



Abschlussbericht

Arbeitstisch Wohnreform 2025

1 Ziel des Arbeitstisches

Der Arbeitstisch zur Wohnreform 2025 wurde im März 2025 auf Betreiben der Gremien des AFI | Arbeitsförderungsinstitut aktiviert, nachdem der Gesetzentwurf 41/25-XVII („Wohnreform 2025“) am 28.02.2025 von der Südtiroler Landesregierung eingebracht worden war. Eingeladen wurden Vertreter:innen der Gewerkschaften, Genossenschaftsverbände, CentroCasa-Mieterschutz, Arche im KVV, Plattform Land und zahlreiche weitere Expert:innen, die sich in den vergangenen Jahren mit Themen der Südtiroler Wohnbaupolitik beschäftigt haben. Die Treffen des Arbeitstisches fanden zwischen März und Mai 2025 sowohl in Präsenz als auch online statt (eine Übersicht der Treffen sowie der Teilnehmenden findet sich im Anhang des vorliegenden Dokuments). Die Treffen wurden von Mitarbeiter:innen des AFI | Arbeitsförderungsinstitut koordiniert, moderiert und dokumentiert.

Der Arbeitstisch hatte das vorrangige Ziel, den von der Südtiroler Landesregierung vorgelegten Gesetzentwurf gemeinsam zu analysieren, zu diskutieren und zu bewerten. Dazu wurden die bedeutendsten Maßnahmen des Entwurfs kritisch begutachtet, sowie auf Vorzüge aber auch mögliche Nachteile überprüft. Zu zahlreichen Maßnahmen konnten auch Ergänzungen oder Änderungsvorschläge gesammelt werden.

Die zentralen Erkenntnisse der Diskussionen sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

2 Allgemeine Anmerkungen zum Gesetzentwurf

Die zentrale Frage, die sich aus den Zielvorgaben des Arbeitstisches ergibt, lautet: **Ist der vorliegende Gesetzentwurf „Wohnreform 2025“ geeignet, den aktuellen Wohnungsnotstand schnell und wirksam zu bewältigen?**

Allgemein lässt sich festhalten: Der vorgelegte Entwurf korrigiert zwar einige Schwachstellen der bisherigen Gesetzgebung, stellt aber **keinen grundlegenden Paradigmenwechsel** dar. Ihm **fehlt ein klares Leitmotiv** – ein zentrales Ziel, aus dem sich wirkungsvolle Maßnahmen ableiten lassen. Zudem wurde es **versäumt, den tatsächlichen Wohnraumbedarf umfassend zu erheben** und darauf aufbauend klare Reformziele zu definieren. Ohne eine fundierte Analyse bleibt unklar:

- Wie viele Wohnungen werden in welchen Gemeinden benötigt?
- Welche Art von Wohnraum ist erforderlich (Mietwohnungen oder Eigentum)?
- Für welche Zielgruppen muss Wohnraum geschaffen werden (Familien, Singles, Arbeitnehmer:innen, Senior:innen)?
- Inwiefern muss die öffentliche Hand durch klare, gesetzliche Rahmenbedingungen bzw. durch den direkten Eingriff in den Markt tätig werden oder gedenkt man vielmehr, die Lösung des Wohnproblems der Privatwirtschaft zu überlassen?

Eine solche Erhebung würde die Grundlage für präzise Reformziele schaffen, die durch maßgeschneiderte Maßnahmen effektiv umgesetzt werden könnten. Zudem ließe sich anhand klar definierter Vorgaben die Wirksamkeit der Maßnahmen bewerten und bei Bedarf nachjustieren. Schließlich würde eine fundierte Bedarfsanalyse auch eine **gezielte und bedarfsgerechte Verteilung der verfügbaren finanziellen Mittel** ermöglichen.

Ein großes Problem, das in besonderer Weise - aber nicht nur - die Landeshauptstadt betrifft, ist **die mangelnde Bereitstellung von Baugrund**. Die Gemeinden müssen im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes auch eine Erhebung des Wohnbedarfs, der leerstehenden Gebäude und ungenutzter oder aufgelassener erschlossener Flächen durchführen, sowie Ziele zur Deckung des Wohnbedarfs definieren, die auch mit einem Zeitplan zur Umsetzung verbunden sein müssen (LG 9/2018, Art. 51). Hier wäre sicherzustellen, dass die Gemeinden eine ausreichende Anzahl an Grundstücken für den Neubau oder die Wiedergewinnung einplanen – wobei aus ökologischen Gründen der Wiedergewinnung und der Reaktivierung von Leerständen Vorrang gegeben werden muss. In diesen Prozess müssten auch – wie auch im LG 9/2018 für die Erstellung der Gemeindeentwicklungsprogramme für Raum und Landschaft vorgesehen – verstärkt gemeinnützige Bauträger bzw. Wohnbaugenossenschaften einbezogen werden (Art. 51 Abs. 2: „Die Gemeinden erarbeiten das Gemeindeentwicklungsprogramm im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens, das die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen, der Verbände und der Interessensgruppen gewährleistet.“). So könnte die **Initiative gemeinnütziger Organisationen** gefördert werden, indem man ihnen ermöglicht, **bestehende oder bebaubare Flächen zu identifizieren**, die saniert, wiedergewonnen oder für den geförderten Wohnbau genutzt werden können.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wie etwa der Einschränkung der Kurzzeitvermietung, konzentriert sich der Entwurf hauptsächlich auf **Anpassungen bestehender Maßnahmen**. Die weiterhin starke **Förderung des Wohnungseigentums** ist zwar nachvollziehbar, sollte jedoch **nicht oberste Priorität** haben. Angesichts der steigenden Immobilienpreise, der schwindenden finanziellen Mittel der Mittelschicht sowie sich wandelnder demografischer und gesellschaftlicher Verhältnisse muss ein Umdenken stattfinden: Die Bereitstellung **leistbaren Mietraums sollte noch stärker in den Fokus rücken**. Kurzfristig wirksame Maßnahmen, wie der gemeinnützige Mietwohnbau, das Vorkaufsrecht für das WOBI bei preisgebundenen Wohnungen, die Anmietung ungenutzter konventionierter Wohnungen durch das WOBI sowie eine striktere Regulierung der Kurzzeitvermietung, sind **richtige Ansätze** – allerdings in der vorliegenden Form noch **nicht ausreichend**.

Ein weiteres Problem ist die **mangelnde Transparenz des Entwurfs**. Die stark fragmentierte Struktur, die sich auf sechs bestehende Gesetze bezieht, erschwert die Analyse und Bewertung erheblich. Um Bürgernähe und Partizipation zu gewährleisten, wäre die Erarbeitung eines Textes notwendig, aus dem die angebrachten Änderungen oder Ergänzungen an den ursprünglichen Texten deutlicher hervortreten (etwa durch eine direkte Gegenüberstellung der ursprünglichen mit den neuen Textstellen im Kontext des jeweiligen Artikels).

Faktisch verweist der Entwurf stark auf **Beschlüsse und Verordnungen** der Südtiroler Landesregierung. Wenn diese zum einen eine **flexible und zeitnahe Reaktion** auf veränderte Bedingungen ermöglichen, fehlt an einigen Stellen allerdings **das rechtliche und planerische Fundament**. Darüber hinaus werden solche Beschlüsse nicht im Südtiroler Landtag oder in beratenden Kommissionen diskutiert, wodurch eine demokratische Mitsprache und Korrekturmöglichkeit weitgehend entfällt. Es wäre daher von Nöten, eine **ausgewogene Kalibrierung zwischen gesetzlicher Regelung, Durchführungsverordnungen und Beschlüssen** anzustreben: Grundlegende Prinzipien und Zielsetzungen sollten im Gesetz verankert werden, während Anpassungen an spezifische oder neue Gegebenheiten durch Verordnungen erfolgen können. Gerade eine Zweckbindung der Mittel (zum Beispiel für Einnahmen aus der Kontrolltätigkeit) könnte und sollte durchaus im Gesetz verankert werden. Grundsätzlich sind Durchführungsverordnungen Beschlüssen zu bevorzugen, weil sie mehr planerische Sicherheit bieten.

