



Bozen, 5.6.2022

Bolzano, 5/6/2022

MINDERHEITENBERICHT ZUM LANDESGESETZENTWURF

Nr. 104/21

RELAZIONE DI MINORANZA SUL DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE

N. 104/21

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

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

Grundsätzliche Überlegungen

Leistbares **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 kön-

Considerazioni di fondo

Il problema delle **abitazioni** a prezzi sostenibili implica, soprattutto nel momento attuale, importanti sfide sociali. Esso riguarda infatti significativamente la pace sociale come anche la qualità della vita individuale. Ai sensi della Dichiarazione universale dei diritti umani, articolo 25, comma 1, ogni individuo ha diritto all'abitazione. In concreto: *“Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari”*. Quello dell'abitazione è dunque un bisogno fondamentale di tutti gli esseri umani.

Sullo sfondo della carenza di abitazioni, dell'aumento degli affitti e della crescente speculazione immobiliare la questione delle **abitazioni a prezzi sostenibili** è diventata una **nuova questione sociale** – in tutta Europa e, sempre più gravemente, anche in Alto Adige.

La carenza di abitazioni, o di abitazioni a prezzi sostenibili, non colpisce più solo le fasce a basso reddito, ma anche gli strati sociali spesso compresi nella definizione di **ceto medio** o **classe media**. Questi gruppi devono lasciare i centri maggiori, ma anche i comuni più grandi e le più importanti località turistiche, perché non possono più permettersi di abitarvi. Non c'è quindi da stupirsi che recentemen-

nen. 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

te auch il ceto medio si sia rivolto all'edilizia sociale, che è uno dei pilastri essenziali in ambito pubblico per dare una risposta al problema. Il ceto medio soffre per l'alto costo delle abitazioni, in Alto Adige attualmente equivalente a oltre il 40% del reddito netto delle famiglie (costo delle abitazioni a Vienna 27%, ad Amburgo 37%, a Berlino 41%). Negli ultimi anni, nel mercato immobiliare altoatesino la spirale dei prezzi è arrivata a un punto che le aziende di tutti i settori hanno difficoltà nel trovare personale. Tale problema riguarda fortemente anche il settore pubblico.

La carenza di alloggi è poi un problema incredibilmente grave per **gruppi a basso reddito** come famiglie monogenitoriali, pensionati e studenti. Soprattutto Bolzano come città universitaria sta diventando sempre meno attrattiva per gli studenti, perché ora tra i criteri più importanti nella scelta dell'università vi sono la disponibilità e l'utilizzo ottimale degli spazi abitativi.

Lo spazio abitativo è diventato un **investimento**: dobbiamo obiettivamente prenderne atto. Non da ultimo in conseguenza della crisi finanziaria del 2008, dei bassi tassi d'interesse e dell'inflazione galoppante, il mattone viene sempre più propagandato come investimento: si acquista così un'abitazione a fini "previdenziali".

Proprio in Alto Adige, il boom del turismo sta portando a una distruzione dello spazio abitativo. Gli affitti a breve termine su piattaforme telematiche come Airbnb e altre acuiscono ulteriormente la carenza di alloggi. La rendita di un appartamento per le vacanze può essere molto maggiore rispetto a un affitto a lungo termine: così sempre più appartamenti sono offerti esclusivamente per vacanze e scompaiono dal mercato degli affitti. Con questi affitti a breve termine, appartamenti liberi e disponibili sono sottratti definitivamente all'affitto a lungo termine. C'è da dubitare che la nuova legge provinciale n. 103/22 sull'IMI possa migliorare tale situazione. A causa dell'affitto a breve termine e dei conseguenti affitti elevati, e nonostante la nuova legge sull'IMI che non entrerà in vigore fino a fine del 2023, è improbabile che nel mercato degli affitti a lungo termine entrino ulteriori abitazioni libere (sono circa il 12% - cioè circa 12.000 abitazioni - su un patrimonio abitativo totale di circa 240.000 abitazioni in Alto Adige). Piuttosto, l'estensione a nuovi gruppi di beneficiari (abitazioni a canone sociale e abitazioni a canone sostenibile) aggraverà

