



An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Bozen

Alla presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 516/21

Preisdeckelung als Maßnahme für leistbares Wohnen

Seit vielen Jahren wird über leistbares Wohnen gesprochen. Bisher wurden kaum konkrete Maßnahmen oder Schritte gesetzt, damit Wohnraum in Südtirol wieder zu vertretbaren Preisen entstehen kann. Das Landesgesetz Nr. 8/2019 „Raum und Landschaft“ legt in einigen Passagen den Grundstein für eine Preisdeckelung im Wohnbau. Allerdings fehlen viele Durchführungsbestimmungen und weitere Gesetzesänderungen sind notwendig, damit die Preisdeckelung umgesetzt werden kann.

Dieser Vorschlag liegt von Seiten der Sozialpartner und der Wirtschaftsverbände bereits seit Langem auf dem Tisch. Die Preisdeckelung sollte im neuen Wohnbauförderungsgesetz Eingang finden. Das neue Gesetz lässt allerdings auf sich warten, es werden wieder vermehrt Änderungen am alten Gesetz vorgenommen, was vermuten lässt, dass mit einem neuen Gesetz nicht in naher Zukunft zu rechnen ist.

Immer mehr Menschen fallen bei den Kriterien für den geförderten Wohnbau aus dem Raster. Auch das Mittelstandsprogramm hat sich nicht als Erfolgsmodell bewährt. Für den Mittelstand wurden 1.000 Wohnungen, verteilt auf Südtiroler Gemeinden über 10.000 Einwohner*innen vorgesehen. Leider erwies sich dieses Programm als nicht so erfolgreich wie erhofft. Da die maximal vorgesehene Konventionalfäche 80m² beträgt, wählen vor allem junge Familien eine andere Schiene zum Erwerb des Eigenheims, entweder über Wohnbaugenossenschaften oder einen Beitrag zum Kauf, Bau oder Sanierung der Erstwohnung. An der Mietrotation gab es noch weniger Interessenten. Von den betroffenen Gemeinden hört man, dass man sich in den Jahren 2010-13 auf den Weg machte, das Interesse aber so gering war,

MOZIONE

N. 516/21

Rendere più accessibili gli alloggi introducendo prezzi calmierati

Da molti anni si discute degli alloggi a prezzi ragionevoli, ma finora le misure e i passi concreti intrapresi per creare nuovi alloggi di questo tipo in Alto Adige si contano sulle dita di una mano. In alcuni passaggi della legge provinciale n. 8/2019 “Territorio e paesaggio” sono state gettate le basi al fine di stabilire un prezzo massimo per gli alloggi. Ciononostante, mancano ancora molte norme di attuazione e urgono ulteriori modifiche alla legge per poter attuare quanto sopra.

Si tratta di una proposta presentata ormai molto tempo fa dalle parti sociali e dalle associazioni economiche, che doveva essere inserita nella nuova legge sull’edilizia abitativa agevolata. Tuttavia, la nuova legge si fa attendere, e con frequenza sempre maggiore viene modificata la vecchia legge, il che fa pensare che nel prossimo futuro non vi sarà nessuna nuova iniziativa legislativa.

Sono sempre più numerose le persone che non riescono a soddisfare i criteri per accedere agli alloggi agevolati. Non si è rivelato ideale nemmeno il programma per il ceto medio, per il quale erano stati previsti 1.000 appartamenti, ripartiti tra i comuni altoatesini con più di 10.000 abitanti. Sfortunatamente il programma non ha però avuto il successo atteso. Dato che la superficie convenzionata massima è di 80 m², molte giovani famiglie al momento di acquistare casa guardano altrove, scegliendo ad esempio le cooperative edilizie oppure i contributi per l’acquisto o per la ristrutturazione della prima casa. E il numero delle persone interessate alla locazione decennale a rotazione è ancora più basso. Da parte dei comuni coinvolti ci è stato comunicato che tra il 2010 e il 2013 ci si accingeva a realizzare delle abitazioni per il

dass keine oder nur wenige Mittelstandswohnungen realisiert wurden. Bis zum Juni 2021 wurden 20 Wohnungen in Meran errichtet, 9 Wohnungen in Brixen sind in Fertigstellung und 30 Wohnungen in Leifers sind im Bau. Zudem wurden in der Gemeinde Bozen 60 Neubauwohnungen und 40 bereits bestehende Altbauwohnungen für den Mittelstand bestimmt. Konkrete Ideen für Nachfolgeprojekte gibt es keine, wie aus der Beantwortung der Landtagsanfrage Nr.1684 hervorging.

