

Knackpunkte einer Reform

Das neue Wohnbaugesetz ist durch. Aber kann es auch halten, was es verspricht? Eine Analyse in sechs Punkten.



„Als erstes großes Gesetz dieser Landesregierung setzt diese Wohnreform in allen Bereichen der Wohnfrage wichtige und längst überfällige Akzente.“ Ulli Mair, Landesrätin für Wohnbau, scheint sich an diesem 6. Juni aufrichtig gefreut zu haben. Raumordnungslandesrat Peter Brunner klingt ähnlich begeistert, wenn er erklärt: „Mit der Wohnreform schaffen wir faire Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt.“

An diesem Tag Anfang Juni hatte eine Mehrheit im Landtag für den Entwurf der Landesräte Mair, Brunner und Luis Walcher (Landwirtschaft und Tourismus) gestimmt. Seitdem hagelt es aber auch Kritik: Das gehe alles viel zu langsam, sei in Ansätzen zwar in Ordnung, aber eigentlich ein Papiertiger. Es gibt noch viel zu

reden. Es gibt noch viel zu tun. So viel ist jetzt schon klar. Die Wohnreform, das ist ein Gesetz, das Ulli Mair in weiten Teilen mitgeschrieben hat. Sie ist so etwas wie ihr erster großer Wurf als Freiheitliche Landesrätin. Aber ist es tatsächlich das, was Südtirol benötigt, um Wohnen günstiger zu machen? Hat Ulli Mair etwas geschafft, was den SVP-Landesräten bisher nie gelungen ist?

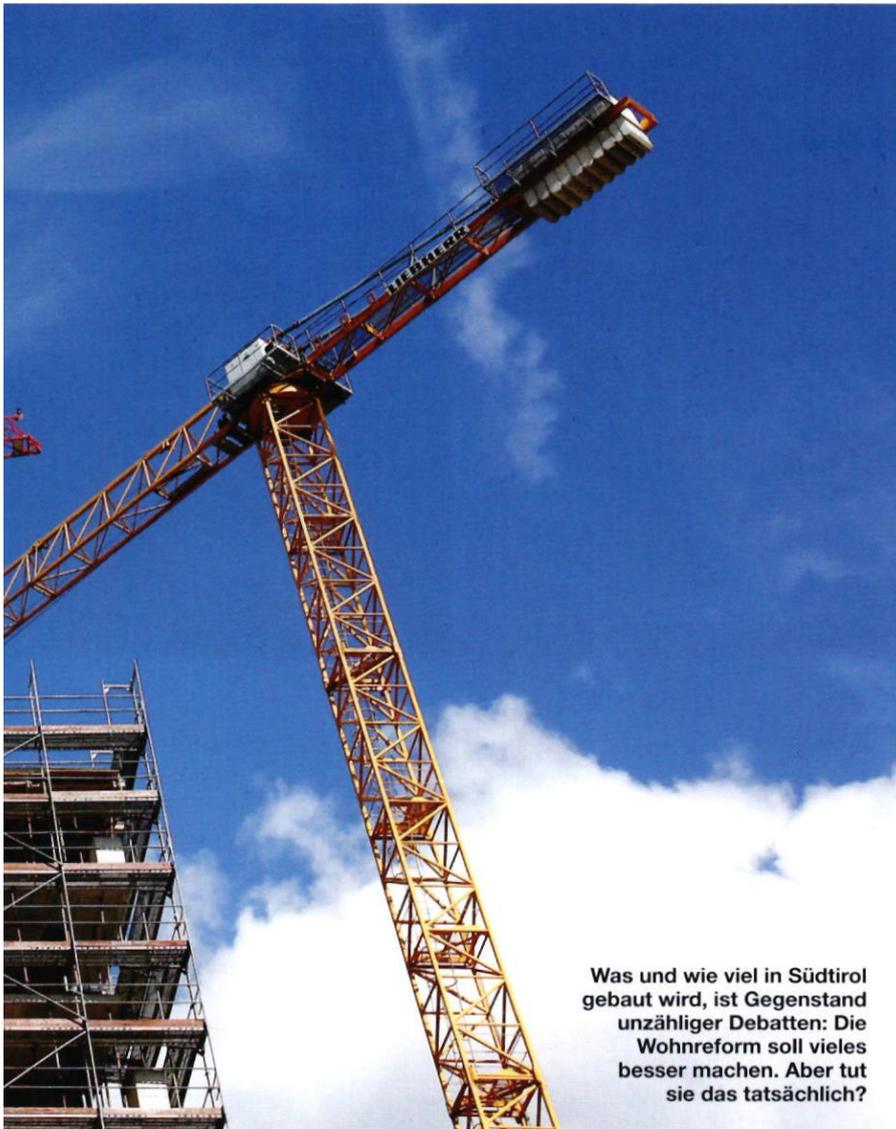
ff hat sechs Punkte herausgesucht, sie sind entweder von entscheidender Bedeutung oder sie lösen kontroverse Debatten aus.

