



WOHNEN → Seite 5

Falsche Politik?

In Südtirol steigen die Wohn- und Mietpreise rasant. Machen die Maßnahmen und Pläne der Landesregierung das Wohnen wieder leistbarer?



Falsche Wohnungspolitik?

LEISTBARES WOHNEN – Bevölkerung und Wirtschaft leiden unter den rasant steigenden Wohn- und Mietpreisen. Machen die Maßnahmen und Pläne der Landesregierung das Wohnen wieder leistbarer? Die Sozialpartner stellen der Politik **kein gutes Zeugnis** aus.

Bozen – Der Immobilienspiegel der Südtiroler Maklervereinigung zeigt die exorbitanten Wohnpreise auf. In guten Lagen in St. Ulrich und Wolkenstein etwa kostet eine neue/neuwertige und nicht-konventionelle Wohnung im Schnitt über 10.000 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Im Bozner Stadtteil Gries sind es über 5.000 Euro, in Meran je nach Stadtteil zwischen 3.000 und deutlich über 4.000 Euro. In Bruneck und Umgebung ist genauso wie in den Stadtgebieten von Brixen und Sterzing sowie im Überetsch ebenfalls mit rund 4.000 Euro zu rechnen. Nur in sehr peripheren Gemeinden abseits der Tourismushochburgen sinken die Wohnpreise auf unter 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Die gestiegenen Baukosten dürften für eine weitere Verteuerung sorgen. Das Baukollegium sprach jüngst von einer Kostensteigerung von rund 20 Prozent. Der Mindestmietpreis beträgt in Südtirol im Schnitt 6,15 Euro pro Quadratmeter. Dies geht aus einer Berechnung hervor, die die Landesregierung für die Festlegung der Gemeinden mit Wohnungsnot herangezogen hat. In diesen Gemeinden wird ab 2023 der Leerstand stärker besteuert und Vermieten steuerlich begünstigt. Die Gemeinden in Gröden und Hochalpe sowie Bozen scheinen mit Mindestmietpreisen von teils deutlich mehr als zehn Euro pro Quadratmeter auf. In Leifers, Brixen, Meran und Terlan sind es etwas weniger als zehn Euro.

Fakt ist: Die Immobilienpreise in Südtirol sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Wohnen wird immer weniger leistbar. Und weil der Wohnraum hierzulande knapp und die Nachfrage groß ist, ist von einem weiteren Preistrend nach oben auszugehen. Unter dieser Situation leidet nicht nur die einheimische Bevölkerung, sondern auch die Wirtschaft, die kaum noch neues Personal findet, weil das Leben in Südtirol schlichtweg zu teuer ist. Was also tun, um Wohnen wieder leistbarer zu machen?

Deeds 12-Punkte-Plan

Wohnbaulandesrätin Waltraud Deeg vermeidet es, die Dinge schönzureden. Sie weist darauf hin, dass sich Preise nun einmal aus Angebot und Nachfrage bilden – und weltweit würden finanz-



Die Immobilienpreise bereiten vielen Südtirolern Kopfzerbrechen

kräftige Akteure hohe Preise für Immobilien zahlen. Das sehe man auch in Südtirol.

Auch weist Deeg bestimmte Verantwortlichkeiten von sich ab: „Das Angebot in Südtirol wird auch durch hausgestrickte Maßnahmen verknapp. Die Folge kann nur und wird sein, dass die Preise weiter steigen. Wenn angekündigt wird, dass die Siedlungsgrenzen eng gezogen werden und in Zukunft kein neues Bauland ausgewiesen werden soll, ist klar, dass die Preise für die wenigen verfügbaren Immobilien durch die Decke gehen werden.“

Die Landesrätin hat ein 12-Punkte-Programm für leistbares Wohnen ausgearbeitet, wobei nur wenige Punkte direkt in ihren Zuständigkeitsbereich fallen würden. „Eine der Lösungen muss sein, das Angebot in etwa der lokalen Nachfrage von Ansässigen anzupassen, indem die Siedlungsgrenzen entsprechend gezogen und Wohnbauzonen ausgewiesen werden“, sagt Waltraud Deeg. Im Entwurf des neuen Wohnbauförderungsgesetzes ist dahingehend enthalten, dass das Land selbst Bauland ausweisen kann – sehr zum Missfallen der Gemeinden, die um ihre Autonomie in diesem Bereich fürchten.

Weiters dürfe man nicht „die gleichen Fehler wie Berlin oder München machen und den gesamten Wohnbau den Privaten überlassen“. Vielmehr wolle man Wien und dessen Modell zum leistbaren Mieten zum Vorbild nehmen. Wien könne die Mieten durch

einen sehr hohen Anteil an öffentlichen Wohnungen für die breite Bevölkerung kontrollieren. Potenzial für den Bau öffentlicher und geförderter Wohnungen sieht Deeg auf den Militärbereichen, die ans Land übergehen.

Generell betont die (wohl angesichts der Landtagswahlen zunehmend kämpferische) Landesrätin: „Der geförderte Wohnbau war sicher nicht für die massive Flächennutzung der letzten 20 Jahre verantwortlich, sondern das waren andere Sparten. Jetzt zu sagen, man weist keine Zonen mehr aus, um Fläche zu sparen, trifft die Falschen. Die Menschen im Land brauchen genügend und guten Wohnraum.“ Als Mangelpackung bezeichnet Deeg den Trend, dass auf dem privaten Markt die Wohnungen kleiner und die Preise größer werden.

Höhere Löhne und Förderung

Eine Voraussetzung für leistbares Wohnen sind laut Waltraud Deeg auch höhere Löhne, die mit jenen im Ausland Schritt halten. So könnten sich die Menschen leichter die Miete leisten oder Darlehen bedienen.

