



SPEZIAL BAUEN & WOHNEN

Der Südtiroler Wohnungsmarkt im Wandel

SÜDTIROL - Das AFI-Barometer zeigt es einmal mehr: Das Problem am Südtiroler Wohnungsmarkt sind zum einen die hohen Immobilienpreise, zum anderen aber auch das unzureichende Angebot an Wohnungen. „Bauen alleine ist nicht genug“, meint AFI-Direktor Stefan Perini. „Man muss vor allem dafür sorgen, dass ein größerer Teil an Wohnungen als heute auf den Markt der Erstwohnungen landet – also für den Grundwohnbedarf zweckbestimmt wird.“



AFI-Direktor Stefan Perini

Seit 2015 geht das AFI-Barometer der Frage nach, mit welchen Schwierigkeiten Südtirols Arbeitnehmer beim Erwerb des Eigenheims konfrontiert sind. Die größte Hürde stellen nach wie vor die Immobilienpreise dar (86 bis 90 Prozent der Nennungen); mit den Jahren hat sich aber auch die Wahrnehmung verstärkt, dass es an Angeboten am Wohnungsmarkt mangelt. AFI-Forscher Lorenzo Vinadini meint, es handle sich „zum Großteil nur um einen scheinbaren Mangel. Verschiedene Studien bele-

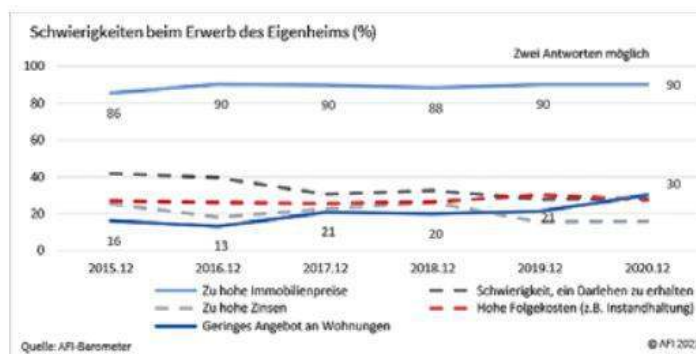
gen, dass die Anzahl der gebauten Wohnungen leicht ausreichen würde, um der gesamten Bevölkerung eine Erstwohnung zu sichern. Das AFI | Arbeitsförderungsinstitut hat bereits 2017 in seiner Studie ‚Wohnen 2030‘ auf das eigentliche Problem hingewiesen: Tausende von Wohnungen – über zwölf Prozent des gesamten Bestandes – bleiben ungenutzt. Dabei handelt es sich zum Teil um ‚Zweitwohnungen‘ und zum Teil um Wohnungen, die aus den verschiedensten Gründen nicht mehr auf den Wohnungsmarkt kommen.“

2020 war aufgrund der Pandemie ein Jahr großer Veränderungen: Der konjunkturelle Einbruch in bestimmten Wirtschaftssektoren, allen voran im Tourismus, hat nicht nur das Angebot in manchen Marktsegmenten erübrigt, sondern auch Arbeitnehmer in eine Notlage gebracht.



AFI-Präsident Dieter Mayr

Dazu AFI-Präsident Dieter Mayr: „Die öffentliche Wohnungspolitik hatte bisher vielen Familien den Zugang zur Erstwohnung ermög-



licht bzw. den Wohnbedarf der notleidenden Familien gesichert. Heute reichen diese Maßnahmen jedoch nicht mehr aus, um bestimmte Arbeitnehmerklassen zu erreichen: Es braucht einen Mix an Wohnpolitiken, welche den unterschiedlichen Wohnungsmärkten in unserem Land gerecht werden – in großen Städten, kleinen Gemeinden, touristischen Ortschaften und Randgemein.“

Kurz vor Ausbruch der Pandemie hatte das AFI in einer Studie verschiedene kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen vorgeschlagen, um leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen. „Dabei sind wir vom Prinzip des Gesetzes ‚Raum und Landschaft‘ ausgegangen, den Bodenverbrauch einzuschränken“, hebt AFI-Direktor Stefan Perini hervor. „Unser Institut schlägt neue Strategien vor, um eine beachtliche Anzahl an Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen, ohne neue Gebäude bauen zu müssen. So wird einerseits die Umwelt geschützt und andererseits die wirtschaftliche, soziale und kul-

turelle Nachhaltigkeit des lokalen Wohnungsmarktes gewährleistet. In Südtirol herrscht an sich kein Wohnungsmangel; vielmehr liegt das Problem darin, dass die Wohnungen nicht immer auf dem Markt für den Grundwohnbedarf landen.“

