

MINDERHEITENBERICHT zum LGE Nr. 104/2021

„Öffentlicher und Sozialer Wohnbau“ und Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13. „Wohnbauförderungsgesetz“

eingbracht vom Abgeordneter Dr. Franz Ploner (Fraktion Team K – Südtiroler Landtag)

Grundsätzliche Überlegungen

Leistbare **Wohnen** birgt gerade in der jetzigen Zeit große gesellschaftliche Herausforderungen, da es den sozialen Frieden der Gesellschaft und die Lebensqualität des Einzelnen maßgeblich tangiert. Im Artikel 25, Absatz 1 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte steht: „*Jeder Mensch hat das Recht auf Wohnen. Konkret: Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, **Wohnung**, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen...*“ Wohnen bildet somit ein fundamentales Grundbedürfnis aller Menschen.

Die Frage nach **leistbarem Wohnen** ist vor dem Hintergrund des Wohnraummangels, der steigenden Mieten, der ausufernden Immobilienspekulation zur **neuen sozialen Frage** in ganz Europa und zunehmend in erdrückendem Maße auch in Südtirol geworden.

Von der Wohnungsnot bzw. leistbarem Wohnen sind längst nicht mehr nur einkommensschwächere Gruppen betroffen, sondern auch Bevölkerungsschichten, die oft als „**Mitte der Gesellschaft**“ oder als **Mittelschicht**“ zusammengefasst werden. Sie müssen Ballungszentren, aber auch größere Gemeinden und Touristikhochburgen verlassen, weil sie sich das Wohnen dort nicht mehr leisten können. Kein Wunder also, wenn neuerdings auch der Mittelstand in den sozialen öffentlichen Wohnbau drängt, welche eine der wesentlichen Säulen im neuen öffentlichen und sozialen Wohnbau darstellt. Sie sind von den Wohnkosten überlastet – in Südtirol liegen sie derzeit bei über 40 Prozent der Haushaltsnettoeinkünfte (Wohnkosten in Wien: 27%, Hamburg: 37%; Berlin: 41%). Die Preisspirale im Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren in Südtirol dermaßen hoch gedreht, dass es Unternehmen aller Branchenbereiche schwer fällt, Personal zu finden. Auch der öffentliche Dienst ist davon massiv betroffen.

Unfassbar erdrückend ist die Wohnungsnot für **einkommensschwächere Gruppen** wie Alleinerziehende, Rentner*innen und Studierende. Gerade die Stadt Bozen als Universitätsstadt wird für Studierende zunehmend unattraktiver, weil bei der Auswahl der Universität mittlerweile Verfügbarkeit und Belastbarkeit von Wohnraum zu den wichtigsten Kriterien zählen.

Wohnraum ist das müssen wir nüchtern feststellen zu einer **Wertanlage** geworden. Nicht zuletzt aufgrund der Nachwirkungen der Finanzkrise 2008, der niedrigen Zinsen und der nun galoppierenden Inflation, wird „**Betongold**“ immer mehr als Anlageprodukt vermarktet. „**Vorsorgewohnung**“ wird das dann.

Gerade in Südtirol kommt es durch den Tourismusboom zu einer Wohnraumvernichtung. Kurzzeitvermietungen über Online-Plattformen wie AirBnb u.a.m. verschärfen die Wohnungsnot zusätzlich. Da die Erträge einer Ferienwohnung viel höher sein können als bei Langzeitvermietung, werden immer mehr Wohnungen ausschließlich für Urlauber*innen angeboten und verschwinden so vom Vermietermarkt. Durch diese Art der Kurzzeitvermietung

werden die freien, verfügbaren Wohnungen dauerhaft der Langzeitvermietung entzogen. Ob das neue GIS-Gesetz (LG 103/22) eine Abhilfe bringt, muss bezweifelt werden. Es ist unwahrscheinlich, dass bedingt durch die Kurzzeitvermietung und den dadurch erzielten hohen Mietpreisen trotz des neuen GIS-Gesetzes, welches erst mit Ende des Jahres 2023 in Kraft tritt, zusätzliche Leerstandwohnungen, die ca. 12% (ca.12.000 Wohnungen) des gesamten Wohnbestandes (ca.240.000) in Südtirol ausmachen, auf den Mietermarkt kommen. Eher tritt eine zusätzliche Verknappung an Wohnungen durch die Erweiterung der Zielgruppen (Wohnungen zu sozialem Mietzins und Wohnungen zu bezahlbarem Mietzins) ein, nachdem eine Öffnung der WOBI-Wohnungen bei einem Bestand von ca. 13.400 WOBI-Wohnungen und ca. 2.000 Wohnungen in anderem öffentlichen Besitz erfolgen soll. Dieser Gesetzesentwurf Nr.104/21 befasst sich ausschließlich mit den WOBI-Wohnungen. Diese machen ca. 25% des Südtiroler Mietmarktes aus. Dieser LGE 104/21 betrifft nur ca.6% des Südtiroler gesamten Wohnbestandes. Es muss deshalb befürchtet werden, dass ein Konkurrenzkampf um WOBI-Wohnungen entsteht, da bereits jetzt mehr Gesuche für WOBI-Wohnungen vorliegen als befriedigt werden können. Wenn die Anzahl der Berechtigten steigt, müssen auch jene der Wohnungen steigen.

