

Bozen, 26.10.2026

Wer arbeitet, muss sich ein eigenes Zuhause leisten können!

Offener Brief des Autonomen Südtiroler Gewerkschaftsbundes (ASGB) an die Südtiroler Landesregierung, den Landtag und die Gemeinden

500 Euro monatlich für junge Arbeitnehmer, massive Steuererleichterungen für Vermieter und endlich Sicherheit bei der Vermietung: Der ASGB fordert einen landesweiten Wohnpakt.

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann,
sehr geehrte Mitglieder der Landesregierung,
sehr geehrte Landtagsabgeordnete,
sehr geehrte Bürgermeister,

ein junger Mensch absolviert seine Ausbildung, findet einen Arbeitsplatz, erhält einen unbefristeten Arbeitsvertrag und möchte endlich auf eigenen Beinen stehen. Eigentlich sollte das eine Selbstverständlichkeit sein.

Doch in Südtirol wird genau dieser Schritt für immer mehr junge Arbeitnehmer zu einer kaum überwindbaren finanziellen Herausforderung.

Sie arbeiten, sie zahlen Steuern, sie leisten ihren Beitrag für unsere Gesellschaft. Aber eine eigene Wohnung bleibt für viele ein unerreichbarer Traum.

Es kann nicht sein, dass junge Menschen jeden Morgen aufstehen, ihrer Arbeit nachgehen und trotzdem bis weit über das 30. Lebensjahr hinaus im Elternhaus bleiben müssen, weil die Mieten einen erheblichen Teil ihres Einkommens verschlingen würden.

Gleichzeitig gibt es Wohnungseigentümer, die vor einer langfristigen Vermietung zurückschrecken. Aus Sorge vor Mietausfällen, möglichen Schäden oder langwierigen Rechtsstreitigkeiten entscheiden sich manche dafür, ihre Wohnungen lieber nicht zu vermieten.

Wir müssen endlich beide Seiten dieses Problems angehen.

Deshalb fordert der Autonome Südtiroler Gewerkschaftsbund einen landesweiten Wohnpakt zwischen jungen Arbeitnehmern, privaten Vermietern und der öffentlichen Hand.

12.000 Euro Starthilfe für junge Arbeitnehmer – ohne EEE!

Der ASGB schlägt vor, jungen Arbeitnehmern bis einschließlich 35 Jahre, die einen unbefristeten Arbeitsvertrag besitzen und in Südtirol ihren Lebensmittelpunkt haben, für die Dauer von zwei Jahren monatlich 500 Euro zur Unterstützung ihrer Mietkosten zur Verfügung zu stellen.

Das sind insgesamt bis zu 12.000 Euro, um den Schritt in ein selbstständiges Leben zu wagen, sich finanziell neu zu organisieren, Rücklagen aufzubauen und eine eigene Existenz zu begründen.

Wir fordern ausdrücklich, dass diese Förderung ohne EEVE und damit ohne Einkommens- und Vermögensprüfung gewährt wird.

Wer arbeitet und die Voraussetzungen erfüllt, soll unterstützt werden. Ein sicherer Arbeitsplatz muss endlich wieder eine Grundlage dafür sein können, sich ein eigenes Zuhause zu leisten.

Selbstverständlich braucht es klare und überprüfbare Voraussetzungen. Aber eine Starthilfe für junge Arbeitnehmer darf nicht schon an überbordender Bürokratie scheitern.

Vermieten muss sich wieder lohnen!

Doch es wäre zu kurz gedacht, lediglich den Mietern mehr Geld zur Verfügung zu stellen. Wenn das Wohnungsangebot nicht gleichzeitig verbessert wird, besteht die Gefahr, dass zusätzliche Fördergelder letztlich in steigenden Mietpreisen verschwinden.

Deshalb müssen wir auch die Vermieter gewinnen.

Der ASGB fordert eine massive finanzielle Entlastung für private Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen langfristig und zu fairen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Dabei gibt es bereits eine wichtige Grundlage: die staatliche Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen, die sogenannte *cedolare secca*.