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 Gesetzesentwurf 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 des **neuen Landesgesetzes 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**“ harmoniert. 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

la carenza di appartamenti, considerando che tale apertura è prevista per le abitazioni IPES (circa 13.400) nonché per le circa 2.000 abitazioni di proprietà di altri enti pubblici. Il presente disegno di legge n. 104/21 riguarda esclusivamente le abitazioni IPES, che costituiscono circa il 25% del mercato altoatesino degli affitti e solo circa il 6% del patrimonio abitativo complessivo dell'Alto Adige. Si deve quindi temere che sorga una concorrenza sulle abitazioni IPES, poiché per esse sono già state presentate più domande di quante se ne possano soddisfare. Se aumenta il numero degli aventi diritto, deve aumentare anche il numero delle abitazioni.

Il disegno di legge è stato discusso sufficientemente fra Giunta, assessore/assessori e uffici provinciali?

Considerando i costi della casa per una famiglia o una persona singola, in Alto Adige circa il 41% del reddito mensile dev'essere speso per l'affitto. Sulla base di questi dati, le cittadine e i cittadini si sarebbero aspettati una maggiore sensibilità e attenzione strutturale da parte di chi governa a livello provinciale, quando si adottano misure di legge per compensare tali gravi problemi sociali. È proprio da questo punto di vista che sarebbe necessario dare una **forma organica e unitaria alla legge provinciale n. 9/2018, “Territorio e paesaggio”**, il cui articolo 2 parla espressamente di “abitazioni economicamente accessibili”, e al **nuovo disegno di legge provinciale n. 104/2021 sull'edilizia abitativa agevolata e sociale**. Questi due testi dovrebbero intrecciarsi ed essere coordinati in modo ottimale. Essi hanno infatti un'influenza decisiva sulle **possibilità dei Comuni di acquisire terreni** nonché sul **volume** e sui **costi di costruzione** – tutti fattori che condizionano l'entità degli affitti. Il testo di legge non dice come l'edilizia pubblica e sociale si armonizzi con la legge provinciale “Territorio e paesaggio” riguardo al “**prezzo calmierato**”. Inoltre, il testo di legge non prescrive quante abitazioni di edilizia residenziale pubblica e sociale dovrebbero essere riservate al **ceto medio (abitazioni “a canone sostenibile”)** nei programmi annuali di costruzione: p. es. riservando al ceto medio il 10% delle abitazioni dell'edilizia abitativa agevolata finanziata con fondi pubblici. Una suddivisione dell'offerta in abitazioni a canone sociale e abitazioni a canone sostenibile può funzionare solo se aumenta anche l'offerta. In Alto Adige l'offerta sul mercato dell'edilizia sociale (circa 13.400 abitazio-

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 Umge-

ni) è rimasta la stessa per 15 anni, con una popolazione in aumento. Solo un sufficiente potenziamento dei programmi abitativi pubblici può impedire un conflitto tra gli aventi diritto all'edilizia sociale e il ceto medio.

Proprio per tale ragione bisognerebbe discutere a fondo questo testo di legge, che dovrebbe riformare e sostituire la legge provinciale del 1998, in un processo di partecipazione con le parti sociali e con gli altri importanti attori dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, per porre la nuova legge su una **solida base normativa** in previsione delle imminenti modifiche della legge provinciale n. 9/2018, "Territorio e paesaggio". Purtroppo, il presente disegno di legge è molto vago, non approfondito, in certe parti incoerente, talvolta incomprensibile, e non dà alcuna garanzia normativa affinché l'abitare continui ad avere prezzi sostenibili a lungo termine.

La questione del perché di una riforma complessiva della legge provinciale n. 13/1998

Soprattutto, però, questo disegno di legge (molto **limitato e troppo breve anche nel testo**, con una suddivisione della legge vigente in due parti: *edilizia residenziale pubblica e sociale* ed *edilizia abitativa agevolata*) smentisce tutte le dichiarazioni della Giunta provinciale nonché dell'assessora competente, secondo cui con questa legge si sarebbe potuta realizzare una **riforma complessiva e strutturale della legge provinciale n. 13/1998** sull'edilizia residenziale pubblica e sociale. Il disegno di legge rinvia invece a **21 diversi regolamenti di esecuzione**. Secondo gli esperti, nell'ambito dell'esame in IV commissione legislativa questi regolamenti andrebbero ridotti a **quattro regolamenti di esecuzione complessivi**, che verranno adottati in un secondo momento dalla Giunta provinciale - cioè dall'esecutivo e non dal Consiglio provinciale. Nel capo III, che disciplina la locazione di alloggi pubblici, l'articolo 13, comma 1, stabilisce esplicitamente che la Giunta provinciale determina, con regolamenti di esecuzione, "i requisiti e i criteri di preferenza per l'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e a canone sostenibile nonché per l'ammissione nelle case albergo". In fin dei conti, ciò significa che l'esecutivo prende queste decisioni fondamentali eludendo il Consiglio provinciale.

hung des Landtages trifft.