Wurde der Gesetzentwurf ausreichend zwischen der Landesregierung, den Landesräten*Innen und Landesämtern diskutiert?

Berücksichtigt man die Wohnkosten einer Familie oder einer alleinstehenden Person, so müssen ca. 41% des Monatseinkommens in Südtirol für die Miete aufgewendet werden. Auf der Grundlage dieser Daten hätten sich die Bürger*innen von Seiten der Regierenden auf Landesebene mehr Sensibilität und strukturellen Fokus bei der Verabschiedung gesetzlicher Maßnahmen zur Abfederung dieser schwerwiegenden sozialen Belastungen erwartet. Gerade unter diesem Gesichtspunkt wäre ein **einheitlicher Guss des Gesetzes für Raum und Landschaft LG Nr.9/2018**, in welchem unter Artikel 2 explizit leistbares Wohnen benannt wird, und dem **neuen Landesgesetz Nr.104/2021 zum geförderten und sozialen Wohnbau**, notwendig. Diese beiden Landesgesetzestexte müssten optimal ineinandergreifen und aufeinander abgestimmt sein, da sie entscheidend auf die **Bodenbevorratung**, die **Baumenge** und die **Baukosten** des öffentlichen und sozialen Wohnbaus mit Einfluss auf den Mietpreis Einfluss nehmen. Nicht beantwortet wird im Gesetz wie öffentlicher und sozialer Wohnbau mit dem Landesgesetz „Raum und Landschaft“ zum „**gedeckelten Preis**“ harmonisiert. Es fehlt genauso die gesetzliche Vorgabe, wie viele Wohnungen des öffentlichen und sozialen Wohnbaus dem **Mittelstand (Wohnungen zum „bezahlbaren Mietzins“)** jährlich im Wohnbauprogramm reserviert werden sollen (z.B. 10 % der Wohnungen des öffentlich finanzierten Wohnbaus wird dem Mittelstand zugeführt). Eine Splittung des Wohnungsangebotes in Wohnungen zu sozialem Mietzins und Wohnungen zum bezahlbaren Mietzins kann nur dann funktionieren, wenn das Wohnungsangebot auch steigt. Das Wohnungsangebot im sozialen Wohnungsmarkt ist in Südtirol (ca. 13.400 Wohnungen) seit 15 Jahren bei steigender Bevölkerungszahl gleich geblieben. Nur entsprechend gesteigerte Wohnungsprogramme der öffentlichen Hand verhindert den Verdrängungseffekt zwischen den Anspruchsberechtigten einer Sozialwohnung und dem Mittelstand.

Gerade deshalb wäre es notwendig, diesen Gesetzestext, der das reformbedürftige Landesgesetz aus dem Jahre 1998 ablösen soll, mittels eines Partizipationsprozesses mit den Sozialpartnern und den anderen wichtigen Akteuren im öffentlichen und sozialen Wohnbau intensiv zu

diskutieren, um in Erwartung der anstehenden Änderungen im Landesgesetz für Raum und Landschaft LG Nr.9/2018, es auf eine **solide normative Basis** zu stellen. Leider ist der vorliegende Gesetzesentwurf sehr vage, unausgegoren, in Teilen unschlüssig, mitunter rätselhaft und mit fehlender normativer Garantie, damit das Wohnen langfristig leistbar bleibt.

Die Frage nach dem Warum einer umfassenden Reform des Landesgesetzes Nr.13/1998

Vor allem aber straft dieser auch vom Umfang her sehr **dürftige und kurz gehaltene Landesgesetzentwurf** (eine Splittung des gültigen Gesetzes in zwei Teile: *öffentlicher und sozialer Wohnbau* und *geförderter Wohnbau*) jede Aussage der Landesregierung im Allgemeinen und der Landesrätin im Besonderen Lügen, wonach mittels dieses Gesetzes eine **umfassende strukturelle Reform des Landesgesetzes Nr. 13** aus dem Jahr 1998 zum sozialen und öffentlichen Wohnbau in die Tat umgesetzt werden könnte. Vielmehr wird im Gesetzesentwurf **auf 21 unterschiedliche Durchführungsverordnungen** verwiesen. Diese sollen laut Aussage der Fachleute im Rahmen der Diskussion im 4.GGA auf **4 umfassende Durchführungsverordnungen** reduziert werden, die zu einem späteren Zeitpunkt von der Landesregierung und damit von der Exekutive und nicht dem Landtag verabschiedet werden. Im Abschnitt 3 des LGE, welcher die Vermietung öffentlicher Mietwohnungen regelt, wird mit Artikel 13, Abs.1 explizit festgelegt, dass mit Durchführungsverordnungen die Voraussetzungen und Vorzugskriterien der Zuweisungen von Mietwohnungen zu sozialem und bezahlbarem Mietzins durch die Landesregierung festgelegt werden. Das heißt, dass letztlich die Exekutive diese wichtigen Grundsatzentscheidungen unter Umgehung des Landtages trifft.

