

Anliegen des Südtiroler Jugendrings (SJR) in Bezug auf die bevorstehende Reform der Wohnbauförderung

Der Südtiroler Jugendring (SJR) ist bemüht einen Beitrag zur Verbesserung der Situation am Wohnungsmarkt für junge Menschen in Südtirol zu leisten. Für viele junge Menschen ist es schwierig eine Wohnung zu einem gerechten und leistbaren Preis zu bekommen – und zwar sowohl am Mietmarkt als auch in Bezug auf Bau, Kauf oder Sanierung. Der SJR sieht die angekündigte Reform der Wohnbauförderung als große Chance, junge Menschen auf ihrem Weg in die Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu unterstützen. Dazu muss Wohnen für junge Menschen leistbar werden. **Grundsätzlich geht es dem SJR also darum Überlegung, Maßnahmen und Initiativen zu finden, wie die Kosten für Miete, Kauf, Bau und Sanierung gesenkt werden können.**

Der SJR schlägt vor folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Erhebung des effektiven Bedarfs an Miet- und Eigentumswohnungen

Dem SJR ist es wichtig, dass zuerst der effektive Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen erhoben wird. Wenn feststeht, wie der Wohnbedarf der Bevölkerung aussieht, gelingt es schließlich viel leichter, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die bevorstehende Wohnbauförderung tatsächlich bedarfsorientiert zu gestalten. **Hierbei ist es dem SJR wichtig, dass die Erhebung professionell durchgeführt wird und aus einem qualitativen und quantitativen Teil besteht. Bei der Abfrage sollte der Schwerpunkt der Bedarf von jungen Menschen (bis 35 Jahre) sein, und es sollten nicht nur klassische Formen wie Miete und Kauf abgefragt werden, sondern auch alternative Modelle (Jugendhäuser; Cohousing oder Mehrgenerationenhaus etc.).**

2. Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten muss jungen Menschen von Beginn an zu 100% ausbezahlt werden

Mieter/innen, die ihre Herkunftsfamilie verlassen und einen Mietvertrag abgeschlossen haben, haben für den Zeitraum von einem Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses nur Anrecht auf 50 Prozent des Beitrags zur Deckung der Mietkosten und Wohnungsnebenkosten. **Diese Regelung benachteiligt junge Menschen und sollte daher abgeschafft werden.**

3. Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit soll bei den Gemeinden abgegeben werden können

Seit 1992 muss die Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit mit Volljährigkeit beim Landesgericht in Bozen hinterlegt werden. Dem Ansuchen um Wohnbauförderung muss eine Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit beigelegt werden, diese ist jedoch erst 18 Monate nach Beantragung gültig. Daher kann diese den Gesuchsunterlagen oft nicht beigelegt werden, sodass auch nicht um

eine Wohnbauförderung angesucht werden kann. **Der SJR regt an, dass die Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit nicht mehr beim Landesgericht, sondern wieder bei den Gemeinden zu machen ist.** Dies würde den Vorteil haben, dass junge Menschen kürzere Wege zurücklegen müssten und auch mehr Gelegenheiten hätten, um die Erklärung zu machen. Sinnvoll wäre es auch alle jungen Menschen entsprechend zu **sensibilisieren**, damit sie über die Wichtigkeit der Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit und die Folgen einer nicht vorhandenen Erklärung informiert sind. **Des Weiteren ist zu reflektieren, ob Wege gefunden werden können, damit die Erklärung nicht erst 18 Monate nach Beantragung gültig ist.**

4. Rangliste für Jugendliche bei Sozialwohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Wobi)

Es gibt keine Rangordnung für Jugendliche, sehr wohl aber für Senior/innen ab 60 Jahren. Dies sollte geändert werden, indem **auch für Jugendliche eine Rangliste vorgesehen wird** – so wie jene für Personen über 60 Jahren, damit Sozialwohnungen auch Jugendlichen leichter zugänglich gemacht werden.

5. Neue Wohnmodelle ermöglichen

WGs, Jugendhäuser, Cohousing oder Mehrgenerationenhaus etc. sind Wohnformen, die nicht nur für junge Menschen interessant sind. Sie sollten entsprechend Berücksichtigung finden.

