



# Das Reförmchen

Es ist eines der wichtigsten Gesetze dieser Legislatur: die Neuausrichtung des öffentlichen Wohnbaus. Der große Wurf ist es allerdings nicht.

Foto: Alexander Alber

Leistbares Wohnen, das ist „die“ soziale Frage unserer Zeit. Darüber stimmt man nicht erst seit den pandemischen Lockdowns überein. Wie das Wohnproblem angesichts unaufhaltsam steigender Preise aber gelöst werden soll, da gehen die Ansichten auch innerhalb der regierenden SVP auseinander.

Anfang 2019 war es ein kleiner Coup, den der soziale SVP-Flügel mit der Bestellung Waltraud Deegs zur Landesrätin für Soziales und Wohnbau verbuchte: Nun konnte eine Arbeitnehmerin den seit Jahren angekündigten Umbau der Wohnpolitik des Landes angehen, nachdem man zuvor den Reformeifer des PD-Mannes und vormaligen Wohnbaulandesrats Christian Tommasini lange genug gebremst hatte. Zweieinhalb Jahre später stellt sich die Frage: Was also kommt jetzt?

Waltraud Deeg sitzt im Garten der Hotelbar des Bozner Laurin. Es ist der letzte Sitzungstag vor der Sommerpause im Landtag. Deeg opfert die

Mittagspause, um ff ihr Programm in Sachen Wohnpolitik ausführlich zu erklären. Erklärtes Ziel: Jede und jeder in Südtirol soll die Möglichkeit haben, die eigene Vorstellung von Wohnen „im Rahmen des Möglichen“ zu verwirklichen.

Am Donnerstag dieser Woche, nach Redaktionsschluss dieses Magazins, wird Deeg den Sozialpartnern einen Gesetzentwurf präsentieren, an dem seit Jahren gefeilt wird. Um zu verstehen, was genau die Landesrätin hier vorhat, muss man zunächst allerdings etwas ausholen.

Wer in Südtirol von Wohnpolitik spricht, meint in der Regel drei Bereiche: den sozialen Wohnbau (das Wohnbauinstitut Wobi), den öffentlich finanzierten Wohnbau (Wohnbauförderung und Mietbeiträge) und den geregelten Wohnbau (Konventionierungen oder Wohnungen mit Preisbindung). Der

dritte Bereich wird vom Landesgesetz für Raum und Landschaft geregelt, das im Juli 2020 in Kraft getreten ist. Planmäßig hätten die beiden ersten Bereiche, die bislang im Wohnbauförderungsgesetz von 1998 durchdekliniert sind, eigentlich bereits vom eingangs besagten Christian Tommasini zeitgleich mit der Raumordnungsreform vom damaligen Urbanistiklandesrat Richard Theiner präsentiert werden sollen.

Nun aber ist es an Waltraud Deeg. Als erstes geht die Pustereriner Bereich eins an: das Wobi. Das Wobi besteht in seiner

heutigen Form seit den Siebzigerjahren, seitdem Südtirol im zweiten Autonomiestatut primäre Gesetzgebungsbefugnis im Wohnungsbau hat. Es gilt als eine Errungenschaft der Südtiroler Arbeiterbewegung; viele Jahre lang konnten so viele Sozialwohnungen gebaut

„Die Reform ist wichtig und notwendig, das Mietproblem in Südtirol löst sie aber nicht.“

Heiner Schweigkofler



## POLITIK

werden, dass nicht nur die finanziell am schlechtesten Gestellten, sondern auch Werkkräfte zu günstigen Mietwohnungen kamen. Heute leben in den rund 13.350 Wobi-Wohnungen in 110 Gemeinden etwa 30.000 Menschen; es wäre die drittgrößte Stadt Südtirols.

Rund ein Viertel der gut 200.000 Wohnungen in Südtirol sind Mietwohnungen, davon gehört wiederum etwa jede vierte Wohnung dem Wobi. Insgesamt verfügt das Land damit über 6 Prozent aller Wohnungen. Derzeit werden jährlich etwa 5.000 Ansuchen für eine Sozialwohnung gestellt; rund 400 Wohnungen werden zugewiesen.

Gesetzlich geregelt war das Wobi bisher als Teil des seit 1998 geltenden Wohnbauförderungsgesetzes. Das, so die erste formale Änderung der Wobi-Reform, soll sich nun ändern: Das Institut erhält ein eigenes Gesetz und damit,

so die Macher, mehr Sichtbarkeit, mehr Stellenwert. Vor allem aber, sagt Wobi-Vizepräsident Heiner Schweigkofler, mache man dadurch dem Wobi das tägliche Leben leichter: Vieles von dem, was 1998 bis ins Detail geregelt wurde, hatte sich inzwischen zum bürokratischen Hemmschuh entwickelt.

Heiner Schweigkofler, seit einem Jahr „nur“ noch Vizepräsident beim Institut, empfängt in der unscheinbaren Wobi-Generaldirektion in Bozen/Gries-Quirein. Er sagt: „Die Wobi-Reform ist ein wichtiger und notwendiger Schritt.“ Und schiebt sogleich hinterher: „Aber nicht die Lösung des Mietproblems in Südtirol.“ Was wird also effektiv neu, und was nicht?

Neben der formalen Ausgliederung als eigenständiges Gesetz will Waltraud Deeg einen politischen Akzent mit der Neuausrichtung des Wobi-Auftrages setzen:

Das Institut soll weg vom Grundprinzip des alleinigen sozialen Wohnbaus, hin zum öffentlichen Wohnbau. Das heißt: Waren es bisher in erster Linie sozial Schwächere, denen man mit einer durchschnittlichen Miete von 200 Euro pro Monat günstiges Wohnen ermöglichen konnte, sollen in Zukunft jene Zielgruppen erfasst werden, die bislang für die Wobi-Rangordnungen „zu gut“ gestellt waren, sich am freien Markt aber trotzdem schwertaten. Eine in Südtirol beständig wachsende Anzahl vor allem junger Menschen.

Sie sollen nun ins Wobi kommen können. Zudem schreibt man im neuen Gesetz die Möglichkeit sogenannter „innovativer Wohnmodelle“ innerhalb des Wobi fest. Cohousing und Mehrgenerationenwohnen etwa, zwei Formen gemeinschaftlichen Wohnens, sollen in Zukunft auch über das Wobi verwirklicht werden können. Indirekt verfolgt man



Fotos: Alexander Albr

**Mammutprojekt leistbares Wohnen: Die Wobi-Reform soll ein erster Schritt sein. Im Bild das neue Bozner Viertel Kaiserau.**



mit den neuen Wohnmodellen, vor allem aber mit der Öffnung hin zum sogenannten Mittelstand noch ein weiteres Ziel beim Wobi: soziale Durchmischung.

Heiner Schweigkofler knallt eine dicke, bereits einige Jahre alte Studie des Deutschen Wohnunternehmensverbandes „GdW“ auf den Schreibtisch, die er in Berlin bekommen hat. Titel: „Überforderte Nachbarschaften“. Darin wird davor gewarnt, was andere auch „Ghettoisierung“ nennen: Wohnraum sollte nicht nach Klassenzugehörigkeit aufgeteilt werden, damit riskiere man, Armut zu zementieren – auch in Südtirol.

Dem will das neu ausgerichtete Wobi entgegenwirken, indem man soziale Durchmischung festschreibt: Künftig sollen neben der Sozialwohnung eine Mittelstandswohnung stehen, Junge mit Alten leben können, psychisch Kranke genauso wie Menschen mit Beeinträchtigungen integriert werden.

Eine andere Neuerung, auf die Deeg im Wobi-Gesetz gedrängt hat, betrifft die Mietverhältnisse: Zukünftig werden Wohnungen nicht mehr unbefristet zugewiesen und Ansprüche wegen verstorbener Eltern nicht mehr automatisch übernommen. Damit sollen laut Deeg „Anreize“ geschaffen werden, die eigene Situation zu verbessern; es soll „nicht mehr attraktiv sein“, im sozialen Auffangnetz der 50-Euro-Miete zu verbleiben.

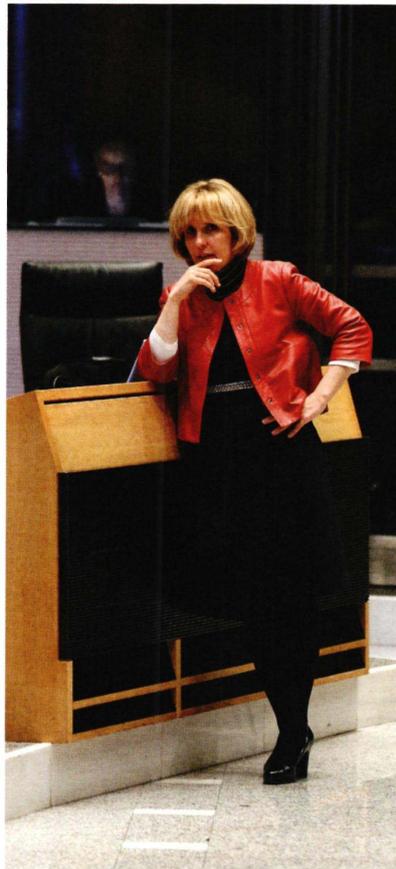
### Was taugt diese Neuausrichtung?