Es ist also eine Herausforderung, in Südtirol eine Eigentumswohnung zu kaufen. Die Ansuchen für den geförderten Wohnbau sind sehr kompliziert, ohne Unterstützung von Fachleuten kaum machbar. Steigende Preise für Rohstoffe und Baumaterialien machten in den letzten Monaten viele Bauprojekte zunichte oder sie mussten erheblich verkleinert werden. Der Wohnungsmarkt in Südtirol steckt also in großen Schwierigkeiten.

Die Preisdeckelung stellt eine zusätzliche Variante zu gefördertem Wohnbau, konventionierten Wohnungen und freiem Wohnbau dar. Seit langer Zeit wird sie sei es von Sozialpartnern (Gewerkschaften, KVV) als auch von Unternehmerverbänden wie dem Baukollegium vorgeschlagen. Die Preisdeckelung bietet mehrere Vorteile:

- Zugänglichkeit

Viele Südtirolerinnen erreichen nicht die notwendigen Punkte für den geförderten Wohnbau. Manchmal sind sie zu jung, manchmal ist aber auch das Einkommen zu hoch. Dabei ist zu bedenken, dass auch vermeintlich gutverdienende Berufsgruppen (z.B. junge Ärztinnen und Ärzte, junge Akademikerinnen) kaum in der Lage sind, eine Wohnung auf dem freien Markt zu erwerben. Sie haben eine lange Studienzeit hinter sich und zahlen hohe Mieten, sofern sie nicht zu Hause leben. Deshalb haben sie kaum Eigenkapital. Bei Freiberuflerinnen, Klein- und Mittelunternehmerinnen und Selbständigen zählt beispielsweise der Umsatz, der sich erheblich vom Nettoeinkommen unterscheidet und somit die Einkommenssituation verfälscht. Für diese Gruppen sind preisgedeckelte Wohnungen attraktiv.

- Verringerung der Baukosten und schnellere Abwicklung

ceto medio. L'interesse era talmente scarso che tali alloggi finirono per non essere affatto realizzati o lo furono solo in piccola parte. A Merano fino a giugno del 2021 sono stati costruiti 20 alloggi, a Bressanone gli alloggi attualmente nella fase finale di realizzazione sono 9, mentre a Laives ci sono 30 alloggi in via di costruzione. Inoltre, nel comune di Bolzano sono stati destinati al ceto medio 60 nuovi alloggi e 40 abitazioni di vecchia costruzione. Dalla risposta all'interrogazione n. 1684, presentata in Consiglio provinciale, si evince che per il momento non vi sono idee concrete per eventuali progetti successivi.

Acquistare un appartamento di proprietà in Alto Adige rimane quindi una sfida. È molto complicato presentare domanda per un alloggio agevolato, e senza il supporto di un tecnico può addirittura sembrare impossibile. L'aumento dei prezzi per le materie prime e i materiali edili negli ultimi mesi ha mandato in fumo molti progetti o ne ha causato un ridimensionamento notevole. Il mercato immobiliare altoatesino si trova quindi in gravi difficoltà.

L'introduzione di prezzi calmierati rappresenta un'ulteriore alternativa agli alloggi agevolati, agli appartamenti convenzionati e all'edilizia libera – una misura che le parti sociali (sindacati, KVV) e le associazioni di categoria come il Collegio edile chiedono ormai da tempo. Il calmieramento dei prezzi offre diversi vantaggi:

- Accessibilità

Molti altoatesini e altoatesine non raggiungono più il punteggio necessario per ottenere un alloggio agevolato. A volte, perché sono troppo giovani, altre volte, a causa del reddito troppo alto. Bisogna tenere a mente che anche le categorie professionali con redditi presumibilmente alti, come i giovani medici o i giovani laureati in generale, non sono praticamente più in grado di acquistare un appartamento sul mercato libero. Hanno alle spalle anni di studi e pagano affitti elevati (a meno che non vivano con i genitori): di conseguenza il capitale di cui dispongono è praticamente inesistente. Per i liberi professionisti e le libere professioniste, i/le titolari di piccole e medie imprese e i lavoratori autonomi conta invece il fatturato, che differisce di molto dal reddito netto, dando un'immagine distorta della loro situazione economica. Per questi gruppi di persone i prezzi calmierati per gli alloggi rappresentano una prospettiva allettante.

