

Wohnen

Soziale Gerechtigkeit durch Wohnungspolitik.

In Kürze.

Südtirols Wohnungspolitik wird durch drei Gesetze geprägt: das ‚Landschaftsschutz-‘ (LG 16/1970), das ‚Wohnbauförderungs-‘ (LG 13/1998) und das ‚Landesraum-ordnungsgesetz‘ (LG 13/1997). Zurzeit ist die Landesregierung um die Novellierung dieses Rechtsrahmen bemüht, angefangen beim neuen Gesetz ‚Raum- und Landschaft‘.

Im Auftrag des eigenen Ausschusses hat das AFI die Wohnsituation in der Provinz Bozen und den neuen Gesetzesentwurf unter die Lupe genommen und ‚Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol‘ verfasst. Darin enthalten sind konkrete Maßnahmen, die durch Wohnpolitik zu mehr sozialer Gerechtigkeit führen sollen.

Zu den wichtigsten Zielsetzungen gehören die Deckung des Grundwohnbedarfs und die Einschränkung des Bodenverbrauchs. Dafür sind untereinander abgestimmte Instrumente notwendig: von der Raumentwicklung zur Reformierung der Zugangskriterien für Wohnungen und öffentlichen Beihilfen, von der Verteilung des Wertausgleiches bei Umwidmungen zu Baugrund bis zur Einführung von Maßnahmen zur Mietmarktförderung.

Der Ausgangspunkt

Anlässlich der Überarbeitung des Südtiroler Rechtsrahmens zum Wohnen hat das AFI | Arbeitsförderungsinstitut die Zukunft des Wohnens in der Provinz Bozen unter die Lupe genommen. Das AFI teilt die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Wohnungspolitik, ist gleichzeitig aber auch davon überzeugt, dass jene Eckpfeiler nicht aufgegeben werden sollen, die aus dem ‚Südtiroler Modell‘ über die Jahrzehnte ein Erfolgsmodell gemacht haben, das weiten Bevölkerungsschichten den Zugang zur Eigentumswohnung ermöglicht hat.

Das AFI hat gesellschaftliche Trends analysiert, die Vorschlägen der Interessensvertretungen und Sozialpartner eingesammelt, den vorliegenden Gesetzesentwurf ‚Raum und Landschaft‘ durchleuchtet und kritisch hinterfragt und dabei Positives festgehalten und Verbesserungspotential ausfindig gemacht. Ziel der Arbeit war aufzuzeigen, wie eine gute Wohnpolitik dazu beitragen kann, die soziale Gerechtigkeit in Südtirol zu steigern.

Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol

Mit den ‚Zehn Punkten für Neues Wohnen in Südtirol‘ zeigt das AFI auf, nach welchen Richtlinien sich die Wohnpolitik in Südtirol ausrichten sollte, um den gesellschaftlichen Notwendigkeiten der Zukunft bestmöglich zu begegnen.

Zu erwähnen ist, dass der gesetzliche Rahmen in unterschiedlichen zeitlichen Momenten und mit voneinander abgekoppelten Gesetzen angepasst wird. Den Anfang macht das Landesgesetz ‚Raum und Landschaft‘, darauf folgen soll das ‚Wohnbauförderungsgesetz‘. Diese zeitlich getrennte Abhandlung mag von einem strengen politisch-administrativen Blickwinkel schwer vermeidbar sein, sie erschwert aber ungemein die Analyse und Bewertung des neugestalteten Rahmens. So lässt sich aus dem Entwurf des Landesgesetzes ‚Raum und Landschaft‘ nicht ex-ante herauslesen, welche Auswirkungen die Detailregelungen haben könnten, die in einem zweiten Moment über Durchführungsverordnungen erlassen oder in die in das Wohnbauförderungsgesetz eingebaut werden. Sich dessen bewusst sieht das AFI die Notwendigkeit, im Voraus zumindest in groben Zügen die Gesetzesbausteine zu definieren, die in einem zweiten Moment eingebaut werden, sodass die größtmögliche Klarheit und Transparenz garantiert ist.

Betreffend den Schutz des landschaftlichen Grün, stimmt das AFI vollinhaltlich der Bestrebung zu, dass die Einschränkung des Flächenverbrauchs ein zentraler Bestandteil der Raumordnung werden soll. Will man dieses Ziel glaubwürdig vertreten reicht es allerdings nicht aus, diesen Grundsatz festzuschreiben- vielmehr bedarf es strenger Auflagen die darauf abzielen, dem Flächenverbrauch Einhalt zu gebieten.

Soziale Gerechtigkeit durch Wohnbaupolitik

Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol.

1. Klare Gesetze aus einem Guss

Südtirols Wohnungspolitik der Zukunft entscheidet sich an der Novellierung der Landesgesetze für 'Raum und Landschaft' sowie der 'Wohnbauförderung'. Diese beiden Gesetze können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Dahinterstehen muss ein einziges, schlüssiges Zukunftsmodell.

Der Umstand, dass der Entwurf 'Raum und Landschaft' viele Verweise auf zu erlassende Durchführungsbestimmungen enthält, erschwert die Einschätzung, wohin die Reise führen soll.

2. Landschaftliches Grün schützen

Der Schutz des landschaftlichen Grüns und die Einschränkung des Bodenverbrauchs werden als primäre politische Ziele betrachtet und sind auch der Dreh- und Angelpunkt im Entwurf des Landesgesetzes für 'Raum und Landschaft'. Die darauf aufbauenden Maßnahmen müssen diesem Grundsatz systematisch Folge leisten.

Neben einer breiten Palette an Förderungsmaßnahmen zur Wiederverwendung von bebautem Grund bedarf es strenger Zweckbestimmungen, die neuen Flächenverbrauch nur als letzte Option zulassen.

3. Grundwohnbedarf sichern

Alle Menschen haben ein Anrecht auf eine angemessene Wohnung, welche die Gesundheit und das Wohl gewährleistet. Das ist im Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen verankert und muss durch entsprechende politische Maßnahmen gewährleistet werden. In diesem Sinne muss bei der Zuweisung von Wohnungen, öffentlichen Beihilfen und Förderungen, der Grundwohnbedarf der Person bzw. des Haushaltes im Vordergrund stehen. Das Kriterium des Grundwohnbedarfs muss das der Ansässigkeit ersetzen, das aktuell im Landesgesetzesentwurf vorgesehen ist.

4. Wohnungsmärkte trennen

Mit der Sozialbindung stellt die öffentliche Hand sicher, dass die Wohnbauförderungen und die Zuweisung von Baugrund nachhaltig wirken. Faktisch: Die ihr unterstellten Wohnungen sind dem Grundwohnbedarf vorbehalten.

Eine Sozialbindung 'auf ewig' würde diese Wohnungen trennscharf von jenen unterscheiden, die für den freien Markt bestimmt sind. Die Trennung der beiden Märkte hat Auswirkungen auf das Preisniveau, das nach unten tendieren würde.

5. Grundstücksspekulation vermeiden

Bei Umwidmung in Baugrund steigt der Wert des Grundstücks rasant, und zwar allein aufgrund einer politischen Entscheidung, ohne dass der Eigentümer einen besonderen Wirtschafts- oder Arbeitsaufwand geleistet hätte. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, dass mindestens zwei Drittel des Wertzuwachses infolge von Umwidmung der öffentlichen Hand zufließen.

