



## **Team K**

**Landtagsfraktion | Gruppo consiliare**  
Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen  
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

An die Präsidentin  
des Südtiroler Landtags  
Rita Mattei

**IM HAUSE**

### **Ersetzungsantrag zum Beschlussantrag 722/23**

#### **Wohnbauförderung – Die Fleißigen belohnen**

In den letzten Jahren zählt die Frage nach leistbarem Wohnraum in Südtirol zu den wichtigsten (sozialen) Themen und ist für alle Generationen von Bedeutung. Viele stellen sich die Frage, ob sie eine Wohnung mieten oder kaufen sollen. Eine eigene Wohnung ist für viele Menschen ein Lebenstraum. Doch besonders für die junge Generation stellt sich die schwierige Frage: kann ich mir eine Eigentumswohnung leisten oder gehe ich in Miete? Die Entscheidung, ob Miete oder Kauf hängt, stark von den jeweiligen Lebensumständen ab. Hinzu kommt, dass immer mehr Arbeitskräfte vom Ausland nach Südtirol geholt werden, für die Mietwohnungen gebraucht werden. Auch junge Menschen tendieren heute öfters zur Miete, da sie so flexibler und mobiler sind. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist also groß und dementsprechend hoch sind die Mietpreise. Wer also eine Mietwohnung besitzt, kann dafür eine oft unverhältnismäßig hohe Miete verlangen. Das führt dazu, dass Wohnungskäufe nicht nur zum Eigengebrauch getätigt wurden, sondern zur Weitervermietung.

Im Dezember 2022 wurde im Südtiroler Landtag das neue Wohnbauförderungsgesetz verabschiedet. Bereits damals gab es zum Gesetzentwurf kontroverse Meinungen. Fragen zur sozialen Gerechtigkeit in der Südtiroler Wohnpolitik bleiben auch mit diesem neuen Gesetz offen. Das Thema Wohnen ist und bleibt insbesondere für junge Menschen eine der großen Herausforderung, denn wohnen ist mittlerweile zum Luxusgut geworden. Hauptgründe für den Anstieg der Preise in Südtirol sind vorwiegend die gestiegenen Baukosten, vor allem in den letzten beiden Jahren, die hohe Bauqualität, die im Markt üblich ist, die Knappheit von Grund und Boden in Südtirol und die bürokratischen Vorgaben. Die Immobilienpreise in Südtirol kletterten in den vergangenen Jahren konstant nach oben. Vor allem sind die Preise durch die Inflation nochmals kräftig angestiegen und somit bleibt Südtirol weiterhin das teuerste Pflaster in Italien.



## Team K

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen

Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

Grundsätzlich wird in Südtirol zwischen freiem Wohnmarkt und öffentlich gefördertem Wohnbau unterschieden.

### Freier Wohnmarkt

Im Mai 2023<sup>1</sup> war der Verkaufspreis für Immobilien in der Provinz Bozen in der Gemeinde Wolkenstein mit 11.945 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Der niedrigste Preis wurde dagegen in der Gemeinde Schnals mit durchschnittlich 448 € pro Quadratmeter verlangt. Der höchste Preis für Mietobjekte in der Provinz Bozen wurde im selben Monat in der Gemeinde St. Ulrich mit 30,39 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Der niedrigste Preis wurde in der Gemeinde Prags mit durchschnittlich 9,07 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Die Verkaufs- und Mietpreise aller Gemeinden in Südtirol entnehmen sie der Tabellen unter folgendem Link [Mercato immobiliare in provincia di Bolzano - Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare-in-provincia-di-bolzano).

### Öffentlich geförderter Wohnbau

In der Wohnbaupolitik spielt der öffentlich geförderte Wohnbau eine zentrale Rolle, um sozial benachteiligten Gruppen den Zugang zu einer Wohnung zu ermöglichen. Ein Teil der Wohnungsnachfrage wird über den **geförderten Wohnbau** durch das Land Südtirol für den Neubau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung unterstützt. Die Beiträge wurden in den letzten Jahren aber nicht an die gestiegenen Kosten angepasst. Zum **konventionierten geförderten Wohnbau** zählt hingegen jener, der unter öffentlich privater Beihilfe verwirklicht wird. Diese Wohnungen sind für Personen, die in Südtirol ansässig sind, vorbehalten. Wird die Wohnung vermietet, darf der Mietzins in den ersten zwanzig Jahren nicht höher als der mit Landesgesetz festgelegte Landesmietzins sein.

Die Inflation liegt derzeit bei ca. 7%. Diese gepaart mit den gestiegenen Zinsen führt auch immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Rückzahlung von Darlehen. Auch die Südtiroler:innen sind nach wie vor auf Fremdfinanzierung angewiesen, um ein Eigenheim zu finanzieren. Leider sind aber zum jetzigen Zeitpunkt die Banken in der Vergabe von Krediten vorsichtiger und rigider geworden. Dies hat zur Folge, dass vielen Menschen und Familien von vornherein der Zugang zu einem Bankkredit verwehrt bleibt. Eine gängige Lösung, um den Hausbau oder Wohnungskauf dennoch finanzieren zu können, ist, sich Geld von der Familie oder von Freunden zu leihen. Doch nicht jeder kann auf Familie und einen entsprechenden Freundeskreis zurückgreifen. Ab September 2015 wurde auch das zinsfreie Darlehen für den Kauf und den Bau der Erstwohnung abgeschafft. Zu diesem Zeitpunkt sicher eine verständliche Maßnahme, da Bankkredite zu sehr guten Konditionen vergeben wurden und sich Antragsteller:innen weitestgehend für einen

---

<sup>1</sup> [Andamenti dei prezzi richiesti per immobili](#).



