

# Die Beitragsfalle

Wohnraum ist in Südtirol so teuer wie in den Metropolen der Welt. Unidozent Gianfranco Cerea hat nun herausgefunden, dass ein Grund dafür die Landesbeiträge fürs Wohnen sind. Er sagt: „Sie fließen vor allem in die Taschen der Reichen.“

**D**ie junge Frau aus dem Raum Klausen – groß, schlank, brünett – ist auf der Suche. Sie sucht seit mehreren Jahren eine kleine, aber feine Wohnung. Bisher ohne Erfolg. „Das Angebot“, sagt sie, „ist nicht gerade groß.“ Und wenn dann eine Wohnung angeboten wird, sei sie so teuer, dass sie ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt.

Vor einigen Monaten glaubte sie, das Objekt ihrer Träume gefunden zu haben. Eine Dachwohnung am Stadtrand von Klausen, vollständig renoviert, alte Sparren, neue Gauben, herrlicher Blick über die Stadt. Als sie jedoch den Preis erfuhr, blieb ihr die Spucke weg: 350.000 Euro für weniger als 70 Quadratmeter Wohnfläche.

Das sind mehr als 5.000 Euro für einen Quadratmeter in einer Stadt, die gerade einmal 5.000 Einwohner zählt und in der die Höchstpreise offiziell mit 3.300 Euro pro Quadratmeter angegeben werden. Und zwar für Wohnraum in Villen und Wohnungen in optimalem Zustand.

Der Verkäufer erklärte der jungen Frau, dass ihm durchaus bewusst sei, nicht gerade ein Schnäppchen anzubieten. Aber da gebe es doch einen Landesbeitrag, den er, der Verkäufer, ihr, der potenziellen Käuferin, flugs ausrechnete. Sie könne mit gut 50.000 Euro rechnen, das verbillige die Wohnung doch um einiges. Wenn man diesen Beitrag nutzt, sagte er, sei der Preis gar nicht so hoch.

So geht es vielen in Südtirol: Der Wohnraum im Land ist so teuer wie in den Metropolen der Welt. Warum das so ist? Seit Jahren wird uns vorgebetet, dies sei dem knappen Grund und Boden, der großen Nachfrage und der überdurchschnittlichen Qualität des Bauhandwerks geschuldet.

Gianfranco Cerea, Dozent für Wirtschaft an der Università degli Studi in Trient, nennt eine andere Ursache für die hohen Wohnungspreise: die Landesbeiträge für den Kauf und die Miete von Wohnungen. Cerea sagt: „Sie fließen vor allem in die Taschen der Reichen.“

Der große Mann mit den weißen Haaren sagt das nicht bloß so ins Blaue, sondern er hat eine Reihe von Daten und Fakten gesammelt, mit denen er seine These belegen kann. Heute, es ist ein sonniger Mittwoch im Mai, steht er in der Europäischen Akademie in Bozen am Rednerpult. Die Euregio Tirol-Südtirol-Trentino hatte zur Tagung „Wohnbau zwischen Regulierung und Marktwirtschaft“ geladen. Klingt nicht eben spannend. Ist es dann aber doch – vor allem wegen Gianfranco Cerea.

Er wirft zunächst eine Reihe von Grafiken an die Leinwand. Eine davon zeigt rote und blaue Balken, die das Verhältnis

zwischen Eigentums- und Mietwohnungen in den Ländern Europas darstellen. Man sieht: In den Ländern des Südens wie Spanien, Italien oder Portugal haben rund drei Viertel der Menschen eine Eigentumswohnung. Nur ein Viertel leben in Miete.

In Mitteleuropa hingegen halten sich Eigentums- und Mietwohnungen die Waage. „Hier ist Südtirol ganz klar Italien“, sagt Gianfranco Cerea. Sieben von zehn Südtirolern besitzen eine Wohnung, nur drei von zehn leben in Miete.

Das war nicht immer so. Noch in den Fünfzigerjahren gab es in Südtirol mehr Miet- als Eigentumswohnungen. Der Schritt zum Eigenheim erfolgte erst in den folgenden Jahrzehnten – mit großzügiger Unterstützung der Politik.

Während man in anderen Ländern wie Frankreich, Deutschland oder Holland auf den öffentlichen Wohnbau und den Mietmarkt setzte, schlug man in Italien einen anderen Weg ein. Den Weg hin zum Eigenheim. Das wurde gefördert mit steuerlichen Erleichterungen, geringem Angebot an Mietwohnungen und dem Spargedanken.

In den Provinzen Bozen und Trient setzte man noch eins drauf, indem man den Wohnungskauf mit Beiträgen förderte. Diese Beiträge, sagt Cerea, nützen aber vor allem einer Kategorie: den Verkäufern der Immobilien. Die Käufer haben davon wenig bis gar nichts. Im Gegenteil. Bekommen sie aus irgendeinem Grund keinen Beitrag, sind sie durch die höheren Wohnungspreise in einer noch schlechteren Lage.