3 Anregungen zu einzelnen Maßnahmen

3.1 Gemeinnütziger Wohnbau

Die Erweiterung der **Förderung auf den Neubau gemeinnütziger Mietwohnungen ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung**. Ebenso positiv zu bewerten ist die **Möglichkeit, Mietwohnungen über ein Überbaurecht zu errichten**, das von öffentlichen Körperschaften wie auch privaten Eigentümern gewährt werden kann, und dafür Fördermittel zu erhalten. Es ist allerdings nicht ganz nachvollziehbar, warum ein Überbaurecht, das von privaten Eigentümern gewährt wird, 20 Jahre über die Laufzeit der vorgesehenen Bindung (30 Jahre) hinaus notwendig sein sollte (Art. 8). Die **Angleichung an die Dauer der Bindung**, wie sie auch im Falle einer Gewährung des Überbaurechts seitens einer öffentlichen Körperschaft vorgesehen ist, sollte für den Zweck des Gesetzes eigentlich ausreichend sein. Dadurch könnten nicht zuletzt private Grundstücks- oder Immobilieneigentümer einen zusätzlichen Anreiz erhalten, gemeinnützigen Bauträgern das Überbaurecht einzuräumen, womit, folglich, das Angebot an verfügbaren Grundstücken erweitert würde.

Soll der gemeinnützige Wohnbau tatsächlich als „dritte Säule“ des Wohnungsmarktes fungieren und in den kommenden Jahren mehrere hundert Mietwohnungen schaffen, sind die **aktuell vorgesehenen Finanzmittel nicht ausreichend**. Die derzeit geplanten Geldmittel – 2,5 Mio. Euro für 2025 sowie jeweils 5 Mio. Euro für 2026 und 2027 – sind deutlich zu gering. Geht man von Förderkosten von 80.000 bis 100.000 Euro pro Wohnung aus, könnten damit jährlich nur etwa 50 Wohneinheiten finanziert werden. **Um einen spürbaren Effekt zu erzielen, müssten die Mittel daher erheblich aufgestockt werden**.

Zudem könnten gemeinnützige Wohnbauträger die Möglichkeit erhalten, Wohnungen an Organisationen oder Körperschaften zu vermieten, die öffentliche Dienstleistungen erbringen und diese anschließend ihren Mitarbeitenden zur Verfügung stellen. Dies betrifft beispielsweise Seniorenwohnheime, Bezirksgemeinschaften oder den Sanitätsbetrieb, die zunehmend Unterkünfte für ihre Mitarbeitenden benötigen. Bereits jetzt gibt es entsprechende Anfragen an gemeinnützige Wohnbauträger. Die Gewerkschaftsvertreter:innen merken an, dass „temporary homes“ dieser Art auch die Gefahr einer zunehmenden Abhängigkeit vom jeweiligen Arbeitgeber mit sich bringen. Zudem sei nicht klar, ob eine vergünstigte Vermietung an Berufskategorien mit hohem Einkommen (z.B. Ärzte) im Sinne der sozialen Gerechtigkeit wirklich notwendig wäre. Andererseits handelt es sich hierbei auch um eine Möglichkeit, dringend benötigte Fachkräfte anzuziehen und zu binden, die unerlässliche Dienste für die Gesellschaft anbieten würden. Der Vorschlag muss noch weiter ausgearbeitet und vertieft werden.

Eine sinnvolle Ergänzung wäre auch die **Förderung des Grundstückskaufs für gemeinnützige Gesellschaften** zum Zweck der Wiedergewinnung oder Errichtung von geförderten Eigentumswohnungen. Diese Förderung ist in LG 13/1998 Art. 87, Absatz 11 vorgesehen (im Ausmaß von bis zu 50% der gesetzlichen Baukosten), wird aber durch den Beschluss Nr. 372 vom 14.03.2011 lediglich den Gemeinden zugestanden. Es wäre notwendig, den genannten Beschluss zu überarbeiten, um **gemeinnützigen Genossenschaften/Gesellschaften ohne Gewinnabsicht den Zugang zu Fördermitteln für den Erwerb von Grundstücken für den geförderten Wohnbau** zu ermöglichen.

Eine Ausweitung auf gemeinnützige Gesellschaften würde vor allem Wohnbaugenossenschaften deutlich mehr Spielraum bei der Suche nach geeigneten Grundstücken bieten, um eigenständig Projekte für den geförderten Wohnbau zu initiieren und umzusetzen (ohne auf die Initiative der Gemeinden warten zu müssen, die gefördertes Bauland zur Verfügung stellt). Die Genossenschaften bzw. gemeinnützige Gesellschaften würden die Flächen erwerben – nach vorheriger Bewertung der Angemessenheit des Kaufpreises durch das Amt für Liegenschaftsschätzungen der Provinz (vgl. Art. 34/bis der Durchführungsverordnung). Die Provinz könnte einen Beitrag in Höhe von 50% bis 80% der Baukosten für das auf der Fläche zulässige Bauvolumen leisten. Anschließend würden auf diesen Flächen die Bindungen des geförderten Wohnbaus eingetragen.

Exkurs: Juristische Personen als Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften?

Auf regionaler Ebene – unabhängig vom aktuellen Gesetzentwurf, aber derzeit in der regionalen Kommission für das Genossenschaftswesen in Diskussion – sollte eine **gesetzliche Regelung geschaffen werden, die es Genossenschaften erlaubt, auch juristische Personen (Gesellschaften, Stiftungen, öffentliche Einrichtungen) als Mitglieder aufzunehmen**. Dadurch könnte die finanzielle und administrative Basis der Genossenschaften gestärkt werden, was insbesondere für langfristige Projekte wie den gemeinnützigen Mietwohnungsbau entscheidend wäre. Eine solche Regelung könnte dazu beitragen, Genossenschaften als zentrale Akteure im Bau und in der Verwaltung von Mietwohnungen zu etablieren. Auch dieser Vorschlag wäre im Detail noch einmal genau zu analysieren und zu bewerten.

3.2 Konventionierung: 100% Wohnen für Ansässige

Die 100%ige Konventionierung auf alle Baumasse zu Wohnzwecken in Mischgebieten (Neuerrichtung und Umwidmung bestehender Baumasse, Erweiterung bestehender Baumasse um mehr als 20%, Erhöhung der Anzahl an Wohnungen durch Wiedergewinnung) **ist grundsätzlich positiv zu bewerten**. Sie trägt dazu bei, Spekulation zu verhindern und zu vermeiden, dass neu errichteter Wohnraum dem Zweitwohnungsmarkt zugeführt wird.

Bereits jetzt gilt die 100%ige Konventionierung für 25 Gemeinden und 26 Fraktionen mit einem Zweitwohnungsanteil von über 10%. Eine mögliche Ausweitung auf das gesamte Siedlungsgebiet wird auch vom AFI-Arbeitsstisch Wohnreform 2025 kontrovers diskutiert.

Eine konsequente 100%ige Konventionierung hätte den Vorteil, eine einheitliche Regelung für die gesamte Provinz zu schaffen und ein klares Bekenntnis zur politischen Zielsetzung abzugeben: Wohnraum soll künftig ausschließlich zur Deckung des Grundwohnbedarfs errichtet werden. Südtirol braucht keine weiteren Zweitwohnungen oder Spekulationsobjekte – insbesondere nicht vor dem Hintergrund, dass bebaubare Flächen ohnehin knapp sind und aus ökologischen sowie Gründen des Landschaftsschutzes so wenig wie möglich zusätzlich versiegelt werden sollten. Ein großer Teil des Wohnungsbestandes ist nicht konventioniert, bis 2027 wird zudem für zahlreiche Immobilien die Bindung hinfällig, was das Angebot an „freier“ Wohnkubatur zusätzlich erweitert. Anstatt neue Zweitwohnungen zu schaffen, sollte sich die Nachfrage auf bestehende Objekte verlagern – so fließen Investitionen in die Sanierung und sinnvolle Wiedergewinnung bereits bestehender Strukturen.

Ein zusätzlicher Anstieg der Wohnraumpreise ist grundsätzlich nicht zu erwarten (einen Sonderfall könnte in diesem Zusammenhang die Gemeinde Bozen mit einem sehr niedrigen Zweitwohnungsanteil bilden: Da die Preisunterschiede zwischen „konventioniertem“ und „freiem“ Wohnungsmarkt sehr gering sind, könnte sich das Wohnen etwas verteuern. Andererseits muss zur Kenntnis genommen werden, dass in Bozen bereits jetzt schon „freie“ Neubauwohnungen als Spekulationsobjekte angekauft werden).

