



An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Bozen

Alla presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 697/23

Wohnbauförderung – finanzielle Zusatzkosten für Antragsteller:innen beseitigen

In Südtirol ist es mittlerweile zu einer Herausforderung geworden, eine Eigentumswohnung zu kaufen oder ein Eigenheim zu bauen. Die Ansuchen für den Kauf, den Bau und die Wiedergewinnung sind nach wie vor kompliziert und ohne Unterstützung von Fachleuten kaum machbar. Die steigenden Rohstoffpreise und Baumaterialien machten in den letzten Monaten und Jahren viele Bauprojekte zunichte.

Erschwerend kommt hinzu, dass Antragsteller:innen mittlerweile bis zu 3 Jahren auf die Auszahlung der Wohnbauförderung warten. Das lange Warten bringt viele Häuslebauer nicht nur an die Grenze ihrer Geduld, sondern es verursacht auch zusätzliche Kosten und bringt viele auch in finanzielle Notsituationen. Dazu kommen letzthin Preissteigerungen auf Grund der enorm gestiegenen Materialkosten und steigende Zinsen. Wenn heute ein geförderter Wohnbau für ein Reihnhaus in der Gemeinde Bruneck über 800.000 Euro kostet, dann ist in den letzten Jahren wohl einiges aus dem Ruder gelaufen.

Laut einer Antwort auf eine Anfrage im Juli 2022 warteten im Jahr 2021 1.444 Gesuchsteller auf eine Zulassung, davon waren lediglich 97 in Bearbeitung. Ende Mai 2022 waren von 649 eingereichten Gesuchen „0“ in Bearbeitung. Als Grund dafür wurde der Personalmangel in den zuständigen Ämtern und die komplizierten Abläufe bei der Auszahlung der Beiträge angegeben.

MOZIONE

N. 697/23

Edilizia abitativa agevolata – eliminare i costi aggiuntivi a carico dei/delle richiedenti

In Alto Adige, acquistare o costruire una casa ormai è un'impresa. Le domande di contributo per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione continuano a essere complicate e non si è in grado di completarle senza il sostegno di qualche esperto. L'aumento dei prezzi nel settore delle materie prime e dei materiali edili negli ultimi mesi e anni ha mandato in fumo molti progetti edilizi.

Come se non bastasse, chi richiede un'agevolazione edilizia deve aspettare anche fino a tre anni prima che venga erogato il relativo contributo. I lunghi tempi di attesa non solo mettono a dura prova la pazienza di chi si costruisce la casa, ma causano anche spese aggiuntive e mettono molti in difficoltà finanziarie. A tutto ciò si aggiunge l'aumento dei prezzi per via dell'enorme incremento dei costi dei materiali e dei tassi di interesse in rialzo. Probabilmente negli ultimi anni la situazione è sfuggita di mano se oggi una casa a schiera nel Comune di Brunico con l'agevolazione edilizia viene a costare più di 800.000 euro.

Secondo una risposta a un'interrogazione del luglio 2022, nel 2021 erano in attesa di approvazione 1.444 domande e di queste solo 97 erano già in fase di evasione. Alla fine di maggio 2022, si trovavano in fase di elaborazione "0" delle 649 domande presentate. Il motivo di questa situazione va ricercato nella carenza di personale negli uffici competenti e nelle complicate procedure per la liquidazione dei contributi.

Im Dezember 2022 wurde im Südtiroler Landtag das neue Wohnbauförderungsgesetz verabschiedet. Bereits damals wurde der Gesetzentwurf kontrovers diskutiert. Viele Fragen zur sozialen Gerechtigkeit in der Wohnpolitik bleiben auch mit dem neuen Gesetz offen. Das Thema Wohnen ist und bleibt insbesondere für junge Menschen eine große Herausforderung und oftmals ein Wunsch. Denn das Geld reicht schon lange nicht mehr fürs Wohnen. In den vergangenen Monaten ist der Druck noch weiter gestiegen. Die Sorgen über Inflation und die hohen Baukosten bringen allgemeine Verunsicherung. Das Verständnis für die langen Wartezeiten bei der Auszahlung der Beiträge schwindet. Wer beim Kauf oder Wohnungsbau auf einen variablen Zinssatz gesetzt hat, der wird nun doppelt zur Kasse gebeten. Denn auch der Zinssatz auf das zugesicherte Wohnbaudarlehen steigt.

