



**Bericht zum
Landesgesetzentwurf
Nr. 23/19**

Maßnahmen für leistbares Wohnen

eingebraucht von den Landtagsabgeordneten Andreas Leiter Reber und Ulli Mair

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete!

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

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

Aufgrund der Beschaffenheit unseres gebirgigen Landes stehen nur 5,5 % der Gesamtfläche als bewohnbare Fläche zur Verfügung. Dieser knapp

**Relazione sul
disegno di legge provinciale
n. 23/19**

Misure per rendere accessibili i prezzi degli alloggi

presentato dai consiglieri provinciali Andreas Leiter Reber e Ulli Mair

Gentili consigliere e consiglieri,

sempre meno altoatesini riescono a far fronte al costo di acquisto o di affitto di un'abitazione. Che si tratti del costo dei terreni, dell'affitto di un appartamento, di acquistare, costruire o ristrutturare una casa propria: in Alto Adige gli spazi abitativi sono costosi, ed è costoso costruire. Nonostante le attuali agevolazioni provinciali gli affitti sono divenuti troppo cari per molti altoatesini, e sempre meno persone riescono a realizzare il sogno di una casa di proprietà. Rispetto a molte altre regioni d'Italia l'Alto Adige ha un reddito pro capite elevato. D'altra parte in questa provincia gli stipendi non sono più, ormai da molto tempo, proporzionati all'effettivo costo della vita.

Questa sproporzione è particolarmente evidente nel costo delle case. Spesso, in Alto Adige, un impiego regolare mediamente retribuito non basta più a sostenere un mutuo di diverse centinaia di migliaia di euro per costruire o comparsi la casa. A causa dei bassi stipendi iniziali, dei pochi risparmi, degli impegni legati alla formazione della famiglia e all'educazione dei figli, è veramente difficile che i giovani e le famiglie possano permettersi una casa di proprietà contando solo sulle proprie forze. Bisogna infatti avere la fortuna di ricevere un generoso aiuto dai genitori o un'eredità.

Data la conformazione montuosa del nostro territorio, le zone abitabili costituiscono solo il 5,5% della superficie totale. I pochi terreni edificabili e

vorhandene und wirtschaftlich genutzte Bau- und Kulturgrund ist bereits dicht besiedelt und dementsprechend teuer. In den letzten Jahrzehnten wurde bereits stark in das landwirtschaftliche Grün hinein gebaut, während manche bestehenden Siedlungsgebiete eine oft geringe Baudichte aufweisen. Eine weitere Zersiedelung und die damit verbundene Flächenverschwendung muss verhindert werden.

Neben den hohen Grundstückspreisen stellt der hohe Anteil an Zweitwohnungen (20 %), die rein touristisch genutzt werden oder leer stehen, eine zusätzliche Belastung für den Wohnungsmarkt dar. In der Regel sind es gerade die Tourismus-Hochburgen, die besonders viele Zweitwohnungen aufweisen.

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

Noch vor einem Jahrhundert war in Südtirol das Zusammenleben von Großfamilien im Mehrgenerationenhaus eine weit verbreitete Form des Wohnens. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Familien kleiner und die Landwirtschaft als größter Arbeitgeber wurde relativ schnell von Handel, Tourismus, Handwerk und nicht zu Letzt vom öffentlichen Dienst abgelöst. Ein weiterer Wandel vollzog sich in den 1960er und vor allem ab den 1970er Jahren als sich für viele Südtiroler die wirtschaftliche Möglichkeit eröffnete eine eigene Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Reihenhauses mit kleinerem oder größerem Garten zu verwirklichen. Trotz der demografischen und gesellschaftlichen Veränderung setzt sich dieser Trend zum Eigenheim in Südtirol bis heute fort. Heute sind kleine Haushalte mit nur 1-3 Mitgliedern immer mehr die Regel und die höhere Lebenserwartung führt dazu, dass die Menschen den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus bzw. den Tod des Ehepartners noch lange überleben und oft in übergroßen Wohnverhältnissen leben.

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

agricoli sono densamente abitati e dunque costosi. Negli ultimi decenni si è già costruito molto nel verde agricolo, mentre alcune zone residenziali già esistenti hanno spesso una bassa densità edilizia. Bisogna evitare un'ulteriore dispersione edilizia che comporterebbe uno sperpero del suolo.