Die **Mitbestimmung der Sozialpartner** ist, auch wenn nun im Gesetzesentwurf nach der Anhörung im 4. GGA festgeschrieben, damit noch nicht garantiert. Gerade die Mitbestimmung der Sozialpartner ist bei der Erstellung der Kriterien der Punktevergabe, der prozentuellen Zuteilung der Sozialwohnungen an die verschiedenen Zielgruppen und die Erstellung der Kriterien der befristeten Zuweisungen der Wohnungen von entscheidender Bedeutung, um den sozialen Aspekt gebührend zu berücksichtigen.

Der soziale und öffentliche Wohnungsbau in Südtirol ist ein eingefahrenes, feingliedriges und hochkomplexes Uhrwerk mit einer ganzen Reihe von mit der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen befassten Stakeholdern aus privaten und gemeinnützigen Dienstleistern, Ämtern, Sozialpartnern, Vereinen und nicht zuletzt dem durch das Landesgesetz Nr. 13 aus dem Jahr 1998 eigens gegründeten Instituts für den Sozialen Wohnbau (WOBI).

Wenn nun der politische Eindruck suggeriert werden soll, das Landesgesetz Nr.13/1998 erfordere eine Generalüberholung und eine umfassende Reform könne nur durch ein neues Landesgesetzes erzielt werden, dann wäre im Vorfeld von der Landesrätin mehr Klarheit verbunden mit **verbindlichen Zielen** ausgearbeitet mit den Sozialpartnern, die im öffentlichen und sozialen Wohnbau in den kommenden Jahren erreicht werden sollen, notwendig gewesen. So fehlt im LGE 104/21 jeglicher Hinweis für ein **finanzierbares Wohnbauprogramm** der nächsten Jahre oder ein **Verweis zum Grad der sozialen Durchmischung** oder zum **Abbau der Rangordnungen** in den kommenden Jahren.

Bedauerlicherweise scheinen sich weder die Landesrätin noch ihr Beraterstab ausreichend mit diesen Fragen im Vorfeld auseinandergesetzt zu haben. Es verdichtet sich daher die Vermutung, dass ein im Grunde funktionierendes, wenn auch in Teilen in die Jahre gekommenes, noch dazu

weitestgehend von den Gerichten ausjudiziertes Gesetz, weichen muss: denn es muss einfach Platz geschaffen werden für die banale Einlösung eines Wahl- und Regierungsversprechen, ein „Reform“ Gesetz zum öffentlichen und sozialen Wohnbau verabschieden zu wollen.

Befristete Zuweisung von sozialen Wohnungen – ein sozialer Sprengstoff?

Sozialer Wohnbau stellt sicher, dass Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern errichtet werden, zum Großteil auch dauerhaft sozial gebunden bleiben und vermietet werden. Grundsätzlich gilt, dass sichere Wohnverhältnisse **stabile und kalkulierbare Wohnverhältnisse** bedeuten, also unbefristete Mietverträge, stabile Mieten und unter bestimmten Bedingungen auch Eintrittsrechte für Kinder. Mieterinnen und Mieter im sozialen Wohnbau sollen so weit wie möglich im Vergleich zu Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nicht benachteiligt sein. So sieht das viel gepriesene „**Wiener Modell**“ der sozialen Wohnungspolitik grundsätzlich eine unbefristete Zuweisung der Wohnungen vor. Das gibt Planungssicherheit für die Mieter und Mieterinnen und nimmt ihnen die Angst, die Wohnung gezwungenermaßen verlassen zu müssen.

Der neue LGE 104/21 sieht im Gegensatz zu den früheren Gesetzesbestimmungen, die eine unbefristete Zuweisung der WOBI-Wohnungen vorsah, eine **befristete Vermietung** der Sozialwohnungen vor. Will die Landesregierung aber wie beabsichtigt eine Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im sozialen Wohnbau erreichen, dann wird dies unter der Begrenzung der Mietverträge schwierig werden außer es wird ein prozentueller Anteil der Mietwohnungen für Personen mit „bezahlbaren“ Mietzins festgelegt. Dieser prozentuelle Anteil muss mit den Sozialpartnern, den Mietervereinigungen gemeinsam mit dem Assessorat für Soziales und WOBI verbindlich vereinbart werden.

