



Positionspapier des Familienbeirats **„Zukünftige Wohnpolitik in Südtirol“**

7 Punkte für leistbares Wohnen der Südtiroler Familien

Die Gesellschaft ist im Wandel: Die Familien verändern sich (kleinere Familien, Patchworkfamilien und Singlehaushalte uvm.), der Arbeitsmarkt auch (mehr Mobilität, Arbeitsplatzgarantie, neue Berufe usw.).

Das Wohnen muss diesen veränderten Bedingungen Rechnung tragen. Das Wohnbaugesetz aus dem Jahr 1972 ist den neuen Anforderungen anzupassen.

Ausgangslage

Fast 70 Prozent der Südtiroler leben in einem Eigenheim. Damit liegen wir europaweit an der Spitze. In einer Mietwohnung dagegen lebt weniger als ein Viertel der Bevölkerung; leider liegen die Preise auf dem Mietmarkt im europäischen Spitzenfeld.

Viele Millionen Euro an Wohnbauförderungen und Investitionen in Bauprogramme im sozialen und geförderten Wohnbau haben die Südtirolerinnen und Südtiroler in den vergangenen Jahrzehnten unterstützt, nun aber braucht es neue Wege, neue Programme mit Raumordnungskriterien und innovativen Lösungen.

Der Familienbeirat des Landes hat sich mit diesen Fragen befasst und Vorschläge ausgearbeitet, die Wohnen leistbarer machen sollen.

Er fordert, dass im neuen Wohnbauförderungs- und Raumordnungsgesetz folgende Kriterien berücksichtigt werden.

1) Erhebung des effektiven Bedarfs an Miet- und Eigentumswohnungen

Zuerst ist der effektive Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen zu erheben.

Erst wenn feststeht, wie der Wohnbedarf der Bevölkerung tatsächlich aussieht, können die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung bedarfsorientiert gestaltet werden. Die Erhebung muss professionell durchgeführt werden und aus einem qualitativen und quantitativen Teil bestehen.

Bei der Abfrage ist der Bedarf von jungen Menschen (bis 40 Jahre) in den Mittelpunkt zu stellen. Neben dem Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen müssen nach Möglichkeit auch alternative Modelle (Jugendhäuser, Co-Housing oder Mehrgenerationenhaus etc.) abgefragt werden. Die Erhebung hat unter Einbindung der Gemeinden zu erfolgen.

2) Leistbare Mietwohnungen schaffen und fördern

Es sind gezielt Maßnahmen zu setzen, die für Jugendliche und junge Familien neue Wohnmöglichkeiten schaffen.

Zum einen spricht sich der Familienbeirat dafür aus, Anreize zu schaffen, die die Vermieter dazu animieren, leerstehende Wohnungen zu vermieten bzw. Wohnungen zu bauen, die vermietet werden sollen. Ein solcher Anreiz könnte das Vorarlberger Modell der „sicheren Miete“ sein, bei dem ein Garantiefonds den Vermieter schützt, aber auch dem Mieter Garantien gibt.



Eine mögliche Mietbeihilfe ist zum anderen an die Klimahauszertifizierung anzupassen, d.h. Klimahauswohnungen besserer Qualität sollen eine höhere Mietförderung haben als jene mit niedriger Klimahauszertifizierung (z.B. Klimahaus G). Diese Beihilfe muss die aktuelle Situation berücksichtigen, besonders plötzlich auftretenden Einkommenseinbußen muss Rechnung getragen werden (z.B. bei Trennungen).

Um junge Menschen nicht zu benachteiligen, sind die Kriterien zum Zugang zu Wohnungen an ihre Lebensrealitäten anzupassen. In diesem Zusammenhang erachtet der Familienbeirat auch eine Rangliste für Jugendliche bei Wobi-Wohnungen als sinnvoll.

Zudem sollen Mietwohnungen für Betriebe geschaffen werden, damit „mobiles Wohnen“, das aufgrund der Veränderung der Arbeits- und Wohnsituationen immer wichtiger wird, möglich ist. Eine soziale Durchmischung der Wohneinheiten ist darüber hinaus notwendig, um ein gutes Zusammenleben zu ermöglichen.

