



Forschungsbericht

Wohnen 2030

**Neue Perspektiven für Südtirols
Wohnpolitik.**

Impressum

Autoren:	Friedl Brancalion, Lorenzo Vianini
Projektkoordination:	Stefan Perini
Leitung:	Stefan Perini
Verantwortlicher im Sinne des Gesetzes:	Christine Pichler
Layout:	Luca Frigo

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Nachdruck, Verwendung von Tabellen und Grafiken, fotomechanische Wiedergabe - auch auszugsweise - nur unter Angabe der Quelle (Herausgeber und Titel) gestattet.

© AFI 2017

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

Publikation Nr. 01|2017, September

Abstract

Südtirols Wohnpolitik wird durch drei Gesetze geprägt: das ‚Landschaftsschutzgesetz‘ (LG 16/1970), das ‚Wohnbauförderungsgesetz‘ (LG 13/1998) und das ‚Landesraumordnungsgesetz‘ (LG 13/1997). Zurzeit ist die Landesregierung um die Novellierung dieses Rechtsrahmens bemüht, angefangen beim neuen Gesetz ‚Raum- und Landschaft‘.

Im Auftrag des eigenen Ausschusses hat das AFI | Arbeitsförderungsinstitut die Wohnsituation in der Provinz Bozen und die Stellungnahmen der Interessensvertretungen zur Reform der Wohnungspolitik unter die Lupe genommen. Der Gesetzesentwurf wurde auf seine möglichen Auswirkungen, Schwächen und Stärken geprüft, um schließlich das Dokument „Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol“ zu verfassen. Darin werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die durch die Wohnungspolitik zu mehr sozialer Gerechtigkeit führen sollen.

Die vorliegende Studie ist nun das Endprodukt der Arbeit der letzten Monate. Das AFI hat dabei nicht nur eine gründliche Analyse durchgeführt, sondern auch an Treffen mit den verschiedenen Interessensvertretungen und an der öffentlichen Debatte zu diesem Thema teilgenommen. Zudem hat es gemeinsam mit LaReS | Laboratorio Relazioni di Lavoro e Sindacali und AK | Arbeiterkammer Tirol am 24. Mai 2017 in der Eurac die Euregio-Tagung ‚Wohnbau zwischen Regulierung und Marktwirtschaft‘ organisiert.

Die Studie ist in vier Makrokapitel unterteilt. Das erste Kapitel untersucht den aktuellen Stand der Wohnungspolitik, unter Berücksichtigung der demografischen Merkmale der ansässigen Bevölkerung sowie die allgemeine Wohnsituation, das Wohnungsangebot und die Auswirkungen der Wohnungspolitik in Südtirol. Im zweiten Kapitel werden die Stellungnahmen der Interessensvertretungen, die sich bei der Überarbeitung des Gesetzesrahmens eingeschalten haben, dargestellt. Das dritte Kapitel beschäftigt sich mit dem Gesetzesentwurf (Stand: März 2017) und die wichtigsten darin enthaltenen Neuerungen. Abschließend enthält das vierte Kapitel die Hinweise des AFI, wie die neue Gesetzesregelung ausgerichtet sein muss, um sozialgerechtes Wohnen in Südtirol möglich zu machen.

Inhaltsverzeichnis

1. WOHNUNGSMARKT: BEDARF UND TRENDS.....	6
1.1 GESELLSCHAFT IM WANDEL	6
1.2 BAUTÄTIGKEIT.....	11
1.3 HAUSHALTE UND IHRE WOHNLÖSUNGEN	14
1.4 DAS PREISNIVEAU VON WOHNUNGEN	21
1.5 ÖFFENTLICHES ENGAGEMENT	27
2. DIE STELLUNGNAHMEN DER INTERESSENVERTRETUNGEN	31
2.1 KOLLEGIUM DER BAUUNTERNEHMER	31
2.2 CONFCOOPERATIVE - FEDERABITAZIONE	33
2.3 KATHOLISCHER VERBAND DER WERKTÄTIGEN	33
2.4 INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL.....	35
2.5 ARBEITNEHMERINNEN IN DER SVP	35
2.6 JUGENDVERTRETER.....	36
2.7 BEWERTUNG DER VORSCHLÄGE.....	37
2.7.1 Wohnbauzonen unterteilen	37
2.7.2 Die Rolle der Gemeinden	44
2.7.3 Vorgesehene Wohnmodelle für Mietwohnungen	45
2.7.4 Öffentliche Ausgaben	47
3. LANDESGESETZ ‚RAUM- UND LANDSCHAFT‘	49
3.1 BODENVERBRAUCH.....	49
3.2 MISCHGEBIETE	50
3.3 WERTAUSGLEICH	50
3.3.1 Wohnbau für Ansässige	51
3.3.2 Das Prinzip des Wertausgleichs	52
4. DIE VORSCHLÄGE DES AFI.....	54
4.1 GRUNDWOHNBEDARF SICHERN	56
4.2 ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG AM WERTZUWACHS ERHÖHEN.....	57
4.2.1 Das aktuelle Modell – Die Enteignung	58
4.2.2 Die „Sozialgerechte Bodennutzung“	59
4.3 TRENNCHARFE WOHNBAUZONEN	62
4.4 BEOBACHTUNGSSTELLE WOHNEN	64
4.5 SOZIALEN WOHNBAU AUFWERTEN	65
4.6 MIETMARKT FÖRDERN.....	67
5. LITERATURVERZEICHNIS	69

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Erschlossene Flächen.....	12
Tabelle 2: Wohngebäude nach Bauzone.....	12
Tabelle 3: Wohnungen in Wohngebäude nach Antragsteller.....	14
Tabelle 4: Rechtstitel nach Netto-Haushaltseinkommen	20

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung	7
Abbildung 2: Altersverteilung der Bevölkerung	7
Abbildung 3: Eheschließungen, Ehetrennungen und Ehescheidungen	9
Abbildung 4: Erwerbstätigenquote zwischen 15 und 64 Jahren.....	9
Abbildung 5: Geburten-, Wanderungsbilanz und Bevölkerungsentwicklung	10
Abbildung 6: Haushalte nach Mitgliederanzahl	11
Abbildung 7: Wohngebäude nach Bauperiode	13
Abbildung 8: Verteilung der bewohnten Wohnungen nach Klasse der Fläche in m ² ..	15
Abbildung 9: Wohnungen nach Besetzungsstatus und Rechtstitel der Bewohner.....	16
Abbildung 10: Wohnungen nach Besetzungsstatus und Rechtstitel der Bewohner	17
Abbildung 11: Haushalte nach Rechtstitel der Wohnung	18
Abbildung 12: Europäischer Vergleich - Haushalte in einer Eigentumswohnung.....	19
Abbildung 13: Verteilung der Haushalte nach Netto-Einkommensklassen	19
Abbildung 14: Auswirkung der Wohnkosten auf das Haushaltseinkommen	21
Abbildung 15: Konzentrationsindex der "Zweitwohnungen"	22
Abbildung 16: Berufsauspendler	23
Abbildung 17: Verhältnis der Berufsauspendler zu den Berufstätigen	24
Abbildung 18: Berufseinpender	25
Abbildung 19: Verhältnis der Berufseinpender zu den Berufstätigen	25
Abbildung 20: Richtwerte für bebaubare Grundstücke	26
Abbildung 21: Markthöchstwerte der Wohnungen.....	27
Abbildung 22: Beitrag für den Bau, Kauf und Wiedergewinnung.....	28
Abbildung 23: Mietbeitrag des WOBI und „Beitrag Miete“	29
Abbildung 24: WOBI: zugelassene Ansuchen und zugewiesene Wohnungen.....	30
Abbildung 25: Ausgaben des WOBI.....	30
Abbildung 26: Verteilung des Wertzuwachses - aktueller Gesetzesrahmen.....	59
Abbildung 27: Verteilung des Wertzuwachses - Szenarien	61
Abbildung 28: Wie funktioniert das "Sicheres Vermieten"	68

1. Wohnungsmarkt: Bedarf und Trends

Um die zukünftige Wohnungspolitik bestmöglich gestalten zu können, bedarf es zunächst einer eingehenden Untersuchung der aktuellen Lage. Dabei gibt die Analyse von demografischen und gesellschaftlichen Trends einen ersten Einblick in die Bedürfnisse der Bevölkerung der kommenden Jahrzehnte. Zudem ist es wichtig, die Erfolge des aktuellen Rechtsrahmens, aber auch deren Schwachstellen genau aufzudecken.

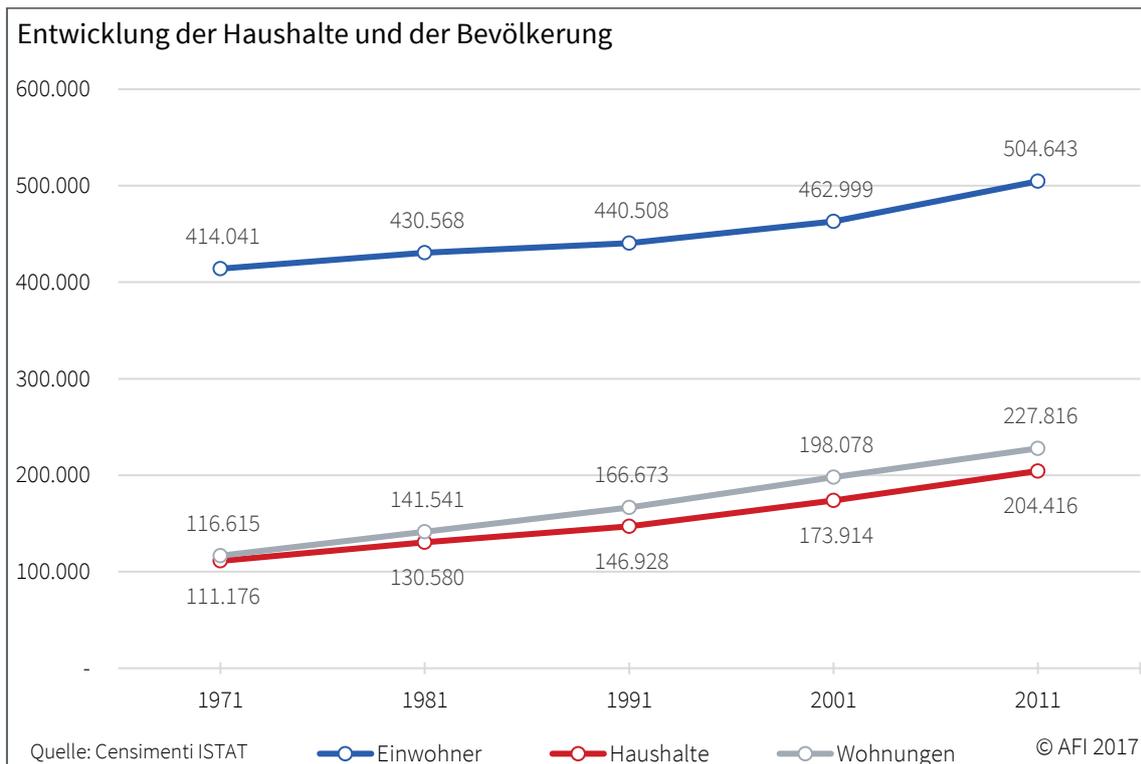
1.1 Gesellschaft im Wandel

Der Südtiroler Wohnmarkt deckt in erster Linie den Grundwohnbedarf der Bevölkerung: Jeder Haushalt braucht zumindest eine Wohnung, in der er leben kann. Sich ändernden Bevölkerungsmerkmalen entspricht somit ein sich anzupassendes Wohnungsangebot.

Abbildung 1 verbindet das Bevölkerungswachstum mit der steigenden Anzahl an Wohnungen und Haushalten. Die Anzahl der in Südtirol ansässigen Personen steigt nur langsam, mit Ausnahme des stärkeren Zuwachses zwischen 2001 und 2011, während Haushalte und Wohnungen eine weitaus stärkere Zunahme verzeichnen. Die darauffolgenden Schaubilder sollen die demografische Entwicklung der Haushalte verdeutlichen, da diese die Wohnungsnachfrage für den Grundwohnbedarf ausmachen.

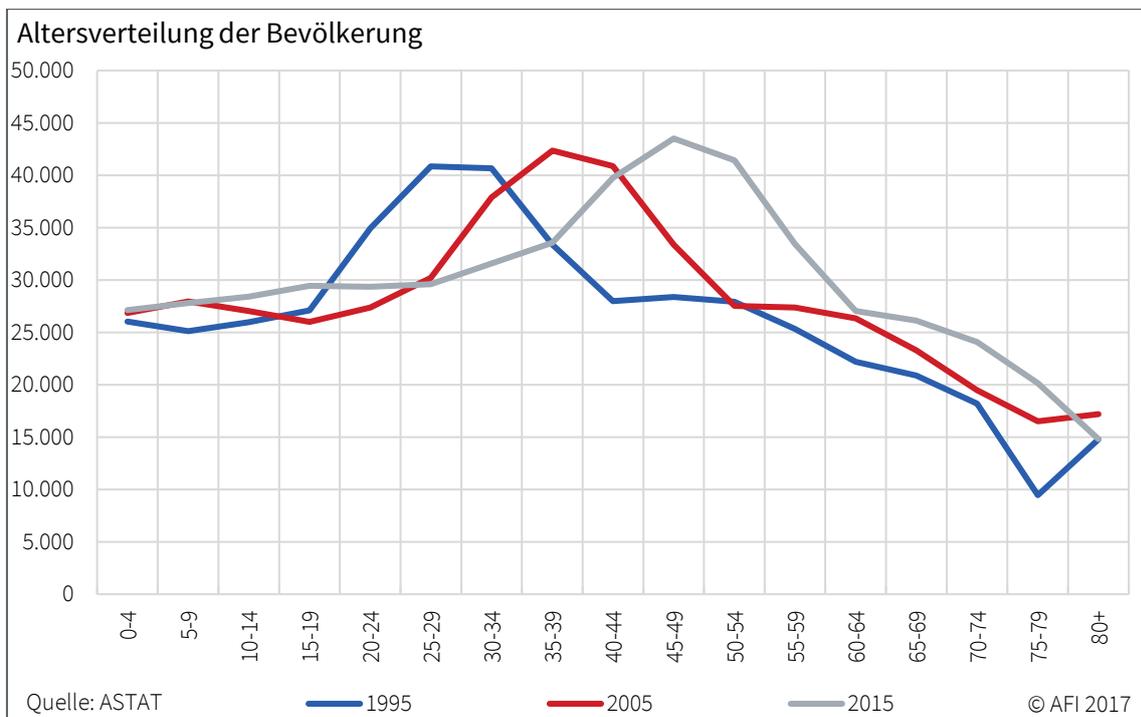
Abbildung 1 zeigt auch, dass die steigende Wohnungsanzahl nicht nur mit dem Grundwohnbedarf zusammenhängt: die Anzahl der leer stehenden Wohnungen steigt ebenfalls und immer mehr Wohnungen werden dem Tourismusmarkt gewidmet oder dienen als Investitionsobjekt. Dies wird durch die steigende Kluft zwischen der Anzahl an Wohnungen und Haushalten (die Wohnungsanzahl steigt unverhältnismäßig schneller als jene der Haushalte) deutlich. Bestätigt wird dieser Umstand auch durch weitere Indikatoren, die in diesem Kapitel noch vertieft werden.

Abbildung 1



Seit einigen Jahrzehnten hat die Bevölkerungspyramide eine Tannenbaumform - dabei wird der Stamm immer höher. Abbildung 2 zeigt die grundlegende Verschiebung der Altersstruktur nach rechts, d.h. eine konstante Alterung der Bevölkerung.

Abbildung 2



In Anbetracht dieser Lage lässt sich vorhersehen, dass in Zukunft die Anzahl von älteren Menschen, welche den Arbeitsmarkt bereits verlassen haben werden, steigen

wird. Die Alterung der Bevölkerung nimmt aus verschiedenen Gründen Einfluss auf die Wohnungspolitik. Zunächst einmal haben Senioren einen anderen Wohnbedarf als der restliche Teil der Bevölkerung. Dieser ist nicht nur altersbedingt (man denke an Gesundheit, Mobilität, reduzierte Eigenständigkeit), sondern hat auch gesellschaftliche Gründe.

Nach dem frühzeitigen Tod des Ehepartners und der Eigenständigkeit der Kinder bleiben ältere Menschen oft allein in der Eigentumswohnung zurück, was zu einer ineffizienten Nutzung derselben führt: Das Potential der Wohnung wird nicht zur Gänze ausgeschöpft, da eine alleinlebende Person geringere Raum- und Dienstleistungsanforderungen hat als ein ganzer Haushalt. Hierbei handelt es sich aber um ein nur schwer lösbares Problem. Ältere Menschen verlieren durch eine Umsiedlung ihr näheres soziales Umfeld - also den Kontakt mit Mitbewohnern im Kondominium, Wohnblock oder Stadtviertel. Das kann zu Vereinsamung führen. Eine Umsiedlung wird dazu vom emotionalen Wert der eigenen Wohnung erschwert.

Für die Alterung der Bevölkerung gibt es verschiedene Ursachen. In erster Linie sind die Geburtenrate und die Sterberate junger Menschen rückläufig, was zu einer höheren Lebenserwartung führt. Die Sterberate dürfte jedoch in Anbetracht der allmählichen Erreichung des höchstmöglichen biologischen Alters in den nächsten Jahren konstant bleiben¹. Ein weiterer, durchaus komplexerer Faktor ist das Phänomen der Migration, auf das später eingegangen wird.

Die Zunahme der Haushalte steht auch in Zusammenhang mit den Eheschließungen, obwohl heutzutage Haushalte auch ohne Heirat zustande kommen. Abbildung 3 zeigt eine Abnahme der Eheschließungen (trotz Zunahme der Zweit-Ehen), während Ehetrennungen und -scheidungen in beachtlichem Maße gestiegen sind. Im letzten Jahrzehnt stehen drei neuen Ehen zwei neue Trennungen oder Scheidungen gegenüber. Bis 1995 lag das Verhältnis zwischen Eheschließungen und -auflösungen hingegen noch bei drei zu eins. Dementsprechend ist auch die Fragmentierung der Haushalte gestiegen.

¹ (ASTAT, Voraussichtliche Entwicklung der Haushalte in Südtirol bis 2030, 2014, S. 28)

Abbildung 3

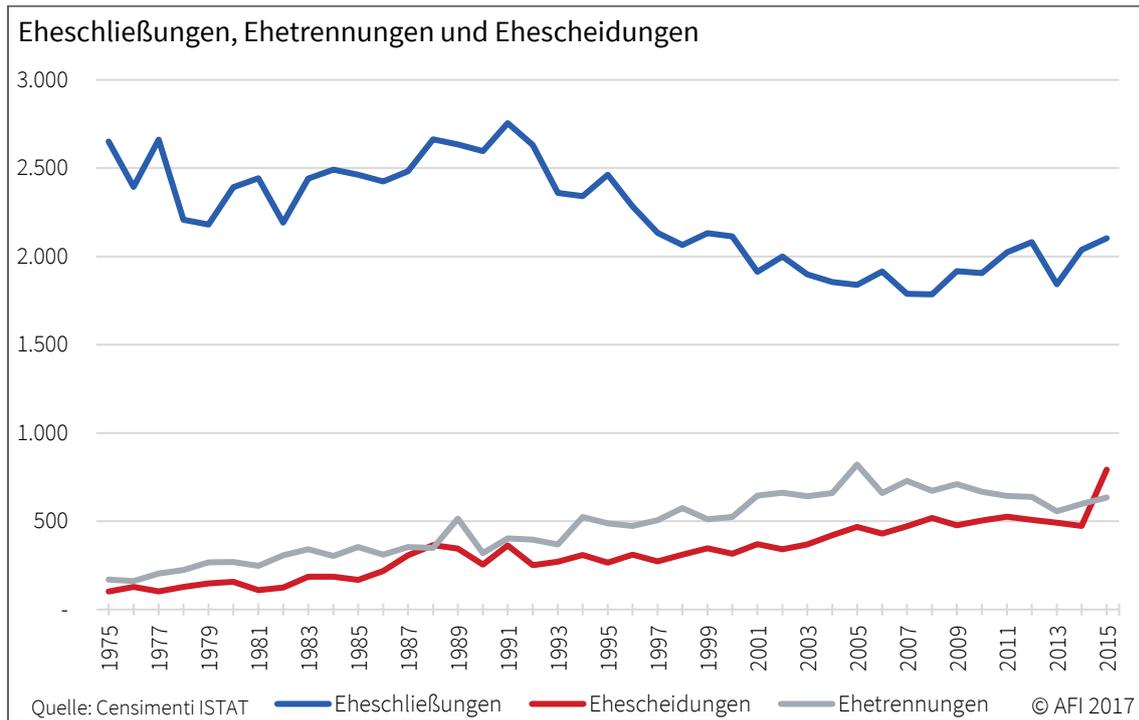
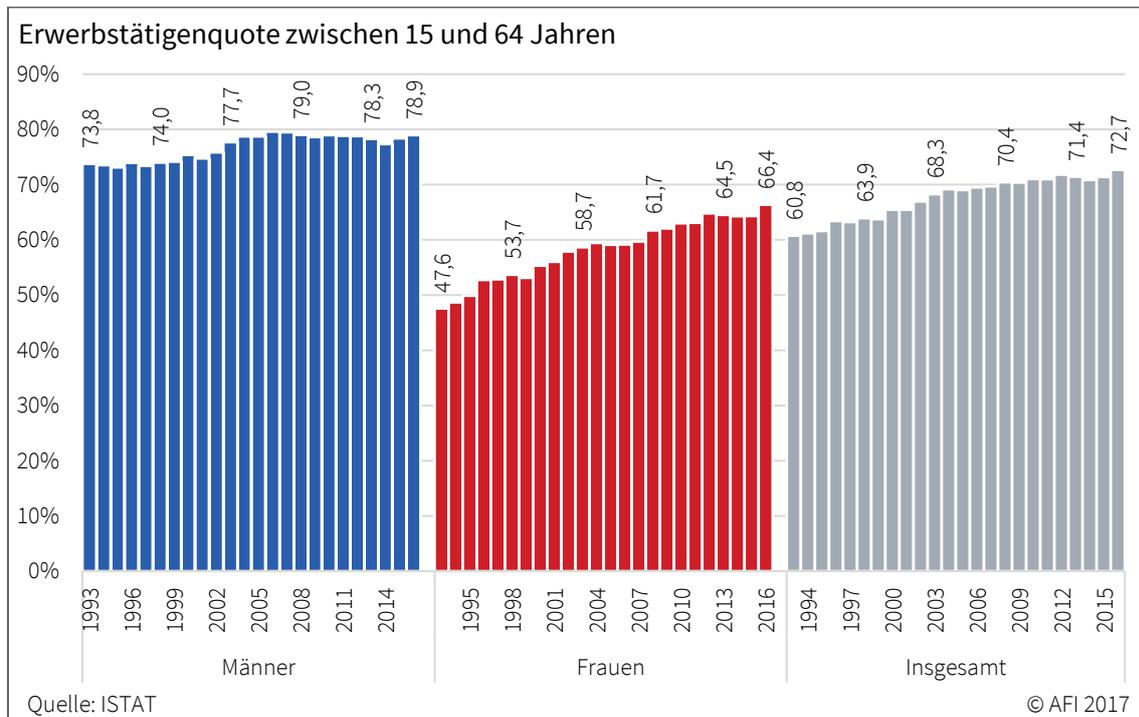


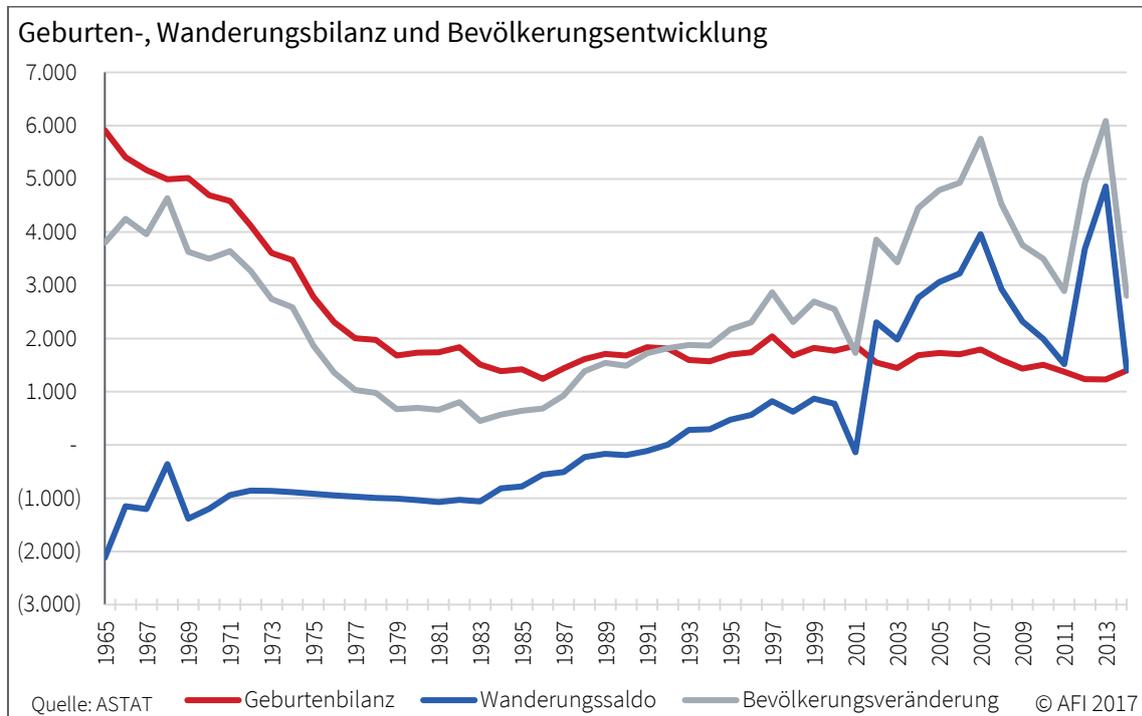
Abbildung 4 schließt weiters einen wichtigen Wandel der Berufswelt mit in die Analyse ein. Bis vor wenigen Jahrzehnten war die Anzahl an beschäftigten Frauen noch gering, mit entsprechender finanzieller Abhängigkeit und Abwicklung der Familien- und Erziehungstätigkeiten in der Wohnung. Der jetzige Trend geht entschieden in die Richtung einer höheren wirtschaftlichen Unabhängigkeit der Frau.