- Riduzione dei costi e dei tempi di costruzione

Es werden gleichzeitig mehrere Wohnungen anstatt einzelner Einheiten errichtet, nicht alle zwingend mit Preisdeckelung. Dies bedeutet für die Bauunternehmen und Genossenschaften niedrigere Baukosten und schnellere Abwicklung.

- Preisstabilität

Durch den gedeckelten Preis ist für die Käuferinnen Stabilität garantiert, sie wissen von vornherein, was sie für die Wohnung bezahlen müssen. Die Wohnung darf nach einer gewissen Zeit (z.B. 20 Jahre) nur zum selben Preis veräußert werden.

Bei Wohnungen mit Preisdeckelung bleibt der soziale Charakter erhalten. Die Wohnungen werden nach Ranglisten auf Gemeindeebene vergeben. So erhalten jene Personen mit höherem Bedarf nach wie vor schneller eine Wohnung. Beim geförderten Wohnbau dauert es manchmal lange, bis sich genügend Interessenten, die die Voraussetzungen erfüllen, finden und Baugrund zugewiesen werden kann.

Für den Wohnungsmarkt im Allgemeinen kann das Modell der Preisdeckelung eine Preisspirale nach unten in Gang setzen. Gedeckelte Preise für Ansässige bringen auch den freien Markt unter Druck, eine große Preisdifferenz kann sich der freie Markt nicht leisten, sodass in weiterer Folge auch die Preise auf dem freien Markt fallen müssten.

Dies vorausgeschickt,

**verpflichtet
der Südtiroler Landtag
die Landesregierung:**

- die Möglichkeit der Preisdeckelung als eine Säule des geförderten Wohnbaus zu überprüfen.

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

Invece di costruire singole unità vengono realizzati più alloggi contemporaneamente, di cui non tutti dovranno necessariamente avere un prezzo calmierato. Ciò riduce i costi e i tempi di costruzione per le imprese e le cooperative edili.

- Stabilità dei prezzi

I prezzi calmierati per gli alloggi garantiscono stabilità agli/alle acquirenti, che sanno sin dall'inizio quale sarà il costo dell'alloggio. Dopo un certo periodo di tempo, ad esempio dopo 20 anni, l'appartamento potrà essere ceduto, ma sempre allo stesso prezzo.

Il carattere sociale degli alloggi a prezzi calmierati viene quindi mantenuto e tali alloggi vengono ceduti in base alle graduatorie comunali. In questo modo le persone più bisognose continueranno ad essere le prime ad ottenere un appartamento. Nell'ambito dell'edilizia abitativa agevolata a volte passa molto tempo prima che si riesca a trovare un numero sufficiente di persone interessate che soddisfino i criteri e prima di poter quindi procedere all'assegnazione delle aree edificabili.

La soluzione dei prezzi calmierati può anche portare a un abbassamento dei prezzi sul mercato immobiliare in generale. I prezzi massimi previsti per i/le residenti hanno una ricaduta sull'edilizia libera, la quale non può permettersi di chiedere somme di gran lunga più elevate, il che porterà a una riduzione dei prezzi sul libero mercato.

Ciò premesso,

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

- a valutare l'opportunità di introdurre dei prezzi calmierati come una delle colonne portanti dell'edilizia abitativa agevolata.

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



Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages
am 6.12.2021 eingegangen, Prot. Nr. 6816/ci/bb

Pervenuta alla segreteria generale del Consiglio
della Provincia autonoma di Bolzano in data
6/12/2021, n. prot. 6816/TW/pp