

LGE 104/21 – „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“ und Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, „Wohnbauförderungsgesetz“

Minderheitenbericht der Abg. Brigitte Foppa

Der öffentliche und soziale Wohnbau ist in Südtirol derzeit vom LG Nr. 13/1998 geregelt. Daneben enthält das LG 9/2018 „Raum und Landschaft“ wichtige Verfügungen zum Wohnbau, etwa zur Aufteilung des Baugrundes.

Seit mindestens acht Jahren spricht die Landesregierung von einer nötigen Wohnbaureform in Südtirol. Zuerst versprach LR Tommasini jährlich für das jeweils künftige Jahr die anstehende Reform, seit 2019 ist LRin Deeg für den Wohnbau zuständig und hat bisher entsprechend die Reformversprechen fortgeführt.

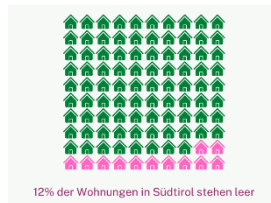
Dass eine Reform notwendig ist, besagt die allgemeine Wahrnehmung. Eine Mietwohnung in Südtirol zu finden ist ein Ding der Unmöglichkeit, eine Wohnung zu kaufen eine Sache für Wohlhabende.

Der Anteil der Kosten für das Wohnen im Verhältnis zu den Familienausgaben beträgt in Südtirol erschreckende 41*%. In den letzten 20 Jahren ist dieser Wert um 11 % angestiegen.

Obwohl es schwer ist, sauber vergleichbare Zahlen zu finden, ist es doch eindeutig, dass das Wohnen in Südtirol teurer ist als in umliegenden Regionen: In Deutschland gibt eine Familie für das Wohnen durchschnittlich 26% des Haushaltseinkommens aus (Quelle: Bundesstatistikamt), in Österreich sind es 25% (Quelle: statistik.at).

Etwas in der Wohnbaupolitik des Landes hat also nicht funktioniert – das hat auch die Studienreise des 4. Gesetzgebungsausschusses nach Wien deutlich gemacht.

In Südtirol gibt es derzeit 239.000 Wohnungen, davon sind ca. 29.000 leer stehend (12%).



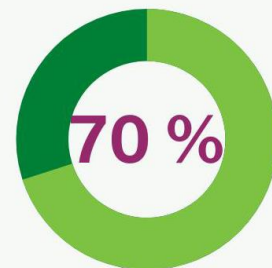
Über die Erhöhung der GIS-Besteuerung hat die Landesregierung (LGE 103/22) versucht, den Leerstand zu mindern. Die Zeit wird zeigen, ob das im Mai 2022 verabschiedete Gesetz Wirkung zeigt. Absehbar ist, dass nur ein sehr geringer Anteil der leer stehenden Zweitwohnungen durch die Erhöhung der Immobiliensteuer auf den Mietmarkt gelangt.

Mieten in Südtirol ist auch deshalb schwierig, weil der Mietmarkt durch den hohen Eigentumsanteil sehr komprimiert ist.

Der Eigentumsanteil der Wohnungen in Südtirol ist hoch: 70% der Südtiroler:innen wohnt im Eigenheim. (Zwei Vergleichszahlen: In Italien sind es 68%, in Wien 25%) Die hohe Zahl in Südtirol entspricht der Förderungspolitik des Landes seit Beginn der öffentlichen Wohnbaupolitik. Sie hat Licht- aber auch Schattenseiten, wie noch zu zeigen sein wird.



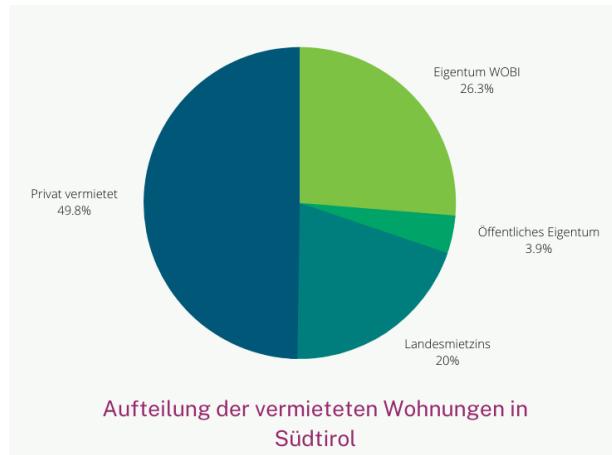
ihrer Gesamtausgaben geben Südtiroler Familien im Durchschnitt fürs Wohnen aus