Die **Mitbestimmung** der **Sozialpartner** ist, auch wenn nun im Gesetzentwurf 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.

Il **coinvolgimento delle parti sociali**, pur essendo ora, dopo l'audizione nella IV commissione legislativa, previsto nel disegno di legge, non è per questo ancora garantito. In particolare, il coinvolgimento delle parti sociali è fondamentale nel definire i criteri per l'assegnazione dei punti, l'assegnazione percentuale delle abitazioni ai diversi gruppi di aventi diritto e i criteri per l'assegnazione temporanea di abitazioni, in modo da tenere debitamente conto dell'aspetto sociale.

L'edilizia residenziale pubblica e sociale in Alto Adige è un meccanismo consolidato, delicato e molto complesso, con tutta una serie di parti interessate coinvolte nell'applicazione delle disposizioni di legge: fornitori di servizi privati e di pubblica utilità, uffici, parti sociali, associazioni e, non da ultimo, l'Istituto per l'edilizia sociale (IPES), appositamente istituito con legge provinciale n. 13/1998.

Se ora si vuol dare, politicamente, l'impressione che la legge provinciale n. 13/1998 richieda una revisione generale e che una riforma complessiva si possa avere solo con una nuova legge provinciale, allora sarebbe stata necessaria – in anticipo – maggiore chiarezza da parte dell'assessora, e inoltre **obiettivi vincolanti** per l'edilizia residenziale pubblica e sociale nei prossimi anni, definiti con le parti sociali. Ad esempio, nel disegno di legge provinciale n. 104/21 manca qualsiasi riferimento a un **programma di alloggi finanziariamente sostenibile** per i prossimi anni, o un **riferimento al grado di pluralità sociale**, o alla **minore importanza da assegnare alle graduatorie** nei prossimi anni.

Purtroppo, né l'assessora né i suoi consulenti sembrano aver approfondito con sufficiente anticipo questi problemi. Si consolida quindi il sospetto che una legge sostanzialmente funzionante – seppur in certi punti datata – e in gran parte confermata dai tribunali in ultima istanza, debba essere cancellata, semplicemente per mantenere una banale promessa elettorale e della Giunta di approvare una legge di “riforma” sull'edilizia residenziale pubblica e sociale.

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

Assegnazione di abitazioni sociali a tempo determinato – una bomba sociale?

L'edilizia sociale garantisce che la maggior parte delle abitazioni costruite con fondi pubblici rimanga affittata e permanentemente vincolata al fine sociale. In linea di principio, condizioni abitative sicure significano **condizioni abitative stabili e calcolabili**, cioè contratti di affitto permanenti, affitti stabili e, a determinate condizioni, diritti di subentro per i figli. Per quanto possibile, nell'edilizia sociale inquilini e inquilini non dovrebbero essere svantaggiati rispetto a proprietarie e proprietari di appartamento. Ad esempio, il tanto celebrato “**modello viennese**” di politica abitativa sociale prevede fondamentalmente l'assegnazione delle abitazioni a tempo indeterminato. Questo dà a inquilini e inquilini sicurezza nella pianificazione, e toglie loro la paura di dover lasciare l'appartamento.

Il nuovo disegno di legge provinciale n. 104/21 prevede l'affitto a tempo determinato delle abitazioni sociali, diversamente dalle precedenti disposizioni di legge, che prevedevano un'**assegnazione a tempo indeterminato** delle abitazioni IPES. Tuttavia, se la Giunta provinciale vuole, com'era nelle sue intenzioni, includere diversi gruppi di popolazione nell'edilizia sociale, questo obiettivo sarà difficile da realizzare con la prevista limitazione dei contratti di locazione – a meno che non sia fissata una percentuale di abitazioni in affitto “a canone sostenibile”. Tale percentuale dovrebbe essere concordata in modo vincolante con le parti sociali, le associazioni degli inquilini, l'assessorato al sociale e l'IPES.