Bei entsprechenden begünstigten Mietverträgen können Vermieter in sechs Südtiroler Gemeinden – Bozen, Meran, Leifers, Eppan, Lana und Algund – derzeit den ermäßigten Steuersatz von zehn Prozent in Anspruch nehmen. In den übrigen Südtiroler Gemeinden gilt dieser Vorteil bei solchen Verträgen grundsätzlich nicht. Dort beträgt der reguläre Satz der *cedolare secca* 21 Prozent.

Wir wissen, dass die Festlegung der begünstigten Gemeinden in die Zuständigkeit des Staates fällt und nicht in die autonome Gesetzgebungsbefugnis des Landes. Südtirol kann deshalb den staatlichen Steuersatz nicht eigenmächtig verändern oder weitere Gemeinden in den Anwendungsbereich aufnehmen.

Das darf aber keine Ausrede sein, untätig zu bleiben!

Der ASGB fordert deshalb, dass das Land Südtirol in jenen Gemeinden, in denen der begünstigte staatliche Steuersatz nicht zur Anwendung kommt, einen eigenen finanziellen Förderbeitrag für Vermieter schafft, die am Wohnpakt teilnehmen.

Dieser soll den bestehenden steuerlichen Nachteil möglichst ausgleichen und damit einen wirtschaftlich vergleichbaren Anreiz schaffen, wie ihn Vermieter in den bereits begünstigten Gemeinden genießen. Die Förderung muss dabei rechtlich und steuerlich so ausgestaltet werden, dass der Vorteil tatsächlich beim Vermieter ankommt.

Gleichzeitig erwarten wir von der Landesregierung, dass sie sich in Rom weiterhin mit Nachdruck für eine Ausdehnung der staatlichen Steuerbegünstigung auf weitere Südtiroler Gemeinden einsetzt.

GIS massiv senken – wer fair vermietet, soll profitieren!

Zusätzlich fordert der ASGB eine deutliche Senkung der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) für private Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen im Rahmen des Wohnpакtes langfristig zu einem angemessenen Mietzins zur Verfügung stellen.

Unser Vorschlag ist ein besonders günstiger GIS-Satz von höchstens 0,3 Prozent. Für Eigentümer, die bisher leerstehende Wohnungen wieder dem langfristigen Mietmarkt zuführen, sollen weitergehende, zeitlich begrenzte Erleichterungen geprüft werden.

Im Unterschied zur staatlichen *cedolare secca* verfügt Südtirol bei der GIS über eigene gesetzgeberische Zuständigkeiten. Das Land soll daher gemeinsam mit den Gemeinden die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen schaffen und die finanziellen Mindereinnahmen der Gemeinden angemessen ausgleichen.

Wer Wohnraum bereitstellt, langfristig vermietet und sich an faire Bedingungen hält, soll dadurch einen spürbaren finanziellen Vorteil erhalten.

Wir wollen keine Vermieter bestrafen. Wir wollen ihnen gute Gründe geben, ihre Wohnungen anzubieten.

Die bestehenden Gebietsabkommen für begünstigte Mietverträge bieten dafür bereits eine geeignete Grundlage. Sie regeln die zulässigen Mietzinsbandbreiten unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen.

An diesen Vereinbarungen soll sich der Wohnpакt orientieren. So kann verhindert werden, dass die 500 Euro Mietzuschuss einfach durch höhere Mietforderungen aufgezehrt werden.

Unser Ziel ist eine Vereinbarung, von der beide Seiten profitieren: Der junge Arbeitnehmer erhält eine leistbare Wohnung und der Eigentümer eine verlässliche Einnahmequelle mit erheblichen finanziellen Vorteilen.

Sicherheit statt Angst vor Mietausfällen!

Doch steuerliche Vorteile allein reichen nicht aus.

Viele private Eigentümer haben berechtigte Bedenken, was geschieht, wenn die Miete plötzlich ausbleibt oder eine Wohnung beschädigt wird. Diese Sorgen müssen ernst genommen werden.

