



„Die Form des gemeinnützigen Wohnungsbaus trägt zur Entlastung der Familien und zur Beruhigung des Wohnungsmarktes bei.“

Andreas Dorigoni, AFI-Präsident

Um 30 bis 40 Cent

je Quadratmeter können die Mieten am freien Markt durchschnittlich sinken, wenn der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus um 10 Prozent angehoben wird, berichtete Michael Klien, Ökonom am Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung, bei dem AFI-Webinar.

Günstiger Wohnen: Ist das der Schlüssel?

ANSATZ: AFI bringt gemeinnützigen Wohnbau nach österreichischem Vorbild als Modell für Südtirol ins Spiel – „Südtirol braucht neue Ideen“

BOZEN (D). Leistbares Wohnen zählt zu den größten Herausforderungen Südtirols. Obwohl das Problem bekannt ist, scheint es der Politik schwerzufallen, wirksame Strategien zu finden. Eine mögliche Lösung wurde in einem Webinar des Arbeitsförderungsinstituts (AFI) diskutiert. Könnte der gemeinnützige Wohnbau den Wohnungsmarkt in Südtirol revolutionieren?

In Österreich gibt es seit 1979 das sogenannte Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das den rechtlichen Rahmen für die Tätigkeit von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften absteckt.

Konkret geht es darum, dass Genossenschaften, Stiftungen oder Kapitalgesellschaften leistbaren und sozialverträglichen Wohnraum errichten und nach dem Kostendeckungsprinzip bereitstellen. Wie im Webinar deutlich wurde, trägt dieses Modell seit Jahrzehnten Früchte: In Österreich lebt rund ein Viertel aller Haushalte in Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, in denen die Mieten etwa 20 Prozent unter denen von



Maximal ein Drittel des Einkommens darf fürs Wohnen draufgehen. Bei den derzeitigen Immobilienpreisen in Südtirol gelingt das nicht allen.
picture alliance / Westend61/Viktoryia Verstak

gewinnorientierten Anbietern liegen. Doch der ökonomische Vorteil geht über die betroffenen Mieter hinaus. „Wir haben herausgefunden, dass ein höherer Anteil gemeinnütziger Bauvereinigungen nachweislich zu einer Preisdämpfung auch auf dem privaten Mietmarkt führt. Eine Steigerung des Gemeinnützig-Anteils um 10 Prozent kann die Mieten auf dem freien Markt durchschnittlich bereits um 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter senken“, erklärte Michael Klien,

Ökonom am Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung. Mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird außerdem sichergestellt, dass das Kostendeckungsprinzip gewahrt wird, der Veräußerung enge Grenzen gesetzt werden und die öffentliche Verwaltung auch die notwendigen Kontrollen durchführt. Im Gegenzug erhalten die gemeinnützigen Bauträger steuerliche Vorteile und einen erleichterten Zugang zu öffentlichen Förderungen.

Gerald Kössl, Experte vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, ging auf ebendiese rechtlichen Rahmenbedingungen ein, mahnte jedoch auch: „In Österreich ist der gemeinnützige Wohnbau zu einer zentralen Säule auf dem Wohnungsmarkt geworden. Doch es braucht einen langen Atem. Eine nachhaltige Wohnversorgung kann nicht von heute auf morgen erreicht werden, sondern es sind langfristige Anstrengungen von

verschiedenen Akteuren notwendig.“

Blaupause für Südtirol?

Der zweite Teil des Webinars ging der Frage nach, ob das österreichische Modell auch auf Südtirol umgemünzt werden könne. Gottfried Tappeiner, Professor an der Universität Innsbruck, meinte hierzu: „Südtirol braucht neue Ideen, insbesondere um leistbare Mietwohnungen auf den Markt zu bringen. Der gemeinnützige Wohnbau kann hier, neben anderen Maßnahmen, durchaus die notwendigen Impulse setzen.“ Selbstverständlich wären bei der Umsetzung aber lokale Rahmenbedingungen mitzudenken und gegebenenfalls anzupassen. Tappeiner hebt vor allem die Rolle der Gemeinden in der Umsetzung künftiger Wohnbauprojekte hervor: Diese könnten Projekte unterstützen, indem sie kostengünstigen oder kostenlosen Baugrund zur Verfügung stellen.

Leonhard Resch, Referatsleiter der Arche im KWV, berichtete aus der Praxis - konkret über ein möglicherweise zukunftsweisendes Pilotprojekt in Brixen: „Wir versuchen, mit unserem Projekt in eine ähnliche

Richtung zu gehen wie in Österreich und gleichzeitig das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus in Südtirol auszuloten. Doch, wie wir wissen: Aller Anfang ist schwer. Auf unserem Weg mussten wir viele Hürden überwinden, haben aber auch immer die Unterstützung der Gemeinde erhalten.“ Für die Zukunft wünscht sich Resch, dass auch andere Gemeinden mitziehen und vielleicht auch bei der Finanzierung noch stärker mitwirken – etwa indem sie den Erlös für die Vergabe des geförderten Baulandes wieder in die Stiftung einbringen. Schon einmal positiv hervorzuheben sei, dass die geplanten Förderungen für gemeinnützige Bauträger im erwarteten Sammelgesetz zum Wohnbau in die richtige Richtung weisen würden.

„Bezahlbares Wohnen in Südtirol möglich machen ist das Gebot der Stunde. Wohnen darf einer Familie nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens kosten. Die Form des gemeinnützigen Wohnungsbaus trägt direkt zur Entlastung der Nutznießer-Familien und indirekt zur Beruhigung des Wohnungsmarktes bei. Genau deshalb muss er forciert werden“, so AFI-Präsident Andreas Dorigoni.

Alle Rechte vorbehalten