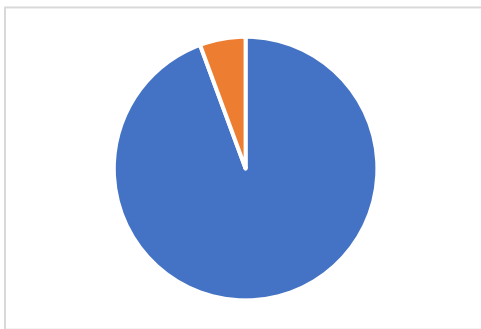
der Wohnungen in Südtirol sind Eigenheime

Die vermieteten Wohnungen sind in folgende Typologien aufgeteilt (Daten der Abteilung Wohnbau):

- 13.400 im Eigentum des WOBI
- 2.000 in anderem öffentlichen Eigentum (Gemeinden etc.)
- 10.200 werden mit Landesmietzins vermietet (konventionierte Wohnungen)
- 25.350 werden privat vermietet.



Der vorliegende Landesgesetzentwurf Nr. 104, mit dem die Reform der Wohnbaupolitik in Südtirol eröffnet wird, befasst sich einzig mit den 13.426 WOBI-Wohnungen. Sie machen ca ¼ des Mietmarktes aus.



Im Gesamtgefüge der Wohnungen in Südtirol sind gerade einmal 6% vom LGE 104 betroffen (siehe Grafik links).

Alle anderen – und auch die Gesamtproblematik des (zu) teuren Wohnens in Südtirol - werden nicht behandelt.

Das ist wichtig, um die Tragweite der „Reform“ einschätzen zu können. Sie betrifft ein wichtiges Segment, jenes der am meisten Bedürftigen, aber eben nur ein sehr kleines Segment.

In einer „chirurgischen“ Operation werden dazu aus dem „alten“ Wohnbaugesetz:

- 23 Artikel ganz, plus 4 weitere in Teilen, gestrichen und teilweise durch sehr viel allgemeinere Artikel im neuen LG ersetzt;
- 35 weitere Artikel gestrichen und durch Durchführungsverordnungen ersetzt.

Aus Gesetz wird Regierungsbeschluss

Hierin liegt der erste, große Kritikpunkt: Während derzeit der soziale Wohnbau und das soziale Mieten in großen Teilen nach klaren gesetzlichen Regelungen abläuft, wird es in Zukunft rein in den Händen der Landesregierung liegen, ob, wann und wie die Regelungen abgeändert werden. Das ist, gerade zu einem existentiellen und langfristig wirkenden Thema wie dem Wohnen, hoch problematisch, auch schon nur wenn wir an Familiengründung und -planung denken.

Der Kern des LGE ist entsprechend der Artikel 13, Abs. 1, der besagt: „Mit Durchführungsverordnung werden die Voraussetzungen und die Vorzugskriterien für die Zuweisung von Mietwohnungen zum sozialen und zu bezahlbaren Mietzins sowie für die Aufnahme in Wohnheimen festgelegt (...)“ Man könnte sagen, dass in diesem Absatz der Geist des Gesetzes festgeschrieben steht. Dieser lautet: Künftig entscheidet alles die Landesregierung.

Während der Arbeiten im Gesetzgebungsausschuss, aber auch im Vor- und Umfeld, sowie in der von der politischen Minderheit und den Gewerkschaftsvertretungen immer wieder aufgeworfenen Debatte, wurde dieser Kritikpunkt wieder und wieder geäußert. Die fehlende Einbindung der Sozialpartner und das Übergehen der Legislative konnte im Gesetzgebungsausschuss in zwei Punkten abgemildert werden. Es wurde der Änderungsantrag unserer Fraktion angenommen, der als Voraussetzung für den Beschluss der Kriterien für die Zuweisung der Mietwohnungen im sozialen

und bezahlbaren Wohnen die Anhörung der Sozialpartner und ein verpflichtendes Gutachten des zuständigen Gesetzgebungsausschusses vorsieht.

Die Gesamtausrichtung des Gesetzes bleibt durch dieses Zugeständnis natürlich unverändert und verschiebt alle wesentlichen Entscheidungen zur Exekutive. Für die Rechtssicherheit im Lande kein gutes Zeichen.

Neue Architektur der WOBI-Zuweisung

Während bisher die WOBI-Wohnungen grundsätzlich an sozial Bedürftige vergeben wurden, wird es in Zukunft 2 Schienen der Zuweisung geben:

- Wohnungen zum sozialen Mietzins
- Wohnungen zum bezahlbaren Mietzins (= Landesmietzins, der überarbeitet wird, siehe weiter unten)

Bisher wurden die Wohnungen an Bedürftige vergeben; falls ihr Einkommen anstieg, so konnten sie im Normalfall in der Wohnung bleiben, allerdings wurde der Mietzins angehoben.

