

## Was das Bauen so teuer macht

Leistbares Wohnen – Hohe Grundstückspreise, hohe Ansprüche, umfangreiche Vorschriften: Das sind drei von mehreren Gründen dafür, dass Bauen in Südtirol so teuer ist. Leistbares Wohnen erfordert neue Ansätze und ein Umdenken.



Bozen – Klaus K. reibt sich die Augen. Sein Sohn Simon hat ihm eben die Kostenberechnung für das Reihenhaus im geförderten Wohnbau gezeigt, das dieser bauen will. 450.000 Euro benötigt er dafür einschließlich Baugrund, jede Menge Geld also. 50.000 Euro haben Simon und seine Frau angespart, 30.000 würde Klaus beisteuern, 50.000 Euro könnten als Beitrag vom Land kommen – bleiben noch gewaltige 320.000 Euro zu finanzieren. Eine monatliche Rate von 1.356 Euro schon bei einem Zinssatz von zwei Prozent (bei 2,5% wären es 1.431, bei drei Prozent gar 1.510 Euro) kann und will sich die junge Familie aber nicht leisten, obwohl das gemeinsame Monatseinkommen 2.600 Euro netto ausmacht. Klaus K. denkt zurück, wie viel leichter er es einst hatte. Mitte der 1985er-Jahre erhielt er ein zinsloses Darlehen von 90 Millionen Lire, und sein Reihenhäuschen kostete dank Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe gerade einmal 110 Millionen, so dass er mit 20 Prozent Eigenkapital leicht durchkam. Die Inflation machte die Rückzahlung dann zu einem Kinderspiel. Aber das Bauen ist in den letzten gut 30 Jahren immer teurer geworden, nicht nur in Südtirol, hier jedoch besonders, so dass ein politisches Schlagwort die Runde macht: leistbares Wohnen! Landeshauptmann Arno Kompatscher hat diese Forderung zu einem der zentralen Anliegen seiner zweiten Amtszeit gemacht, und die neue Landesrätin für Wohnbau, Waltraud Deeg, hat sich als eine ihrer ersten Initiativen mit ihrer Tiroler Amtskollegin Beate Palfrader getroffen, um darüber zu beraten, wie die öffentliche Hand den Menschen dabei helfen kann, den Traum vom Eigenheim, von der Eigentumswohnung zu verwirklichen. Beide waren sich einig, dass mehr Einsatz gefordert ist und neue Wege eingeschlagen werden müssen. Warum kostet das Bauen heute so viel – mehr, als sich eine wachsende Anzahl von Menschen in diesem Land leisten können? Fachleute und Brancheninsider sind sich einig darüber, dass es eine Reihe von Gründen gibt. Am häufigsten

genannt werden die hohen Grundstückspreise, der Planungsaufwand, die Bauvorschriften, die hohen Ansprüche der Bauherren bzw. Käufer, das im Verhältnis zur Nachfrage geringe Angebot, aber auch die hohen Preise der Anbieter von Bauleistungen, die auf deren Qualität, aber auch auf deren derzeit starke Auslastung zurückzuführen sind. Damit das Bauen deutlich billiger wird, müsste an all diesen Stellschrauben mehr oder weniger stark gedreht werden.

Südtirol gilt seit Alfons Benediktors Zeiten als Land mit knappem Kulturgrund, der schon stark bebaut ist. Es gibt wenig Bauland, und dieses ist teuer, auch solches, über das die Eigentümer nicht frei verfügen können, weil es dem sozialen oder dem geförderten Wohnbau vorbehalten ist. Der Zuweisungspreis an Einheimische, die eine Erstwohnung bauen, ist wegen des im Verhältnis zum Marktwert niedrigen Enteignungspreises und des Landesbeitrages für den Grunderwerb zwar erschwinglich, doch müssen bei einem Marktwert von 600 Euro pro Quadratmeter 150 Euro bezahlt werden, macht 30.000 für 200 Quadratmeter – ohne Erschließungskosten. In Südtirol werden in ländlichen Gebieten Einzel- bzw. Reihenhäuser bevorzugt, was ebenfalls zu höheren Kosten führt. Eine gleich große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wäre billiger. Aber Gemeindeverwalter machen immer wieder die Erfahrung, dass die dafür vorgesehenen Gründe schwach nachgefragt werden.