Etwaige Ausnahmen oder Anpassungen könnten bei Bedarf später gezielt ergänzt werden – anstatt von Beginn an Schlupflöcher zu schaffen, die das ursprüngliche Ziel verwässern. Eine erste Lockerung der Regelung beim Wohnen mit Preisbindung scheint bereit beschlossene Sache zu sein. In welchem Ausmaß die zusätzlichen Preisabschläge für die Wohnungen mit Preisbindung zu erwarten sind, ist schwer abschätzbar und wird wohl Gegenstand von Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Bauträger sein. Es wäre schade, wenn hier keine allgemeine, verbindliche Regelung eingeführt würde.

Die große Mehrheit der Teilnehmenden, darunter alle Gewerkschaftsvertreter:innen, sprechen sich für die 100% Konventionierung ohne Einschränkungen aus.

Im Rahmen der Diskussion um die 100%-Konventionierungspflicht werden auch Szenarien für mögliche Ausnahmen geprüft. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf **strukturschwachen Gebieten und abwanderungsgefährdeten Gemeinden**. Für diese Gebiete könnten differenzierte Ansätze in Betracht gezogen werden, um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken. Denkbar wären beispielsweise eine **Aufweichung der Konventionierungspflicht bis zu einem bestimmten Schwellenwert an Zweitwohnungen**: Dies könnte einen moderaten Zuwachs an Zweitwohnungen in strukturschwachen Gebieten ermöglichen.

In abwanderungsgefährdeten Gebieten könnte die Möglichkeit einer einfacheren Eigentumsbildung für die nächste Generation (Beispiel: Bau einer Wohnung für Nachkommen, die im Ausland studieren) einen Anreiz bilden, nach erfolgter Ausbildung wieder in die Ursprungsgemeinde zurückzukehren. Andererseits sollte dies in den meisten Fällen auch durch den Bau von konventioniertem Wohnraum möglich sein.

Es ist entscheidend zu betonen, dass **Ausnahmen von der Konventionierungspflicht strikt auf wenige, klar definierte strukturschwache Gebiete beschränkt bleiben müssten**. Eine Ausweitung auf Gemeinden mit Wohnungsnot, hoher urbanistischer Dichte oder intensiver touristischer Nutzung wäre kontraproduktiv und würde die Ziele der Konventionierung untergraben. Falls es (aus politischen Gründen) notwendig sein sollte, fallweise von der 100% Konventionierung abzuweichen, könnte man den **freien Anteil auch mit höheren Baukostenabgaben belegen**, um damit etwa den sozialen Wohnbau oder die Errichtung von leistbaren Mietwohnungen zu finanzieren oder die Reaktivierung der Leerstände zu fördern.

3.3 Einfacherer Zugang zu Wohnraum für Ansässige

Die Lockerung der Zugangskriterien kann den Zugang zum Wohnungsmarkt für Ansässige erleichtern, birgt jedoch gleichzeitig die Gefahr, die soziale Gerechtigkeit zu unterminieren: **Personen, die bereits eine angemessene Eigentumswohnung in gut erreichbarer Nähe zu ihrem Arbeitsplatz besitzen, sollten keinen zusätzlichen Zugang zu konventioniertem Wohnraum erhalten** – da dieser sonst für jene verknappert würde, die tatsächlich darauf angewiesen sind. Die Konventionierung sollte vorwiegend den Zweck

erfüllen, **Erstwohnungen** für die ansässige Bevölkerung bereitzustellen. Das Belegen von konventionierten Wohnungen als Zweitwohnungen für Arbeitszwecke ist teilweise nachvollziehbar, sollte aber in diesem Sinne beschränkt bleiben.

Die Streichung von Art. 39, Absatz 2 in LG 9/2022 wird kontrovers diskutiert. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Besetzung einer konventionierten Wohnung bei gleichzeitigem Eigentum an einer angemessenen, erreichbaren Wohnung ohne Bindung möglich sein soll (ohne diese mit einer Bindung zu versehen, wie im LG9/2022 vorgesehen).

Andererseits könnte eine Vereinfachung der Kriterien dazu beitragen, die Kontrollen zu erleichtern (durch einfachen Rückgriff auf die Wohnsitzmeldung) und sicherzustellen, dass die Zuteilung fairer und transparenter erfolgt.

Eine konkrete Überprüfung des tatsächlichen Wohnsitzes (jenseits einer einfachen Abfrage des Melderegisters) bleibt trotzdem nach wie vor schwierig und aufwändig.

3.4 Verlängerung der Sozialbindung

Die Verlängerung der Sozialbindung wird von allen Teilnehmenden positiv bewertet, weil sie die Spekulation mit öffentlich geförderten Wohnungen einschränkt.

Es wird auch der Vorschlag einer „ewigen“ Sozialbindung diskutiert: Öffentlich geförderte Wohnungen sollten ihre soziale Funktion nicht nach einer bestimmten Zeit automatisch verlieren, außerdem ließen sich diese Wohnungen nach Ablauf der Sozialbindung zu den gleichen Bedingungen (und Preisen) verkaufen, wie (nicht geförderte) konventionierte Wohnungen.

Arche im KVV spricht sich für die 30-jährige Sozialbindung aus, da nach deren Auslaufen die Konventionierung greift, welche ebenfalls dazu geeignet ist, Immobilienspekulation zu unterbinden. Die Sozialbindung auf unbegrenzte Zeit wäre politisch hingegen deutlich schwerer durchsetzbar.

Auch die Möglichkeiten einer vorzeitigen Löschung der Sozialbindung werden besprochen. In diesem Fall müssten die Rückkaufsummen hoch genug angesetzt werden (zumindest im entsprechenden Gegenwert des ursprünglichen Förderbeitrags im Verhältnis zum damaligen Kaufpreis) um Spekulation zu vermeiden. Auch die Zeiträume, innerhalb derer eine Freischreibung der Wohnung möglich ist, wären ausführlicher zu diskutieren (der vorliegende Gesetzentwurf erlaubt in Art. 7 die Freischreibung durch Verzicht auf die Wohnbauförderung jederzeit: Im ersten Bindungsjahrzehnt ist der empfangene Förderbeitrag + gesetzliche Zinsen rückzuerstatten, im zweiten Bindungsjahrzehnt müssen 65% des Förderbeitrages + Zinsen in den ersten 5 Jahren bzw. 40% des Förderbeitrages + Zinsen in den zweiten 5 Jahren entrichtet werden; in LG 13/1998 muss im ersten Bindungsjahrzehnt der volle Betrag ohne Zinsen, im zweiten Jahrzehnt für jedes fehlende Jahr bis zum Ende der Sozialbindung 10% des einmaligen Beitrages gezahlt werden).

Diese Maßnahme würde langfristig zur Stabilisierung von leistbarem Wohnraumbestand beitragen und **verhindern, dass geförderte Wohnungen zu früh dem freien Markt zugeführt werden.**

3.5 Kontrollen gegen Missbrauch der Sozialbindung und Konventionierung

Die Verschärfung der Kontrollen, Anhebung der Bußgelder sowie die Bündelung der Überprüfungsaufgaben beim Amt für Wohnbauaufsicht sind grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass allein durch Kontrollen und Sanktionen keine zusätzlichen Wohnungen automatisch dem Mietmarkt zugeführt werden.

Bereits jetzt führen die Gemeinden halbjährliche Erhebungen über den Bestand an konventionierten Wohnungen durch, aus denen ersichtlich ist, welche Wohnungen nicht bewohnt sind. **Diese Listen sollten künftig um das Ablaufdatum der Konventionierung ergänzt werden, um eine bessere Planung der zukünftigen Wohnraumsituation zu ermöglichen.** Die halbjährlich aktualisierten Listen der Gemeinden enthalten hunderte konventionierte Wohnungen, die als nicht besetzt aufscheinen. Es wäre dringend zu überprüfen, ob es sich hierbei lediglich um Mängel in der Datenerhebung seitens der Gemeinden handelt (was zu beheben und laut Art. 39 Abs. 9 LG 9/2022 durch die Agentur für Wohnbauaufsicht zu sanktionieren wäre) oder ob es sich um tatsächlich unbesetzte Wohnungen handelt. In letzterem Fall könnten bereits jetzt (Art. 39, Abs. 4-bis LG 9/2022) das WOBI diese Wohnungen zum Landesmietzins anmieten (was aus verschiedenen Gründen wenig Sinn hat – die Verwaltung von verstreuten Mietwohnungen würde das WOBI wohl vor zu große Herausforderungen stellen) oder die Gemeinden Personen namhaft machen, welche diese Wohnungen zum Landesmietzins anmieten könnten. Das Verfahren der Namhaftmachung müsste über eine Gemeindeverordnung geregelt werden. Bisher wurden diese Möglichkeiten offenbar nicht zufriedenstellend umgesetzt.

