

4 &gt; Politik &amp; Gesellschaft

# (Kein) Ende in Sicht?

*BRIXEN: Leistbarer Wohnraum beschäftigt Südtirol seit Jahrzehnten und wird verstärkt zur sozialen Frage unserer Zeit. Eine Bestandsaufnahme in Brixen.*

■ Wäre die Suche nach Maßnahmen für leistbaren Wohnraum ein Laufsport, würde man sie bestimmt nicht als Sprint bezeichnen. Auch ein Marathon ist zu wenig, zu geradlinig, zu einfach. Vielleicht könnte man sie mit einem Triathlon vergleichen, bei dem es verschiedene Disziplinen zu überwinden gilt – mit dem Unterschied, dass sich die Ziellinie während des Rennens ständig verschiebt, die Teilnehmer aber erst im Nachhinein davon erfahren, die Richtung ändern müssen und es sich damit zu einem unendlichen Rennen verwandelt.

Ein ähnlich unendliches Rennen führt das Land Südtirol seit Jahrzehnten gegen steigende Wohnkosten und nicht nur: Sie werden europaweit zusehends zur sozialen Frage. In der EU sind laut Eurostat die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2019 um durchschnittlich 19 Prozent gestiegen, Mietpreise um durchschnittlich 13 Prozent. International ringen Gesetzgeber mit diesem Phänomen, suchen nach sozial vertretbaren Lösungsvorschlägen und wirtschaftlich profitablen Alternativen. Allein: wie bewältigt man ein scheinbar unlösbares Problem? „Es ist kompliziert“, tönt es auch in Brixen von allen Seiten, wenn man das Thema anspricht. Und: „Insbesondere junge Familien haben es derzeit schwer.“



**Wohnen ist ein Grundbedürfnis; Gleichzeitig geht es um nicht weniger als die Zukunftsvision einer Stadt, wenn man von leistbarem Wohnraum spricht**



Foto: somnar / Getty Images

## Platzknappheit meets Bauqualität

Allein über die Ursachen der hohen Wohnkosten in Südtirol könnte man mehrere Seiten füllen: Es ist ein Labyrinth an regionalen und lokalen Faktoren, die zu berücksichtigen sind. Eine grundsätzliche Problematik in der Region lautet Platznot, denn nur sechs Prozent der Landesfläche ist besiedelbar, und 2,8 Prozent davon ist bereits verbaut. Gleichzeitig ist Südtirol als Tourismusdestination zunehmend interessant für Investoren von außen.

Eine weitere Herausforderung stellt die Veränderung der Bevölkerung und deren Wohnverhalten dar: Südtirol ist in den letzten 30 Jahren um etwa 100.000 Einwohner gewachsen. Gleichzeitig schrumpfte die durchschnittliche Größe der Haushalte von 3,0 auf 2,3 Personen, was bedeutet, dass durchschnittlich weniger Menschen in einer Wohnung leben. Eine wachsende Bevölkerung bei sinkender Haushaltsgröße beschleunigt den Wohnungsbedarf zunehmend, was auch die Zahlen beweisen: 1991 verzeichnete man 146.000 Haushalte in Südtirol, 2011 waren es schon 204.000 und im letzten Jahr 228.500.

Wir wären nicht in Südtirol, wenn nicht auch dieser Fall einige lokale Eigenheiten parat hätte: Die vergleichsweise



„Brixen ist durch die zentrale Lage sehr attraktiv, weil die Stadt viele Arbeitsplätze und eine gute Lebensqualität bietet“ – Bürgermeister Peter Brunner

hohe Bauqualität etwa inklusive der damit verbundenen Kosten, die Ansprüche der Bauherren, „man baut immerhin nur einmal im Leben“.

