

## Sozialer Wohnbau

# Kosmetische Eingriffe überzeugen nicht

**Negativ – so fiel die Bewertung des AFI-Arbeitstisches zum Ursprungstext des Landesgesetzentwurfs „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“ aus. Negativ - so bleibt die Bewertung auch nach Überarbeitung und Genehmigung durch den IV. Gesetzgebungsausschuss. Dazu AFI-Direktor Stefan Perini: „In der neuen Textfassung finden wir gleich mehreres: sehr viel Kosmetik, einen groben Schnitzer, ein trojanisches Pferd. Vor allem aber bleibt das Gesetz ein Freibrief für die zuständige Landesrätin, tun und lassen zu können, was sie will.“**

Es geht um den Landes-Gesetzentwurf „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“, der in der zweiten Hälfte dieser Woche im Südtiroler Landtag behandelt werden soll. Ein fünftes Mal hat sich der eigens dafür eingerichtete AFI-Arbeitstisch jüngst (23. Juni 2022) getroffen, um die Änderungen, die der IV. Gesetzgebungsausschuss vorgenommen und genehmigt hat, zu begutachten.

Die Teilnehmenden haben feststellen müssen, dass keiner der Vorschläge, die im entsprechenden AFI-Dokument angeführt sind („Landesgesetzentwurf öffentlicher und sozialer Wohnbau. Eine Bewertung in 11 Punkten“), in die neue Textfassung eingebaut wurden. „Negativ fiel die Bewertung der Fachexperten für den Ursprungstext aus, negativ bleibt sie auch weiterhin“, informiert AFI-Direktor Stefan Perini. Was sich der AFI-Arbeitstisch erwartet hätte, ist offiziell bei den zuständigen Stellen deponiert worden und ist auch an die Öffentlichkeit gelangt (siehe Anlage), doch nachstehend nochmal in Kürze:

### Was der AFI-Arbeitstisch möchte

Die Gesetze ‚Raum und Landschaft‘, ‚Öffentlicher und sozialer Wohnbau‘ und ‚Geförderter Wohnbau‘ müssen wie aus einem Guss geschrieben und optimal aufeinander abgestimmt sein. Grundsatzentscheidungen gehören ins Gesetz, die Feinregelung kann mit Durchführungsverordnung geregelt werden. Der Landesgesetzentwurf ist nach wie vor zu wenig Gesetz und zu viel Durchführungsverordnung. Die Ziele des öffentlichen und sozialen Wohnbaus müssen an Zielmarken gebunden werden, um in der Evaluationsphase den Grad der Zielerreichung ermitteln zu können. Was die befristete Zuweisung von WOBI-Wohnungen anbelangt, herrscht große Skepsis, sowohl inhaltlich als auch bei der praktischen Umsetzung. Die Experten unterstützen die Absicht, das WOBI aufzuwerten und es zu erneuern, sehen gleichzeitig aber die Gefahr, das Institut mit neuen Aufgaben zu überfrachten. Die neuen Zielgruppen dürften nicht den sozial Schwächeren die Sozialwohnungen streitig machen. Das Berechnungsmodell für den Landesmietzins (der als Grundlage sowohl für den sozialen als auch für den leistbaren Mietzins fungieren soll) muss zusammen mit den Sozialpartnern erarbeitet werden. Mit Blick auf die Ranglisten wünscht man sich keine Tricks, um die Zahl der Anspruchsberechtigten einer Sozialwohnung zu verringern und kein diskriminierendes Punktesystem. Hier sind grundlegende Überarbeitungen notwendig. Wesentliche Einrichtungen sind bereits im Landesgesetz zu erwähnen und ihre Rolle ist dort zu verankern. Die Übertragung von Sozialwohnungen an die Kinder von Anspruchsberechtigten soll nur unter spezifischen Voraussetzungen möglich sein.

## Was die neue Fassung beinhaltet

Die neue Fassung beinhaltet zunächst sehr viele kosmetische Eingriffe, beispielsweise den Verweis auf die Grundsätze der Nachhaltigkeit. Die bloße „Anhörung“ der Sozialpartner in der Ausarbeitung einiger Durchführungsbestimmungen sei zu wenig – so die Teilnehmenden am AFI-Arbeitstisch – gefordert habe man eine echte Mitsprache, insbesondere in der Ausarbeitung des Gesetzesrahmens.

Das Problem der Nicht-Erkennbarkeit einer Gesamtphilosophie hinter den Gesetzen und der Abstimmung der Gesetze untereinander sei präsenter denn je (z.B. muss man erst das Gesetz zum geförderten Wohnbau abwarten, um zu verstehen, wie die Festsetzung des sozialen und des Landesmietzinses bzw. die territoriale Differenzierung zwischen Gemeinden erfolgen wird – im Wesentlichen ist es momentan ein Sprung ins Leere).