Wie nun die befristete Zuweisung (Dauer der Zuweisung, Bedingungen für die Verlängerung usw.) in der Praxis ausschauen wird, da dies erst durch eine Durchführungsbestimmung der Landesregierung geregelt wird, wirft viele Fragen auf, die durch die Gesetzesvorlage nicht beantwortet wird. Diese Fragen haben sich die Sozialpartner in ihrem Dokument gestellt und lauten folgendermaßen: 1) Was passiert mit den laufend geltenden Verträgen? Unterliegen diese nun den neuen gesetzlichen Bestimmungen und damit der Befristung der Mietverträge? 2) Was passiert mit jenen Personen, die durch eigenes Engagement die Einkommensgrenze für die Sozialwohnungen überschreiten? Können diese weiter in der Wohnung bleiben und wird ihnen nur der Mietzins angehoben? 3) Was passiert mit den Familien, denen die befristete Zuweisung der Sozialwohnungen aus irgendwelchem Grunde nicht erneuert wird? 4) Was passiert mit den älteren Mietern, denen der Mietvertrag nicht mehr verlängert wird und dadurch ihr soziales Umfeld aufgeben müssen? 5) Ist das WOBI, als größter „Kondominiums Verwalter“ diesen Zusatzaufwand wie Erneuerung, Verlängerung der Verträge, erneute Zuweisung usw. in der Lage zeitgerecht zu organisieren und zu leiten? Wie erfolgt die dienstübergreifende Kontrolltätigkeit?

Durch diese gesetzliche Bestimmung der befristeten Mietverträge droht ein Verteilungskampf um den ohnehin schon knappen sozialen und öffentlichen Wohnraum zwischen den sozial Schwachen und der Mittelschicht. Der Zielkonflikt zwischen sozialer Treffsicherheit und sozialer Durchmischung kann durch eine Befristung der Mietverträge zusätzlich verschärft werden.

Der differenzierte Landesmietzins – welches Berechnungsmodell?

Der Landesmietzins bildet die Berechnungsgrundlage für den sozialen als auch leistbaren Mietzins. Gerade diese Kenngröße, die einen entscheidenden Einfluss auf die finanzielle Belastung der Mieter und Mieterinnen hat, muss mit den Sozialpartnern erarbeitet werden. Auch wenn im 4.GGA der Änderungsantrag zur Anhörung der Sozialpartner angenommen wurde, so bildet dies noch keine Garantie, dass eine solche Anhörung bindend für die Landesregierung darstellt. Man kann annehmen, dass der Landesmietzins sich an den Richtpreis der konventionierten Wohnungen orientieren wird. So soll es einen nach Ortschaften Südtirols unterschiedlich hohen Mietzins geben. Dieser unterschiedliche territoriale Landesmietzins bedingt eine preisliche Differenzierung auf dem Wohnungs- und Mietmarkt mit all den Auswirkungen auf die lokale und überregionale Mobilität, die lokalen sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen, auf die lokalen öffentlichen Infrastrukturen und vor allem auf das leistbare Wohnen. Leider findet sich im vorliegenden LGE 104/21 kein Artikel, der die Berechnung des differenzierten Landesmietzins regelt (z.B. können auch die Kosten der Baugründe mit einberechnet werden). Ebenso gibt es keinen Verweis, wer diesen Landesmietzins berechnet. Deshalb wird dieser differenzierte Landesmietzins dort zu den größten nachteiligen Entwicklungen auf dem Mietmarkt führen, wo der Wohnungsmarkt bereits jetzt angespannt ist (z.B. in den größeren Ballungsgebieten und Städten).