Unter dieser Voraussetzung kann Baugrund zu sozialen Preisen angeboten und leistbares Wohnen ermöglicht werden.

6. Beobachtungsstelle Wohnen

Um die Wohnbauplanung auf Gemeinde- und Landesebene zu ermöglichen, ist eine zentrale Einrichtung zur ständigen Beobachtung der qualitativen und quantitativen Aspekte von Nachfrage und Angebot im Wohnbereich notwendig.

Dieses Instrument ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grün, der erweiterten Entscheidungsspielräume für Gemeinden und der Festsetzung von 'gedeckelten Preisen' unerlässlich.

7. Geförderten Wohnbau vorsichtig erneuern

Die geltende Wohnbauförderung hat breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Trotz einiger Probleme bleibt sie ein Erfolgsmodell. Dieses Modell kann ergänzt werden, und zwar mit innovativen, parallel verlaufenden und funktionell getrennten Systemen (z.B. Wohnungen zum 'gedeckelten Preis', 'Cohousing').

Die Realität wird zeigen, welche Instrumente sich herauskristallisieren, um die politischen Ziele bestmöglich zu erreichen.

8. Sozialen Wohnbau stärken

Das Wohnbauinstitut ist heute nicht in der Lage, der großen Nachfrage an Sozialwohnungen nachzukommen. Daher müssen die Bauanstrengungen verstärkt werden. Ausgehen soll das WOBI hier von der Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes und der Wiedergewinnung von Altbausubstanz. Die Nutzung der Militärareale, die an das Land übertragen werden, bieten enormes Potential.

Umso mehr soll nur im Ausnahmefall auf landwirtschaftliches Grün zurückgegriffen werden.

9. Neue Rolle für das Wobi

Ein Teil des Immobilienbestandes des WOBI soll allen Personen mit Grundwohnbedarf zur Miete angeboten werden. Damit wird der Zugang zur Wohnung der individuellen sozioökonomischen Lage angepasst, die soziale Durchmischung in den Wohnhäusern gefördert und das Preisniveau am privaten Mietmarkt beeinflusst.

Auf lange Sicht ist eine Abschaffung der Mietbeihilfen denkbar.

10. Mehr Mietwohnungen

Um leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen und erschwingliche Mieten zu gewährleisten, sollte eine öffentliche Einrichtung geschaffen werden, die zwischen Vermietern und Mietern vermittelt – nach dem Vorbild des Vorarlbergers 'VOGEWOSI'.

Private können dieser Landesstelle ihre leerstehende Wohnung für eine Vermietung überlassen und erhalten die Gewähr für die pünktliche Zahlung der Miete. Diese Schnittstelle übernimmt die finanziellen und rechtlichen Risiken und die Verwaltungskosten.

Grundwohnbedarf sichern

Artikel 79/ter des aktuellen Landesraumordnungsgesetzes (LG 13/1997) schreibt folgendes fest: ‚Der Wohnbau für Ortsansässige dient zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung‘. Und weiters: ‚Aufgrund einer spezifischen Analyse des Wohnungsbedarfes der ansässigen Gemeindebevölkerung und des Angebotes an Wohnungen im Gemeindegebiet kann die Gemeinde in ihrem Bauleitplan die Wohnungen, die neu errichtet werden und gemäß den geltenden Bestimmungen konventioniert werden müssen, den Ortsansässigen vorbehalten [...]‘.

Als ortsansässig gelten all jene, die seit über fünf Jahren im Gemeinde- oder Landesgebiet wohnen oder arbeiten. Dieser Grundsatz findet sich im Entwurf zum Gesetz ‚Raum und Landschaft‘ wieder, wo er eine zentrale Rolle spielt. Artikel 39 schreibt den Ansässigen mindestens 60% der neuen Baumasse zu, die auf verschiedene Zielgruppen aufgeteilt wird. Diese werden dann in den Artikeln 40, 41 und 42 genauer bestimmt. So weist Artikel 40 einen Anteil dieser Wohnungen (laut Artikel 39 sind es 30% der gesamten Baumasse) den im Land Ansässigen zu. Artikel 41 ermöglicht es schließlich den Gemeinden, diese Wohnungen unter Umständen spezifisch den in der Gemeinde Ansässigen vorzubehalten. Die restlichen 30% der für Ansässige bestimmten Baumasse wird für Wohnungen mit Preisobergrenze gemäß Definition von Artikels 42 und für neue Formen der Wohnbauförderung für die mittleren und unteren Einkommensschichten zweckbestimmt.

Mit der Bindung eines Anteiles der Baumasse für Wohnungen für Ansässige soll zum einen ausreichender Wohnungsraum für den Wohnbedarf, zum anderen aber auch dessen eindeutige Abgrenzung von nicht für den Grundwohnbedarf bestimmten Wohnungen sichergestellt werden. Über das Instrument der Sozialbindung kann diese Abgrenzung über längere Zeiträume gewahrt bleiben.

Die Wahl der Ansässigkeit als Haupt-Trennungsmerkmal ist aber nicht unbedingt für das eigentliche Ziel dienlich, den Wohnungsmarkt für den Grundwohnbedarf von den Märkten für den Sekundärbedarf zu trennen. Die im aktuellen Gesetzesentwurf enthaltene Regelung lässt mehrere Schlupflöcher offen. So könnten beispielsweise Ansässige, die gemäß Artikel 40 auf für Ansässige zweckbestimmter Kubatur Anspruch haben, eine Zweitwohnung erwerben, die nicht für den Grundwohnbedarf, sondern für den Sekundärbedarf bestimmt ist. Damit würde das eigentliche gesellschaftspolitische Ziel umgangen, noch dazu in voller Rechtmäßigkeit.

Wenn das politische Ziel darin besteht, den Grundwohnbedarf zu decken, so sollte Erstwohnung oder Nicht-Erstwohnung auch das ausschlaggebende Kriterium in der Aufteilung der Baumasse sein. Dieses Prinzip findet sich in den geltenden Bestimmungen für den geförderten Wohnbau (LG 13/1998) und sollte im neuen Gesetz ‚Raum und Landschaft‘ übernommen werden. Auf diese Weise könnte ein geschützter

Wohnmarkt für den Grundbedarf geschaffen werden, der preislich nicht von anderen Wohnmärkten beeinflusst werden kann.

Das heißt nicht, dass zusätzlich zu diesem Kriterium nicht auch weitere, untergeordnete Voraussetzungen vorgesehen werden können, wie die Ansässigkeit, sofern die neuen Trends die soziale und geografische Mobilität betreffend ausreichend berücksichtigt werden und nicht durch zu strenge Klauseln (wie es zum Beispiel in Artikel 41 die Forderung einer längeren Ansässigkeit auf dem Gemeindegebiet sein könnte) einschränkend wirken.

Durch Abschaffung allzu einschränkender Ansässigkeitsregeln würden zudem die Wohnungsmärkte für den Grundbedarf übergemeindlich geöffnet. Bei stabilem Preisniveau würde dies senkend auf den Flächenverbrauch wirken. Die Baugrundverfügbarkeit beeinflusst das Preisniveau und zwingt die Gemeinden im Fall starker Nachfrage dazu, weitere Flächen zur Verfügung zu stellen (neue Erweiterungszonen sowie Zonen zur Sanierung oder Wiedergewinnung des Baubestandes), vorausgesetzt, sie will das Preisniveau stabil halten. Ist der Markt hingegen übergemeindlich, also breiter angelegt, muss nicht jede Gemeinde zwingendermaßen der gesamten gemeindeinternen Nachfrage nachkommen, zumal die Bauflächen verschiedener Gemeinden miteinander konkurrieren.

Entscheidend für die Abgrenzung der Märkte ist die Sozialbindung: Sie sichert die Bindung einer Wohnung an den Wohnmarkt für den Grundbedarf. Gleichzeitig ist sie Garantie dafür, dass die Bemühungen der öffentlichen Hand mittels Förderungen und Baugrundvorbehalt nachhaltig sind. Durch die Regelung der Sozialbindung – vor allem mit Bezug auf deren Dauer – wird mit einer politischen Maßnahme ein Gleichgewicht gesucht zwischen der Notwendigkeit, ausreichend erschwinglichen Wohnraum für den Grundwohnbedarf zur Verfügung zu stellen, und dem Recht auf die freie Verfügbarkeit der getätigten Investition. Die freie Ausübung dieses Rechts umfasst auch die Umwidmung der Immobilie aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen. Angesichts der gesellschaftlichen Bedeutung der Deckung des Grundwohnbedarfs und der hohen Wohnungspreise in Südtirol, vor allem in tourismusintensiven Gebieten, wo die Nachfrage an Zweitwohnungen die Preise in die Höhe schnellen lässt, kann eine Sozialbindung von längerer Dauer bedeutende Wirkung erzielen¹. Dabei schützt sie auch die Bemühungen der öffentlichen Hand vor Spekulationen. Für die Bewohner von Wohnungen mit Sozialbindung sollte auf jeden Fall die Möglichkeit der Übertragung bzw. Ablöse vorgesehen werden.

¹ Zu den Auswirkungen des Fremdenverkehrs auf die Immobilienpreise siehe auch (WIFO - Institut für Wirtschaftsforschung, 2009)

Öffentliche Beteiligung am Wertzuwachs erhöhen

Dank dem Südtiroler System der Wohnbauförderung, das sich ab den fünfziger Jahren entwickelt hat, können heute 69% der ansässigen Privathaushalte ein Eigenheim erwerben² – ein ausgezeichnetes Ergebnis. Im letzten Jahrzehnt ist der Anteil der Eigenheime leicht gesunken. Zudem sind verschiedene gesellschaftliche Änderungen eingetreten, allem voran eine immer ausgeprägtere Mobilität, der Verlust an Kaufkraft der Mittelschicht und ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Wohnkosten. Aus dem Zusammenspiel dieser Gründe ist eine Anpassung des Systems erforderlich.

Bei der Münchner ‚sozialgerechten Bodennutzung‘, welche die Aufteilung des Wertzuwachses bei Nutzungsumwidmungen von Grundstücken zum Gegenstand hat, entfällt 66% des Wertzuwachses der Flächen an die öffentliche Hand. Dieses durchaus interessante Modell wurde von der Landesregierung aufgegriffen, die allerdings im Gesetzesentwurf für ‚Raum und Landschaft‘ einen Wertausgleich zugunsten der Gemeinden von nur 30% vorsieht. Im Unterschied dazu schlägt das Genossenschaftswesen, darunter ConfCoop und ARCHE im KVV, einen Ausgleich von 50% vor. Die aufgrund von Umwidmung von der öffentlichen Hand eingenommenen Ressourcen können anschließend vorwiegend zur Finanzierung des geförderten Wohnbaus verwendet werden, eventuell auch durch die Enteignung der dafür erforderlichen Baugrundstücke.

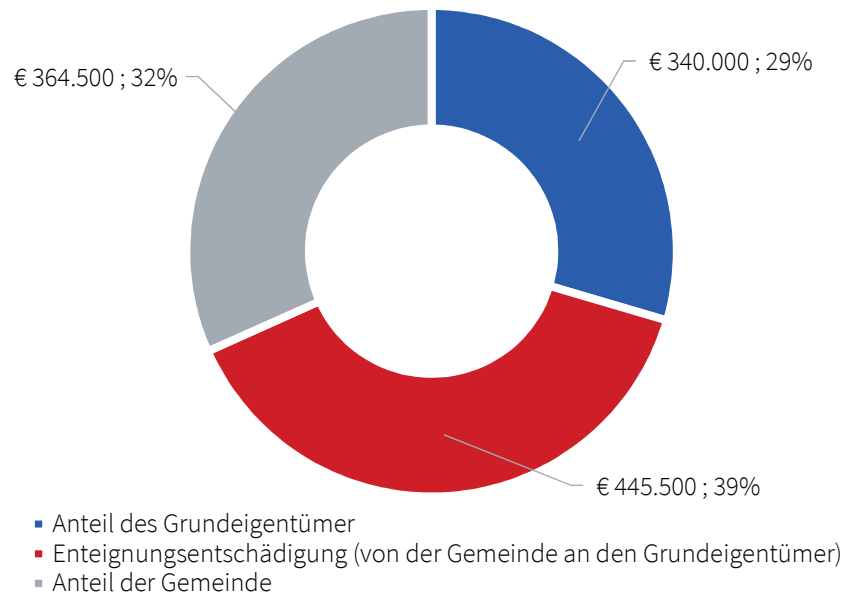
Bei Umwidmung kommt es zu einer Wertsteigerung der Fläche, unabhängig von ihrem ursprünglichen Preis. Das AFI hat als Beispiel die Quadratmeterpreise des Bauloses ‚Grieser Auen‘ in Bozen herangezogen und ist dabei von einer Erweiterungszone von 1.000 m² ausgegangen, um verschiedene mögliche Szenarien zu beleuchten. Was geschieht, wenn das zurzeit geltende Verteilungskriterium angewandt wird? Wie ändert sich dieses Bild, wenn der Anteil der Gemeinde am Wertzuwachs von 30% auf 75% steigt? In der Simulation wurden der Preis des landwirtschaftlichen Grüns auf 200 € pro m² und der Preis nach Umwidmung mit 1.350 € pro m² angesetzt, was einem Wertzuwachs nach Umwidmung von 1.150 € entspricht.

Das aktuelle Modell – Die Enteignung

Bei einem Verkaufswert von 1.350 € pro m² ergibt sich eine Enteignungsentschädigung von 742,5 € pro m², entsprechend der Hälfte des Verkaufswertes zuzüglich 10%, wie es das LG 10/1991 vorsieht. Somit erfährt das Grundstück einen Wertzuwachs von 1.150.000 €.

² Daten 2014, (ASTAT, Einkommens- und Vermögensverhältnisseder Haushalte in Südtirol. 2013-2014, 2015)

Verteilung des Wertzuwachses: aktueller Gesetzesrahmen



Quelle: Ausarbeitung AFI

© AFI 2017

Das Schaubild zeigt die Aufteilung des Gewinns nach dem derzeit geltenden System: Ein Teil des Gesamtbetrages wird von der öffentlichen Hand dem Eigentümer des Grundstücks als Entschädigung für die Enteignung entrichtet.

Die geltenden Gesetzesvorschriften sehen dabei vor, dass die öffentliche Hand 60% des Bodens der neuen Erweiterungszonen enteignet und dem Grundstückseigentümer eine Entschädigung dafür entrichtet, die unter dem nach der Umwidmung vorgesehenen Marktwert liegt. Durch die Enteignung generiert die Gemeinde einen Gewinn in Höhe der Differenz zwischen dem Wert nach der Umwidmung und der zu bezahlenden Entschädigung. Im angeführten Beispiel ist der enteignete Grund 810.000 € wert; die Entschädigung in Höhe von 445.500 € verringert jedoch den Gewinn zugunsten der öffentlichen Hand auf 364.500 €.