Es bedarf daher zusätzlicher **Maßnahmen, um verfügbares Angebot an konventionierten Wohnungen und der offenkundig bestehenden Nachfrage zusammenzuführen.** Denkbar wäre die Einrichtung einer Online-Plattform, einer spezialisierten Vermittlungsagentur oder die stärkere Einbindung von Non-Profit-Organisationen, da sich die Gemeinden in dieser Hinsicht als wenig effektiv erwiesen haben. Idealerweise sollte diese Vermittlungsstruktur auf übergemeindlicher Ebene – etwa auf Bezirksebene – verankert sein, da sich der Wohnbedarf vieler Menschen häufig auch in benachbarten Gemeinden sinnvoll decken lässt. Wichtig wäre eine ausreichende personelle und finanzielle Ausstattung für diese zu schaffende Vermittlungsagentur(en).

Zudem sollte geprüft werden, ob die **aus verhängten Strafen erzielten Einnahmen zweckgebunden eingesetzt werden könnten** – etwa zur Aufstockung des Bestandsnutzungsfonds oder des Garantiefonds für Vermietende oder aber zur Finanzierung oben genannter Vermittlungsagenturen bzw. -plattformen.

3.6 Unterkünfte für Mitarbeitende in aufgelassenen Beherbergungsbetrieben oder Sondernutzungszonen

Diese Maßnahme darf nicht unterschätzt werden, da sie in Gebieten mit starker touristischer Präsenz tatsächlich zur Entlastung des Erstwohnungsmarktes beiträgt. In diesen Gemeinden besteht eine besonders hohe Nachfrage nach Wohnraum von Personal, das im Tourismussektor arbeitet. Derzeit wird

ein erheblicher Teil der verfügbaren Mietwohnungen – es handelt sich vor allem auch um konventionierte Wohnungen - von Arbeitskräften aus der Hotellerie und Gastronomie belegt. Eine Analyse für das Grödner-tal geht etwa von rund 2.000 Arbeitnehmer:innen ohne festen Wohnsitz in Südtirol aus (Daten betreffend 2023, Quelle: Amt für Arbeitsmarktbeobachtung), welche die Nachfrage nach günstigen – eben oft konventionierten – Mietwohnungen stark erhöhen.

Die Möglichkeit, spezielle Unterkünfte für Mitarbeitende zu errichten, kann diesen Wohnraum wieder für die ansässige Bevölkerung frei machen. **Daher könnte diese Maßnahme noch weiter ausgebaut werden.** Da Mitarbeiterunterkünfte oft nur saisonal genutzt werden, müssen sie nicht denselben baulichen und infrastrukturellen Anforderungen entsprechen wie reguläre Erstwohnungen. Der Gesetzentwurf setzt hier erste Schritte, die weiterentwickelt werden sollten.

Gegen diesen Vorschlag spricht, dass mit der im Gesetzentwurf vorgesehenen Möglichkeit der Errichtung von Mitarbeiterunterkünften in aufgelassenen Beherbergungsbetrieben **ohne Änderung der Zweckbestimmung** den Gemeinden Einnahmen durch den Planungsmehrwert entgehen (vgl. LG 9/2018 Art. 19), die zu Lasten der Beherbergungsbetriebe gehen müssten. Hier wäre im Gesetz vor allem genauer zu definieren, welche Eigenschaften die Unterkünfte für Mitarbeitende besitzen dürfen und wie diese von „normalen“ Wohnungen zu unterscheiden sind (Wer darf darin wohnen? Nur die Arbeitnehmenden oder auch ihre Familien? Für welchen Zeitraum? Zu welchen Bedingungen?)

Grundsätzlich sollten auch weitere Möglichkeiten geprüft werden, um Hotels dazu zu bewegen ihre Mitarbeitenden wieder verstärkt innerhalb der eigenen Strukturen unterzubringen. **Eine Erweiterung der Kapazitäten für die Unterbringung von Gästen muss zwingend mit einer gleichzeitigen Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten für Mitarbeitende einhergehen.** Gleiches gilt, wenn aufgrund von Qualitätssteigerungen mehr Personal benötigt wird. Wichtig wäre hierbei zu beachten, dass **Mitarbeiterunterkünfte im Leerstand** bzw. in der bestehenden Baumasse verwirklicht werden, ohne neuen Flächenverbrauch zu induzieren. Eventuell könnte dieses Ziel auch über eine **Förderung** für die Errichtung von Mitarbeiterunterkünften im Leerstand erreicht werden. Ein ähnlicher Ansatz (über die Förderung) ließe sich auch auf andere Bereiche (Mitarbeiterunterkünfte für Industrie- und Handwerksbetriebe oder Wohnplätze für Studierende und Mitarbeitende der Universität) verfolgen. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Unterkünften für Mitarbeitende künftig nicht nur im Tourismussektor, sondern auch **in anderen Branchen mit Fachkräftemangel von zentraler Bedeutung sein. Dieser Aspekt muss weiter vertieft werden** – es gilt, konkrete Vorschläge zu erarbeiten, wie der wachsende Bedarf an Mitarbeiterunterkünften langfristig und bedarfsgerecht gedeckt und gleichzeitig die Bedürfnisse der Mitarbeitenden berücksichtigt werden können. Es gilt abzuwägen, was für diese neue Wohnkategorie der „Mitarbeiterunterkünfte“ (nur für den zeitweiligen Aufenthalt, gebunden an einen Arbeitsplatz, auch außerhalb der Siedlungsgrenzen/Wohngebiete) spricht und welche Probleme damit verbunden sein könnten (Wohnrecht nur für die Dauer des Arbeitsvertrages, nur für klassische „Gastarbeiter“, keine Teilnahme am sozialen Leben).

3.7 Maßnahmen zur Eindämmung der Kurzzeitvermietung

Dieser Aspekt wurde in der Diskussion nur am Rande behandelt. Es fällt schwer abzuschätzen, wie groß ihr Effekt sein wird und ob sie ausreichen, um freiwerdende Wohnungen tatsächlich dem regulären Mietmarkt zuzuführen. Dies hängt auch von der Wirksamkeit anderer Maßnahmen ab, insbesondere vom **Garantiefonds für Vermietende** sowie von der **Ausweitung der Kontrollen** (siehe dazu die entsprechenden Verbesserungsvorschläge).

Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen (Tätigkeit nur am Wohnsitz der Person/Rechtssitz des Unternehmens; Eintragung in Handelsregister; Nachweis der beruflichen Qualifikation) gelten laut Art. 51 (Übergangsbestimmungen) nur für Betriebe, die ihre Tätigkeit nach dem 16. August 2022 gemeldet haben. Außerdem gilt eine Anpassungsfrist von 2 Jahren. Damit haben diese Maßnahmen hauptsächlich vorbeugenden Charakter, sind allerdings nur sehr eingeschränkt in der Lage, das bereits erfolgte Abdriften von Wohnungen in die Kurzzeitvermietung (über 5.000 Wohnungen bis 2022, ASTAT) rückgängig zu machen bzw. diese Wohnungen wieder dem Erstwohnungsmietmarkt zuzuführen. Am ehesten könnten in dieser Hinsicht jene Maßnahmen wirken, die auf eine stärkere Kontrolle konventionierter Wohnungen abzielen, welche entgegen ihrer Zweckbestimmung touristisch vermietet werden.

Des Weiteren wäre zu klären, aus welchen Gründen die Gültigkeit der Maßnahmen lediglich für Tätigkeitsmeldungen am dem 16. August 2022 festgesetzt wurde.

