

Die Wohnbau-Analyse

Wohin soll es mit dem **Wohnungsmarkt in Südtirol** gehen? Das Arbeitsförderungsinstitut hat im Gesetzentwurf für Raum und Landschaft „gute Ansätze und grobe Schnitzer“ entdeckt. Direktor **Stefan Perini** im großen Interview.

Tageszeitung: Herr Perini, der noch nicht definitive Gesetzentwurf „Raum und Landschaft“ liegt vor. Wie lautet Ihre Gesamtbewertung?

Stefan Perini: Zuerst gilt zu sagen, dass wir keine Techniker sind, sondern Analysten, die das wichtige Thema Wohnen aus der gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Warte betrachtet haben: Wie muss die Wohnbaupolitik heute gestaltet werden, um soziale Gerechtigkeit für die Gesellschaft von morgen herbeizuführen? Dabei muss man die gesellschaftlichen Trends beachten. So etwa die Alterung der Bevölkerung, die kleiner werdenden Haushalte, die höhere berufliche Mobilität und die höhere Scheidungsrate. Aus dem vorliegenden Gesetzestext lässt sich nur teilweise ableiten, wohin die Reise geht, da auch andere Gesetze mit dem Thema zusammenhängen. Es wäre gut, wenn man einen Einblick in das gesamte Modell der Wohnbaupolitik von morgen hätte. Aber einige Dinge sind jedenfalls positiv zu bewerten.

Zum Beispiel?

Dass es zu einem Paradigmenwechsel kommen könnte, indem man nicht die Nachfrage stützt, sondern Angebot schafft. Über Jahrzehnte hat Südtirol die Nachfrage über Beiträge gestützt und so die Wohnungspreise künstlich nach oben getrieben. Jetzt will man mehr Angebot auf den Markt bringen, was aber nicht heißt, auf Teufel komm raus neue Wohnbauzonen zu schaffen. Die Stoßrichtung muss sein, bestehende Siedlungsräume voll zu nutzen, Leerstände abzubauen und Altbaubestände zu sanieren. Neue Zonen sollen zum Schutz von Grünflächen nur als letztes Mittel ausgewiesen werden. Gut ist auch, dass man verstärkt auf Privatverhandlungen setzt und auf Enteignungen nur als Ultima Ratio zurückgreifen will.



Stefan Perini

„Man könnte nach dem Prinzip ‚Zuckerbrot und Peitsche‘ vorgehen, indem man leerstehende Wohnungen höher besteuert und vermietete begünstigt.“

Das heißt?

Bisher erfolgte Baulandbeschaffung zumeist über Enteignungen, was mit langen Verwaltungszeiten verbunden ist. Künftig könnten Flächen auf privatrechtlicher Basis erworben werden, indem man sich auf einen Marktpreis einigt. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass man den Gemeinden einen größeren Gestaltungsspielraum in Bezug auf die urbanistische Entwicklung einräumt, da Südtirol nun mal verschieden ist: es gibt urbane und periphere sowie tourismusintensive und weniger tourismusintensive Gebiete. Das Ganze muss aber immer am Wohnbedarf bemessen sein.

Wo haben Sie Zweifel?

Wir erkennen – zumindest in diesem Entwurf – zu wenig die Rolle des Wohnbaus, der für den Erwerb der Erstwohnung vorbehalten ist. Politisches Hauptziel muss sein, den Grundwohnbedarf zu sichern, damit jeder Südtiroler ein Dach über dem Kopf hat – egal ob Eigentum oder Miete. Eigenartig erscheint uns, dass künftig in erster Linie zwischen Wohnraum für Ansässige und Nicht-Ansässige getrennt werden soll. Damit ist keine große Trennschärfe der Märkte garantiert, denn Ansässige könnten dann auch vier bis fünf Wohnungen haben. Das primäre Kriterium sollte der Grundwohnbedarf sein, das sekundäre die Ansässigkeit.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gemeinden bei Ausweisung einer Wohnbauzone einen Grenzwert für den Verkaufspreis der Wohnungen für Ansässige festlegen können. Ist das sinnvoll?