Abbildung 4



Weitere wichtige Variablen sind die Geburtenbilanz und der Wanderungssaldo: sie zeigen den Wandel in den Südtiroler Haushalten und erlauben zudem eine genauere Untersuchung der Ursachen der Bevölkerungszunahme.

Abbildung 5

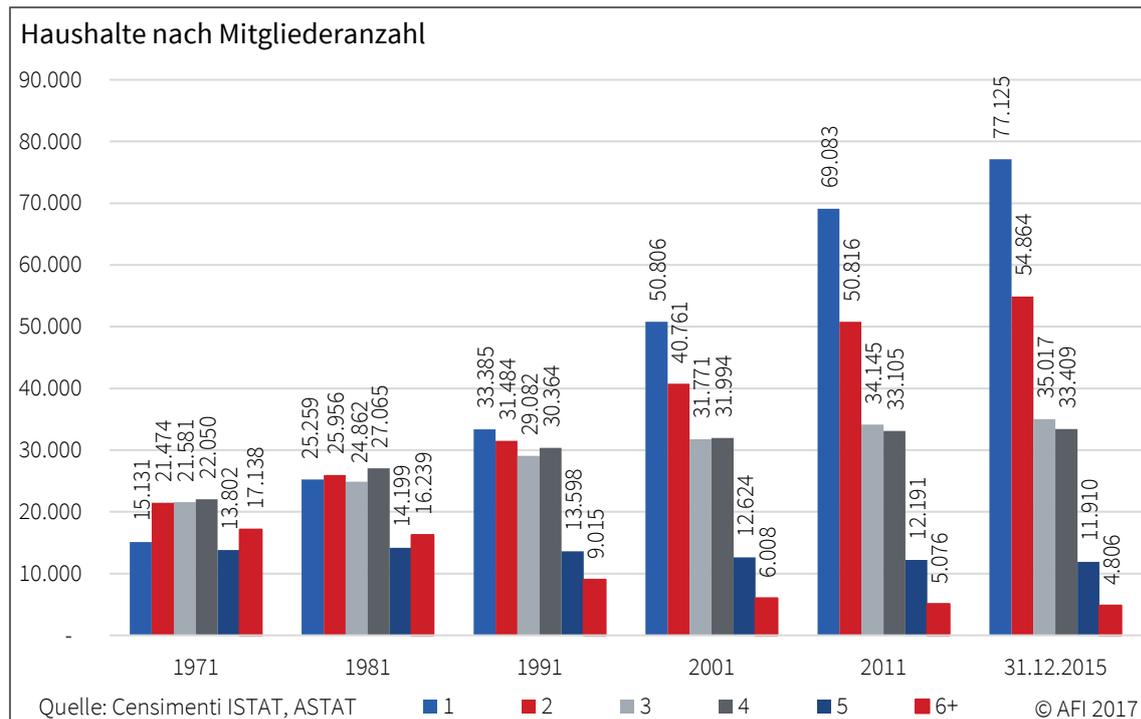


Die Geburtenbilanz ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburten und Todesfällen. Die Sterberate wird sich, wie bereits erwähnt, in den nächsten Jahren einpendeln, da die ansässige Bevölkerung den oberen Grenzwert des biologischen Alters allmählich erreicht hat. Die Geburtenrate hingegen hängt mit der weiblichen Fruchtbarkeitsziffer (die bis 1995 eine Abnahme, in den letzten zwei Jahrzehnten jedoch wieder eine Zunahme verzeichnet hat) und mit der Altersstruktur der Bevölkerung zusammen. Auf jeden Fall ist die Geburtenrate in Südtirol derzeit zu niedrig für eine natürliche Erneuerung der Bevölkerung, d.h. für eine stabile Einwohnerzahl. 2012 betrug die Fruchtbarkeitsziffer 1,65 gegenüber einer erforderlichen Mindestrate von 2,1.

Die Geburtenbilanz ist aber auch stark mit dem Wanderungssaldo verbunden. Ausländische Frauen haben meist eine höhere Fruchtbarkeitsziffer - aktuell liegt diese bei 2,3. Der Wanderungssaldo hat seit den neunziger Jahren eine Trendumkehr verzeichnet. Bis zu besagtem Zeitpunkt war Südtirol vor allem ein Auswanderungsgebiet, wenn auch mit Wellen unterschiedlicher, nun langsam abflachender Intensität. Die Gründe für die Einwanderung nach Südtirol haben sich zwar im Zeitverlauf geändert, aber der Zufluss von Menschen steigt, weiterhin an. Innerhalb von zwanzig Jahren hat sich in Südtirol die Wohnbevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft verfünffacht: Anfangs handelte es sich vor allem um Männer, in den letzten zehn Jahren hingegen überwiegend um Frauen, welche durch Familienzusammenführung oder für die Arbeit im sogenannten 'Dritten Sektor' (insbesondere in der Betreuung von Senioren) einwandern. Normalerweise betrifft die Ein- und Auswanderung Personen im erwerbsfähigen Alter, insbesondere die Alterskategorie 25 bis 40 Jahren.

Alle bisher untersuchten Faktoren haben eine Fragmentierung der Haushalte zur Folge und tragen zu deren rapiden Anstieg bei. Die Haushalte werden immer kleiner, wie auch Abbildung 6 deutlich zeigt: Die Anzahl der kleinen Haushalte mit 1 bis 3 Mitgliedern steigt, jene der größeren sinkt. Die höhere Lebenserwartung führt dazu, dass die Menschen den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus bzw. den Tod des Ehepartners noch lange überleben. Das italienische Statistikinstitut ISTAT weist für das Jahr 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen aus; zwanzig Jahre zuvor (1991) waren es noch 3,0.

Abbildung 6



Dieser Wandel hat zweierlei Folgen: Es steigt die Nachfrage nach Wohnungen, auch weil immer weniger Familien in nur einem Haushalt zusammenwohnen (der entsprechende Index ist von 5,0 im Jahr 1981 auf 1,1 im Jahr 2011 gesunken). Eigentlich sollte somit die Nachfrage nach kleinen Wohnungen größer sein, wodurch auch Bauflächen effizienter genutzt werden könnten. Wenn dies nicht der Fall ist dann darum, weil sich viele eine bessere Wohnung leisten können als fürs Überleben notwendig wäre und sich zudem ein Wohnungswechsel für Senioren besonders problematisch gestalten kann, auch wenn dabei ihre Wohnung unterbesetzt bleibt.

1.2 Bautätigkeit

Besiedelbare Flächen sind in Südtirol aufgrund der geomorphologischen Struktur des Gebietes Mangelware und die Möglichkeit, Gebäude zu errichten, daher beschränkt.

Die Daten der Tabelle 1 wurden im Laufe der Jahre mit unterschiedlichen Methoden erhoben und sind daher nur bedingt vergleichbar. Nichtsdestotrotz vermitteln sie einen Überblick über den hohen Flächenverbrauch in Südtirol in den letzten Jahrzehnten.

Tabelle 1

Erschlossene Flächen

Jahr	Hektar
1968	3.490
1989	7.268
1996	15.198
2002	19.698
2007	21.096
2012	21.991
1968 - 2012	+630%

Quelle: ASTAT © AFI 2017

Die erschlossenen Flächen sind im beobachteten Zeitraum stark angestiegen, besonders in den Jahren vor 2002, danach ist der Anstieg weniger stark ausgeprägt. Angesichts des Zeitpunktes dürfte dafür allerdings nicht die Wirtschaftskrise verantwortlich sein.

Tabelle 2 macht vor allem zwei Aspekte des Bauangebotes deutlich. Zunächst einmal sinkt in den letzten Jahren die Wohnkubatur für die Baugenehmigungen, und zwar unabhängig von der Bauzone. Des Weiteren sticht die unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Bauzonen hervor. Die jüngsten Daten zeigen, dass für den Bau von Wohngebäuden in der jüngsten Vergangenheit vor allem die Erweiterungszonen (30%) und die natürlichen Landschaftszonen (28%) ins Gewicht gefallen sind.

Tabelle 2

Wohngebäude nach Bauzone - ausgestellte Baugenehmigungen in m³

Bauzone	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015
Historischer Ortskern	179.578	186.136	155.734	243.202
Auffüllzone	432.068	695.187	426.112	332.593
Erweiterungszone	669.230	799.910	522.272	423.612
Gewerbezone	21.161	16.192	24.599	5.491
Natürliche Landschaft	348.919	527.542	498.513	389.783
Öffentliche Einrichtungen	17.210	11.578	2.061	146
Insgesamt	1.668.165	2.236.544	1.629.291	1.394.827

Quelle: ASTAT

© AFI 2017

Abbildung 7 spiegelt den Stand der Wohngebäude im Jahr 2011 wieder. Fast alle Gebäude wurden im vorhergehenden Jahrhundert errichtet und sind größtenteils über vierzig Jahre alt. Somit liegt die Vermutung nahe, dass diese Gebäude nicht nur einer energetischen, sondern auch einer strukturellen Sanierung bedürfen. Auf diese

Weise könnten sie an den jetzigen Wohnbedarf angepasst oder in neu zu verbauende Kubatur umgewandelt werden.

Abbildung 7

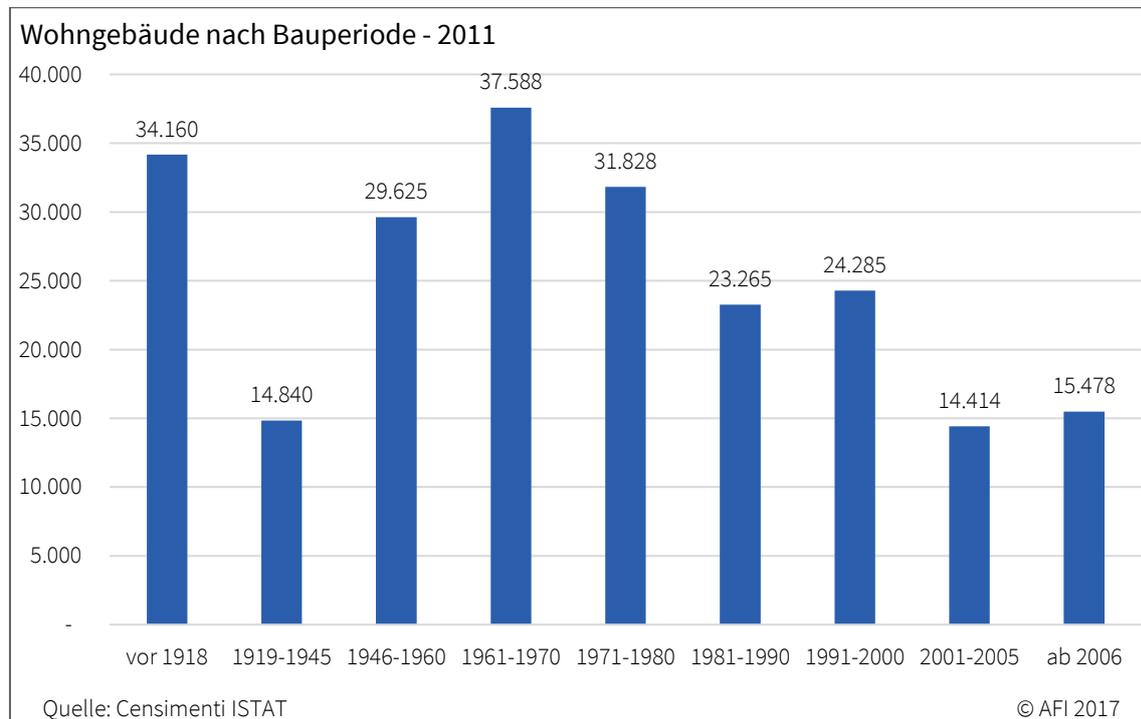


Tabelle 3 zeigt, dass der Wohnbau in Südtirol vorwiegend für den Markt bestimmt ist: So haben Bauunternehmen im Zeitraum 1971 - 2005 über ein Fünftel der Wohnungen in Wohngebäuden errichtet, während die öffentliche Hand, das WOBI und die Baugenossenschaften gemeinsam nicht einmal 10% ausmachen. Die Situation unterscheidet sich jedoch nach Gebiet: In den zwei größten Südtiroler Städten, Bozen und Meran, baut das WOBI allein fast jede zehnte Wohnung. Rechnet man noch die Wohnungen der Baugenossenschaften hinzu, so steigt deren 'Marktanteil' auf 16%. Im Wohnungsbau sind aber andere „Akteure“ führend, vor allem Privatpersonen bzw. Familien, die sich für den Bau des Eigenheims entscheiden. Wie noch später erläutert werden wird, ist dies u.a. auch auf die Landesförderungen für den Erwerb einer Eigentumswohnung zurückzuführen.

Tabelle 3

Wohnungen in Wohngebäuden nach Antragsteller - Bauabschlüsse 1971-2005

Antragsteller	Absolute Werte			Prozentanteile		
	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Südtirol insgesamt	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Südtirol insgesamt
Öffentliche Körperschaft	62	675	737	0,3%	1,0%	0,9%
WOBI	1.815	1.569	3.384	9,8%	2,3%	3,9%
Unternehmen	5.049	13.111	18.160	27,4%	19,3%	21,0%
Wohnbaugenossenschaften	1.167	2.748	3.915	6,3%	4,0%	4,5%
Andere Rechtssubjekte	10.357	49.774	60.131	56,1%	73,3%	69,7%
Insgesamt	18.450	67.877	86.327	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: ISTAT, ASTAT

© AFI 2017

1.3 Haushalte und ihre Wohnlösungen

Ein wichtiger Punkt ist die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage: Wie wohnen die Südtiroler Haushalte, vor allem unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Möglichkeiten?

Das Landesgesetz 13/1998 definiert in Abschnitt 6 den Gegenstand der „Beiträge für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf“. Laut Artikel 43 des genannten Gesetzes ist für die Angemessenheit einer Wohnung die bewohnbare Nutzfläche ausschlaggebend.

Eine Wohnung, die von einer einzigen Person bewohnt wird, muss mindestens 28 m² groß sein. Diese Fläche wird für jede weitere Person um 15 m² erhöht. Aufgrund dieses Kriteriums, dessen Anwendung eher flexibel ist, wird auch definiert, wann eine Wohnung überfüllt oder unterbesetzt ist. Dabei handelt es sich um eine allgemeine Richtlinie, die keine besonderen Bedürfnisse, das gewünschte Wohlbefinden oder die tatsächliche Verfügbarkeit passender Wohnungen berücksichtigt. Dennoch ist es ein nützlicher Hinweis dafür, wie effizient die bestehende Wohnfläche genutzt wird.

Mithilfe der ISTAT-Daten zur Zählung der bewohnten Wohnungen aus dem Jahr 2011 kann auch in etwa der Anteil an Wohnungen mit unzureichender oder übermäßiger Wohnfläche errechnet werden. Von zehn Wohnungen sind über sieben, mit Bezug auf die Anzahl der Bewohner, zu groß, während die überfüllten Wohnungen keine 3% ausmachen. Besonders wichtig ist die Anzahl der Wohnungen, die über 100 m² groß sind und von höchstens drei Personen bewohnt werden: insgesamt sind es rund 46.000, d.h. 27,6% des Gesamtbestandes.

Auf ähnlichem Weg kann auch abgeschätzt werden, ob Südtiroler Haushalte in zu großen oder zu kleinen Wohnungen wohnen. Die Verteilung der Wohnungen nach Größe von Abbildung 8 kann gemeinsam mit der Verteilung der

Familienmitgliederanzahl betrachtet werden (Abbildung 6). Es zeigt sich, dass die Südtiroler tendenziell in überdimensionierten Wohnungen wohnen.

Der Fragmentierung der Haushalte und der daraus resultierenden Größenverringering entspricht keine nennenswerte, stärkere Nutzung von kleineren Wohnungen. Dies ist zum Teil auf die alterungsbedingte Entwicklung der Haushalte (Selbständigkeit der Kinder und Alter der Ehepartner) sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Südtiroler einen starken Hang zum Eigenheim haben und daher auch meist Eigentümer ihrer Wohnung sind. Genau das zeigen die Abbildungen 9 und 10: Das, zu einem bestimmten Zeitpunkt des Familienlebens erworbene, Eigenheim würde irgendwann zu groß, wenn man von den angeführten Angemessenheitskriterien ausgehen würde.

Abbildung 8

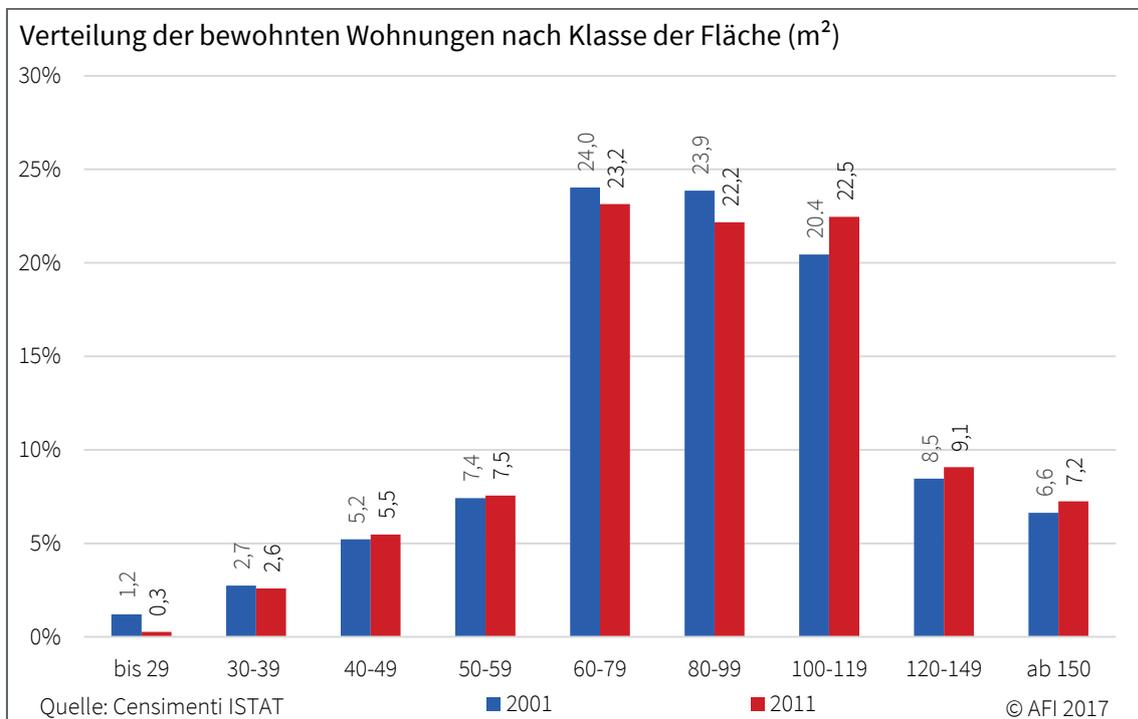
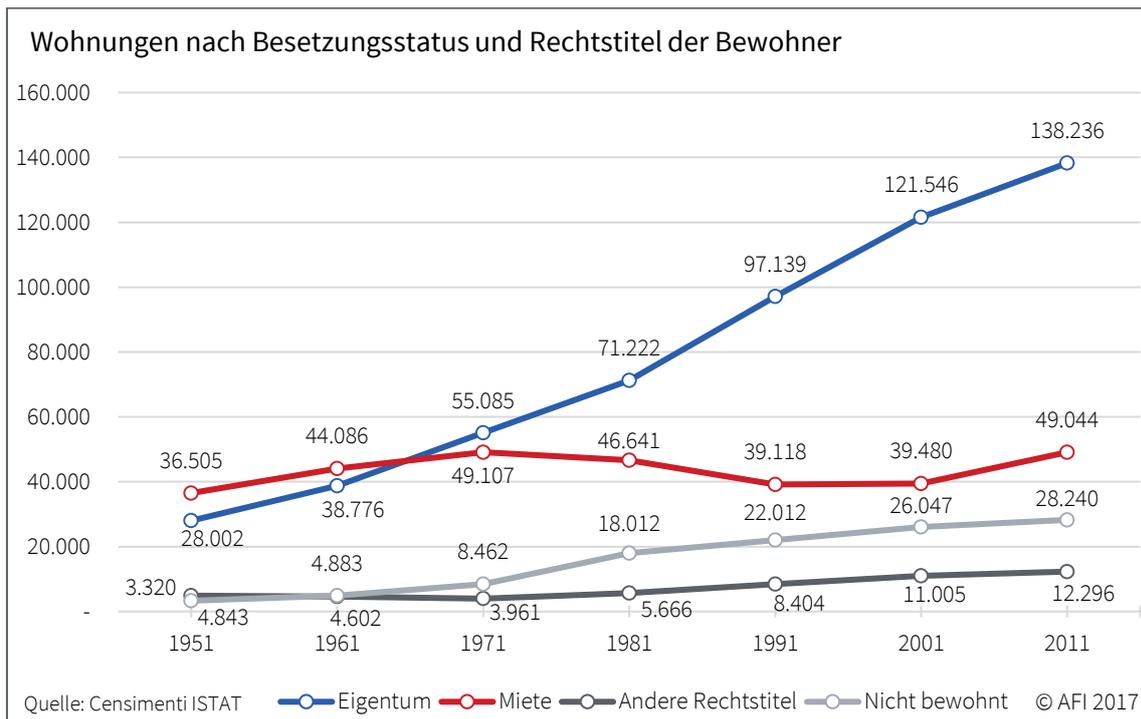


Abbildung 9



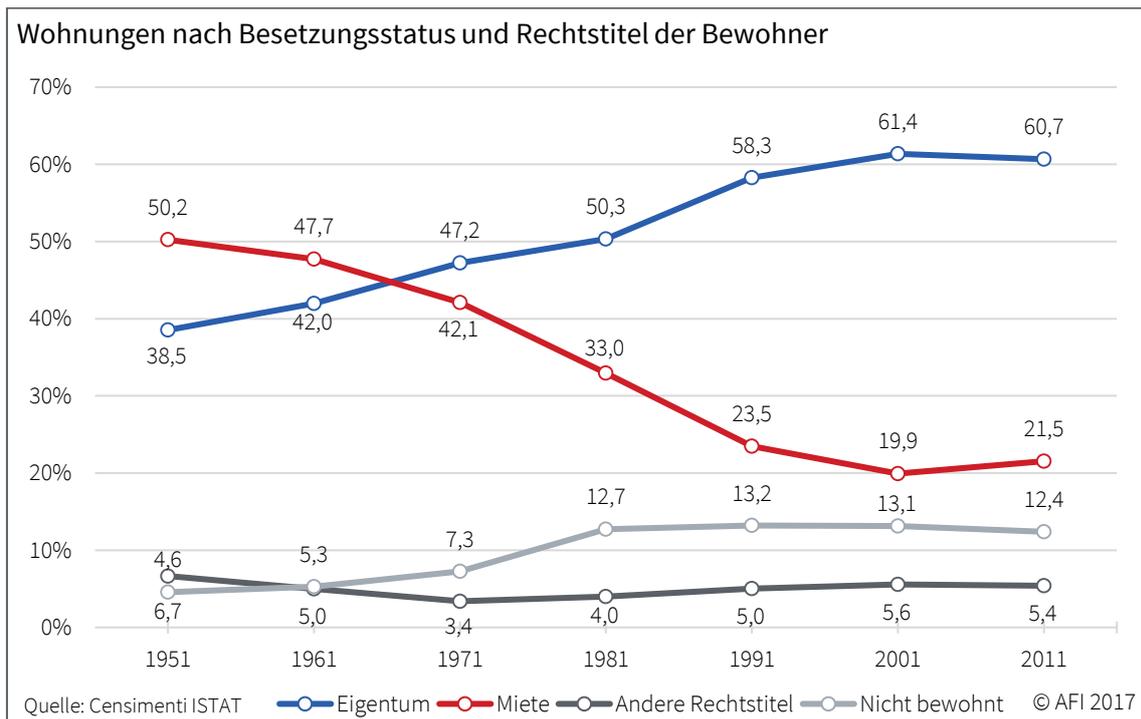
Das AFI-Barometer – Winter 2016/2017 hat fünfhundert Südtiroler Beschäftigte nach dem sozialen Wert der Eigentumswohnung befragt. Diese konnten bis zu zwei Antworten angeben. Das Ergebnis: 61% betrachten den Kauf einer Wohnung als Investition in die eigene Zukunft, 57% als Hinterlassenschaft an die Kinder und 44% als Sicherheit für die eigene Familie. Nur 21% sehen die Eigentumswohnung als Zeichen der eigenen Unabhängigkeit an. Der Trend der Südtiroler Haushalte zum Eigenheim, der in den letzten Jahrzehnten dank der großzügigen Beiträge stark gestiegen ist, ist durchaus verständlich.

