

Anliegen des Südtiroler Jugendrings (SJR) in Bezug aufs „Junge Wohnen“

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. Es gilt 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**
 - a. Dem SJR ist es wichtig, dass zuerst der effektive Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen erhoben wird. Diesbezüglich ist es erforderlich, 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. Erhöhung der GIS in Bezug auf Leerstandswohnungen und Zweitwohnungen**
 - a. Die Einnahmen, die durch die Erhöhung der GIS in Bezug auf Leerstandswohnungen und auf Zweitwohnungen erzielt werden, **sollten der jeweiligen Gemeinde zugutekommen und für den Bereich „Wohnen“ in einem eigenen Kapitel gebunden werden** (z.B. Begünstigungen für junge Bürger*innen in Bezug aufs „Wohnen“ oder Mehrgenerationenwohnungen).
- 3. Anpassung der Wohnbauförderung**
 - a. Die Baukosten sind stark gestiegen und es ist davon auszugehen, dass sie noch weiter steigen werden. Auch die Baukostenabgabe ist höher geworden. Hat eine Wohnung mit einer Nettogröße von ca. 80 m² im Raum Bozen 2017 noch ca. 450.000 € gekostet, so kostet eine vergleichbare Wohnung heute über 600.000 €. Es ist daher notwendig, die Wohnbauförderung entsprechend zu erhöhen.
- 4. Mehr Konventionierungen und Untersagen eines Freikaufs von Konventionierungen in Bezug auf Kann-Konventionierungen**
 - a. Es braucht mehr konventionierte Wohnungen.
 - b. Ein Freikauf der Konventionierungen in Bezug auf Kann-Konventionierungen sollte untersagt werden.
- 5. Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit soll digital über SPID gemacht werden können und auch bei den Gemeinden abgegeben werden können**
 - a. Dem Ansuchen um Wohnbauförderung muss eine Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit beigelegt werden. Seit 1992 muss die Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit mit Volljährigkeit beim Landesgericht in Bozen hinterlegt werden. Wird diese erst nachträglich gemacht (daher später als ein Jahr nach Aufforderung), ist diese 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. Auch sollte die Erklärung digital gemacht werden können, über SPID. Per gesetzesvertretenden Dekret vom 4. Oktober 2021, Nr. 150, wurde die Möglichkeit eingeführt, die Erklärung über die Sprachgruppenzugehörigkeit oder über die Angliederung an eine Sprachgruppe künftig auch telematisch zu übermitteln. Zudem wird geregelt, dass die Modalitäten für die Umsetzung der telematischen Verfahren mit Dekret des Südtiroler Landeshauptmanns nach Anhören des Justizministeriums, des Präsidenten der Region Trentino-Südtirol und der Datenschutzbehörde festgelegt werden. Der Südtiroler Jugendring regt daher an, so rasch als möglich alles Notwendige zu unternehmen, sodass die Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit schnellstmöglich auch digital gemacht werden kann. Sinnvoll wäre es des Weiteren 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.

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

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

7. Neue Wohnmodelle ermöglichen

- a. WGs, Jugendhäuser, Cohousing oder Mehrgenerationenhaus etc. sind Wohnformen, die nicht nur für junge Menschen interessant sind. Sie sollten entsprechend Berücksichtigung finden. Wichtig ist diesbezüglich, dass in Bezug auf diese von Anfang an ein Beteiligungsprozess durchgeführt wird, sodass gewährleistet werden kann, dass diese neuen Wohnmodelle auch tatsächlich den vorhandenen Bedürfnissen entsprechen und Fehlplanungen vermieden werden. Auch könnten bis Bauland ausgewiesen ist mehrere „tiny-houses“ für junge Menschen zur Verfügung gestellt werden (z.B. am Kasernenareal in Meran), wobei dieses nur als Übergangslösung und nicht als Dauerlösung für längeres Wohnen anzusehen ist, da junge Menschen aktuell eine schnelle Lösung benötigen.

8. Die EEE (Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung) ist für den Bereich der Wohnbauförderung dringend zu reformieren

- a. Die EEE (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 in Bezug auf den Neubau auf gefördertem Bauland keine Wohnbauförderung mehr erhält. Der SJR schlägt daher eine Änderung der Kriterien der EEE für den Bereich der Wohnbauförderung vor. Insbesondere sollte Folgendes Berücksichtigung finden:

i. Erforderliche Mindestpunktzahl herabsenken und skalieren

1. 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 man, wenn man auch nur einen Punkt zu wenig hat, keine Forderung erhält. Hier sollte abgestuft vorgegangen werden, um das „Alles oder Nichts Prinzip“ abzumildern.

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

1. 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).

iii. Sonderbestimmung für „junge Ehepaare“ muss wieder kommen

1. Seit dem 1.1.2017 gilt die Sonderbestimmung 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 4 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.

iv. Tatsächlich bezahlte Miete in Abzug bringen

1. In der EEEV sollte die tatsächlich bezahlte Miete in Abzug gebracht werden. Derzeit ist vorgesehen, dass maximal 4.000 Euro in Abzug gebracht werden können, was nicht gerecht ist, da es nicht der Realität entspricht. Die Mietpreise sind je nach Gemeinde unterschiedlich hoch, wobei es zum Teil sehr große Unterschiede gibt – diesem sollte Rechnung getragen werden.