



Bozen, 8.6.2022

Bolzano, 8/6/2022

## MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 104/21

---

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

Es war richtig, bei einem in der öffentlichen Meinung sehr präsenten Thema zu intervenieren, das seit langem substantielle Maßnahmen erfordert, bei einem Problem, das von großen Teilen der Bevölkerung als vorrangig angesehen wird. Aus den nachstehenden Gründen bin ich jedoch der Ansicht, dass die Bemühungen zwar lobenswert sind, aber nur Erwartungen schüren und keinen konkreten Nutzen haben werden.

Das erste Problem ist ein technisches und reales, weniger ein politisches. Es ist darauf zurückzuführen, dass es kaum Flächen für Neubauten gibt; dazu kommt, dass die Bevölkerungsdichte bereits am Limit ist, dass die Möglichkeiten zum Wirtschaftswachstum aber neue Arbeitskräfte benötigen würden. Es ist aber auch eine Gegend, die geschützt werden muss, ein fragiles Gebiet, das bereits an die Grenzen der städtischen Besiedlung gestoßen ist und keinen weiteren Flächenverbrauch und keine weitere Verbauung verträgt, zumindest nicht in dem Maße, das notwendig wäre, um die Marktpreise durch die Schaffung neuer Wohnungen wesentlich zu beeinflussen.

Klarerweise sind die hohen Marktpreise vor allem auf das Gesetz von Angebot und Nachfrage zurückzuführen, das nur schwer durch die öffentliche Hand beeinflussbar ist, auch wenn diese selbst 13.000 Wohnungen verwaltet. Wir befinden uns in einer post-pandemischen Situation, die für die Preisspirale besonders ungünstig ist. Zurzeit werden große Mengen an Liquidität investiert, insbe-

## 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"**

Era giusto e doveroso intervenire su un tema molto attuale nell'opinione pubblica che da tempo richiede un intervento sostanzioso, su un problema percepito da larghi strati della popolazione come prioritario. Tuttavia, per le ragioni di seguito qui riassunte ritengo che lo sforzo pur apprezzabile, non produrrà grandi benefici se non nelle aspettative, ma poco nella sostanza.

Il primo problema è tecnico e reale, prima che politico, dato dalla scarsità del territorio a disposizione per nuove costruzioni, stretto da una concentrazione demografica già al limite, opportunità di crescita economia che richiederebbero a loro volta nuove forze lavoro, ma anche un territorio obbligato ad una tutela, in un ambiente estremamente fragile che ha già raggiunto limiti all'insediamento urbano e non ammette altro consumo e cementificazione del territorio, almeno non nella misura necessaria per incidere significativamente sui prezzi del mercato apportando nuove abitazioni.

Chiaramente l'esosità del mercato è dovuta in primo luogo dalla legge della domanda e dell'offerta, difficilmente manovrabile in modo percettibile da un soggetto pubblico, sebbene gestisca ben 13.000 abitazioni. Ci troviamo in un momento post-pandemico particolarmente sfavorevole per la spirale dei prezzi. Attualmente vi è una immensa presenza di liquidità che cerca investimenti nei tra-

sondere in die traditionell sicheren Anlageformen, allen voran ins Eigenheim. Vor allem von außen fließt viel Kapital in begrenzte Ressourcen wie Grund und Liegenschaften, sodass die Preisaussichten weiterhin hoch bleiben. Auf das Angebot einwirken, um eine ausgewogene, stabile Preissituation wiederherzustellen, ist unter den jetzigen Voraussetzungen ein ungleicher Kampf. Es ist eine allgemeine Auffassung, aber auch eine rechnerische Tatsache, dass dafür mindestens 50.000 Wohnungen erforderlich wären, was in keinem Verhältnis zur heutigen Machbarkeit steht.

Das Gesetz hat aber auch spezifischere Grenzen. Zuallererst zielt dieser Gesetzentwurf auf einen individuellen Lösungsansatz ab, der zwar auf einen Teil des Problems einwirkt, aber die komplexe systemische Tragweite außer Acht lässt. Sie erstreckt sich nämlich auf das Gesetz für Raum und Landschaft, die Steuerpolitik, die Mobilität und all jene Maßnahmen, die in den Bereich des Wohnens und des Lebensstils eingreifen. Maßnahmen wie diese, die sich nur auf ein spezifisches Problem beziehen, nämlich die Wohnbauförderung, und dabei die Komplexität des Problems außer Acht lassen, ohne gleichzeitig eine Reihe von anderen Maßnahmen umzusetzen, können keine wesentlichen Verbesserungen mit sich bringen. Sie werden im schlimmsten Fall bewirken, dass sich die Probleme auch auf andere Bereiche ausdehnen werden.