Vorschlag 1: Die Vermittlung durch die öffentliche Hand

Laut Artikel 39 des Landesgesetzes ‚Raum und Landschaft‘ dürfen die Wohnungen für Ansässige höchstens sechs Monate leer stehen; anschließend sind die Eigentümer verpflichtet, einen Mietvertrag mit dem Wohnbauinstitut zu unterschreiben. Das AFI schlägt vor, die Möglichkeit der Vermittlung über das Wohnbauinstitut auch auf die kleinen Eigentümer auszudehnen, ohne zwingend die Frist der sechs Monate abzuwarten. Das WOBI würde als zuverlässige, gemeinnützige öffentliche Einrichtung den einzelnen Bürger von der bürokratischen Belastung und den Schwierigkeiten, die mit der Anmietung verbunden sind, entlasten. Zudem könne das WOBI dadurch mehr Wohnungen zu geförderten Mietpreisen anbieten,



SPEZIAL BAUEN & WOHNEN

ohne neue Gebäude kaufen oder bauen zu müssen. Nach Auslauf des Vertrages würden die Wohnungen dann wieder an den Eigentümer zurückgehen.

Vorschlag 2: Steuerermäßigungen für Mieten

Um die Vermietung über das Wohnbauinstitut schmackhafter zu machen, könnten ähnliche wirtschaftliche Vorteile wie jene von ‚Milano abitare‘ eingeführt werden, die unmittelbar sowie für die gesamte Dauer der Vertragszeit wirken. Die lombardische Körperschaft sieht für den Vermieter einen Sofort-Bonus zwischen 1.500 und 2.000 Euro sowie die Reduzierung der TASI, GIS und der Abgeltungssteuer vor, während der Mieter die Wohnung für einen festen Mietzins erhält, der darüber hinaus von der Einkommenssteuer in Abzug gebracht

werden kann. Zudem sind für beide Parteien Mikrokredite vorgesehen, damit die Wohnungen erschwinglich sind bzw. ausfallende Mietzahlungen gedeckt werden können.

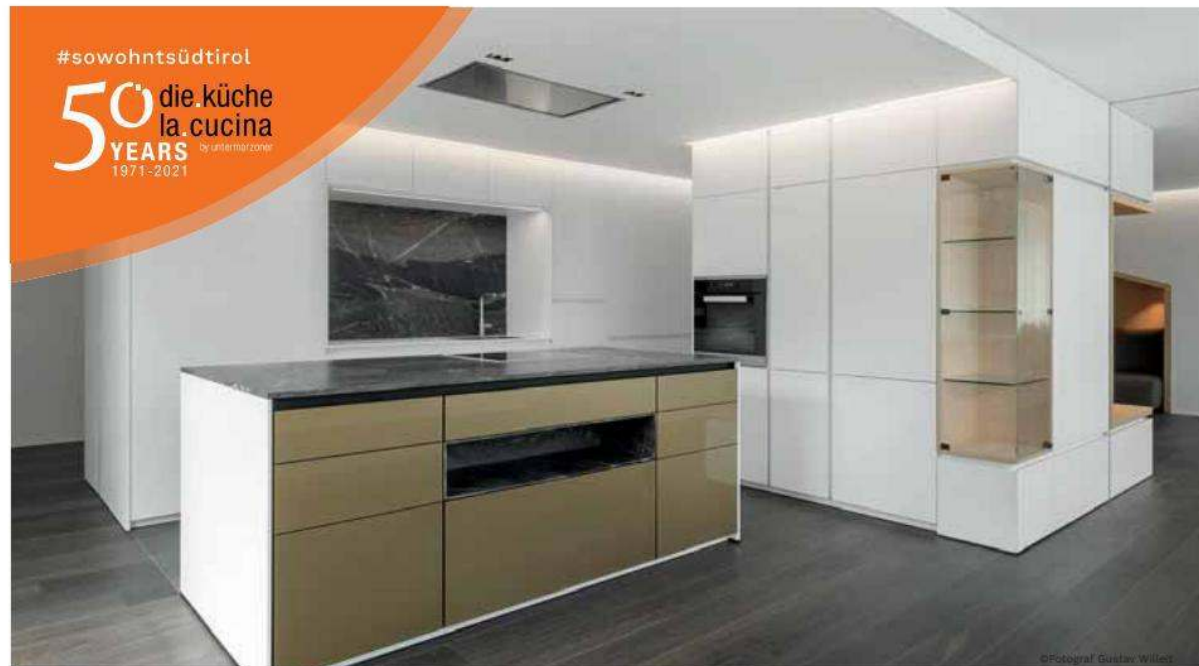
Vorschlag 3: Sanierung der bestehenden Gebäude

