



Bozen, 23.5.2022

Bolzano, 23/5/2022

## MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 104/21

---

### **"Öffentlicher und sozialer Wohnbau" und Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz"**

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 LR<sup>in</sup> 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.

## RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 104/21

---

### **"Edilizia residenziale pubblica e sociale" e modifiche della legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13, "Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata"**

In Alto Adige l'edilizia abitativa pubblica e sociale attualmente è disciplinata dalla legge provinciale n. 13/1998. Accanto a quest'ultima, anche la legge provinciale n. 9/2018 "Territorio e paesaggio" contiene importanti norme in materia di edilizia abitativa, ad esempio sulla suddivisione dei terreni edificabili.

Da almeno otto anni la Giunta provinciale dichiara che in Alto Adige è necessario riformare l'edilizia abitativa. Inizialmente, ogni anno l'assessore Tommasini annunciava l'imminente riforma per l'anno successivo; dal 2019 la competenza sull'edilizia abitativa è passata all'assessora Deeg, la quale finora ha ripetuto le stesse promesse di riforma.

La necessità di una riforma è evidente per tutti. Trovare un appartamento in affitto in Alto Adige è un'impresa impossibile, acquistarlo è una cosa da ricchi.

In Alto Adige, la percentuale della spesa di una famiglia per la casa raggiunge un impressionante 41%. Negli ultimi 20 anni, questo dato è aumentato dell'11%.

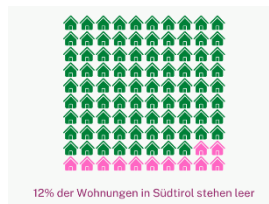


Obwohl es schwer ist, sauber vergleichbare Zahlen zu finden, ist es doch eindeutig, dass das Wohnen in Südtirol teurer ist als in umliegenden Regionen: In Deutschland gibt eine Familie für das Wohnen durchschnittlich 26% des Haushaltseinkommens aus (Quelle: Bundesstatistikamt), in Österreich sind es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

Anche se è difficile reperire dati chiari e comparabili, è evidente che rispetto alle regioni vicine in Alto Adige le case costano di più: in Germania, una famiglia spende per la casa in media il 26% del reddito familiare (fonte: dipartimento federale di statistica), in Austria il 25% (fonte: statistik.at). Qualcosa non ha quindi funzionato nel settore delle politiche abitative della Provincia, come è emerso chiaramente anche dal viaggio di studio a Vienna della IV commissione legislativa.

Attualmente in Alto Adige ci sono 239.000 abitazioni, circa 29.000 delle quali sono sfitte (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.

La Giunta provinciale ha cercato di ridurre il fenomeno degli alloggi sfitti attraverso un aumento dell'IMI (disegno di legge provinciale n. 103/2022). Il tempo ci dirà se la legge approvata nel maggio 2022 darà i suoi frutti. È comunque facilmente prevedibile che in seguito all'aumento dell'imposta sugli immobili solo una minima parte delle seconde case sfitte verrà inserita nel mercato degli affitti.

Affittare in Alto Adige è difficile anche perché questo mercato è fortemente limitato dall'alta percentuale di case di proprietà.



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.

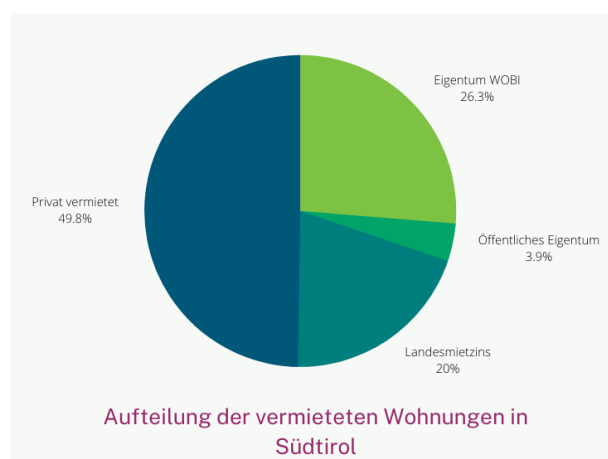
Nella nostra provincia, la percentuale delle abitazioni di proprietà è elevata: il 70% degli altoatesini vive in case di cui è proprietario (due dati di confronto: in Italia si tratta del 68%, a Vienna del 25%). L'alto tasso di immobili di proprietà in Alto Adige è da ricondurre alla politica d'incentivazione avviata dalla Provincia con le prime politiche abitative pubbliche che, come verrà di seguito illustrato, hanno pro e contro.