Der Grundeigentümer erhält sowohl den Wertzuwachs von der eigenen Baugrundquote (40% der gesamten Erweiterungszone) als auch die Enteignungsentschädigung. Insgesamt also 68% des Wertzuwachses der gesamten Erweiterungszone, sprich 785.500 €.

Der öffentlichen Hand stehen hingegen 60% der Erweiterungszone zu - sie erhält aber unterm Strich nur 32% des Wertzuwachses.

Die Verteilung der Anteile des Wertzuwachses auf Grundlage des heutigen Systems ist leicht schwankend, da sie von den Preisen vor und nach der Umwidmung abhängt. In den durchgeführten Simulationen weicht die öffentliche Beteiligung jedenfalls nicht stark von 30% des Gewinns ab.

Die ‚sozialgerechte Bodennutzung‘

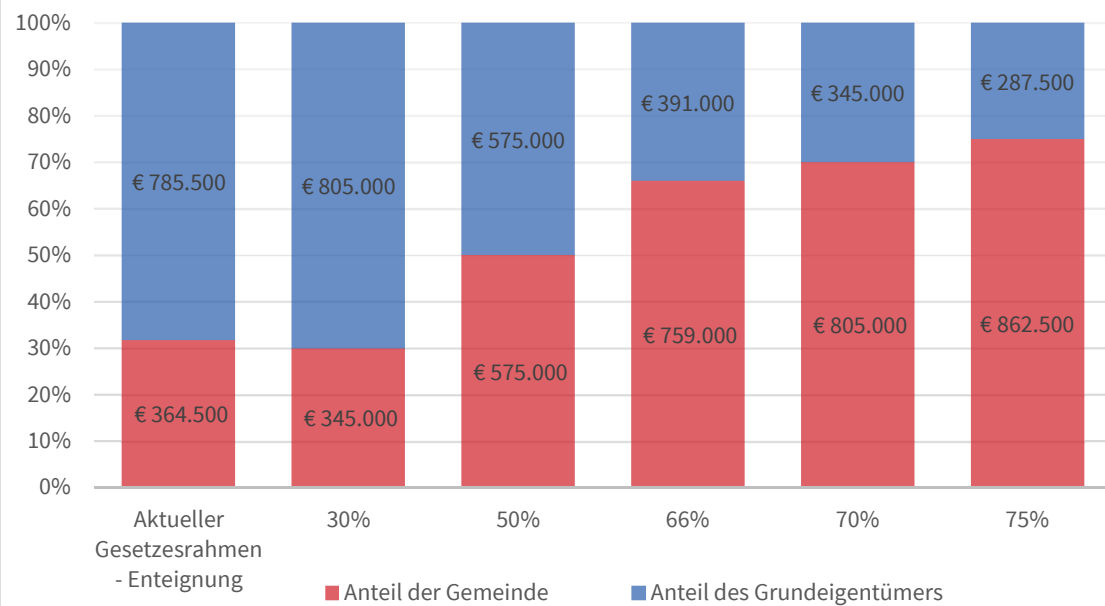
Im Münchner Modell wird beim Wertzuwachs der Anteil zugunsten der öffentlichen Hand im vornherein bestimmt. Die eingespielten Geldmittel können dann von der öffentlichen Hand bei neuen Erweiterungszonen dafür verwendet werden, sich 60% des Baugrundes zu sichern. Der Gesetzesentwurf für ‚Raum und Landschaft‘ sieht allerdings einen prozentuellen Anteil von lediglich 30% des Wertzuwachses vor: In diesem Fall müsste die öffentliche Hand für den Fehlbetrag selbst aufkommen, um den Grund zu erhalten, und sich dann zumindest einen Teil dieses Fehlbetrags von den Nutznießern zurückerstatten lassen. Im nächsten Abschnitt wird auch aufgezeigt werden, wie eine Anhebung der öffentlichen Beteiligung am Wertzuwachs zu einer Reduzierung der öffentlichen Beihilfen für den geförderten Wohnbau führen kann.

In München werden die Flächen direkt vom Privateigentümer an die Gemeinde abgetreten: Der Quadratmeterpreis wird zwischen diesen beiden Akteuren ausgehandelt. Er entspricht dem Marktpreis und der Ankauf von Baugrund wird von der Gemeinde mit dem eigenen Anteil am Wertzuwachs finanziert. Zurzeit erfolgen die Enteignungen in Südtirol zu Preisen, die unter dem Marktwert liegen. Sollten diese Preise auch innerhalb eines nach dem Münchner Vorbild gestalteten Systems beibehalten werden, so würde das einen doppelten Vorteil für die öffentliche Hand bedeuten. Um dies zu vermeiden, müssen entweder die Enteignungsregeln geändert oder zugunsten einer marktüblichen Verhandlung abgeschafft werden. Letztere Lösung wäre vor allem wünschenswert, um – wie vom Kollegium der Bauunternehmer vertreten – den bürokratischen Aufwand und den Zeit- und Ressourcenverlust der öffentlichen Hand einzudämmen.

Enteignungen müssten daher als Weg zur Baulandbeschaffung bestehen bleiben, allerdings nur als letztmöglichster Weg. Darüber hinaus bilden sie einen negativen Anreiz für die Marktspekulation und schützen vor Preiserhöhungen in Aussicht auf höhere Gewinne.

Wie das Schaubild verdeutlicht, ändert sich je nach gewählter Aufteilungsform die Höhe des Gewinns für Gemeinde und Grundeigentümer. Auch für diese Simulation wurden beispielhaft die Werte der Grundstücke der ‚Grieser Auen‘ in Bozen für eine 1.000m² große Fläche herangezogen.

Verteilung des Wertzuwachses: Szenarien



Quelle: Ausarbeitung AFI

© AFI 2017

Die momentan im Gesetzesentwurf vorgesehene Quote des Wertausgleichs verspricht keine Veränderung der aktuellen Situation. Sie verfehlt sogar das Ziel einer höheren sozialen Gerechtigkeit. Diese kann nur durch eine Steigerung der Quote des Wertausgleiches zum Vorteil der öffentlichen Hand erreicht werden, was wiederum eine couragierte politische Entscheidung in diesem Sinne voraussetzt.

Beobachtet man die jüngsten sozioökonomischen Dynamiken in Südtirol, so erschließt sich, dass vor allem die unteren und mittleren Einkommensschichten zunehmen. Eine weitsichtige Politik muss stärker auf die Bedürfnisse des ‚unteren Mittelstands‘ achten. Eine Anhebung des Anteils der öffentlichen Gewinnbeteiligung entspricht einer höheren sozialen Transferleistung von den Grundeigentümern hin zu den Nutznießern des geförderten Wohnbaus. Damit erleichtert man den Zugang zum Eigenheim für jene wachsende Bevölkerungssicht, die es aus eigener Kraft nicht schafft.

Diese Art von Transferleistungen sind jedenfalls nicht mit den herkömmlichen zu verwechseln, da die Quelle des Profits in diesem Fall eine politische Maßnahme in öffentlichem Interesse ist und nicht von einem finanziellen- oder Arbeitsaufwand des Grundeigentümers herrührt. Es steht außer Frage, dass ein Teil des Gewinns dem Grundbesitzer zukommen soll, da er ein Gut verliert. Zudem handelt es sich in den meisten Fällen um landwirtschaftliches Grün, also einem produktiven Faktor. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Verteilung des Wertzuwachses zum Vorteil der öffentlichen Hand ausfallen kann.

