

Der Südtiroler Wohnmarkt im Wandel

salto.bz/de/article/08092023/der-suedtiroler-wohnmarkt-im-wandel

September 16, 2023



In Zusammenarbeit mit...

Leistbares Wohnen

Der Immobilienmarkt in Südtirol erlebt eine Phase des Wandels und steht vor zahlreichen Herausforderungen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt erfüllt zwar immer noch den Grundwohnbedarf, aber die sich ändernden Bevölkerungsmerkmale und wirtschaftlichen Entwicklungen erfordern eine Anpassung des Wohnungsangebots und dessen Politik.

Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf

Südtirol verzeichnet ein langsames, aber stetiges Bevölkerungswachstum, das sich auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirkt. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Haushalte und Wohnungen deutlich schneller an, was auf Leerstände und die Umwidmung von Wohnungen für den Tourismusmarkt oder als Investitionsobjekte zurückzuführen ist. Dies bewirkt eine wachsende Kluft zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte. Die Ursachen für diesen Anstieg der Haushalte sind vielfältig: Hierzu gehören Veränderungen in den Eheschließungen und -auflösungen sowie eine steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten. Ein weiterer bedeutender Faktor ist die Alterung der Bevölkerung, der erheblichen Einfluss auf die Wohnungspolitik hat.

Die Herausforderungen der alternden Bevölkerung

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse in Südtirol. Senioren haben andere Wohnbedürfnisse, sei es aus gesundheitlichen Gründen oder aufgrund sozialer Faktoren. Viele ältere Menschen bleiben allein in ihren zu großen Eigentumswohnungen, was ineffizient ist, aber aufgrund des emotionalen Werts schwer zu ändern. Dies stellt eine Herausforderung dar, da es notwendig ist, alternative Wohnlösungen anzubieten, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Was die Gründe für die Alterung der Bevölkerung angeht, sind diese vielfältig und umfassen rückläufige Geburtenraten sowie eine höhere Lebenserwartung. Dies führt dazu, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen zunimmt, was wiederum eine Anpassung der Wohnungspolitik erfordert.

Viele ältere Menschen bleiben allein in ihren zu großen Eigentumswohnungen, was ineffizient ist, aber aufgrund des emotionalen Werts schwer zu ändern. Dies stellt eine Herausforderung dar, da es notwendig ist, alternative Wohnlösungen anzubieten, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden.

Einkommensabhängige Wohnbedürfnisse

Die Wohnbedürfnisse der Südtiroler Haushalte sind stark von ihren finanziellen Möglichkeiten abhängig, beispielsweise bevorzugen Haushalte mit höherem Einkommen oft den Erwerb von Eigenheimen, während das Mieten aufgrund der steigenden Preise für viele unerschwinglich wird. Diese Einkommensunterschiede führen zu einer sozialen Kluft auf dem Wohnungsmarkt, die angegangen werden muss. Die Südtiroler Landesregierung ist bereits seit einigen Jahren um die Einführung von Gesetzen und Förderprogrammen bemüht, um den Zugang zu Wohnraum sicherzustellen und den Grundwohnbedarf zu decken. Dennoch besteht die Herausforderung darin, eine effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche sicherzustellen und sicherzustellen, dass Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Einkommensniveaus zugänglich ist.

Tourismus und Zweitwohnungen

Eine weitere Herausforderung für den Wohnmarkt in Südtirol ist die Verbreitung von Zweitwohnungen für touristische Zwecke. Dies hat in bestimmten Gebieten zu einem Anstieg der Wohnungspreise geführt und zur Abwanderung von Arbeitnehmern beigetragen. Die größeren Gemeinden in Südtirol ziehen Berufspendler an, während kleinere Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung vermehrt Auspendler verzeichnen. Dies hat Auswirkungen auf die Verteilung von Arbeitsplätzen und den Wohnungsmarkt.

Wohnraumpolitik und die Rolle der Regierung

Die Maßnahmen der Südtiroler Politik reichen von finanziellen Anreizen für den Wohnungsbau bis hin zur Förderung von Sozialwohnungen. Ein wichtiger Schritt ist der „Beitrag für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen“, der von sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnissen abhängt und Wohnungen mit Sozialbindung fördert. Auch der Mietmarkt wird unterstützt, und die finanzielle Hilfe für Mietwohnungen ist seit 2006 gestiegen. Dennoch bleibt die Nachfrage hoch und das Wohnungsangebot begrenzt.

Neue Gesetze und die Zukunft des Wohnens in Südtirol

Der Wohnmarkt in Südtirol steht auch vor Veränderungen durch ein neues Gesetz für Raum und Landschaft. Dieses Gesetz zielt darauf ab, den Bodenverbrauch einzuschränken und den Fokus auf die Nutzung vorhandener Flächen zu legen. Es führt auch Preisobergrenzen ein, um die Wohnungspreise zu regulieren. Das Gesetz plant auch die Einführung von Mischgebieten, die sowohl für den Wohn- als auch für den Freizeitmarkt bestimmt sind. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, Quoten und Zweckbestimmungen festzulegen, dennoch gibt es Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wohnmarkt für ansässige Personen und den freien Markt.