Dann zeigt Gianfranco Cerea die Grafik mit den Linien (siehe Seite 40), wo sich Angebot und Nachfrage treffen. Dort wäre normalerweise der Preis für die Wohnungen in Südtirol anzusiedeln. Gäbe es nicht die Landesbeiträge. Die lassen die Preise hochschnellen – in Trentino-Südtirol sind sie um gut 40 Prozent höher als im restlichen Italien.

**Und der Clou an der ganzen Sache:** Die Spanne zwischen den Wohnungspreisen, die der Markt regelt, und jenen, die mit Beiträgen befeuert werden, verbleibt bei den Verkäufern. Also bei Grundbesitzern, Immobilienhain, Bauträgern – und auch bei den Banken.

Die Banken spielen in diesem Konzert eine wichtige Rolle. Sie vergeben Darlehen für den Kauf von Wohnungen. In Zeiten der niedrigen Zinsen können diese Darlehen wesentlich höher ausfallen als in Zeiten höherer Zinsen.

Gianfranco Cerea rechnet vor: Bei einem Zinssatz von 5 Prozent kann ein Wohnungskäufer ein Darlehen von 130.000 Euro stemmen (Monatsrate 760 Euro, 25 Jahre lang). Beläuft sich der



Foto: c/mazz/dornbros.net

**Universitätsdozent  
Gianfranco Cerea:  
„In Sachen  
Wohnungsmarkt ist  
Südtirol ganz klar  
Italien.“**



### Wohnungen: Eigentum und Miete in Südtirol

Jahr	Eigentum	Miete
1951	40 %	53 %
1961	44 %	50 %
1971	51 %	45 %
1981	58 %	38 %
1991	67 %	27 %
2001	71 %	23 %
2011	69 %	25 %

Quelle: Istat/Asat, bearbeitet vom Af

### Von Eigentümern bewohnte Wohnungen

Anteil an den Wohnungen insgesamt, 2011

Land	Prozent
Veneto	76 %
Lombardei	74 %
Trentino	74 %
Italien	72 %
Südtirol	69 %

Quelle: Istat/Asat, bearbeitet von Gianfranco Cessa

### Durchschnittliche Quadratmeterpreise einer Wohnung

Trentino-Südtirol	2.319 €
Emilia-Romagna	1.760 €
Nordost-Italien	1.603 €
Italien	1.590 €
Lombardei	1.563 €
Veneto	1.433 €

Quelle: Agentur für Einnahmen, bearbeitet von G. Cessa

### Durchschnittliche Verschuldung eines Haushalts

Lombardei	48.000 €
Trentino-Südtirol	31.500 €
Veneto	25.500 €
Nordost-Italien	24.500 €
Italien	23.500 €
Emilia-Romagna	23.000 €

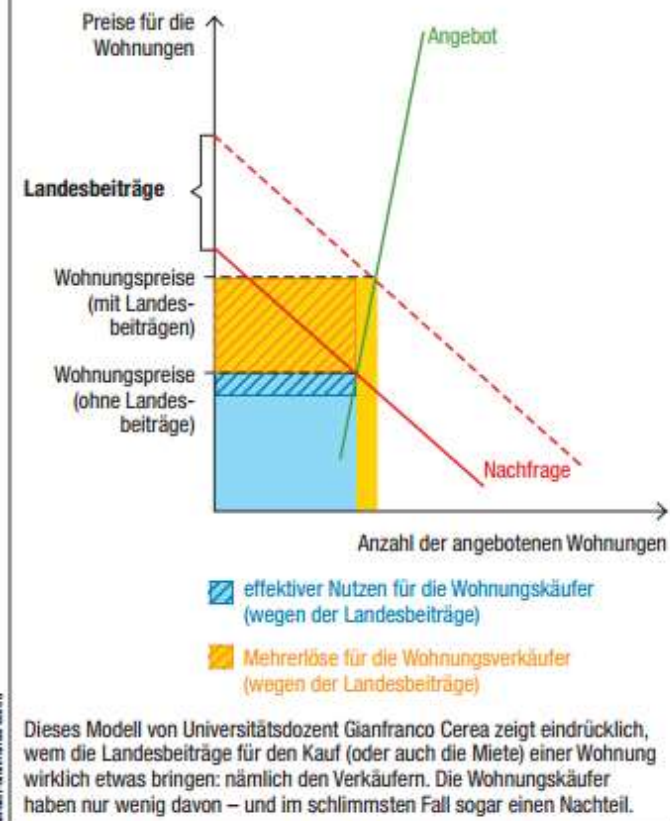
Quelle: Banca d'Italia, bearbeitet von Gianfranco Cessa



Wohnungen in Bozen:  
Wegen der Landesbeiträge  
und der niedrigen Zinsen für  
Kredite gehen die Preise  
durch die Decke.



## Wem die Landesbeiträge wirklich etwas bringen



Zinssatz aber auf nur 1,5 Prozent, kann er sich bei denselben Bedingungen 190.000 Euro von der Bank leihen.

Die Verkäufer wissen das – und passen die Preise für die Wohnungen nach oben an. Ein konkretes Beispiel: Unsere junge Frau aus dem Raum Klausen verfügt über ein Eigenkapital von 140.000 Euro. Dazu gesellen sich ein Landesbeitrag von 50.000 Euro und ein Darlehen von 190.000 Euro. Macht in Summe 380.000 Euro.