Oltre agli alti prezzi dei terreni, un altro fattore negativo per il mercato delle abitazioni è la grande percentuale di seconde case (20%), utilizzate solo turisticamente o vuote. Di regola le seconde case sono particolarmente numerose proprio nei principali centri turistici.

Gli standard edilizi prescritti in Alto Adige sono fra i più alti nell'arco alpino. Al riguardo bisogna valutare dove sia possibile e opportuno risparmiare.

Ancora un secolo fa, una modalità abitativa molto diffusa in questa provincia era la famiglia allargata con più generazioni nella stessa casa. Dopo la seconda guerra mondiale le famiglie sono divenute più piccole, e l'agricoltura ha cessato di essere il più grande datore di lavoro, sostituita relativamente presto da commercio, turismo, artigianato, e non da ultimo dal pubblico impiego. Un'ulteriore trasformazione si è avuta negli anni '60 e soprattutto '70, quando molti altoatesini hanno potuto per la prima volta permettersi un proprio appartamento, o magari una casa unifamiliare o a schiera con giardino più o meno grande. Nonostante i cambiamenti demografici e sociali, in Alto Adige questa tendenza all'acquisto della casa prosegue tuttora. Oggi le famiglie piccole con un solo componente o al massimo tre persone sono sempre più la norma. E per la maggiore aspettativa di vita, le persone dopo l'uscita dei figli dalla casa di famiglia ovvero dopo la morte del coniuge restano ancora molti anni in abitazioni spesso sovradimensionate.

Anche la vita professionale e la mobilità che essa richiede sono oggi sottoposte a continui cambiamenti e costituiscono nuove sfide per il mercato delle abitazioni. In alcuni settori, restare sul medesimo posto di lavoro fino alla pensione è già un fenomeno del passato; per altre professioni bisogna rivolgersi a lavoratori provenienti dall'estero.

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

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

Neben mittel- und langfristigen Maßnahmen, muss bereits jetzt in allen Bereichen der Südtiroler Wohnbaupolitik nach Möglichkeiten gesucht werden, um für eine möglichst breite Gesellschaftsschicht das Wohnen leistbarer machen.

Nun zu den einzelnen Punkten:

Art. 1 - Mindestpunktezah für Wohnbauförderungen

Die im Frühjahr 2015 von der Landesregierung mittels Beschlusses Nr. 423/2015 festgelegte Mindestanzahl von 20 Punkten für den Kauf respektive 23 Punkten für den Neubau, die für die Einreichung und Zulassung von Wohnbauförderungen notwendig sind, hat sich in der Zwischenzeit als nicht praktikabel erwiesen. Sie stellt eine hohe Hürde für jene Bürger dar, die bauen möchten. Das Erreichen der notwendigen 23 Punkte, um eine Zulassung zur Wohnbauförderung zu erhalten, ist für viele sehr schwierig.

Vor allem Alleinstehenden und jungen Menschen ist der Weg zur Wohnbauförderung so gut wie versperrt. Auch Wohnbaugenossenschaften haben unter diesen Bedingungen mit der Schwierigkeit zu kämpfen, genügend Mitglieder zu finden, welche die nötige Punktezah erreichen, damit mit dem vorgesehenen Bau begonnen werden kann.

Deshalb soll sowohl für den Kauf als auch den Neubau von Wohnungen die Mindestanzahl der notwendigen 20 Punkte gleichgesetzt werden.

Außerdem sollen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnbaugenossenschaften so angepasst werden, dass offene Plätze, die den Baubeginn nicht ermöglichen, mit jenen Interessenten besetzt werden können, die trotz nicht Erreichens der vollen Punktezah ein entsprechendes Ansuchen gestellt haben.

La giungla legislativa, strutture e autorità che lavorano in parallelo, i regolamenti di esecuzione, le direttive con le relative eccezioni, la mancanza di un piano per l'edilizia abitativa, il limitato numero di abitazioni in affitto, e una politica delle agevolazioni non più concepita a misura della popolazione locale hanno peggiorato la situazione di molti altoatesini.

Per far fronte alle esigenze di oggi, il mercato altoatesino delle abitazioni deve essere reso più flessibile e coordinato con maggiore efficienza, accompagnato da chiare leggi e da una pianificazione mirata dell'edilizia abitativa.