Das Institut für den Sozialen Wohnbau (WOBI) darf nicht überfrachtet werden

Im Abschnitt 2 des Landesgesetzentwurf wird das Institut für den Sozialen Wohnbau neugeregelt. Durch den Landesgesetzentwurf erhält das WOBI zusätzliche neue Aufgaben (Artikel 5, Abs.2). So ist es zusätzlich für die Entwicklung neuer Wohnformen (Co-housing), Wohnungen für die Familien, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Studentenwohnungen, Quartierswohnungen, Wohnungen für den Mittelstand u.a.m. zuständig und verantwortlich. Ob das WOBI, das seit Jahren personell knapp besetzt ist und den ursprünglichen Aufgaben kaum nachkam, diese neuen zusätzlichen Aufgaben schultern kann, muss bezweifelt werden. In den letzten Jahren hat sich das WOBI eher zu einem **Wohnbausanierungsinstitut** entwickelt und hat kaum in den **Neubau** investiert. Der Wohnungsbestand des WOBI blieb in den letzten Jahren mit ca. 13.400 Wohneinheiten bei steigender Bevölkerung weitgehend gleich. Betrachtet man das Wohnbauprogramm der Stadt Wien, so werden dort ca. 2/3 der Fördermittel für den Neubau sozialer Wohnungen der Stadt Wien verwendet. Allein durch die fehlenden Investitionen des WOBI in **neue Wohneinheiten** des sozialen Wohnbaus in den vergangenen Jahren kam es auf dem Wohnungsmarkt zu einer Verknappung an Wohnungen mit all den negativen Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung. Auch wenn nun ein Sonderprogramm für das Investitionen des WOBI (Kredit durch die Europäische Investitionsbank und/oder Gelder aus dem PNRR) aufgelegt wird, so braucht das WOBI langfristige finanzielle Zuwendungen, um die Neubauprogramme entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zu verwirklichen. Ohne Zweifel braucht das WOBI, will es all die neuen Aufgaben schultern, zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen und entsprechendes wohnungsplanerisches Know-how. Solche wesentlichen Kriterien müssen, da sie finanzielle Auswirkungen auf die Gebarung des WOBI haben, im Gesetz festgeschrieben werden. Das LG Nr.13 vom Jahr 1998 regelt das WOBI und deren Organe viel detaillierter. Deshalb ist die **sozialpartnerschaftliche Vertretung** im Verwaltungsrat im Artikel 7 festzuschreiben.

Der Vergleich mit dem Landesgesetz Nr. 13 vom Jahr 1998

Der Landesgesetzentwurf Nr. 104/2021-XVI "*Öffentlicher und sozialer Wohnbau*" und *Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr.13, "Wohnbauförderungsgesetz"* vermag mit weniger als 25 Artikeln gegenüber dem Landesgesetz Nr.13 (*„Wohnbauförderungsgesetz“*) aus dem Jahr 1998, bestehend aus fast 150 Artikeln, das sicher in einigen Bereichen wegen neuer Wohnformen und -arten reformbedürftig ist, nicht zu überzeugen. Selbst dann kann keine andere Entscheidung getroffen werden, wenn man ausschließlich den öffentlichen und sozialen Wohnungsbau im Landesgesetzentwurf berücksichtigt. Vor allem die vielen Durchführungsbestimmungen (21 an der Zahl) geben Anlass, dem LGE 104/21 seine rechtsstiftende Qualität abzusprechen, wenn nicht sogar maximale Rechtsunsicherheit befürchten werden muss.

Es geht nicht an, dass - im Bilde eines Fahrzeugs gesprochen - die Karosserie des neuen sozialen und öffentlichen Wohnbaus mittels Durchführungsbestimmungen geregelt werden soll, dafür aber das Fine-Tuning durch Gesetzesartikel bewerkstelligt werden kann.

Denn genau umgekehrt würde ein rechtssystematisch korrekter Ansatz lauten, es sei denn, die Landesregierung hat ein unausgesprochenes demokratiepolitisch zu rügendes Interesse, wichtige Begriffsbestimmungen dem Südtiroler Landtag vorzuenthalten und wenn dem so wäre, muss mit Nachdruck die Frage gestellt werden: Was will sie damit bezwecken?

Ein allfälliges Argument mittels Gesetzesartikel die Festlegung spezifischer volkswirtschaftlicher Kernwerte, die sich in der heutig schnelllebigen Zeit immer rascher ändern, zu Gunsten einer schnellen Reaktionsfähigkeit auf die Ebene der Exekutive dank sich häufender Verweise auf Durchführungsbestimmungen zu legen, greift hier zu kurz. Ein Gesetz muss konsistent und darf nicht „schwammig“ formuliert sein.

Warum bleiben viele zentrale Begriffsbestimmungen und soziale Parameter unklar?

Es müsste eigentlich in der Verantwortung der Südtiroler Landesregierung liegen, auch mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des eigentlich noch immer sehr üppigen Landeshaushalts, Begriffsbestimmungen sozialer Parameter für den sozialen Wohnungsbau genau festzulegen.

Erst dadurch nämlich lässt sich der Umfang des benötigten Wohnraums durch Bau oder Anmietung von Privaten, was ein Novum im Gesetzentwurf darstellt, sowie durch Abschätzung die Höhe der Anzahl der Anspruchsberechtigten hoffentlich nicht nur mit Blick auf die maximal nächste Legislatur, sondern die nächsten Jahrzehnte erschließen.