Insbesondere Südtirols Städte wie Bozen, Meran, aber eben auch Brixen sind für die Bevölkerung ein attraktiver Wohnort. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einem spannenden Standort sowohl für Wirtschaft als auch für Familien gemauert. „Brixen ist durch die zentrale Lage sehr attraktiv, weil sie viele Arbeitsplätze und eine allgemein gute Lebensqualität bietet“, so Bürgermeister Peter Brunner. „Gleichzeitig ist der Raum insbesondere im Tal natürlich sehr begrenzt und das Angebot entsprechend nicht unendlich.“

Auch Immobilienmakler Friedrich Überbacher schwärmt von der Entwicklung seiner Heimatstadt: „Brixen ist eine super Stadt, die in Bewegung ist! Jeder würde gerne hier leben.“ Ähnlich wie im Rest Südtirols lässt sich auch in Brixen eine wandelnde Bevölkerungsentwicklung beobachten: Vor zwei Jahren waren 9.593 Haushalte im Gemeindegebiet gemeldet – 1991 waren es noch 5.656. Die Bevölkerung wuchs in diesem Zeitraum von 17.000 auf etwa 22.800. Auch für Touristen wurde die Stadt zunehmend interessant, obwohl Brixen sich vergleichsweise

▲ **SPANNENDER WOHNORT: Insbesondere Südtirols Städte wie Bozen, Meran, aber eben auch Brixen sind bei der Bevölkerung beliebt**

noch im untersten Schwellwert befindet: Die Anzahl der Zweitwohnungen liegt in Stadtnähe noch weit unter zehn Prozent, wie Bürgermeister Peter Brunner bestätigt. „In Afers und in St. Andrä hingegen kommen wir auf knapp über diesen Wert.“

#### Ein geheimnisvolles Pflaster

Grundsätzlich gilt: In den Fraktionen und Dörfern sind die Preise etwas tiefer angelegt als im Stadtgebiet. Beim Versuch, die Preisentwicklung in Brixen in Zahlen festzuhalten, fällt auf: Der Immobilienmarkt ist ein geheimnisvolles Pflaster. Schenkt man den Angaben des Landesinstitutes für Statistik ASTAT Glauben, dann geschah der große Preissprung in Brixen nämlich bereits in den 2000ern: 1998 kostete der Quadratmeter in zentraler Lage noch durchschnittlich 2.066 Euro, 2002 waren es schon 2.500 Euro und 2009 sogar 3.200 Euro. Im letzten Jahrzehnt sind die Preise laut Statistik eigentlich recht konstant geblieben. So kostete eine Wohnung in zentraler und halbzentraler Lage 2010 zwischen 3.122 und 4.156 Euro pro Quadratmeter; 2020 waren es zwischen 3.171 und 4.200 Euro. Das entspricht einem Anstieg von nur etwa einem Prozent.



Foto: César Zingone

### Wer kauft Brixens Wohnungen?

Die große Mehrheit der Wohnungen auf dem freien Markt in Brixen wird nach wie vor von Einheimischen erstanden, wie beide Makler berichten. „In den letzten Jahren erhielten wir jedoch verstärkt Anfragen aus dem Ausland, nicht nur im deutschsprachigen Raum, sondern teilweise sogar von außerhalb der EU“, erläutert Sader. In diesem Fall kaufen meist Menschen Immobilien, die Brixens Lebensqualität und das Panorama zu schätzen gelernt haben „und ihren Ruhestand hier verbringen möchten“, erklärt er weiter. Friedrich Überbachers Kunden sind „zu 70 bis 80 Prozent Bürger aus Brixen und der unmittelbaren Umgebung. Zudem bemerke ich einen gewissen Zuzug aus Gröden und Bozen, aber auch deutsche und italienische Kundschaft. Der Deutsche hat wieder angezogen nach mehreren Jahren Zurückhaltung und kauft jetzt seine Ferienwohnungen hier.“

Für junge Familien seien Immobilien heute hingegen kaum noch erschwinglich. Sie seien laut Überbacher Mangelware und dementsprechend teuer: „Eine Dreizimmerwohnung in zentraler Lage haben wir vor wenigen Jahren noch um etwa 300.000 Euro angeboten – heute kostet sie zwischen 600.000 und 900.000 Euro.“ Er fügt jedoch hinzu, „dass es für junge Menschen immer schon schwierig war, ein Eigenheim zu kaufen. Früher waren die Zinsen höher, die Immobilien dafür günstiger; heute ist es umgekehrt. Es hat immer schon Hilfe von außen gebraucht.“ Markus Sader meint hingegen, dass „junge Familien ohne Eigenmittel heutzutage sich kaum ein Eigenheim leisten können, was früher nicht unbedingt der Fall war.“