Der Bestand an Mietwohnungen ist im Wesentlichen unverändert und schwankt je nach Wirtschaftskonjunktur und gesellschaftlicher Entwicklung zwischen 35.000 und 50.000. Im Gegensatz dazu ist die Anzahl der Wohnungen, die von den Eigentümern bewohnt werden, rapide in die Höhe geschossen, wobei sie sich in den Jahren von 1981 bis 2011 fast verdoppelte. Damit hat der Mietwohnungsmarkt auch an Bedeutung verloren.

Interessant sind auch die Angaben zu den unbewohnten Wohnungen, die in den letzten Jahrzehnten zahlenmäßig stark gestiegen sind. Ein Teil davon befindet sich auf dem Markt, steht aber zeitweilig leer. Immer mehr Wohnungen sind hingegen „Zweitwohnungen“ die für den Fremdenverkehr bestimmt sind.

In Abbildung 10 ist die prozentuelle Verteilung der Wohnungen nach Nutzungsform der Bewohner abgebildet, deren absolute Werte in Abbildung 9 dargestellt sind.

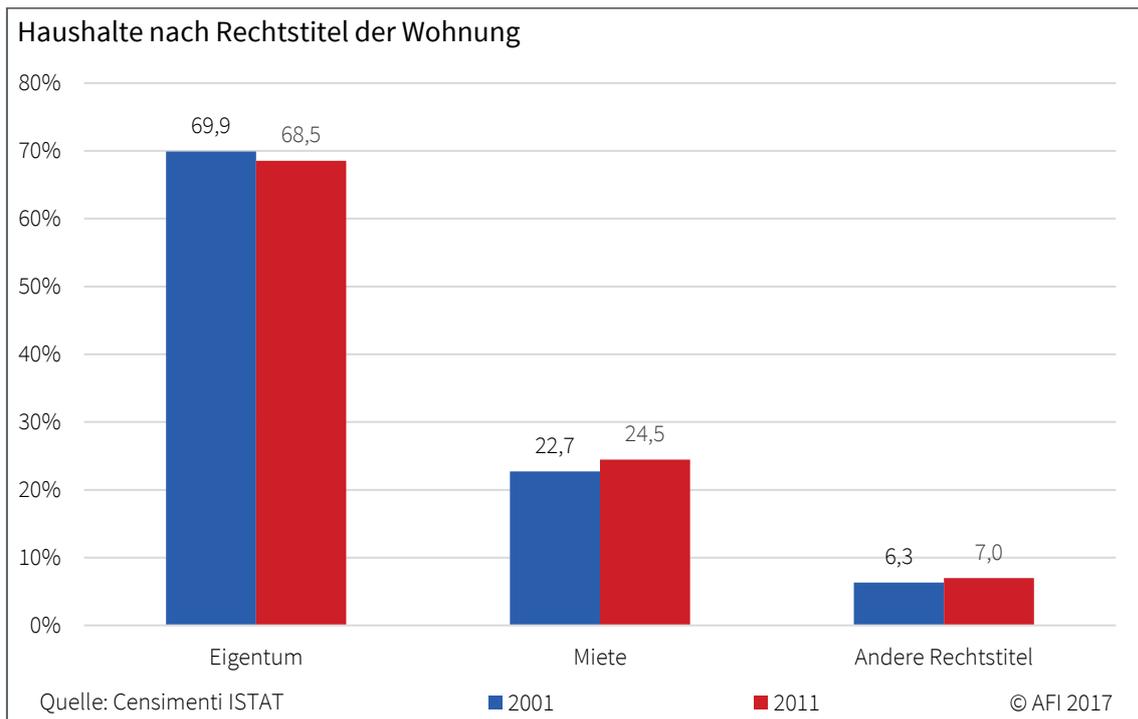
Abbildung 10



Das AFI-Barometer - Frühling 2017 erhebt einen weiteren Grund für die Vorliebe der Haushalte für die Eigentumswohnung. 60% der befragten Personen behaupten, dass eine hohe finanzielle Ersparnis sie „kaum“ oder „überhaupt nicht“ dazu bewegen könnte, der Eigentumswohnung die Miete vorzuziehen. Über die Hälfte der Befragten würde dies nur aus beruflichen (52%) oder familiären Gründen (51%) tun. Familien ziehen also den Kauf der Wohnung vor, auch wenn dies die Investition der eigenen Ersparnisse bedeutet oder eine längere Verschuldung zur Folge hat.

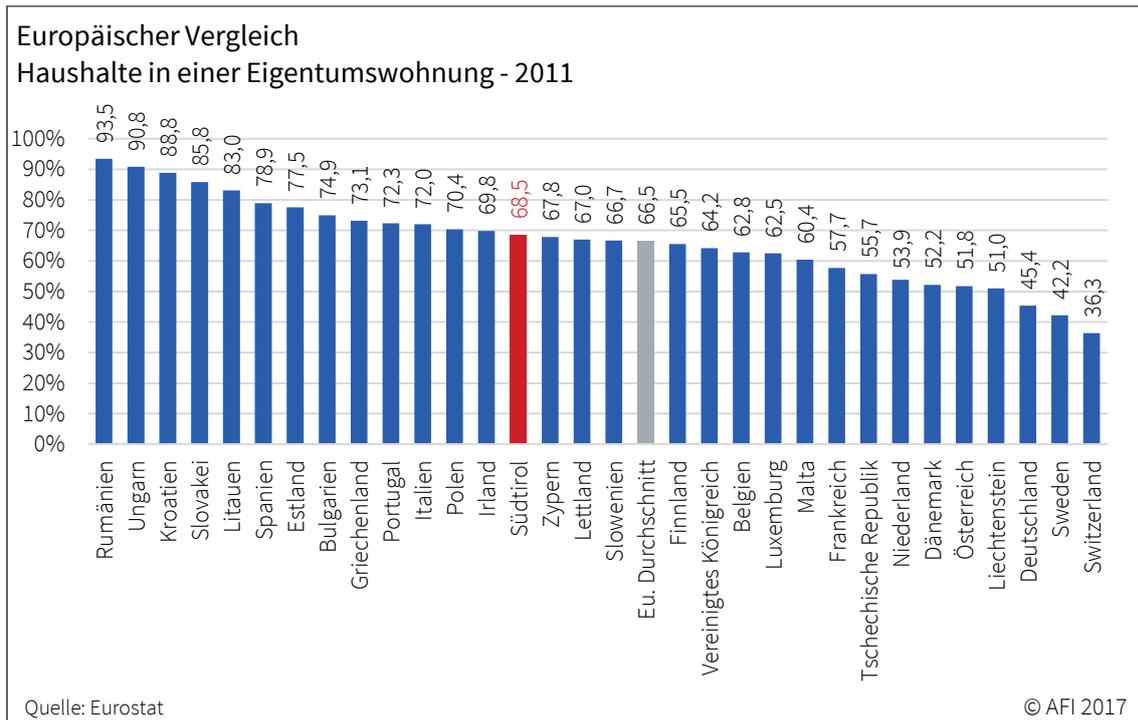
Trotz einer leichten Abnahme im Zeitraum 2001 - 2011 ist die Anzahl der Haushalte, die 2011 in einer Eigentumswohnung leben, sehr hoch: es sind fast 140.000, d.h. 68,5% aller Haushalte (Abbildung 11).

Abbildung 11



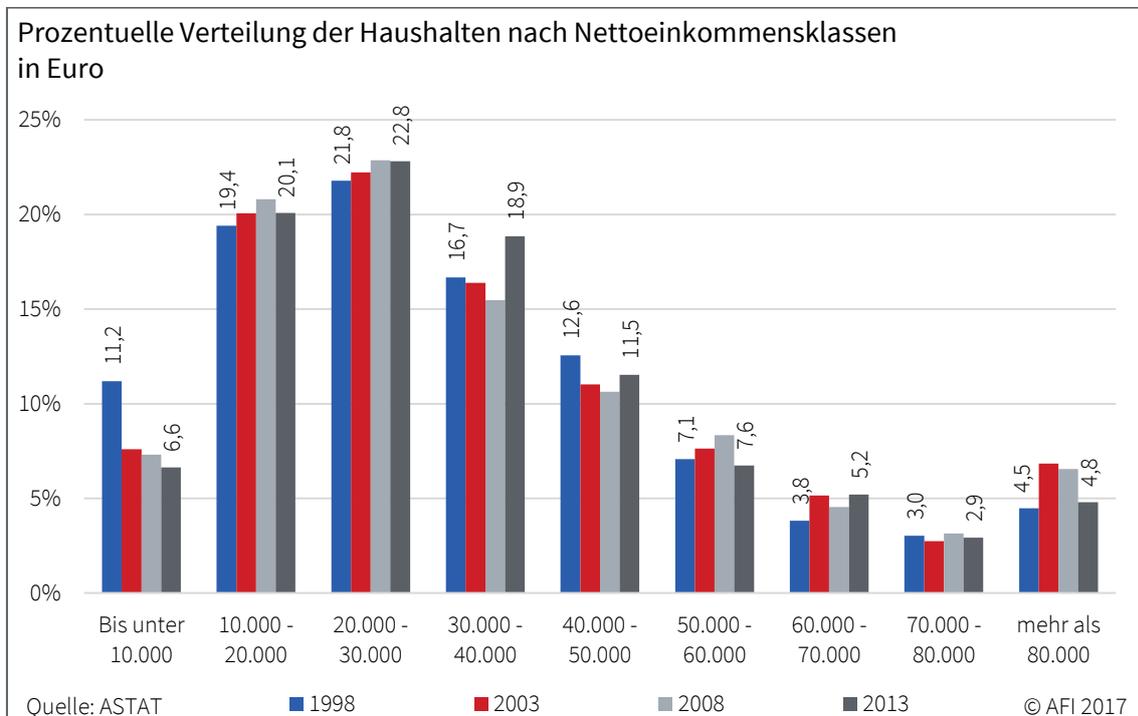
Interessant ist dabei der Vergleich zwischen Südtirol und dem restlichen Europa (siehe Abbildung 12). Südtirol hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Haushalten, die Eigentümer ihrer Wohnung sind. Bei der Untersuchung müssen jedoch zumindest zwei Aspekte berücksichtigt werden. Der erste ist, dass viele Länder auch höhere Anteile an Eigentümern aufweisen, wobei vor allem die ehemaligen Sowjetländer hervorstechen. Im Gegensatz dazu ist in verschiedenen europäischen Ländern, die weltweit für ihren vorbildhaften Wohlfahrtsstaat und Wohlstand bekannt sind, die Anzahl der in einer Eigentumswohnung lebenden Haushalte geringer. Die Anzahl der Eigentümer ist somit nicht unbedingt ein guter Indikator zur Messung des Wohlstandes einer Gesellschaft und der Ansporn zum Eigentum nicht unbedingt ein politisches Ziel.

Abbildung 12



Zum Abschluss noch eine kurze Untersuchung der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Haushalte und die Auswirkungen der Wohnkosten auf ihr Budget.

Abbildung 13



In den letzten Jahren überwiegen bei den Südtiroler Haushalten vor allem die mittelniederen und mittleren Einkommensklassen. Wie aus Abbildung 13 ersichtlich, hatten 2013 fast 60% der Haushalte ein Netto-Jahreseinkommen zwischen 10.000 € und 40.000 €. Dieser Prozentsatz ist im Vergleich zu 2008 gestiegen, das Gewicht der Haushalte mit einem Jahreseinkommen bis zu 10.000 € dagegen ist gesunken. Eine

leichte Abnahme in der prozentuellen Verteilung verzeichnen auch die Haushalte mit einem Einkommen von über 40.000 €.

Diese Informationen werden noch interessanter, wenn sie mit der Besitzstruktur der Haushalte nach Einkommensklassen verknüpft werden (siehe Tabelle 4). Mit wachsendem Netto-Einkommen steigt der Anteil an Haushalten, die in einer Eigentumswohnung leben: In den Jahreseinkommensstufen über 37.500 € sind es mehr als 75%.

Tabelle 4

Rechtstitel nach Netto-Haushaltseinkommen in Euro-2014

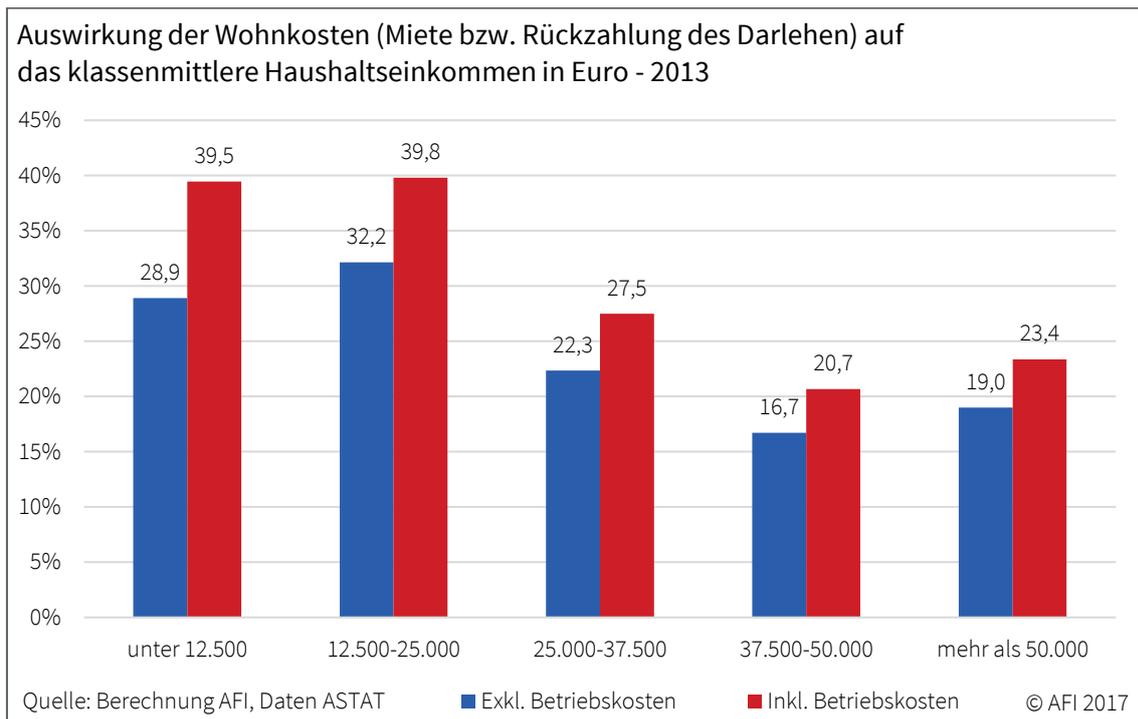
Netto-Haushaltseinkommen in Euro	Eigentum	Nutznießung	Miete	Andere	Insgesamt
bis 12.500	42,5%	14,5%	31,8%	11,2%	100,0%
12.500-25.000	50,2%	6,4%	34,7%	8,8%	100,0%
25.000-37.500	59,5%	3,7%	30,7%	6,2%	100,0%
37.500-50.000	76,1%	2,6%	17,4%	3,9%	100,0%
ab 50.000	82,7%	1,4%	11,5%	4,4%	100,0%

Quelle: ASTAT

© AFI 2017

Diese Zunahme kann instinktiv auf die größeren wirtschaftlichen Möglichkeiten zurückgeführt werden: Wer sich ein Eigenheim leisten kann, bevorzugt es, in einem solchen zu leben. Haushalte mit hohem Einkommen, die in Miete leben, waren wahrscheinlich aus Mobilitäts- oder anderen Gründen bisher nicht imstande, eine Wohnung zu kaufen, oder sie leben in Luxuswohnungen, die nur schwer käuflich sind.

Der Großteil der Haushalte bezieht jedoch ein jährliches Einkommen unter 37.500 €: über dieser Schwelle steigt der Anteil der Haushalte, die in Eigenheimen wohnen, von knapp unter 60% auf über 75% an.

Abbildung 14²

Im AFI-Barometer - Frühjahr 2017 wurden die Arbeitnehmer außerdem auch nach ihrer „Schmerzgrenze“ befragt, also nach dem Anteil ihres Haushaltseinkommens, den sie für das Wohnen ausgeben würden. Für knapp die Hälfte liegt die Grenze bei 30% des verfügbaren Einkommens, für 21% sogar noch tiefer, nämlich bei 20%. Selbstverständlich hängt die Schmerzgrenze auch von der Höhe des Haushaltseinkommens ab: je höher das Einkommen, desto mehr Wohnausgaben kann sich ein Haushalt leisten, da immer noch genug übrigbleibt um die restlichen Spesen zu decken.

1.4 Das Preisniveau von Wohnungen

Das Landesgesetz Nr. 13/1998 regelt den vom Land geförderten Wohnbau. Die in Artikel 1 definierten Ziele dieses Gesetzes könnten auch als Manifest der Wohnbauförderungspolitik verstanden werden: den Personen mit geringem Einkommen den Zugang zu einer Wohnung zu gewährleisten, den Grundwohnbedarf zu decken, die Wiedergewinnung der Bausubstanz und die Energieeinsparung, die Anregung von Spartätigkeiten und Eigenleistungen, um breite Schichten der Bevölkerung zum Wohnungseigentum zu verhelfen. Die Wohnbauförderung ist laut Gesetz jenes Mittel, um diese Ziele zu erreichen. Nachfolgend werden die wichtigsten Mittel der Landesverwaltung erläutert, um die Ziele der Wohnpolitik zu erreichen. Angesichts des steigenden Niveaus der Miet- und Kaufpreise werden diese immer mehr an Bedeutung gewinnen.

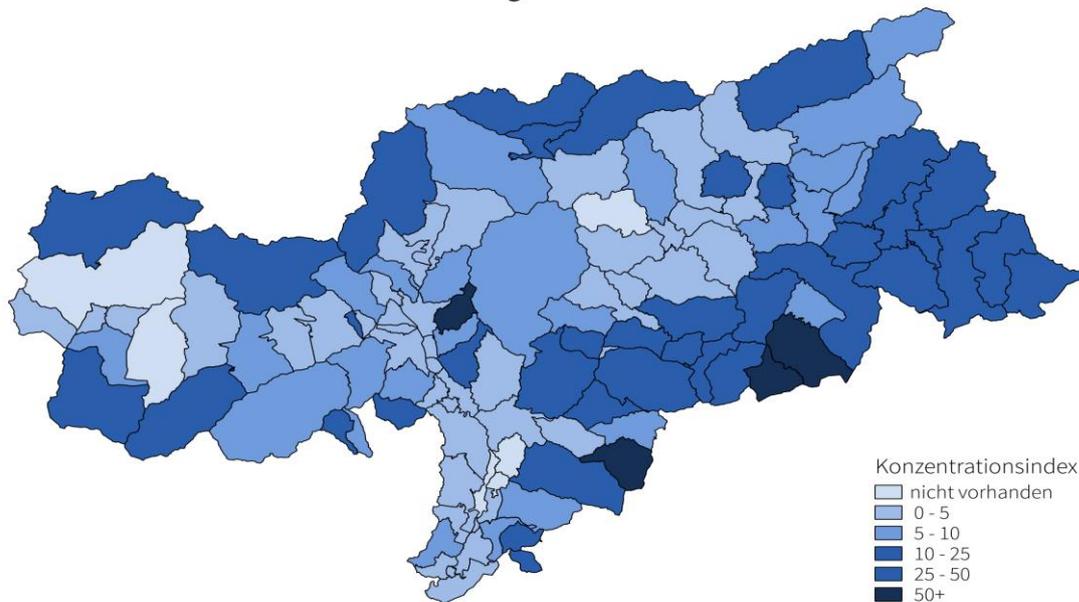
² Die äußeren Klassen sind auf die angegebenen Einkommensklassengrenze berechnet worden, während für die restlichen Werte der Mittelwert der Klassenbreite verwendet wurde

Um dieses Phänomen besser verstehen zu können, müssen einige Variablen genauer beleuchtet werden.

Ein wichtiges Element ist die Verbreitung der sogenannten „Zweitwohnungen“, die oft für touristische Zwecke bestimmt sind. Die Gewinnaussichten ziehen mehr Investitionen an, führen aber gleichzeitig auch zu einem allgemeinen Anstieg des Wohnungspreisniveaus in bestimmten Gebieten Südtirols. Dies wird in Abbildung 15 veranschaulicht.

Abbildung 15³

Konzentrationsindex der "Zweitwohnungen" - 2011



Quelle: ASTAT

© AFI 2017

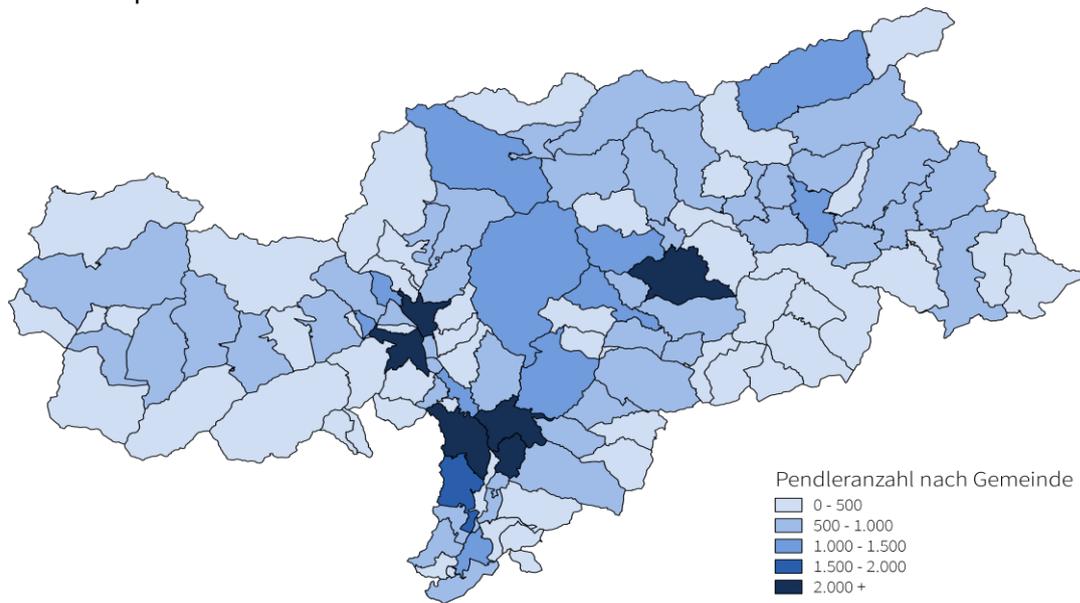
Eine weitere wichtige Variable sind die Pendlerströme. Die Abbildungen 16 und 17 zeigen den Einfluss der sogenannten Berufsauspendler, sprich jene Personen, die aus Arbeitsgründen ihre Wohngemeinde verlassen. Abbildung 16 zeigt die absoluten Pendlerwerte und Abbildung 17 veranschaulicht das Verhältnis zwischen Berufsauspendlern der einzelnen Gemeinden und der Gesamtanzahl an Beschäftigten in der Gemeinde⁴.

³ Methodologische Fußnote des ASTAT: Der Konzentrationsindex der Zweitwohnungen ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Zweitwohnungen und ständig bewohnten Wohnungen eines bestimmten Gebietes, multipliziert mit dem Faktor 100. Eine Wohnung gilt als ständig bewohnt, wenn mindestens eine Person dort ihren ständigen Wohnsitz hat.

⁴ Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer, welche die Wohngemeinde verlassen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen, bezogen auf die Gesamtheit der lohnbeschäftigten Arbeitnehmer der Gemeinde.

Abbildung 16

Berufsauspendler. Jahr 2011



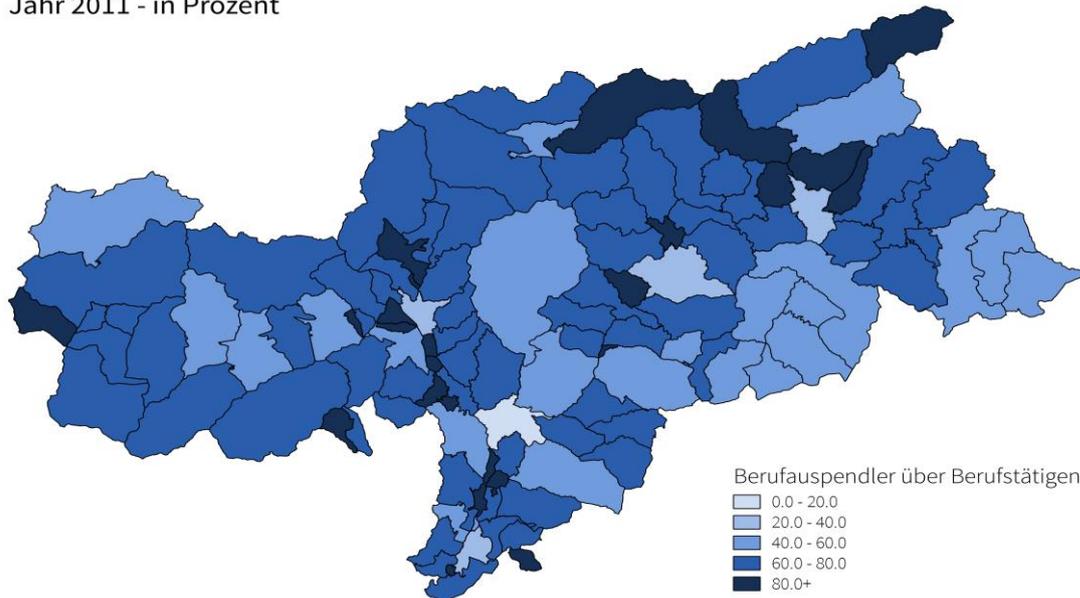
Quelle: ASTAT

© AFI 2017

Die Anzahl der Auspendler nach Gemeinde zeigt, welche Gebiete besonders von diesem Phänomen charakterisiert sind. Zahlenmäßig überwiegen die Gemeinden mit einer hohen Einwohnerzahl, aus der eine höhere Anzahl an Pendlern hervorgehen kann. Ebenso betroffen sind Gebiete, die an die großen Gemeinden angrenzen, auch wenn sie eine geringere Einwohnerzahl aufweisen. Betrachtet man das Verhältnis zwischen lohnabhängigen Beschäftigten, die die Gemeinde verlassen, und der Gesamtanzahl an Arbeitnehmern der Gemeinde wird noch deutlicher: Die Gemeinden mit einer höheren Einwohnerzahl und somit mehr Arbeitnehmern werden auf dem Schaubild mit hellen Farben dargestellt: Das bedeutet, dass hier das Verhältnis sehr klein ist. Die Prozentsätze der unmittelbar angrenzenden Gebiete sind hingegen eindeutig höher.

Abbildung 17

Verhältnis der Berufsauspendler zu den Berufstätigen in der Gemeinde.
Jahr 2011 - in Prozent



Quelle: ISTAT, Amt für Arbeitsmarktbeobachtung

© AFI 2017

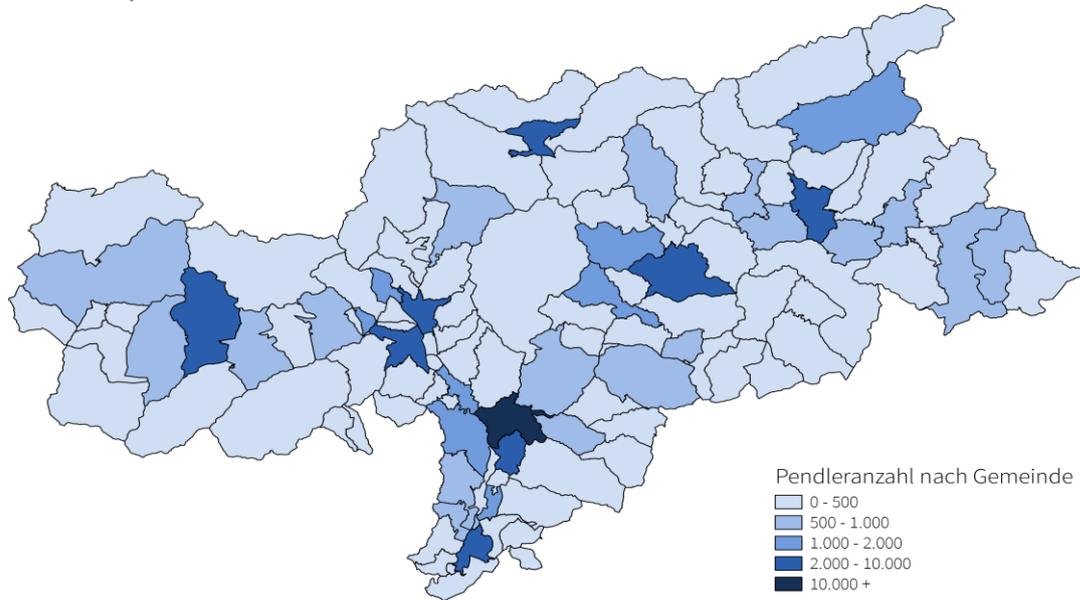
Die Abbildungen 18 und 19 zeigen die Einpendler in die Südtiroler Gemeinden, sei es in absoluten Werten, als auch im prozentuellen Verhältnis zwischen Anzahl der Berufseinpendler und der im Gebiet wohnhaften, lohnabhängig Beschäftigten.

Die vier größten Gemeinden Südtirols weisen einen höheren Pendlerstrom pro Tag als das restliche Landesgebiet auf. Die Anzahl der Berufspendler schwankt zwischen 7.566 (Brixen) und 25.683 (Bozen), und ist somit weitaus höher als in anderen Gemeinden mit Sogwirkung, wie zum Beispiel Sterzing, die zwar die fünftgrößte Gemeinde ist, aber nur 3.005 Berufseinpendler verzeichnet.

Das Verhältnis zwischen Berufseinpendlern und den in der Gemeinde wohnhaften Beschäftigten macht weitere Aspekte deutlich. Die größeren Gemeinden scheinen, wenn auch in unterschiedlichem Maße, die Berufseinpendler besser aufzunehmen: sie werden ganz einfach ein Teil der im Gebiet anwesenden Beschäftigten. Doch mit abnehmender Gemeindebevölkerung und somit sinkenden Arbeitsplätzen steigt das Verhältnis immer an. Interessant ist dabei nicht nur, dass diese Daten umgekehrt proportional sind, sondern die kombinierte Betrachtung mit den vorhergehenden Schaubildern zeigt auch eine ausgeprägte Neigung der Südtiroler Arbeitnehmer zum Pendeln, wenn auch vorwiegend nur über kurze Distanzen.

Abbildung 18

Berufseinpender. Jahr 2011

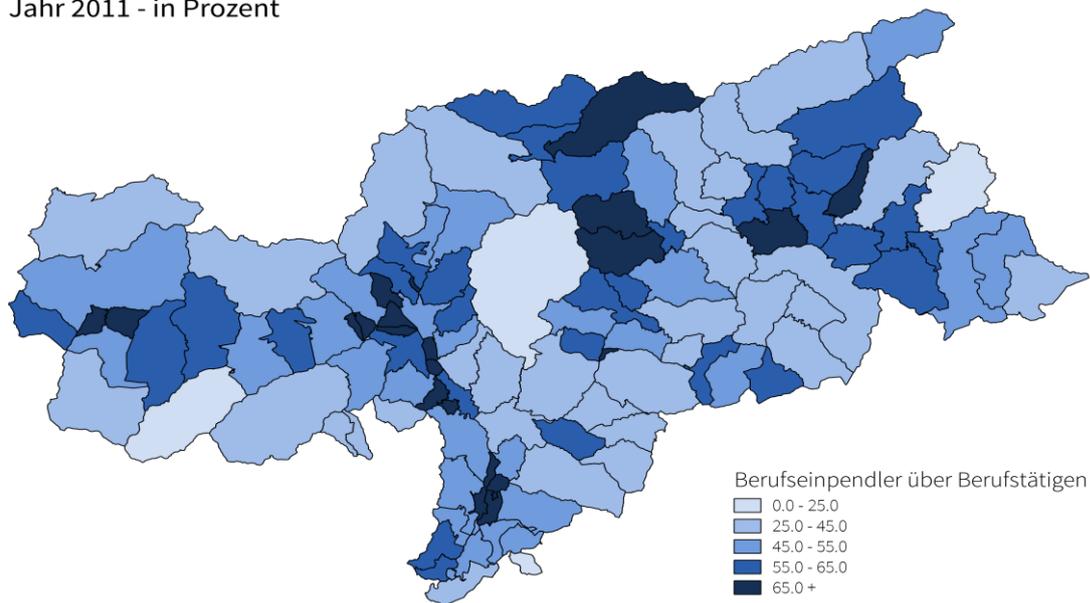


Quelle: ASTAT

© AFI 2017

Abbildung 19

Verhältnis der Berufseinpender zu den Berufstätigen in der Gemeinde.
Jahr 2011 - in Prozent



Quelle: ISTAT, Amt für Arbeitsmarktbeobachtung

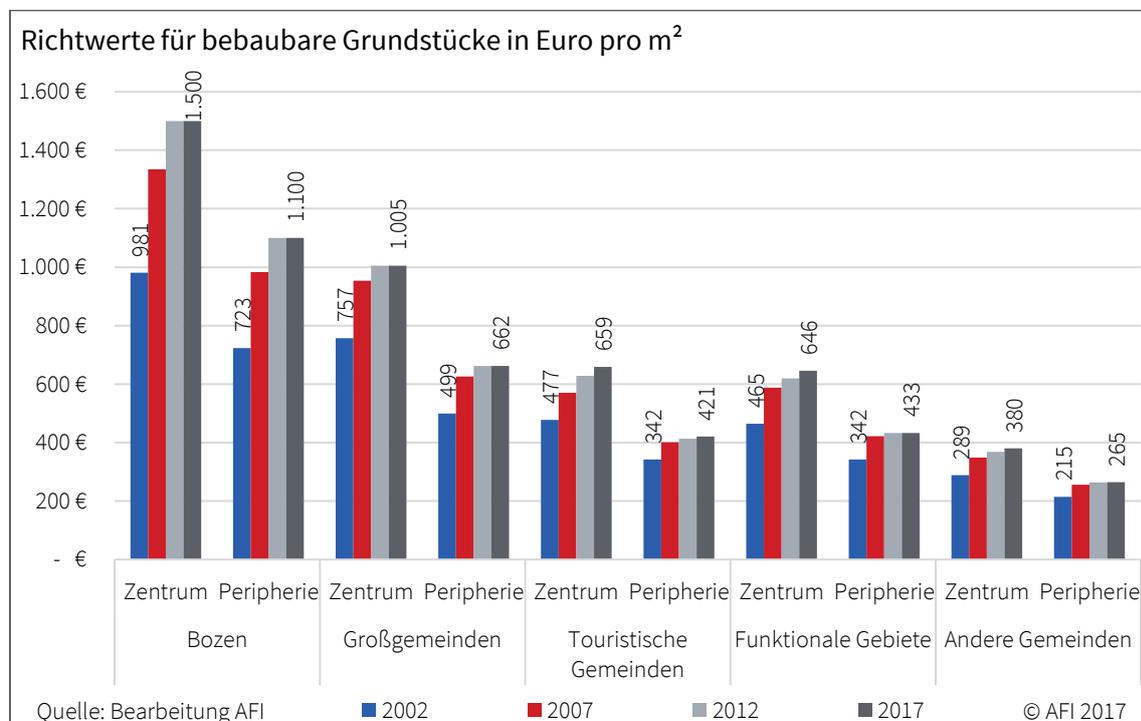
© AFI 2017

Dieser Umstand ist auf die unterschiedliche Verteilung der Arbeitsplätze in Südtirol zurückzuführen. Verschiedene Gemeinden, vor allem die größeren Städte, sind Anziehungspunkte, in denen sich die Arbeitsplätze konzentrieren. Die Arbeitnehmer stehen oft vor der Wahl, ob sie in der Gemeinde wohnen möchten, in der sie auch arbeiten, oder lieber in einer mehr oder weniger entfernten Gemeinde und somit täglich pendeln. Die Entscheidung kann von verschiedenen Gründen abhängen – feststeht, dass die Südtiroler sich sehr oft für das Pendeln entscheiden.

Die Präsenz von Gemeinden mit beschäftigungsmäßiger Sogwirkung beeinflusst die Entscheidung der Arbeitnehmer: In solchen Gemeinden zu leben ermöglicht oft eine bessere Vereinbarkeit von Arbeits- und Wohnbedürfnissen als in entfernter liegenden Gemeinden. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in diesen Gemeinden wirkt steigernd auf das Preisniveau.

Abbildung 20 zeigt die Richtwerte, die jährlich vom Schätzamt verfasst werden und welche die Grundlage für die Festlegung der Enteignungsvergütung für Baugrund in einer bestimmten Gemeinde bilden. Die Gemeinden wurden zwecks besserer Datennutzung wie folgt unterteilt: Bozen; andere Großgemeinden (Meran, Brixen, Bruneck); größere Fremdenverkehrsgemeinden (Abtei, Kastelruth, Corvara, St. Ulrich, Schenna, Wolkenstein in Gröden, Sexten, Tirol), Pendlerzentren (Eppan, Kaltern an der Weinstraße, Klausen, Algund, Leifers, Lana, Ritten, Vahrn), und schließlich die restlichen Gemeinden.

Abbildung 20



Die Richtwerte erklären auch die Unterschiede in den Grundstückspreisniveaus der einzelnen Gebiete, trotz der Schwankungen zwischen den Preisen im „Zentrum“, d.h. der bereits bebauten oder zumindest bereits erschlossenen Flächen, und den Preisen der weniger stark erschlossenen Randgebiete. Zwischen 2002 bis 2017 sind einige Werte proportional zur Inflation oder sogar unter der allgemeinen Preissteigerungsrate gestiegen - die Werte der interessanten Orte hingegen sind sehr stark angestiegen. Vor allem die Gemeinde Bozen verzeichnete trotz der zwischenzeitlich eingetretenen internationalen Finanzkrise einen beachtlichen Anstieg (von 981 €/m² auf 1.500 €/m²).

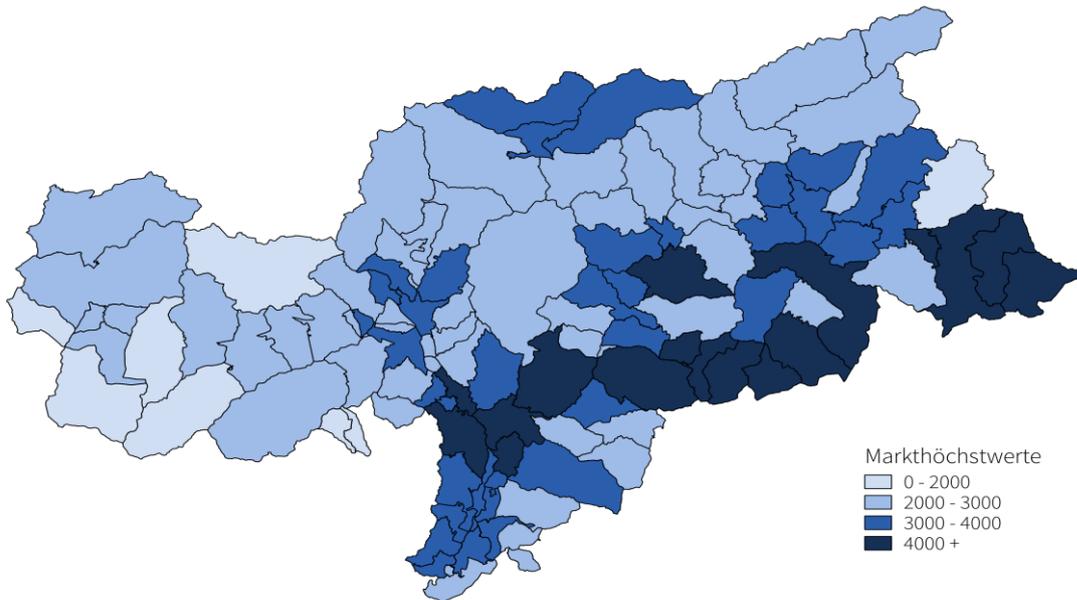
Die Situation stellt sich in den Großgemeinden, allen voran Bozen, bzw. in den Fremdenverkehrsorten und funktionalen Gebieten sehr unterschiedlich dar: Das Preisniveau der Baugrundstücke ist in diesen 19 Gemeinden weitaus höher als in den

restlichen 97 Gemeinden, was sich natürlich auf den Endpreis der dort gebauten Liegenschaften auswirkt. All die anderen Variablen von Angebot und Nachfrage führen schlussendlich zum hohen Wohnungspreisniveau in Südtirol, sei es mit Bezug auf den Kauf als auch auf die Miete.

Abbildung 21 zeigt die unterschiedlichen Niveaus der Immobilienkaufpreise in den einzelnen Gemeinden.

Abbildung 21

Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage. Jahr 2016 - in Euro



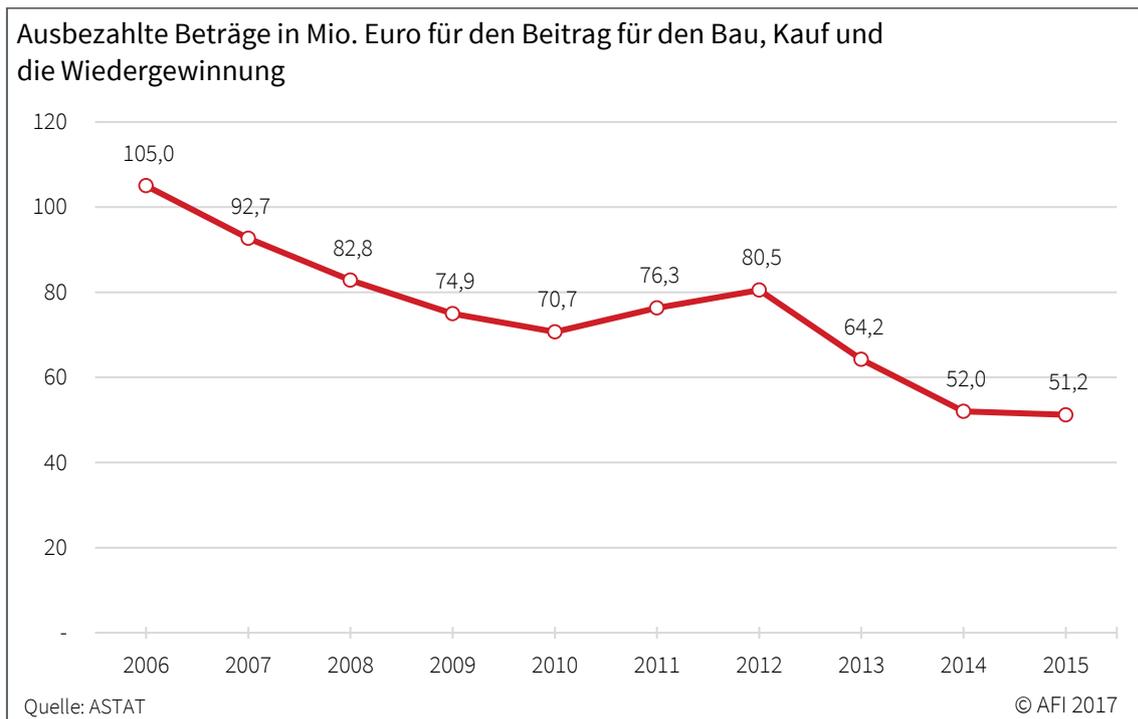
Quelle: ASTAT

© AFI 2017

1.5 Öffentliches Engagement

Die wirtschaftlichen Fördermittel der Landesverwaltung im Wohnbereich sind zwar vor einem anderen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Hintergrund als dem heutigen entstanden, aber immer noch notwendig, um einem großen Teil der Bevölkerung den Zugang zu Wohnungen zu gewährleisten.

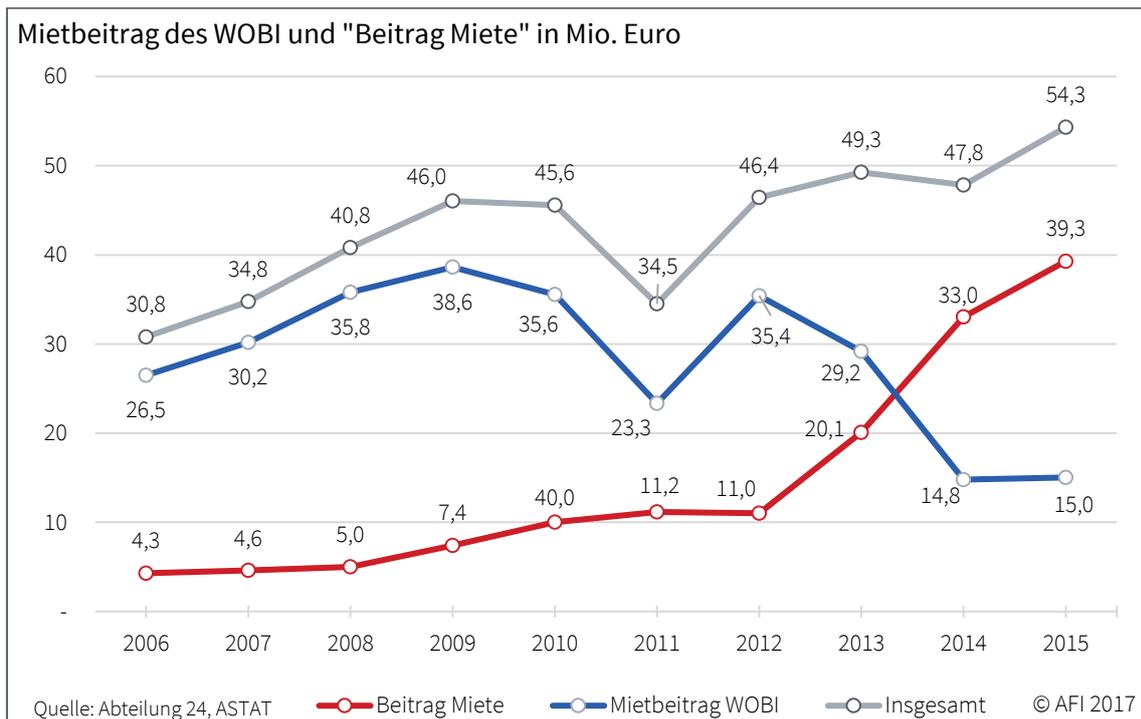
Abbildung 22



Die wichtigste Maßnahme für die Gewährleistung des Zuganges zur Eigentumswohnung ist auch heute noch der einmalige „Beitrag für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen“. Die Beiträge hängen vom wirtschaftlichen und sozialen Bedarf des Antragstellers ab. Da sie die Deckung des Grundwohnbedarfs bezwecken, unterliegen die betroffenen Wohnungen der sogenannten ‚Konventionierung‘ bzw. Sozialbindung. Abbildung 22 zeigt die Höhe an Finanzmitteln, die das Land im Laufe der Zeit zur Verfügung gestellt hat. Trotz fortschreitender Reduzierung der zur Verfügung stehenden Mittel, bleibt diese Maßnahme doch einer der Hauptpfeiler der Förderungspolitik, auch aufgrund des hohen Stellenwertes, den das Eigenheim in der Südtiroler Gesellschaft einnimmt bzw. der steigenden Anzahl an Eigenheimen.

