



Wirtschaft quer

von Stefan Perini – Direktor AFI

15.000 Wohnungen stehen in Südtirol leer. Diese Auskunft hat Landeshauptmann Arno Kompatscher auf Anfrage der Freiheitlichen Anfang dieser Woche erteilt. Zwar ist es in einem trägen Markt wie dem Immobilienmarkt verständlich, dass sich Angebot und Nachfrage nicht immer zeitnah treffen - die hohe Zahl überrascht aber trotzdem. Vor allem deshalb, weil gerade in Südtirol das Thema der Wohnungsnot, des fehlenden Bau- und Gewerbes sowie der hohen Immobilienpreise immer wieder von verschiedenster Stelle angeprangert wird. Und nun das, doch keine Wohnungsnot? Angesichts der offen gelegten Zahlen muss man rückschließen, dass das Kapital an Gebäudeeinheiten in Südtirol doch ausreichend vorhanden ist. Was aber unzureichend entwickelt ist sind die Kräfte, um Angebot und Nachfrage zeitnah zusammenzubringen.



Wie man dieses Problem angeht, darüber teilen sich die Meinungen. Die Einen behaupten, man müsse über ein öffentliches Bauprogramm zusätzliches Angebot auf den Markt bringen. Entsprechend würden die Immobilienpreise wieder sinken – Wohnen für die Mittelschicht würde wie-

Sand im Getriebe

*Herrscht in Südtirol **Wohnungsnot** oder ein **Wohnungs-Überangebot**? Ein Beispiel eines nicht ausreichend gut funktionierenden Markts.*

der leistbar gemacht. Dies würde allerdings nur unter der Voraussetzung eintreten, dass die Preispolitik nicht von den Anbietern, beispielsweise durch Preisabsprachen, stark beeinflusst werden kann. Aber selbst bei sinkenden Preisen ist zu berücksichtigen, in welcher Relation der Vorteil von wenigen Käufern zum Nachteil der vielen Wohnungseigentümer steht, die ihr Vermögenskapital vermindert sehen. Ein zweiter Ansatz wäre, eine raumordnerisch restriktivere Linie zu fahren und, gemäß dem Prinzip „Grau vor Grün“, maßgeblich auf die Requalifizierung des bestehenden Gebäudebestands zu setzen. Für Südtirol ist das wahrscheinlich der sinnvollere Ansatz. Zumal aber Kauf und Requalifizierung von alter Bausubstanz mit hohen

Investitionskosten verbunden sind, ist diese Wohnpolitik für die Südtiroler Mittelschicht erst dann leistbar, wenn sie durch öffentliche Förderungen gestützt ist. Diese Lenkungsmaßnahmen können auch in kombinierter Form ausfallen, nach dem altbewährten „Zuckerbrot und Peitschen-Prinzip“. Zuckerbrot, das wären öffentliche Zuschüsse in den Bereichen Sanierung bzw. Bausparen. Peitsche, durch eine stärkere Besteuerung der leer stehenden Kubatur - wobei im Vorfeld das entsprechende Monitoring über die Gemeinden sichergestellt werden muss. Überlegt werden sollte auch eine wieder restriktiver ausgelegte Raumordnungspolitik. Unter Umständen bringen nämlich auch Restriktionen Öl ins Getriebe.