## Team K

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare  
Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen  
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

Schenkungsbeitrag entschieden haben. Nun hat sich die Situation im letzten Jahr und besonders in den letzten Monaten entschieden geändert. Der Leitzins wurde innerhalb eines Jahres von der Europäischen Zentralbank (EZB) 10-mal erhöht. Das war der schnellste und aggressivste Zinserhöhungszyklus in ihrer Geschichte. Die Folge, die Zinsen für ein Darlehen in einer Bank steigen weiter. Bei so hohen Zinsen, welche man zurzeit auf Fremdkapital bezahlen muss, wäre die Wiedereinführung des ehemaligen zinslosen Darlehens durch das Land eine sinnvolle Maßnahme, welche die Verwirklichung des Eigenheimes unterstützen könnte. Zudem könnte die Laufzeit zur Rückzahlung der Raten verlängert werden, um so die jährliche finanzielle Belastung zu verringern.

Bei der Wohnbauförderung warten Gesuchsteller:innen über drei Jahre auf die Auszahlung der Beiträge. Diese lange Wartezeit hat, bei den letztthin gestiegenen Zinsen zur Folge, dass 1/5 des Beitrages verloren geht. Dazu kommt, dass die Wohnbauförderungsbeiträge seit über 12 Jahren nicht mehr angepasst wurden, in dieser Zeit hätte die Inflationsanpassung mind. 25% betragen müssen (Höchstbetrag € 58.500 müsste auf € 73.300 steigen).

So müsste auch evaluiert werden, ob und inwieweit sich Antragsteller:innen angesichts der gestiegenen hohen Zinsen derzeit für einen Schenkungsbeitrag oder ein zinsloses Darlehen entscheiden würden. Denn aus heutiger Sicht ist nicht absehbar, dass die Inflation und damit die Zinsen für Kredite so schnell wieder sinken werden.

Kürzlich hat die Landesregierung mit Beschl. 520/2023 die „Erhöhung der Prozentsätze der einmaligen Schenkungsbeiträge gemäß Art. 57, Abs. 5/bis des Landesgesetzes vom 17.Dezember 1998, Nr. 13“ genehmigt. Für das Jahr 2023 wurden zusätzliche 1,3 Mio € zur Verfügung gestellt. Festzustellen ist, dass mit dieser Anpassung der Verlust durch die Inflation der letzten mehr als 10 Jahre keineswegs ausgeglichen wird. Es werden keine Maßnahmen zur Beschleunigung der Bearbeitungszeiten und Auszahlungszeiten getroffen und Tatsache bleibt, dass die Kosten einer Wohnung in Bruneck beispielsweise über 800.000€ betragen und eine vierköpfige Familie nur annähernd 1/10 des Kaufpreises als Wohnbauförderung bekommen kann. Zudem gilt die Erhöhung der 5 Prozentpunkte nur für Neubau und Wiedergewinnung, nicht aber für den **Kauf**. Tatsache ist, dass es nicht Erhöhungen für alle gibt, nur die Grenzfälle können evtl. höhere Beiträge bekommen bzw. auch in den Genuss einer Förderung kommen.

Mit Beschluss der LR Nr. 521 /23 wurde die „Anpassung der Einkommensstufen gemäß Artikel 58, Absatz 2 des Landesgesetzes vom 17.Dezember 1998, Nr. 13“ vorgenommen. Geschätzte Ausgaben für das Jahr 2024 **€ 100.000**.

Diese Beschlüsse sind kleinste Schritte in die richtige Richtung, doch eine wirkliche Verbesserung bringen sie nicht.



## **Team K**

**Landtagsfraktion | Gruppo consiliare**  
Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen  
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

Dies alles vorausgeschickt

verpflichtet der Südtiroler Landtag die Landesregierung,

1. **Zu überprüfen**, welche Maßnahmen zu treffen sind, um mehr Südtiroler:innen, insbesondere auch aus dem Mittelstand, Zugang zur Wohnbauförderung, zu ermöglichen:
  - a. Bei der Berechnung der EEEV die Bruttosteuer anstelle der Nettosteuer als Abzug zu verwenden.
  - b. bei der EEEV zusätzlich einen „**Freibetrag für die Fleißigen**“ einzuführen. Als Grundlage für diese Berechnung werden für Arbeitnehmer:innen, die auf der „CU“ (Certificazione Unica) angegebenen Arbeitstage herangezogen. Der Freibetrag ergibt sich aus der Multiplikation der Anzahl der im Jahr gearbeiteten Tage mit einem noch festzulegenden Betrag pro Arbeitstag.
2. Bei den einmaligen Schenkungsbeiträgen die Erhöhung der 5 Prozentpunkte auch auf den Kauf der Erstwohnungen anzuwenden.
3. Die Wiedereinführung des zinslosen Darlehens für den Kauf und den Bau der Erstwohnung durch das Land sowie eine Verlängerung der Frist zur Ratenrückzahlung zu überprüfen.

Bozen, 30.06.2023

### **Die Landtagsabgeordneten**

Maria Elisabeth Rieder

Franz Ploner

Paul Köllensperger

Alex Ploner



## **Team K**

Landtagsfraktion | Gruppo consiliare  
Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen  
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano