

TITEL

MIETEN STATT KAUFEN

Südtirol hat die Entwicklung verschlafen: In Brixen entsteht ein erstes gemeinnütziges Mietshaus, aber das ist nicht genug.

Mieten vor Eigentum, – das ist eine der Forderungen, die Gottfried Tappeiner, Wirtschaftsprofessor an der Uni Innsbruck, erhebt. In Südtirol hat die Politik jahrzehntlang den Bau und den Verkauf von geförderten Wohnungen unterstützt. Die Quote an Eigentumswohnungen ist mit 70 Prozent weit höher als in anderen Regionen Europas.

Das klingt gut. Schafft aber neue Probleme, ganz besonders dann, wenn Grundstücke, Bauarbeiten, Rohstoffe teuer sind.

Der Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein AFB nimmt sich der Problematik an und hat in der vergangenen Woche eine Tagung organisiert. Am Rednerpult stand auch Lisa Ploner, bei der Arche im KVW tätig als Projektleiterin. Ihre Idee ist konkret. In Brixen, auf dem Areal der „Reatto“-Kaserne, wird bald mit den Bauarbeiten des ersten Mietshauses nach dem Modell des gemeinnützigen Wohnbaus begonnen.

Das Modell fließt in die Wohnreform ein, es gilt allerdings eine finanzielle Beschränkung. Im ersten Jahr sind im Haushalt lediglich fünf Millionen Euro vorgesehen. Das ist nicht besonders viel. Ein Tropfen auf den heißen Stein. Das Arbeitsförderungsinstitut Afi schreibt in seiner Bewertung der Wohnreform: „Die Förderung des Neubaus gemeinnütziger Mietwohnungen ist ein wichtiger Schritt, doch mit den im Gesetzentwurf veranschlagten Mitteln bleibt sie wirkungslos.“

Der Plan ist: Am 31. Juli wird die gemeinnützige Stiftung „Wohnen Südtirol“ gegründet. Sie kann als Trägerin für derlei Wohnprojekte auch in anderen Gemeinden dienen. Das Land unterstützt den Bau dieser Mietwohnungen, indem es 55 Prozent der Planungs- und Baukosten übernimmt. Dann können die Wohnungen unter dem Landesmietzins minus zehn Prozent vermietet werden. Vergeben werden sie an Menschen, die sich in eine Rangliste eintragen lassen, vergleichbar mit jener für den geförderten Wohnbau.

Der Andrang in Brixen ist groß. Dort haben sich weit mehr Interessenten gemeldet, als es Mietwohnungen gibt. Insgesamt werden 45 Wohnungen gebaut, 70 Quadratmeter kosten 800 Euro kalt. Das ist immer noch viel, aber weit weniger als der übliche Marktpreis in Brixen. Mittlerweile, sagt Lisa Ploner, hätten sich auch mehrere andere Gemeinden

gemeldet und Interesse an diesem Konzept bekundet, Bruneck etwa, Schlanders, Margreid oder Glurns.

Südtirol hat wenig Tradition im Mieten, anders als Nordtirol. Engelbert Spiß von der Wohnbaugesellschaft „Neue Heimat“ hat bei der Tagung in Brixen ein Wohnprojekt in Volders erklärt. Die Ortschaft liegt 15 Kilometer vor Innsbruck, der Bedarf an Wohnraum ist groß. Auf der Anlage in Volders entstehen 64 Wohnungen, dazu kommen sechs Reihenhäuser. Die Fertigstellung steht kurz bevor.

Auch wenn in diesem Fall die Mehrzahl Eigentumswohnungen sind, so baut die „Neue Heimat“ doch vor allem Mietwohnungen. Insgesamt, so Spiß, errichte man 500 Wohnungen pro Jahr, davon 10 bis 15 Prozent Eigentumswohnungen, der Rest Mietwohnungen. Bei den Wohnprojekten achte man auf soziale Durchmischung. Spiß sagt: „Grundsätzlich ist die Tiroler Wohnbauförderung eine Mittelstandsförderung.“ In vielen Fällen, zu etwa 60 Prozent, baue man Wohnungen für nur noch eine Person. Auch deshalb steigt der Bedarf weiter.

Beim Vergleich mit dem Mietprojekt in Brixen zeigt sich, dass die Wohnbaugesellschaften in Nordtirol es schaffen, preisgünstigere Mietwohnungen anzubieten. Das liegt auch daran, dass die gesetzlichen Voraussetzungen in Südtirol anders sind, und dass man wenig Erfahrung damit hat. Den Bedarf an Mietwohnungen hat man mittlerweile auch für Südtirol erkannt. Ein größeres Angebot an Mietwohnungen

nimmt Druck aus dem Wohnungsmarkt und kann die Preise für Eigentumswohnungen senken.

„Neue Heimat“ ist nicht die einzige, aber die größte gemeinnützige Wohnbaugesellschaft in Nordtirol. Sie betreut 21.500 Wohneinheiten in 121 Gemeinden.

Gottfried Tappeiner, Südtiroler Professor in Innsbruck, kritisiert das Modell der Wohnbauförderung hierzulande: Sie sei sozial nicht gerecht. Ein junges Paar aus Südtirol könne mit Unterstützung der Eltern eine Eigentumswohnung erwerben. So fördere man Leute, die nicht den größten Bedarf haben. Er konstatiert „teilweise mangelhaften politischen Mut“.

Seine Forderung zielt auf mehr öffentliche Mietwohnungen ab, diese sollten nicht ausschließlich aus Sozialwohnungen bestehen. ■



Lisa Ploner ist als Projektleiterin bei der Arche im KVW tätig: Sie setzt auf gemeinnützigen Wohnbau.

Silke Hinterwaldner