Eine andere Maßnahme unterstützt die Haushalte, die sich an den Mietmarkt wenden. Bis zum Jahr 2013 gab es zwei verschiedene Mietbeihilfen: Das WOBI wies das Wohngeld zu, während die Sozialsprengel einen eigenen Beitrag entrichteten. Die zwei Arten von Leistungen richteten sich an dieselbe Zielgruppe und verfolgten auch dieselben Ziele. Daher wurden die zwei Beiträge von der Landesregierung zum „Mietbeitrag“ zusammengefasst.

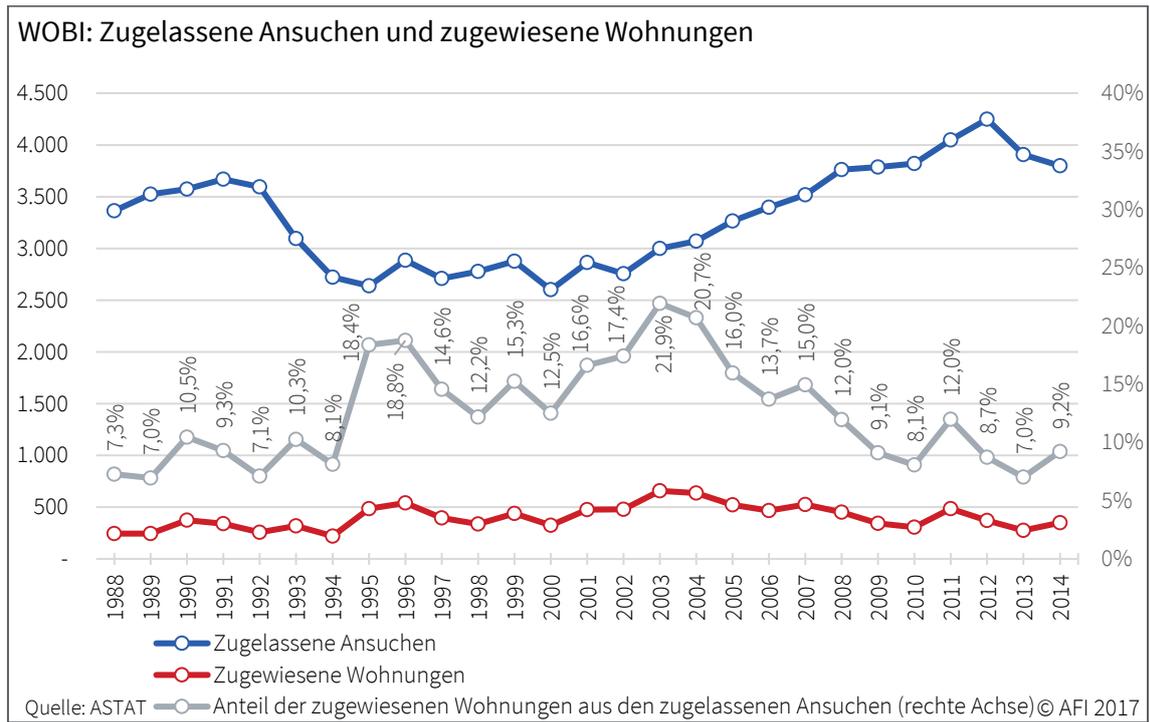
Abbildung 23



Die finanzielle Unterstützung für Haushalte in Mietwohnungen steigt seit 2006, abgesehen von einem 'Ausreißer' im Jahr 2011. Diese Zunahme zeugt nicht nur von der steigenden Aufmerksamkeit der Landesverwaltung für den Mietmarkt, sondern auch von den Schwierigkeiten, die infolge des Anstiegs des Mietpreisniveaus aufgetreten sind: Viele Haushalte nehmen öffentlichen Beihilfen in Anspruch, für welche sie die Voraussetzungen erfüllen.

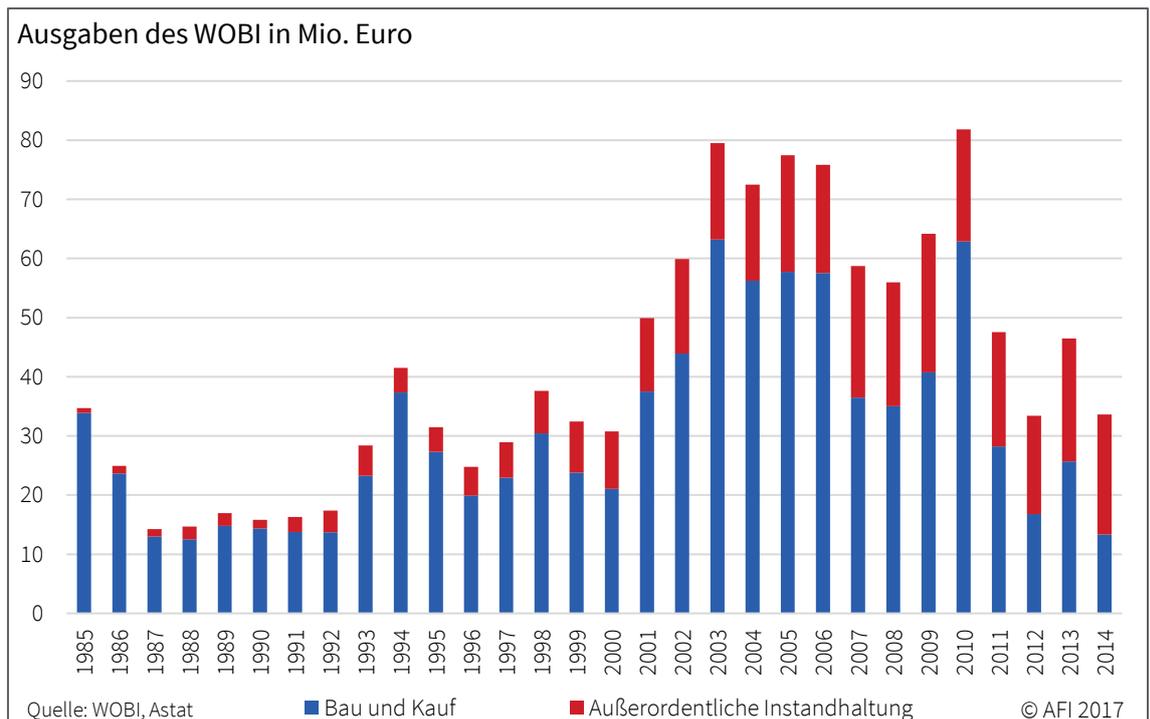
Auch die Zahl der Gesuche und Zuweisungen von WOBI-Wohnungen bestätigt einen höheren Bedarf von Seiten der Südtiroler Haushalte. Die im letzten Jahrzehnt zugelassenen Anträge sind - mit Ausnahme einer Abnahme in den Jahren 2013 und 2014 - im Vergleich zum vorhergehenden Jahrzehnt angestiegen.

Abbildung 24



Das WOBI ist allerdings nicht in der Lage, der zunehmenden Nachfrage gerecht zu werden - so münden bestenfalls etwa 20% der jährlichen Gesuche in einer Wohnungszuweisung. Die Schwierigkeiten des WOBI sind u.a. auch auf die Verwaltung eines immer größeren und älter werdenden Immobilienbestands zurückzuführen, der immer mehr Ressourcen für die außerordentliche Wartung und die Sanierung der Gebäude fordert (Abbildung 25). Zudem nimmt das Budget, das dem WOBI zur Verfügung steht, seit 2015 ständig ab.

Abbildung 25



2. Die Stellungnahmen der Interessenvertretungen

Seit der Veröffentlichung des ersten Entwurfs des neuen Landesgesetzes für Raum und Landschaft im September 2016, haben unterschiedliche Interessensvertretungen Beiträge zur Abänderung und Weiterentwicklung des Regelwerkes zur Südtiroler Wohnpolitik verfasst. Das folgende Kapitel bietet eine Übersicht der wichtigsten Beiträge. Aus redaktionellen Gründen werden diese mit Stand 27. März 2017 analysiert.

2.1 Kollegium der Bauunternehmer

Das Kollegium der Bauunternehmer hat als erstes seinen Vorschlag vorgebracht. Dieser beinhaltet starke Neuerungen im Regelwerk der Baugrundverteilung und der Wohnbauförderung. Das Kollegium schlägt vor, den Baugrund in Erweiterungszonen nicht mehr dem geförderten und konventionierten Wohnbau oder dem freien Markt zuzuweisen, so wie es heute die Verteilungskriterien auf Landesebene vorsehen, sondern den Gemeinden die Bestimmung der entsprechenden Anteile, innerhalb des vom Land festgelegten Rahmens, zu überlassen. Die Gemeinden könnten besser auf den Wohnbedarf der Ansässigen eingehen, indem sie 10 bis 70% der Kubatur dem Wohnbau mit Preisobergrenze nur für Ansässige, 10 bis 70% dem freien Markt für Ansässige und 10 bis 40% der freien Nutzung zuteilen.

Die Wohnungen mit Preisobergrenze sind im Vorschlag des Kollegiums der Bauunternehmer ein Bestand an Wohnungen mit festgelegten Verkaufs- und Miethöchstpreisen. Die Obergrenze wird von der Gemeinde mit Bezug auf die jeweilige Parzelle festgelegt und ist für die entsprechenden Kauf- und Mietverträge verbindlich. Diese Obergrenze sollte laut Vorschlag unbefristet gelten.

Durch die Einführung einer Obergrenze für die Mietwohnungen soll der Bau von Wohnungen für den Mietmarkt angeregt werden: Aufgrund der festgelegten Grenzen können die Investitionskosten und deren Tilgungsdauer berechnet werden.

Das Kollegium der Bauunternehmer schlägt zudem unterschiedliche Baudichten vor, je nachdem, ob die geplanten Wohnungen für den Markt mit oder ohne Preisobergrenze bestimmt sind: mit Preisobergrenze sollte die Baudichte $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ betragen, ohne Grenze hingegen $1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Ebenso sollte es möglich sein, im selben Gebäude unterschiedliche Wohneinheiten vorzusehen. Die höhere Dichte im Wohnbau mit Preisobergrenze würde die Errichtung von Dienstleistungsbereichen (Aufzüge, Gemeinschaftsbereiche, usw.) ermöglichen, ohne die Baumasse der Wohnungen mit unbegrenztem Preis zu beeinträchtigen.

Nach Ermittlung der Erweiterungszonen im Gemeindegebiet und Bestimmung der entsprechenden Bauquoten, kauft das Bauunternehmen die Grundstücke und baut dort Wohnungen, ohne Vermittlung durch die öffentliche Hand. Um den Bau der Wohnungen zu gewährleisten kann die Gemeinde öffentliche Mittel einsetzen: Erstes

Mittel ist die Planung. Die Gemeinde könnte als Alternative eine oder mehrere neue Erweiterungszonen vorsehen, damit der Wettbewerb zwischen den Eigentümern den Zugang zu einem Baugrund und somit den Bau der Gebäude entscheidet. Das zweite genannte Mittel, das nur im äußersten Fall eingesetzt werden sollte, ist die Enteignung des Baugrundes, um mit dem Bauvorhaben beginnen zu können.

Die Gemeinde soll auch dann zur Enteignung greifen können, wenn die Bauunternehmen die Anweisungen nicht befolgen oder die für den Bau der Immobilien vorgesehenen Fristen überschreiten. In solchen Fällen wird die Gemeinde den Baugrund enteignen und nach einer Lösung suchen, um die Errichtung der vorgesehenen Gebäude zu gewährleisten.

Der begrenzte Einsatz der Enteignung würde eine wirtschaftliche Ersparnis, aber auch einen reduzierten Verwaltungsaufwand für die öffentliche Verwaltung bedeuten, da die bürokratischen Auflagen zu Lasten der öffentlichen Hand wegfallen würden.

Der nur über den freien Markt geregelte Zugriff zum Baugrund dürfte laut Kollegium der Bauunternehmer zu einer Senkung des Grundstückspreisniveaus und demzufolge auch der Wohnungskosten führen. Zurzeit hängen nämlich die Kosten einer Wohnungseinheit etwa zu einem Drittel vom Grundstückspreis ab⁵. Mit seinem Vorschlag will das Kollegium genau diesen Kostenanteil beeinflussen.

Laut Kollegium der Bauunternehmer dürfte dabei die Bauqualität weiterhin hoch bleiben - zum einen durch die Auferlegung von Qualitätsstandards, wie zum Beispiel der KlimaHaus-Zertifizierung, zum anderen weil Wohnungen niedriger Qualität nur schwer am Markt verkäuflich wären. Dazu schlägt das Kollegium der Bauunternehmer auch vor ein „Pflichtenheft“ einzuführen, welches von Land und Gemeinde verfasst wird und Mindestqualitätskriterien beinhaltet, die von den Bauherren eingehalten werden müssen.

Ein weiterer Vorschlag von Seiten des Kollegiums der Bauunternehmer sieht vor, die Annullierung der Baukostenabgaben für Ansässige weiterzuführen. Aktuell übernehmen diese 15% der Baukosten. Um den Bau von Wohnungen mit Preisobergrenze zu fördern, wird die Einführung einer spezifischen Steuerermäßigung vorgeschlagen, die eventuell auch mit der Zweckbestimmung der Wohnung für den Mietmarkt verbunden werden könnte. Die restlichen Landesförderungen würden dann direkt die ansässigen Haushalte betreffen, die weiterhin den jetzigen Beitrag für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen erhalten würden.

Die Haushalte sollten laut Kollegium der Bauunternehmer die Möglichkeit haben selbst den Ort und die Art des Wohnens auszusuchen: also frei entscheiden ob sie sich an den Markt mit Preisobergrenze oder an jenen ohne Preisbindung wenden. Den einkommensschwachen Haushalten soll der Zugang zur Eigentumswohnung weiterhin mittels Schenkungsbeiträgen gewährleistet werden.

⁵ (ASTAT, Wohnungspolitik in Südtirol. Von der Angliederung an Italien bis 2008, 2010)

2.2 ConfCooperative - FederAbitazione

Während der Erstellung dieses Dokuments hat die Landesektion des Genossenschaftsverbandes „Confederazione delle Cooperative Italiane“, insbesondere der Verband der Baugenossenschaften Federabitazione (Federazione delle cooperative edilizie di abitazione), verschiedene Vorschläge ausgearbeitet. Hier wird auf den jüngsten Vorschlag eingegangen.

ConfCoop greift genau wie ARCHE im KVV den Hinweis des Verbraucherschutzes auf, auch für die Autonome Provinz Bozen ein System für die Beteiligung an der umwidmungsbedingten Wertsteigerung eines Grundstückes einzuführen. Vorbild wäre dabei das Münchner Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (von nun an kurz SoBoN). Das bayrische Modell teilt den wirtschaftlichen Gewinn unter den beteiligten Parteien - Gemeinde und Grundstückseigentümer - im Verhältnis von 2/3 und 1/3 auf. Der Eigentümer muss somit der Gemeinde 66% des Wertzuwachses entrichten, indem er Grundstücke abtritt, öffentliche Arbeiten leistet oder einen Geldbetrag zahlt.

ConfCoop schlägt vor, den Gemeinden die Hälfte der generierten Wertsteigerung zuzuführen. Die Gemeinden hätten somit ein Guthaben gegenüber dem Eigentümer des Baugrundes und könnten bis zu 50% des Bodens erwerben, der als Baugrund zum Marktpreis abgetreten wird. Um die Hälfte des Bodens zu erhalten, müssten die Gemeinden allerdings nicht nur das gesamte Guthaben einsetzen, sondern dem Eigentümer auch den Wert, den das Grundstück vor der Umwidmung hatte, entrichten. Sollte die Gemeinde entscheiden, einen geringeren Anteil des Grundstückes zu erwerben, könnte es hingegen zu einem Überschuss kommen, den der Grundstückseigentümer der Gemeinde durch die Abtretung und/oder Ausführung von Arbeiten bzw. schlussendlich durch eine Zahlung vergüten würde.

ConfCoop ist vom gesellschaftlichen Wert der Baugenossenschaften überzeugt und schlägt daher vor, einen Teil der auszuführenden Baukubatur den Baugenossenschaften vorzubehalten und eine spezifische zusätzliche Beihilfe für die städtebauliche Wiedergewinnung durch Genossenschaften einzuführen. Ganz im Sinne ihrer sozialen Wohnvorstellungen unterstützt ConfCoop zudem die neuen Wohnmodelle der Sharing-Economy, wie zum Beispiel das Co-Housing, die mit Programmen zur Entwicklung von Gemeinschaften verbunden werden können.

Wichtig sei auch, dass die Gemeinden den Wohnbedarf im eigenen Gebiet regelmäßig erheben, insbesondere den Bedarf an gefördertem Wohnbau.

2.3 Katholischer Verband der Werktätigen

Der KVV umfasst verschiedene Sektionen, so zum Beispiel die KVV-Jugend oder ARCHE im KVV, welche für die Unterstützung von Baugenossenschaften zuständig ist. In den letzten Monaten hat sich auch diese zum Thema Wohnpolitik zu Wort gemeldet.

Wie ConfCoop erachtet es auch ARCHE für notwendig, in Südtirol ein ähnliches System wie die SoBoN in München einzuführen. Da sich die Vorschläge der beiden

Verbände in diesem Punkt sehr ähnlich sind, verweisen wir für eine genauere Beschreibung auf das Punkt 2.2.

Der KVV hat genau wie ConfCoop verschiedene Vorschläge gemacht, bevor er die SoBoN ins Gespräch gebracht hat. Somit bietet KVV Arche auch Vorschläge für den Fall, dass das jetzige Auf- und Verteilungssystem von Erweiterungszonen beibehalten wird. Einige davon wären aber auch im Fall der Einführung eines SoBoN-ähnlichen Systems durchaus anwendbar.

Ein Vorschlag betrifft die Möglichkeit, bis zur Hälfte des für den geförderten Wohnbau vorgesehenen Baugrundes für die Errichtung von Mietwohnungen mit zwanzigjähriger Bindung an den Landesmietzins zu verwenden. Außerdem sollten die Gemeinden die Möglichkeit haben, besonderen Sozialkategorien, wie zum Beispiel den Senioren oder jungen Ehepaaren, Anteile des öffentlichen Immobilienkapitals zuzuweisen, um somit besonderen Anforderungen gerecht zu werden.

Wichtig ist für den KVV auch der Zugang zu bislang nicht bebaubaren Grundstücken, spezifisch den Flächen der Staatsdomäne, die heute nicht genutzt werden. Diese sollten den Gemeinden zum Preis des landwirtschaftlichen Grüns abgegeben werden.

Ein weiteres vom KVV aufgegriffenes Thema sind die öffentlichen Ausgaben für das Bauland. Für den konventionierten Wohnbau wird eine Höchstgrenze an Ausgaben pro Kubikmeter in Höhe von 100 € und für den geförderten Wohnbau von 120 € für maximal 350 m³ pro Wohneinheit vorgeschlagen. Das entspricht einer maximalen Ausgabe für die öffentliche Hand von jeweils 35.000 und 42.000 €. Außerdem müssten der Kauf von Baugrund und die Erschließungsarbeiten zu 50% finanziert werden. Was die Beiträge für die Abzahlung der Zinsen von Darlehen betrifft, sollten sie auf einen Zeitraum von zwanzig Jahren beschränkt und jedes Jahr aufgrund von sozioökonomischen Kriterien angepasst werden. Alle Förderungen hätten der Sozialbindung zu unterliegen, die wieder auf zwanzig Jahre anstatt der jetzigen zehn Jahre angehoben werden sollte, und sich auf die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen stützen.

Der KVV schlägt weiters die Überarbeitung der Mechanismen für die Zuweisung nach Punktezahl für WOBI-Wohnungen vor. Die Ranglisten sollten die soziale Kompetenz der Haushalte berücksichtigen und als zusätzlichen Wert innerhalb des geförderten Wohnbaus einen „sozialen Mix“ gewährleisten.

Im Zusammenhang mit den WOBI-Wohnungen unterstützt der KVV den Vorschlag, Teil des öffentlichen Wohnbauvermögens für die Sozialmiete zu bestimmen. Diese Wohnungen sollten an Personen vermietet werden, welche die Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau erfüllen, dabei soll der Mietzins einkommensabhängig sein. Was die Festlegung der Sozialmiete und im Allgemeinen des Landesmietzinses betrifft, sollte anstatt der Anwendung eines landesweit einheitlichen Mietpreises die spezifische Situation am Standort der Mietwohnung bewertet werden.

Mit Bezug auf den Mietmarkt schlägt der KVV vor, die leerstehenden Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen und somit das Angebot zu erweitern. Dafür könnte man sich auf das Vorarlberger Beispiel stützen. Dort gewährleistet der österreichische Staat die Vermietung von Wohnungen ohne jegliches Risiko für den Vermieter dank

der Vermittlung über die gemeinnützige Gesellschaft VOGEWOSI, die zu 70% Eigentum des Landes Vorarlberg ist. An die VOGEWOSI wenden sich die Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten möchten. Die Gesellschaft sichert dem Vermieter eine monatliche Zahlung zu, auch wenn die Wohnung nicht belegt ist, kümmert sich zudem um die bürokratischen Auflagen und deckt alle risikobehafteten Situationen im Zusammenhang mit der Vermietung ab. Die Wohnungen, die der VOGEWOSI zur Verfügung stehen, werden dann zu einem Mietpreis vermietet, der unter dem Marktstandard liegt (so beträgt zum Beispiel der Mietpreis der VOGEWOSI nur 80% des marktüblichen Preises). Das System des „sicheren Vermietens“ bietet dem Vermieter verschiedene Sicherheiten und fördert seine Bereitschaft, die eigenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auch der Mieter genießt verschiedene Vorteile.

Abschließend schlägt der KVV noch vor, die Wohnungen des konventionierten Wohnbaus genau wie die Hauptwohnungen von der GIS zu befreien.

2.4 Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol

Das Institut für den sozialen Wohnbau der Autonomen Provinz Bozen verwaltet auf Landesebene den Großteil der öffentlichen Wohnungen. Die Wohnungen werden gebaut, um den Grundwohnbedarf der schwächsten sozialen Schichten zu decken. Das WOBI schlägt nach dem Vorbild eines Projektes des Tiroler Wohnbauinstituts vor, Teile seines Vermögens der Sozialmiete zuzuweisen.

Bei der Sozialmiete wird der Mietzins aufgrund der sozioökonomischen Lage des Haushaltes festgelegt und beträgt zwischen 4 € und 9 € pro Quadratmeter. Die Zugangskriterien würden im Vergleich zu den jetzigen Kriterien „weicher“ ausfallen, um neue Bevölkerungsschichten anzusprechen. Ziel dieses Vorschlages ist es, auf einen heute stagnierenden Markt einzuwirken, dabei ein größeres Angebot an Mietwohnungen zu schaffen und die soziale Zusammensetzung der eigenen Mieter zu vermischen, um eine „Ghettobildung“ zu vermeiden. In diesem Sinne möchte das WOBI für den Zugang zu den Wohnungen auch die soziale Kompetenz der Haushalte bewerten. Auch das WOBI blickt interessiert auf die Möglichkeit, Staatsareale zu bebauen.

2.5 ArbeitnehmerInnen in der SVP

Die Vorschläge der Sozialgremien der SVP betonen vor allem die Notwendigkeit, die soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten. Dazu kann auch das neue Landesgesetz für Raum und Landschaft als zentrales Mittel der Wohnpolitik beitragen. Laut Sozialgremien sollte das neue Gesetz den Bau von Wohnungen für Ansässige zu erschwinglichen Preisen ermöglichen. Um dieses Ziel zu erreichen schlagen die Gremien eine Beteiligung der öffentlichen Hand an der aus der Umwidmung des Grundstückes entstehenden Wertsteigerung vor. Diese Beteiligung könnte eingelöst werden, indem den jeweiligen Eigentümern die Kosten der Erschließungsarbeiten der Grundstücke angelastet werden und somit nicht mehr von der öffentlichen Hand getragen bzw. auf die zukünftigen Mieter abgewälzt werden müssen.