Schließlich bleibt abzuwarten, wie sich das Urteil des Staatsrates 2928 vom 7. April 2025 auf die geplanten Maßnahmen auswirkt, welches die Regulierung der nicht-unternehmerischen Vermietung (bis zu 4 Wohnungen) an Touristen durch die öffentliche Verwaltung in Frage stellt.

Ein entscheidender Punkt, der im Gesetzentwurf nicht enthalten ist, ist die Möglichkeit eines **steuerlichen Anreizes**, um die langfristige Vermietung zur Deckung des Grundwohnbedarfs attraktiver zu gestalten. Denkbar wären:

- **Reduzierung der GIS** (Gemeindeimmobiliensteuer) für Wohnungen, die als Erstwohnung vermietet werden, zum Beispiel mit einem finanziellen Ausgleich für die Gemeinden durch das Land.
- **Ausweitung der „cedolare secca“** (pauschale Besteuerung auf Mieteinnahmen) auf weitere Gemeinden, um Anreize für langfristige Vermietungen zu schaffen (was allerdings in die Steuergesetzgebung, also in die Zuständigkeit des Staates fällt; aktuell gilt die Anwendbarkeit der „cedolare secca“ in 6 Südtiroler Gemeinden, weitere 16 Gemeinden sollen nach Auskunft von Landesrat Peter Brunner bald folgen. Die entsprechenden Verhandlungen mit dem Ministerium seien im Gange, Knackpunkt seien unter anderem die zu erwartenden Mindereinnahmen des Staates durch die Anwendung der „cedolare secca“, die zu kompensieren seien).

Diese steuerlichen Anreize könnten einen erheblichen Beitrag dazu leisten, Wohnraum wieder dem regulären Mietmarkt zuzuführen.

3.8 Bausparen

Der Vorschlag, den Darlehenshöchstbetrag für alle Antragstellenden auf das Dreifache des angesparten Kapitals festzulegen, wurde nach der 2. Diskussionsrunde fallengelassen, da die „Bevorzugung“ der öffentlich Bediensteten beim Darlehenshöchstbetrag deshalb zustande kommt, weil hier nur 36% der Abfertigung (gegenüber 100% der Abfertigung von Privatangestellten) in den Pensionsfonds einfließen. Insofern schafft diese Regelung einen Ausgleich und ermöglicht öffentlich Bediensteten erst einen vergleichbaren Darlehensbetrag. Eine Gleichsetzung der Darlehenshöchstbeträge ließe sich allenfalls durch eine Änderung der kollektivvertraglichen Regelung erreichen (Erhöhung des Abfertigungsanteils, der in den Pensionsfonds eingezahlt wird).

Die **Wiedereinführung des „Bullet-Modells“** wurde am Arbeitstisch diskutiert, ohne eingehende technische Prüfung sollte davon aber abgesehen werden. Bei diesem Modell erfolgt während der Laufzeit des Darlehens lediglich die Zahlung der Zinsen, während die gesamte Tilgung am Ende in einer einmaligen Zahlung erfolgt. Dies ermöglicht eine geringere monatliche Belastung während der Darlehenslaufzeit und könnte insbesondere für junge Kreditnehmer von Vorteil sein, die in den ersten Jahren nach Erwerb oder Bau einer Immobilie über weniger finanzielle Mittel verfügen. Die Tilgung am Ende der Laufzeit würde durch das angesparte Bausparguthaben erfolgen. Die Auswirkungen des „Bullet-Modells“ sind allerdings ziemlich unklar und vor allem nicht in jedem Fall vorteilhaft für die Kreditnehmer:innen. Wenn die Tilgung ans Ende der Kreditlaufzeit verlegt wird, besteht die Gefahr, dass zu wenig Rücklagen gebildet werden. Eine Alternative wäre es, die Tilgungsraten in den ersten Jahren der Kreditlaufzeit zu reduzieren oder überhaupt ein **„Lebenszyklusmodell“** anzuwenden, um den Betroffenen mehr finanziellen Spielraum zu bieten (geringere Tilgungsraten in der Anfangsphase kommen häufig Berufseinsteiger:innen oder jungen Familien zugute, steigende Raten im Lauf der Zeit lassen sich durch steigende Einkommen mit zunehmender Berufserfahrung kompensieren; familiäre und berufliche Veränderungen werden berücksichtigt; Möglichkeit zur Sondertilgung). Der Rückgriff auf flexiblere Rückzahlungsmodelle könnte dazu beitragen, den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern und gleichzeitig die **finanzielle Planungssicherheit der Kreditnehmer zu erhöhen**.

Eine grundsätzliche Frage wirft das Bausparen in der vorliegenden Form auch in Bezug auf dessen **soziale Gerechtigkeit** auf: Personen mit hohem Einkommen und damit auch einem hohen Bausparkapital im Pensionsfonds erlangen höhere Darlehensbeträge zum vergünstigten Zinssatz von 1% als Geringverdiener. **Es sollte geprüft werden, das Bausparen auf jene einzuschränken, die Anrecht auf den geförderten Wohnbau haben bzw. eine Einkommensgrenze einzuführen.**

Eine weitere Möglichkeit wäre, die Beiträge der Wohnbauförderung in den Bausparfonds einfließen zu lassen. Damit würde sich der Darlehenshöchstbetrag für Geringverdienende deutlich erhöhen – auch im Vergleich mit Bezieher:innen von hohem Einkommen, die kein Anrecht auf die Wohnbauförderbeiträge haben. Es sollte gleichzeitig aber auch berücksichtigt werden, dass das Bausparmodell in seiner ursprünglichen Zielsetzung nicht unbedingt dieselben sozialpolitischen Ansprüche wie etwa die Wohnbauförderung hatte (und man diese unterschiedlichen Zielsetzungen nicht zwangsläufig in dieser Maßnahme vereinen kann). Zu bedenken ist auch, dass gerade Geringverdienende (Reinigungspersonal, Saisonsarbeitskräfte, Verkaufspersonal, Handwerk...) häufig überhaupt nicht in einen Rentenfonds eingeschrieben sind und somit auch kein Anrecht auf das zinsbegünstigte Darlehen nach dem Bausparmodell geltend gemacht werden kann.

3.9 Vereinfachung der Wohnbauförderung

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Vereinfachung der Wohnbauförderung bezieht sich hauptsächlich auf die Berechnung der Beitragshöhe (fixer Grundbetrag in Abhängigkeit von der Familiengröße und dem Faktor der wirtschaftlichen Lage FWL – Artikel 5 Absatz 5) und das Heranziehen der Katasterkategorie der Wohnung (Art. 4 Absatz 5) anstatt der bisherigen Berechnung der bewohnbaren Nutzfläche und der Anzahl der Räume (LG 13/1998, Art. 41 Abs.1).

Es ist unklar, welche Auswirkungen die neue Bestimmung bezüglich der Bevorzugungskriterien laut Art. 47 LG 13/1998 haben wird. Eine Mindestpunktzahl (bisher 20) wird abgeschafft, die Zuteilung der Punkte wird von nun an mit Beschluss der Landesregierung (bisher Durchführungsverordnung) festgelegt.

Wohnbauförderungen sollten stets bedarfsorientiert ausgerichtet sein. Die ökonomischen Zugangskriterien zur Wohnbauförderung sind aus diesem Grund wahrscheinlich grundsätzlich zu überarbeiten, da die Zuweisung über die Einheitliche Vermögens- und Einkommenserklärung (bzw. in Zukunft die ISEE) kein passendes Instrument darstellt, viele Schlupflöcher (sodass auch Personen mit hohem Einkommen bzw. großem Vermögen in Genuss der Förderung kommen) bietet und Probleme verursacht (z.B. Unterschreiten des Mindesteinkommens bei Einschreibung in einen Rentenfonds).

Die vorgeschlagenen Vereinfachungen der Zugangskriterien können allerdings dazu beitragen, **bürokratische Prozesse zu beschleunigen**. Dies betrifft insbesondere die Reduzierung langer Wartezeiten bei der Zuweisung von Förderungen sowie die raschere Auszahlung von Beiträgen.

Zudem könnten **effizientere Kontrollen** ermöglicht werden, etwa durch die Abschaffung der komplizierten Berechnung der Wohnfläche zugunsten einer einfacheren Kategorisierung anhand der Katasterkategorie.