1 Mieten statt kaufen

„Das dauert alles sehr lange“, sagt Olav Lutz und spricht damit jenen

Satz aus, der den Beteiligten am meisten zu schaffen macht.

Der Wohnbauberater meint damit den Bedarf an Mietwohnungen, der in Südtirol groß ist. In Brixen gibt es zwar erste Gehversuche im gemeinnützigen Wohnbau, der nach Vorbildern in Österreich funktionieren soll. Aber alles in allem ist das: zu wenig. „Wir bräuchten heute schon Mietwohnungen“, sagt Olav Lutz. Der größte Störfaktor am Mietmarkt sind in seinen Augen die Airbnb-Wohnungen. Die Besitzer erreichen mit touristischer Vermietung höhere Renditen und hätten weniger Probleme mit unangenehmen Mietern. Das wären Stellschrauben, fordert Lutz, an denen gedreht werden müsse.



Was und wie viel in Südtirol gebaut wird, ist Gegenstand unzähliger Debatten: Die Wohnreform soll vieles besser machen. Aber tut sie das tatsächlich?

Im Landtag prangerte Paul Kölensperger (Team K) an: Der gemeinnützige Wohnbau sei der einzig wirksame Weg zu günstigem Wohnraum. Man hätte mehr auf den Mietmarkt setzen müssen statt aufs Eigenheim. Sie habe sich Kritik im Vorfeld erwartet, erklärte Ulli Mair, aber nicht, dass man den gemeinnützigen Mietwohnbau schlechtrede.

In Leonhard Resch hat sie auf jeden Fall einen Fürsprecher. Der gemeinnützige Wohnbau ist in den Augen des Arche-Vertreters im KVW „die größte und wichtigste Neuerung“. Für ihn steht fest, dass die Mittel dafür aufgestockt werden müssen, wenn sich das Konzept bewährt – wovon Resch überzeugt ist.

Die Wohnreform setzt auf Erstwohnungen anstatt auf Mietwohnungen, das sagen viele Kritiker. Das Problem ist auch: Wer Investitionen tätigen will, setzt angesichts der Gesetzeslage auf Eigentum. Und: Er kauft eher im benachbarten Ausland. Dort ist die Rendite am Mietmarkt höher.

2 Alles konventioniert

Die vollständige Zweckwidmung neuer Wohnungen für Ansässige führe zu Preissteigerungen und Marktverzerrungen: Das beklagen die Makler und Hauseigentümer. In wirtschaftlich schwächeren Gemeinden drohe gar ein Stillstand. Die fast 100-prozentige Konventionierung führe zur Verteuerung. Die

Verbände plädieren daher für eine Rückkehr zu „ausgewogenen Regelungen“, wie sie bisher gegolten haben.

Haben sie recht? Die Diskussion um die 100-prozentige Konventionierung neuer Wohnungen ist jene, die am härtesten geführt wird. In einem Forderungskatalog hat das Arbeitsförderungsinstitut Afi festgehalten: „Die vollständige Konventionierung neuer Wohnbauzonen ist essenziell, um der Spekulation einen Riegel vorzuschieben und Wohnraum für Einheimische zu sichern.“ Diese Einschätzung teilen nicht alle. Die Makler kontern: Man solle nicht den freien Wohnungsmarkt einbremsen, dieser sei nicht schuld an den hohen Preisen. Man solle vielmehr bei den geförderten Wohnungen ansetzen.

Die Ausdehnung der Konventionierungspflicht gehe in die richtige Richtung, findet Landesrat Peter Brunner, es werde aber einige kleine Ausnahmen geben, mit dem Ziel, den Preis zu senken. Wenig touristisch entwickelte Gemeinden dürfen demnach selbst darüber befinden, ob sie auch freie Wohnungen bauen lassen. Die Regierung zeige sich in ihren Entscheidungen unentschlossen, findet die Grüne Abgeordnete Madeleine Rohrer, weil sie das Gesetz damit aufweiche. Sie müsse sich zwar an Parteivorgaben halten, erklärte die SVP-Abgeordnete Waltraud Deeg, aber sie sei absolut gegen eine Aushöhlung der Konventionierung.

Diese Maßnahmen würden die Probleme am angespannten Wohnungsmarkt ohnehin nicht lösen, sagen andere.

