

Landesgesetzentwurf Nr. xx/2024 – „Mieten hat Vorrang“

Änderung des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“

Begleitbericht der Einbringerin

Wohnen ist zur sozialen Frage geworden.

In Südtirol gibt es zwar einen reichen Wohnungsmarkt. Es ist aber, trotz nicht ganz eindeutiger Datenlage, gesichert, dass es im Lande weit mehr Wohnungen als Haushalte gibt: Laut Gebäudekataster 2021 gibt es in Südtirol 296.994 Wohnungen, während die Haushalte 233.415 betragen – also ein Gap von 63.579 Wohnungen. Die Abteilung Wohnbau spricht von 239.000 Wohnungen, davon stehen 29.000 überhaupt leer, das sind 12%.

Trotz dieses Bestandes an Wohnungen ist das Wohnen in Südtirol unverhältnismäßig teuer, ja auf absurde Weise überteuert. Der Anteil des Wohnens im Verhältnis zu den Familienausgaben betrug in Südtirol laut ASTAT 2020 sagenhafte 41%. Dieser Wert ist in den letzten zwanzig Jahren um 11% angestiegen. Rechnet man den Anstieg von Strom- und Heizkosten in den Jahren 2022/23 dazu, dürfte man bald bei einem Wert sein, der dazu führt, dass eine normale Südtiroler Familie die Hälfte ihrer Ausgaben für die Wohnkosten einrechnen muss. Das ist eine Zahl, die von keinem Land in Südtirols Nachbarschaft erreicht wird.

Das Wohnen in Südtirol ist nicht mehr erschwinglich.

Neue und erschreckende Erkenntnisse kommen auch aus der Studie der italienischen Plattform Ener2crowd: Demnach brauchen junge Menschen in Bozen nahezu ein ganzes Leben - 63,1 Jahre -, um ein Darlehen für das Eigenheim abzubezahlen. So viel wie sonst nirgends in Italien. Auf die Daten machte der Präsident des Unternehmervverbandes Südtirol, Heiner Oberrauch, im Jahr 2023 aufmerksam.

Auch empirische Berichte sprechen von beinahe epischen Zahlen für den Wohnungskauf: Es heißt, ein Reihenhaushaus in einer mittleren Gemeinde Südtirols (weder in den Städten noch im „Speckgürtel“ rund um Bozen oder Meran) koste inzwischen 6-800.000 Euro. Die Quadratmeterpreise erreichen in einigen Gemeinden (am betroffenensten sind die Gemeinden mit höchster Dichte an Hotelbetten) auch Durchschnittspreise über 8.500 Euro (Quelle: AFI). Das sind für die Familie Normalverbraucher:in völlig unerreichbare Zahlen.

Bleibt die Miete. Der Eigentumsanteil in Südtirol ist mit 70% sehr hoch, das wird auch so von der Wohnbaupolitik des Landes seit Jahrzehnten forciert.

Die rund 51.000 vermieteten Wohnungen sind in folgende Typologien aufgeteilt (Daten der Abt. Wohnbau):

- 13.400 im Eigentum des WOBI
- 2.000 in anderem öffentlichem Eigentum (Gemeinden etc.)
- 10.200 werden mit Landesmietzins vermietet
- 25.350 werden privat vermietet.

Das bedeutet, dass die Hälfte der vermieteten Wohnungen auf dem freien Markt vermietet wird, also zu Mietpreisen, die in den allermeisten Fällen über dem Landesmietzins liegen dürften. Die 13.000 WOBI-

Wohnungen werden seit der Gesetzesnovelle 2023 auch für den Mittelstand zugänglich gemacht, allerdings ohne Klarheit darüber, ob der Bestand ausreichen wird. Wir gehen eher davon aus, dass es zum Verteilungskampf zwischen sozial bedürftigen und finanziell weniger schlecht gestellten Familien kommen wird – bereits vor der Gesetzesänderung waren in den letzten Jahren nur für Bozen und Meran Hunderte Gesuche offen geblieben.