Die lokalen Immobilienmakler können diese Entwicklung jedoch nicht bestätigen: „Es stimmt, dass am Anfang des letzten Jahrzehnts die Preise recht stabil geblieben sind. Aber in letzter Zeit sind sie wieder sehr stark angestiegen und liegen mittlerweile zwischen 3.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter“, sagt Friedrich Überbacher.

„Insbesondere in den letzten drei Jahren bemerkten wir eine ziemliche Preissteigerung. Derzeit kosten Wohnungen durchschnittlich 4.000 Euro pro Quadratmeter; es gibt allerdings kein Limit nach oben“, erklärt auch Markus Sader. Mit der Pandemie ging man ursprünglich von einem Preiseinbruch aus, aber das Gegenteil war der Fall, wie beide bestätigen: „Mit Corona sind die Zweizimmerwohnungen zum Beispiel zwischen 20.000 und 50.000 Euro teurer geworden“, so Überbacher.

Wieso sich diese Zahlen nicht in der ASTAT-Statistik widerspiegeln, ist nicht verständlich. Zwar haben Durchschnittspreise für den Einzelfall keine unlimitierte Aussagekraft, eine Tendenz müsste aber trotzdem sichtbar werden. Blickt man auf die Grundstückskosten, lässt sich zumindest ein Teil der Antwort auf die Entwicklung der Immobilienpreise der letzten Jahre geben: Hier verzeichnet das ASTAT eine deutliche Preissteigerung in den letzten zehn Jahren – insgesamt um etwa zehn Prozent. Dazu kommen Baukosten, individuelle Wünsche der Bauherren sowie in Pandemiezeiten steigende Rohstoffpreise, die sich in einer Statistik nur bedingt abzeichnen. Das Zusammenspiel dieser Faktoren könnte den Preisanstieg von Immobilien der letzten Monate in Brixen erklären.

Ein weiterer Grund wird im Gespräch mit den Maklern erkenntlich. Immer mehr Menschen sehen Immobilien als attraktive Investition für die Zukunft – und sind durchaus bereit, viel Geld zu investieren. „Der Markt ist sehr liquide. Wer in den letzten Jahren eine Immobilie gekauft hat, hat langfristig immer profitiert“, so Sader. „Die Menschen waren mutig und haben das Potential von Investitionen in dieser Branche erkannt“, bekräftigt auch Überbacher. Letztlich regelt der Markt die Preise: Eine steigende Nachfrage mit Käufern, die über genügend finanzielle Ressourcen verfügen, bewirkt eben hohe Preise.

▲ Im Bereich geförderter Wohnbau hat Brixen in den letzten Jahren aufgeholt

### Wanted: der Mietmarkt

Wer keine Immobilie geerbt hat, bei der eigenen Familie unterkommt oder sich nicht hoch verschulden will, dem bleibt noch die Miete. Mietwohnungen wurden in den letzten zehn Jahren in Brixen – immer laut Zahlen des ASTAT – ebenfalls stetig teurer, insgesamt durchschnittlich um acht Prozent. Eine Wohnung mit 100 Quadratmetern kostet durchschnittlich zwischen 1.050 und 1.400 Euro Miete pro Monat, und das zuzüglich Strom- und Heizungskosten.