Der Umstand, dass mittlerweile zwischen Vorlage des Gesuches um Wohnbauförderung und der Auszahlung des Landesbeitrages drei Jahre und mehr vergehen und das Amt für Wohnbauförderung weiterhin unterbesetzt ist, bringt für die Gesuchsteller:innen hohe finanzielle Zusatzkosten. Denn der Landesbeitrag wird in den meisten Fällen von einer Bank durch eine sogenannte Bankgarantie vorfinanziert. Diese Bankgarantie kostet Geld. Bei der Berechnung mit einem Zinssatz von ca. 6 Prozent verlieren Gesuchsteller innerhalb von drei Jahren also mindestens 18 Prozent des Landesbeitrages. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das beispielsweise für eine Einzelperson, die Anrecht auf das Höchstausmaß von 29.250 Euro des einmaligen Beitrages für Kauf und Neubau hat, einen Verlust von mehr als 5.000 Euro. Der Landesbeitrag reduziert sich somit innerhalb der Wartezeit auf ca. 24.000 Euro. Die Bürger:innen müssen also für die Versäumnisse, die durch die Verzögerungen beim Land entstehen, aufkommen.

Weitere zusätzliche Kosten verursacht die Neuregelung zur Anmerkung der Sozialbindung im Grundbuch. Diese erfolgt seit Einführung des neuen Wohnbaugesetzes durch einen Notar mittels beglaubigten hypothekarischen Darlehensvertrages oder einer einseitigen, von einem Notar beglaubigten Verpflichtungserklärung. Die damit verbundenen Kosten variieren je nach Notar in Höhe von ca. 1.000 Euro. Gesuchsteller für die Wohnbauförderung konnten bis 23. Dezember 2022 beim Amt für Wohnbauprogrammierung

Nel dicembre 2022 è stata approvata dal Consiglio provinciale la nuova legge sull'edilizia abitativa agevolata. Già a quel tempo il disegno di legge ha suscitato un controverso dibattito, e molti interrogativi sulla giustizia sociale delle politiche abitative restano aperti anche con la nuova legge. Il tema della casa è e rimane una grande sfida e spesso un sogno, soprattutto per i giovani, perché da tempo i soldi per realizzarlo non bastano. Negli ultimi mesi la pressione è aumentata ulteriormente. Le preoccupazioni per l'inflazione e gli alti costi di costruzione hanno creato una diffusa incertezza e sta venendo meno la tolleranza rispetto ai lunghi tempi di attesa per l'erogazione dei contributi. Chi per l'acquisto o la costruzione di una casa ha scelto un tasso di interesse variabile ora deve pagare il doppio, perché stanno aumentando anche i tassi di interesse sui mutui per la prima casa.

Il fatto che oggi tra la presentazione della domanda di agevolazione edilizia e la liquidazione del relativo contributo provinciale passino tre o più anni e che l'ufficio promozione dell'edilizia agevolata sia ancora sottorganico comporta degli alti costi aggiuntivi che ricadono sui cittadini e le cittadine. Infatti, nella maggior parte dei casi il contributo provinciale viene prefinanziato da una banca con una cosiddetta fideiussione, e questa garanzia bancaria ha un costo. Calcolando un tasso di interesse di circa il 6%, i/le richiedenti nell'arco di tre anni perdono almeno il 18% del contributo provinciale. In cifre, ciò significa, ad esempio, che una persona singola che ha diritto al contributo massimo di 29.250 euro per l'acquisto e la costruzione perde più di 5.000 euro. Nel periodo necessario per l'elaborazione della domanda, il contributo provinciale scende quindi a circa 24.000 euro. I cittadini e le cittadine, quindi, devono pagare per le carenze e i ritardi dell'amministrazione provinciale.