Ebenso sei es nötig, die Wohnbauförderung auszuweiten, auf die immer weniger Menschen Anrecht haben und die nicht an die Preisentwicklung des letzten Jahrzehnts angepasst wurde. „Das ist aber eine politische Entscheidung und hängt von den Geldmitteln im Landeshaushalt ab“, macht die Landesrätin keine allzu großen Hoffnungen. Erst

in dieser Woche hat die Mehrheit der SVP-Fraktion eine Senkung der Mindestpunktzahl für die Wohnbauförderung abgelehnt.

Was man als Beitrag für leistbares Wohnen schon gemacht habe, sei die Einschränkung touristischer Wohnungsvermietung (Stichwort Bettenobergrenze), die höhere Besteuerung von Leerstand und Begünstigung von vermieteten Wohnungen (GIS-Reform) sowie die Reform des öffentlichen Wohnbaus, mit der das Wohnbauministerium modernisiert und für neue Zielgruppen geöffnet worden sei. Jetzt komme noch das neue Wohnbauförderungsgesetz hinzu.

Das Fazit: Wohnen wird in Südtirol laut Waltraud Deeg nur dann leistbarer, wenn die Löhne steigen, genügend Bauland ausgewiesen wird und die Wohnbauförderung erhöht wird.

„Deeg sieht es falsch“

Heiner Oberrauch, Präsident des Unternehmensverbandes, kann Deegs Wohnbaupolitik nicht verstehen: „Die Gewerkschaften und die Unternehmer sagen, dass die Mietwohnungen das Hauptproblem sind – es braucht mehr davon. Nur Landesrätin Deeg sieht es anders, die nach wie vor stark auf Eigentumswohnungen setzt. Das war früher eine super Sache und es braucht beides, doch heute sind die Preise zu hoch, und vor allem sind die jungen Menschen heute anders: Sie sind mobiler, wollen mehr erleben und weniger besitzen.“

Auch Arbeitskräfte von auswärts, Rückkehrer sowie neue Mitbürger:innen würden leistbare Mietwohnungen brauchen. Das Sozialsystem reiche häufig nicht mehr. Oberrauch berichtet von Menschen, die trotz Arbeit keine Wohnung finden und in Obdachlosenheimen unterkommen.

Wo also ansetzen, um mehr günstigen Mietraum zu schaffen? Heiner Oberrauch spricht unter anderem von einer Verdichtung des Wohnraumes und unterirdischem Bauen: Hallen des Straßendienstes und der Feuerwehren könne man unter die Erde setzen – auch Obst- und Industriemagazine –, um so mehr Platz für Wohnungen zu schaffen. Das bringe Vorteile in der Landschaftsschonung, im Energieverbrauch und in der Versiegelung. „Nur braucht es steuerliche Anreize für unterirdisches

Bauen, sonst wird es keiner machen“, meint der UVS-Präsident.

Der UVS hatte bereits 2019 gemeinsam mit den Gewerkschaften ein Positionspapier zur Wohnbaupolitik vorgelegt. Dieses sieht der Verband von der Politik zu wenig berücksichtigt. „Die richtigen Maßnahmen, um Wohnen leistbarer zu machen, sehen wir derzeit nicht.“

Landesrätin Waltraud Deeg verteidigt die Förderung von Eigentumswohnungen: „Wir wollen sicherstellen, dass der Wohlstand in der Hand vieler ist. Zur Unterstützung der eigenen Vermögensbildung gehören auch Immobilien dazu. Das sorgt für Wertsicherung und Prävention der Altersarmut. Ein Modell wie Berlin oder München, wo die Menschen keine Perspektive auf eine eigene Wohnung haben, wäre keine Politik, für die Südtirol steht.“

„Das reicht nicht“

Auch für Stefan Perini, der als Direktor des Arbeitsförderungsinstitutes die Standpunkte der Gewerkschaften und Sozialverbände bündelt, reichen die Maßnahmen und Pläne der Landesregierung nicht. Es handle sich um „Peanuts im Vergleich zu einer umfassenden Wohnungspolitik, die den neuen Erfordernissen Rechnung trägt.“

Die zwei großen Brocken, so Perini, seien das neue Gesetz für den öffentlichen Wohnbau und das derzeit diskutierte Wohnbauförderungsgesetz. Ersteres sei jedoch sehr weitschichtig und die Durchführungsbestimmungen seien noch ausständig. Zweiteres sei ebenfalls noch in vielen Punkten offen.

Daneben habe die Landesregierung mit der Einschränkung der touristischen Vermietung und der GIS-Reform punktuelle Maßnahmen gesetzt. Beides geht laut Perini in die richtige Richtung, werde aber nur einen kleinen Beitrag zur Lösung des Wohnproblems leisten. „Es fehlt ein Gesamtkonzept zur Wohnungspolitik der Zukunft.“

Die Meinung von Heiner Oberrauch, dass Mietwohnungen das Hauptproblem seien und Waltraud Deeg zu sehr auf Eigentum setzt, teilt Stefan Perini nicht ganz: „Entscheidend ist, dass die Politik den Grundwohnbedarf deckt, indem der Zugang zur ersten Wohnung – ob in Kauf oder in Miete – erleichtert wird. Das heißt Vorfahrt für den Grundwohnbedarf und Einschränkungen ab der zweiten Wohnung.“

Es gelte auch, gleichermaßen auf Eigentums- und Mietwohnungen zu schauen. Eigentum habe in Südtirol bisher immer Sicherheit und Wertbestand bedeutet. Parallel brauche es einen funktionierenden Mietmarkt, um der mobileren Jugend und dem Zufluss an Arbeitskräften besonders in den Städten gerecht zu werden.

Heinrich Schwarz
@heinrich@swz.it