C'è da chiedersi come sarà definita in pratica l'assegnazione a tempo determinato (durata dell'assegnazione, condizioni per il rinnovo ecc.), poiché questo punto sarà disciplinato solo da un regolamento di esecuzione della Giunta provinciale. Tale situazione solleva molte domande, a cui il disegno di legge non risponde. Le parti sociali si sono poste queste domande nel loro documento, e sono le seguenti: 1) Cosa succede ai contratti attualmente in vigore? Sono ora soggetti alle nuove disposizioni di legge e quindi alla limitazione temporale dei contratti di locazione? 2) Cosa succede a quelle persone che grazie al proprio lavoro superano il limite di reddito per l'edilizia sociale? Possono rimanere nell'abitazione e verrà loro soltanto aumentato l'affitto? 3) Cosa succede alle famiglie a cui

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 be-

l'assegnazione di un'abitazione sociale a tempo determinato non viene rinnovata per qualche motivo? 4) Cosa succede agli inquilini più anziani a cui non viene rinnovato il contratto di locazione, e che quindi devono rinunciare al loro ambiente sociale? 5) L'IPES, che è il più grande "amministratore di condominio", è in grado di organizzare e gestire tempestivamente tali compiti aggiuntivi – rinnovo, proroga dei contratti, riassegnazione ecc.? Come si svolge l'attività di controllo interservizi?

Questa disposizione sui contratti di locazione a tempo determinato potrebbe causare una lotta tra i gruppi socialmente deboli e il ceto medio per la già insufficiente edilizia residenziale pubblica e sociale. Una limitazione temporale dei contratti di locazione può ulteriormente aggravare il conflitto fra l'obiettivo di servire chi ha maggiore bisogno e l'obiettivo della pluralità sociale.

Canone provinciale differenziato di locazione – quale modello di calcolo?

Il canone provinciale di locazione costituisce la base per il calcolo sia del canone sociale sia del canone sostenibile. E proprio questo parametro, che ha un'influenza decisiva sull'onere finanziario per inquiline e inquilini, dev'essere definito con le parti sociali. L'emendamento sulla consultazione delle parti sociali è stato approvato dalla IV commissione legislativa, ma ciò non garantisce che tale audizione sia vincolante per la Giunta provinciale. Si può presumere che il canone provinciale sarà basato sul costo delle abitazioni convenzionate. Così il canone dovrebbe variare secondo le diverse località dell'Alto Adige. Un canone provinciale di locazione differenziato territorialmente comporta una differenziazione dei prezzi sul mercato immobiliare e su quello degli affitti, con tutti gli effetti sulla mobilità locale e sovraregionale, sulle situazioni sociali nelle varie zone, sulle infrastrutture pubbliche locali, e soprattutto sulla sostenibilità economica delle abitazioni. Sfortunatamente nessun articolo del disegno di legge n. 104/21 regola il calcolo del canone provinciale differenziato di locazione (p. es. possono essere inclusi anche i costi del terreno edificabile). Manca inoltre qualsiasi indicazione su chi debba calcolare questo canone provinciale. Pertanto, sul mercato degli affitti questo canone causerà gli sviluppi più negativi laddove il mercato immobiliare è già difficile (come nelle conurbazioni e nelle città maggiori).

reits 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 die 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

