



Wohnung:  
Leistung als große  
Herausforderung

# Die Wohn-Vorschläge

Das **Arbeitsförderungsinstitut** hat eine Reihe von **Vorschlägen zusammengetragen**, wie das Problem des teuren Wohnens tatsächlich gelöst werden kann – aufgeschlüsselt nach Gemeindetyp.

von *Heinrich Schwarz*

**S**tefan Perini bringt das Problem so auf den Punkt: „Die Wohnungspreise in Südtirol sind im Verhältnis zu den Einkommensmöglichkeiten zu hoch.“ Der Direktor des Arbeitsförderungsinstitutes (AFI) leitete gestern eine Tagung mit dem Titel „Wohnungsnot in Südtirol“. Perini sagt, in Südtirol gebe es zwar keine Wohnungsnot im Sinne einer hohen Obdachlosigkeit, aber Wohnen sei für viele Südtiroler eine echte Herausforderung. „Eine Familie gibt – sofern sie nicht ein Darlehen für das Eigenheim abbezahlt hat – zwischen 30 und 50 Prozent des Einkommens für Wohnen aus“, betont der AFI-Direktor. Derzeit werde vonseiten der Politik viel mit Schlagworten gearbeitet, meint Stefan Perini, und nennt etwa leistbares Wohnen, junges Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen oder Preisdeckelung. Zudem sei von vielen Maßnahmen wie differenziertem Landesmietzins und differenzierter Immobiliensteuer im Sinne einer Bestrafung für leerstehende Wohnungen die Rede. „Es gibt eine Wolke an Schlagwörtern und möglichen Maßnahmen, aber es fehlt uns ein gesamtheitliches Konzept, das den verschiedenen Wohnrealitäten in Südtirol Rechnung trägt“, erklärt Perini.

Das AFI hat die 116 Südtiroler Gemeinden anhand verschiedener Kriterien in vier große Cluster eingeteilt: die großen Städte, die kleineren Zentren, die tourismusintensiven Gemeinden und die ländlichen Gemeinden. Dabei gibt es unterschiedliche Eigenschaften im Hinblick auf das Wohnen. Erstens: die großen Städte wie Bozen und Meran. Dort sei Wohnen jetzt schon sehr teuer. Gleichzeitig gebe es viel sozialen Wohnbau. Weiters kennzeichnen sich die Städte durch eine dichte urbane

**„Wir sind stark für eine Erstwohnungs-Politik – und nicht dafür, die Bedingungen für jene zu verbessern, die bereits mehrere Wohnungen besitzen.“**

*Stefan Perini*

Besiedelung und wenig verfügbare Flächen. Und die Städte würden Pendler anziehen, die teilweise auch dort wohnen möchten, wenn sie die Möglichkeit dazu hätten. Zweitens: die kleinen Zentren. In diesen Gemeinden – wie Lana und Eppan – habe es in den letzten 20 Jahren die höchste Bevölkerungsentwicklung gegeben. Sie seien entweder selbst ein Zentrum oder

in der Nähe von Zentren. Die Wohnungen seien aber günstiger als in Bozen, Meran und den Tourismusgemeinden. Drittens: touristisch stark entwickelte Gebiete. In den 20 tourismusintensivsten Gemeinden kann man laut Stefan Perini von „Overtourism“ sprechen. Der Tourismusmarkt stehe in direkter Konkurrenz mit dem Wohnungsmarkt: „Hoteliere wollen ausbauen und Investoren tendieren zu einer touristischen Nutzung der Wohnungen anstelle eines Angebotes für Einheimische.“ Das Problem sei, dass die Menschen zum Teil aus diesen Gemeinden auswandern, weil die Wohnungspreise nicht mehr erschwinglich sind. Bestes Beispiel sei Gröden. Viertens: die ländlichen Gemeinden. Diese würden sich durch eine mäßige Tourismus- und Bevölkerungsentwicklung kennzeichnen. Die Eigenheimquote sei hoch – und Wohnen sei noch relativ günstig. Während in den touristischen Gemeinden die nicht ständig bewohnten Wohnungen vor allem Nicht-Ansässigen gehören, handle es sich in den ländlichen Gemeinden vor allem um Leerstände – also um Wohnungen, die gar nicht genutzt werden. Bei der gestrigen AFI-Tagung wurden die 60 Teilnehmer in vier Arbeitsgruppen eingeteilt. Diese müssten für jeweils ein Cluster die Wohn-

probleme, die laufenden Strategien und neue Lösungsansätze festhalten. Stefan Perini fasst die Ergebnisse so zusammen: In den Städten gehe es unter anderem um eine effiziente Nutzung der Militärareale, eine Stärkung des Wohnbauinstitutes, mehr soziale Durchmischung – und um neue Wohnmodelle wie Cohousing und Mehrgenerationen-Wohnen. In den kleinen Zentren sei das Thema Altkern-Sanierung wichtig, ebenso die Belegung kleinerer Realitäten und eine optimale verkehrstechnische Anbindung. In den Tourismusgebieten brauche es auf jeden Fall eine Deckelung der Bettenanzahl und der Zweitwohnungen. „Bis hin zur 100-prozentigen Konventionierung. Man muss schauen, dass der Wohnraum jenen vorbehalten bleibt, die dort leben und arbeiten“, erklärt Perini. Und in ländlichen Gemeinden könne man durchaus die Eigentumspolitik fortsetzen. Zudem brauche es Strategien, um die Leerstände zu beseitigen. „Auch kann man Formen wie Coworking fördern, damit die Menschen auch im Hinblick auf die Arbeit an diese Orte gebunden werden“, so der AFI-Direktor. Das AFI werde die Vorschläge für die verschiedenen Wohnrealitäten systematisieren und einen Maßnahmenkatalog ausarbeiten. Dieser soll den Entscheidungsträgern als Denkanstoß dienen, wenn es um die Lösung des Wohnungsproblems geht. Stefan Perini fasst zusammen: „Erstens geht es darum, das bestehende Immobilienangebot besser zu nutzen. Und wenn es Bedarf an Neubauten gibt, ist in erster Linie zu schauen, dass wirklich der Grundwohnbedarf gedeckt wird. Wir sind stark für eine Erstwohnungs-Politik – und nicht dafür, die Bedingungen für jene zu verbessern, die bereits mehrere Wohnungen besitzen. Der Zugang für jene, die eine Erstwohnung wollen, soll niederschwelliger werden – egal ob Eigentum oder Miete.“