Riccardo Dello Sbarba, in der Grünen Landtagsfraktion seit Langem Beobachter der Wohnpolitik, verweilt zurzeit in Berlin. Auf dem überhitzten Berliner Wohnungsmarkt schwelen seit Jahren harte Kämpfe, die immer wieder in der Forderung, große private Wohnbauunternehmen zu enteignen, auflodern. Dello Sbarba will sich von den Berliner Diskussionen um Wohnbaupolitik inspirieren lassen. Zu Deegs Wobi-Reform tut er am Telefon eine klare Meinung kund: „Man macht jetzt etwas, das einfach ist. Und verschiebt das eigentliche Problem.“

Dass letzte Woche im Rahmen des sogenannten Omnibusverfahrens auch Neuerungen in Sachen Wohnbauförderung in Kraft traten, das stimmt auch Dello Sbarbas Landtagskollegin Maria Elisabeth Rieder vom Team K

## „Die große Reform kommt. Aber in vielen, verträglichen Schritten.“

Landesrätin Waltraud Deeg



Landesrätin Waltraud Deeg: Um das Wohnproblem in einem Hochpreisland zu lösen, brauche es viele Hebel.

nachdenklich: Wenn oppositionelle Vorschläge zur Frage des Wohnens stets mit dem Verweis abgeschmettert würden, dass man eh am neuen Gesetz arbeite, nun aber Änderungen via Omnibus gedrückt werden, müsse man sich fragen, ob ein neues Wohnbauförderungsgesetz, das, worum es eigentlich geht, überhaupt kommt.

Zum „eigentlichen Problem“ zählt Riccardo Dello Sbarba die Tatsache, dass speziell in Südtirol, nicht etwa nur in Berlin, einige wenige Bauunternehmer mit Spekulationen auf dem Wohnmarkt reich geworden sind und weiter absahnen. Mit dem Grundrecht auf Wohnen sei nicht zu

spekulieren. Er verweist etwa auf die seit Langem leerstehenden Wohntürme von Pietro Tosolini längs des Bozner Bahnhofes. Solange daran nicht gerüttelt wird, werde es bei punktuellen Entscheidungen bleiben, befürchtet Dello Sbarba. Eine „organische Reform“ sei nicht in Sicht.

**Kommt die große Reform** also doch nicht? Zurück in Bozen, sagt die Landesrätin, darauf angesprochen: „Doch, schon. Aber in vielen, verträglichen Schritten. Homöopathischer als beim Gesetz für Raum und Landschaft. Und sie wird so umgesetzt, dass wir keine verbrannte Erde hinterlassen.“

Außerdem sei fernab vom Gesetz an der seit jeher haarigen Finanzierung des Wobi gearbeitet worden: Ein fünfjähriges Darlehen über 125 Millionen Euro, zusammen mit den 18 Millionen, die man unlängst in Rom aus den Geldern des Recovery Fund abgeholt hat, komme einem Finanzierungsschub gleich. Damit stehe die Finanzierung für die nächsten drei bis fünf Jahre; neben den 500 Wohnungen im Bozner Bahnhofareal sollen 400 weitere dazukommen.

Vizepräsident Schweigkofler sagt, damit könne die Kritik entkräftet werden, dass das Wobi mit der Neuausrichtung seinem Kernauftrag, dem sozialen Wohnbau, nicht mehr im selben Umfang nachkommt wie bisher.

Trotzdem: Kritikern geht die Reform nicht weit genug. Ähnlich wie Riccardo Dello Sbarba vermisst Stefan Perini schlicht Mut. Perini hat sein Büro als Direktor des Arbeitsförderungsinstituts im selben Landhaus wie die Abteilung Wohnungsbau. Die Wohnpolitik des Landes ändere sich mit dem neuen Wobi-Gesetz nicht wesentlich, sagt er – „aus Angst, das Kind mit dem Bade auszuschütten“.

Stattdessen orientiere man sich an der Grundstruktur des Gesetzes für Raum und Landschaft, mit seiner Festlegung von freiem und konventioniertem Wohnraum, sowie der neueren Idee des Baukollegiums, zusätzlich „Wohnen mit Preisdeckelung“ einzuführen. Das Wohnproblem werde so aber weiterhin der Privatwirtschaft überlassen, sagt Perini. Das Resultat: ein Reförmchen. ■

Alexander van Gerven