L'Istituto per l'edilizia sociale (IPES) non può essere sovraccaricato

Il capo II del disegno di legge disciplina l'Istituto per l'edilizia sociale. Il disegno di legge assegna all'IPES nuovi compiti (articolo 5, comma 2): l'IPES è infatti competente e responsabile, fra l'altro, per lo sviluppo di nuovi modelli abitativi (co-housing), abitazioni per famiglie, forme abitative multigenerazionali, assistenza abitativa, alloggi per studenti, abitazioni di quartiere e abitazioni per il ceto medio. L'IPES soffre da anni per carenza di personale, e ha finora svolto a malapena i compiti originari: c'è dunque da dubitare che possa assolvere anche questi nuovi compiti aggiuntivi. Negli ultimi anni l'IPES è diventato sempre più un **istituto di ristrutturazione residenziale** e ha investito pochissimo in **nuovi edifici**. Negli ultimi anni, con una popolazione in aumento, il patrimonio abitativo dell'IPES è rimasto fondamentalmente lo stesso (circa 13.400 unità immobiliari). Per un confronto, nel programma di edilizia abitativa della città di Vienna circa 2/3 dei sussidi sono utilizzati per la costruzione di nuove abitazioni sociali. Anche solo considerando i mancati investimenti dell'IPES in **nuove unità immobiliari** di edilizia sociale, negli ultimi anni si è giunti a una carenza di abitazioni sul mercato immobiliare, con tutti gli effetti negativi sui prezzi degli affitti. Sebbene sia ora in fase di avvio un programma speciale per gli investimenti dell'IPES (prestito della Banca europea per gli investimenti e/o fondi del PNRR), l'IPES ha bisogno di contributi finanziari a lungo termine per realizzare nuovi programmi di costruzione in linea con l'evoluzione demografica. Senza dubbio, se l'IPES intende svolgere tutti questi nuovi compiti ha bisogno di ulteriori risorse finanziarie e di personale, e di conoscenze ed esperienze adeguate per la pianificazione abitativa. Tali criteri essenziali hanno implicazioni finanziarie per la gestione dell'IPES, e pertanto andrebbero definiti nella legge. La legge provinciale n. 13/1998 regolamenta l'IPES e i suoi organi in modo molto più dettagliato. È dunque necessario prevedere all'articolo 7 la **rappresentanza delle parti sociali** nel consiglio di amministrazione.

Confronto con la legge provinciale n. 13/1998

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 Woh-

Il disegno di legge provinciale n. 104/2021-XVI, "Edilizia residenziale pubblica e sociale" e modifiche della legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13, "Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata" non è convincente, con meno di 25 articoli, rispetto alla legge provinciale n. 13/1998, "Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata" con quasi 150 articoli – che è certamente da riformare in alcuni ambiti a motivo di nuove forme e tipologie di modelli abitativi. Anche così, nessun'altra decisione può essere presa se il disegno di legge riguarda esclusivamente l'edilizia residenziale pubblica e sociale. Soprattutto, i numerosi regolamenti di esecuzione (21!) danno motivo di negare al disegno di legge n. 104/21 la qualità normativa – e nel peggiore dei casi potrebbe addirittura derivarne una gravissima incertezza giuridica.

Per usare l'immagine di un veicolo, non è accettabile che la carrozzeria della nuova edilizia residenziale pubblica e sociale sia definita da regolamenti di esecuzione ma la messa a punto possa avvenire con articoli di legge.

Infatti, un approccio giuridicamente corretto sarebbe esattamente il contrario; a meno che la Giunta provinciale non abbia un tacito, riprovevole interesse a sottrarre al Consiglio provinciale la definizione di concetti importanti. E se così fosse, bisognerebbe chiedere con determinazione quali obiettivi la Giunta persegua.

Qui non può bastare l'eventuale argomento d'introdurre negli articoli di legge molti riferimenti a regolamenti di esecuzione, affinché certi valori economici fondamentali – che al giorno d'oggi cambiano sempre più rapidamente – vengano definiti dall'esecutivo per avere una rapida capacità di reazione. Una legge dev'essere coerente nei contenuti, e non formulata vagamente.

Perché molte definizioni e parametri sociali essenziali non sono sufficientemente chiari?

Veramente dovrebbe essere responsabilità della Giunta provinciale – anche in un'ottica di efficienza del bilancio provinciale, nonostante tutto ancora molto ricco – definire con precisione i parametri sociali per l'edilizia residenziale sociale.

nungsbau 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 Über-eifer 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

Infatti, solo così si può determinare l'entità dello spazio abitativo necessario, da realizzare o costruendo, o affittando da privati (e questa è una novità nel disegno di legge) nonché stimando il numero degli aventi diritto – con un orizzonte che speriamo non sia quello della prossima legislatura, ma dei prossimi decenni.