Hinzu kommt, dass Mietwohnungen derzeit in Brixen kaum zu finden sind: „Es gibt sehr wenige, und wenn, dann gehen sie meist unter der Hand weg“, erzählt Überbacher. Viele Eigentümer entscheiden sich zudem, ihre Wohnung auf Plattformen wie Airbnb an Touristen zu vermieten – wenn auch größtenteils regelkonform, so Bürgermeister Peter Brunner: „In Brixen führen wir regelmäßig Kontrollen durch, und man muss sagen, dass die überwältigende Mehrheit, die auf Airbnb ihre Wohnungen vermietet, alle Richtlinien und Lizenzanfordernisse einhält.“

### Geförderter Wohnbau: Heilmittel mit Ablaufdatum?

Das Land versucht seit Jahren, durch verschiedene Instrumente die Bevölkerung bei der Beschaffung eines Eigenheims zu unterstützen: 2019 und 2020 flossen insgesamt etwa 260 Millionen Euro an Landesgeldern in den Wohnbau. Beim geförderten Wohnbau übernimmt das Land einen großen Teil der Kosten. Brixen habe im Bereich des geförderten Wohnbaus letzthin viel bewegt, erklärt Stadtrat Andreas Jungmann: „Hier ist in den letzten Jahren viel passiert, auch schon vor dem eigentlichen Zeitplan.“

Menschen mit niedrigem Einkommen können die Zuweisung einer Sozialwohnung beantragen und auf eine Rangliste gesetzt werden. „In Brixen gibt es 525 Sozialwohnungen, davon sind 485 besetzt. Der Rest befindet



Friedrich Überbacher, Immobilienmakler: „Für junge Menschen war es immer schon schwierig, ein Eigenheim zu kaufen“





sich derzeit in Zuweisungsphase, wird saniert oder ist nicht bewohnbar“, so Armin Prader von der Mieterservicestelle Brixen. Im Gegensatz zu in der Gesellschaft verankerten Vorurteilen seien lediglich zehn Prozent der Sozialwohnungen von Menschen mit Migrationshintergrund besetzt, erklärt er.

Das Angebot an Sozialwohnungen reiche nicht aus, um alle Personen auf der Rangliste mit einer Wohnung versehen zu können. Aber: „Jede unserer Wohnungen wird im Schnitt 1,5 bis zwei Mal angeboten, bevor sich ein Mieter für sie findet“, so Prader. Soll heißen: Selbst wenn Menschen auf dieser Rangordnung sind, nehmen sie die angebotene Wohnung oft nicht an. Mittlerweile führt dies zum Ausschluss aus der Rangordnung für acht Jahre, damit Wohnungen schneller vermittelt werden können.

So wichtig Sozialwohnungen und geförderter Wohnbau sind, um den Grundwohnbedarf abzudecken: Ein Heilmittel für die Wohnungsnot sind sie nicht. Familien mit zwei erwerbstätigen Personen fallen sowohl bei Sozialwohnungen als auch beim geförderten Wohnbau oft durch den Rost. Gleichzeitig fehlen diesen Familien die finanziellen Ressourcen, um ein Eigenheim auf dem freien Markt zu erwerben.

Um den Mittelstand ebenfalls zu unterstützen, hat das Land deshalb neue Instrumente eingeführt, die die Gemeinde Brixen auch rasch umgesetzt hat: Als eine der ersten Gemeinden wurde Baugrund in der Zone Landwirt für den Mittelstand zur Verfügung gestellt. In der Runggadgasse stellte die Gemeinde zudem Wohnungen zur Verfügung, die vom Wobi an den Mittelstand und an Senioren vergeben werden sollten. „Damit wollten wir insbesondere diese Familien unterstützen, die nicht von den Förderungen profitieren können“, so Stadtrat Andreas Jungmann. Auch hier zeigen sich die Hindernisse, die Gesetzgeber im Rennen um leistbaren Wohnraum überwinden müssen: Was theoretisch sinnvoll klingt, ist praktisch kaum umsetzbar. Die Ausschreibung für die neun Wohnungen in der Runggadgasse für den Mittelstand musste einmal verlängert werden, weil sich keine geeigneten Kandidaten finden ließen; letztendlich meldeten sich fünf Familien, deren Ansuchen derzeit geprüft werden. Stadtrat Andreas Jungmann sieht das Problem in den zu strikten Richtlinien des Landes: „Die Voraussetzungen waren teilweise nicht erfüllbar, die Kriterien zu kompliziert und nicht mehr zeitgemäß. So musste man verheiratet sein, um für die Wohnungen anzusuchen, und durfte die Einkommensgrenze von 35.000 Euro nicht überschreiten.“