Der Mietmarkt in Südtirol ist also äußerst komprimiert. Dabei ist die Situation der Miete sehr unterschiedlich und in erster Linie ein urbanes Phänomen. Während in Städten wie Bozen und Meran die Mietwohnungen 31,4 % ausmachen, sind es in den mittleren Zentren 21,1% und in ländlichen Gemeinden gar nur 12% (AFI).

2017 hat das AFI eine Befragung zum Wohnen und zum Status des Mietens in Südtirol gemacht. Auf die Frage, welche die Faktoren für die hohen Wohnungspreise in Südtirol seien, antworteten 89 Prozent der Befragten, dass der allgemein hohe Lebensstandard in Südtirol einen großen Einfluss auf die Wohnungspreise hat. 83 Prozent sehen auch die hohen Ansprüche an die Bauqualität als wesentlichen Faktor. Weitere gefühlte Einflüsse für die hohen Preise: Unterschiede zwischen Stadt und Land (80% Zustimmung), öffentliche Förderungen (77%), Tourismus und Zweitwohnungsmarkt (74%), geringe Verfügbarkeit von Baugrund (73%), Angebotskonzentration (67%) und morphologische Gegebenheiten (64%) sowie das geringe Wohnungsangebot (47%).

Eine zweite Frage der AFI-Befragung war, warum man sich anstelle einer Eigentumswohnung für eine Mietwohnung entscheiden würde. Am ehesten würde man sich für die Miete anstatt Eigentumswohnung entscheiden, um mobiler zu sein und neuen Job-Angeboten folgen zu können (49% Zustimmung). Für 48% wären familiäre Bedürfnisse – etwa Nachwuchs oder Pflege von Verwandten – ein Grund. Von Vermieter:innen schwer kündbare Mietverträge sehen 42% der Befragten als bedeutend an. Am ehesten würden junge Menschen das Mieten dem Kauf einer Eigentumswohnung vorziehen.

Gerade auf Letzteres weist auch der Südtiroler Jugendring schon seit Jahren hin, wenn er sagt, dass es für viele junge Menschen äußerst schwierig ist, eine Wohnung zu einem gerechten und leistbaren Preis zu bekommen – und das sowohl am Mietmarkt als auch in Bezug auf Bau, Kauf oder Sanierung. Vorsitzende Tanja Rainer hat zum Beispiel im Februar 2023 wieder gemahnt: „Von Bedeutung für junge Menschen ist insbesondere der Mietmarkt. Es muss möglich sein, eine Wohnung zu einem fairen Preis zu mieten. Ohne leistbares Wohnen ist der Schritt in die Selbständigkeit für junge Menschen nicht möglich. Außerdem verlieren wir immer mehr junge Menschen ans Ausland, wo es leichter ist, Wohnungen zu einem angemessenen Preis zu mieten und die Lebenshaltungskosten niedriger sind. Wir werden uns auch schwerer tun, dringend benötigte Arbeitskräfte aus dem Ausland zu bekommen, da diese ebenso in der Regel auf leistbare Mietwohnungen angewiesen sind.“ Zudem müsse auch darauf geachtet werden, dass für Student*innen genügend leistbarer Wohnraum vorhanden ist, etwa für Wohngemeinschaften.

Die „Reformen“ des Wohnbausektors und die unzähligen Raumordnungsnovellen haben in dieser gesamten Thematik keine Entspannung gebracht und werden sie auch nicht dauerhaft einer Lösung zuführen. Ebenso ist die Einführung der „Super-GIS“ für nicht vermietete Wohnungen absehbar wenig einschneidend. Nur ein winziger Teil der freistehenden Wohnungen wird durch diese Maßnahme tatsächlich dem Mietmarkt verfügbar gemacht werden. Von einem erschwinglichen Wohnen jenseits von Slogans wie „leistbares Wohnen“ bleiben wir weit entfernt.

Der vorliegende Landesgesetzentwurf leistet einen Beitrag, um den Mietmarkt zu entzerren, indem er am Gesetz „Raum und Landschaft“ ansetzt, und zwar ausgehend von jenen Gemeinden, die als solche „mit Wohnungsnot“ ausgewiesen sind. Derzeit (Stand September 2022) sind es 21: Bozen, Meran, Brixen, Leifers, Sterzing, St. Ulrich, St. Christina, Wolkenstein, Abtei, Corvara, Enneberg, Terlan, Eppan, Auer, Kaltern,

Schenna, Lana, Marling, Tirol, Sexten und Vahrn. Zum Vergleich: 20 Jahre vorher, im Jahr 2003, hatte die Landesregierung nur 5 Gemeinden ermittelt. Die Situation hat sich also eindeutig verschärft.