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.

Le abitazioni in affitto sono suddivise nelle seguenti categorie (dati forniti dalla Ripartizione edilizia abitativa):

- 13.400 sono di proprietà dell'IPES
- 2.000 sono di proprietà di altri enti pubblici (Comuni, ecc.)
- 10.200 sono affittate a canone provinciale (abitazioni convenzionate)
- 25.350 sono affittate in regime privato.

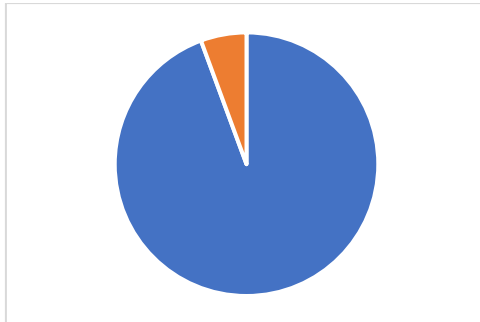


Der vorliegende Landesgesetzentwurf Nr. 104, mit dem die Reform der Wohnbaupolitik in Südtirol eröffnet wird, befasst sich einzig mit den 13.426 WOBI-Wohnungen. Sie machen ca  $\frac{1}{4}$  des Mietmarktes aus.

Il disegno di legge provinciale n. 104/22, con cui si avvia la riforma delle politiche abitative in Alto Adige, si concentra unicamente sulle 13.426 abitazioni dell'IPES, che rappresentano circa un quarto del mercato degli affitti.

Im Gesamtgefüge der Wohnungen in Südtirol sind gerade einmal 6% vom LGE 104/22 betroffen (siehe Grafik unten).

Rispetto al numero complessivo delle abitazioni in Alto Adige, solo il 6% è interessato dal disegno di legge provinciale n. 104/22 (si veda il grafico sottostante).



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*

Tutte le altre categorie, così come la problematica generale del costo (troppo) elevato degli alloggi in Alto Adige, vengono tralasciate.

Si tratta di un elemento importante per valutare la portata della "riforma", che sebbene riguardi un segmento importante, quello dei più bisognosi, interessa appunto solo un segmento molto piccolo.

Mediante un'operazione "chirurgica", dalla "vecchia" legge sull'edilizia abitativa:

- 23 articoli vengono soppressi integralmente e quattro solo in parte, e la nuova legge provinciale li sostituisce parzialmente con articoli molto più generici;
- altri 35 articoli vengono soppressi e sostituiti da regolamenti di esecuzione.

### **Una legge trasformata in delibera di Giunta**

È questo il primo, grande punto critico: mentre attualmente l'edilizia abitativa sociale e gli affitti a canone sociale seguono per lo più chiare norme di legge, in futuro sarà appannaggio della sola Giunta provinciale decidere se, quando e come modificare la normativa. E questo, in una materia fondamentale con risvolti di lungo termine come la casa, è molto problematico, basta pensare alla creazione e alla pianificazione della famiglia.

Il cuore del disegno di legge è rappresentato dal comma 1 dell'articolo 13, che recita: "*Con regolamento di esecuzione vengono determinati i requisiti e i criteri di preferenza per l'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e a canone*

*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 Stellenschraube, *ça va sans dire*, ist im LGE nur

*sostenibile nonché per l'ammissione nelle case albergo (...)*“. Si potrebbe affermare che questo comma rappresenta lo spirito della legge, ovvero: in futuro decide tutto la Giunta provinciale.

Nel corso dei lavori in commissione legislativa, ma anche nel periodo precedente e in particolare nelle discussioni più volte sollevate dalla minoranza politica e dalle rappresentanze sindacali, questo punto critico è stato sollevato ripetutamente. In commissione legislativa si è potuto ovviare parzialmente al mancato coinvolgimento delle parti sociali e all'esclusione del potere legislativo con l'approvazione dell'emendamento del nostro gruppo consiliare, con cui si è previsto che per la delibera sui criteri di assegnazione degli alloggi in affitto a canone sociale e sostenibile siano necessari preventivamente la consultazione delle parti sociali e il parere vincolante della commissione legislativa competente.

Questa concessione non muta però il tenore generale della legge, che trasferisce tutte le decisioni importanti all'esecutivo. Non è un buon segnale per la certezza giuridica nella nostra provincia.