Die Wohnungskosten sind in Südtirol besonders einschneidend, aber in diesem Fall geben Statistiken und Durchschnittswerte wenig Aufschluss: während einige Einkommensgruppen, vor allem junge Menschen, fast ihren gesamten Lohn für das Wohnen ausgeben, sind diese Spesen für andere Bewohner, die möglicherweise über Einkommen aus anderen Wohnungen verfügen, kein Problem oder sogar rentabel. Für junge Menschen ist das Problem enorm und häufig ist ein Mitgrund für den Brain-Drain.

Auch was das Problem des Leerstandes betrifft, hat es wenig Sinn, Strategien zu entwickeln oder Berechnungen anzustellen, wenn man nicht das größte Hindernis für das Vermieten angeht, nämlich den Mieterschutz. Es wurde mehrmals vorgeschlagen, dem WOBI eine neue Vermittlerrolle zuzuteilen, stießen jedoch auf taube Ohren.

Was die positiven Beispiele betrifft, von denen wir in Wien sehr beeindruckt waren, finden wir, dass einige Ansätze auch in Südtirol übernommen wer-

dizionali beni rifugio, tra i quali al primo posto vi è la casa. Si stanno riversando, specie dall'esterno, enormi capitali su una risorsa limitata come il territorio ed il patrimonio immobiliare, per cui l'outlook dei prezzi persiste al rialzo. Agire sul lato dell'offerta per riequilibrare e stabilizzare il prezzo di equilibrio è uno sforzo impari allo stato attuale, quindi è opinione comune e matematica che allo scopo servirebbero almeno 50.000 abitazioni, un aumento troppo sproporzionato rispetto alla fattibilità odierna.

Vi sono poi limiti alla legge che sono più specifici. Per primo, si propone in questo provvedimento una soluzione individuali, che incide su una parte del problema, tralasciando la sua portata sistemica complessa, che va alla legge sull'urbanistica, alla modulazione fiscale, alle politiche di mobilità e tutte le misure che hanno un impatto significativo sull'abitare e gli stili di vita. Un intervento come questo limitato su un problema specifico, quello dell'ordinamento dell'edilizia agevolate che non tenga conto della complessità e che non venga attuato in sintonia con tanti altri provvedimenti sostanzialmente non porterà grandi miglioramenti, se non addirittura che altri problemi si riversino in altri ambiti.

È particolarmente significativo il peso dei costi dell'abitazione della nostra provincia, ma in questo caso la statistica e la media rende poco l'idea, avendo un'incidenza totalitaria per alcune categorie di stipendio, specie per quelle di un giovane e magari indifferente o addirittura remunerativa per un altro abitante che magari possiede rendite da altre abitazioni. Per i giovani il problema è enorme e spesso è una delle maggiori concause rispetto al fenomeno di brain-drain.

Anche sulle politiche e sui calcoli degli appartamenti vuoti, vi è poco senso se non si interviene sul principale ostacolo alla messa in affitto, ovvero le tutele per l'affittuario, e qui tante volte è già stato proposto un nuovo ruolo di intermediario proprio dell'IPES che non è stato nemmeno preso in considerazione.

Rispetto alle buone politiche viennesi di cui siamo rimasti molto colpiti ritengo che qualche spunto è d'obbligo ripeterlo nella nostra provincia, ma per

den sollten. Jedoch handelt es sich größtenteils um ein Modell, das weit von unserer Realität entfernt ist, vor allem aufgrund des Platzmangels. Zu den positiven und machbaren Ansätzen gehört das ähnliche Vorhaben des Bahnhofsareals, das so weit als möglich für den geförderten Wohnbau verwendet werden sollte.

Im Unterschied zum Wiener Modell, finde ich, dass man gemäß der traditionellen Kultur unserer Gesellschaft den Schwerpunkt auf das Eigenheim und nicht auf Mietwohnungen setzen sollte, da dies langfristig Sicherheit und Lebensqualität darstellt. Außerdem handelt es sich um eine tugendhafte Form des „Zwangsparens“ und um die Aufwertung von Immobilien. Es ist aber notwendig, verstärkte steuerliche Abhilfemaßnahmen einzuführen, um Formen der Hortung und Spekulation, aber auch der Gewinnmachung, zu vermeiden.

Es muss uns aber auch bewusst sein, dass Eigentumsformen wenig Flexibilität haben und sich nicht so einfach an die sich verändernden Bedürfnisse einer Familie anpassen wie die Anmietung einer Wohnung.

Es ist wichtig, dass die zeitliche Einschränkung der Miete, die in Vergangenheit nicht bei allen WOBI-Zuweisungen funktioniert hat, von vornherein klar ist, dass konstante Kontrollen durchgeführt werden und die Verlängerungen akribisch geprüft werden.