In diesen Gemeinden sollen laut vorliegendem Entwurf (Art. 1) in jenem Anteil (60%), der dem geförderten Wohnbau und/oder dem Wohnen mit Preisbindung vorbehalten ist, 25% des Neubaus für Mietwohnungen zum Landesmietzins (wie in Art. 40, Abs. 2 geregelt) reserviert werden.

Für die Landeshauptstadt Bozen, die in besonderem Maße Wohnungs- und Mietnot hat, soll dieser reservierte Anteil auf 50% ausgedehnt werden. Es ist im Sinne des Gesetzes „Raum und Landschaft“ (siehe Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe b)), die besonderen Gegebenheiten der Landeshauptstadt zu berücksichtigen. Zu diesen gehört, dass Bozen eine Vielzahl an öffentlichen Diensten im Gemeindegebiet konzentriert, dass dort ein gutes Fünftel der Bevölkerung Südtirols wohnt, aber auch, dass Bozen erste Anlaufstelle für Menschen ist, die nach Südtirol ziehen oder sich mittelfristig hier niederlassen wollen, sei es aus privaten, aus Arbeits- oder Studiengründen. Wie jede Landeshauptstadt zieht auch Bozen viele junge Menschen an, die ihre definitive Lebensentscheidung im Hinblick auf den Wohnort noch nicht getroffen haben, die sich eine gewisse großräumige Mobilität offen halten wollen oder die aus anderen Gründen, nicht zuletzt aus finanziellen, in Miete wohnen wollen.

Diese Maßnahme beschränkt sich auf den so genannten öffentlichen Wohnbau. Bei der Aufteilung des Wohnraumes geht jener Anteil, der den privaten Bauenden zugewiesen ist, meist zur Gänze in den Verkauf. Im öffentlichen Teil kann daher eingegriffen werden, und das sollte auch so sein – die Situation ist dramatisch genug, um dies zu rechtfertigen.

Eine Möglichkeit, in den privaten Anteil einzugreifen, ergibt sich aus den Raumordnungsvereinbarungen. An diese richtet sich der Art. 2, der sich auf den Art. 20 des LG „Raum und Landschaft“ bezieht. Der Abs. 8 des LG 9/2018 besagt, dass, falls neue Baumasse für Wohnungen aus einer Raumordnungsvereinbarung hervorgeht, diese zu 100 Prozent für Ansässige vorbehalten ist. Hier kann angesetzt werden, indem die privaten Bauträger angewiesen werden, in den Gemeinden mit Wohnungsnot ein Viertel der Wohnungen, die aus Raumordnungsverträgen entstehen, für das Mieten zum Landesmietzins zu reservieren. Das ist der Inhalt von Art. 2 des vorliegenden Entwurfs.

Eine moderne Gesellschaft wünscht sich Sicherheit und Flexibilität. In vielen Ländern Europas, die als progressiv gelten und einen hohen Lebensstandard aufweisen, gibt es eine weit höhere Mietquote als in Südtirol. In Deutschland wohnt die Hälfte der Bevölkerung (50,5% im Jahr 2021) in Miete, in Wien, das allgemein als Vorzeigemodell für leistbares Wohnen gilt, sind es 75%.

Genau umgekehrt ist es in Südtirol. Hier ist der Eigenheimanteil so hoch, dass eine ausgleichende Maßnahme zugunsten des Mietmarkts dringend angeraten ist. Diesen Ausgleich möchte der vorliegende Gesetzentwurf fördern – damit „leistbares Wohnen“ nicht Wunschtraum oder politischer Slogan bleibt, sondern endlich (ein Stückweit mehr) Realität wird.

Bozen, 13.02.2024

Die Einbringerin

Landtagsabgeordnete

Brigitte Foppa