

Gesellschaft | AFI

Die neun Gebote zur Wohnbaureform

Das AFI hat sich intensiv mit dem Gesetzentwurf zur Wohnreform 2025 beschäftigt und neuen konkrete Anregungen zu verschiedenen Bereichen ausgearbeitet.

von [Redaktion - Redazione](#)

30.05.2025



Foto: SALTO

Wie das Arbeitsförderungsinstitut (AFI) in einer Medienaussendung berichtet, habe es seit März dieses Jahres den Gesetzentwurf zur Wohnreform 2025 eingehend analysiert und mit Experten intensiv diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Bewertungen hat

das Institut nun in neun konkrete Anregungen und ein offenes Fragezeichen umgemünzt. „Wir sehen die Vorschläge sowie das ausgearbeitete Dokument als konstruktiven Beitrag für die anstehende Diskussion im Südtiroler Landtag“, unterstreicht AFI-Direktor Stefan Perini, „damit Wohnen hierzulande für Normalverdienende wieder wirtschaftlich zugänglich wird.“

Nachfolgend die neun, vom AFI ausgearbeiteten Punkte:

Mehr Geld für gemeinnützigen Wohnbau

Die Förderung des **Neubaus** gemeinnütziger Mietwohnungen sei ein richtiger und wichtiger Schritt, doch mit den im Gesetzentwurf veranschlagten Mitteln bleibe sie wirkungslos, so das AFI. Mit „lediglich“ **5 Millionen Euro** Fördersumme pro Jahr könne das große Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus bei Weitem nicht aktiviert werden. Das AFI nehme zur Kenntnis, dass die aktuell vorgesehenen Beträge der Notwendigkeit entspringen, dem Haushaltsvoranschlag 2025-2027 zu entsprechen. Um den gemeinnützigen Wohnbau als echten „Gamechanger“ zu etablieren, müssten die Mittel deutlich **erhöht** werden – andernfalls bleibe die „dritte Säule“ des Wohnungsmarktes nur ein leeres Versprechen. Eine glaubwürdige Stärkung dieser dritten Säule erfordere auch, dass Land und Gemeinden – analog zu Österreich – nicht nur fördern, sondern auch selbst als Träger gemeinnütziger Wohnbauprojekte auftreten.

Sanieren und Verdichten vor Neubau

Die Förderung von Sanierung, Verdichtung und Bauen im Bestand sei zu begrüßen - sie leiste einen wichtigen Beitrag zur **Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs**. Die Anreize für diese Maßnahmen müssten aber deutlich höher sein als jene für den Neubau. Eine Erhöhung der Fördersummen um **50 Prozent** für Sanierungen oder Aufstockungen sowie um **25 Prozent** für mehrgeschossige Neubauten könne hier eine wirkungsvollere Lenkungsmaßnahme sein. Die Maxime: Wenn schon Eigentumsförderung, dann hauptsächlich für das Bauen im Bestand und für die Errichtung mehrgeschossiger Neubauten. Nachhaltiges Bauen und Sanieren müsse zusätzlich **belohnt** werden, fordert das Institut.

Leerstand aktivieren – nachhaltigen Wohnraum gewinnen

In den Augen des AFI wäre die ersatzlose Streichung des **Bestandsnutzungsfonds** ein schwerer Fehler, denn gerade jetzt brauche es gezielte Maßnahmen, um Leerstand zu reduzieren und Ortskerne mit neuem Leben zu füllen. Durch die Aktivierung und Anpassung des Bestandsnutzungsfonds sollten **Leerstandsmanager** („Kümmerner“) mit den notwendigen Ressourcen ausgestattet werden, um Eigentümer zu beraten, Sanierungen zu fördern und ungenutzten Wohnraum wieder verfügbar zu machen. Statt wertvollen Wohnraum **verfallen** zu lassen, müsste er „endlich“ sinnvoll genutzt werden.



Wohnbau: Das AFI fordert eine Reduzierung des Leerstandes. Foto: Seehauserfoto

Entlastung der Mieter und Schutz der Vermieter

Der **Garantiefonds** für Vermietende dürfe nicht zum Preistreiber werden. Die Befürchtung, dass die Kosten der Wohnungseigentümer für den Beitritt zum Garantiefonds zu einer Erhöhung der Mieten führen, müsse entkräftet werden. Aufgrund dessen brauche es **klare Spielregeln**: Nur wer zu fairen, transparenten Mietkonditionen vermiete, solle Anspruch auf Leistungen aus dem Garantiefonds haben. So werde sichergestellt, dass Vermieter abgesichert, vor allem aber Mieter tatsächlich **entlastet** werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte zudem geprüft werden, ob eine **unabhängige Vermittlungsstelle** – nach dem Vorbild von „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg oder der „Fondazione Housing Center Parma“ – nicht ein geeigneteres Modell wäre, um Leerstand abzubauen und gleichzeitig auf ein faires Gleichgewicht zwischen Vermieter- und Mieterinteressen hinzuarbeiten.