Einige kritische Aspekte des Gesetzes wurden abgeschwächt, wie die verstärkte Miteinbeziehung der Sozialpartner, die allerdings immer noch mangelhaft ist. Ein großes Manko sind hingegen die Zuweisungskriterien, das eigentliche zentrale Element des Gesetzes, das der Politik überlassen wurde und somit eine verpasste Chance darstellt.

Hervorzuheben ist die positive Zusammenarbeit im Ausschuss, sowohl weil es sich um ein Thema handelt, das allen am Herzen liegt, als auch dank der Studienreise nach Wien, aber auch dank der Gesprächsbereitschaft der zuständigen Landesrätin. Deshalb ist die Provokation, die man sich eher aus dem radikalen Lager erwartet hätte, umso verblüffender: Ich beziehe mich hier auf den Änderungsantrag, mit dem die strikte Einhaltung des Proporz bei der Wohnungszuweisung gefordert wurde. Niemand stellt dieses grundlegende Prinzip unseres Zusammenlebens in Frage. Aber es hier und in dieser Form zu verankern, wobei von einem primären und oft karitativen Lebensbedürfnis die

gran parte si tratta di un modello distante dalla nostra realtà, in primis la carenza di spazio. Tra quelli positivi e fattibili vi è l'analogo progetto dell'areale ferroviario, che dovrebbe essere relegato nel modo più possibile all'edilizia residenziale agevolata.

A differenza del modello viennese, credo che per la tradizione culturale della nostra società sia giusto puntare sulla proprietà immobiliare familiare, rispetto all'affitto, essendo uno dei primi presidi per la sicurezza e qualità della vita nel lungo termine, oltre che una forma virtuosa di risparmio forzato e di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Vanno però introdotti correttivi e rafforzati correttivi fiscali per evitare forme di accaparramento e speculazione, nonché tutte quelle forme di rendita.

Per contro dobbiamo essere consapevoli che le forme di proprietà hanno meno elasticità rispetto ai bisogni nelle varie fasi vita familiare, che invece può dare la semplice locazione di un immobile.

E' importante che il previsto limite temporale all'affitto, che non ha funzionato in alcune delle precedenti assegnazioni dell'IPES, sia un messaggio chiaro fin dall'inizio, che vi siano controlli costanti e che proroghe siano rivalutate accuratamente.

Alcune criticità della legge sono state ammorbidite come il maggior coinvolgimento delle parti sociali, anche se è ancora carente, mentre una grave pecca è quella dei criteri per assegnazione, praticamente l'elemento centrale di questa legge, che è stato demandato alla politica, e quindi una grande occasione sprecata.

Vi è da sottolineare il buon clima di collaborazione nei lavori della commissione, sia perché è un argomento che sta a cuore a tutti, sia grazie al viaggio studio a Vienna, ma anche grazie all'atteggiamento dialogante dell'assessore. Per questo stona la provocazione, che ci saremo aspettati più da qualche componente estremista, rispetto all'emendamento che impone lo stretto rispetto della proporzionale nell'assegnazione degli immobili. Nessuno metta in discussione questo principio cardine della nostra convivenza, ma l'ancoraggio in questo modo ed in questa sede, in cui si parla di un bisogno vitale primario e spesso caritatevole, richiama altri tempi e un ritorno a guerre tra poveri. Senza considerare

Rede ist, führt uns zurück in andere Zeiten und in eine Art Krieg der Armen. Ganz zu schweigen davon, dass ein Großteil der Interessenten weder Italiener noch Deutsche sind, und sich je nach Bemessen in die eine oder andere Sprachgruppe eintragen können. Dies ist nicht die seriöse Vorgangsweise, wie wir sie von unserer Autonomie gewohnt sind.

Ein Gesetz wie dieses sollte den Blick nach vorn richten, auf eine Idee des Fortschritts für die neuen Generationen, auch wenn das Problem komplex und die Lösungen nicht einfach sind. Wir werden sehen, ob es möglich ist, mit einigen weiteren Änderungsanträgen noch etwas zu verbessern.

gez. Landtagsabgeordneter  
Diego Nicolini

che gran parte della platea non sarà né italiana né tedesca e potrà decidere in base alla sua convenienza l'inserimento in un gruppo rispetto all'altro. Non il modo di procedere serio che contraddistingue la nostra autonomia.

Una legge come questa dovrebbe essere rivolta a guardare avanti, verso un'idea di progresso per le nuove generazioni, anche se il problema è complesso e le soluzioni non facili. Vedremo se con qualche ulteriore correzione proposte con altri emendamenti sarà ancora possibile migliorare qualcosa.

f.to consigliere provinciale  
Diego Nicolini