

# Vier Wände für ein Halleluja

**HERAUSFORDERUNG** – Seit Jahren beteuert die Landespolitik, das **Wohnen in Südtirol leistbarer machen** zu wollen. Doch die Worte sind offenbar zu schön, um wahr zu werden. Südtirol muss wohl die eine oder andere heilige Kuh schlachten – oder sich mit dem Status quo abfinden. Letzteres wäre die schlechtere Idee.

**Bozen** – Die Coronapandemie hat eines der drängendsten Südtiroler Themen der vergangenen Jahre aus dem Rampenlicht der öffentlichen Debatte gedrückt: das sündhaft teure Wohnen. In Luft aufgelöst hat sich das Problem damit aber nicht, und sobald die Pandemie endet (und das wird sie!), dürfte es sich in den Mittelpunkt zurückdrängen. Immerhin hat es mit Familienpolitik und Standortpolitik zugleich zu tun: Wenn der Preis für das Bauen oder Kaufen genauso wie für das Mieten von Wohnraum nicht zum Lohnniveau passt, dann müssen sich erstens junge Familien gefährlich verschulden und tun sich zweitens Unternehmen schwer, hochqualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland anzuwerben. Der „begehrteste nachhaltige Lebensraum Europas“, wie es der IDM-Vision entspricht, dürfte Südtirol kaum werden, wenn das Wohnen unerschwinglich ist.

## Elternhilfe oder 30-jähriges Darlehen: Darf das sein?

Obwohl das leistbare Wohnen von der regierenden SVP genauso beschworen wird wie von anderen Parteien – und das seit vielen Jahren –, stöhnen die jungen Südtiroler\*innen unverändert über die enormen Schwierigkeiten beim Aufbau ihrer eigenen Existenz. Ihre Frage hat Berechtigung: Wie kann es sein, dass ein Grundbedürfnis wie das Wohnen nur mit finanzieller Hilfe der Eltern oder mit einem 30-jährigen Darlehen erfüllbar ist?

Für klassische 110-Quadratmeter-Reihenhäuschen, wie sie in Südtirols Landgemeinden üblich sind, veranschlagen Experten mittlerweile zwischen 450.000 und 500.000 Euro. Wer sich mit einer Wohnung in einem Kondominium bzw. in einer etwas älteren Immobilie zufriedengibt, kommt günstiger davon. Zwischen 2.605 und 5.086 Euro pro Quadratmeter – je nach Gemeinde – betragen die Durchschnittswerte für Immobilien laut der jüngsten Erhebung des Landesstatistikinstitutes Astat. Die durchschnittlichen Mietbewegungen sich zwischen 7,84 und 14,77 Euro pro Quadratmeter.

## Viel Geld vom Land und trotzdem zu wenig

Ist Südtirol mit seiner Wohnbaupolitik gescheitert? Fakt ist, dass das Wohnproblem auch andere Regionen Europas kennen. Fakt ist genauso, dass der Landespolitik keineswegs Untätigkeit vorgeworfen werden könnte. Allein zwischen 1999 und 2019 investierte das Land beachtliche 3,4 Milliarden Euro in den Wohnbau, davon gut 800 Millionen in Sozialwohnungen des Wohnbauinstituts (Wobi). Sage und schreibe 13.500 Wohnungen stehen im Wobi-Eigentum und können begünstigt vermietet werden. Es sollen mehr werden, wie Landesrätin und Landeshauptmannstellvertreterin Waltraud Deeg Ende Jänner in Aussicht stellte: Für 80 Millionen Euro soll das Wobi bis 2025 400 neue Sozialwohnungen bauen, für 113 Millionen bis 2023 über 600 derzeit leerstehende Wohnungen sanieren und dann vermieten – macht insgesamt Wohnraum für 1.000 Familien.

Im Landeshaushalt waren 2019 und 2020 jeweils zirka 130 Millionen Euro für den Wohnbau reserviert (2021 ist es ähnlich), davon knapp 60 Millionen für die klassische Förderung von Bau, Kauf und Sanierung der Erstwohnung. Im Schnitt beträgt der Förderbeitrag um



die 40.000 Euro pro Gesuchsteller\*in – ein Batzen Geld, und doch ein Tropfen auf den heißen Stein, wenn das erträumte Reihenhäuschen 450.000 bis 500.000 Euro kostet.

Deswegen würde sich Landesrätin Deeg wünschen, dass der Wohnbau zur Priorität im Landeshaushalt erhoben wird: „Wir müssen die Frage beantworten, ob es das Ziel der Politik ist, dass Südtiroler\*innen, die sich bemühen, das Grundbedürfnis nach Wohnraum stillen und sich ein Stück Lebensqualität leisten können.“ In den 1990er-Jahren seien bis zu zehn Prozent des Landeshaushaltes in den Wohnbau geflossen, sagt Deeg. Heute sei man meilenweit davon entfernt.

Gleichzeitig weiß die Landesrätin, dass die Geldmittel knapp sind – und in den nächsten Jahren mit den Nachwehen der Coronapandemie wohl nicht tüppiger werden.

## Die Hebel für leistbares Wohnen

Existieren also andere Hebel? Die Gründe für die hohen Wohnpreise in Süd-

tirol sind altbekannt. Dazu gehören nicht zuletzt die hohen Ansprüche von Bauherren und -frauen einerseits, von Gemeinden andererseits. Ein schmu-

**Der „begehrteste nachhaltige Lebensraum Europas“, wie es der IDM-Vision entspricht, dürfte Südtirol kaum werden, wenn das Wohnen unerschwinglich ist.**

ckes Reihenhaus kostet zwangsläufig mehr als eine Wohnung im mehrstöckigen Kondominium, schon allein wegen der hohen Grundstücks-

kosten. Wenn dann – wie in Südtirol üblich – in Klimahaus-A-Topqualität und mit allerlei Annehmlichkeiten, von der Staubsauganlage bis zur Gebäudeautomatisierung, gebaut wird und wenn manche Gemeinden darüber hinaus unterirdische Garagen vorschreiben, weil eine Wohnzone ohne Autos schöner aussieht, dann ist leistbares Wohnen schlicht nicht machbar. Bauunternehmer sagen, dass sich eine 100-Quadratmeter-Wohnung für 250.000 bis 300.000 Euro problemlos bauen ließe, wenn die Ansprüche nicht so hoch wären und wenn in den Landgemeinden mehrstöckige Kondominien akzeptiert würden.

Das Bauen in die Höhe wäre auch für Wohnbauberater Olav Lutz ein möglicher Ansatz: Durch Aufhöhung der bestehenden Wohnhäuser könnte günstig und unkompliziert Wohnraum für die nächste Generation geschaffen werden. Genauso könne es Teil der Lösung sein, mehr Angebot zu schaffen. Damit rennt Lutz bei Landesrätin Deeg offene Türen ein. Wenn der sparsame Umgang mit dem knappen

## INFO

### Abgespeckte Förderung

Die Wohnbauförderung, die in den 1970er-Jahren erlassen wurde, hat im Laufe der Jahrzehnte viel von ihrer Wirksamkeit eingebüßt, spätestens mit dem Sinken von Inflation und Zinsen ab Mitte der 1990er-Jahre. Das zeigen reale Beispiele:

**1979:** Eine Familie baut für 120 Millionen Lire ihr Eigenheim und erhält vom Land ein zinsloses Darlehen über 110 Millionen Lire, deckt damit also beinahe die gesamten Baukosten. Da die Zinsen zu jener Zeit um die 20 Prozent betragen, ist die Zinsersparnis eine enorme Hilfe: Sie macht bei einem Darlehen von 110 Millionen Lire zirka 20 Millionen aus – pro Jahr.

Gleichzeitig ist die Inflation horrend, sie beträgt allein zwischen 1979 und 1983 in Summe knapp 100 Prozent. Das bedeutet eine wundersame Halbierung der Kreditsumme in nur vier Jahren. Die Wohnbauförderung des Landes entfaltet eine gewaltige Wirkung, obwohl Bauen gar nicht so billig ist: Die 120 Millionen Lire entsprächen heute – aufgewertet um die Inflation – 450.000 Euro.

**1994:** Eine Familie baut für 350 Millionen Lire ein Eigenheim. Sie entscheidet sich gegen ein Landesdarlehen, aber für einen Schenkungsbeitrag in zehn Jahresraten, wie ihn das Land seit Mitte der 1980er-

Jahre alternativ bietet. Weil die Familie in die erste Einkommensstufe fällt, erhält sie zehn Jahre lang 10,4 Millionen Lire, also in Summe 104 Millionen, knapp 30 Prozent der Baukosten. Damit bestreitet sie die Zinsen, die ab Mitte der 1990er-Jahre stark rückläufig sind, und einen Teil der Baukosten.

**2020:** Ein Reihenhaus in einer Wohnzone kostet laut Expertenauskunft gut und gerne zwischen 450.000 und 500.000 Euro. Eine Familie mit zwei Kindern kann entscheiden zwischen einem zinslosen Darlehen von 130.000 Euro oder einem Schenkungsbeitrag zwischen 50.000 und 60.000 Euro.

Grund und Boden angemahnt werde, so meint sie, dürfe der Wohnbau nicht mitgemeint sein, denn dort werde ohnehin seit 20 Jahren gespart. 2001 wurden laut Daten aus dem Assessorat Deeg fast 250.000 Quadratmeter für den geförderten Wohnbau ausgewiesen, nun sind es keine 50.000 Quadratmeter mehr. Deswegen appelliert Deeg an die Gemeinden, im Zuge der Raumordnungsreform die Siedlungsgrenzen nicht allzu eng zu setzen, weil die Grundverknappung preistreibend wirke.

Dies tut sie auch deshalb, weil Südtirol attraktiv ist und laut Olav Lutz „der Druck von auswärts auf den Immobilienmarkt relativ stark ist“.

Mehr Baugrund, weniger Reihenhäuser, mehr „Hochhäuser“: Südtirol müsste heilige Kühe schlachten.

### Der revolutionäre Vorschlag des Baukollegiums

Die Meinungen darüber, was dem Südtiroler Wohnungsmarkt guttäte, gehen auseinander. Während die Landesregierung mit dem neuen Raumordnungsgesetz die Konventionierung – also die Reservierung von Wohnraum für Einheimische – in Tourismusgemeinden ausgedehnt hat, um besagten Druck von auswärts zu lindern, bezeichnen Kritiker gerade solche planwirtschaftlichen Eingriffe als Preistreiber: Weil Bauträgern verunmöglicht werde, freie Wohnungen zu Toppreisen an Auswärtige zu verkaufen, müssten sie zwangsläufig die Wohnungen an Einheimische teurer verkaufen.

Es gibt auch Branchenkenner, die in der Wohnbauförderung eine Preistreiberin sehen, weil die Verkäufer wissen, dass die Käufer einen Landesbeitrag erhalten. Eine Abschaffung steht für Deeg hingegen absolut nicht zur Debatte: „Die Förderung gehört nicht gestrichen, sondern erhöht.“

Vorschläge, wie das Wohnen in Südtirol leistbarer gemacht werden kann, werden regelmäßig vorgelegt. So hat das **Arbeitsförderungsinstitut Afi** im Sommer 2020 die Studie „Wohnungspolitik 2030: hin zu einem Paradigmenwechsel“ vorgelegt. Das Baukollegium hat 2017 einen recht revolutionären

Vorschlag unterbreitet, der aber in irgendeiner Schublade verschwand. Demnach sollte es Wohnraum mit „gedeckeltem Preis“ geben, die Gemeinde schreibe dort den Quadratmeterpreis vor. Abhängig von der Höhe des gedckelten Preises und von der erlaubten Baudichte (höhere Baudichte = geringere Baukosten) werde dem Grundeigentümer bzw. dem Bauunternehmen im Gegenzug ein Stück Baugrund überlassen, das frei verbaut und verkauft werden kann. Die Gemeinde bekäme leistbaren Wohnraum, das Bauunternehmen trotzdem die notwendige Gewinnmarge.

Landesrätin Waltraud Deeg investiert viel Zeit in das Ziel, Wohnen leistbarer zu machen. Sie sieht sich Best-Practice-Beispiele an und trägt Konzepte zusammen. Auch das neue Wohnbauförderungsgesetz, das der frühere Landesrat Christian Tommasini erstmals Ende 2015 ankündigte, scheint auf der Zielgeraden zu sein. Für Deeg geht es um nichts Geringeres als darum, Südtirols Wohnbaupolitik wieder zu jener Erfolgsgeschichte zu machen, die sie seit den 1970er-Jahren zweifelsohne war.

Christian Pfelfer

© christian@swz.it

