esecuzione

1 Art. 3, c)	Mitglieder einer Familiengemeinschaft
2 Art. 3, d)	Abweichung von den Mindestflächen einer angemessenen Wohnung
3 Art. 3, f)	Ausnahmen für unterbelegte Wohnungen
4 Art. 3, g)	Richtlinien und Modalitäten für die Berechnung des Mietzinses für die verschiedenen Mietformen
5 Art. 12, Abs. 2	Voraussetzungen für die Zuweisung und die Bedingungen für den Verbleib in den Wohnungen
6 Art. 13, Abs. 1	Voraussetzungen und die Vorzugskriterien für die Zuweisung von Mietwohnungen zum sozialen und zu bezahlbarem Mietzins sowie für die Aufnahme in Wohnheimen
7 Art. 13, Abs. 3	Richtlinien und Modalitäten für die Einreichung der Gesuche und für die Erstellung, Genehmigung und Veröffentlichung der Rangordnungen sowie für die Zuweisung und den Vorrang bei der Zuweisung und für die Nachfolge in das zugelassene Gesuch
8 Art. 13, Abs. 4	Besondere soziale Kategorien und bestimmt die Personengruppen, mit denen die soziale Vielfalt und Formen des Mehrgenerationenwohnens verwirklicht werden sollen
9 Art. 14, Abs. 1	Richtlinien und Modalitäten für die Festsetzung des Mietzinses unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Familiengemeinschaft ... sowie für die Aufnahme von weiteren Personen, für den Wohnungstausch und zur Nachfolge in der Zuweisung
10 Art. 14, Abs. 2	Ausnahmen und die Dauer und Bedingungen für die Gewährung einer Verlängerung
11 Art. 15, Abs. 2	Fristen für die Rückgabe und die Anwendung des Landesmietzinses samt etwaiger zusätzlicher Erhöhung
12 Art. 15, Abs. 2	Geschuldeter Mietzins bei Inhaberschaft einer nicht angemessenen Wohnung
13 Art. 15, c)	Höchstgrenze Familieneinkommen in drei aufeinanderfolgenden Jahren
14 Art. 15, d)	Höchstdauer Mietverhältnis
15 Art. 15, Abs. 5	Festgesetzte Erhöhung des Landesmietzinses in Fall von Zuwiderhandlung
16 Art. 15, Abs. 8	Verfahren für den Widerruf der Zuweisung und für die Freistellung der Liegenschaften
17 Art. 15, Abs. 9	Bedingungen für den Verbleib in den Wohnheimen sowie das Verfahren zur Rückgabe von Bettenplätzen
18 Art. 16, Abs. 4	Verfahren für die Annullierung der Zuweisung und für die Rückgabe der Wohnung
19 Art. 21, Abs. 1	Voraussetzungen und Vorzugskriterien in der Rangordnung
20 Art. 21, Abs. 5	Modalitäten und Dauer des Verbleibs in WOBI-Wohnungen nach Inkrafttreten des Gesetzes
21 Art. 21, Abs. 6	Berechnung des Mietzinses

## Punkt 3

## Punto 3

Sanitätsbetrieb Mieterkommission  
Bezirksgemeinschaft  
Sozialdienste  
**WOBI-Präsident/in**  
Landesregierung  
Fachkommission Gemeinde

**Die Akteure: und die Sozialpartner?**

**Gli attori: e i partner sociali?**



## Punkt 4

## Punto 4

 **Sozialer Mietzins**  
**Canone sociale**



**Leistbarer Mietzins**  
**Canone sostenibile**



**Junge Menschen / Studierende**  
**Giovani /studenti**



**Junge Familien**  
**Giovani famiglie**



**Betreutes Wohnen**  
**Edilizia assistita**



**Neue Wohnmodelle**  
**Nuovi modelli abitativi**



 **AFIPL**



**Risiko: "Kampf um Wohnungen"**  
**Rischio: "Lotta per l'alloggio"**



## Punkt 5

### Punto 5



**Risiko: Überladung des WOBI**  
**Rischio: sovraccarico dell'IPES**

Art. 23		Art. 23
Finanzbestimmungen		Disposizioni finanziarie
1. Die Umsetzung des vorliegenden Gesetzes erfolgt mit den eigenen Personal-, Sach- und Finanzressourcen des WOBI, die laut den geltenden Bestimmungen verfügbar sind, und auf alle Fälle ohne neue oder zusätzliche Mehrausgaben zu Lasten des Landeshaushalts.		1. All'attuazione della presente legge si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie dell'IPES, disponibili secondo le norme vigenti e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio provinciale.

# Inhalt

## Contenuti

I. Bausteine  
II. Gesetzesentwurf  
**III. Fazit**

I. I tasselli  
II. Progetto di legge  
**III. In sintesi**

# Fazit

## In sintesi

1. Gesetz an klare und messbare Ziele binden.
2. Begriffe mit Inhalten füllen (Cohousing, Studentenwohnungen, Preisdeckelung, Landesmietzins).
3. Überall dort, wo Durchführungsbestimmungen erwähnt werden, Passus einfügen „im Einvernehmen mit den Sozialpartnern“.

## **Fazit**

### **In sintesi**

4. Im Gesetz die sozial wichtige Rolle anderer Akteure verankern (Centro casa, Mieterschutz...). Mitbestimmung der Sozialpartner auch in der Gestaltung von Prozeduren zur Gesuchstellung und in den Bewertungsverfahren.
5. Finanzielle und personelle Ressourcen des WOBI aufstocken!

## **Fazit**

### **In sintesi**

6. Bedenken: a) befristete Zuweisung von Sozialwohnungen; b) differenzierter Landesmietzins.

7. Kein Kampf zwischen Mittel- und Unterschicht vom Zaun brechen!



[stefan.perini@afi-ipl.org](mailto:stefan.perini@afi-ipl.org)