Die Sozialgremien sind zudem der Auffassung, dass der Zugang zu den Beiträgen für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen allen Bürgern zugesichert werden sollte, unabhängig von der sozioökonomischen Lage. Die Beiträge würden in der Form und in dem Umfang ausgezahlt, die den Bedürfnissen der beantragenden Haushalte entsprechen.

Was den geförderten Wohnbau betrifft, schlagen die Gremien die Nutzung der alten Baukubatur in den Altstädten und die Einführung der vom WOBI vorgebrachten Sozialmiete vor.

2.6 Jugendvertreter

Die Südtiroler Jugend hat verschiedene Vorschläge eingebracht, die vor allem die eigene Sozialgruppe betreffen. Ziel ist es, die Wohnsituation der jungen Menschen zu verbessern, die auf dem freien Markt nur schwer Zugang zu erschwinglichen Wohnungen finden. In diesem Unterkapitel sind die Vorschläge einiger Vertretungen wiedergegeben, nämlich der KVW-Jugend, der Jungen Generation (JG) in der SVP, des Südtiroler Jugendringes (SJR) und der Jugendabteilung des Autonomen Südtiroler Gewerkschaftsbundes (ASGB).

Für die SJR ist die Einführung neuer Wohnmodelle und die Umänderung des Wohlfahrtssystems wichtig. Den jungen Erwachsenen muss Zugang zu einer Wohnung gewährleistet werden. Dazu bedarf es spezifischer Mittel, die auch im fortgeschrittenen Alter noch attraktiv sein sollen.

Um den Übergang vom Herkunftshaushalt in eine eigene Wohnung zu fördern, schlägt der SJR vor, auch den jungen Menschen sofort den gesamten Mietbeitrag zu gewähren, anstatt ihn im ersten Vertragsjahr zu halbieren⁶.

Ein zweiter Vorschlag betrifft das WOBI und hat auch die Zustimmung des WOBI-Präsidenten Heiner Schweigkofler⁷ gefunden, nachdem er ihm von der JG in der SVP (Mitglied des SJR) vorgestellt worden ist. Es handelt sich dabei um eine spezifische Rangordnung für junge Menschen, die um eine Wohnung des Instituts ansuchen, genauso, wie es bereits bei den Übersechzigjährigen der Fall ist.

Für den Zugang zu öffentlichen Wohnbeiträgen schlägt der SJR vor, den jetzigen Bezug auf die Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (ab nun kurz EEVE) neu zu regeln, um den jungen Menschen einen erleichterten Zugang auf die Förderungen zu sichern. So ist der SJR zum Beispiel der Auffassung, dass die für den Kaufbeitrag erforderliche Punktezahl (20 Punkte) oder jene für einen Neubau (23) zu hoch sind, vor allem, weil das jetzige Prinzip nur jenen Gesuchstellern eine Förderung gewährt, die eine Mindestpunktezahl erreichen. Ein Großteil der Punkte ist zudem von der „Ansässigkeitsklausel“ abhängig, die bis zu 11 Punkte zuteilt - allerdings nur ab dem Alter von 28 Jahren, wodurch die jungen Menschen natürlich benachteiligt

⁶ Dieser Vorschlag wurde kurz vor der Veröffentlichung dieser Studie im zuständigen Gesetzeskörper aufgenommen; siehe Beschluss der Landesregierung 825/2017

⁷ Vgl. (stol, 2017)

werden. Der SJR schlägt zudem vor, die wirtschaftliche Lage des Haushaltes nicht nur aufgrund der vorhergehenden Jahre und der jetzigen Situation zu bewerten, sondern auch eine mehrjährige Vorschau über die zukünftigen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Schließlich möchte der SJR das Gewicht des Startkapitals reduzieren und die Schwelle des Faktors der wirtschaftlichen Lage (FWL) erhöhen, um auch die Familien der ‚Mittelschicht‘ einzuschließen.

Damit würde sich die Berechnung der EEVE für alle Bürger ändern, mit potentiellen Vorteilen für alle, wobei das angestrebte Ziel, junge Menschen vor einer Benachteiligung in Schutz zu nehmen, vorrangig bleibt. Der SJR hofft im Hinblick auf den Zugang zu den Förderungen auch auf die Wiedereinführung der Sonderkategorie „junge Ehepaare“.

Ein Vorschlag, der nur zum Teil mit dem Wohnen verbunden ist, betrifft hingegen die Erklärung über die Zugehörigkeit oder die Zuordnung zu einer Sprachgruppe, die für die Nutzung jeglicher Förderungsmaßnahme erforderlich ist. Zurzeit bedarf es für die Erklärung, die nicht in der Wohngemeinde ausgestellt werden kann, einer langen Bearbeitungszeit (18 Monate). Durch die Wiedereinführung dieses Dienstes in den Gemeinden würden die Wartezeiten verkürzt und somit der Zugang zu den Beiträgen auch für die jungen Antragsteller erleichtert.

2.7 Bewertung der Vorschläge

2.7.1 Wohnbauzonen unterteilen

Die Gemeinden regeln die Bautätigkeit über die Bauleitpläne, die im Rahmen der staatlichen Richtlinien, in Südtirol unter Berücksichtigung der Landesvorgaben, erstellt werden. Dabei werden die Bauzonen je nach Tätigkeit, die dort abgewickelt werden soll, unterschieden. So gibt es z.B. Gewerbebezonen, Zonen für Anlagen von allgemeinem Interesse und öffentliche Dienste und Wohnbauzonen. Letztere sind wiederum in Unterkategorien eingeteilt, um die verschiedenen Zonen der Ortschaften aufgrund ihrer Merkmale und Bedürfnisse unterscheiden zu können. Die Bauleitpläne sind das Mittel, um die Entwicklung und die städtebauliche Ausdehnung zu überwachen. Sie gewährleisten aber auch die Erhaltung einer gebietsgerechten Landschaft.

Zurzeit werden sehr strenge Kriterien für die Aufteilung der ausgeschriebenen Baugrundstücke angewandt. Damit soll eine sozial ausgeglichene Verteilung der Wohnbauzonen gewährleistet werden. Im Fall von Erweiterungszonen müssen die Gemeinden 60% des Baulandes dem geförderten Wohnbau und 24% dem konventionierten Wohnbau zuweisen; die restlichen 16% sind dem freien Markt überlassen. Die Zonen für den geförderten Wohnbau sind nur Personen zugänglich, die bestimmte sozioökonomische Voraussetzungen erfüllen. Wer in solchen Zonen baut, genießt Förderungen für den Kauf des Baugrundes. Für die konventionierten Anteile gelten keine besonderen Zugangskriterien, dafür sind auch keine Förderungen für den Erwerb des Grundstückes vorgesehen. Für beide Zonen ist hingegen die Beantragung eines Schenkungsbeitrages für den Bau einer Wohnung für den Grundwohnbedarf möglich, wobei der Beitrag aufgrund der sozioökonomischen

Lage des Antragstellers berechnet wird. Wohnungen, welche in diesen zwei Zonen gebaut wurden, unterliegen zehn Jahre lang der Sozialbindung (Konventionierung), die die Verwendung für den Grundwohnbedarf sicherstellt und genaue Regeln für die Nutzung, den Verkauf und die Miete festlegt. Die Sozialbindung sorgt dafür, dass die gewährten Förderungen den vorgesehenen Zweck erfüllen, und trennt somit den Markt der Wohnungen für den Grundwohnbedarf vom Markt der Wohnungen für „Erholung“ und Fremdenverkehr. Damit wird die Gefahr der Spekulation für den Wohnbau mit Sozialbindung ausgeschaltet. Die zurzeit geltende zehnjährige Sozialbindung macht die Investition im Vergleich zur vorhergehenden zwanzigjährigen Bindung wesentlich sicherer, da die Wohnung innerhalb kürzerer Zeit ohne Preis- und Nutzungsvorgaben vermietet oder verkauft werden kann. Dabei werden kaum getrennte Märkte geschaffen, da die Immobilien viel langlebiger sind als die Dauer der Sozialbindung. Daher ist die jetzige Sozialbindung auch kaum eine Lösung, um den auf den Wohnmarkt ausgeübten Druck zu verringern.

Sozialgerechte Bodennutzung

Das Modell der „sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) wurde in München entwickelt und wird dort seit 1994 angewandt. Die Grundüberlegung dieses Modells ist, dass die Festlegung neuer städtebaulicher Erweiterungszonen eine politische Handlung ist und die öffentlichen Körperschaften daher am Gewinn, der aus dieser Umwidmung entsteht, teilhaben sollten.

Die SoBoN sieht vor, dass dem Grundstückseigentümer mindestens ein Drittel der Wertsteigerung zusteht, sofern der restliche Gewinn für die Erfüllung einiger Auflagen der Gemeinde verwendet wird. Dazu gehören zum Beispiel der Bau von Zufahrtsstraßen, die Schaffung von Grünflächen oder die Ausführung von primären und sekundären Infrastrukturen, die dann Eigentum der Gemeinden sind. Außerdem muss der Bauunternehmer auf 30% der „Geschoßfläche“ Wohnungen für den geförderten Wohnbau errichten. Sollten die zwei Drittel des Wertzuwachses für die Deckung dieser Auflagen nicht ausreichen, wird die öffentliche Körperschaft diese ergänzen und damit den Gewinnanteil des Eigentümers sicherstellen; sollte es hingegen zu einem Gewinnüberschuss kommen, so steht dieser dem Eigentümer zu.

ConfCooperative und ARCHE im KVV haben sich bei der Ausarbeitung ihrer Vorschläge für das neue Landesgesetz auf das SoBoN-Modell berufen. Das Hauptziel ist, diesen Wertzuwachs, der aufgrund der Umwidmung der Grundstücke entsteht, zu nutzen, um die Kosten der Bauzonen für den geförderten Wohnbau zu senken. Diese Vorschläge sehen vor, dass die Hälfte des so erzeugten Gewinns der Gemeinde zugutekommt, die ihn in Form von Baugrund, Arbeiten oder Zahlung erhalten kann.

Um der Gemeinde den Erwerb von Baugrund sicherzustellen, steht ihr ein Vorkaufsrecht auf der Hälfte des Baugrundes zu. Der Baugrund wird durch Abzug des Marktwertes von dem der Gemeinde reservierten Gewinnanteil verrechnet. Da es sich um den Marktwert von Baugrund handelt, kann es auch vorkommen, dass der Gewinnanteil der Gemeinde nicht ausreicht, um die Kosten des Grundstücks zu decken: In einem solchen Fall wird die Gemeinde für die Differenz aufkommen. Der so erhaltene Baugrund kann für den geförderten Wohnbau verwendet werden. Wer

die Bauprojekte ausführt, erhält somit eine beachtliche Kürzung der Spesen, mit der Folge, dass der Endpreis der Wohnungen für den geförderten Wohnbau beträchtlich sinkt.

Sollte die Gemeinde nicht ihren gesamten Gewinnanteil für den Kauf von Baugrund verwenden, wird ihr der Rest ausgezahlt oder durch die Abtretung von fertiggestellten Arbeiten (primäre oder sekundäre Infrastrukturen) desselben Wertes beglichen. Auf jeden Fall muss die Lösung aus Transparenzgründen rechtzeitig festgelegt und vereinbart sowie in die Bauleitpläne eingefügt werden.

Fast alle Stakeholder des Bausektors nennen das Preisniveau der Grundstücke als Hauptgrund für die hohen Wohnungspreise in Südtirol. Daher ist dies eine der wesentlichen Stellschrauben, an denen gedreht werden muss. Eine Südtiroler „SoBoN“ würde das Kapital aus genau diesem Markt, also jener der Grundstücke, „beheben“ und ihn als Transferleistung in den geförderten Wohnbau einführen, wobei dieser finanziell für die gesellschaftlichen Schichten mit dem höchsten Bedarf zugänglicher wird.

Die jetzigen rechtlichen Bestimmungen sehen vor, dass die öffentliche Körperschaft Zugang zu 60% der Fläche der neuen Erweiterungszonen hat, indem sie eine Enteignungsvergütung zahlt, die unter dem Marktwert festgelegt ist. Auf diese Weise beteiligt sie sich am Wertzuwachs des Baugrundes, aber nur an 30% des Gewinns, der durch die neue Umwidmung des gesamten Grundstücks entsteht. Mit der SoBoN würden die Grundstückseigentümer somit auf einen Teil des Gewinns verzichten, der bisher aufgrund des verwendeten Modells zu erwarten ist.

Letztendlich genießen die Vorteile, welche das Münchner Modell mit sich bringt, also die Herabsenkung der Kosten für den geförderten Wohnbau, jene Haushalte denen der Zugang zum geförderten Wohnbau gewährleistet wird: die Institute für den Sozialwohnbau, die Baugenossenschaften und jene, die ihr Eigenheim selber bauen. Diesen Personen wird zudem durch das Vorkaufsrecht der Gemeinden ein privilegierter Zugang zu den Grundstücken garantiert, was wiederum eine Senkung der Gesamtkosten zu Lasten des Bauunternehmens zur Folge hat. Damit werden auch die Bautätigkeiten im Bereich des geförderten Wohnbaus angekurbelt.

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die SoBoN nur jene Baugrundstücke erschwinglicher sein lässt, die für den geförderten Wohnbau bestimmt sind - andere sind davon ausgeschlossen. Die Entwicklung des Preisniveaus der Grundstücke für den nicht geförderten Wohnbau hängt von der Angebotsmenge ab. Bleibt diese gleich, wird der Abstand im Preisniveau zwischen den zwei Märkten weiter zunehmen. Um unverhältnismäßig große wirtschaftliche Nachteile für Privatpersonen und Haushalte zu vermeiden, welche nur knapp die sozioökonomischen Kriterien für den Zugang zum geförderten Wohnbau nicht erfüllen, müssen Stufen eingeführt werden, die eine gewisse Verhältnismäßigkeit sichern.

Die Auswirkungen dieses Modells auf den Mietmarkt, der in Zukunft immer wichtiger sein wird, hängen von der Definition und Regelung des geförderten Wohnbaus und seiner Kriterien (für Zugang, Bautätigkeit, Konventionierung) ab. Dazu hat aber bislang niemand Stellung bezogen. Sollte es möglich sein, „geförderte“

Mietwohnungen zu bauen, würde die Steigerung des Angebots am Mietmarkt begünstigt werden.

Wohnbau in den Genossenschaften

ConfCoop schlägt zusätzlich zu einer Südtiroler SoBoN vor, den Baugenossenschaften einen bislang nicht genauer definierten Teil der Baukubatur zuzuweisen. Da die Genossenschaften die Kosten auf mehrere Wohnungen verteilen, und somit Skaleneffekte nutzen, ohne einen Gewinn zu bezwecken, könnte, wenn ihnen ein Anteil vorbehalten wird, die Anzahl der Wohnungen zu geringeren Preisen steigen. Je nach Zone, in der dieser Anteil liegt, wird auch klarwerden, welche sozioökonomische Schicht der Gesellschaft einen Nutzen daraus zieht. Wenn es sich um einen Anteil der Zone des geförderten Wohnbaus handelt, wird die soziale Auswirkung nicht besonders groß sein; in anderen Zonen käme es hingegen zu einem Sozialtransfer.

ConfCoop schlägt zudem vor, den Wohnbedarf regelmäßig zu erheben. Dies sei für die Planung der städtebaulichen Entwicklung und die bedarfsgerechte Zuweisung der Mittel nützlich. Auch der freie Markt bedarf möglichst vieler Informationen, konzentriert sich dabei jedoch eher auf die Preisgestaltung als auf den Wohnbedarf.

Preisobergrenze

Ein weiterer Vorschlag im Zusammenhang mit der Auf- und Verteilung des Baugrundes in Erweiterungszonen würde das heutige System vollkommen erneuern: Vorgeschlagen wird die Reservierung eines Anteiles des Baugrundes für den Bau von Wohnungen, für welche eine Preisobergrenze definiert wird. Nach der Umwidmung erfolgt der Kauf/Verkauf von Baugrund ausschließlich nach den Regeln der freien Marktwirtschaft, mit einer direkten Verhandlung zwischen Eigentümer und Bauherr. Ziel dieses Vorschlages ist es, den geförderten Markt, der heute den natürlichen Personen, Familien und den Non-Profit-Organisationen vorbehalten ist, auf alle Akteure der Bauwirtschaft auszudehnen und alle unternehmerischen Risiken eines Bauprojektes auf den Bauherren zu übertragen. Dieser Vorschlag stammt vom Kollegium der Bauunternehmer.

Der Baugrund der neuen Erweiterungszonen würde in zwei Teile geteilt, von denen einer für die Ansässigen und der andere für den freien Markt bestimmt sind. Die Höhe der beiden Anteile wird von der Gemeinde im Bauleitplan festgelegt. Mit dieser Aufteilung wird dasselbe Ziel wie mit dem jetzigen Verteilungssystem angestrebt, nämlich den Wohnungsmarkt für Ansässige von jenem für Freizeit oder Fremdenverkehr zu trennen. Eine langfristige Teilung dieser beiden Märkte könnte mehr Wohnraum für den Grundwohnbedarf sichern, insbesondere in den tourismusintensiven Gemeinden. Durch die Trennung der Märkte könnte der Einfluss des Zweitwohnungsmarktes auf das Preisniveau des Wohnungsmarktes für Ansässige sinken.

Innerhalb der Zonen für Ansässige würde die Baukubatur in zwei Bereiche aufgeteilt: ein Teil wäre für Wohnungen bestimmt, die allein den Marktgesetzen folgen, ein anderer Teil hingegen für Wohnungen, die einer Miet- und Kaufpreisobergrenze unterliegen. Die jeweilige Gemeinde würde den Höchstpreis pro m², zu dem die

Wohnungen verkauft oder vermietet werden können, ohne „Verfallsfrist“ festlegen, und die Mindestqualitätsstandards für solche Wohnungen regeln.

Ein „fixer“ Höchstpreis für das Bauvolumen mit Preisobergrenze, sowie die „fixen“ Planungs- und Baukosten einer Wohnung zwingen die Bauherren dazu, die Kosten auf so viel Wohnraum wie nur möglich zu verteilen bzw. auf die Wohnkosten einzuwirken, um die Preisobergrenze einhalten zu können. Der Bauunternehmer wird maximal die Differenz zwischen Höchstpreis (unter Berücksichtigung der Preisobergrenze) und der Realisierungskosten bezahlen, um den Baugrund zu erwerben.

Auf dem freien Markt werden die Preise durch Angebot und Nachfrage geregelt. Dies gilt natürlich auch für die Grundstücke, auf denen Wohnungen mit Preisobergrenzen gebaut werden sollen. Um die Preisobergrenze nicht zu überschreiten, ohne die restlichen Ausgabeposten anzutasten, muss das Preisniveau des Baugrundes sinken. Dies kann nur durch ausreichendes Angebot gewährleistet werden, was aber nur dann möglich ist, wenn die Gemeinden auch weiterhin ausreichend Baugrund ausweisen. Dies steht im Gegensatz zum jetzigen System, bei dem die Gemeinden zuerst auf ein Interesse an neuem Baugrund warten, um neue Erweiterungszonen auszuschreiben. Es widerspricht auch dem neuen Landesgesetz für Raum und Landschaft, das der Wiederverwendung und Wiedergewinnung von Bausubstanz Vorrang gibt und die neuen Erweiterungszonen nur als letztmögliche Lösung vorsieht. Obwohl die Wiederverwendungs- und Wiedergewinnungszonen sicherlich eine interessante Reserve darstellen, können sie nur für eine bestimmte Zeit als konkurrierendes Angebot dienen; es wird unumgänglich sein, neue städtebauliche Erweiterungszonen auszuweisen, wenn das Preisniveau beibehalten werden soll. Die öffentlichen Körperschaften werden daher ein Gleichgewicht suchen müssen, um beiden Anforderungen - Einschränkung des Bodenverbrauchs und Senkung der Preise - gerecht zu werden und somit die Realisierbarkeit von Wohnungen mit Preisobergrenzen zu gewährleisten. Vor allem größere Gemeinden werden statistische Schätzkompetenzen und -kapazitäten brauchen um den Preisverlauf und den Bedarf an Wohnungen mit Preisobergrenze beobachten und prognostizieren zu können, um die Bautätigkeiten im eigenen Gebiet zu planen. Ein großes Angebot an Baugrund ist auch eine Möglichkeit um das *Freeriding* von Grundstückseigentümern zu verhindern. Die Konkurrenz zwischen verschiedenen Grundstücken würde die Eigentümer davon abhalten, ihren Baugrund erst in einem preislich vorteilhafteren Moment zu bebauen. Diesem Problem kann begegnet werden, indem Grundstücke, welche in einer gewissen Zeitspanne nicht bebaut wurden, enteignet werden.

Auf den Grundstücken mit Preisobergrenze kann jeder bauen, der die vorgesehenen Qualitätsvoraussetzungen erfüllt. Dem entgegengesetzt sind zurzeit die Zonen für den geförderten Wohnbau nur natürlichen oder juristischen Personen ohne Gewinnabsichten vorbehalten. Das Kollegium der Bauunternehmer geht davon aus, dass juristische Personen den Bau mit Preisobergrenze als eine Möglichkeit neuer Gewinne ansehen, daher auch große Investitionen tätigen und den Sektor antreiben. Die Verbraucher wären trotzdem noch geschützt, da die Preisobergrenze auf keinen

Fall überschritten werden dürfte. Die Verantwortung dafür würde beim Bauherren liegen, der im Falle eines Anstiegs der Baupreise die Mehrkosten alleine zu decken hätte. Die Unternehmerrisiken würden somit zum Schutz der Endnutzer auf den Bauherren abgewälzt.

In einem freien Marktsystem bestimmen Wirtschaftskriterien, wer Zugang zu einer Eigentumswohnung hat und wer nicht. Trotz der Flexibilität dieses Systems und seiner Fähigkeit, sich an neue Bedürfnisse bzw. an gesellschaftliche Veränderungen anzupassen, ist seine Tauglichkeit als Mittel zur Behebung von sozioökonomischen Ungleichheiten zweifelhaft. Die Einführung einer Preisobergrenze für einen gewissen Anteil an Wohnungen soll möglichst vielen Personen den Zugang zur Eigentumswohnung ermöglichen: Es handelt sich somit um ein System der sozialen - wenn auch nur indirekten - Umverteilung und Ausgleichung von wirtschaftlichen Ungleichheiten. Durch die Einführung der Preisobergrenze wird ein Markt definiert, der sich preislich, von der Preisobergrenze, nach unten entwickelt. Auf einem begrenzten Wohnmarkt kosten zwar die Wohnungen mit den besten Merkmalen immer noch am meisten, überschreiten jedoch nicht die festgelegte Grenze. Das bedeutet: Wirtschaftlich benachteiligte Personen müssen immer noch auf bestimmte Qualitätsmerkmale verzichten, die den Wohlhabenderen vorbehalten sind. Dafür genießen sie aber zumindest Zugang zu einer Eigentumswohnung, was aufgrund ihrer finanziellen Lage auf dem freien Markt nicht möglich wäre.

Ein Teil dieser Ungleichheit wird auch durch öffentliche Subventionen ausgeglichen, wie zum Beispiel durch den Mechanismus der Schenkungsbeiträge, der auch im Modell des Kollegiums der Bauunternehmer vorgesehen ist; beim Einsatz dieser Mittel bedarf es jedoch höchster Vorsicht, da sie einen Anstieg des Preisniveaus begünstigen und somit die gewünschte Wirkung verfehlen. Dies gilt auch auf einem Markt mit Preisobergrenzen, wo sich die Preise der Wohnungen immer mehr der Höchstgrenze nähern.