**Welche Vision für die Stadt?**

Ist für eine junge Familie ein Eigenheim auf dem freien Markt nicht erschwinglich, ein Mietmarkt nicht vorhanden und zudem erfüllt man die Kriterien für geförderten Wohnbau nicht, bleibt einem nur die Verschuldung – oder der Umzug in weniger teure Orte. Das ist für eine Stadt auf mehreren Ebenen heikel: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und Menschen dürfen nicht in Armut verfallen, nur um das Wohnen bezahlen zu können. Gleichzeitig geht es um nicht weniger als die Zukunftsvision einer Stadt, wenn man über leistbaren Wohnraum spricht.

Unternehmen, die verzweifelt nach qualifizierten Arbeitskräften suchen, leiden zum Beispiel unter den hohen Wohnkosten. Und sollte man nicht versuchen, junge Menschen anzulocken, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken? Doch, finden Gemeinde und Landesregierung, aber: Leichter gesagt als getan. „Wir versuchen als Gemeindeverwaltung einzugreifen, so gut es eben geht. Erste Antworten konnten wir auch bereits liefern. So



▲ Familien mit zwei erwerbstätigen Personen fallen sowohl bei Sozialwohnungen als auch beim geförderten Wohnbau oft durch den Rost, können sich Wohnungen auf dem freien Markt aber nicht leisten

haben wir in den letzten Jahren viel gefördertes Bauland zur Verfügung gestellt und konnten damit die lange Rangliste fast vollständig abarbeiten. Wer die Voraussetzung erfüllte, gefördert zu bauen, hat davon profitiert“, meint Bürgermeister Peter Brunner.

Aufholbedarf sieht die Gemeinde im Erfassen von Leerstand: „Hier versuchen wir derzeit, sinnvolle Parameter zu definieren, um den Leerstand genau messen zu können. Im Zuge des Gemeindeentwicklungsprogrammes ist das ohnehin ein wichtiger Bestandteil für die Entwicklung Brixens.“ Die Immobilienpreise in Brixen seien – wie im Rest Südtirols – ein Problem, das man nicht unterschätzen dürfe. „Aber natürlich ist das ein Phänomen, das weit über Brixen hinausgeht und die Gemeinde nicht allein lösen kann.“

**„Wer in den letzten Jahren eine Immobilie gekauft hat, hat langfristig immer profitiert“** – Markus Sader, Immobilienmakler

Die Landesregierung begibt sich indes auf neue Pfade: Das Landesgesetz Raum und Landschaft, das seit 2020 in Kraft ist, widmet eines der fünf Hauptziele dem „Leistbaren Wohnen und Maßnahmen gegen den Ausverkauf der Heimat“. Unter anderem nennt es als Maßnahme eine Preisdeckelung. Das soll Gemeinden zukünftig ermöglichen, bei der Ausweisung des Baulandes den Verkaufspreis von einem Teil des entstehenden Wohnraums festzulegen. Der Zweitwohnungsmarkt ist bereits eingeschränkt worden, indem 60 Prozent der Wohnbaumasse für Ansässige vorbehalten ist. In Gemeinden und Fraktionen mit über zehn Prozent Wohnungen von Nicht-Ansässigen dürfen neue Wohnungen ausschließlich für Ansässige gebaut werden.

Auch für Brixen wären diese Maßnahmen interessant, sagt der Bürgermeister: „Wohnungen mit Preisbindung sind ein spannendes Instrument, das wir nutzen wollen.“ Allerdings: Für die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen fehlen die Durchführungsbestimmungen, und außerdem gelten sie nur für neu ausgewiesene Baugründe. Es werden also weitere Jahre vergehen, bis man einschätzen kann, ob diese Instrumente es schaffen, den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Landesrätin Waltraud Deeg steht ebenfalls vor der undankbaren Aufgabe, Wohnen leistbarer zu machen. Ein Gesetzesentwurf zur Reform des öffentlichen und



Foto: Oskar Zingraf

**Markus Sader, Immobilienmakler: „In den letzten Jahren erhielten wir verstärkt Anfragen aus dem Ausland“**



sozialen Wohnbaus ist seit Jahren in Ausarbeitung und soll anscheinend Ende dieses Jahres vorgestellt werden. Der Entwurf könnte mehrere neue Maßnahmen vorsehen: die Förderung von neuen Wohnmodellen, die Neuregelung der Wobi-Mietverhältnisse sowie eine Erleichterung der Zuweisung von Wobi-Wohnungen.