### **Una nuova architettura per le assegnazioni degli alloggi IPES**

Mentre finora gli alloggi dell'IPES venivano assegnati essenzialmente alle persone bisognose dal punto di vista sociale, in futuro per le assegnazioni ci saranno due strade:

- alloggi a canone sociale
- alloggi a canone sostenibile (= canone provinciale, in fase di revisione, vedasi più avanti).

Finora le abitazioni venivano assegnate alle persone bisognose; se il loro reddito aumentava, di norma potevano tenere l'alloggio, ma veniva aumentato il canone di locazione.

In futuro dovrebbe essere consentito anche alle persone con un reddito meno basso di accedere alle abitazioni dell'IPES, poiché una parte di queste ultime è riservata alla locazione “a canone sostenibile”.

Non è tuttavia assolutamente chiaro in che misura ciò debba avvenire e su quale base di calcolo. Anche questa importante novità, *ça va sans dire*, nel

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 „Etwasweniger-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?) Raumordnungs-novelle 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

disegno di legge è solo accennata e sarà disciplinata con regolamento di esecuzione.

In linea di principio, potrebbe trattarsi di un meccanismo utile, ad esempio per ottenere una maggiore pluralità sociale e affinché anche il ceto medio – attualmente già abbastanza vessato – possa aver accesso ad abitazioni a prezzi abbordabili. In linea di principio questo meccanismo può anche funzionare, ma non se lo stesso numero di abitazioni viene esteso a un nuovo gruppo di utenti (coloro che pagano il canone sostenibile).

Il rischio è che le persone "bisognose" e quelle "un po' meno bisognose" si contendano gli alloggi. Guardando al modello di edilizia sociale di Vienna, abbiamo visto come la pluralità sociale funzioni bene. Nelle abitazioni affittate dal comune e in quelle dell'edilizia abitativa agevolata, vivono a stretto contatto persone di tutti gli strati sociali e fasce di reddito, i quali traggono benefici proprio da questo confronto sociale positivo.

Tuttavia, la disponibilità di alloggi pubblici in Alto Adige è ben lontana da quella di Vienna. Facendo una stima al ribasso, la Provincia di Bolzano dovrebbe disporre di 55.000 alloggi pubblici per avvicinarsi a quanto offre Vienna. Con le nostre 13.000 abitazioni siamo a meno di un quarto.

### **Mancato collegamento con la legge "Territorio e paesaggio"**

Per far funzionare la "legge IPES", quindi, sarebbe necessario rilanciare i programmi di edilizia abitativa pubblica. La nuova legge "Territorio e paesaggio" ha limitato le aree per l'assegnazione di nuove zone edificabili e ha concesso più spazio all'edilizia privata. La disponibilità di aree per l'edilizia residenziale pubblica è stata ridotta al 24%.

Attualmente si sta lavorando a una (a che numero siamo arrivati?) revisione della normativa urbanistica. Il Consiglio provinciale non se ne è ancora occupato. È inconcepibile che non si crei un collegamento causale e normativo così importante come quello tra edilizia abitativa e urbanistica. Le due modifiche di legge dovrebbero procedere di pari passo ed essere discusse e adottate congiuntamente. Se non viene ancorata alla legge urbanistica, la legge sull'edilizia abitativa pubblica è

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 mitberechnen. 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

letteralmente campata in aria. Pare non si sia imparato abbastanza dai numerosi errori, passi falsi e vicoli ciechi che hanno caratterizzato la legge "Territorio e paesaggio".

### **L'incognita del canone di locazione provinciale**

Il canone di locazione provinciale sarà un elemento di fondamentale importanza. È prevedibile che divenga il riferimento per il canone degli alloggi convenzionati. Avrà inoltre un ruolo molto importante nella nuova architettura dell'IPES, poiché la parte delle abitazioni che sarà affittata a "canone sostenibile" sarà locata a canone provinciale.

Secondo le informazioni in nostro possesso, in futuro questo canone verrà fissato in modo diverso nelle varie località dell'Alto Adige e terrà conto degli effettivi prezzi delle aree edificabili. Si tratterà quindi di un adeguamento al mercato immobiliare libero. Sono inoltre previste delle differenziazioni all'interno delle singole località. In futuro, nel centro di Bolzano potrebbe venire applicato un canone provinciale più alto rispetto alle zone periferiche così come un canone più basso nelle aree più lontane rispetto alle località principali. Si è ad esempio parlato di aumentare il canone da 7,02 euro/mq a 9,51 euro/mq a Bolzano e di abbassarlo da 6,77 euro/mq a 5,55 euro/mq nelle località strutturalmente deboli.