Bestimmte Fragen bleiben ungeklärt, wie z.B. wer den Wohnungsbedarf erhebt. Vor allem aber ist der explizite Verweis auf den ethnischen Proporz vor dem Hintergrund der heutigen Gesellschaft in Südtirol anachronistisch. Die Zuweisung müsse rein nach dem Bedarfskriterium erfolgen - eine vielfach ad-hoc ausgefüllte Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung sei hier fehl am Platz. Die Perspektive, dass eine Gewerkschaft in Zukunft in den WOBI-Verwaltungsrat berufen wird, ist positiv, um zeitnah vollständige Informationen zu erhalten, birgt gleichzeitig aber auch das Risiko, in einer Dreier-Konstellation von WOBI-Präsidenten und Vizepräsidenten „vorgefertigte“ Entscheidungen mittragen zu müssen. In diesem Fall wäre es das klassische trojanische Pferd.

## Der AFI-Arbeitstisch

Am AFI-Arbeitstisch „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“ arbeiten mit: Donatella Califano (SGBC/SL), Alexander Pancheri (SGBC/SL), Doriana Pavanello (CGIL/AGB), Maurizio Surian (CGIL/AGB & Mieterschutz), Josef Lazzari (CGIL/AGB), Christian Troger (UIL-SGK), Dodo Detassis (UIL-SGK), Tony Tschenett (ASGB), Andreas Dorigoni (ASGB), Herbert Schatzer (KVW), Leo Resch (KVW Arche), Luciano Nervo (ACLI). Koordiniert werden die Arbeiten von AFI-Direktor Stefan Perini.

Nähere Informationen erteilt AFI-Direktor Stefan Perini (T. 349 833 40 65, [stefan.perini@afi-ipl.org](mailto:stefan.perini@afi-ipl.org)).

## LANDESGESETZESENTWURF "ÖFFENTLICHER UND SOZIALER WOHNBAU" EINE BEWERTUNG IN 11 PUNKTEN

### PUNKT 1 - Erkennbare Philosophie hinter den Gesetzen

**Gesetz Raum und Landschaft, soziales Wohnen und geförderter Wohnbau müssen wie aus einem Guss geschrieben und optimal aufeinander abgestimmt sein.**

Prinzipiell ist nichts einzuwenden, dass das aktuell gültige Gesetz in zwei Teile gesplittet wird. Dieser Aspekt ist allerdings nachrangig. Wesentlich wichtiger ist, dass die entsprechenden Gesetzestexte optimal ineinandergreifen. Aktuell gibt es keine Garantie hierfür. Wie beispielsweise harmonisiert das Gesetz öffentlichen und sozialen Wohnbau mit dem Bauen zum "gedeckelten Preis", das im Gesetz "Raum und Landschaft" geregelt wird?

### PUNKT 2 - Balance zwischen Landesgesetz und Durchführungsverordnungen

**Grundsatzentscheidungen gehören ins Gesetz, die Feinregelung kann den Durchführungsverordnungen überantwortet werden. Nach unserem Dafürhalten, aktuell zu wenig Gesetz, zu viel Durchführungsverordnung.**

Zunächst: Der Landesgesetzesentwurf ist sehr kurz gehalten. Er verweist auf 21 unterschiedlichen Durchführungsverordnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt von der Landesregierung (also von der Exekutive, nicht vom Landtag!) verabschiedet werden sollen. Er enthält keine Garantien der Mitbestimmung für die Sozialpartner. Wir treten für das Prinzip ein: Die Grundsatzentscheidungen gehören im Gesetz verankert, die Feinausgestaltung kann über Durchführungsverordnungen erfolgen. Das Problem: Im Landesgesetzesentwurf sollen Grundsatzfragen mit Durchführungsverordnung geregelt werden. Kernaspekte wie die Mitbestimmung der Sozialpartner, die befristete Zuweisung, die Kriterien für die Punktevergabe, der prozentuelle Anteil für die verschiedenen Zielgruppen gehören ins Gesetz.

### PUNKT 3 - Verbindliche Ziele, Wohnbauprogramme & Kultur der Evaluation

**Die Ziele des öffentlichen und sozialen Wohnbaus müssen an Zielmarken gekoppelt werden. An letzteren lässt sich der Zielerreichungsgrad festmachen.**

Der Gesetzesentwurf enthält keine Zielmarken oder verbindliche Ziele. Beispiel, dass die Rangordnungen bis 2030 vollständig zurückgebaut werden. Dass im urbanen Gebiet ein Grad der Durchmischung von 30% angestrebt wird. Im Gesetz steht nichts darüber, welche Maßnahmen das Land einsetzen will, um diese Ziele zu erreichen. Verbindliche Zahl, was das "Wohnprogramm" in den nächsten 5 Jahren anbelangt. Evaluation der Zielerreichung am Ende des Fünf-Jahre-Zeitraumes notwendig.

