



Team K

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen

Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Rita Mattei
IM HAUSE

BESCHLUSSANTRAG

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, das 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 Konventionalfläche 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, 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



Team K

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen

Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

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, KVW) 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**

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,



Team K

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare
Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

verpflichtet der Südtiroler Landtag die Landesregierung:

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

Bozen, 06. Dezember 2021

Die Landtagsabgeordneten

Maria Elisabeth Rieder

Paul Köllensperger

Franz Ploner

Alex Ploner