Künftig soll es bereits möglich sein, dass auch weniger Geringverdienende in die WOBI-Wohnungen aufgenommen werden können, da eine Quote für den „bezahlbaren Mietzins“ reserviert wird.

Welche Quote das ist und wie diese berechnet wird, ist völlig unklar. Auch diese wichtige Stellschraube, *ça va sans dire*, ist im LGE nur angerissen und wird mit Durchführungsverordnung geregelt werden.

Grundsätzlich kann dieser Mechanismus vorteilhaft sein, etwa um eine bessere soziale Durchmischung zu erzielen, und auch um dem gerade aktuell sehr belasteten „Mittelstand“ Zugang zu leistbarem Wohnen zu verschaffen. Der Mechanismus kann auch prinzipiell funktionieren – allerdings nicht, wenn die gleiche Anzahl von Wohnungen auf eine neue Zielgruppe (jene, die den bezahlbaren Mietzins zahlen) ausgeweitet wird.

Das Risiko ist, dass sich „Bedürftige“ und „Etwas-weniger-Bedürftige“ den Platz streitig machen werden. Beim Betrachten des Wiener Wohnbaumodells haben wir gesehen, wie gut die soziale Durchmischung funktioniert. In den Mietwohnungen der Gemeinde und in jenen des geförderten Wohnbaus wohnen Menschen aller gesellschaftlichen und Einkommens-Schichten in nächster Nähe zueinander und profitieren gerade von dieser positiven sozialen Konfrontation.

Allerdings sind wir in Südtirol in der Verfügbarkeit öffentlicher Wohnungen weit vom Angebot in Wien entfernt. Heruntergerechnet müsste das Land Südtirol über 55.000 öffentliche Wohnungen verfügen, um dem Wiener Angebot nahe zu kommen. Unsere 13.000 Wohnungen sind weniger als ¼ davon.

Fehlende Anbindung an das Gesetz „Raum und Landschaft“

Damit das „WOBI-Gesetz“ funktioniert, bräuchte es also eine Wiederbelebung der öffentlichen Wohnbauprogramme. Stattdessen hat das neue Gesetz "Raum und Landschaft" diese Flächen bei der Zuteilung neuer Bauzonen eingeschränkt und mehr Platz für private Bauten eingeräumt. Die Bereitstellung der Gründe für den öffentlichen Wohnbau ist auf 24% geschrumpft.

Derzeit ist eine (die wievielte?) Raumordnungsnovelle in Ausarbeitung. Der Landtag hat sich damit noch nicht befasst. Es ist unvorstellbar, dass ein so wichtiger Zusammenhang wie jener zwischen Wohnbau und Raumordnung nicht ursächlich und legislativ hergestellt wird. Die beiden Gesetzesnovellen müssten gemeinsam auf den Weg gebracht, gemeinsam diskutiert und gemeinsam verabschiedet werden. Ohne Verankerung im Raumordnungsgesetz hängt das Gesetz zum

öffentlichen Wohnbau regelrecht in der Luft. Aus den vielen Irrwegen, Fehlritten und Sackgassen rund um das Gesetz „Raum und Landschaft“ scheint man noch nicht genug gelernt zu haben.

Die Unbekannte des Landesmietzins

Der Landesmietzins wird eine Größe von grundlegender Bedeutung darstellen. Man kann davon ausgehen, dass er der Richtpreis für konventionierte Wohnungen sein wird. Daneben erhält er aber in der neuen WOBI-Architektur eine sehr wichtige Rolle, da die Quote der Wohnungen zum „bezahlbaren Mietzins“ zum Landesmietzins vermietet werden.

Dieser soll, laut unseren Informationen, künftig in den Ortschaften Südtirols unterschiedlich hoch sein und die effektiven Kosten der Baugründe miteinberechnen. Somit findet eine Anpassung an den freien Wohnungsmarkt statt. So ist auch gedacht, innerhalb der Ortschaften Unterschiede zu machen. In Bozen Zentrum könnte künftig ein höherer Landesmietzins gelten als in der Peripherie, in einem abgelegenen Ort ein niedrigerer als in einem Hauptort. Man sprach beispielsweise von einer Anhebung des Preises in Bozen von 7,02 Euro/qm auf 9,51 Euro/qm und von einer Absenkung in einem strukturschwachen Ort von 6,77 Euro/qm auf 5,55 Euro/qm.