Das Kollegium der Bauunternehmer erwartet sich, dass der Markt mit Preisobergrenze auch das Preisniveau auf dem freien Markt beeinflusst. Wohnungen mit Preisobergrenze seien nämlich für jedermann zugänglich, unabhängig vom wirtschaftlichen und sozialen Status: daher stünden Wohnungen mit gedeckeltem Preis und jene am freien Markt in Konkurrenz zueinander, wonach sich der Preis angleichen müsste. Diese Schlussfolgerung ist zwar korrekt, doch würde die Einführung einer Preisobergrenze das Angebot von Luxusausführungen einschränken. Der Markt für Wohnungen mit Preisobergrenze wäre somit wiederum klar vom „freien“ Markt getrennt und differenziert. Um diese Segmentierung zu vermeiden ist es notwendig ein System einzuführen, das den Einfluss von Luxusausführungen auf den Wohnungswert verhindert. Somit bestünde der einzige Unterscheidungsfaktor der zwei Märkte aus der Möglichkeit, den Mehrwert der Luxusausführungen im Fall von Weiterverkauf auch anrechnen zu können. Man kann also nicht von einer perfekten Konkurrenz sprechen. Jeder Mensch denkt wie ein *Homo oeconomicus* und wählt die Alternativen je nach finanzieller Möglichkeit. Er wird nur dann die Wohnung mit gedeckelten Preisen in Betracht ziehen, wenn die Anschaffungskosten für Luxusausführung kleiner sind als die Ersparnis, die sich

durch den Bau in dieser Zone ergibt. Die Möglichkeit der Einflussnahme auf das allgemeine Preisniveau ist somit klar eingegrenzt.

Um Einfluss auf das Wohnungspreisniveau zu nehmen, kann die öffentliche Verwaltung die Baudichte erhöhen. Ist im Bauleitplan eine höhere Dichte vorgesehen, kann der Bauunternehmer die Investition in den Grund auf eine größere Anzahl an Wohnungen verteilen und somit den Kostenpunkt pro Wohnung senken. Eine höhere Dichte wirkt jedoch landschaftliche und, wenn die Baudichte nur in Zonen mit Preisobergrenze vorgesehen wird, soziale Fragen auf, über die die Politik entscheiden muss. Wird die Baudichte ausschließlich in Zonen mit Preisobergrenze erhöht, so besteht die Gefahr, dass die Kluft zwischen Familien von unterschiedlicher Lebensqualität je nach Wirtschaftslage der Haushalte, größer wird. Familien mit geringeren Möglichkeiten wären gezwungen, in dichter bebauten Zonen zu leben. Hier muss die Politik das Gleichgewicht, zwischen dem Bedarf an sozialer Gerechtigkeit und der Notwendigkeit die Baukosten zu senken, suchen, wobei die Baudichte in allen Wohnzonen gleich sein sollte.

In ein und derselben Bauzone zwei verschiedene Arten von Wohnungen (mit freiem Preis oder mit Preisobergrenze) vorzusehen, die sich nur in der Baumasse unterscheiden, ermöglicht eventuelle Verluste im Bau der Wohnungen mit Preisobergrenze durch eine höhere Gewinnmarge bei den anderen Wohnungen auszugleichen. Hier sollte aber auch die Schwierigkeit einiger Gruppen ohne Gewinnabsichten (Genossenschaften, einzelne Haushalte oder Haushaltsgruppen) berücksichtigt werden, die trotz des Vorteils, dass sie mit der Bautätigkeit keinen Gewinn herauschlagen müssen, dennoch genügend große Projekte abwickeln müssen um die Querverteilung der Kosten auch ausschöpfen zu können. Sollte es außerdem zur Preisangleichung der Grundstücke kommen, die vom Kollegium der Bauunternehmer erwartet wird, würde diese Möglichkeit vom Fehlen einer Preisdifferenz untergraben werden.

Der Vorschlag des Kollegiums der Bauunternehmer für das Landesgesetz für Raum und Landschaft sieht vor, dass sich die öffentliche Hand nicht mehr um die Verteilung der Grundstücke durch Enteignung kümmert. Die Bauherren würden die Grundstücke direkt am freien Markt kaufen, womit das bisher hauptsächlich eingesetzte Mittel der Enteignung nur in einzelnen Fällen zum Einsatz kommen würde. Auf diese Weise - so das Argument der vorschlagenden Seite - käme es zu einer beachtlichen Einsparung bei den Baugrundkosten: Einerseits spart die öffentliche Hand am Verwaltungsaufwand und an den Enteignungsvergütungen, andererseits würden die Grundstücke miteinander konkurrieren und das Preisniveau sinken. Diese Ziele könnten wahrscheinlich aber nur mit Einschränkungen in der sozialen Gerechtigkeit umgesetzt werden. Zudem bestünde das Risiko, dem Wohnbau aus Einträglichkeitsgründen mehr Baugrund als unbedingt erforderlich zuzuteilen. Der eigentliche Schwachpunkt dieses Vorschlages ist aber politischer Art: Ohne Enteignung würden die Grundstückseigentümer, die hohe Vergütungen gewohnt sind, einen Großteil ihrer Gewinne einbüßen. Da es sich hier aber um eine der stärksten „Lobbys“ handelt, ist vorherzusehen, dass ihr Widerstand nicht nur hartnäckig, sondern auch wirksam sein wird. Es ist eher unwahrscheinlich, dass die Mehrheit des

Landtages eine derartige Auseinandersetzung mit den eigenen Wählern nur knapp ein Jahr vor den nächsten Wahlen heraufbeschwören wird.

Das Kollegium der Bauunternehmer bringt auch einen Vorschlag bezüglich der Voraussetzung der „Ansässigkeit“ für die Zuweisung der Wohnungen. Der Begriff „Ansässige“ wird dabei erweitert: Zugang zum Anteil der den Ansässigen vorbehaltenen Wohnungen sollten nun alle Personen mit Wohnsitz in Südtirol haben, ohne eine bestimmte Aufenthalts- oder Beschäftigungszeit im Landesgebiet oder in einer spezifischen Gemeinde aufweisen zu müssen. Dadurch wäre das System dynamischer und würde eine erste Antwort auf die wachsende soziale und geografische Mobilität liefern. Die Möglichkeit, auch außerhalb der Wohngemeinde eine Wohnung zu kaufen, würde den Markt ausdehnen und das Angebot sichern. Umso wichtiger wäre es, die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden durch eine landesweite Beobachtungsstelle zu gewährleisten.

2.7.2 Die Rolle der Gemeinden

Im Allgemeinen herrscht Einigkeit über die Notwendigkeit, mehr Subsidiarität zu gewährleisten, da die Gemeinden den Bürgern und Bürgerinnen als öffentliche Verwaltung am nächsten stehen. Sie können den tatsächlichen Baubedarf im eigenen Gebiet bewerten und somit die Tätigkeiten zur Befriedigung des Wohnbedarfs sorgfältiger planen.

Das Kollegium der Bauunternehmer schlägt vor, dass die Gemeinden die Anteile des Wohnbaus und die Eigenschaften der Wohnungen festlegen sollen. Die Grundstücke würden getrennt dem Wohnmarkt für Ansässige und dem freien Markt zugeteilt werden, doch würden die Gemeinden die entsprechenden Anteile bestimmen. Laut Vorschlag könnten 10% bis 70% den Bauzonen für Ansässige mit Preisobergrenze zugewiesen werden, zwischen 10% und 70% dem Wohnbau für Ansässige ohne Preisgrenzen und zwischen 10% und 40% dem freien Wohnungsmarkt.

Um auf dem Markt mit Preisobergrenze niedrige Wohnungspreise zu gewährleisten, müssen die Gemeinden für genügend Baugrund sorgen und dazu die Entwicklung der Preise auf dem eigenen Wohnmarkt sowie den Wohnraumbedarf beobachten. Je nach erhobenem Bedarf werden sie neue Bauzonen planen.

Werden bei den Zugangskriterien zum Baugrund in den Zonen mit Preisobergrenze keine rigiden Ansässigkeitsbedingungen vorgesehen (und nimmt man eine gewisse geografische Elastizität der Wohnungssuchenden an) kann man von übergemeindlichen Märkten für geförderten Wohnbau sprechen. In diesen Märkten werden Wohnungssuchende nicht nur in der eigenen Gemeinde nach geförderten Baugrund suchen, sondern sie werden sich auch in den angrenzenden Gemeinden umsehen. Durch diese geografische Ausdehnung von Märkten erhöht sich der Wettbewerb in den einzelnen Gemeinden und somit ist, pro Gemeinde, weniger Baugrund nötig, um das gleiche Preisniveau zu erreichen. Dabei wird dem Prinzip der Einschränkung des Bodenverbrauchs, wie es in Art. 18 des Entwurfes zum „Neues Landesgesetz für Raum und Landschaft“ angeführt ist, Folge geleistet.

Die übergemeindliche Charakteristik dieser Märkte setzt auch eine übergemeindliche Beobachtung der Preisentwicklungen und des Wohnraumbedarfs sowie Planung voraus.

Ein dritter Vorschlag gewährt den Gemeinden die Möglichkeit, die Hälfte des in den eigenen Erweiterungszonen vorgesehenen geförderten Wohnbaus für die zwanzigjährige Miete zum Landesmietzins zu bestimmen. Für den KVV, von dem dieser Vorschlag stammt, ist es wichtig das aktuelle Umverteilungssystem beizubehalten, wenn auch mit einigen Änderungen. Angesichts der steigenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse sieht der KVV die Notwendigkeit, den Mietmarkt auszudehnen. In diesem Sinne schlägt er vor, zusätzlich zur gemeindeeigenen Planung des geförderten Wohnbaus das Modell des „*sicheren Vermietens*“ aus Vorarlberg einzuführen. Im nächsten Kapitel wird dieses Modell noch eingehender erläutert. Bei der Ausarbeitung seiner Vorschläge verfolgt der KVV hauptsächlich das Ziel, das Angebot an Mietwohnungen durch öffentliche Maßnahmen zu erweitern: zum einen durch die Möglichkeit für die Gemeinden, einen Teil des geförderten Wohnbaus für die Miete zu bestimmen, zum anderen, indem die öffentliche Hand für einen Teil des Privatmarktes garantiert, um die 6,9% an Wohnungen, die heute freistehen, unbewohnt sind und nicht für „touristische Zwecke“ verwendet werden, zu reduzieren.

Ziel der verschiedenen Vorschläge ist es, mehr Subsidiarität und daher mehr Entscheidungsspielraum für die Gemeinden im Wohnbau zu gewährleisten. Bislang konnten die Gemeinden nur indirekt durch die Bauleitpläne, innerhalb eines vom Land gesteckten Rahmens, in die Pflichtanteile des geförderten, konventionierten und freien Wohnbaus eingreifen. Die neuen Vorschläge räumen den Gemeinden hingegen einen neuen Spielraum ein. Damit können sie nicht mehr nur auf die Bauzonen Einfluss nehmen, sondern durch die Festlegung der Prozentsätze der einzelnen Wohnungstypologien auch auf den Markt, durch die Preisobergrenzen auf das allgemeine Preisniveau die Qualität der Wohnungen und die Bauzeiten.

2.7.3 Vorgesehene Wohnmodelle für Mietwohnungen

Die Sozialverbände sind sich über die Notwendigkeit einig, für besondere gesellschaftliche Kategorien (wie zum Beispiel die Jugend) und für gemischte Bewohnergruppen neue und innovative Wohnmodelle einzuführen. Es handelt sich dabei um Formen wie Social-Housing und Co-Housing, die anderswo bereits Anwendung finden, in Südtirol aber noch in der Planungs- und Studienphase weilen. Auf jeden Fall müssten diese Modelle zunächst versuchsweise angewandt werden, um ihren tatsächlichen Nutzen zu bewerten, auch wenn es bereits positive Beispiele und *Best Practices* auf diesem Gebiet gibt.

Um den Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten, schlägt das Kollegium der Bauunternehmer die Einführung von Preisobergrenzen für den Baugrund von Eigentums- und Mietwohnungen vor. Der Höchstpreis pro Quadratmeter für die Miete ist für all jene vorteilhaft, die in diesen Bereich investieren wollen. Dieser erlaubt nämlich die genaue Berechnung des Zeitpunktes der Kostendeckung und der zukünftigen Gewinne. Außerdem soll so der Zugang zu einer bedarfs- und

einkommensgerechten Wohnung gewährleistet werden. Da die Mietwohnungen mit Preisobergrenze im Wettbewerb mit allen anderen Mietwohnungen stehen werden, wird die Gemeinde auch hier auf das allgemeine Preisniveau Einfluss nehmen können. Gleichzeitig schützt sie die Mieter vor Spekulationen und garantiert die Einhaltung von Mindestqualitätsstandards.

Zur Gewährleistung des Zugangs zu einer Wohnung schlägt das Wohnbauinstitut vor, Teil des eigenen Wohnungsbestands für die Sozialmiete zu bestimmen. Der soziale Mietzins beträgt 4 bis 9 € pro Quadratmeter und wird aufgrund der sozioökonomischen Voraussetzungen des Haushaltes festgelegt. Diese Maßnahme richtet sich an eine breitere Bevölkerungsschicht: heute beanspruchen Personen mit dem Faktor der wirtschaftlichen Lage (FWL)⁸ unter 2,3 eine WOBI-Wohnung, dieser soll auf FWL 5 erhöht werden. Mit dieser Maßnahme soll auch der „freie“ Mietmarkt stimuliert werden, zumal der Sozialmietzins auf politische und soziale und nicht auf wirtschaftliche Kriterien gründet. So könnte ein attraktives Angebot an wirtschaftlich vorteilhaften Mietwohnungen vor Ort entstehen, bei dem kein Gewinn herausgeschlagen werden muss.

Der Sozialmietpreis könnte langfristig zur Abschaffung des jetzigen Mietbeitrages führen. Letzterer ermöglicht all jenen Familien den Zugang zu einer Mietwohnung, für die der freie Markt zu teuer ist. Der Beitrag wäre allerdings hinfällig oder nur am Rande von Bedeutung, sobald die Beitragsempfänger die Möglichkeit hätten, eine Wohnung zu Preisen zu mieten, die ihrer sozioökonomischen Lage Rechnung tragen.

Der KVV schlägt vor, dass die Autonome Provinz Bozen das Vorarlberger Projekt „*sicheres Vermieten*“ als Beispiel hernehme. Dieses sieht die Einführung einer Körperschaft ohne Gewinnzweck vor, die für die Vermittlung zwischen Vermietern und Mietern zuständig ist. An diese Einrichtung könnten sich die Wohnungseigentümer wenden, die ihre Wohnungen vermieten möchten. Der Eigentümer hätte so die Gewissheit, über die gesamte Vertragszeit eine Miete zu erhalten, auch wenn die Wohnung zeitweise nicht belegt wäre. Dieser sozialgerechte Mietzins wird von der Körperschaft festgelegt. Außerdem würde sich die Körperschaft um die bürokratischen Auflagen kümmern und die mit der Vermietung eingehenden Risiken übernehmen. Dadurch schützt sie die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters und verringert den für die Vermietung erforderlichen Arbeitsaufwand. Das „*sichere Vermieten*“ wäre vor allem für die kleinen Vermieter vorteilhaft, da große Vermieter Verwaltungskosten durch die Nutzung von Skaleneffekten reduzieren können. In Vorarlberg ist die Dauer des Vertrages zwischen Körperschaft und Vermieter dreijährig und verlängerbar. Dieser Zeitraum ermöglicht der Körperschaft eine gewisse Flexibilität und die Anpassung des Angebots an Mietwohnungen an die Bedürfnisse der Bevölkerung. Den Mietern werden ebenso Stabilität und Schutz gewährleistet, mit dem Vorteil, dass die Mietpreise tiefer sind als

⁸ Der FWL misst die wirtschaftliche Lage eines Haushalts, indem er die Summe von Vermögen und Jahreseinkommen nach den entsprechenden Abzügen durch den jährlichen Bedarf des Haushaltes dividiert.

die marktüblichen. Die Körperschaft zahlt dem Wohnungseigentümer die monatliche Miete, die unter dem marktüblichen Preis liegt; Betriebskosten und Versicherungen werden von der Körperschaft verwaltet. Diese Kosten gehen gewöhnlich zu Lasten des Vermieters, der sie jedoch auf den Mieter „abwälzt“, indem er sie bei der Berechnung des Mietpreises berücksichtigt. Auch die Körperschaft berechnet die Wohnnebenkosten als Teil des Mietpreises; da sie aber eine große Anzahl an Wohnungen verwaltet, können diese unter den einzelnen Vermieter verteilt werden. Der von der Körperschaft berechnete Tarif ist zudem geringer als der Marktpreis, zumal die Körperschaft nicht mit Gewinnabsicht wirtschaftet. Es kann sein, dass die Körperschaft trotz Selbstfinanzierung durch die Einnahmen aus den Mieten, ein Mehr an Kosten für die öffentliche Verwaltung mit sich bringt. Auch mit der Errichtung von Reservefonds oder Abschreibungen verursacht jede leerstehende oder beschädigte Wohnung - trotz Abdeckung durch eine Versicherung - zusätzliche Spesen. Bei einer ausreichend großen Anzahl an Wohnungen ist die Einwirkung dieser Risiken abschätzbar und kann somit auf alle Miettarife verteilt werden.

2.7.4 Öffentliche Ausgaben

Die von den einzelnen Sozialverbänden vorgebrachten Vorschläge hängen alle notgedrungen auch mit dem Thema der öffentlichen Ausgaben zusammen. Jede Neuerung in der Verwaltung des Territoriums und in der Landesplanung hat auch eine Änderung der wirtschaftlichen Verpflichtungen der öffentlichen Körperschaften mit einer entsprechenden Zunahme oder Reduzierung zur Folge.

Alle Stellungnahmen befürworten den Schenkungsbeitrag für Bau, Kauf oder Wiedergewinnung der Wohnung, der seit seiner Einführung sehr vielen Haushalten den Zugang zur Eigentumswohnung ermöglicht hat. Die Möglichkeit des Zugangs zu Kapital, manchmal auch in der Größenordnung von einigen Zehntausend Euro, erlaubt den Haushalten, Wohnungen zu kaufen oder zu bauen, die ansonsten außerhalb ihrer Reichweite wären.

Das Kollegium der Bauunternehmer schlägt vor, die öffentlichen Ausgaben für den Kauf von Baugrund einzustellen, indem einerseits der Beitrag für den Kauf von Bauland abgeschafft und andererseits die Enteignungen eingeschränkt werden. Mit dem Ziel, die Spesen und den Verwaltungsaufwand für die öffentliche Körperschaft stark zu reduzieren, solle dieses Mittel nur als letztmöglicher Ausweg in Frage kommen. Außerdem schlägt das Kollegium vor, die Beiträge für Infrastrukturen des geförderten Wohnbaus in Höhe von 60% der Kosten für den entsprechenden Anteil der Infrastruktur (60% der gesamten Infrastruktur) nicht mehr auszuführen. Bleiben soll die Befreiung von den Baukostenabgaben für den geförderten und konventionierten Wohnbau, die 15% der Baukosten ausmachen. Abschließend schlägt das Kollegium noch die Einführung von Steuerermäßigungen für die Eigentümer vor, die ihre Wohnungen vermieten, um dadurch den Mietmarkt anzukurbeln: Dies würde sich auch positiv auf die Nachfrage auswirken, auf die gewöhnlich die Ausgaben für die Vermietung abgewälzt werden.

Für den Südtiroler Jugendring ist es besonders wichtig, das System der öffentlichen Wohnbeiträge, die für junge Erwachsene oft unumgänglich sind um das

Herkunftshaus zu verlassen, zu überarbeiten. Aus diesem Grund schlägt der SJR vor, dass der Mietbetrag bereits ab dem ersten Jahr des Gesuchs im vollen Betrag ausgezahlt werde⁹. Ein weiterer Vorschlag betrifft die Wiedereinführung der Kategorie der jungen Ehepaare, die von Artikel 46/ter des Landesgesetzes Nr. 13/1998 vorgesehen war und dann ab 1. Jänner 2017 vom Gesetz Nr. 5 von 2016 abgeschafft wurde. Die Entscheidung, die Sonderkategorie der jungen Ehepaare abzuschaffen, ist erstens auf die geringe Beanspruchung (die Beiträge wurden nur von 728¹⁰ Ehepaaren beansprucht) und zweitens auf die damit entstehende ungleiche Behandlung zurückzuführen: so hatten zu dieser Kategorie Paare mit einem jährlichen Gesamteinkommen bis zu 170.000 € Zugang, während die Einkommenshöchstgrenze für andere Ehepaare, die nicht als „junges Ehepaar“ einzustufen waren, 64.000 €¹¹ betrug. Durch die Abschaffung dieser Kategorie versucht der Landtag, allen Bürgern den Zugang zu den Beiträgen zu ermöglichen und dabei eine zukünftige Neueinführung zu vermeiden¹². Um die Kategorie „junge Ehepaare“ wiedereinzuführen, müsste das erst vor kurzem abgeschaffte Rechtsinstrument überarbeitet werden, da es weitaus überholt ist. Der SJR schlägt zudem vor, die Kriterien für die Zuweisung der Punktezahl zur Beihilfe neu zu definieren, mit besonderer Berücksichtigung der jungen Antragsteller: so sollten zum Beispiel die Bedeutung des Startkapitals und das Mindestalter für die Punkte für die Ansässigkeit (die zurzeit ab dem Alter von 28 Jahren anerkannt werden) geschmälert und die Mindestpunktezah für den Zugang zu den Beiträgen herabgesetzt werden.

Der Vorschlag des WOBI, einen Teil des eigenen Wohnungsbestandes für die Sozialmiete zu bestimmen, beinhaltet einen Mechanismus für die Selbstfinanzierung. Nach einer gewissen Zeit deckt die für jede einzelne Wohnung eingezahlte Mietgebühr die Baukosten sowie die Errichtungs- und Wartungskosten und schafft nun einen Gewinn. Anfangs würden der Sozialmiete bereits fertige Wohnungen zugewiesen werden, die also bereits zum Teil oder zur Gänze getilgt sind. Sobald die Kosten gedeckt sind, schafft jede weitere Einnahme für die entsprechende Wohnung eine Einnahme, die für den Bau neuer Wohnungen verwendet werden kann. So könnte sich das Programm mit der Zeit teilweise selbst finanzieren.

Der letzte Vorschlag stammt von ConfCooperative und betrifft die Einführung spezifischer Beihilfen an Wohnbaugenossenschaften für die Wiedergewinnung. Dieser Vorschlag fördert die Einsparung von Boden und konzentriert sich vielmehr auf die Wiederverwendung bestehender Gebäude und bereits bebauter Flächen.

Schlussendlich weisen auch die Vorschläge bezüglich einer Südtiroler SoBoN interessante Vorteile mit Blick auf die öffentlichen Ausgaben auf, die mit zunehmender Gewinnbeteiligung einen höheren Deckungsgrad erzielen.

⁹ Dieser Vorschlag wurde kurz vor der Veröffentlichung dieser Studie im zuständigen Gesetzkörper aufgenommen; siehe Beschluss der Landesregierung 825/2017

¹⁰ (APBZ, Plenarsitzung - Änderungen in der Wohnbauförderung, 2016)

¹¹ (Clementi, 2016)

¹² (Gonzato, 2016), (APBZ, 2016)

3. Landesgesetz ‚Raum- und Landschaft‘

Die Debatte über ‚Leistbares Wohnen‘ wurde von der Landesregierung in der Absicht, die bestehenden Bestimmungen zu überarbeiten, angeregt. Dazu muss jedoch in mehrere Gesetzesgrundlagen eingegriffen werden: in das ‚Landschaftsschutzgesetz‘ (LG Nr. 16/1970), das ‚Raumordnungsgesetz‘ (LG Nr. 13/1997) und das ‚Wohnbauförderungsgesetz‘ (LG Nr. 13/1998). Alle drei Gesetze sind Gegenstand der Diskussion und der Vorschläge der Sozialverbände, da sie eng miteinander verbunden sind. Die Landesregierung und Mehrheit im Landtag haben jedoch beschlossen, die Gesetze in zwei aufeinanderfolgenden Zeitpunkten zu bearbeiten. Dieses Dokument ist während der Ausarbeitung des neuen Landesgesetzes für Raum und Landschaft und der entsprechenden öffentlichen Debatte entstanden.

Die erforderliche Ergänzung und Verbindung zwischen den genannten Gesetzen ist wahrscheinlich auch der größte Schwachpunkt des Gesetzesentwurfes, da viele Fragen erst bei Vervollständigung des gesamten Gesetzesrahmens geklärt werden können. So sind zum Beispiel die Begriffe ‚geförderter Wohnbau‘ und ‚Preisobergrenzen‘ nicht eindeutig bestimmt. Der erste Begriff suggeriert, aufgrund des neuen Kontextes in dem er eingebettet ist, eine neue Bedeutung, während der zweite für Südtirol neu ist.

In den nächsten Absätzen dieses Kapitels wird die aktuell verfügbare Version des Gesetzesentwurfes (vom 16.03.2017¹³) auf die wichtigsten Neuerungen und deren Auswirkungen auf die anschließenden Landesgesetze hin untersucht.