Invece, così facendo, alla legge esistente se ne aggiunge un'altra sul problema abitativo in Alto Adige. E alla prevedibile confusione fra l'applicazione delle vecchie e delle nuove disposizioni, si aggiunge l'incertezza della Giunta provinciale sulla misura in cui l'edilizia residenziale pubblica e sociale dovrebbe essere sostenuta politicamente con fondi del bilancio provinciale.

Sullo sfondo di queste considerazioni, si pone la domanda se la Giunta provinciale non solo accetti tali frequenti ambiguità concettuali – forse a motivo di un affrettato lavoro di elaborazione – ma se le abbia intenzionalmente inserite nel testo di legge.

Infatti, anche con eventuali successivi regolamenti di esecuzione, la Giunta ha in questa materia l'ultima parola, aggirando il Consiglio provinciale nel definire criteri e requisiti in questo ambito. Non può essere che una legge sull'edilizia residenziale pubblica e sociale non definisca chiaramente termini centrali come „**canone sociale**“ e „**canone sostenibile**“. La politica ha dunque accettato che prima che vengano adottati i regolamenti di esecuzione vi sia incertezza giuridica – per le persone interessate nonché per gli uffici e i patronati che sempre più spesso devono confrontarsi con tali questioni.

Meglio nessuna legge che una cattiva legge

Su questa posizione insistono, oltre al gruppo consiliare scrivente, un certo numero di partiti di opposizione e la maggioranza delle parti sociali.

Uno dei fili conduttori di questa legge sembra essere quello delle eccessive dichiarazioni di intenti invece di dichiarazioni chiare – vedi i molti regolamenti di esecuzione previsti, che dovranno finalmente chiarire l'ambiguità giuridica di molti termini. Allo stesso tempo, essa sembra comprimere sotto

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 allfälligem Absteigen 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 ein 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

un ein einziges cappello molte cose che in dettaglio, però, continuano a confliggere.

Da un lato, come può il disegno di legge introdurre la novità di una **maggiore apertura al ceto medio** mantenendo immutata l'offerta abitativa dell'Istituto per l'edilizia sociale (IPES)? E d'altra parte, come può essere in linea con gli obiettivi del progetto di legge la produzione di un proprio reddito attraverso il lavoro? Tale reddito è in realtà la linea di demarcazione tra il ceto medio e le situazioni di bisogno che necessitano dell'assistenza pubblica, spesso caratterizzate da disoccupazione a lungo termine e dall'assenza di qualsiasi reddito.

Ciò è tanto più incomprensibile in quanto la Giunta provinciale e l'assessora competente hanno ripetutamente respinto proposte di diverse parti sociali per correggere o migliorare queste disposizioni nel testo di legge, nonostante le loro evidenti contraddizioni sul piano giuridico.

Cosa ci si propone con una nuova legge provinciale sull'edilizia residenziale pubblica e sociale? La nuova limitazione temporale dei rapporti di locazione è un fattore di promozione sociale o un rinvio della caduta in povertà?

Il nuovo approccio "riformatore" è caratterizzato dall'idea della presentatrice che **il bisogno sia una condizione temporanea**, a cui si può rimediare con il modello altoatesino per l'edilizia sociale del futuro **limitando temporalmente il diritto all'abitazione sociale**.

Considerando ad esempio il modello viennese di edilizia sociale, da decenni spesso copiato e mai eguagliato in Europa, si dovrebbe riconoscere che l'edilizia abitativa pubblica può **ridurre il divario sociale grazie alla pluralità sociale**, a bassi costi e **buoni standard abitativi** - ma soprattutto se a beneficiari e beneficiarie si dà il tempo di migliorare la propria condizione sociale, idealmente **non ponendo limiti al periodo di locazione**.

Ad esempio, l'avanzamento professionale di singoli residenti può essere benefico per un intero complesso di abitazioni sociali, se un affitto notevolmente maggiorato non spinge queste persone a

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 spießt 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 sozialem 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 sugge-

lassen soll, zu verlassen wird.

Tuttavia, sono proprio i rigidi limiti del periodo di locazione, giustamente notati e criticati dai mezzi d'informazione, che smentiscono l'intenzione di raggiungere, con il disegno di legge n. 104/21, gli obiettivi di "*promozione dell'integrazione sociale, della pluralità sociale e del buon vicinato*".