Das alles aber ist informell und spekulativ. Die Frage des Landesmietzins fand auch in der öffentlichen Debatte bisher wenig Platz. Doch es ist ein zu wichtiges und einflussreiches Instrument, als dass man es der Diskussion hinter verschlossenen Türen der Landesregierung überlassen könnte. Der Änderungsantrag unserer Fraktion, der als Voraussetzung für den Beschluss zum Landesmietzins die Anhörung der Sozialpartner und ein verpflichtendes Gutachten des zuständigen Gesetzgebungsausschusses vorsieht, wurde angenommen. Das ist aber noch nicht genug.

Die Festlegung des Mietzinses nach Gebieten bestimmt de facto, wo die Menschen hinziehen, wo und wie sie ihre Familie gründen oder wohin sie den Lebensmittelpunkt verlegen. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die öffentliche und private Mobilität (z.B. wenn es neue Pendlerströme gibt), auf das Bildungswesen (z.B. wenn junge Familien gehäuft in einen Ort ziehen), auf die sozialen Bedürfnisse (etwa wenn sich bestimmte Orte leeren oder sehr rasch füllen, wenn rapide Verjüngung oder auch Alterung stattfindet, um nur einige Beispiele zu nennen). Hier braucht es öffentlich und breit diskutierte strategische Überlegungen und Entscheidungen.

Die Schraube wird enger gedreht

Der öffentliche und geförderte Wohnbau der letzten 50 Jahre in Südtirol hatte ein großes Ziel: möglichst vielen Südtiroler:innen ein Eigenheim zu ermöglichen. Unterschwellig gab es eine Parallelstrategie für jene, die sich dies trotz aller Förderungen niemals leisten können: ihnen wurde eine Art „Eigenheim auf Lebenszeit in Miete“ zur Verfügung gestellt, die WOBI-Wohnung. Dieses Konzept wird nun durch Soziallandesrätin Deeg beendet. Künftig werden die WOBI-Wohnungen, wie alle anderen Wohnungen befristet vermietet. Über Höchstdauer und Bedingungen für eventuelle Verlängerungen wird die Landesregierung entscheiden. Wenn die Einkommensgrenze überschritten wird, wird der Mietvertrag widerrufen.

Es ist nachvollziehbar, dass die Landesregierung die WOBI-Situation dynamisieren will. Allerdings liegt dem Ansatz der Befristung eine Annahme der Landesrätin zugrunde, die man hinterfragen müsste, nämlich, dass Bedürftigkeit ein „Zustand auf Zeit“ ist. Schön wäre es, wenn es so wäre. Anders gesagt: Damit das auch zutrifft, muss die gesamte Sozial- und Familienpolitik in dieser Perspektive überarbeitet werden. Dass Armut eine zeitliche Begrenzung hat, wird nicht von allein gehen. Wir vermissen hier den zugehörigen Aktionsplan gegen Verarmung.

Die Befristungsmaßnahme soll, so die Landesrätin im Ausschuss, auch eine „psychologische Wirkung“ haben. Damit meint sie wohl, dass Menschen, die wissen, dass ihre Wohnsituation von vornherein

begrenzt ist, sich mehr anstrengen, aus der Situation der Bedürftigkeit zu kommen. Eine ziemlich neoliberale Sichtweise – die dem Wiener Modell, das in Südtirol auch von der Landesregierung viel beschworen wird, diametral zuwiderläuft. In Wien ist das öffentliche Wohnen grundsätzlich unbefristet. Man mietet dort eine Wohnung auf Lebenszeit. Die Folge ist eine permanente Deeskalation der Wohnsituation einer Familie. Man muss nicht Angst haben, die gewohnte Wohnung verlassen zu müssen. Längerfristige Planung ist möglich. Wer weiß, dass sie oder er das ganze Leben in einer Wohnung verbringen wird, wird darauf achten, sie in einem guten Zustand zu erhalten. In Wien ist es normal, dass die Mieter:innen in die Wohnung investieren, sie sanieren und instand halten. Man muss nicht einem Kauf hinterherrennen oder mühselig einen jahrzehntelangen Kredit abzahlen. Die öffentliche Mietwohnung bleibt einem das Leben lang erhalten.

In Südtirol werden die Uhren anders gestellt. Die Wohnung wird auf Zeit sein. Ein Modell, das im Übrigen schon beim Mittelstandsprogramm nicht funktioniert hatte. Die Landesrätin berichtete davon im Ausschuss. Rein die Tatsache, dass das Mittelstandsprogramm auf zehn Jahre begrenzt blieb, hielt die Menschen davon ab, sich dafür zu bewerben. Und auch als die Landesregierung beschloss, das Programm zu verlängern, gab es keinen nennenswerten Erfolg. Das ist nicht verwunderlich. Niemand will in Sachen Wohnsituation Provisorien. Und niemand will ausgeliefert sein. Von der Landesregierung abhängen, das ist nicht das, was sich die Menschen wünschen. Die Botschaft sollte klar sein.

Weitere Kritikpunkte

- Liegenschaften im Ausland müssen künftig dokumentarisch belegt werden. Das ist nachvollziehbar, allerdings macht der Mieterschutz darauf aufmerksam, dass das für bestimmte Länder de facto gar nicht möglich ist, weil diese Dokumente schlicht nicht erhältlich sind. Ein Streichungsantrag hierzu wurde von der SVP-Mehrheit im Gesetzgebungsausschuss (auch mit der Stimme des Arbeitnehmervertreters, wie man leider festhalten muss) abgelehnt.
- Im Entwurf war die Vertretung der Gewerkschaften im WOBI-Verwaltungsrat nicht mehr gesetzlich gesichert. Dies konnte durch einen Änderungsantrag der grünen Fraktion geändert werden. Nun ist, im Rotationsprinzip, die gewerkschaftliche Vertretung garantiert.
- Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften ist eine sehr delikate Angelegenheit und kann auch spekulative Abgründe eröffnen. Die Materie des Ankaufs war bisher gesetzlich genau geregelt, künftig gibt es dazu nur mehr einen Beschluss der Landesregierung. Zu den An- und Verkäufen muss zumindest absolute Transparenz gewährleistet sein. Ein entsprechender Änderungsantrag unserer Fraktion wurde abgelehnt, wobei die Diskussion über die Sinnhaftigkeit durchaus ernst geführt wurde.

Das Gute...

Der Gesetzentwurf beinhaltet positive Ansätze wie die Arbeiterwohnheime, das Co-Housing und andere innovative Wohnmodelle, ebenso wie die Durchmischung und die Quartiersarbeit. Auch hier handelt es sich allerdings um „Nennungen“, was genau damit jeweils gemeint ist, werden erst die Beschlüsse der Landesregierung zu erkennen geben. Prinzipien und Grundsätze der Nachhaltigkeit, des geringen Bodenverbrauchs, der „Politik der kurzen Wege“ konnten durch Änderungsanträge eingefügt werden.

... und das wirklich Schlechte

Verschlimmert wurde das Gesetz im Ausschuss durch einen Antrag - ausgerechnet - des Abg. Renzler, der auf die strikte Einhaltung des Proporz bei der Vergabe der WOBI-Wohnungen pochte. Das sind große Schritte zurück in die Vergangenheit. Bedarf, und Bedürftigkeit, stehen vor der Sprachgruppe.

Es ist wirklich nicht nachvollziehbar, dass, gerade beim Wohnen, so insistent auf den Sprachgruppenproporz gepocht wird.

Vieles spricht gegen dieses Gesetz

Von einer wirklich ausgewogenen und nachhaltigen Reform sind wir noch weit entfernt. Die Gesamtkonstruktion von Wohnbau und Raumordnung ist unbekannt, vielleicht auch nicht vollends geplant und durchdacht. Das wird zu weiteren Unsicherheiten und möglicherweise Inkongruenzen führen.

Der Landesregierung wird ein viel zu großer Handlungsspielraum für die Entwicklung des wichtigen Wohnbausektors übergeben. Landtag und gesellschaftliche Vertretungen bleiben Randfiguren in der Gestaltung der Wohnbaupolitik in Südtirol.

Das soziale Wohnen in Südtirol wird zeitbegrenzt werden, die soziale Bedürftigkeit wohl nicht. Weitere Verarmung und Druck auf bereits belastete Gesellschaftsschichten sind vorprogrammiert. Der Konkurrenzkampf um Sozialwohnungen wird eher zu- als abnehmen.

Viel wird vom Landesmietzins abhängen, zu dem bisher keine Details offiziell bekannt sind. Mitsprache und öffentliche Diskussion auf allen Ebenen sind unumgänglich.

In Zukunft muss ein umwelt- und ressourcenschonendes, weitreichendes Bauprogramm aufgelegt werden, um neue Verarmung durch Verlust der Wohnungen auszuschließen.

Und dann wird es noch zu sehen sein, wie der restliche öffentliche und geförderte Wohnbau „umgebaut“ wird. Ob und wann Wohnen in Südtirol wirklich „leistbar“ sein wird, bleibt eine ungelöste Frage.

Bozen, 23.05.2022

Landtagsabgeordnete

Brigitte Foppa