So hingegen stülpt sich neben dem bestehenden ein weiteres Gesetz über die Wohnraumrealität in Südtirol, und zum erwartbaren Anwendungswirrwarr zwischen alten und neuen Bestimmungen gesellt sich die Handlungsunschärfe der Südtiroler Landesregierung hinzu, inwieweit der öffentliche und soziale Wohnungsbau von dem Mitteln des Landeshaushalts politische Würdigung erfahren soll.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen stellt sich die Frage, ob derartige häufige Begriffsunklarheiten nicht nur in Kauf genommen werden, vielleicht als Anerkennung überhasteter Entwurfsarbeit, sondern von der Landesregierung vorsätzlich im Gesetz eingeplant waren.

Schließlich hält sie ja selbst mit allfälligen späteren Durchführungsbestimmungen das Heft vorbei am Landtag in der Hand, genau diesen Umfang durch Kriterien und Bestimmung von Voraussetzungen zu bestimmen. Es kann nicht sein, dass in einem Gesetz zum öffentlichen und sozialen Wohnbau so zentrale Begriffe wie „*sozialer Mietzins*“ und „*bezahlbarer Mietzins*“ ungeklärt bleiben. Vor der Verabschiedung entsprechender Durchführungsbestimmungen findet somit die politische Inkaufnahme von rechtlicher Unsicherheit bei den Betroffenen sowie den mit diesen Bedürfnissen zusehends konfrontierten Ämtern und Patronaten statt.

Lieber kein Gesetz als ein schlechtes Gesetz!

Auf diesem Standpunkt beharren neben der schreibenden Fraktion auch eine Reihe von Oppositionsparteien als auch die meisten Sozialpartner.

Wie ein roter Faden haftet diesem Gesetz ein Übereifer an Absichtserklärungen anstelle klarer Aussagen an - siehe die vielen erforderlichen Durchführungsbestimmungen, die die gesetzliche Unklarheit vieler Begriffe erst noch nachschärfen müssen! Gleichzeitig scheint er unter einem einzigen Hut all das zusammenzupressen, was sich im Detail jedoch untereinander spießt.

Denn wie kann auf der einen Seite der Entwurf das Novum der **stärkeren Öffnung für den Mittelstand** bei gleichbleibendem Wohnungsangebot durch das Wohnbauinstitut WOBI einbringen und auf der anderen Seite das Bestreiten eines eigenen Einkommens durch geleistete Arbeit, die eigentlich sinnbildlich für die Trennlinie zwischen Mittelstand und allfälligen Absteigens in die öffentlich zu stützende Bedürftigkeit, welche oftmals von Langzeitarbeitslosigkeit und der Abwesenheit jeglichen Einkommens gekennzeichnet ist, in Einklang mit den Zielsetzungen des Gesetzentwurfs stehen?

Dies ist umso unverständlicher, als die Landesregierung mit ihrer zuständigen Landesrätin entsprechenden Korrektur- und Ausgleichsvorschlägen trotz offensichtlichen rechtssystematischen Widerspruchs seitens verschiedener Sozialpartner mehrfach eine Absage erteilt hat, diese Bestimmungen im Entwurf nachzuschärfen bzw. zu korrigieren.

Was will ein neues LG zum öffentlichen und sozialen Wohnbau bezwecken: ist die neue gesetzliche Befristung der Mietdauer ein Antrieb für sozialen Aufstieg oder Aufschub des Absturzes?

Dem neuen „Reform“-Ansatz ist das Selbstverständnis der Einbringerin zu eigen, dass **Bedürftigkeit ein Zustand auf Zeit** sei, denen durch die Vorstellungen zum neuen sozialen Wohnbau nach zukünftig Südtiroler Façon dadurch Abhilfe geschaffen werden könne, indem der **soziale Wohnungsanspruch befristet** werden solle.

Dabei sollte mit Blick zum Beispiel auf das Wiener soziale Wohnbaumodell, das sich seit Jahrzehnten als in Europa gern kopiertes und nie erreichtes Vorbild eignet, erkannt werden, dass der öffentliche Wohnbau **eine Senkung des sozialen Gefälles dank Durchmischung bei geringen Wohnkosten und gutem Wohnstandard** vor allem dann erfahren kann, wenn seinen Bewohner*Innen auch die Zeit, idealerweise eben durch **keine Mietdauerhöchstfrist**, ermöglicht wird, sozial aufzusteigen.

So kann zum Beispiel das berufliche Fortkommen einzelner Bewohner einer ganzen Sozialsiedlung dienlich sein, ohne dass in Folge gleich der oder die „Aufsteigende“ in Folge deutlich höherer Mieten unmittelbaren Anreiz zum Auszug aus dem angestammten Umfeld ziehen wird.

Es sind aber genau die medial zu Recht aufgegriffenen und als kritikwürdig thematisierten starren Mietvertragsdauerbegrenzungen, die das im LGE 104/21 Lügen strafen bei der Erreichung seiner Zielsetzungen einer „*Förderung der sozialen Eingliederung, der sozialen Vielfalt und einer guten Nachbarschaft*“.