6. Die Berechnung der EEVE (Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung) für den Bereich der Wohnbauförderung muss jungen Menschen mehr entgegenkommen

Die Einführung der EEVE (Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung) im Bereich der Wohnbauförderung ist insbesondere für alleinstehende Personen, die vielfach jung sind, nicht vorteilhaft. Laut Berechnungen hat sie zur Folge, dass mindestens die Hälfte der jungen Singles keine Wohnbauförderung mehr erhalten wird. Der SJR schlägt daher eine Änderungen der Kriterien der EEVE für den Bereich der Wohnbauförderung vor. Insbesondere sollte Folgendes Berücksichtigung finden:

a. Erforderliche Mindestpunktzahl herabsenken und skalieren

Um eine Wohnbauförderung zu erhalten, benötigt es eine bestimmte Mindestanzahl an Punkten. Mit Beschluss Nr. 423/2015 wurde die Mindestanzahl von 20 Punkten für den Kauf und 23 Punkten für den Neubau eingeführt. Die Mindestanzahl ist gerade auch in Verbindung mit der „Ansässigkeitsklausel“ ein Nachteil für junge Gesuchsteller/innen. Denn je länger jemand im Land ansässig oder beschäftigt ist, desto mehr Punkte gibt es – bis zu max. 11 Punkten, die man frühestens mit 28 Jahren bekommt. In der Praxis bedeutet das, dass es nunmehr in der Regel erst ab

28 Jahren möglich ist, eine Wohnbauförderung für den Neubau zu erhalten. 23 Punkte bekommt eine Einzelperson idR nämlich nur, wenn sie 11 Punkte für die Dauer der Ansässigkeit bzw. Beschäftigung bekommt und in die 1. Einkommensstufe fällt. **Das Punktesystem sollte jugendfreundlicher gestaltet und der Beschluss 423/15 abgeändert werden. Auch sollte beachtet werden, dass, wenn man auch nur einen Punkt zu wenig hat, keine Forderung erhält. Hier sollte abgestuft vorgegangen werden, um das „Alles oder Nichts Prinzip“ abzumildern.**

b. Der Faktor der wirtschaftlichen Lage (FWL) ist zu erhöhen.

Der Faktor der wirtschaftlichen Lage (FWL) ist zu erhöhen mit dem Ziel den Mittelstand zu fördern. Auch wäre dieses eine Möglichkeit für „junge Ehepaare“ (vgl. dazu unten).

c. Eigenkapital muss weniger stark ins Gewicht fallen

Das Finanzvermögen des Antragstellers wird erhoben, wobei es einen Freibetrag in der Höhe von 100.000 Euro gibt. Das Finanzvermögen über dem Freibetrag und das Immobilienvermögen werden zu 20% zum Einkommen dazugezählt. Durch diese Vorgehensweise wird Sparen bestraft. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Eigenkapital in der Höhe von 100.000 Euro nicht sehr viel ist, wenn eine Wohnung angeschafft werden soll. Der SJR schlägt daher eine Korrektur der 100.000 Euro Grenze vor: **Die 100.000 Euro Grenze sollte auf die Antragssteller/innen aufgeteilt werden, und in Bezug auf die Ermittlung der 100.000 Euro sollte nicht das Jahresende, wie es derzeit der Fall ist, herangezogen werden, sondern der jahresdurchschnittliche Kontostand.**

d. Lebensminimum: Nicht die Ist-Situation bzw. Vergangenheit bewerten, sondern nach vorne schauen

Ab 1.1.2017 ist es für die Zulassung zu einer Wohnbauförderung erforderlich, dass die Familie über ein Nettoeinkommen verfügt, welches über dem Lebensminimum liegt - auch wenn kein Darlehen aufgenommen wird. Diesbezüglich schlägt der SJR vor, dass die **Kreditwürdigkeit nicht per Gesetz geregelt bzw. festgestellt wird, sondern von den Banken festgestellt und kontrolliert werden sollte. Grundsätzlich sollte bei der Finanzplanung nach vorne geschaut werden und nicht zwei Jahre zurück.**

e. Sonderbestimmung für „junge Ehepaare“ muss bleiben

Ab 1.1.2017 gilt die Sonderbestimmungen für „junge Ehepaare“ nicht mehr. Als „junge Ehepaare“ gelten solche Paare, deren Ehegatten in den letzten 5 Jahren vor Einreichen des Gesuches geheiratet haben, nicht älter als 35 Jahre sind, zu ungeteilten Hälften die geförderte Wohnung erwerben und einer Vollzeitbeschäftigung oder einer Teilzeitbeschäftigung von mindestens 50% nachgehen. Sind diese Voraussetzungen gegeben, dann wird die Zugehörigkeit zu einer der fünf Einkommensstufen

berechnet, indem die Summe aus dem Einkommen der beiden Ehegatten durch zwei dividiert wird, ohne dass der Freibetrag für den Ehegatten in Abzug gebracht wird. **Der SJR ist gegen diese Abschaffung, da dieses für junge Menschen einen Nachteil darstellt.**

f. Tatsächlich bezahlte Miete in Abzug bringen

In der EEEV sollte die tatsächlich bezahlte Miete in Abzug gebracht werden. Derzeit ist vorgesehen, dass maximal 4.000 Euro in Abzug werden können, was nicht gerecht ist, da es nicht der Realität entspricht.