



An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Bozen

Alla presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 737/23

MOZIONE

N. 737/23

Wohnbauinstitut: Energetische Sanierung des Altbestandes durch die Mieter:innen

Das Wohnbauinstitut ist mit nahezu 13.300 Wohnungen der größte Vermieter in Südtirol, und die mit den berechtigten Mietern abgeschlossenen Mietverträge haben im Vergleich zu privaten Mietverträgen aufgrund ihrer Rechtsnatur lange, unbestimmte Laufzeiten. Deshalb haben in erster Linie die Mieter:innen des Wohnbauinstitutes ein Interesse an der Vermeidung von Wärmeverlust und an einer signifikanten Energieeinsparung. 2020 wohnten in den 12.417 bewohnten Wohnungen des Wobi ca. 30.000 Menschen.

Der Wohnungsbestand ist teilweise sehr alt: 4686 Wohnungen wurden vor 1972 gebaut, 2442 Wohnungen sogar vor 1945. Viele Wohnungen sind seit vielen Jahrzehnten nicht saniert worden, und weisen noch sehr alte Fenster auf, die Kälte und oft auch Nässe durchlassen.

Die Wohnungen des Wohnbauinstitutes werden erst bei Auszug des Mieters mit öffentlichen Mitteln saniert, was bedeutet, dass die Wohnung dann oft über Jahre leer steht, bis sie wieder an einen neuen Mieter aus der Rangordnung zugewiesen werden kann. Einerseits stößt diese lange Dauer bei der Bevölkerung und bei den Menschen, die in den Rangordnungen warten, auf Unmut – andererseits berichten die Mitarbeiter:innen von einem komplizierten und aufwändigen Ausschreibungsverfahren, dem diese Verzögerung geschuldet ist.

Zum Jahreswechsel 2021 standen 743 Wohnungen (6%) leer.

IPES: risanamento energetico delle vecchie abitazioni da parte di inquilini e inquiline

Con quasi 13.300 alloggi, l'Istituto per l'edilizia sociale è il più grande locatore dell'Alto Adige. Per la loro natura giuridica, i contratti di affitto stipulati con gli inquilini non hanno un termine, ovvero ne hanno lungo rispetto a quelli privati. Pertanto, sono soprattutto gli inquilini e le inquiline dell'IPES che hanno interesse a evitare le dispersioni termiche e a un significativo risparmio energetico.

Nel 2020, nelle abitazioni dell'IPES vivevano circa 30.000 persone.

Alcuni di questi alloggi sono molto vecchi: 4686 sono stati costruiti prima del 1972, 2442 addirittura prima del 1945: molti di questi non hanno visto ristrutturazioni negli ultimi decenni e hanno quindi ancora finestre molto vecchie che lasciano penetrare il freddo e spesso l'umidità.

Le abitazioni dell'IPES vengono ristrutturate, con fondi pubblici, solo quando l'inquilino si trasferisce altrove, e rimangono quindi spesso vuote per anni prima che possano essere riassegnate ai nuovi inquilini in graduatoria. Da un lato, questi tempi lunghi creano malcontento nella popolazione e nelle persone che attendono in graduatoria – d'altro canto, i collaboratori e le collaboratrici dell'IPES riferiscono che la causa dei ritardi risiede nella lunga e complicata procedura di gara.

All'inizio del 2021 risultavano sfitti 743 alloggi (6%).

Viele Mieter:innen, die zu den mittleren Einkommensstufen zählen, wären gewillt, den Austausch der Fenster selbst durchzuführen, wenn sie den Steuerabzug 50% für die Sanierung selbst in Anspruch nehmen könnten, und das Institut sich für das Vermeiden des Leerstandes bei den Mietern mit einem Mietnachlass von 1 Monatsmiete pro Fenster/Fenstertür erkenntlich zeigen würde.

Vorteile für das Wobi:

1. Eine Qualitätssicherung ist durch die Enea-Meldung, welche bei der Abschreibung „ristrutturazione edilizia“ Pflicht ist, automatisch gegeben, und die Fenster müssen ohnehin den staatlichen Vorgaben entsprechen. Eine Rechnung muss zwingend vorliegen. Deshalb ist ein Schaden für das Wohnbauinstitut ohnehin ausgeschlossen.
2. Die Mieter:innen können sich an lokale Hersteller wenden und es muss kein Ausschreibungsverfahren angestrengt werden. Das spart Personal und Zeit ein. Die Mieter:innen verbleiben während der Arbeit in der Wohnung.
3. Bei der zukünftigen Freistellung der Wohnung entsteht weniger oder gar kein Leerstand mehr, und somit wird Mietausfall vermieden.
4. Die Wohnungen erfahren eine Aufwertung im ästhetischen Sinne.
5. Die Nebenspesen und die Anträge um Ratenzahlungen infolge hoher Spesenausgleiche werden reduziert. Anmerkung: Nicht zuletzt aufgrund der schlecht isolierten Fenster müssen Mieter:innen oft hohe Nebenspesenausgleiche leisten, und beantragen dabei fast immer Ratenzahlungen. Die Mieter:innen zahlen ein monatliches Akkonto, und haben bei steigenden Energiepreisen (beispielsweise im Winter 2021/22) trotzdem hohe Ausgleichszahlungen an das Wohnbauinstitut zu tragen. Es gibt Beispiele von Nebenspesen zwischen 3.000 und 4.000 Euro im Jahr.
6. Es entfällt die Ordentliche Instandhaltung, die bei alten Fenstern aufgrund fehlender Dichtungen oder schadhafter Beschläge entsteht.