Il fatto è che, indipendentemente dal mantenimento o dall'abolizione della legge provinciale n. 13/1998 sull'edilizia sociale, da molti anni e soprattutto nelle conurbazioni e nelle città, la situazione è quasi paralizzata dall'inaccettabile lunghezza delle liste d'attesa per ottenere un'abitazione sociale adeguata. Le abitazioni sociali disponibili sono in tutto – sulla carta! – circa 13.440, più circa 2.000 in mano ai Comuni.

Si tratta di un mercato limitato, che non può essere sfruttato appieno nemmeno se l'Istituto per l'edilizia sociale (IPES) riuscisse a essere più rapido nel ridurre il numero delle proprie abitazioni sfitte e nell'assegnarle alle persone aventi diritto.

Cos'altro significa limitare rigorosamente il periodo di locazione delle abitazioni sociali se non concederle in uso temporaneo come ultima istanza, fino al momento in cui si perderà definitivamente la casa?

A giudizio di alcune parti interessate e del gruppo consiliare scrivente, questo limite di tempo rende evidente un **aspetto** la cui gravità l'assessora non vuole riconoscere: quello **della dignità.**

Anche nel modello di edilizia residenziale di Vienna, considerato attentamente nell'ambito del viaggio di studio, un eventuale miglioramento della situazione economica di inquiline e inquilini non diviene un criterio per espellerli dall'abitazione sociale. Inoltre, proprio una migliorata situazione economica e il diritto di rimanere nel proprio ambiente sociale contribuiscono a realizzare gli obiettivi d'integrazione e pluralità voluti dal legislatore, attraverso le dinamiche sociali specifiche di questi spazi residenziali.

riert 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 samt entsprechender invasiver Kontrolltätigkeit könnte die Energie, die pauschal im LGE 104/21 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 verschieben 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 ausreichendem, im Zuge von Inflation und Teuerungswellen und vor dem

Soprattutto considerando tali ulteriori effetti dell'assenza di un limite temporale al periodo di locazione, nonché della relativa, invasiva attività di controllo, le energie che il disegno di legge n. 104/21 prevede di spendere in modo indifferenziato potrebbero essere impiegate per il lavoro di quartiere, per altri aspetti dell'abitare a prezzi sostenibili, per servire una maggiore percentuale della popolazione altoatesina.

A proposito di altoatesini ovvero di persone che vivono in Alto Adige: l'iniziativa del cons. Helmuth Renzler diretta ad applicare la **proporzionale** all'edilizia residenziale pubblica e sociale modifica le finalità effettive di questo disegno di legge. Quali ne sarebbero le prevedibili conseguenze? Una misura simile anche per l'edilizia agevolata? Un passaggio nella legge sull'urbanistica, forse riguardo al verde agricolo, a cui solo le disposizioni del Codice civile possano porre un limite? Anche in Alto Adige le strutture sociali sono cambiate enormemente, e di questo dato di fatto dobbiamo tener conto. Soprattutto nell'edilizia sociale e agevolata, **il bisogno e lo stato di necessità** hanno la precedenza sulla proporzionale, che ha pure il suo indiscusso valore.

Invece di portare all'assurdo in chiave proporzionale lo scopo dell'edilizia abitativa sociale e pubblica, si dovrebbero prevedere migliori meccanismi di controllo, soprattutto in un disegno di legge in questa materia.

Una cosa è chiara: come per l'assegnazione dei contributi pubblici in generale, anche e soprattutto per l'edilizia abitativa sociale e pubblica gli abusi devono essere oggetto di una sufficiente attività di controllo da parte dell'amministrazione o dell'autorità di vigilanza. Solo così eventuali abusi possono essere puniti e gradualmente ridotti. Nell'assegnare le abitazioni sociali, il bisogno e lo stato di necessità devono essere determinati secondo criteri coerenti e comprensibili, con un peso maggiore della proporzionale.

Valutazioni conclusive

Cosa ci si propone con questa legge? Si vuol dare un tetto finanziato con denaro pubblico ai bisognosi senza reddito da lavoro o da capitale – ovvero,

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 Wohngenden, 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 Landesgesetzentwurf, 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 mitwirken wird, bleibt unbekannt.