#### PUNKT 4 - Befristete Zuweisung: Viele Fragezeichen

**Befristete Zuweisung von WOBI-Wohnungen: große Skepsis, inhaltlich und in der praktischen Umsetzung.**

Wohnen ist ein Grundrecht. Das ist aber nicht gleichbedeutend mit einem lebenslangen Recht, eine Sozialwohnung zugewiesen zu bekommen. Familiensituationen und wirtschaftliche Situationen können sich im Lebensverlauf verändern und ggf. verbessern. Wie die befristete Zuweisung aber in der Praxis ausschauen soll, wirft viele Fragen auf, wie: 1) Betrifft die befristete Zuweisung nur die zukünftigen oder auch die laufenden Verträge? 2) Was passiert mit jenen, die sich durch eigenes Engagement über die Einkommensschwelle für eine Sozialwohnung hinausentwickeln? Hier ist Vorsicht geboten, dass Engagement nicht bestraft wird. Konkret: Bei einer nur zeitbefristeten Zuweisung einer Sozialwohnung fällt der Anreiz weg, ein höheres Einkommen zu erwirtschaften bzw. es könnte ein Nährboden für Schwarzarbeit sein. 3) Was passiert mit den Familien, denen die befristete Zuweisung der Sozialwohnung aus irgendwelchem Grund nicht erneuert wird? 4) Die befristete Zuweisung bringt für das WOBI als größten "Kondominiums Verwalter" Südtirols beträchtlichen Zusatzaufwand (Erneuerung/Verlängerung der Verträge, Umsiedlung Familien, erneute Zuweisung). 5) Die befristete Zuweisung setzt eine verstärkte Zusammenarbeit mit Arbeitsamt und Sozialdienste voraus. 6) Eine dienstübergreifende Kontrolltätigkeit ist notwendig.

#### PUNKT 5 - Neue Rolle des WOBI

**Das WOBI muss aufgewertet und erneuert werden, ohne das Institut zu überfrachten.**

Laut Landesgesetzentwurf erhält das WOBI zusätzliche, neue Aufgaben: soziale Durchmischung, neue Wohnformen (Cohousing), Wohnungen für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Studentenwohnungen, Quartiesarbeit. Will man das alles schultern, braucht es zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen sowie entsprechendes Know-how und Humankapital im Institut. Gleichzeitig müssen Abteilungen und Dienste im WOBI überdacht werden (Anregung: Auslagerung des technischen Amtes im WOBI an das Amt für Hoch- und Tiefbau?). Hin zum neuen Kerngeschäft! Allgemein muss sich das WOBI moderner aufstellen. Die Zusammenarbeit mit Gemeinden und Bezirksgemeinschaften ist zu forcieren

#### PUNKT 6 - WOBI-Wohnungen auch für neue Zielgruppen

**Die neuen Zielgruppen dürfen nicht den sozial Schwachen die Sozialwohnung streitig machen.**

So begrüßenswert es ist, dass eine soziale Durchmischung angestrebt wird, so präsent ist das Risiko, dass das Wohnangebot sich nicht in dem Maß entwickelt, um auch der erweiterten Zielgruppe eine ausreichend hohe Zahl an Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Wichtig: Davor braucht es genügend Wohnangebot, erst später folgt die Öffnung für neue Zielgruppen. Wenn

die Anzahl der Berechtigten steigt, aber jene der Wohnungen nicht, erzeugt dies nur in hohem Maß unbefriedigte Erwartungen.

#### PUNKT 7 - Differenzierter Landesmietzins

**Das Berechnungsmodell für den Landesmietzins (der als Grundlage sowohl für den sozialen als auch für den leistbaren Mietzins fungieren soll) muss zusammen mit den Sozialpartnern erarbeitet werden.**

In einem Wohn- und Mietmarkt, der sich territorial unterschiedlich darstellt, ist es naheliegend, dass man vom einheitlichen Mietzins abgeht und eine preisliche Differenzierung anstrebt. Allerdings deutet nichts darauf hin, wie sich dieser differenzierte Landesmietzins berechnen lässt bzw. wer diesen errechnet. Dort, wo der Mietmarkt besonders stark entwickelt ist (in den Städten) bzw. wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, sind die größten nachteiligen Entwicklungen für Mieter zu erwarten.