Vorteil für den Mieter:

1. Der Energieverbrauch wird sofort reduziert und das schlägt sich in den Nebenkosten nieder. Das monatliche Akkonto könnte um ein Drittel reduziert werden.
2. Die Mieter:innen des Wohnbauinstitutes kann mit einer langen Vertragsdauer rechnen, was eine Entscheidung zur Sanierung deutlich er-

Molti inquilini e molte inquiline del ceto medio sarebbero disposti a sostituire le finestre in proprio se potessero richiedere la detrazione fiscale del 50% per la ristrutturazione e se l'IPES riconoscesse agli inquilini il mancato sfritto rinunciando a un mese di affitto per ogni finestra/portafinestra.

Vantaggi per l'IPES

1. La garanzia della qualità è data automaticamente dalla notifica all'Enea, obbligatoria per portare in detrazione la ristrutturazione edilizia, e le finestre devono comunque rispettare le prescrizioni statali. È obbligatorio presentare una fattura. Quindi è escluso in ogni caso che l'IPES possa subire dei danni.
2. Gli inquilini e le inquiline possono rivolgersi alle aziende locali e si evita di avviare la procedura di gara, così risparmiando personale e tempo. Gli inquilini e le inquiline durante i lavori rimangono nell'abitazione.
3. Al cambio d'inquilino, l'abitazione non rimane sfritta, ovvero lo rimane per un periodo di tempo minore, e si evita così di perdere il canone di locazione.
4. Le abitazioni vengono migliorate dal punto di vista estetico.
5. Si riducono le spese accessorie e le richieste di rateizzazione dovute a elevati conguagli di spesa. Nota: sono anche le finestre poco isolate a provocare alti conguagli delle spese accessorie a carico degli inquilini e delle inquiline, che quasi sempre richiedono delle rateizzazioni. Gli inquilini e le inquiline pagano un acconto mensile e se i prezzi dell'energia aumentano (ad esempio nell'inverno 2021/22) devono comunque corrispondere all'IPES degli alti conguagli. Ci sono esempi di spese accessorie tra i 3.000 e i 4.000 euro all'anno.
6. Cade la manutenzione ordinaria, invece necessaria con le finestre vecchie per via di guarnizioni o serramenti mancanti o deteriorati.

Vantaggi per gli inquilini e le inquiline

1. Si riduce immediatamente il consumo energetico che si riflette sulle spese accessorie. L'acconto mensile potrebbe essere ridotto di un terzo.
2. Gli inquilini e le inquiline dell'IPES possono contare su contratti di lungo termine, cosa che rende più facile prendere la decisione di ristrutturare.

leichtert.

3. Das Wohnbauinstitut stellt den interessierten Mieterfamilien die vorgesehene Genehmigung aus, und erlässt den Mieter:innen ab Fertigstellung der Arbeiten pro installiertem Fester/Fenster für eine Monatsmiete (als Ausgleich für zukünftig vermiedenen Leerstand).
4. *Anmerkung: Die soziale Miete richtet sich nach dem Einkommen der Familie bzw des Einzelseuchstellers, und reichen von 50 Euro bis hinauf zu 850 Euro. Etwa ein Drittel der Mieter:innen bezahlt einen Mietzins, der zwischen 400 Euro und 850 Euro im Monat liegt.*
5. Die Mieter:innen beauftragen direkt den Hersteller ihrer Wahl und sorgen für die Zulassung zur Steuerabschreibung.
3. L'IPES rilascia la necessaria autorizzazione alle famiglie degli inquilini e delle inquiline interessati e, a lavori completati, rinuncia a un mese di affitto per ogni finestra/portafinestra installata (a compensazione dello sfritto evitato).
4. *Nota: il canone di locazione sociale dipende dal reddito della famiglia o del singolo richiedente e va da 50 euro a 850 euro. Circa un terzo degli inquilini paga un affitto compreso tra 400 e 850 euro al mese.*
5. Gli inquilini e le inquiline provvedono direttamente a incaricare l'azienda di loro scelta e al nullasta ai fini della deduzione fiscale.

Vorteil für unsere Umwelt:

Die Co2- Emission durch verschwendete Energie würde signifikant reduziert.

Dies alles vorausgeschickt

verpflichtet der Südtiroler Landtag die Landesregierung,

1. einen entsprechenden Artikel in das Landesgesetz „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“ Nr.5 vom 21.07.2022 Wohnen einzuarbeiten
2. Die Mieter:innen über die Möglichkeit des Modells „Energetische Sanierung durch den Mieter“ zu informieren
3. Die entsprechenden Genehmigungen auszustellen, die Arbeiten bei Bauende zu überprüfen, und den Erlass der Mietzahlungen für die Interessierten zu gewähren.

gez. Landtagsabgeordnete
Maria Elisabeth Rieder
Dr. Franz Ploner
Paul Köllensperger
Alex Ploner

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages
am 24.8.2023 eingegangen, Prot. Nr. 4278/ci

Vantaggi per l'ambiente

Le emissioni di CO2 dovute allo spreco di energia verrebbero ridotte in modo significativo.

Tutto ciò premesso,

il Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano impegna la Giunta provinciale

1. a inserire uno specifico articolo nella legge provinciale 21 luglio 2022, n. 5 "Edilizia residenziale pubblica e sociale";
2. a informare gli inquilini e le inquiline sulla possibilità di fruire del modello "Risanamento energetico da parte dell'inquilino";
3. a rilasciare i relativi permessi, a verificare i lavori al loro termine e a esonerare gli inquilini interessati dal pagamento del canone di locazione.

f.to consiglieri provinciali
Maria Elisabeth Rieder
dott. Franz Ploner
Paul Köllensperger
Alex Ploner

Pervenuta alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 24/8/2023, n. prot. 4278/MS/pa