Fakt ist mit Beibehaltung oder Abschaffung des LG Nr.13 aus dem Jahr 1998 zum sozialen Wohnbau: es speißt sich nämlich schon seit vielen Jahren und besonders in den städtischen Ballungsgebieten mit der unzumutbaren Länge der Wartelisten auf eine geeignete Sozialwohnung. An verfügbaren öffentlichen Wohnungen für Sozialzwecke gibt es insgesamt ca. 13.400 zuzüglich ca. 2.000 in den Händen der Gemeinden – auf dem Papier!

Dies ist ein reichlich überschaubarer Angebotsmarkt, der auch dann nicht maßgeblich in einem vollen Umfang genutzt werden kann, wenn es dem Institut für sozialen Wohnbau (WOBI) gelingen sollte, eigenen Leerstand schneller abzubauen und mehr Wohnungen schneller an die anspruchsberechtigten Personen zu bringen.

Was heißt eine rigorose Begrenzung der Mietdauer sozialen Wohnraums anderes als die Zuerkennung von öffentlichem Wohnraum als letzte Rückfalloption auf Zeit vor dem Verlust eines eigenen Dachs über dem Kopf?

Mit der zeitlichen Befristung wird in der Meinung mancher Stakeholder und der schreibenden Fraktion ein Aspekt schlagend, dem die Landesrätin nicht die entsprechende Brisanz zuerkennen will: **der Aspekt der Würde**.

So kann nämlich das auch am im Rahmen der Bildungsreise näher begutachteten Gemeindewohnbaumodell in Wien gelesen werden, dass die eventuelle wirtschaftliche Besserstellung im Laufe der Entwicklung betroffener Mieterinnen und Mieter sich zu keinem Verdrängungskriterium aus dem sozialen Wohnbau entwickelt - mehr noch ist doch gerade ein wirtschaftlicher Aufstieg und das Recht auf weiteren Verbleib im angestammten sozialen Umfeld ein Mitgarant, dass die vom Gesetzgeber angestrebte soziale Eingliederung und die soziale Vielfalt auch wirklich durch die Eigendynamik dessen, was durch ein soziales Wohnumfeld suggeriert wird, im Quartier dieser Wohnformkonzentration in die Tat umgesetzt werden kann.

Vor allem vor dem Hintergrund dieser nebenher sich einstellenden Wirkungseffekte beim Verzicht auf eine ständige Wohndauerbegrenzung und entsprechender invasiver Kontrolltätigkeit könnte die Energie, die pauschal im LGE 104/21 Entwurf aufgewendet werden soll für spezifische Quartiersarbeit, für andere Aspekte eines leistbaren Wohnens für einen größeren Anteil der Südtiroler Bevölkerung verwendet werden.

A propos Südtiroler bzw. in Südtirol lebende Bevölkerung: der Vorstoß des Abg. Helmuth Renzler den **Proporz-Schlüssel** beim öffentlichen und sozialen Wohnbau anzuwenden, ist ein Verrücken der eigentlichen Zweckbestimmungen dieses Gesetzentwurfes. Denn was wären die absehbaren Folgen? Eine ähnliche Maßnahme beim geförderten Wohnbau? Ein Passus im Urbanistik-Gesetz, vielleicht beim landwirtschaftlichen Grün, dem nur noch die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches einen Riegel vorschieben können? Die Gesellschaftsstrukturen haben

sich auch in Südtirol enorm verändert – dem müssen wir einfach Rechnung tragen. **Bedarf und die Bedürftigkeit** gehen vor allem im sozialen und geförderten Wohnbau vor dem schützenswerten Proporz.

Anstelle aber mit den Forderungen den Zweck des sozialen und öffentlichen Wohnbaus nach dem Proporz-Schlüssel ad absurdum zu führen, sollten bessere Kontrollmechanismen, gerade in so einem Gesetzentwurf, vorgesehen werden.

Denn klar ist: wie bei der Zuerkennung öffentlicher Beiträge allgemein so muss auch und vor allem beim sozialen und öffentlichen Wohnungsbau „*missbräuchliche Nutzung*“ in ausreichendem Umfang einer Kontrolltätigkeit durch die Verwaltung bzw. Aufsichtsbehörde erfolgen. Nur so können allfällige Missbräuche geahndet und sukzessive abgebaut werden. Der Bedarf und die Bedürftigkeit muss bei der öffentlichen und sozialen Wohnungsvergabe nach anderen konsistenten und nachvollziehbaren Kriterien vor dem Proporz-Schlüssel erfolgen.