Eine wesentliche Rolle spielen auch die zunehmenden Beiträge für die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz: Etwa die Hälfte der sanierten Wohnungen ist Gegenstand einer finanziellen Beihilfe von Seiten des Landes. Dieser Bereich erfordert allerdings noch weitere Eingriffe, indem zum Beispiel der Zugang zum sogenannten Superbonus 110 Prozent erleichtert und die steuerlichen Ermäßigungen erhöht werden, falls Flächen und Bauvolumen umgebaut werden, um die bestehende Bausubstanz besser zu nutzen. Zudem sind auch



„Cohousing- und Social-Housing-Projekte“ mit Einsatz von leerstehenden Gebäuden zu fördern. Für diese Wohnungen sind dauerhafte und stringente Bindungen vorzu-

sehen, damit die Finanzierung für die Wiedergewinnung auch tatsächlich dem Markt für die Deckung des Grundwohnbedarfs zugute-



#sowohntsüdtirol
50th die.küche
la.cucina
YEARS 1971-2021
by untermarzoner

Planen. Gestalten. **Leben.**

„Ich fühl mich rundum wohl in meiner Traumküche.“

Dominik Windisch, Biathlet



www.untermarzoner.it
Tel. 0471 665948 Eppan



SPEZIAL BAUEN & WOHNEN

Wohnen wird wieder bunter

WAS LIEGT IM TREND BEIM EINRICHTEN?

Wenn Sie in den nächsten Monaten neu bauen oder sanieren möchten, bieten die Wohntrends 2021 Inspiration und Orientierung.

Freiflächen gewinnen seit einigen Jahren bei der Grundrissplanung von Büros und Wohnungen an Bedeutung. Die Open-Space-Konzepte schaffen fließende Übergänge zwischen verschiedenen Nutzungsbereichen. Damit fördern Sie das Miteinander – sowohl im Familienleben als auch am Arbeitsplatz. Offen gestaltete Räume wirken zudem optisch größer, freundlicher und lassen Platz für Kreativität.

Die Küche wird größer

Der anhaltende Trend zu größeren Küchen zeigt, dass die Küche längst nicht mehr nur ein funktionaler Raum ist. Sie ist buchstäblich der

„Hotspot“ des Familienalltags und Mittelpunkt des Zuhauses. Bei der Küchenplanung ist deshalb ebenfalls eine offene Gestaltung gefragt. Im Zentrum steht vorzugsweise eine Kochinsel, die von maßgefertigten Küchenzeilen, Fronten und Schränken im einheitlichen Look umrahmt wird. Dabei wird zunehmend Wert auf eine hochwertige, moderne Ausstattung gelegt. Materialien, Farben und Dekor sind sorgfältig gewählt und aufeinander abgestimmt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Wellness für zu Hause

Mit Dimmlösungen im Bad sorgen Sie für die richtige Lichtstimmung. Der Trend zu mehr Wohnlichkeit im Bad ist ungebrochen. Im Zuge dessen rückt das Badezimmer als individuell gestalteter Rückzugsort in den Fokus von Interior-

Designern und Architekten. Ebenso wie in anderen Wohnbereichen dominieren natürliche Materialien und dezente Farben wie Beige-, Grau- und sanfte Pastelltöne, die eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung schaffen.

Accessoires aus hellen Hölzern wie Bambus sowie Waschtische und Flächen aus robusten Naturbaustoffen wie Kalkputze, Granit oder Marmor verwandeln das Bad in eine ökologische Wellnessoase. Moderne Technologien verbinden Designansprüche und Funktionalität. Digitale Steuerungssysteme an wassersparenden Armaturen, smarte Spiegel und eine intelligente Beleuchtung sorgen für mehr Komfort und Nachhaltigkeit im Badezimmer.