Ma tutto ciò a livello informale e ipotetico. Anche la questione del canone provinciale ha finora trovato poco spazio nel dibattito pubblico, ma si tratta di uno strumento troppo importante e determinante per essere riservato alla sola discussione a porte chiuse in Giunta provinciale. È stato approvato l'emendamento del nostro gruppo consiliare, che per la delibera sul canone provinciale richiede preventivamente la consultazione delle parti sociali e il parere obbligatorio della commissione legislativa competente. Ma questo non basta.

La definizione del canone di locazione secondo la zona determinerà di fatto il luogo in cui le persone si stabiliscono, dove e in che modo creano la loro famiglia o dove spostano il centro della loro vita. Questo a sua volta impatterà sulla mobilità pubblica e privata (ad esempio, con nuovi flussi di pendolari), sull'istruzione (ad esempio, quando le giovani famiglie si trasferiscono in massa in una determinata località), sulle esigenze sociali (ad esempio,

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.

quando alcune località si svuotano o si ripopolano molto rapidamente, se si verifica un rapido ringiovanimento o invecchiamento della popolazione, per citare solo alcuni esempi). Ciò che serve in questo caso sono considerazioni e decisioni strategiche ampiamente discusse a livello pubblico.

### Un giro di vite

In Alto Adige, il principale obiettivo dell'edilizia abitativa pubblica e agevolata degli ultimi 50 anni è stato quello di garantire l'accesso ad un'abitazione di proprietà al maggior numero possibile di altoatesine e altoatesini. Parallelamente, per coloro che nonostante i contributi non se la potevano comunque permettere, esisteva una strategia non dichiarata, vale a dire la disponibilità di una sorta di "casa propria in affitto per tutta la vita", l'alloggio dell'IPES. Con l'assessora agli affari sociali Deeg questo principio viene ora abbandonato. In futuro, gli alloggi dell'IPES - così come tutti gli altri - verranno concessi in locazione per un periodo limitato di tempo. La Giunta provinciale deciderà la durata massima dei contratti e le condizioni per eventuali proroghe. Se si supera il limite di reddito, il contratto di locazione viene disdetto.

Sebbene sia comprensibile che la Giunta provinciale voglia dinamizzare la situazione dell'IPES, il principio della limitazione temporale si basa su una teoria dell'assessora che andrebbe approfondita, ovvero che lo stato di bisogno sia una "condizione temporanea". Sarebbe bello se fosse così. Detto in altre parole, affinché ciò si avveri è necessario rivedere in questa prospettiva l'intera politica sociale e delle famiglie. Il carattere transitorio della povertà non è scontato. Ciò che manca in questo caso è il relativo piano d'azione contro l'impovertimento.

Secondo quanto dichiarato dall'assessora in commissione, la limitazione temporale dovrebbe sortire anche un "effetto psicologico", intendendo probabilmente dire che le persone che fin da principio sanno che la loro situazione abitativa è transitoria compiranno maggiori sforzi per uscire dallo stato di bisogno. Si tratta di una visione piuttosto neoliberista, diametralmente opposta al modello viennese, tanto decantato in Alto Adige anche dalla Giunta provinciale. A Vienna l'edilizia residenziale pubblica fondamentale non ha limiti temporali, lì si affitta un appartamento per tutta la vita, e ne consegue una stabilità abitativa delle famiglie. Non bisogna infatti temere di dover lasciare l'appartamento a cui si è abituati, e quindi è possibile



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.

pianificare a lungo termine. Chi sa che trascorrerà tutta la sua vita in una determinata abitazione avrà cura di mantenerla in buone condizioni. A Vienna è normale che gli inquilini investano nelle loro abitazioni, le rinnovino e provvedano alla loro manutenzione. Non è necessario rincorrere l'acquisto o affannarsi per restituire mutui decennali. L'abitazione pubblica concessa in locazione rimane per tutta la vita.

