

Landesgesetzentwurf Nr. xx/2023

„Garantiefonds für unverschuldete Rückstände privater Mieterinnen und Mieter“

Art. 1

Änderung des Landesgesetzes vom 22.12.2022, Nr. 15 (Änderungen des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz")

Der Absatz 2 des Artikel 4 des Landesgesetzes vom 22.12.2022, Nr.15 (Änderungen des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, "Wohnbauförderungsgesetz") erhält folgende Fassung:

“Nach Art. 131/bis des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, wird folgender Art. 131/ter eingefügt:

131/ter

(Garantiefonds für unverschuldete Rückstände privater Mieterinnen und Mieter)

1. Für die Deckung der Miete bei unverschuldeten Rückständen der Mieterinnen und Mieter ist die Beteiligung an einem Garantiefonds, welcher von einem externen Träger geführt wird, unter Beteiligung der Organisationen der Gebäudebesitzenden und der Mieterinnen und Mieter, welche das Gebietsabkommen in der Provinz Bozen unterzeichnet haben, möglich.
2. Die Landesregierung legt die Richtlinien für die Anteilsmäßigkeit der Beteiligung fest.“

Art. 2

Finanzielle Deckung

Die Deckung der aus Artikel 1 insgesamt hervorgehenden Lasten, die sich für das Jahr 2023 auf 300.000 Euro, für das Jahr 2024 auf 300.000 Euro und für das Jahr 2025 auf 300.000 Euro belaufen, erfolgt im Rahmen der Bereitstellungen für die entsprechenden Aufgabenbereiche im Haushaltsvoranschlag 2023-2025. Die Deckung für die darauffolgenden Finanzjahre erfolgt mit Haushaltsgesetz.

Art. 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Kundmachung im Amtsblatt der Region in Kraft. Dieses Gesetz wird im Amtsblatt der Region kundgemacht. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet das Landesgesetz zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

Bozen, 17.01.2023

Landtagsabgeordnete
Brigitte Foppa
Riccardo Dello Sbarba

Hanspeter Staffler

Landesgesetzentwurf Nr. xx/2023

„Garantiefonds für unverschuldete Rückstände privater Mieterinnen und Mieter“

Bericht der Einbringerin

Im Jahr 2022 wurde der Öffentliche und der Geförderte Wohnbau in Südtirol in einzelnen Teilen neu geordnet. Das Landesgesetz Nr.13 von 1998 (Wohnbauförderungsgesetz) hatte noch die gesamte Materie des **sozialen** Wohnbaus (also des WOBI, das Wohnungen an Bedürftige vermietet) und des **geförderten** Wohnbaus (also die Bezuschussung für Private oder Genossenschaften, die Wohnungen bauen, kaufen oder sanieren) umfasst. 2022 wurden die beiden Teile getrennt. Nach der Reform beinhaltet das LG 5/2022 die gesetzlichen Normen zum Wohnbauinstitut, und das LG 15/2022 jene zum Geförderten Wohnbau. Während das LG 5 ein eigenständiges Gesetz, eben zum WOBI, ist, so beinhaltet das LG 15 nur Novellierungen des alten Wohnbaugesetzes 13/1998.

Eine Neuerung des LG 15 betrifft das Problem der Mieten, bzw. des Leerstandes. In Südtirol gibt es derzeit 239.000 Wohnungen, davon sind ca. 29.000 leerstehend (12%). Es ist bekannt, dass in Südtirol viele freistehenden Wohnungen nicht vermietet werden, weil die Besitzer:innen fürchten, nicht zu ihrer Miete zu kommen. Seit einiger Zeit versucht man, dem Thema des Leerstands durch gezielte Erhöhungen der GIS beizukommen, bisher ohne größere Ergebnisse.

Daher griffen die Einbringer des LGE 116/22 (aus dem das LG 15 wurde) das Thema des Garantiefonds auf. Die Zielsetzung mochte sein, Wohnungsbesitzer:innen zuzusichern, dass sie im Falle von Mietsäumigkeit durch einen Fonds ausgleichende Zahlungen erhalten. Wohl wird dieser Garantiefonds seit Langem gefordert. Die Zielrichtung wurde jedoch verfehlt. Der vom LGE vorgesehene Fonds wird von den Vermieter:innen eingerichtet werden. Die Landesregierung unterstützt die Einrichtung und Führung des Fonds mit öffentlichen Mitteln. Dieser Fonds ist also rein auf die Vermieter:innen fokussiert, für die zu diesem Zweck einschlägige Versicherungsangebote zur Verfügung stehen.

Die Mieter:innen sind aus dem Blickfeld.

Ein weit besserer Ansatz wäre es, die Mieter:innen, die unverschuldet zahlungsunfähig werden, zu unterstützen. Entsprechende Änderungsanträge wurden bisher abgelehnt – auch nachdem sowohl die Mieter- als auch die Vermietervertretungen darauf hingewiesen haben, dass die Einbindung der Mieter:innen in den Fonds (wie auch auf staatlicher Ebene vom Art. 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124 vorgesehen) weit sinnvoller wäre.

In der Landtagssitzung vom Jänner 2023 kam der Beschlussantrag 652/22 zur Behandlung, der wiederum den Garantiefonds aufgriff. Es wurde beschlossen, eine Arbeitsgruppe mit Beteiligung der zuständigen Ämter der Autonomen Provinz Bozen und der repräsentativsten Organisationen, die Mieter und Immobilieneigentümer in Südtirol vertreten, einzusetzen, um – in Absprache mit der Landesrechtsanwaltschaft – den Vorschlag zur Durchführungsverordnung laut Art. 4 des LG 15 aus dem Jahr 2022 zur Unterstützung der Wohnungsvermietung mit der Einrichtung des „Garantiefonds zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter“ einzuleiten und bewerten.

Dies ist zwar ein Fortschritt, jedoch bleibt der Garantiefonds eine reine Sache der Vermieter:innen, solange das Gesetz nicht abgeändert wird. Dem soll dieser LGE Abhilfe schaffen.

In Artikel 1 wird demnach die Möglichkeit geschaffen, einen Garantiefonds für Mieter:innen und Vermieter:innen einzurichten, um die Deckung der Miete bei unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit zu gewährleisten. Artikel 2 sieht dafür jährlich 300.000 Euro vor. Diese Zahl liegt etwas unter den Schätzungen, die vor einigen Jahren durchgeführt worden waren, als man ein LGE in Ausarbeitung war, der genau die vorliegende Formulierung beinhaltet.

Bozen, 18.01.2023

Landtagsabgeordnete
Brigitte Foppa