Letztlich sollte eine Reform der Wohnbauförderung darauf abzielen, eine **sinnvolle Balance zwischen sozialer Treffsicherheit und administrativer Effizienz zu schaffen**, um sowohl eine gerechte Verteilung der Mittel als auch eine raschere und unkompliziertere Abwicklung sicherzustellen.

3.10 Förderung des Bauens im Bestand, Sanierung und Verdichtung

Die Förderung von Sanierung, Nachverdichtung und Bauen im Bestand wird grundsätzlich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs leistet. Angesichts der Knappheit der verfügbaren bebaubaren Flächen in Südtirol, der Erfordernisse des Landschaftsschutzes und der Minimierung der Versiegelung, sowie der erheblichen klimatischen Auswirkungen des Bausektors weltweit, sollten jedoch die Anreize für diese Maßnahmen **deutlich höher sein als jene für den Neubau**. Eine **Erhöhung der Fördersummen um 50% für Sanierungen oder Aufstockungen** sowie **um 25% oder 30% für mehrgeschossige Neubauten** könnte hier eine wirkungsvollere Lenkungsmaßnahme sein.

Zusätzlich sollte beim Neubau dem ökologischen Aspekt stärker Rechnung getragen werden. **Förderungen für Neubauten sollen an die Einhaltung nachhaltiger Baustandards gekoppelt werden**, etwa den Einsatz umweltfreundlicher, nachhaltiger Baumaterialien oder die Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (gesamte Energie- und Ressourcenbilanz ist ausschlaggebend und nicht die bloße Einhaltung von Klimahaustandards/Dämmwerte potenziell umweltschädlicher Baustoffe). Auf diese Weise könnte sichergestellt werden, dass öffentliche Mittel gezielt für nachhaltigere Bauweisen eingesetzt werden. Allerdings darf der ökologische Aspekt nicht gegen den sozialen Aspekt ausgespielt werden, zumal der Bedarf an leistbarem Wohnraum auch gedeckt sein will.

Ein potenzielles Problem bei strengeren ökologischen Vorgaben ist das Ansteigen der Baukosten, was insbesondere den Bau leistbarer Wohnungen für den Mittelstand erschweren könnte. Hier könnten **gezielte Förderungen für nachhaltige Baumaterialien** – analog zur Subventionierung von Elektroautos – diesen Kostenanstieg abfedern. Eine weitere Lösung könnte die Einführung des Konzepts „**Bauen einfach**“ („Baustandard E“) sein, welches eine Vereinfachung baurechtlicher Vorschriften vorsieht. Viele aktuelle Baustandards stammen aus der Bauindustrie selbst, die damit die Kosten teils erheblich in die Höhe getrieben hat. Eine kritische Überprüfung und Durchforstung dieser Normen könnten dazu beitragen, das Bauen wieder leistbarer zu machen, ohne auf ökologische Standards zu verzichten.

Letztlich muss eine ausgewogene Strategie verfolgt werden, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte untereinander abstimmt, um sowohl nachhaltiges als auch bezahlbares Wohnen zu fördern.

3.11 Garantiefonds für Vermietende

Der im Landesgesetz Nr. 14/1998, Artikel 131ter, vorgesehene Garantiefonds zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter kam bislang nicht zur Anwendung, soll nun jedoch laut Landesrätin Ulli Mair aktiviert werden. Der Garantiefonds wird **im aktuellen Gesetzentwurf nicht direkt erwähnt**, insofern ist die konkrete Funktionsweise des Fonds (Geschäftsordnung des Fonds, Gewährung und Auszahlung der Beiträge) völlig unklar. Das Land vergibt laut LG 24/1998 für den Garantiefonds lediglich Beiträge für laufende Ausgaben und für Investitionen für die Einrichtung und Führung von Garantiefonds seitens privater Körperschaften. Eine Beteiligung am Fonds selbst ist im aktuellen Gesetzestext nicht vorgesehen (es wäre aber durchaus denkbar, dass sich das Land auch direkt am Fonds beteiligt und etwa Einnahmen aus den verstärkten Kontrollen von Wohnungen für Ansässige und mit Sozialbindung in den Fonds einfließen lässt.) Ziel des Garantiefonds ist es, Leerstände zu reduzieren, indem er die Sorgen von Immobilieneigentümer:innen mindert, finanzielle Verluste durch Mietausfälle oder Schäden an der Immobilie nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erleiden.

Durch die Schaffung zusätzlicher Sicherheit soll die Hemmschwelle zur Vermietung gesenkt und dadurch das Angebot an Mietwohnungen erhöht werden. Dies könnte – auch ohne weitere Maßnahmen – dazu beitragen, das **Preisniveau am Mietmarkt zu dämpfen**.

Ein zentraler Punkt bleibt jedoch unklar: **Vermieter:innen müssen sich an der Finanzierung des Fonds beteiligen**. Es ist naheliegend, dass die dadurch entstehenden Zusatzkosten auf die Mieter:innen umgelegt werden, was im Gegenzug zu einem Anstieg der Mietpreise führen könnte.

Um diesem Risiko entgegenzuwirken, sollte die Nutzung des Fonds an **bestimmte Bedingungen** geknüpft werden, die sicherstellen, dass auch Mieter:innen profitieren.

Konkret könnte vorgesehen werden, dass nur Mietverhältnisse förderfähig sind, bei denen der Mietzins eine festgelegte Obergrenze nicht überschreitet – etwa orientiert an den Richtwerten der Gebietsabkommen.

Auf diese Weise wäre gewährleistet, dass die öffentlichen Mittel nicht nur Vermieter:innen absichern, sondern auch einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten, indem sie eine gewisse Mietpreisbindung garantieren.

Zusätzlich könnte eine **steuerliche Entlastung für diese Vermietenden** in Betracht gezogen werden, beispielsweise durch Maßnahmen wie eine deutliche **Senkung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) für Wohnungen, die als Erstwohnung zu bestimmten Bedingungen vermietet werden**, oder die Anwendung der „cedolare secca“ – eine pauschale Steuerregelung für Einkünfte aus Mietverträgen, die allerdings im Zuständigkeitsbereich der nationalen Gesetzgebung liegt. Es wäre wünschenswert, wenn die Südtiroler Landesregierung erneut beim zuständigen Ministerium interveniert, um eine Ausweitung dieser Regelung auf weitere Gemeinden zu erreichen.

Eine alternative Option wäre die **Schaffung einer eigenständigen Einrichtung, welche die Garantieleistungen übernimmt**. In diesem Kontext wurde bereits vorgeschlagen, dass das WOBI diese Aufgabe übernehmen könnte (Beschlussantrag Nr. 228/25 mit dem Titel „Sicher vermieten mit dem WOBI – eine Win-Win-Situation für Vermieter:innen und Mieter:innen“). Allerdings wird diese Idee kritisch hinterfragt, zumal das WOBI bereits eine Vielzahl an Aufgaben und Rollen innehat, was ohne zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen wohl zu einer Überfrachtung des WOBI führt. Möglich wäre die Schaffung einer neuen, eigenen Agentur oder Gesellschaft nach Vorbild der VOGEWOSI in Vorarlberg oder der Fondazione Housing Center Parma (Stiftung mit Beteiligung der Gemeinde, der Universität, des Sanitätsbetriebes und der Azienda Casa Emilia Romagna). Eine derartige Agentur könnte auch gezielter und flexibler auf Härtefälle eingehen als es ein Garantiefonds vermag (ein Garantiefonds kann den Ausfall von Mietzahlungen und etwaige Schäden ausgleichen, nicht aber die Verfügbarkeit der Wohnung nach Ablauf der Mietverträge oder Anmeldung des Eigenbedarfs seitens der Vermieter garantieren oder auch Mieter bei unverschuldetem Zahlungsverzug schützen). Es gibt auch in Südtirol bereits funktionierende Beispiele, die einen ähnlichen Zweck erfüllen und auf genossenschaftlicher Basis organisiert sind. „Temporary Home“ mietet Wohnungen von privaten Eigentümer:innen an und vermietet diese an Unternehmen weiter, die Unterkünfte für Arbeitskräfte ohne Wohnsitz in Südtirol suchen. Die Genossenschaft kümmert sich um die Ausarbeitung der Verträge, Instandhaltungen und Verwaltung.

