

Wohnbau: den Spießrutenlauf „ewige“ Konventionierung endlich abschaffen

Di, 05.04.2016 - 08:19

VZS: Geldsparen unattraktiv, daher Immobilien-Sparen bei der Erstwohnung fördern

Vor 8 Jahren wurde das Landesraumordnungsgesetz geändert, und die vormalige 20jährige Bindung bei konventionierten Wohnungen in eine zeitlich unbegrenzte und somit ewige Bindung umgewandelt. Konventionierung (laut Art. 79) bedeutet, dass die Wohnung nur an provinzansässige oder hier Arbeitende weiterveräußert werden darf und nicht zum Marktwert, sondern nur zum Landesmietzins an ortsansässige oder hier Arbeitende vermietet werden darf. Im Ausgleich hierfür fallen für den Bauherrn keine Erschließungskosten an.

Was auf ersten Blick ziemlich gradlinig und auch sinnig erscheint (Wohnungen werden billiger gebaut und stehen dann für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung), bringt jedoch nicht für alle Beteiligten Vorteile.

Dies beginnt bereits beim Kaufpreis: konventionierte Wohnungen sind nämlich keinesfalls billiger als andere Immobilien, d.h. dass die Einsparung bei den Erschließungskosten meist bei den Baufirmen verbleibt. Möchte man die gekaufte Wohnung später vermieten, so muss dies zum Landesmietzins erfolgen, der unterhalb des Marktmietzinses liegt. Es ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Konventionierung auch dann greift, wenn für den Bau bzw. Kauf keinerlei Fördermaßnahmen des Landes in Anspruch genommen werden.

Davon abgesehen gibt es noch eine Reihe rechtlicher Folgen, wenn die Erstwohnung konventioniert ist: der/die EigentümerIn darf keine weitere „geeignete“ Wohnung besitzen, keine Ehe bzw. Lebenspartnerschaft mit jemandem eingehen, der eine solche besitzt oder keine Erbschaft annehmen, die eine solche umfasst. Tritt ein solcher Fall ein, so kann die ewige Bindung für die EigenheimbesitzerInnen so richtig zum Spießrutenlauf werden.

Auch sieht das Land Südtirol hier ungleich hohe Auflagen für private Wohnungseigentümer vor. So sind für Gewerbegebiete keine Bindungen vorgesehen. Ein richtiges Kuriosum stellen in diesem Zusammenhang die Wohnungen dar, die für touristische Zwecke genutzt werden (Zimmervermietung, Urlaub auf dem Bauernhof, usw.): diese unterliegen erst ab jenem Moment einer Bindung, ab dem sie an Einheimische vermietet werden.

„Im Sinne einer gerechten Auflagenverteilung sollte hier dringend eine neue Regelung angedacht werden“ meint der Vorstand der Verbraucherzentrale Südtirol. „Es kann nicht sein, dass allein private BürgerInnen die weitreichenden Auswirkungen der Konventionierung zu tragen haben. Es sollte jedenfalls vorgesehen werden, dass jemand der auch andere geeignete Wohnungen besitzt, trotzdem eine konventionierte Wohnung besetzen darf, sofern er die anderen Wohnungen vermietet. Weiters sollte im Rahmen der in der Verfassung vorgesehenen Förderung des Eigenheimsparens die Befreiung von der Baukostenabgabe für die Erstwohnung im Ausmaß von 495m³ wiedereingeführt werden und die Konventionierungspflicht für den Bau der Erstwohnung auf gefördertem Grund gestrichen werden. Gerade in Zeiten wo das Geld-Sparen unattraktiv ist, sollte das Immobilien-Sparen zusätzlich gefördert werden, vor allem wenn es um die Erstwohnung geht. Das führt dann auch zu einer Entspannung auf dem Markt für Mietwohnraum.“