Die Einführung von gedeckelten Preisen kann durchaus sinnvoll sein, aber immer nur unter der Voraussetzung, dass es sich um Wohnungen für die Deckung des Grundwohnbedarfs handelt.

Das Baukollegium hat die Sozialbindung kritisiert, während das AFI für eine ewige Sozialbindung ist. Was ist der Hintergrund?

Die Sozialbindung garantiert, dass die Wohnungen der Deckung des Grundwohnbedarfs vorbehalten sind. Man weiß also, dass hier nur Leute hineinkommen, die eine Erstwohnung brauchen. So zieht man eine Trennlinie zwischen Grundwohnbedarf und freiem Wohnmarkt. Ohne eine Sozialbindung gibt das Land unter Umständen einen Haufen Geld aus, hat aber keine Garantie, dass die Wohnungen diesem Zweck erhalten bleiben.

Ein zentraler Punkt des AFI ist außerdem, dass mindestens zwei Drittel der Wertsteigerung eines umgewidmeten Grundstücks der öffentlichen Hand zufließen sollen. Inwiefern würden die Preise dadurch sinken?

Je größer die öffentliche Beteiligung am Wertzuwachs ist, desto günstiger kann eine Gemeinde Baugrund weitergeben. So wird leistbares Wohnen Realität. Der zweite positive Effekt ist, dass damit ein sozialer Transfer erfolgt, und zwar von den Grundeigentümern hin zu jenen Schichten, die eine leistbare Erstwohnung brauchen.

Was schlägt das AFI für ein größeres Angebot an Mietwohnungen vor?

Hier muss man unterscheiden zwischen Mietwohnungen des Wobi und dem privaten Mietmarkt. Das Wobi bedient derzeit nur sozial schwache Kategorien. Die Idee, die auch der Landeshauptmann mitträgt, ist es, mehr Wobi-Wohnungen anzubieten und diese auch für den Mittelstand und Jugendliche zur Verfügung zu stellen – allerdings zu höheren Preisen.

Und beim privaten Mietmarkt?

Dieser ist nicht so richtig ins Laufen gekommen – auch weil viele Vermieter die Risiken nicht eingehen wollen: etwa dass die Wohnung zerstört wird oder dass der Mieter nicht zahlt. Zudem sind die Südtiroler schwer für Mietwohnungen zu begeistern – auch weil die Preise durch das mangelnde Angebot zu hoch sind. Man könnte nach dem Prinzip „Zuckerbrot und Peitsche“ vorgehen, indem man leerstehende Wohnungen höher besteuert und vermietete begünstigt. Sinnvoll wäre auch ein Modell wie in Vorarlberg, wo es eine öffentliche Einrichtung gibt, die zwischen Vermieter und Mieter vermittelt. Wer vermietet, erhält dabei die Garantie, dass die Miete bezahlt und die Wohnung unversehrt zurückgegeben wird.

Interview: Heinrich Schwarz

Die Tagung zur Wohnbaupolitik

„Wohnbau zwischen Regulierung und Marktwirtschaft“ ist der Titel einer Tagung, zu der die Europaregion Tirol-Südtirol-Trentino und das Arbeitsförderungsinstitut AFI am morgigen Mittwoch einladen – um 09.00 Uhr in der Eurac in Bozen. Es geht dabei um den Wohnbau als sozialpolitische Herausforderung und einen Vergleich zwischen den Ländern der Europaregion.

Die drei zentralen Fragen: Wie kommen vor allem abhängig Beschäftigte zu leistbarem Wohnraum? Was braucht es für einen lebendigen und sozial gerechten Mietmarkt? Wie können vorbildhafte Lösungen in einem Land auf andere übertragen werden?