Nicht erkennbar sind die Überlegungen der Landesregierung und der beiden Landerätinnen wie die wichtigen **Landesgesetze „Raum und Landschaft“, „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“** und **„Geförderter Wohnbau“** harmonisch zusammengefügt und aufeinander abgestimmt werden sollen. Das hinterlässt viele regulatorische Unsicherheiten.

sempre più frequentemente, con un reddito finora sufficiente ma ormai non più, in seguito all'inflazione, ai progressivi rincari e alla crescente precarizzazione dei rapporti di lavoro? Si vuole garantire una maggiore pluralità sociale nei quartieri, specialmente nelle conurbazioni? Si vuole concepire l'edilizia residenziale pubblica e sociale come l'ultimo baluardo prima della caduta definitiva nella povertà assoluta? Si vogliono includere e rappresentare nuove esigenze abitative? L'IPES è il motore dell'edilizia sociale; tuttavia, non è all'altezza dei suoi compiti istituzionali, non da ultimo a causa dei molti complessi residenziali lasciati troppo a lungo vuoti, o abitati ma non adeguatamente curati. Dovrebbe l'IPES abbandonare il ruolo di committente edile e diventare una piattaforma d'intermediazione e di affitto per spazi residenziali privati? Vuole l'edilizia sociale recepire per prima, tempestivamente, le esigenze abitative in continuo mutamento e proporre soluzioni innovative – assistenza abitativa, co-housing, quartieri misti e lavoro di quartiere, rivitalizzazione di zone residenziali troppo omogenee, provvedimenti contro il consumo del suolo e per la sostenibilità ecc.?

A tutte queste domande la nuova legge provinciale non dà risposta. Siamo ben lontani da una riforma equilibrata dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. Piuttosto il disegno di legge, che può essere considerato incompleto, tace sulle vere priorità e si limita a **formulazioni vaghe**; inoltre dà alla Giunta provinciale troppo spazio di manovra nell'elaborare i regolamenti di esecuzione sulla politica abitativa. C'è da dubitare che questo disegno di legge renderà economicamente sostenibile l'abitare in Alto Adige. Molto dipenderà dal canone provinciale di locazione, che dev'essere differenziato territorialmente e la cui base di calcolo non è definita nel disegno di legge. Non si sa chi sarà coinvolto nella definizione dei criteri di calcolo.

Dalle considerazioni del Giunta provinciale e delle due assessori non si capisce come le importanti leggi provinciali **“Territorio e paesaggio”, “Edilizia residenziale pubblica e sociale”** ed **“Edilizia abitativa agevolata”** dovrebbero essere armonicamente combinate e coordinate. Ne conseguiranno molte incertezze normative.

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.

gez. Landtagsabgeordneter
Dr. Franz Ploner

Rimane incerto in che misura i bisognosi finora beneficiati potranno continuare ad aspettarsi abitazioni sociali dalla mano pubblica e a quali condizioni, specialmente considerando l'assegnazione **limitata nel tempo** delle abitazioni. Senza risposta nel disegno di legge resta anche la domanda se, con l'attuale limitata offerta di alloggi, sia possibile includere nel programma di edilizia residenziale pubblica e sociale anche il ceto medio – peraltro non chiaramente definito. Per quanto si desideri una pluralità sociale, è necessaria una sufficiente offerta abitativa; diversamente è inevitabile il rischio di conflitti sociali tra i diversi gruppi di beneficiari.

Ciò dimostra fino a che punto l'assessora, contrariamente ai suoi ambiziosi annunci, non sia stata all'altezza delle sue stesse intenzioni: la tanto decantata tigre è così diventata poco più di un testo raffazzonato. Inoltre, dopo più di 10 anni, si è persa una grande opportunità per adeguare alle sfide di oggi l'edilizia residenziale pubblica e sociale e l'utilizzo dello spazio abitativo – indipendentemente dalla questione se sarebbe bastato introdurre modifiche minori nell'attuale legge provinciale n. 13/98 o se davvero ne serva una nuova. C'è il rischio che questo disegno di legge n. 104/21 ci conduca in un futuro "nebuloso", che potrebbe richiedere rapidamente nuove modifiche legislative. Purtroppo, il disegno di legge è incompleto, in molti ambiti estremamente vago; e comporta il rischio di passare dalla certezza normativa, garantita dalla legge provinciale n. 13/98, a un'incertezza normativa.

f.to consigliere provinciale
dott. Franz Ploner