100 Prozent neuer Wohnraum für Ansässige

Die vollständige **Konventionierung** neuer Wohnbauzonen sei essenziell, um der Spekulation einen Riegel vorzuschieben und Wohnraum für Einheimische zu sichern. Viel zu oft sei in den letzten Jahren bei Neu- oder Erweiterungsbauten und Sanierungen am Bedarf vorbei gebaut worden. Wohnungen seien zu stark als Investitionsobjekt oder für Ferienzwecke statt als Lebensmittelpunkt für Einheimische gesehen worden. Eine konsequente 100-Prozent-Regelung von Anfang an sorge für Klarheit und **verhindere Schlupflöcher**. Anpassungen können gegebenenfalls nach einer Evaluationsphase von fünf Jahren erfolgen. „Das Prinzip: Ein rigides Gesetz anstatt ein Schweizer Käse von vornhinein“, fordert das AFI.

Einfacherer Zugang zu Wohnraum für Ansässige

Den Zugang zu Wohnraum für Ansässige zu **entbürokratisieren** sei notwendig – doch nicht auf Kosten sozialer Gerechtigkeit. Personen, die bereits eine angemessene Eigentumswohnung in gut erreichbarer Nähe zu ihrem Arbeitsplatz besitzen, sollten keinen Zugang zu **zusätzlichem** konventioniertem Wohnraum erhalten – dieser werde sonst jenen entzogen, die tatsächlich darauf angewiesen seien.

Effektive Kontrollen gegen Missbrauch

Das AFI ist sich sicher: Die **Verschärfung der Kontrollen** gegen Missbrauch der Sozialbindung und Konventionierung ist ein wichtiger Schritt. Sie allein schaffe allerdings nicht automatisch ein zusätzliches Angebot. Unbesetzte, Ansässigen vorbehaltene Wohnungen müssten schneller wieder dem Markt zugeführt werden. Statt bürokratischer Hürden brauche es eine **Online-Plattform** oder spezialisierte Agenturen, die Angebot und Nachfrage wirksam verknüpfen. Auch **Non-Profit-Organisationen** könnten stärker eingebunden werden.

Vorkaufsrecht des WOBI fair und bedarfsgerecht gestalten

Das Vorkaufsrecht des **WOBI** für preisgebundene Wohnungen in Gemeinden mit Wohnungsnot müsse auf eine sozialgerechte Balance zwischen Sozialwohnungen und Wohnraum für den Mittelstand abzielen. Es sei nicht vertretbar, dass in Städten wie Bozen viele Familien auf Sozialwohnungen warteten, während der **Mittelstand** automatisch bevorzugt würde. Der Wohnraum müsse bedarfsgerecht verteilt werden, damit sozial schwächere Haushalte nicht zu kurz kämen und gleichzeitig auf eine **gesunde soziale Durchmischung** hingearbeitet würde.



WOBI-Wohnungen in Brixen: Das AFI fordert eine sozialgerechte Balance. Foto: LPA/Greta Stuefer

„Stadel-Artikel“ muss weg

Der in der zweiten Gesetzgebungskommission neu eingefügte **„Stadel-Artikel“** riskiere, ein gut gemeintes Gesetz zur Lachnummer zu machen, kritisiert das Arbeitsförderungsinstitut. Der Artikel laufe den Zielen des Gesetzes „Raum und Landschaft“ diametral entgegen. Statt klare Siedlungsgrenzen zu definieren, Landschaft zu schützen und weitere Bodenversiegelung zu vermeiden, werde damit der Zersiedelung der Weg geebnet und neue **Spekulationsanreize** geschaffen. Der „Stadel-Artikel“ sei kein sinnvoller Beitrag zu einer nachhaltigen Wohnraumpolitik – sondern allenfalls ein Türöffner für Spekulation. *„Deshalb: ersatzlos streichen und auch in Zukunft nicht durch die Hintertür wieder hereinlassen“*, so das AFI.

Zusatz: Mitarbeiterunterkünfte

In **touristisch geprägten Regionen** könnten **Mitarbeiterunterkünfte** für die Entlastung des (konventionierten) Erstwohnungsmarktes zugunsten der ansässigen Bevölkerung sorgen. Es müssten aber weitere Möglichkeiten geprüft werden, um Hotel- und Gastbetriebe dabei zu unterstützen, ihre Mitarbeitenden wieder verstärkt innerhalb der eigenen Strukturen unterzubringen. Eine Erweiterung der Kapazitäten für die Unterbringung von Touristen müsse zwingend mit einer gleichzeitigen Schaffung zusätzlicher **Wohnmöglichkeiten** für Mitarbeitende einhergehen – am besten im Bestand. Ob sich dieses Modell der temporären Mitarbeiterunterkünfte auch für andere Branchen mit Arbeitskräftemangel eignen könnte, bleibe im Detail zu prüfen: Mit den „Mitarbeiterunterkünften“ schaffe der Gesetzgeber eine

neue Wohnkategorie, die sich schwer verorten lasse und dessen wohn-, arbeits- und sozialpolitischen Auswirkungen vertieft werden müssten. „Achtung, dünnes Eis!“, kommentiert das AFI abschließend.

Bitte **anmelden** um zu kommentieren