Und die von Landeshauptmann Arno Kompatscher vorgeschlagene Mehrbesteuerung von leerstehenden Wohnungen könnte sich ebenfalls positiv auswirken; hier ist eine Entscheidung nach starkem innerparteilichen Gegenwind wohl frühestens 2023 zu erwarten. Was tun aber Familien, die jetzt eine Wohnung brauchen? Das Arbeitsförderungsinstitut AFI forscht seit mehreren Jahren an der Thematik. Laut Direktor Stefan Perini bedarf es eines grundsätzlichen Paradigmenwechsels in der Wohnpolitik des Landes: „Gerade was die Formen des Wohnens und der Wohnbauförderung angeht, merkt man in Südtirol starke Verkalkungerscheinungen.“

### „Müssen Gesamtkonzept liefern“

Was keiner der Befragten direkt anspricht, aber in der Luft liegt: Vielleicht bedarf es einer Änderung unserer Grundeinstellung zum Wohnen. Vielleicht ist die Erwartungshaltung der Bevölkerung nicht mehr zeitgemäß. In Südtirol ist der Traum vom Eigenheim stärker verwurzelt als in den Nachbarregionen: Schon Silvius Magnago wollte jeder Südtiroler Familie zu einem Eigenheim verhelfen. Immerhin verfügen heute laut Landesrätin Waltraud Deeg knapp 70 Prozent der Bevölkerung über eigene vier Wände. Das ist ein hoher Wert, verglichen mit unseren Nachbarn: In Österreich leben laut Eurostat 55 Prozent in einem Eigenheim, in Deutschland sind es nur 51 Prozent, und auch im Norden wie Dänemark und Schweden ist der Prozentsatz der Menschen in Mietwohnungen hoch. Stadtrat Andreas Jungmann sieht Potential im Ausbau des Mietmarktes: „Die Mentalität um das Eigenheim ist meiner Meinung nach nicht zielführend. Südtirol müsste den Mietmarkt stärken; hier gibt es noch viel Potential.“ Oder vielleicht müssen bestehende Strukturen ebenso überdacht werden: Die Wohnungsgrößen müssen sich an die schrumpfenden Haushaltgrößen anpassen.

Die Gemeinde will jedenfalls in Zukunft verstärkt auf alternative Wohnkonzepte setzen: In der Wohnzone Götschele zum Beispiel soll eine Mischform an betreutem Wohnen entstehen; die beiden Kasernenareale Schenoni und Reatto sollen in den nächsten Monaten vom Land an die Gemeinde übergehen und wiederum für neue Wohnkonzepte genutzt werden. Entstehen könnten Mischformen aus jungem Wohnen und Wohnungen für Senioren, Wohnungen mit Preisbindung, geförderter, sozialer und freier Wohnbau. „Das soll in einem partizipativen Prozess entschieden werden. Wenn wir es schaffen, in diesem Gesamtkontext überall eine Antwort zu liefern, werden wir auch konkrete Verbesserungen finden“, ist der Bürgermeister überzeugt.

All das sind Lösungsvorschläge, die sich vielleicht mittel- und langfristig auf den Markt auswirken werden. Erst müssen jedoch Entscheidungen getroffen, Gesetze verabschiedet und Gründe ausgewiesen werden – und dann müssen die entsprechenden Wohnungen erst gebaut werden – in der Hoffnung, dass sich der Markt bis dahin nicht wieder vollkommen gewandelt hat. Ein Lauf über die Ziellinie des Triatlons ist derzeit noch nicht in Sicht.



anina.vontavon@brixner.info