Sta generando costi aggiuntivi anche la nuova disciplina per l'annotazione del vincolo sociale nel libro fondiario, poiché con la nuova legge sull'edilizia abitativa essa viene effettuata da un notaio a fronte di un contratto di mutuo ipotecario autentificato o di un atto unilaterale d'obbligo autentificato da un notaio. La relativa spesa dipende dal singolo notaio e ammonta a circa 1.000 euro. Fino al 23 dicembre 2022, ma solo fino a quella data, chi aveva richiesto un'agevolazione edilizia poteva presentare domanda di annotazione del

einen Antrag um Anmerkung der Sozialbindung stellen, was bis zu diesem Zeitpunkt Fixkosten in Höhe von 432,00 Euro waren. Die Neuregelung im Wohnbaugesetz bringt also auch hier mehr als eine Verdoppelung dieser ursprünglichen Kosten.

Dies alles in Zeiten von stagnierenden Löhnen, Preissteigerungen bei Lebenshaltungskosten und einer Inflation von über 10%. Schaut man sich die Höhe der Beiträge für die geförderte Wohnbauförderung an, so sind diese seit über 10 Jahren gleichgeblieben. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, denn ansonsten werden sich nur mehr wenige Menschen aus dem Mittelstand ein Eigenheim leisten können und wohnen wird für immer mehr Menschen im Land unbezahlbar. Junge Menschen die aufgrund der finanziellen Umstände erst gar nicht von zuhause ausziehen können und Familien, die nicht wissen, wie sie ihre Kredite tilgen sollen.

Dies alles vorausgeschickt

**verpflichtet
der Südtiroler Landtag
die Landesregierung,**

1. Maßnahmen zu ergreifen, um die langen Wartezeiten für die Bearbeitung der Gesuche für den Kauf, den Bau und die Wiedergewinnung der Erstwohnung zu verringern.
2. Für die zusätzlichen finanziellen Kosten, die den Antragsteller:innen durch die langen Wartezeiten bei der Auszahlung der Landesbeiträge entstehen, aufzukommen.
3. Den Landesbeitrag an die Inflation und die gestiegenen Baukosten anzupassen.

gez. Landtagsabgeordnete
Maria Elisabeth Rieder
Dr. Franz Ploner
Paul Köllensperger
Alex Ploner

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages
am 23.3.2023 eingegangen, Prot. Nr. 1605/bb

vincolo sociale all'ufficio programmazione edilizia a un costo fisso di 432,00 euro. La revisione della legge sull'edilizia abitativa fa aumentare i costi originari a più del doppio.

Tutto questo accade in un periodo di stagnazione dei salari, di aumento dei prezzi e del costo della vita e con un'inflazione che supera il 10%. Se si guarda all'entità dei contributi per l'edilizia agevolata, gli importi sono fermi da oltre dieci anni. Occorre intervenire urgentemente, perché altrimenti solo poche persone del ceto medio potranno permettersi una casa di proprietà, che rischia di diventare inaccessibile per un numero sempre maggiore di nostri concittadini e concittadine: giovani che a causa della loro situazione finanziaria non possono andare a vivere per conto proprio e famiglie che non sanno come fare a rimborsare i mutui.

Tutto ciò premesso,

**il Consiglio della Provincia
autonoma di Bolzano
impegna la Giunta provinciale**

1. ad adottare misure per ridurre i lunghi tempi di attesa per l'elaborazione delle domande di contributo per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa;
2. a coprire le spese aggiuntive sostenute dai/dalle richiedenti a causa dei lunghi tempi di attesa per la liquidazione dei contributi della Provincia;
3. ad adeguare il contributo della Provincia all'inflazione e all'aumento dei costi di costruzione.

f.to consiglieri provinciali
Maria Elisabeth Rieder
dott. Franz Ploner
Paul Köllensperger
Alex Ploner

Pervenuta alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 23/3/2023, n. prot. 1605/MS/pp/pa