Darüber hinaus sollte auch für die **Mietbeihilfen** ein System entwickelt werden, das sicherstellt, dass diese nur für Mietverhältnisse mit den gewünschten Eigenschaften – beispielsweise günstigen Mietpreismodellen oder bestimmten Vertragsbedingungen – ausgezahlt werden. Eine klare und transparente Regelung für die Mietbeihilfen wäre notwendig, um den Missbrauch von öffentlichen Mitteln zu verhindern, einen preistreibenden Effekt der Beihilfen auszuschließen und den Fokus auf die Förderung von sozialverträglichem Wohnen zu lenken.

3.12 Wohnen mit Preisbindung: Vorkaufsrecht WOBI für Wohnungen mit Preisbindung in Gemeinden mit Wohnungsnot

Bezüglich des Vorkaufsrechts des WOBI für Wohnungen mit Preisbindung in Gemeinden mit Wohnungsnot sollte auf einen **ausgewogenen Mix aus Sozialwohnungen und Wohnungen für den Mittelstand** angestrebt werden. Im Gesetzentwurf (Art. 25) ist zwar lediglich die Rede von einem Vorkaufsrecht an mindestens 30% der Wohnungen, die nach den Vorgaben des LG 5/2022 (Öffentlicher und sozialer Wohnbau) vermietet werden sollen. Landesrätin Ulli Mair hat in der Pressekonferenz zur Wohnreform 2025 allerdings die Verwendung der Wohnungen in Form von günstigen Mietwohnungen für den Mittelstand und eine entsprechende Änderung des Gesetzes 5/2022 angekündigt.

Es ist schwer nachvollziehbar, dass in einigen Gemeinden, insbesondere in Bozen, zahlreiche Familien auf den Ranglisten des WOBI auf die Zuweisung einer Sozialwohnung warten, während gleichzeitig – wie vorgeschlagen – dem Mittelstand automatisch der Vorzug gegeben werden soll. Diese Praxis führt zu einer ungleichen Verteilung von Wohnraum, die insbesondere in Zeiten des Wohnungsmangels problematisch ist, da sie den Zugang zu günstigem Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen erschwert.

Andererseits handelt es sich hierbei um Wohnungen, die gezielt für den Mittelstand errichtet wurden und insofern nicht mit dem Angebot an Sozialwohnungen in Konkurrenz treten (wie es im vergangenen Jahr bei der Zuweisung von Sozialwohnungen an den Mittelstand in Bozen und Meran geschehen ist). Anspruchsberechtigt für diese Mittelstandswohnungen wären hingegen auch zahlreiche Personen/Familien, die trotz (oder wegen) eines geringen Einkommens kein Anrecht auf eine Sozialwohnung haben. Das WOBI schlüpft lediglich in die Rolle des Vermieters dieser Mittelstandswohnungen. Die Frage bleibt, ob das WOBI angesichts der personellen und finanziellen Unterdotierung überhaupt in der Lage wäre, diese zusätzliche Aufgabe zu bewältigen.

Um die Ranglisten des WOBI in einzelnen Gemeinden zu verkürzen, sollte eventuell auch eine einzige Rangliste für das ganze Landesgebiet angedacht werden, weil es zahlreiche Gemeinden mit freien WOBI-Wohnungen gibt und den Anspruchsberechtigten auch ein gewisses Maß an Mobilität zugemutet werden muss.

Bevor gefördertes Bauland an private Bauträger zur Errichtung von Wohnungen mit Preisbindung vergeben wird, sollte geprüft werden, ob auch (Wohnbau-)Genossenschaften Interesse an vergleichbaren Projekten haben. In diesem Fall sollte das geförderte Bauland bevorzugt an Genossenschaften zugewiesen werden.

Denn Genossenschaften bauen in der Regel zum Selbstkostenpreis, wodurch die tatsächlichen Wohnpreise voraussichtlich unter denen des Modells „Wohnen mit Preisbindung“ liegen. Darüber hinaus leisten genossenschaftliche Wohnprojekte einen zusätzlichen sozialen Beitrag – etwa durch stabile Nachbarschaften, Mitbestimmung und langfristige Wohngarantie.

3.13 Bestandsnutzungsfonds

Die **Streichung** des im Landesgesetz 9/2018 vorgesehenen „Bestandsnutzungsfonds“ (Art. 19, Absatz 8) ist aus mehreren Gründen **kritisch zu bewerten**. Obwohl der Fonds bislang nicht eingerichtet wurde, bietet er ein wichtiges **Instrument zur aktiven Steuerung des Leerstandsmanagements** und zur Reaktivierung bestehender Bausubstanz.

Ein solcher Fonds könnte wesentlich dazu beitragen, leerstehende Gebäude einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig die Entwicklung der Ortskerne zu fördern. In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, Artikel 19 Absatz 8 entsprechend zu überarbeiten – mit dem Ziel, den Fonds im Sinne eines aktiven Leerstandsmanagements neu auszurichten, zu aktivieren und mit finanziellen Mitteln auszustatten.

Die vorgesehenen Gelder sollten – nach dem Vorbild entsprechender Initiativen in Österreich – gezielt für die Unterstützung sogenannter „**Kümmerer**“ oder „**Leerstandsmanager**“ eingesetzt werden. Diese Sachverständigen könnten Eigentümer leerstehender Immobilien umfassend beraten, Potenziale zur Wieder- oder Umnutzung aufzeigen und über bestehende Fördermöglichkeiten informieren. Dadurch ließen sich Sanierungen wirtschaftlich attraktiver gestalten, was letztlich zu einer besseren Nutzung des vorhandenen Wohn- und Gebäudebestands führen würde.

Erst durch die tatsächliche Aktivierung und strategische Neuausrichtung des Fonds könnten die angedachten Maßnahmen zur Förderung von Sanierung und Bestandserneuerung ihre volle Wirkung entfalten. Ein solcher Ansatz würde nicht nur den Leerstand reduzieren, sondern auch zur Belebung und Revitalisierung von städtischen wie ländlichen Räumen beitragen.

Die Finanzierung des Fonds könnte auf verschiedenen Wegen erfolgen. So könnten beispielsweise die erwarteten Einnahmen aus intensiveren Kontrollen der Wohnungen für Ansässige und mit Sozialbindung zweckgebunden in den Bestandsnutzungsfonds fließen. Auch wäre denkbar, die Einnahmen der Gemeinden aus der GIS auf Leerstände gezielt diesem Zweck zuzuführen.

Ein zentrales Hindernis für die ursprüngliche Umsetzung war wohl die geplante Finanzierung des Landesfonds aus Gemeindemitteln (dem sogenannten Planungsmehrwert). Um dieses Problem zu umgehen, könnte vorgesehen werden, dass die von den Gemeinden eingebrachten Mittel ausschließlich für Maßnahmen innerhalb derselben Gemeinde reserviert bleiben.

4 Resümee

Ursprünglich war angedacht, einen möglichst breiten Konsens unter den Teilnehmenden und deren Organisationen zu erzielen, um ein gemeinsames Positionspapier oder einen Forderungskatalog zu erarbeiten. Dies erwies sich jedoch unter den gegebenen Rahmenbedingungen als nicht realisierbar. Der begrenzte Zeitrahmen bis zur Anhörung der Gesetzgebungsausschüsse ließen es nicht zu, alle relevanten Themen vertieft und auf Basis fundierter Daten zu behandeln. Zudem bestanden in einigen zentralen Punkten erhebliche Meinungsunterschiede.

Dennoch war der Austausch äußerst wertvoll: Er ermöglichte die Identifikation gemeinsamer Positionen, zeigte aber auch kontroverse Standpunkte auf. Anstelle eines einheitlichen Forderungskatalogs entstand daher eine **Sammlung von Überlegungen, Argumenten und Perspektiven** – ein offenes Diskussionsdokument, welche die Vielfalt der Meinungen abbildet und Widersprüche zulässt. Dieses Dokument soll allen Beteiligten als Grundlage für die weitere Arbeit in ihren Organisationen dienen – sei es zur Schärfung eigener Positionen, zur Entwicklung individueller Forderungskataloge oder zur Vorbereitung zukünftiger Debatten.