Oltre alle misure a medio e lungo termine bisogna già ora cercare, in ogni ambito della politica abitativa altoatesina delle possibilità per rendere accessibili i prezzi delle case a fasce sociali il più estese possibile.

Passiamo ora ai singoli punti.

Art. 1 - Punteggio minimo per le agevolazioni all'edilizia abitativa

Il punteggio minimo di 20 punti per l'acquisto, e di 23 punti per la costruzione di una casa, necessario per presentare la domanda ed essere ammessi alle agevolazioni, stabilito dalla Giunta provinciale nella primavera 2015 con delibera n. 423/2015, si è nel frattempo dimostrato impraticabile. Costituisce un grande ostacolo per chi intenda costruire. Per molti cittadini, infatti, i 23 punti necessari per ottenere l'agevolazione edilizia sono quasi irraggiungibili.

Così le agevolazioni edilizie sono praticamente precluse soprattutto alle persone sole e ai giovani. A queste condizioni, anche le cooperative edilizie fanno difficoltà a trovare un numero sufficiente di soci con il punteggio necessario per poter cominciare a costruire.

Pertanto, sia per l'acquisto che per la costruzione di abitazioni, il punteggio minimo deve essere di 20 punti.

Inoltre si deve adeguare la normativa sulle cooperative edilizie in modo che i posti rimasti liberi, e che non consentono d'iniziare i lavori di costruzione, possano essere assegnati a persone interessate che hanno presentato domanda pur non avendo il punteggio pieno.

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

Angesichts des knappen Wohnraums in Südtirol muss es das Ziel der Politik sein, die vielen tausend leerstehenden Wohnungen im Land wieder dem Mietmarkt zuzuführen. Um die Objekte nicht der Spekulation zu überlassen, muss das Vermieten wieder attraktiver werden. Deshalb sollen Vermieter mit einer Reduzierung der GIS belohnt werden. Im Gegenzug soll die Gemeindeimmobiliensteuer bei lang leerstehenden Wohnungen auf 15 Promille erhöht werden. Es gibt allerdings auch lange leerstehende Zweitwohnungen, die für den Mietmarkt nicht attraktiv sind. Damit Eigentümer solcher Wohnungen nicht bestraft werden, sollen sie die Möglichkeit bekommen, ihre leerstehende Wohnung dem Institut für sozialen Wohnbau zur Vermietung zu überlassen. Falls dieses ablehnt, sollen sie nicht mit dem erhöhten GIS-Satz bestraft werden.

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 kreditwürdigen 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

Articolo 2 - Riduzione dell'imposta municipale immobiliare sulle abitazioni locate e aumento sulle abitazioni vuote

In considerazione della scarsità di spazi abitativi in Alto Adige, la politica deve proporsi di far rientrare nel mercato degli affitti le molte migliaia di abitazioni vuote in questa provincia. Per non abbandonare gli immobili alla speculazione, affittare deve ridiventare più interessante. E dunque i locatori devono essere ricompensati con una riduzione dell'IMI. D'altra parte, l'imposta municipale immobiliare sulle abitazioni vuote da molto tempo deve essere aumentata al 15 per mille. Ci sono, comunque, anche seconde case, vuote da tempo, non interessanti per il mercato degli affitti. Per non punire i proprietari di tali abitazioni, essi devono poterle affidare all'Istituto per l'edilizia sociale, che provvederà a darle in affitto. Se l'Istituto rifiuta, i proprietari non devono essere puniti con un aumento dell'aliquota IMI.

Articolo 3 - "Dare in affitto senza preoccupazioni" per favorire l'utilizzo delle abitazioni vuote

Molte abitazioni restano vuote perché i proprietari temono di non incassare l'affitto. Piuttosto che dare l'abitazione a un inquilino inaffidabile, molti rinunciano alle entrate dell'affitto e lasciano vuota l'abitazione. Una soluzione – simile al modello del Vorarlberg – potrebbe essere che l'Istituto per l'edilizia sociale, dopo aver esaminato l'abitazione, firmi anch'esso il contratto di affitto garantendo così i pagamenti.