Abschließende Bewertung

Was will das Gesetz? Will es Bedürftige ohne bzw. zunehmend mit bisher ausreichenden, im Zuge von Inflation und Teuerungswellen und vor dem Hintergrund steigender Präkarisierung von Arbeitsverhältnissen, nicht mehr ausreichendem Erwerbs- und Vermögenseinkommen ein öffentlich finanziertes Dach über dem Kopf ermöglichen? Will es für mehr soziale Durchmischung in den Quartieren, insbesondere in den Ballungszentren der Städte sorgen? Will es öffentlichen und sozialen Wohnbau als letzte Bastion vor dem Totalabsturz auf die Schwelle absoluter Bedürftigkeit konzipieren? Will es neue Wohnbedürfnisse mit aufnehmen und abbilden? Soll der Motor, das Institut des sozialen Wohnbaus (WOBI), weg von einem Bauträger, der ohnehin nicht zuletzt auf Grund vieler und viel zu lang leerstehender oder bewohnter und nicht ausreichend umsorgter Wohnsiedlungen hinter seinem Gesetzesauftrag zurückbleibt hin zu einer Vermittlungs- und Vermietungsplattform auch privater Wohnräumlichkeiten? Will und soll der soziale Wohnbau die dynamischen Wohnbedürfnisse der Menschen als erster abfangen und innovative Lösungen vorschlagen – Stichwort betreutes Wohnen, Stichwort Co-Housing, Stichwort Mischquartiere und Quartiersarbeit, Stichwort Wiederbelebung eintöniger Wohngegenden, Stichwort Bodenverbrauch und Nachhaltigkeit u.a.m.

Dies sind Fragen über Fragen, denen das neue Landesgesetz Antworten schuldig bleibt. Von einer ausgewogenen öffentlichen und sozialen Wohnbaureform sind wir weit entfernt. Viel eher schweigt sich das Landesgesetzesentwurf, das als unausgereift betrachtet werden kann, über die wirklichen Schwerpunkte aus und verbleibt in **vagen Formulierungen** und übergibt der Landesregierung viel zu große Handlungsspielräume in der Gestaltung der Durchführungsbestimmung für die Wohnungspolitik. Es ist zu bezweifeln, ob durch diesen Gesetzesentwurf wirklich das Wohnen in Südtirol „leistbar“ bleibt. Vieles wird vom Landesmietzins, der territorial differenziert werden soll und dessen Berechnungsgrundlage im LGE nicht festgeschrieben ist, abhängig sein. Wer alles bei der Ausgestaltung der Berechnungskriterien mitwirkt wird, bleibt unbekannt.

Nicht erkennbar sind die Überlegungen der Landesregierung und der beiden Landerätinnen wie die wichtigen **Landesgesetze „Raum- und Landschaft“, „Sozial und öffentlicher**

Wohnbau“ und „**geförderter Wohnbau**“ harmonisch zusammengefügt und aufeinander abgestimmt werden sollen. Das hinterlässt viele regulatorische Unsicherheiten.

Inwieweit die bisherigen Bedürftigen sozialen Wohnraum durch die öffentliche Hand weiter erwarten können und zu welchen Bedingungen bleibt gerade unter der **zeitbegrenzten** Vergabe der sozialen Wohnungen unsicher. Ob überhaupt Spielraum besteht, jene Gruppe in das öffentliche und soziale Wohnprogramm mit aufzunehmen, die zur nicht näher bestimmten Mittelschicht zählt, bleibt im LGE bei dem begrenzten Wohnangebot unbeantwortet. So sehr soziale Durchmischung gewünscht ist, umso mehr braucht es ausreichend Wohnangebot, andernfalls die Gefahr sozialer Verwerfungen zwischen den einzelnen Zielgruppen vorprogrammiert ist.

Daran zeigt sich wieweit, entgegen vollmundigen Ankündigungen der Landesrätin, sie hinter dem eigenen Anspruch zurückgeblieben ist: der viel beschworene Tiger ist somit kaum mehr als ein „flickwerkhafter“ Bettvorleger geworden und wiederum ist auch nach mehr als 10 Jahre eine große Chance verpasst worden, öffentlichen und sozialen Wohnbau und Wohnraumnutzung mit den heutigen Herausforderungen in Einklang zu bringen – unabhängig von der Frage, ob das bestehende Landesgesetz Nr.13/98 durch geringfügige Novellierungen ausgereicht hätte oder wirklich eines Neuen bedarf! Es besteht die Gefahr, dass wir durch diesen LGE 104/21 in eine „nebulöse“ Zukunft entgegengehen, der rasch einer gesetzlichen Novellierung bedürfen könnte. Leider ist dieser LGE unausgereift, in vielen Bereichen äußert vage und birgt die Gefahr, aus einer regulatorischen Sicherheit, die das LG 13/98 gibt, in eine regulatorische Unsicherheit überzugehen.

Landtagsabgeordneter

Franz Ploner

Bozen, 5.Juni 2022