#### PUNKT 8 - Ranglisten & Parameter

**Keine Tricks, um die Zahl der Anspruchsberechtigten einer Sozialwohnung künstlich nach unten zu schrauben. Kein diskriminierendes Punktesystem. Wesentliche Korrekture notwendig!**

Die neuen Kriterien für die Erstellung der Rangordnung sind tendenziell stringenter. Nur zwei Beispiele: Lohnabhängige, die mit den alten Kriterien auf 25 Punkte gekommen wären, bekommen mit den neuen 2-3 Punkte weniger. Bei den Menschen mit Beeinträchtigungen fehlen die Freibeträge. Der Zugang zu einer Sozialwohnung sollte für Opfer von häuslicher Gewalt erleichtert werden, indem man für solche Fälle Zusatzpunkte gewährt. Wie dem auch sei: Das Wohnproblem in Südtirol löst man nicht, indem man die Kriterien für Anspruchsberechtigte für den sozialen Wohnbau verschärft. Ähnliches Problem bei der "neuen EEVE", wo in der Rangliste jene belohnt werden, die von Beiträgen leben (gehen nicht in die EEVE ein) und jene bestraft werden, die Lohn Einkommen erzielen (werden in der EEVE angegeben). Im Wesentlichen muss die Berechnung der individuellen wirtschaftlichen Situation dahingehend korrigiert werden, dass wer ein lohnabhängiges Arbeitsverhältnis hat, einige Punkte mehr erhält. Was Gesuche/Ranglisten betrifft: Die Ranglisten sind in Zukunft auf Bezirksebene zu führen und nicht auf Gemeindeebene. Im Allgemeinen sollten die Behandlung von Gesuchen mehr auf Bezirksebene erfolgen.

#### PUNKT 9 - Kommissionen / Kompetenzzentren

**Wesentliche Einrichtungen sind bereits im Landesgesetz zu erwähnen und ihre Rolle ist dort zu verankern.**

In den Mieterkommissionen sollten anstellen des Vertreters der jeweiligen Gemeinde ein Vertreter des Bezirks sitzen. Dadurch kann die Anzahl der Kommissionen von 116 auf 8 reduziert werden. Gleichzeitig vermisst man andere Kompetenzzentren, z.B. eine Landesagentur für die Entwicklung des Wohnbaus, welche den Markt beobachtet und das Angebot und die Nachfrage zusammenbringt, sowie als Beobachtungsstelle fungiert, den Wohnbaubedarf ermittelt, die Gemeindeprogramme koordiniert.

#### PUNKT 10 - Nachfolge

##### **Übertragung von Sozialwohnungen an die Kinder von Anspruchsberechtigten nur unter gewissen Voraussetzungen**

Die Mietverträge der Wohnungen sollten nur dann an Kinder weitergegeben werden können, wenn sie die sozioökonomischen Voraussetzungen für eine Sozialwohnung erfüllen und seit 5 oder mehr Jahren in der Wohnung der Eltern wohnen. Die Anwendbarkeit auf bestehenden Verträgen ist zu prüfen. Für besonders belastende Fälle (häusliche Gewalt, Behinderung, Drogenabhängigkeit usw.) sind Ausnahmen vorzusehen.

#### PUNKT 11 - Qualität geht vor. Kein Zeitdruck

##### **Südtirol braucht ein gutes neues Gesetz zum sozialen und öffentlichen Wohnbau, nicht ein eilig verabschiedetes. Es gilt das Prinzip: gut Ding braucht Weile.**

Das geltende Gesetz für den sozialen und geförderten Wohnbau aus dem Jahr 1998 ist reformbedürftig, doch in seinen wesentlichen Zügen funktioniert es. Vorschlag: Abwarten, bis im Mai 2022 die Änderungen am Gesetz Raum & Landschaft verabschiedet sind. In der Zwischenzeit, einen Partizipationsprozess mit den Sozialpartnern anstoßen. Auf der späteren, solideren normativen Basis, das Gesetz "Öffentlicher und sozialer Wohnbau" neu aufsetzen.

#### AFI-Arbeitsstisch "Öffentlicher und sozialer Wohnbau"

Donatella Califano (SGBC/SL)  
Dodo Detassis (UIL-SGK)  
Andreas Dorigoni (ASGB)  
Josef Lazzari (CGIL/AGB)  
Doriana Pavanello (CGIL/AGB)  
Herbert Schatzer (KVV)  
Leo Resch (KVV Arche)  
Luciano Nervo (ACLI)  
Alexander Pancheri (SGBC/SL)  
Maurizio Surian (CGIL/AGB & Centro casa)

Christian Troger (UIL-SGK)

Tony Tschenett (ASGB)

Koordinierung der Arbeiten und Textverfassung

Stefan Perini (AFI)