A compenso di tale garanzia una parte dell'affitto (8%) dovrebbe andare all'Istituto per l'edilizia sociale. Questa possibilità dovrebbe valere per i comuni con emergenza abitativa, cioè per i centri urbani. Nell'interesse pubblico dovrebbe esserci un doppio filtro: da una parte si devono garantire, con le modalità succitate, solo i locatori che hanno affittato l'abitazione con un contratto in linea con gli accordi definiti in sede locale ai sensi della legge n. 431/1998.

D'altra parte, l'Istituto per l'edilizia sociale deve valutare preventivamente le abitazioni e quindi autorizzarne l'affitto. La scelta degli inquilini deve essere lasciata in linea di principio ai locatori, e semplicemente sottoposta all'approvazione dell'Ipes. La scelta unilaterale degli inquilini da parte

einer zwangsweisen Zuweisung von Mietern bestünde die Gefahr, dass die Vermieter ihre Wohnungen nicht überlassen wollen.

Art. 4 - Beschleunigung der Räumungsverfahren

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

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

Art. 5 - Senkung der Baukosten für den privaten Wohnbau

Südtirol hat die höchsten Baustandards im Alpenraum. Sie zerstören den Traum vom Eigenheim und treiben Preise für Mietwohnungen in atemberaubende Höhen. Teuer muss aber nicht zwingend besser bedeuten. Die Entwicklung am Bau-sektor 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.

dell'Ipes potrebbe infatti scoraggiare i proprietari dall'aderire a questa iniziativa.

Articolo 4 - Accelerazione delle procedure di sfratto

Per dare certezza del diritto ai locatori e tutelarli dal rischio del mancato pagamento dell'affitto, servono urgentemente più rapide procedure di sfratto. Non si può permettere che i locatori debbano sopportare di essere presi in giro da inquilini disonesti. E per questo bisogna provvedere quanto prima al tanto atteso aumento del competente personale amministrativo della giustizia, in modo da sveltire decisamente le procedure di sfratto.

La Provincia non ha competenze dirette nell'ambito della giustizia. Siccome però il personale amministrativo è passato alla Regione da oltre due anni, sarebbe ora di aumentare l'organico in quella sede, affinché le procedure di sfratto non siano rallentate dalla carenza di personale. Il presidente della Provincia Kompatscher ha annunciato l'istituzione di un'agenzia per il personale della giustizia, ma finora non se n'è fatto nulla. La Giunta provinciale dovrà pubblicare ogni anno una relazione e una statistica sul numero e la durata media delle procedure di sfratto, e sui provvedimenti da essa presi per accelerare tali procedure. Si avrà così una maggiore consapevolezza del problema e l'opinione pubblica potrà verificare l'efficienza del sistema.

Articolo 5 - Riduzione dei costi di costruzione nell'edilizia abitativa privata

L'Alto Adige ha gli standard edilizi più alti di tutto l'arco alpino. Questi standard infrangono il sogno di una casa propria e fanno aumentare vorticosamente gli affitti. Ma costoso non significa necessariamente migliore. Negli ultimi anni lo sviluppo nel settore edilizio ha portato a realizzare tecniche e materiali nuovi che soddisfano gli attuali standard e corrispondono alle normative vigenti, ma a un costo minore.

Soprattutto nell'edilizia privata, gli standard edilizi e le prescrizioni di legge, ad esempio sulle specifiche tecniche e l'efficienza energetica, vanno misurati e stabiliti anche rispetto all'efficienza dei costi. Standard e norme vanno inoltre adeguati alle nuove tecniche o rivisti in base alle nuove conoscenze.

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.

gez. Landtagsabgeordnete
Andreas Leiter Reber
Ulli Mair

Pertanto la Giunta provinciale deve verificare tutte le prescrizioni edilizie e gli standard provinciali riguardo a specifiche tecniche, efficienza energetica, certificato energetico, standard di parcheggio, spazi comuni, isolamento acustico e norme antincendio per vedere se è possibile ridurre i costi tecnici e dei materiali. Essa deve anche verificare l'effettiva necessità delle norme e degli standard edilizi vigenti ovvero individuare alternative più economiche.

Inoltre la Giunta, al fine di abbassare i costi di costruzione nell'edilizia privata, deve rivedere le norme e gli standard edilizi dove ciò risultasse opportuno in base alla suddetta verifica di costi e benefici.

f.to consiglieri provinciali
Andreas Leiter Reber
Ulli Mair