Eine bedeutende Steigerung des sogenannten ‚Wertausgleiches‘ zugunsten der öffentlichen Hand schafft die Basis dafür, die aktuell erfolgreiche Wohnpolitik

fortzusetzen und vom finanziellen Standpunkt her zukunftsfest zu machen. Gleichzeitig würde es sich hierbei um ein weiteres zweckdienliches Mittel zur Einsparung von Grundflächen handeln, da die geringere wirtschaftliche Attraktivität auch die Bereitschaft einschränken würde, eigene Grundstücke für den Wohnbau auf den Markt zu bringen.

Trennscharfe Wohnbauzonen

Zurzeit wird über den Gesetzesentwurf für ‚Raum und Landschaft‘ noch diskutiert; daher sind noch keine allzu genauen Informationen verfügbar, auch nicht über den allgemeinen Gesetzesrahmen des neuen Regelwerkes für den geförderten Wohnbau, welches ebenfalls bald behandelt werden soll. Aktuell erschließt es sich nicht, ob die 30% Kubatur, die für den Wohnbau für Ansässige ohne Preisobergrenze bestimmt sind, ganz, zum Teil oder gar nicht dem geförderten Wohnbau zugewiesen werden. Da aber in den Artikeln 39, 40 und 41 keine Rede von einem geförderten Wohnbau ist, ist diese Kubatur wahrscheinlich auch nicht dafür bestimmt. Allerdings sieht Artikel 21, Absatz 7 des Gesetzesentwurfes die Möglichkeit für die Gemeinde vor, sich durch Enteignung 60% der neuen Erweiterungsfläche zu sichern, um sie dem geförderten Wohnbau vorzubehalten: diese 60% stimmen mit der Summe der für die Ansässigen bestimmten (Mindest-)Kubatur (mit und ohne Preisobergrenze) überein. Zweifel erweckt allerdings auch die Tatsache, dass die Enteignung funktional nur schwer mit dem System des ‚gedeckelten Preis‘ vereinbar ist. Sollte es sich tatsächlich um Kubatur handeln, von welcher der geförderte Wohnbau ausgeschlossen wird, so würde sich die Verfügbarkeit an Kubatur für den geförderten Wohnbau im schlimmsten Fall um die Hälfte reduzieren (unter Berücksichtigung des Rechtes der Gemeinden diese Flächen zu erweitern). Durch diese Kürzung würde breiten Schichten der Bevölkerung der Zugang zum Eigenheim zusätzlich erschwert, insbesondere wenn es nicht zu einer bedeutenden Senkung der Preise am freien Markt kommt. Konzentriert sich die Nachfrage auf eine kleinere Verfügbarkeit von Flächen und legt man das Beihilfesystem des ‚gedeckelten Preis‘ zugrunde, so führt dies unweigerlich zu einem Anstieg des Wohnpreisniveaus. In den Zonen mit ‚gedeckeltem Preis‘ kommt es zu einer Annäherung an die höchstzulässigen Werte.

Die Diskussion um den geförderten Wohnbau betrifft aber nicht nur die Menge an dafür vorgesehene Kubatur, sondern auch die Art und Weise der Umsetzung. Das heutige System mit Enteignungen, Rangordnungen und Beihilfen hat sich im Laufe der Zeit bewährt und einer breiten Volksschicht den Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Angesichts der erzielten Ergebnisse wäre das Abschaffen und Verdrängen dieses Systems ohne hinreichenden Grund nicht ratsam. Der Gesetzesentwurf setzt sich zum Ziel, das jetzige System zu überwinden, indem es neben Mechanismen der freien Marktwirtschaft auch Preisobergrenzen einführt. Doch genau dieses Preislimit kann im Rahmen des freien Marktes zu Problemen in der Bodeneinsparung und in der sozialen Ausgewogenheit führen.

Das zurzeit angewandte Modell hat zur allmählichen Preissteigerung beigetragen, nicht zuletzt durch die hohen Beiträge der öffentlichen Hand. Ein System, das auf die Kräfte der freien Marktwirtschaft setzt kann zu einer natürlichen Senkung der Kauf- und Mietpreise führen, zumindest laut der geläufigen Wirtschaftstheorie, und zwar auf Kosten eines höheren Flächenverbrauchs. Wenn die Politik die Schaffung von Flächen mit ‚gedeckeltem Preis‘ neben dem freien Markt vorbehaltenen für zweckmäßig erachtet, sollte sie auch solche dem geförderten Wohnbau vorbehaltene vorsehen, wie wir ihn heute kennen. Der geförderte Wohnbau hat tatsächlich bedeutende Ziele erreicht, die auch weiterhin beibehalten werden sollten.

Die zwei Zonen für die Deckung des Grundwohnbedarfs stützen sich auf verschiedene Grundsätze und erfordern somit auch eine getrennte Verwaltung. Für die Zonen mit ‚gedeckeltem Preis‘ beschränkt sich die öffentliche Hand auf die Festlegung der Höchstpreise, ohne weiter einzugreifen. Hier würde der Kauf des Baulandes für die Errichtung von Wohnungen mit ‚gedeckeltem Preis‘ aufgrund von privatwirtschaftlichen Verhandlungen abgewickelt und der Grundstückspreis wäre das einzige Ventil, um die Wohnungspreise zu drücken. Die Enteignung sollte ausschließlich als ‚ultima ratio‘ angewandt werden, um zu vermeiden, dass eine ausgewiesene Bauzone nicht bebaut wird.

Ein weiterer Faktor, der bei Zonen mit Preisobergrenzen zu berücksichtigen ist, sind die erforderlichen Qualitätsstandards. Diese sind nicht nur ein Kostenfaktor beim Bauen und bei der Instandhaltung der Wohnungen, sondern auch entscheidend für die bestmögliche Lebens- und Wohnqualität: Daher müssen sie genau und verbindlich definiert werden. In Abweichung des Subsidiaritätsprinzips hat dies auf Landesebene zu erfolgen, damit Einheitlichkeit der Standards und rechtliche und soziale Ausgewogenheit gewährleistet sind.

Der geförderte Wohnbau entsteht auf dafür eigens vorbehaltenen Grundstücken, in Alternative zum Bau mit Preisobergrenze oder zum nicht für den Grundwohnbedarf bestimmten Wohnungsbau. Über Ranglisten und einen erleichterten Zugang zu den Grundstücken wird ein transparentes und nachvollziehbares Fördersystem gewährleistet, wie es bereits heute der Fall ist, und zwar sowohl mit Bezug auf die Planung für die öffentliche Hand als auch auf den Zugang und die Kosten für die Privathaushalte. Unter der Voraussetzung einer hohen Beteiligung am Wertausgleich und, in ‚ultima ratio‘, der Enteignung gewährleistet die öffentliche Hand den Zugang zu Bauland zu einem vergünstigten Preis. Auf diese Weise sinken die Preis von Wohnungen im geförderten Wohnbau, womit auch die erforderlichen Fördermittel für diese Kategorie zurückgefahren werden könnten. Zurzeit tritt die öffentliche Hand den enteigneten Grund bzw. 60% der Erweiterungszone den Personen, welche die Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau erfüllen, zu einem vergünstigten Preis ab. Dieser entspricht in etwa der Hälfte der Enteignungsentschädigung. Dieser begünstigte Preis ermöglicht den Nutznießern eine große Ersparnis: sie erwerben das

Bauland zu etwas mehr als einem Viertel des Verkaufswertes und können so Wohnungen mit derselben Qualität deutlich günstiger bauen als auf dem freien Markt.