3.1 Bodenverbrauch

Titel III des Gesetzesentwurfes beginnt mit einem Kapitel über die „Nachhaltigkeit der Gebietsentwicklung“. Dieses Ziel soll vor allem durch die Einschränkung des Bodenverbrauchs erreicht werden. Artikel 18 des Gesetzesentwurfes behandelt genau diesen Grundsatz. Die Einschränkung des Bodenverbrauchs ist aus mehreren Gründen dringend notwendig. Der Boden dient zunächst einmal der Erzeugung von Lebensmitteln und der Beibehaltung der Biodiversität¹⁴. Der Hauptgrund ist aber sicherlich, dass es in Südtirol an Boden mangelt. Bei einer Gesamtfläche von 739.915 Hektar sind nur 5,5%, d.h. 40.784 Hektar, potentiell besiedelbar. Davon sind wiederum nur 67% noch verwendbar.¹⁵ Laut ASTAT lagen 2010 22% des Wohnbauvolumens im landwirtschaftlichen Grün; 23 von 100 Baubewilligungen betrafen Wohnungen in solchen Zonen¹⁶. Diese Zahl stieg sogar zwischen 2011 und

13 Während an der Übersetzung dieses Forschungsberichtes gearbeitet wurde sind einige Neuerungen in den Gesetzesvorschlag eingeflossen.

14 Für weitere Details siehe (edilportale, 2017)

15 (ASTAT, ASTAT - Datenbanken und Gemeindedaten, 1995 - 2013)

16 (ASTAT, Wohnungspolitik in Südtirol. Von der Angliederung an Italien bis 2008, 2010)

2015, wo die eingeholten Wohnbaugenehmigungen zu 28% (2011) bis 34% (2014) innerhalb der Zone E - natürliche Landschaft - lagen¹⁷.

Mit dem neuen Gesetzesentwurf soll dieser Trend nun umgekehrt werden, indem die Baumaßnahmen auf die Siedlungsgebiete konzentriert werden. Die Verwendung von neuem Grund wird zur „*ultima ratio*“, wenn keine anderen sinnvollen Alternativen durch Wiederverwendung, Wiedergewinnung, Anpassung oder Ergänzung von bereits vorhandenen Gebäuden mehr bestehen. Der allgemeine Grundsatz lautet nun „auf dem Gebauten bauen“, mit der höchstmöglichen Einschränkung des Zugriffs auf neues Bauland. Die neuen Bauzonen müssen auf jeden Fall an bereits bebaute Zonen anschließen und können nur durch einen spezifischen Beschluss definiert werden, der mit der Unmöglichkeit begründet werden muss, gemäß den vorgenannten Modalitäten (Wiederverwendung, Wiedergewinnung, Anpassung und Ergänzung) zu bauen.

Außerhalb des städtischen Gebietes werden nur der Abbruch und der Wiederaufbau der bereits bestehenden Gebäude am selben Ort sowie deren Erweiterung nach dem System der Umverteilung möglich sein.

Mit dem Gesetzesentwurf wird auch versucht, einige Bestandteile der freien Marktwirtschaft in den Wohnbau einzuführen und die Wohnungspreise zu senken. Die Einführung dieser Elemente der freien Marktwirtschaft widerspricht jedoch dem Grundsatz der Bodenverbrauchseinschränkung: Die Preise können nur sinken, wenn das Angebot an Baugrund steigt; wiederverwendbare, bereits bebaute Grundstücke sind aber noch seltener als neues Bauland.

3.2 Mischgebiete

Artikel 26 des Gesetzesentwurfes führt eine neue Art von Bauzonen ein, die die jetzigen Wohnbauzonen ersetzen sollen: Es handelt sich um die sogenannten Mischgebiete, die vor allem dem Wohnbau und in zweiter Linie anderen Zweckbestimmungen gewidmet sind. Innerhalb dieser Zonen wird der Anteil für den Wohnbau überwiegen, da mindestens 60% des Bauvolumens zu diesem Zweck errichtet werden müssen. Die Gemeinden werden über Quoten und Zweckbestimmungen entscheiden.

3.3 Wertausgleich

Der neue Entwurf für das „Landesgesetz für Raum und Landschaft“ sieht vor, dass der Wohnbau innerhalb der Mischgebiete stattfindet und dass die errichteten Wohnungen auf zwei verschiedene Märkte aufgeteilt werden: Auf den Markt für Ansässige und auf den „Freizeitmarkt“. Das im Gesetzesentwurf festgelegte Verteilungssystem definiert nicht nur den Anteil an Bauvolumen, sondern überlässt auch den Gemeinden einen Teil der Wertsteigerung des Bodens, die durch die neuen Baurechte und die Änderungen der Zweckbestimmungen entsteht.

¹⁷ (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

3.3.1 Wohnbau für Ansässige

Der Landesgesetzentwurf unterscheidet den freien Wohnmarkt vom Wohnmarkt für im Landesgebiet ansässige Personen. Letzteren werden mindestens 60% des Wohnbaus vorbehalten, wobei dieser Prozentsatz von den Gemeinden noch erhöht werden kann. Die Gemeinden können des Weiteren beschließen, den Ansässigen Wohnungen im eigenen Gebiet vorzubehalten. Bei Verwendung von mehr als 10% der Wohnungen auf dem Gemeindegebiet durch Nichtansässige muss ein Teil der neuen Wohnungen den eigenen Ansässigen vorbehalten werden. Unter Umständen kann dies auch die gesamte neue Baukubatur ausmachen.

Die Aufteilung zwischen Wohnungen für Ansässige und dem Freizeitmarkt wird weiterhin durch die Sozialbindung der Wohnungen erfolgen. Es handelt sich jedoch um ein „zweischneidiges Schwert“: Einerseits schützt eine Sozialbindung von kurzer Dauer den Markt „für Ansässige“ nicht vor Spekulationen, andererseits könnten die Eigentümer bei einer längeren Bindung nicht frei über die Wohnung verfügen, um ihre Investition wieder einzutreiben; zum Beispiel, wenn sie aus Mobilitätsgründen zum Verkauf gezwungen sind.

Die Möglichkeit Wohnungen für Personen, die bereits im Gemeindegebiet ansässig sind, zu reservieren, könnte auch negative Auswirkungen haben: Einerseits sinkt die Anzahl der Wohnungen zu denen Familien Zugang haben, die aus eigenen Bedürfnissen von einer Südtiroler Gemeinde in die andere ziehen müssen. Andererseits würde somit das Phänomen der Wohnsitzverlagerungen steigen, deren Zweck es ist, auf die Warteliste mehrerer Gemeinden zu kommen oder Zugang zu Diensten in verschiedenen Gemeinden zu haben.

Der Wohnbau für Ansässige wird nicht nur aufgrund der Gemeinderegelungen aufgeteilt, welche diese Zone erweitern kann oder Teile davon den eigenen Einwohnern widmet, sondern auch aufgrund einer Unterscheidung zwischen Wohnungen mit Preisobergrenzen und Wohnungen mit freiem Preis. Vom Mindestanteil für Ansässige (60% der gesamten Wohnbaumasse eines Grundstücks) muss mindestens die Hälfte, also mindestens 30% der gesamten Baukubatur, den Wohnungen mit „Preisobergrenze“ vorbehalten bleiben. Artikel 42 des Gesetzesentwurfs verweist für die genauere Definition der „Preisobergrenze“ auf das zukünftige Wohnbauförderungsgesetz.

Die Einführung von Preisobergrenzen führt zu einem dynamischen System, in dem sich unterschiedliche Variablen gegenseitig beeinflussen und letztendlich das Preisniveau der Wohnungen bestimmen. Ein Teil der Kostenpunkte, spezifisch Abgaben und Baukosten, sind unabhängig und der Bauherr hat nur geringen Spielraum auf diese, im Sinne von Kostensenkungen, einzuwirken. Um Ausgabeneinsparungen zu bewirken und die Preisobergrenze einzuhalten, wird dem Bauherrn nur die Einflussnahme auf die Baugrundpreise oder die Senkung des eigenen Profitanteils.

Familien, die ihr Eigenheim bauen, sowie gemeinnützige Genossenschaften und die öffentliche Hand, bauen ohne Profitabsichten und können somit die Preisobergrenze leichter einhalten. Private Unternehmen sind hingegen profitorientiert und werden

nur ungern Profiteinbußen hinnehmen. Es ist somit vorhersehbar, dass diese versuchen werden, das Preisniveau von Baugrund zu senken. Bedenkt man, dass im Entwurf zum „Neues Landesgesetz für Raum und Landschaft“ mit Art. 18 der Grundsatz der Einschränkung des Bodenverbrauches eingeführt wird, legt dies den Schluss nahe, dass Baugrund weiterhin ein begrenztes Gut bleiben wird und man sich somit auch nur eine geringfügige Senkung des Preisniveaus erwarten darf.

3.3.2 Das Prinzip des Wertausgleichs

Der Gesetzesentwurf führt ein Baugrund-Verteilungssystem ein, das jenem der *„Sozialgerechten Bodennutzung“ von München ähnelt*. Die Einführung dieses Systems wurde zunächst vom Verbraucherschutzzentrum vorgeschlagen und dann von ConfCooperative und Arche im KVV übernommen. Des Weiteren spiegelt dieses Verteilungsprinzip auch jenes wieder, welches in der nationalen Gesetzgebung vorgesehen ist. Der „Testo Unico Edilizia“¹⁸ weist die Hälfte des Wertzuwachses, der durch die urbanistische Umgestaltung, die Umwidmung oder Ausnahmeregelung eines Grundes erzeugt wurde, der Gemeinde zu. In München sind es 66% des Wertzuwachses. Die Beteiligung am Gewinn bezeugt das öffentliche Interesse an der Transaktion und die Verwendung der Geldmittel ist an die Durchführung von Arbeiten und öffentlichen Infrastrukturen oder den Erwerb von Bauland oder Immobilien gebunden.

Der Gesetzesentwurf weist der Gemeinde in Artikel 21, Absatz 1 nur 30% der aus der Umwidmung eines Grundstücks oder der Einführung neuer Baurechte hervorgehenden Wertsteigerung zu. Betrifft diese Wertsteigerung die Wiederverwendung eines bereits bebauten Bodens, kann die Gemeinde entscheiden, den geschuldeten Betrag bis um die Hälfte zu reduzieren und daher auch nur 15% des Wertzuwachses einzustreichen, um dadurch zur Wiederverwendung anzuregen. Sollten die neuen Baurechte eine Steigerung der bestehenden Baumasse um höchstens 500m³ bzw. um 30% der Baumasse zulassen, ist der Eigentümer von den Ausgleichspflichten befreit.

Die so von der Gemeinde erhaltenen Ressourcen dürfen ausschließlich und ohne zeitliche Einschränkung für den geförderten Wohnbau oder für die Wiederverwendung, die Sanierung, die Regenerierung oder die Wartung von bereits bestehenden Bauwerken und des öffentlichen Grüns verwendet werden. Der Grundstückseigentümer begleicht den Gemeindeanteil durch eine direkte Zahlung oder durch die Abtretung von Bauland oder die Ausführung von Erschließungsarbeiten. Dies steht im Gegensatz zum Münchner Modell, in dem die direkte Zahlung nur die letzte Möglichkeit darstellt.

Bei neuen Erweiterungszonen können die Gemeinden, als Wertausgleich, die Abtretung von 60% der Zone und der realisierbaren Baumassen fordern. Dabei wird

18 D.P.R. nr. 380/2001, art. 16, comma 4d-ter <http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.del.presidente.della.repubblica:2001-06-06;380!vig=>

die Enteignung im Sinne des Artikels 7/quinques des LG 10/1991 angewandt, um sie dem geförderten Wohnbau zu widmen.

Der Gesetzesentwurf führt in Wirklichkeit keine großen Neuheiten ein, was die Aufteilung der Wertsteigerung betrifft. Vorher rührte die Beteiligung am Gewinn seitens der öffentlichen Körperschaft nur aus der Steigerung des Wertes des Grundstücksanteils, der zu einem Preis unter dem Marktstandard enteignet wurde. Mit dem neuen Gesetzesentwurf wird der Anteil von vornherein durch die Berechnung der Wertsteigerung der gesamten Zone definiert. Die durch diese Gewinnbeteiligung entstehenden Ressourcen können von der Gemeinde für die Enteignung von 60% des Geländes und der Baumasse verwendet werden. Die Anwendung der Enteignung, den das Kollegium der Bauunternehmer einzuschränken hofft, würde jedoch bedeuten, auf die, mit dem Verzicht auf dieses Mittel verbundenen, Vorteile (weniger Arbeitsaufwand, Zeiteinsparung) verzichten zu müssen. Das jetzige System sichert der Gemeinde eine Beteiligung in Höhe von circa 30% der Wertsteigerung zu: Es handelt sich um einen variablen Anteil, der vom Preis des Grundstückes vor und nach der Zweckbestimmung und vom entsprechenden Enteignungspreis abhängig ist. Im nächsten Kapitel wird dieses Thema noch eingehender behandelt.

4. Die Vorschläge des AFI

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 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.



Arbeitsförderungsinstitut | Istituto Promozione Lavoratori

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.

4.1 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 erzielen¹⁹. 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.

4.2 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 erwerben²⁰ – 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

¹⁹ Zu den Auswirkungen des Fremdenverkehrs auf die Immobilienpreise siehe auch (WIFO - Institut für Wirtschaftsforschung, 2009)

²⁰ Daten 2014, (ASTAT, Einkommens- und Vermögensverhältnisseder Haushalte in Südtirol. 2013-2014, 2015)

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.

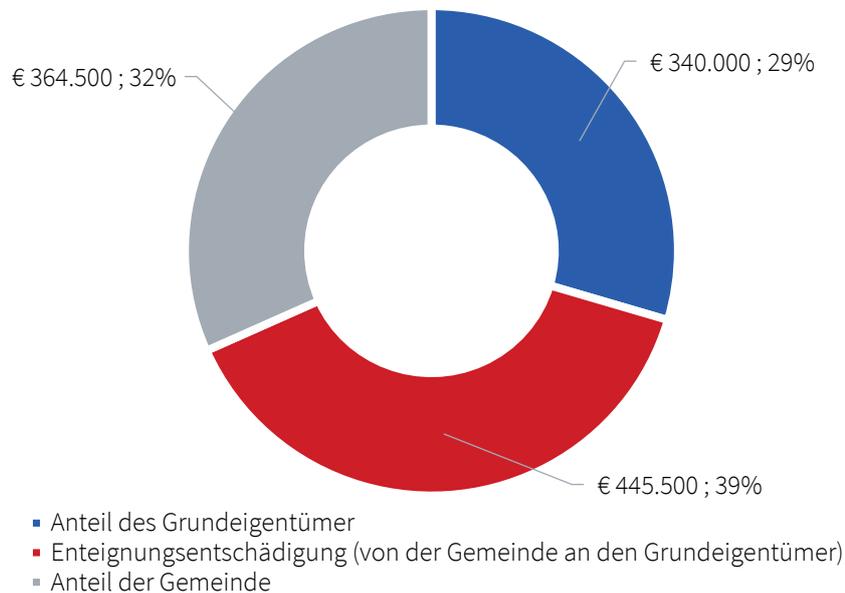
Bei Umwidmung kommt es zu einer Wertsteigerung der Fläche, unabhängig von ihrem ursprünglichen Preis. Das AFI hat als Beispiel die Quadratmeterpreise des Bauloses ‚Grieser Auen‘ in Bozen herangezogen und ist dabei von einer Erweiterungszone von 1.000 m² ausgegangen, um verschiedene mögliche Szenarien 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.

4.2.1 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 €.

Abbildung 26

Verteilung des Wertzuwachses: aktueller Gesetzesrahmen



Quelle: Ausarbeitung AFI

© AFI 2017

Die Abbildung 26 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.

4.2.2 Die „Sozialgerechte Bodennutzung“

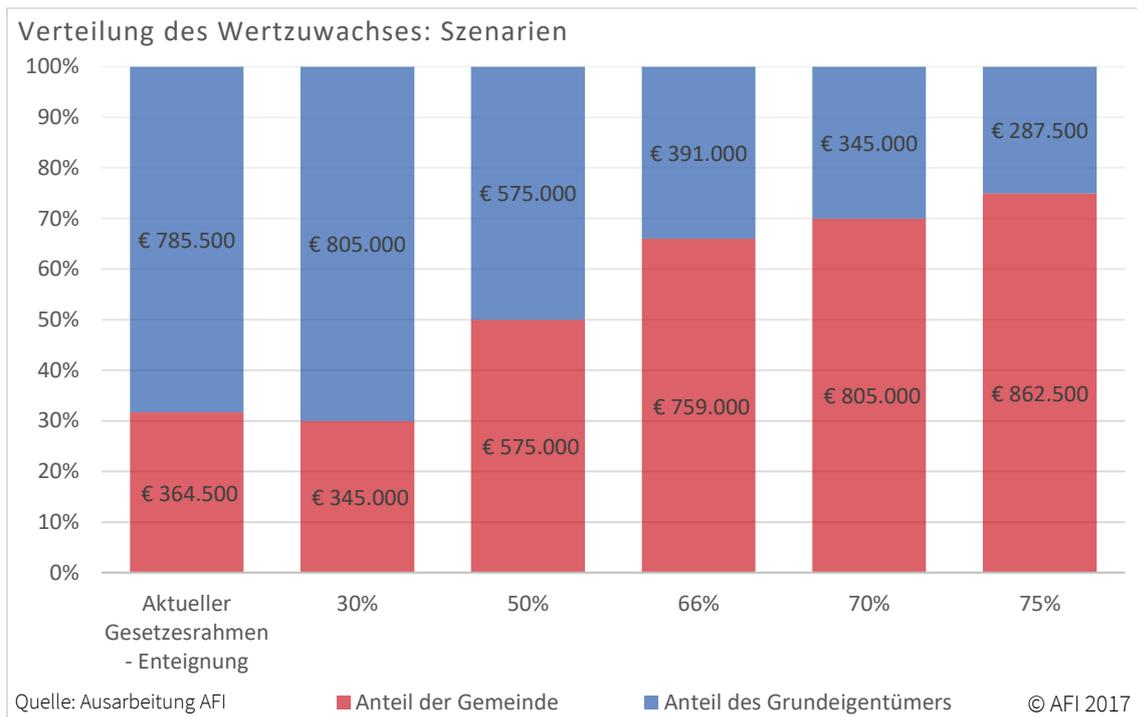
Im Münchner Modell wird beim Wertzuwachs der Anteil zugunsten der öffentlichen Hand im vornherein bestimmt. Die eingespielten Geldmittel können dann von der

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 Preis pro m² 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 letztmöglicher Weg. Darüber hinaus bilden sie einen negativen Anreiz für die Marktspekulation und schützen vor Preiserhöhungen in Aussicht auf höhere Gewinne.

Wie die Abbildung 27 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.

Abbildung 27



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.

4.3 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 Preises‘ 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 Preises‘ zugrunde, so führt dies unweigerlich zu einem Anstieg des Preisniveaus. 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 vorgesehener 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 Grundstückpreis 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 Preise 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

Nutznieser 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.

4.4 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.

4.5 Sozialen Wohnbau aufwerten

Der Baubestand des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI), der sich 2015 auf über 13.000 Wohnungen²¹ belief, ist heute den unteren Einkommenschichten vorbehalten, also jenen, die finanziell nicht in der Lage sind, selbstständig für den eigenen Wohnraum aufzukommen. Selbstverständlich bedarf es einer Diskussion, wie die Bedürftigkeit gemessen werden 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 Einkommenschichten 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 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 Euro²²

²¹ (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

²² Von Abteilung 24 ausgeteilte Beiträge: (Abteilung 24 - Soziales, Sozialstatistiken, 2016), für die Beiträge des WOBI (‚Wohngeld‘): (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

pro Jahr bedeuten. Zudem wäre das auch der ideale Anlass, um eine sehr umstrittene Beihilfe abzuschaffen, die im Verdacht steht, die Mietpreise aufzublasen.

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 Grundwohnbedarf 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 können²³.

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 Zuweisungsranklisten 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

²³ Alle in diesem Absatz verwendeten Daten stammen aus (ASTAT, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015, 2016)

jenen gewährleistet werden, die bei der Antragstellung einen Grundwohnbedarf vorweisen, unabhängig von allen anderen Faktoren.

4.6 Mietmarkt fördern

Laut einer Erhebung des ASTAT aus dem Jahr 2011 gab es in Südtirol 12.499 Zweitwohnungen für touristische Zwecke²⁴ – 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 Wohnungen²⁵. 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 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.

²⁴ (ASTAT, Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011, 2013)

²⁵ Eigene Berechnung anhand von Daten aus ISTAT 2011 Volkszählung und (ASTAT, Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011, 2013)

Abbildung 28: Wie funktioniert das "Sicheres Vermieten"



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.

5. 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>
- Abteilung 24 - Soziales. (2016). *Sozialstatistiken 2016*. Bozen: Autonome Povinz Bozen: Abteilung 24 - Soziales.
- Abteilung 25 - Wohnungsbau, A. f. (10. 02 2017). *Wohnen Kauf oder Neubau der Erstwohnung - einmalige Beiträge*. Abgerufen am 24. 02 2017 von Landesverwaltung: http://www.buergernetz.bz.it/de/dienste/dienste-kategorien.asp?bnsvf_svid=1016284
- APBZ, L. (04. 03 2016). Von Plenarsitzung - Kleine Wohnbaureform verabschiedet: http://www.landtag-bz.org/de/datenbanken-sammlungen/landtag.asp?archiv_action=4&archiv_article_id=537205 abgerufen
- APBZ, L. (2016, 03 03). *Plenarsitzung - Änderungen in der Wohnbauförderung*. Tratto da http://www.landtag-bz.org/de/datenbanken-sammlungen/landtag.asp?archiv_action=4&archiv_article_id=536758
- ASTAT. (1995 - 2013). *ASTAT - Datenbanken und Gemeindedaten*. Abgerufen am 07. 03 2017 von Bautätigkeit.
- ASTAT. (2010). *Wohnungspolitik in Südtirol. Von der Angliederung an Italien bis 2008*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.
- ASTAT. (2013). *Zweitwohnungen für touristische Zwecke 2011. AstatInfo(Nr.02 01/2013)*.
- ASTAT. (2014). *Voraussichtliche Entwicklung der Haushalte in Südtirol bis 2030*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.
- ASTAT. (2015). *Einkommens- und Vermögensverhältnisseder Haushalte in Südtirol*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.
- ASTAT. (2016). *Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015*. Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesinstitut für Statistik.
- ASTAT. (2017). *Entwicklung im Tourismus - Tourismusjahr 2015/16* (Bde. Astat-Info 18/2017). Bozen: Autonome Provinz Bozen: Landesamt für Statistik.
- Brancalion, F., & Vianini, L. (2017). *Soziale Gerechtigkeit durch Wohnungspolitik*. Bozen: Arbeitsförderungsinstitut. Von [69](http://afi-</p>
</div>
<div data-bbox=)

ipl.org/it/veroeffentlichungen/lequita-sociale-attraverso-le-politiche-abitative-zoom-152017/ abgerufen

bv. (17. 02 2017). Ein Fünftel leistet sich das Nein-Sagen. (Athesiadruck, Hrsg.) *Dolomiten*, 13.

Clementi, F. (27. 01 2016). Edilizia, duello Tommasini-SVP. *Corriere dell'Alto Adige*, S. 3. Von <https://www.pressreader.com/italy/corriere-dellalto-adige/20160127/281861527525030> abgerufen

edilportale. (19. 01 2017). *edilportale*. Abgerufen am 04. 05 2017 von Consumo di suolo, tecnici molto critici sul disegno di legge: http://www.edilportale.com/news/2017/01/ambiente/consumo-di-suolo-tecnici-molto-critici-sul-disegno-di-legge_55951_52.html

Gonzato, F. (05. 03 2016). Alloggi sociali, il vincolo passa da venti a dieci anni. *Alto Adige*. Von <http://altoadige.gelocal.it/bolzano/cronaca/2016/03/05/news/alloggi-sociali-il-vincolo-passa-da-venti-a-dieci-anni-1.13074397> abgerufen

stol. (03. 02 2017). *stol.it*. Abgerufen am 03. 02 2017 von JG fordert Jugendquote bei Wobi-Wohnungen: <https://www.stol.it/Artikel/Politik-im-Ueberblick/Lokal/JG-fordert-Jugendquote-bei-Wobi-Wohnungen>