Zudem sollen langfristig auch am Rande diskutierte Aspekte **weiter untersucht** werden, die über den aktuellen Gesetzentwurf hinausgehen. Mit mehr Zeit können fundierte Daten erhoben und weiterführende Analysen durchgeführt werden, um auch künftige Gesetzesänderungen oder Anpassungen von Verordnungen fundiert mitzugestalten.

5 Anhang

Erstes Treffen am 24.03.2025, 14:00-16:25 (in Präsenz)

Teilnehmer:innen: Nicola Grosso (AGCI), Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVW), Leonhard Resch (Arche im KVW), Andrea Grata (Cooperdolomiti), Lorenza Muratori (Cooperdolomiti), Alberto Bocchio (Coopbund), André Mallossek (Plattform Land), Adolfo Detassis (Centro Casa), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Kevin Gruber (ASGB), Gottfried von Dellemann (ASGB), Stefan Perini (AFI|IPL), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL)

Zweites Treffen am 01.04.2025, 14:00-16:00 (in Präsenz/online).

Teilnehmer:innen:: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVW), Andrea Grata (Cooperdolomiti), Alberto Bocchio (Coopbund), André Mallossek (Plattform Land), Adolfo Detassis (Centro Casa), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Tony Tschenett (ASGB), Gottfried Tappeiner (Universität Innsbruck), Cristina Masera (CGIL AGB), Mauro Baldesari (UIL-SGK), Stefan Perini (AFI|IPL), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL)

Drittes Treffen am 08.04.2025, 14:00-16:00 (online)

Teilnehmer:innen: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVW), Alberto Bocchio (Coopbund), André Mallossek (Plattform Land), Peter Morello (Restart BZ), Alexander Pancheri (SGBC/SL, Centro Casa), Gottfried Tappeiner (Universität Innsbruck), Cristina Masera (CGIL AGB), Mauro Baldesari (UIL-SGK), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL)

Viertes Treffen am 09.05.2025, 10:00-11:00 (online)

Teilnehmer:innen: Georg Plaickner (SGBC/SL), Donatella Califano (SGBC/SL), Lisa Ploner (Arche im KVW), André Mallossek (Plattform Land), Cristina Masera (CGIL AGB), Denise Ganthaler (AFI|IPL), Michael Paler (AFI|IPL)

6 Fotostrecke





**Unterkünfte für Mitarbeitende
Alloggi per dipendenti**

- Errichtung von Unterkünften in aufgelassenen Beherbergungsbetrieben (ohne Änderung der Zweckbestimmung)
- Errichtung von Unterkünften in Sondernutzungszonen für Infrastruktur und Skigebiete
- Possibilità di costruire alloggi per dipendenti in strutture ricettive in disuso
- Possibilità di costruire alloggi per dipendenti in zone di destinazione speciale per infrastrutture e aree sciistiche

Presentazione della Landesregierung, Sachverhalt Wohnbau 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Milano-Milano 2023

AFIPL

+ nimmt Druck vom Wohnungsmarkt (auch für konventionelle Wohnungen), sogar auszuweiten

**Bausparen
Mutuo risparmio casa**

- Anpassung des Bausparmodells
- Fokus auf junge Menschen und Familien
- Entwurf zur Neuregelung innerhalb März
- Adeguamento del modello risparmio casa del 2015
- Focus su giovani e famiglie
- Bozza del nuovo provvedimento entro marzo

Presentazione della Landesregierung, Sachverhalt Wohnbau 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Milano-Milano 2023

AFIPL

+ - 3-fach für alle
- più garanzie per giovani
- Wiedereinführung "Bullet-Modell"

**100% Wohnen für Ansässige
100% alloggi per residenti**

- 100% Konventionierung in neuen Wohnbauzonen und neuer Wohnkubatur bei Änderung der Zweckbestimmung
- Automatische Konventionierung bei Förderung
- Vereinfachung der Kriterien: 5 Jahre Ansässigkeit oder Arbeitsvertrag/Studienplatz, alle weiteren Einschränkungen entfallen
- Flexiblere Regelung des Landesmietzins mit Differenzierung nach Gemeinde
- 100% vincolo per residenti per nuove zone edificabili a scopo residenziale e quelle risultanti da un cambio della destinazione urbanistica
- Vincolo per residenti nel caso di agevolazioni edilizie oltre al vincolo sociale
- Criteri semplificati: residenza di 5 anni o un posto di lavoro/studio
- Disciplina più flessibile del canone provinciale, differenziazione per comune

Presentazione della Landesregierung, Sachverhalt Wohnbau 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Milano-Milano 2023

AFIPL

+ Differenziazione des canone provinciale

- Ausweitung der Anspruchsberechtigten → ungerichtet?
- Differenzierung nach Gemeinde?
 - Zonen mit hohem Tourismusafkommen? "Wohnungsnot"? → Bozen
 - wenig Wohnungsnot

più flessibili sugli ampiezzamenti?

- pochi rischi
- aumenta i prezzi?
- meglio partire rigidi

**Ausweitung der Wohnbauförderung und neue Anreize
Edilizia abitativa agevolata**

- Vereinfachte Berechnung: Grundbetrag nach Familiengröße, angepasst durch Einkommensfaktor und Zuschläge
- Zugangskriterium bildet Katasterkategorie anstatt Wohnfläche, dadurch schnellere Bearbeitung
- Zuschläge für Bauen im Bestand (Sanieren, Verdichten, Aufstocken +20% der Fördersumme) sowie für mehrgeschossige Neubauten (+10%)
- Calcolo più semplice: importo in base al numero di componenti della famiglia, reddito ed eventuali maggiorazioni
- Criteri di accesso semplificati (ad es. la categoria catastale sostituisce il calcolo della superficie abitativa)
- Incentivi per costruzioni sostenibili: +20% per cubatura esistente, +10% per costruzioni su più piani

Presentazione della Landesregierung, Sachverhalt Wohnbau 2023
Presentazione della Giunta Provinciale, 202, Milano-Milano 2023

AFIPL

+ - Zuschläge
- Incentivi di +20/+10%
- Differenzierung bei Bauen im Bestand
- simplificazione
- mehr Landesförd.

- zu streng für Bauen im Bestand
- mind. 50% bei Wiedergewinnung
- Berücksichtigung des ökologischen Aspekts
- zu stark vereinfacht (z.B. Kategorien der Wohnungen)
- + Baustandard E "einfach bauen"
- delikate

Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus
Edilizia abitativa di utilità sociale

- Förderung auch des Neubaus
- 55% Förderung der Planungs- und Baukosten für den Bau von Mietwohnungen bei 30-jähriger Zweckbindung
- Ausweitung auf Stiftungen, kirchliche Vereinigungen
- In futuro, oltre alle ristrutturazioni, saranno finanziate anche le nuove costruzioni
- 55% di contributo per costi di progettazione e costruzione di alloggi in affitto (30 anni di vincolo per destinazione d'uso)
- Anche fondazioni ed enti ecclesiastici possono usufruire dei contributi

Presentazione del Landtaggingung, Settembre/Octobre 2019
 Presentazione della Giunta Provinciale, SED, Milano-Milano 2019

AFIPL

+
 Oberflächenrecht

- höhere Mittel
 - Ausweitung auf öffentliche Org. fehlt (z.B. Seniorenwohnheime)

Stärkere Kontrollen von Konventionierung und Sozialbindung
Contrasto agli abusi

- Höhere Strafen für unrechtmäßige Vermietung oder Besetzung konventionierter Wohnungen (10.000€ Strafe - 30.000€ bei touristischer Vermietung)
- Agentur für Wohnbauaufsicht übernimmt die Kontrollen, nicht mehr Gemeinden
- Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern
- Maggiore controlli e sanzioni più elevate in caso di occupazione abusiva di abitazioni riservate ai residenti (da 10.000€ - 30.000€ per finalità di tipo turistico)
- Collaborazione con fornitori di servizi esterni
- Attività di controllo in tutti i Comuni da parte dell'Agenzia di vigilanza sull'edilizia

Presentazione del Landtaggingung, Settembre/Octobre 2019
 Presentazione della Giunta Provinciale, SED, Milano-Milano 2019

AFIPL

+
 - controlli

- piattaforma di offerte di alloggi "conventionati" vuoti ?
- aiuto da parte di cooperative / associazioni senza scopo di lucro ?

→ Zweckbindung der Erlöse ("Vermieterfonds", Leerstandsmanager")