Mit steigender öffentlicher Beteiligung am Wertzuwachs sinkt die nötige Entschädigung an den Grundeigentümer, folglich auch der Betrag, welcher von den am geförderten Wohnbau Teilnehmenden der öffentlichen Hand zurückgezahlt werden muss. Eine spürbare Anhebung des Wertausgleiches zugunsten der Öffentlichen Hand führt somit zu einer maßgeblichen Senkung der Rückzahlung für den Baugrund bis hin zur Möglichkeit, die gesamten Baugrundkosten auf die Nutznießer des geförderten Wohnbaus abzuwälzen, ohne dabei die Zugangsmöglichkeiten zum Erwerb des Eigenheims zu erschweren. Nehmen wir wieder das Beispiel der ‚Grieser Auen‘: eine Aufteilung des Wertzuwachses zu 50% würde den Kauf von 60% des Baulandes zu 235.000 € ermöglichen, die dann mit dem Bauträger zu teilen wären. Dieser Betrag unterscheidet sich nur wenig von jenem, der mit dem jetzigen Enteignungssystem ausgezahlt wird - 222.750 € vonseiten der Gemeinde und ebenso viele vonseiten des Bauträgers, und daher könnte der Preis nur auf letzteren abgewälzt werden. Wird aber die Beteiligung der Gemeinde am Wertzuwachs erhöht, sinkt der Preis des Grundstücks für die Einrichtungen des geförderten Wohnbaus und demzufolge die erforderliche öffentliche Finanzierung (in Form von Geldern für den Kauf des Baugrundes). Eine Situation wie jene in München, wo 66% des Wertzuwachses der öffentlichen Körperschaft zufließen, würde den Bauherren/innen im geförderten Wohnbau ermöglichen, die 600 m² im genannten Beispiel um lediglich 51.000 € zu beziehen.

Die einzelnen Zugangsmöglichkeiten zum Eigenheim (geförderter Wohnbau und Zonen mit Preisobergrenze) funktional zu trennen bedeutet, auch dort rechtliche Klarheit herbeizuführen, wo sie heute noch fehlt, und dabei Kontinuität und Innovation auszubalancieren, ohne die bisher erreichten Ergebnisse zu gefährden. Zudem würden auch technische Kriterien für die gewählten Fördersysteme eingeführt, die es bis dato nicht zu geben scheint. Die beiden Systeme könnten also parallel verlaufen und damit ein flexibles Umfeld schaffen das immer noch die Möglichkeit offenhält, in Zukunft stärker auf das eine oder andere System umzuschwenken.

Beobachtungsstelle Wohnen

Um eine effiziente Raumplanung betreiben zu können, müssen Angebot und Nachfrage bekannt sein. Daher müssen sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte von Angebot und Nachfrage ständig monitoriert werden. Nur so können jederzeit Wohnbedarf und erforderlicher Baugrund ermittelt werden. Um Langzeitpläne ausarbeiten zu können, sollten zusätzlich zu Angebot und Nachfrage auch die Änderungen in der sozioökonomischen Zusammensetzung, den Gepflogenheiten und der Mobilität der Menschen sowie anderen Aspekte des gesellschaftlichen Lebens erhoben werden, die sich auf die Wohnungsnachfrage auswirken.

Der Bedarf an Informationen steigt mit der Einführung von Zonen mit ‚gedeckelten Preisen‘. Hier ist das Preisniveau der Wohnungen vom Preis des Baulandes abhängig. Letzterer ist wiederum durch das Angebot an Bauland bedingt. Daher ist auch ein Eingriff der öffentlichen Hand in die Preise erforderlich: das erreicht sie durch die Steigerung des Angebotes, die infolge einer höheren Verfügbarkeit an Baugrund zu einer Preissenkung führt. Die Notwendigkeit, die Preise durch mehr Baugrund zu reduzieren, widerspricht jedoch dem Grundsatz der Einschränkung des Bodenverbrauchs (Artikel 18 des Gesetzesentwurfs ‚Raum und Landschaft‘): Nur durch eine sorgfältige und sparsame Planung können diese beiden Anforderungen miteinander bestehen. Die Verfügbarkeit von Informationen ist jedenfalls unerlässlich.

In Anbetracht von Förder- und Verwaltungssystemen, die eine intergemeindliche Dynamik erfordern, ist die Schaffung einer übergemeindlichen, bestenfalls landesweiten Beobachtungsstelle erforderlich, die für die Erhebung, die Ausarbeitung und die Bereitstellung entsprechender Daten zuständig ist.