Die Verkäufer, das zeigt die eingangs angeführte Episode, rechnen mit dieser Kaufkraft ihrer Kunden. Anders wäre es, wenn sie folgende Rechnung machen müssten: Die junge Frau verfügt über ein Eigenkapital von 140.000 Euro. Dazu kommt ein Darlehen von 130.000 Euro (bei höheren Bankzinsen), der Landesbeitrag fällt flach. Macht in Summe 270.000 Euro.

**Wird die Kaufkraft der Kunden gemindert**, sagt Cerea, müssen die Verkäufer dem Rechnung tragen – wollen sie weiterhin ihre Wohnungen an die Frau oder an den Mann bringen. Dies sei ein einfaches und allgemein anerkanntes Gesetz der Wirtschaft.

Die Menschen in Trentino-Südtirol gehören mit 31.500 Euro zu den am höchsten verschuldeten in Italien. Nur in der Lombardei haben die Haushalte im Durchschnitt noch höhere Kredite laufen. Für Gianfranco Cerea ist auch das eine der Auswirkungen einer verfehlten Wohnbaupolitik.

Nur schade, dass Wohnbaulandesrat Christian Tommasini die Tagung in der Eurac bereits verlassen hat, als Gianfranco Cerea seine These ausführt. Gut gelaunt und federnden Schrittes hatte er zuvor das Podium betreten und dargelegt, wie wunderbar die Wohnbaupolitik des Landes unter ihm doch sei.

Dabei tut ein Blick auf die nackten Zahlen not. So kostet zum Beispiel ein Quadratmeter Wohnraum im Zentrum von Bozen ähnlich viel wie im Zentrum von Trient. Im Zentrum von Verona ist er sogar teurer. Obwohl es in der Provinz Verona keine Beiträge für den Wohnungskauf gibt.

Aber Luise und Paolo, die in Bozen und Trient Anrecht auf einen Beitrag haben, kaufen sich auch keine Wohnung im Zentrum einer Stadt, sondern in den günstigeren Vierteln. Und hier kann man die Folgen der Beitragspolitik gut erkennen.

So kostet ein Quadratmeter Wohnraum im Semiruralviertel in Bozen laut offiziellem Immobilienportal der Agentur für Einnahmen 2.650 Euro. Im Viertel Spini, dem „quartiere più sfigato di Trento“ (Cerea), sind es 2.800 Euro. Und in der Peripherie von Verona, wo Wohnungen eigentlich wesentlich mehr kosten sollten, können Luise und Paolo mit 1.950 und weniger rechnen.

Also: Weg mit den Beiträgen! Dies gelte für den Kauf von Wohnungen genauso wie für die Miete von Wohnungen.

Stefan Perini, Leiter des Arbeitsförderungsinstituts Afi, ist mit Cereas Ausführungen im Wesentlichen einverstanden: „Überspitzt gesagt, sollten die Beiträge besser dafür hergenommen werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.“

Das Afi hat die beiden Gesetzesvorschläge „Raum und Landschaft“ und „Wohnbauförderung“ unter die Lupe genommen, die demnächst in den Landtag kommen sollen. Es spricht von „guten Ansätzen“, aber auch von „groben Schnitzern“. Vor allem der Wertzuwachs von Bauland müsse mehr als bisher bei der Allgemeinheit verbleiben – und nicht bei den Grundbesitzern.

Perini und sein Team haben zehn Punkte für „Neues Wohnen in Südtirol“ ausgearbeitet, man fordert: 1. klare Gesetze aus einem Guss. 2. Schutz des Landschaftlichen Grüns, die Wiederverwendung von bebautem Grund. 3. Sicherung des Grundwohnbedarfs, Streichung des Kriteriums der Ansässigkeit. 4. Trennung der Wohnungsmärkte, dadurch würde das Preisniveau nach unten gehen. 5. Vermeidung der Grundstückspekulation. 6. Errichtung einer Beobachtungsstelle Wohnen. 7. vorsichtige Erneuerung des geförderten Wohnbaus, denn er ist ein Erfolgsmodell. 8. Stärkung des sozialen Wohnbaus. 9. Zuweisung einer neuen Rolle für das Wohnbauinstitut. 10. Schaffung von mehr Mietwohnungen – ein erhöhtes Angebot senkt die Preise.

Der Gewerkschafter Christian Troger vom SGK-Uil schlägt in dieselbe Kerbe: Leistbarer Mietwohnraum müsse geschaffen werden, zurzeit fehlen mindestens 1.000 Sozialwohnungen in Südtirol. Das Land Südtirol müsse diesen Bedarf in den 116 Gemeinden Südtirols endlich verwirklichen.

„Nur eine massive öffentliche Investition in den sozialen Wohnbau“, sagt Troger, „kann der privaten Wohnraum- und Wohnbauspekulation das Wasser abgraben.“ Und damit ein starkes Angebot für dringend nötiges „leistbares Wohnen“ garantieren. ■

Karl Hinterwaldner