Große Fenster schaffen Ambiente

Die Wirkung von natürlichem



Licht wird von Bauherren, Architekten und Innenraumgestaltern immer mehr geschätzt. Sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungsprojekten geht der Trend zu großen, bodentiefen Fenstern und Glasfronten, durch die möglichst viel Tageslicht in den Wohnraum dringen kann.

MEHR WÄRME

MIT ANTISTAUB® HOLZPELLETS VON KOSTNER

Antistaub

Antistaub-Holzpellets. Das Original von **Kostner**

ZONENVERTRETER:
WERNER TSCHOLL, TEL. 346 8556980
info@kostner.net

SPEZIAL BAUEN & WOHNEN



In Kombination mit offenen Flächen entstehen helle, lichtdurchflutete Räume. Die Neugestaltung der Außenwand bietet Planern auch neue Möglichkeiten für eine bessere Isolierung. Moderne Fassadensysteme und hochwertige Materialien der Verkleidung schützen effektiver vor Hitze und Kälte. Dabei werden ebenfalls natürliche Baustoffe wie Naturstein beliebter.

Natürliche Einrichtung

Bei der Wandgestaltung und Wahl des Bodenbelags bietet sich Bauherren und Modernisierern mittlerweile eine enorme Vielfalt an Möglichkeiten. Holz, geschliffener Beton und texturreicher Naturstein führen die Wohntrends 2021 für Wände und Böden an.

Auch Keramik-Fliesen können besondere Akzente setzen, beispielsweise in kunstvollen Mosaiken oder im Terrazzo-Look.

(Quelle: Interior Design)

ES DARF WIEDER BUNT WERDEN

Knallig oder dezent, kontrastreich oder Ton in Ton? Die Farbexperten vom Pantone Color Institute haben erste Prognosen für die Interior-Trendfarben 2022 preisgegeben. Sie beobachten regelmäßig, welche Farben in unterschiedlichsten gesellschaftlichen Bereichen zum Einsatz kommen. Wir verraten Ihnen, welche Töne und Nuancen demnächst angesagt sind.

Wer Design liebt, liebt auch Trendfarben und setzt damit gerne Akzente. Da ist es hilfreich zu wissen, welche Töne bald en vogue sind. Wer fürs nächste Einrichtungsprojekt in Sachen Farbe ganz auf Nummer sicher gehen will, der setzt

dabei auf fundierte Farbprognosen von anerkannten Experten.

Branchenübergreifend tonangebend sind die Ausblicke des Pantone Color Institute. Es gehört zum international bekannten Unternehmen Pantone, das seit Jahrzehnten übergreifend gültige Farbsysteme für Industrien entwickelt hat. Seine genauen Farbrezepturen – insgesamt über 5000 – finden in der Kosmetik-, Mode-, Textil-, Grafik- und Druckbranche Anwendung.

Welche Farbtöne in Zukunft beliebt sein werden, ermittelt das Pantone Color Institute unter anderem durch die Beobachtung der Laufstege dieser Welt. Aber auch verwendete Farben in der Unterhaltungs- und Filmbranche, in zeitgenössischen Kunstwerken sowie Farben, auf die man in beliebten Reisezielen trifft, fließen neben weiteren Kriterien bei der Analyse mit ein.

Pantone-Vorhersage: Individualität widerspiegelnde Farben werden dominieren

Dem PANTONEVIEW Colour Planner zufolge lautet das Stichwort im Frühling und Sommer 2022 ganz klar: Individualität. Ein Mix aus sanften, pragmatischen Tönen und selbstbewussten, dominanten Farben wird, so die Pantone-Vorhersage, die Vielfalt und unzähligen Möglichkeiten des modernen Lebensstils künftig zum Ausdruck bringen. Neutrale Klassiker, dezente Mineraltöne und weiche Pastellfarben sind folglich bald angesagt. Ergänzend sorgen satte Natur- und Erdtöne wie Grün, Terracotta und Gelb für Dynamik und Lebendigkeit.

(Quelle: Janette Baumann 04/02/2021 g-pulse.de)