3) Baugrund soll leistbarer werden

Baugrund muss leistbar werden, durch eine sozial gerechte Bodennutzung: Der Wertzuwachs, den ein Grundeigentümer durch die Umwidmung erhält, soll dem Gemeinwohl zu Gute kommen. Der Familienbeirat schlägt vor, dass die Gemeinde bei Planungsmaßnahmen mindestens 50 Prozent des Wertzuwachses erhält (der aktuelle Gesetzesvorschlag sieht 30 Prozent für die Gemeinde vor). Unmittelbare Folge dieser Erhöhung wäre, dass eine Gemeinde den Baugrund zu einem deutlich günstigeren Preis als bisher an den Bauherrn verkaufen kann.

Die Gemeinden sollen für den Wohnbau geeignete Flächen bereits vor der Umwidmung erwerben. Sie erhalten dadurch mehr Spielraum in der Gestaltung dieser Flächen. Die Verhandlung mit den Grundeigentümern hat auf Augenhöhe zu erfolgen.

Werden Flächen umgewidmet mit dem Ziel, Baumassen für den Wohnbau zu schaffen, sind der Ausgangspreis, die Wertsteigerung, der Verkaufspreis, die Aufteilung des Wertzuwachses und eine Kaufoption über einen Teil der Baumasse zu Gunsten der Gemeinde im Vorfeld mit dem Grundeigentümer vereinbart werden.

Erst nach positivem Abschluss der Verhandlungen sollen Flächen eine neue Zweckbestimmung erhalten. Dadurch können Enteignungen vermieden werden. Darüber hinaus muss das System der Enteignung generell überdacht werden. Eine Ausschreibung des günstigsten Grundes hat in den Gemeinden zu erfolgen.

Zu schaffen sind nach Möglichkeit auch Wohnungen mit flexiblem Grundriss, um den wechselnden Bedürfnissen (kleine Kinder, Jugendliche, Angehörigenpflege, etc.) gerecht zu werden.

Bei neuen Wohnbauprojekten sind außerdem genug Spielplätze und Räume für Familien einzuplanen.

4) Mitsprache bei Raumentwicklungsprogrammen:

Der Familienbeirat spricht sich für die Einbeziehung von Interessenverbänden und der Bevölkerung - besonders von Jugendlichen und jungen Familien - bei der Erarbeitung von Entwicklungsprogrammen und Durchführungsplänen aus. Dabei ist auch ein Mobilitätsplan zu erstellen, Fuß- und Radwege beispielsweise haben einen sicheren Weg in den Kindergarten und die Schule zu ermöglichen.

Das neue Gesetz hat unmissverständlich zu regeln, dass mindestens 60 Prozent der neu entstehenden Baumassen für Ansässige in Land oder Gemeinde reserviert sind. Was das Thema Wohnbaubindung betrifft, sind Lockerungen voranzutreiben, der bürokratische Aufwand ist zu reduzieren.

Die Wiedergewinnung soll primäres Ziel sein, bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

**5) Mitsprache in Raumordnungskommissionen:**

Der Familienbeirat ist als Mitglied in der Landesraumordnungskommission anzuhören. In den Gemeindegremien für Raum und Landschaft soll je ein Sachverständiger/eine Sachverständige für Familie, Senioren, Frauen und Jugend Mitglied sein.

6) Familiengerechte Berechnung bei Wohnbauförderung:

Die Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (EEVE) muss gerechter werden. Um „junge/faire Paare“ nicht zu benachteiligen, darf sich angespartes Kapital nicht stärker als Immobilienvermögen auf die Berechnung des wirtschaftlichen Faktors auswirken. Zudem muss die tatsächlich bezahlte Miete in Abzug gebracht werden können. Das Lebensminimum bei der Rückzahlung ist zu überdenken.

Weiteres ist zu bedenken, dass das Einkommen der beiden letzten Jahre für die Berechnung nicht immer sinnvoll ist, etwa dann nicht, wenn eine Familie in dieser Zeit aufgrund von Mutterschaft oder Elternzeit ein reduziertes Einkommen hatte. Es soll daher ein längerer Zeitraum in Betracht gezogen werden. Der Familienbeirat schlägt die Ausdehnung auf 5 Jahre vor. Statt der bisherigen Punkteregelung (20 Punkte bei Kauf und 23 Punkte bei Bau) regt der Familienbeirat zudem eine stufenweise Reduzierung des Beitrages an.

7) Bausparen weiterführen:

Das „Bulletsystem“ sollte weiterhin beibehalten werden, um jungen Familien in gewissen Phasen eine niedrigere Belastung zu garantieren.

Mai 2017