In Alto Adige le cose vanno diversamente. L'alloggio sarà a tempo. Si tratta di un modello che già non aveva già funzionato con il programma per il ceto medio. L'assessora provinciale ne ha riferito in commissione. Il fatto stesso che il programma per il ceto medio fosse limitato a dieci anni ha scoraggiato le persone dal parteciparvi. E, anche quando la Giunta provinciale ha deciso di prorogare il programma, non si sono registrati successi degni di nota. Ciò non è sorprendente. Quando si tratta della casa la provvisorietà non è ammessa. E nessuno vuole dipendere da fattori esterni, e nemmeno dalla Giunta provinciale, il messaggio deve essere chiaro.

### Ulteriori elementi critici

In futuro, sarà necessario documentare le proprietà immobiliari all'estero. Se questo da un lato è comprensibile, dall'altro la tutela degli inquilini avverte che in alcuni Paesi ciò non è di fatto possibile perché questi documenti semplicemente non sono disponibili. In commissione legislativa, un emendamento soppressivo della relativa disposizione è stato respinto dalla SVP (anche con il voto del rappresentante dei lavoratori, va purtroppo constatato).

Nella proposta legislativa non era più garantita per legge la presenza dei sindacati nel Consiglio di amministrazione dell'IPES, ma con un emendamento del Gruppo Verde si è potuto cambiare questa disposizione. Ora la rappresentanza dei sindacati è assicurata secondo il principio di rotazione.

La compravendita di immobili è una questione molto delicata e può anche aprire a derive speculative. In precedenza l'acquisto era disciplinato per legge; in futuro si tratterà di una mera deliberazione della Giunta provinciale. Per quanto riguarda le compravendite, deve essere come minimo garantita una trasparenza assoluta. Un emendamento in questa direzione presentato dal nostro gruppo consiliare è stato respinto, anche se ha dato luogo a una seria discussione sulla sua opportunità.

## 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.

## Gli elementi positivi...

Il disegno di legge contiene approcci positivi come le case albergo per i lavoratori, il cohousing e altri modelli abitativi innovativi così come la pluralità sociale e il lavoro di quartiere. Tuttavia, anche in questo caso si tratta di "riferimenti"; solo le deliberazioni della Giunta provinciale riveleranno con più precisione cosa si intende. Con degli emendamenti si sono potuti inserire i principi e i fondamenti della sostenibilità, del basso consumo di suolo e della "politica dei percorsi brevi".

### ... e quelli davvero negativi

In commissione, la legge è stata peggiorata da un emendamento presentato proprio dal cons. Renzler, che ha insistito sul rigoroso rispetto della proporzionale nell'assegnazione degli alloggi dell'IPES. Si tratta di grandi passi indietro. Il bisogno e lo stato di necessità vengono prima del gruppo linguistico. È davvero incomprensibile che, soprattutto nel settore abitativo, si insista così tanto sulla proporzionale linguistica.

### Ci sono molti argomenti contro questa legge

Siamo ancora lontani da una riforma davvero equilibrata e sostenibile. Non è dato conoscere l'assetto complessivo previsto per l'edilizia abitativa e l'urbanistica, ma forse esso non è stato ancora pianificato e ponderato del tutto. Ciò comporterà ulteriori incertezze e possibilmente incongruenze.

Alla Giunta provinciale viene concesso un margine di manovra troppo ampio nello sviluppo di un settore così importante come quello dell'edilizia abitativa. Al Consiglio provinciale e alle rappresentanze sociali viene invece riservato un ruolo marginale nella definizione delle politiche abitative in Alto Adige.

L'edilizia sociale in Alto Adige sarà a tempo determinato, lo stato di bisogno sociale forse anche no. Si può facilmente prevedere l'ulteriore impoverimento degli strati sociali già in crisi. La concorrenza sugli alloggi sociali anziché diminuire, aumenterà.

Molto dipenderà dal canone di locazione provinciale, di cui non sono ancora ufficialmente noti i dettagli. La partecipazione e la discussione pubblica a tutti i livelli sono indispensabili.

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.

gez. Landtagsabgeordnete  
Brigitte Foppa

Per evitare un tipo di impoverimento dovuto alla perdita della casa, in futuro sarà necessario avviare un programma di costruzione di ampia portata che sia rispettoso dell'ambiente e delle risorse.

Resta poi da vedere come verrà "risanato" il restante patrimonio edilizio abitativo pubblico e agevolato. Se e quando in Alto Adige la casa sarà davvero "accessibile" rimane una questione del tutto aperta.

f.to consigliera provinciale  
Brigitte Foppa