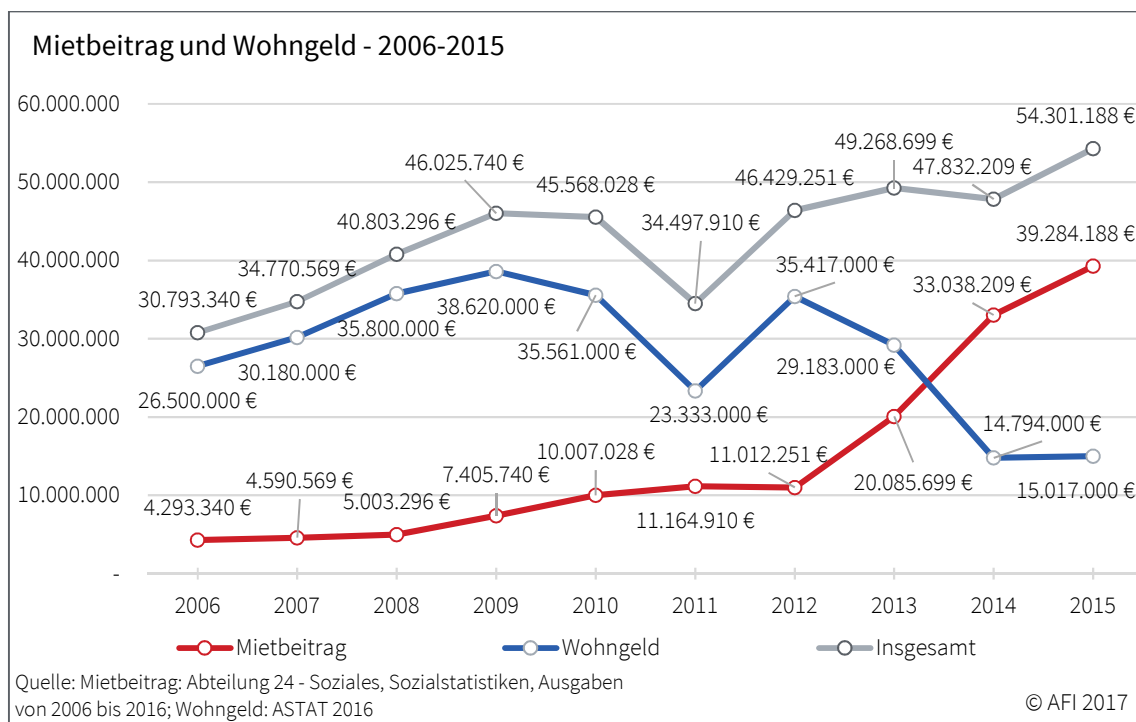
Sozialen Wohnbau aufwerten

Der Baubestand des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI), der sich 2015 auf über 13.000 Wohnungen³ belief, ist heute den unteren Einkommensschichten vorbehalten, also jenen, die finanziell nicht in der Lage sind, selbstständig für den eigenen Wohnraum aufzukommen. Selbstverständlich bedarf es einer Diskussion, wie die Bedürftigkeit messen soll und wo man die Grenzwerte zieht. Ist dieser Konsens einmal gefunden, kann einer Sozialpolitik dieser Art wohl schwer widersprochen werden. Das Problem dabei ist allerdings, dass durch diese Politik Menschen der unteren Einkommensschichten auf einzelne Gebäude oder Stadtviertel konzentriert werden, was eine Art ‚Ghettobildung‘ zur Folge hat. Eine weitblickende Wohlfahrtspolitik strebt Sozialwohnungen mit sozialer Durchmischung in der Bewohnerschaft an, um die Integration derselben zu fördern. Eine Öffnung der Sozialwohnungen für alle sozioökonomischen Schichten, durch die Einführung einer neuen entsprechenden

³ (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

Zuteilungskategorie, ermöglicht die soziale Durchmischung. Weiter noch. Zumal es sich um Haushalte mit geringeren finanziellen Schwierigkeiten handeln würde, könnten die Mietgebühren an die jeweilige finanzielle Lage angepasst werden. Dies würde höhere Einnahmen für das Institut generieren und die Belastung des öffentlichen Haushaltes reduzieren.

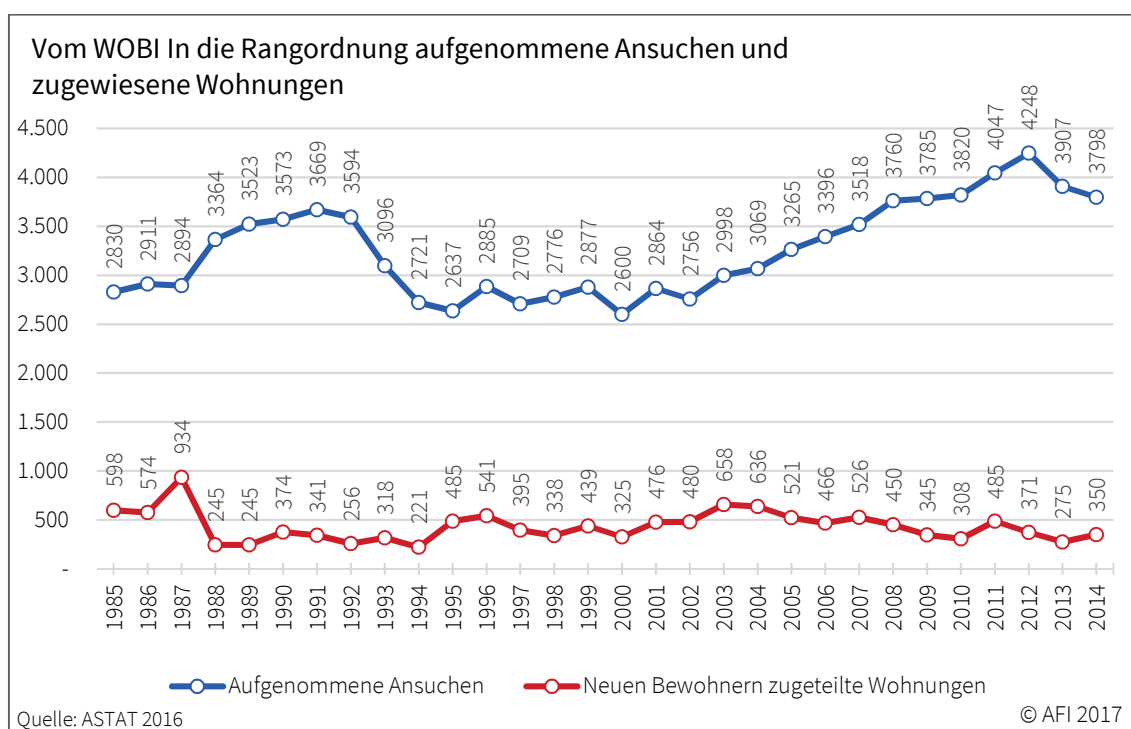
Wird die Miete aufgrund von sozioökonomischen Kriterien bestimmt, so bewegt sie sich unter dem Marktniveau. Zumal allen Bürgern und Bürgerinnen mit Grundwohnbedarf der Zugang zu den Wohnungen des WOBI eröffnet wird, werden letztere mit dem Privatmarkt konkurrieren und dort zu einer Senkung der Mietpreise führen. Der Privatmarkt wird damit einerseits zu einer Herabsetzung der Mieten angeregt, andererseits aber auch zu Investitionen in die Wohnungen, um sich von den WOBI-Wohnungen zu differenzieren und Märkte anzusprechen, die höhere Mieteinnahmen abwerfen. Die neue Kategorie wird somit das Niveau der Mietpreise allgemein nach unten drücken, die durchschnittliche Qualität der Wohnungen steigern und indirekt neue Dynamik in den Immobiliensektor bringen.



Weiters ist zu erwarten, dass mit ausreichendem Wohnungsangebot die Preise am Privatmarkt so gesenkt werden, dass sich Mietbeitrag und Wohngeld erübrigen. An Daten von 2015 festgemacht würde dies eine Einsparung von rund 54 Millionen Euro⁴ pro Jahr bedeuten. Zudem wäre das auch der ideale Anlass, um eine sehr umstrittene Beihilfe abzuschaffen, die im Verdacht steht, die Mietpreise aufzublasen.

⁴ Von Abteilung 24 ausgeteilte Beiträge: (Abteilung 24 - Soziales, Sozialstatistiken, 2016), für die Beiträge des WOBI („Wohngeld“): (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

Mit zunehmendem Baubestand steigen auch die Verwaltungs- und Betriebskosten (zum Beispiel für die Instandhaltung, Steuern, Verwalter). Um diese Ausgaben einzuschränken, könnte die Möglichkeit vorgesehen werden, die bewohnte WOBI-Wohnung nach einer bestimmten Zeit zum aufgewerteten Kostenpreis abzulösen. Auf diese Weise verringert sich der Bestand und es wird der Zugang zu einem Eigenheim zu erschwinglichen Preisen ermöglicht. Unterliegen diese Wohnungen einer besonders langen und einschränkenden Sozialbindung, schafft man einen negativen Anreiz, der vor Spekulationen schützt und diese Wohnungen vom freien Markt fernhält. Der negative Anreiz sorgt dafür, dass die Wohnung nicht als mittel- oder kurzfristige, sondern als langfristige Absicherung, beispielsweise fürs Alter fungiert. Auf diese Weise werden jene, die es sich erlauben können, zum Wohnungskauf am freien Markt bewegt werden; wer hingegen beschließt, eine WOBI-Wohnung zu kaufen, sucht eher eine erschwingliche Wohnung als ein Spekulationsobjekt.