Dabei ist es besonders unverständlich, dass der in Südtirol bereits gesetzlich vorgesehene Garantiefonds für Vermieter noch immer nicht funktioniert.

Wohnbaulandesrätin Ulli Mair hat erst im September bestätigt, dass der Fonds weiterhin nicht operativ ist, weil die Frage der Verwaltung noch nicht gelöst wurde.

Ein Garantiefonds, der auf dem Papier existiert, aber keinem einzigen Vermieter Sicherheit bietet, hilft dem Wohnungsmarkt nicht!

Wir fordern deshalb, diesen Fonds endlich funktionsfähig zu machen und mit dem neuen Wohnpakt zu verbinden.

Wer seine Wohnung im Rahmen des Programms vermietet, soll sich darauf verlassen können, dass klar geregelte Mietausfälle und nachgewiesene Schäden abgesichert sind. Auch bei der Vertragsabwicklung und bei rechtlichen Problemen soll unkomplizierte Unterstützung zur Verfügung stehen.

Ein Wohnungseigentümer muss wissen: Wenn ich meine Wohnung langfristig vermiete, werde ich damit nicht allein gelassen.

Südtirol braucht einen Schulterschluss, keine weiteren Ausreden!

Der ASGB ist überzeugt, dass leistbares Wohnen nicht gegen die Eigentümer, sondern nur gemeinsam mit ihnen erreicht werden kann.

Deshalb richten wir unseren Appell ausdrücklich auch an die privaten Vermieter und ihre Interessenvertretungen. Wir wollen sie nicht zum Gegner erklären, sondern als Partner gewinnen.

Gleichzeitig erwarten wir von Land und Gemeinden, dass sie ihre Möglichkeiten ausschöpfen, um langfristige Vermietungen wirtschaftlich attraktiver zu machen.

Wir sprechen ständig darüber, dass Südtirol junge Fachkräfte braucht, dass unsere Wirtschaft auf gut ausgebildete Arbeitnehmer angewiesen ist und dass wir die Abwanderung junger Menschen verhindern müssen.

Aber welchen Wert haben all diese Bekenntnisse, wenn sich die arbeitende Jugend das Wohnen in der eigenen Heimat nicht mehr leisten kann?

Wie sollen junge Menschen eine Familie gründen, wenn bereits die erste eigene Mietwohnung zu einer finanziellen Zerreißprobe wird?

Und wie lange wollen wir noch zusehen, wie sich gerade jene Menschen schwertun, die unsere Betriebe und unsere Gesellschaft tagtäglich am Laufen halten?

Es braucht jetzt ein entschlossenes gemeinsames Vorgehen.

Der ASGB fordert die Landesregierung auf, unverzüglich gemeinsam mit den Gemeinden, den Gewerkschaften, dem Verband der Hauseigentümer und den Vertretern des Mieterschutzes einen konkreten Wohnpakt auszuarbeiten und die erforderlichen finanziellen Mittel bereitzustellen.

Unser Ziel ist klar: Junge Arbeitnehmer sollen die Chance bekommen, sich ein selbstständiges Leben aufzubauen. Vermieter sollen wirtschaftlich profitieren und Sicherheit erhalten, wenn sie dafür Wohnraum zu fairen Bedingungen bereitstellen.

500 Euro Miet-Starthilfe. Zwei Jahre lang. Ohne EEEV. Steuerliche Anreize für Vermieter. Eine massiv gesenkte GIS. Und endlich ein funktionierender Schutz vor Mietausfällen.

Es ist höchste Zeit, dass die Unterstützung der arbeitenden Jugend nicht länger nur in politischen Sonntagsreden vorkommt, sondern endlich in konkreten Maßnahmen sichtbar wird.

Wer Südtirols Zukunft sichern will, muss jungen Menschen ermöglichen, sich in ihrer Heimat auch eine Zukunft aufzubauen!

Tony Tschenett



Vorsitzender des Autonomen Südtiroler Gewerkschaftsbundes (ASGB)