Zehn Punkte für neues Wohnen in Südtirol

Insgesamt steht Südtirol vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die Bedürfnisse einer sich wandelnden Bevölkerung anzupassen, die Wohnraumnutzung zu optimieren und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum für alle sicherzustellen. Dies erfordert eine ausgewogene Wohnpolitik und erhebliche Investitionen in die Infrastruktur, um die Lebensqualität in der Region zu verbessern. Die Zukunft der Wohnsituation in Südtirol hängt von der Fähigkeit der Politik ab, diese Herausforderungen anzugehen und innovative Lösungen zu finden, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Das Arbeitsförderungsinstitut | AFI, hat im Rahmen seiner Studie zu leistbarem Wohnen in Südtirol „Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol“ vorgestellt, die als Leitlinien für die zukünftige Wohnpolitik des Landes dienen sollen.

Raumplanung in Südtirol: Angebot und Nachfrage im Fokus

Die Raumplanung ist entscheidend für die Entwicklung einer Region, und Südtirol bildet da keine Ausnahme. Eine effiziente Raumplanung erfordert jedoch ein tiefes Verständnis von Angebot und Nachfrage sowie von sozioökonomischen Veränderungen und gesellschaftlichen Faktoren, die die Wohnungsnachfrage beeinflussen.

Monitoring von Angebot und Nachfrage

Um eine erfolgreiche Raumplanung zu gewährleisten, müssen sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte von Angebot und Nachfrage ständig überwacht werden. Nur so können wir den aktuellen Wohnbedarf und den erforderlichen Baugrund ermitteln. Diese

Informationen sind entscheidend, um langfristige Entwicklungspläne zu erstellen und sicherzustellen, dass die Bevölkerung angemessen untergebracht ist.

Sozioökonomische Veränderungen berücksichtigen

Neben Angebot und Nachfrage sollten auch sozioökonomische Veränderungen, Lebensgewohnheiten, Mobilität der Bevölkerung sowie andere gesellschaftliche Faktoren berücksichtigt werden, die die Wohnungsnachfrage beeinflussen. Ein umfassendes Verständnis dieser Aspekte ist unerlässlich, um eine zukunftsfähige Raumplanung zu gestalten und sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt werden.

Zonen mit „gedeckelten Preisen“

Die Einführung von Zonen mit „gedeckelten Preisen“ in Südtirol hat die Notwendigkeit eines Eingriffs der öffentlichen Hand in die Wohnungsmarktpreise verdeutlicht. Dies geschieht durch die Steigerung des Angebots an Baugrund, um die Preise zu senken. Es besteht jedoch die Herausforderung darin, diese Preissenkung mit dem Grundsatz der Bodenbeschränkung in Einklang zu bringen, was eine sorgfältige und sparsame Planung erfordert, um die Landschaft und den Raum zu schützen.

Schaffung einer Beobachtungsstelle

Um den wachsenden Bedarf an Informationen im Zusammenhang mit Raumplanung und Wohnungsmarkt zu decken, ist die Schaffung einer übergemeindlichen Beobachtungsstelle erforderlich. Diese Stelle sollte für die Erhebung, Verarbeitung und Bereitstellung von relevanten Daten verantwortlich sein, insbesondere angesichts interkommunaler Dynamiken und politischer Entscheidungen.

Sozialwohnungen und soziale Durchmischung

Derzeit sind die Sozialwohnungen in Südtirol hauptsächlich für die unteren Einkommensschichten bestimmt. Dies hat jedoch zur Konzentration dieser Bevölkerungsgruppen in bestimmten Gebäuden oder Stadtvierteln geführt. Um die soziale Durchmischung zu fördern, könnte die Schaffung einer neuen Zuteilungskategorie erwogen werden, die es auch anderen sozioökonomischen Schichten ermöglicht, von den Vorteilen der Sozialwohnungen zu profitieren. Dies könnten die Mietpreise senken und die Belastung des öffentlichen Haushalts reduzieren.

Um die soziale Durchmischung zu fördern, könnte die Schaffung einer neuen Zuteilungskategorie erwogen werden, die es auch anderen sozioökonomischen Schichten ermöglicht, von den Vorteilen der Sozialwohnungen zu profitieren.

Leerstehende Wohnungen nutzen

In Südtirol gibt es viele leerstehende Wohnungen, die genutzt werden könnten, um das Angebot an Mietwohnungen zu erhöhen. Die Schaffung einer Einrichtung nach dem Vorbild der 'VOGEWOSI' in Vorarlberg könnte dazu beitragen, diese Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen. Diese Organisation vermittelt zwischen Vermietern und Mietern und bietet wirtschaftliche Garantien für Vermieter. Die Vermietung dieser leerstehenden Wohnungen zu sozial gerechten Preisen könnte den Mietmarkt in Südtirol beleben.

Effiziente Raumplanung für eine ausgewogene Wohnungssituation

Insgesamt ist eine effiziente Raumplanung entscheidend, um den Bedarf der Bevölkerung in Südtirol zu decken und gleichzeitig die soziale Durchmischung zu fördern. Die Berücksichtigung von Angebot, Nachfrage und sozioökonomischen Veränderungen sowie die Nutzung leerstehender Wohnungen könnten dazu beitragen, eine ausgewogene Wohnungssituation in der Region zu schaffen. Die Zukunft der Raumplanung in Südtirol wird von der Fähigkeit der Region abhängen, flexibel auf Veränderungen zu reagieren und innovative Lösungen zu entwickeln, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Weiterführende Links:

- *AFI-Studie „Wohnen 2030. Neue Perspektiven für Südtirols Wohnpolitik.“: <https://bitly.ws/UeJu>*
- *Die gesamte Forschungstätigkeit des AFI zum Thema Wohnen: <https://bitly.ws/UeKo>*