Das WOBI nahm 2014 genau 4.786 Gesuche um Zuweisung einer Wohnung entgegen und konnte insgesamt 428 Wohnungen übergeben. Gleichzeitig standen 727 Wohnungen des Instituts leer, die meisten weil sie saniert werden mussten. Diese Unausgeglichenheit ist ein alt bekanntes Problem, das sich jedoch im letzten Jahrzehnt verschärft hat. Auch die Verwendung des Budgets des WOBI hat sich geändert. Bis 2010 wurden die Geldmittel vorwiegend für den Kauf und den Bau von Wohnungen verwendet, in den letzten Jahren hingegen wird ein immer größerer Anteil für die außerordentliche Instandhaltung der Gebäude ausgegeben. Vorausgeschickt, dass die Bereitstellung von angemessenen und erschwinglichen Wohnungen für den Grundwohnbefehl oberstes Ziel bleibt, braucht es größere Anstrengungen seitens des WOBI in der Bereitstellung neuer Wohnungen, um endlich angemessen auf den

aktuellen Grundbedarf zu antworten und auch anderen sozioökonomischen Gesellschaftsschichten entgegenkommen zu können⁵.

Berücksichtigt man die Größe des Wohnbauinstituts, so kann es durchaus der Umsetzung des politischen Willens dienen, den Bodenverbrauch einzuschränken, indem es sich auf die Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes und auf die Wiedergewinnung von Altbausubstanz konzentriert.

Auch was die Sozialwohnungen des WOBI betrifft, muss der Grundwohnbedarf das ausschlaggebende Kriterium in der Zuteilung sein, ergänzt durch weitere, allerdings untergeordnete Kriterien, die zum Erreichen anderer gesellschaftlicher Ziele von Nutzen sind. In diesem Zusammenhang spielen die Zuweisungsranglisten eine wesentliche Rolle, die unter anderem auch Faktoren wie die soziale Kompetenz der Mieter berücksichtigen oder junge Menschen und Ansässige bevorteilen könnten. Wie vorausgeschickt, es handelt sich um zweitrangige Kriterien: Eine Wohnung muss jenen gewährleistet werden, die bei der Antragstellung einen Grundwohnbedarf vorweisen, unabhängig von allen anderen Faktoren.

Mietmarkt fördern

Laut einer Erhebung des ASTAT aus dem Jahr 2011 gab es in Südtirol 12.499 Zweitwohnungen für touristische Zwecke⁶ – entsprechend 44% der nicht ständig bewohnten Wohnungen. Bei den restlichen 56% nicht bewohnter Wohnungen handelt es sich also um leerstehende Wohnungen und Zweitwohnungen ohne Urlaubszweck. Wir sprechen also von rund 15.000 Wohnungen bzw. 7% aller Wohnungen⁷. Durch die Einführung entsprechender Anreize kann ein Teil dieser Wohnungen wieder auf den Wohnmarkt gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wird die Schaffung einer Einrichtung nach dem Vorbild der ‚*VOGEWOSI*‘ in Vorarlberg vorgeschlagen. Die ‚*VOGEWOSI*‘ ist eine Vereinigung, die zwischen Vermietern und Mietern vermittelt. Einerseits gewährleistet sie den Mietern angemessene Mietpreise und übernimmt andererseits die mit der Vermietung verbundenen Risiken und bietet den Vermietern wirtschaftliche Garantien. An die ‚*VOGEWOSI*‘ wenden sich die Eigentümer leerstehender Wohnungen, die im Gegenzug zu einem fixen Monatsbetrag der Vermittlerstelle ihre Wohnung zur Verfügung stellen. Dieser Austausch erfolgt für einen im Vorfeld festgelegten Zeitraum (in Vorarlberg für mindestens drei Jahre). Die Einrichtung zahlt nicht nur die Miete, sondern deckt auch alle Risiken (Schäden oder Rechtsrisiken) ab und kümmert sich um die Instandhaltung

⁵ Alle in diesem Absatz verwendeten Daten stammen aus (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

⁶ (ASTAT, Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011, 2013)

⁷ Eigene Berechnung anhand von Daten aus ISTAT 2011 Volkszählung und (ASTAT, Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011, 2013)

und die Verwaltung der Wohnung. Außerdem sucht sie einen passenden Mieter, dem sie die Wohnung zu einem festgelegten Mietzins überlässt (in Vorarlberg ist dies der Landesmietzins). Dieser Mietzins ist politisch und sozial ausgewogen und wird aufgrund bestimmter sozioökonomischen Faktoren berechnet.



Das Angebot an Mietwohnungen wird dadurch angeregt, dass dem Vermieter der Schutz seiner wirtschaftlichen Interessen und weniger Verwaltungsaufwand bei der Vermietung gewährleistet werden. Die Wohnung unter diesen Umständen leer stehen zu lassen würde bedeuten, auf eine sichere Einnahmequelle zu verzichten, die nur sehr wenige Risiken birgt und keine Verwaltungsarbeit erfordert. Eine solche Landesstelle könnte leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt bringen und indirekt Einfluss auf die Mietpreise ausüben. Mit einem ausreichenden Angebot an Wohnungen zu einem sozialgerechten Preis sinken die Mietgebühren am Privatmarkt, da sie in Konkurrenz mit den von der Einrichtung angebotenen Wohnungen stehen.

Die Ausgaben zu Lasten der Öffentlichen Hand wären bescheiden. Bei einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen, die von der Landesstelle verwaltet würden, könnten die entsprechenden Kosten des Dienstes auf alle Mieter abgewälzt werden. Durch Skaleneffekte sollten den einzelnen Personen nur geringe Kosten entstehen. Dasselbe gilt für das Risiko in Verbindung mit leeren Wohnungen. Da der mit dem Eigentümer vereinbarte Mietbetrag auch dann geschuldet ist, wenn die Wohnung nicht vermietet ist, besteht für die Öffentliche Hand die Gefahr, für diese Kosten aufkommen zu müssen. Auch in diesem Fall gilt jedoch die Überlegung, dass aufgrund einer großen Anzahl an Vermietungen und Mietern die Risiken überschaubar sind und wahrscheinlich auf die Mieter abgewälzt werden können, wonach die Risiken für die Öffentliche Hand begrenzt sind.

Friedl Brancalion (friedl.brancalion@afi-ipl.org)

Lorenzo Vianini (lorenzo.vianini@afi-ipl.org)

Literaturverzeichnis

- WIFO - Institut für Wirtschaftsforschung. (2009). *Immobilienpreise in Südtirol. Gewerbebauten und Wohnungen* (Bd. 2009/2). Bozen: Handels-, Industrie-, Handwerks-,Landwirtschaftskammer Bozen.
- Abteilung 24 - Soziales. (01. 09 2016). *Infoblatt. Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten (Art. 20 DLH 30/2000) - Situation am 01 09 2016*. Abgerufen am 14. 02 2017 von http://www.provincia.bz.it/it/servizi-a-z.asp?btnComuneVai=Vai&bnsv_flid=1030941
- Abteilung 24 - Soziales. (2016). *Sozialstatistiken*. Bozen: Autonome Povinz Bozen: Abteilung 24 - Soziales.
- ASTAT. (2013). Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011. *AstatInfo*(Nr.02 01/2013).
- ASTAT. (2015). *Einkommens- und Vermögensverhältnisseder Haushalte in Südtirol. 2013-2014*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.
- ASTAT. (2016). *Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.

© AFI | Arbeitsförderungsinstitut

Landhaus 12

Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1

I - 39100 Bozen

T. +39 0471 418 830

info@afi-ipl.org

www.afi-ipl.org