3 Bauen mit Preisdeckel

In Wengen, Schlanders oder in Welsberg laufen bereits Gespräche. Diese Gemeinden wollen ein Wohnprojekt mit Preisdeckel umsetzen. Die Verhandlungen laufen. KVW-Mann Resch ist überzeugt davon, dass dieses Konzept ein „wirkungsvolles Instrument“ sein wird, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Vereinfacht ausgedrückt funktioniert das so: Eine Gemeinde vereinbart gemeinsam mit einem Bauträger den Bau von Wohnungen. Ein Teil davon soll zu einem günstigeren Preis an jene gehen, die Anrecht auf geförderten Wohnbau haben. Die verbleibenden Wohnungen



Schafft dieses Gesetz „faire Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt“, wie es Landesrat Peter Brunner (links im Bild) ausdrückt? Oder ist es ein schwammiger Kompromiss? Er hat gemeinsam mit den Landesräten Luis Walcher und Ulli Mair den Gesetzestext vorgelegt.



sollen dabei helfen, das gesamte Projekt zu finanzieren.

Sobald es um das Bauen mit Preisbindung geht, reagiert Wohnbauberater Olav Lutz skeptisch. Man habe, sagt er, noch keine Vorbilder, es gebe noch kein Projekt, an dem man ablesen könne, ob es funktioniert. Er fragt sich unter anderem: Wie groß sind diese Wohnungen? Wo werden sie gebaut? Lutz ist überzeugt davon, dass schlussendlich dort gebaut würde, wo es die größte Nachfrage gebe. Schwer zu sagen, ob das ausreicht, um den Wohnungsmarkt zu entzerren.

4 Ohne Bindung

Wohnungen, die gefördert werden, unterliegen einer Bindung, die über die Konventionierung hinausgeht. Diese gilt allerdings nicht ewig, sie ist in der Wohnreform nur um zehn Jahre verlängert worden. Nach Ablauf der Frist können diese Häuser und Wohnungen verkauft werden. Der öffentliche Förderbeitrag wird als Geschenk betrachtet.

Der Verband der Makler und Hauseigentümer findet das gar nicht gut. Dort ist man der Meinung: Wer verkaufen will, soll die Förderungen zurückzahlen, schließlich könne dieses Geld wieder in den Wohnungsbau investiert werden. Seit etwas mehr als zehn Jahren laufen Bindungen auf gefördert errichtete

Reihenhäuser aus, Tausende werden als Zweitwohnungen verkauft und gehen so für jene, die echten Bedarf anmelden, verloren. Das Prinzip sollte deshalb sein, erklärt ein Makler: Wer öffentliches Geld kassiert, müsse es zurückzahlen, sobald er verkauft.

5 Einfach gefördert

Dass die Beiträge für den geförderten Wohnbau erhöht und die Ansuchen vereinfacht werden, finden der Wohnbauberater Lutz und der KVV-Experte Resch erfreulich. Und doch stellen sie sich Fragen wie: Wie lange wird das Geld reichen? Werden mit der Vereinfachung tatsächlich jene gefördert, die den größten Bedarf haben? Als sicher gilt: Mit dem Umbau dieses Bereichs werden mehr Menschen Zugang zur Wohnbauförderung bekommen. Die Beiträge werden zwar erhöht, aber die Mittel bleiben begrenzt. So ist nur noch eine Einkommensstufe vorgesehen, es gilt eine Art Gießkannenprinzip. Das macht die Abwicklung schneller und einfacher, was sicherlich ein großer Vorteil ist für alle, die Anspruch auf dieses Geld haben.

6 Haus für Angestellte

Wo wohnen die vielen Menschen, die in den Hotels arbeiten, sehr oft nur einige Monate im Jahr? Lange gab es in Südtirol die Tradition der sogenannten Mitarbeiterhäuser, manche Betriebe stellten den Bediensteten zumindest Mitarbeiterzimmer zur Verfügung. Einige dieser Mitarbeiterunterkünfte gibt es nicht mehr, sie wurden zu Hotelzimmern gemacht.

Jetzt aber zeigt sich, dass die Gastbetriebe diese Unterkünfte für die Mitarbeitenden dringend benötigen, nachdem die Angestellten in den touristisch hoch entwickelten Gemeinden keine erschwingliche Unterkunft finden.

Ein erster Entwurf der Wohnreform hatte vorgesehen, aufgelassene Beherbergungsbetriebe als

Wohnraum für Arbeitskräfte zu nutzen. Dieser Artikel wurde gestrichen. Sehr zum Bedauern des Hoteliers- und Gastwirteverbandes. „Die Umnutzung leer stehender Gebäude“, sagt HGV-Präsident Manfred Pinzger, „ist eine konkrete und sinnvolle Antwort auf Wohnraumbedarf.“ Dass der Artikel gestrichen wurde, sei eine verpasste Chance. ■

Silke Hinterwaldner

„Wir bräuchten heute schon Mietwohnungen. Nicht erst in 20 Jahren.“

Olav Lutz,
Wohnbauberater