Die Grundstückskosten können in Ballungsgebieten eine gewisse Rolle spielen, meist fallen aber die eigentlichen Baukosten entscheidend ins Gewicht. „Die Baustandards in Südtirol gehören zu den höchsten im gesamten Alpenraum, und sie sind das Ergebnis eines Mix aus Wünschen und Vorstellungen der Bauherren und gesetzlichen Vorschriften“, sagt Richard Moser, dessen Sarner Moserbau zu einer Gruppe gehört, die jährlich an die 100 Wohnungen errichtet. Der Standard Klimahaus A für Neubauten garantiert zwar niedrige Betriebskosten, führt jedoch zu einem Anstieg der Baukosten. „Aber nicht nur Fenster und Außentüren mit hohen Dämmwerten sowie gut isolierte Außenwände oder eine kontrollierte Belüftung kosten mehr, sondern auch großzügige Kellerräume, Garagenstellplätze, die teilweise unter die Erde gelegt werden, Balkone und Treppenhäuser“, betont Moser, der das Südtiroler Eigenheimmodell infrage stellt. Eine 80 bis 90 Quadratmeter große Etagenwohnung sei nicht viel schlechter als ein kleines Reihenhäuschen, koste aber entscheidend weniger. Müssen wir nicht bloß von unserem Mobilitätsverhalten Abschied nehmen und mehr gemeinsam mit Bus oder Bahn fahren, sondern auch von unserem Wohnverhalten nach der Losung, dass das Einfamilienhaus das Maximum ist? Aber bei Kosten von über 400.000 Euro wird die finanzielle Luft dünn. „Für 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kann man sehr wohl bauen, auch noch recht gut bauen, und dabei verdient die Baufirma auch noch Geld“, meint dagegen Richard Moser. Will sagen: Eine 100-Quadratmeter-Wohnung ist auf jeden Fall je nach Standort und damit Grundstückskosten für 250.000 bis 300.000 Euro zu haben. Bei 100.000 Euro Eigenmitteln und Landesbeitrag wäre eine Rückzahlung des benötigten Darlehens im eingangs zitierten Fallbeispiel kein großes Problem mehr.

Planer sehen das ähnlich: „Wer ein billigeres Bauen ermöglichen will, muss gesetzliche Vorschriften infrage stellen, aber auch ein Umdenken bei vielen Bauherren bewirken. Im Ausland sieht man immer wieder, dass Häuser ohne Keller errichtet werden, die viel bescheidener ausgestattet werden. Hierzulande werden Fußbodenheizung, eine Staubsaugeranlage oder Elemente der Gebäudeautomatisierung wie eine zentrale Steuerung der Rollos schon beinahe als Muss empfunden, ganz zu schweigen von Böden, wandbündigen Innentüren oder einem Holzofen, der 10.000 Euro kostet“, urteilt der Bauingenieur Luis Antholzer. Er sieht Spielraum für eine Verringerung der Baukosten, etwa durch eine Anhebung der Baudichte in den Wohnbaugebieten, schränkt jedoch ein, dass dies vielfach auch bescheidenere Ansprüche voraussetzt. Klar ist überdies, dass genügend Angebot geschaffen werden muss, damit die Preise nicht weiter steigen.

Auch in der Förderung wird die neue Landesrätin andere Wege gehen müssen, die zeitgemäße Lösungen ermöglichen, meinen Kenner der Lage am Wohnungsmarkt. Immer öfter wohnen nur mehr zwei bereits etwas ältere Personen in ihrem geförderten Reihnhaus auf 110 Quadratmetern (und Nebenräumen) – meist auf mindestens zwei Stockwerken und nur über eine Treppe erreichbar. Vielleicht wäre es nützlich, einen Anreiz zum Erwerb einer kleineren Etagenwohnung mit Aufzug (gut fürs Alter) zu geben, damit die Eltern übersiedeln

und die erwachsenen Kinder und deren Kinder in das Haus ziehen können. Auch müsste der Mietmarkt angesichts der geforderten beruflichen Mobilität ausgebaut werden, wobei eine Reform der Steuerregeln und des Mietrechts notwendig scheint, damit nicht nur in Wohnungen in besten Lagen, sondern auch wieder in preisgünstige Wohnungen investiert wird.

Das Hauptproblem sind derzeit aber die hohen Immobilienpreise bzw. Baukosten. Sie sind laut Umfragen des AFI (siehe Schaubild) das größte Hindernis beim Erwerb eines Eigenheimes.

INFO: Schwierigkeiten im Erwerb des Eigenheimes

Robert Weißensteiner

robert@swz.it