



Jahreshauptversammlung des Kollegiums der Bauunternehmer – Mietmarkt beleben

Neue Wohnbaupolitik

Nur mehr noch **zwei Arten des Wohnraums** soll es in Zukunft in Südtirol geben, schlug das Kollegium der Bauunternehmer kürzlich bei der Jahreshauptversammlung vor und machte klar, dass im Zuge der Urbanistikreform Diskussionsbedarf herrscht.

Bozen – Eine radikale Reform der Wohnbaupolitik in Südtirol forderte das Kollegium der Bauunternehmer Südtirols bei der Jahreshauptversammlung, die am 25. Mai in Bozen stattfand. Dabei machte Präsident Markus Kofler auch einen konkreten Vorschlag, wie diese Reform aussehen könnte. „Unser Vorschlag soll ein Denkanstoß sein. Wir würden ihn gerne mit Entscheidungsträgern und Interessensgruppen vertiefen. Denn es wird uns nur gemeinsam gelingen, die Südtiroler Wohnbaupolitik auf den richtigen Weg zu bringen“, ist Kofler überzeugt.

Das Grundproblem der aktuellen Wohnbaupolitik liegt laut Kollegium der Bauunternehmer darin, dass drei wesentliche Ziele nicht – oder nur unzureichend – erreicht werden: der Schutz vor dem Ausverkauf der Heimat, leistbares Wohnen und ein funktionierender Mietmarkt. Insbesondere beim Zugang zum Bauland aber auch bei der Baudichte müsse daher angesetzt werden, um diese wesentlichen Punkte zu lösen.

Was sieht der Vorschlag konkret vor?

Das Kollegium der Bauunternehmer schlägt daher vor, dass in Zukunft nur mehr noch in zwei Arten des Wohnraums – nicht wie derzeit in drei (gefördert, konventioniert und frei) – unterscheiden werden soll: Wohnraum für Ansässige und Wohnraum für Freizeit. Der Wohnraum für Ansässige soll allen in Südtirol wohnhaften Personen vorbehalten sein. Der Wohnraum für Freizeit soll allen zur Verfügung stehen. Er entspricht dem heutigen freien Wohnbau. Die prozentuelle Aufteilung einer Wohnbauzone in Wohnraum für Ansässige und Wohnraum für Freizeit bleibt vollkommen der Gemeinde überlassen, welche je nach Bedarf darüber entscheiden kann. Durch dieses Instrument kann man den verschiedenen Realitäten, welche in Südtirol zweifelsohne bestehen, gerecht werden. „Tourismuszentren haben sicher andere Bedürfnisse als abwanderungsgefährdete Gemeinden oder die Südtiroler Städte“, so Kofler.

Im Zuge der Ausweisung der Wohnbauzone legt die Gemeindeverwaltung das Ausmaß der Zone und den Verkaufspreis der Wohnungen für Ansässige, anhand von verschiedenen Merkmalen, fest. Für die Verkaufspreise des Wohnraums für Ansässige könnten Grenzwerte festgelegt werden, welche den maximalen Verkaufspreis der schlüsselfertigen Wohnung repräsentieren.

„Die Verbauung dieses Grundes obliegt anschließend dem freien Markt. Der Grundeigentümer kann den Wohnraum für Ansässige selbst verbauen und zum festgelegten Preis veräußern oder diesen zu einem ausgehandeltem Preis an eine Genossenschaft oder ein Unternehmen verkaufen. Grundsätzlich muss allen Südtirolern, unabhängig vom Einkommen, für die Errichtung der Erstwohnung der Ankauf von Bauland zu gleichen Bedingungen ermöglicht werden. Die Wohnbaugenossenschaften, aber auch Baufirmen, die sich mittels Wettbewerb verpflichten, qualitativ hochwertige Wohnungen zu angemessenen Preisen zu errichten, müssen den gleichen Zugang zu ausgewiesenen Bauland erhalten“, fordert Kofler.

Das Kollegium der Bauunternehmer ist zudem überzeugt, dass dieses System ein konkreter Beitrag zum Abbau der Bürokratie wäre. Der Aufwand für die Bevölkerung und die Kosten für die öffentliche Hand gingen zurück.



Die Südtiroler Wohnbaupolitik war zentrales Thema der Rede von Präsident Markus Kofler.



Über das Thema „Baustelle Raumordnung“ diskutierten mit Moderatorin Gudrun Esser der Präsident des Gemeindeverbandes Andreas Schatzer, Abteilungsdirektor Anton Aschbacher, Markus Kofler, der Hotelier Heinrich Dorfer, Architekt Paul Seeber und der ehemalige Bürgermeister Werner Dissertori.

Bauvorhaben könnten schneller umgesetzt und die Wohnbauförderung wesentlich zurückgeschraubt werden.

Mietmarkt wiederbeleben

Wichtig für das Kollegium der Bauunternehmer ist auch die Wiederbelebung des Mietmarktes. „Neue innovative Ansätze in der Baulandbeschaffung und in der Verdichtung der Wohnbauzonen könnten einen wichtigen Beitrag dazu leisten“, ist Kofler überzeugt. Geringere Quadratmeterpreise und somit interessantere Wohnungspreise würden ein wichtiger Anreiz für Investoren sein, Wohnungen zu kaufen und diese zu einer angemessenen Miete als Erstwohnung den Südtirolern anzubieten. Vor allem für den Mittelstand könnte damit eine realistische Alternative zum Kauf der Eigentumswohnung angeboten werden. „Besonders für junge Menschen bedeutet eine Mietwohnung Unabhängigkeit. Aber auch für die Mobilität der Bevölkerung ist es wichtig, dass ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen vorhanden ist“, gibt Kofler zu bedenken.

Klar ist für das Kollegium, dass die Lösung des Wohnungsproblems für den Mittelstand langfristig nicht über Sonderprogramme erfolgen kann, sondern nur über die Schaffung eines Gleichgewichtes zwischen den Kosten für den Grundankauf für geförderten und privaten Wohnbau. „Angebot und Nachfrage würden in einem derartigen System von selbst zu einem Gleichgewicht finden – vertrauen wir doch darauf, dass sich der Markt selbst regelt!“, meint Kofler.

Leben braucht Raum

Das neue Südtiroler Raumordnungsgesetz ist derzeit in Ausarbeitung, ob der Vorschlag des Kollegiums umgesetzt wird, werden die nächsten Monate zeigen. Klar ist für Markus Kofler, dass dieses Gesetz einen entscheidenden Beitrag zur Zukunft Südtirols leisten wird: „Wir müssen uns daher genau fragen, in welchem Land wir bzw. unsere Kinder in Zukunft leben wollen. Will Südtirol ein modernes Land sein, so werden wir Entwicklung zulassen müssen. Selbstverständlich müssen wir uns zugleich über die Einzigartigkeit unserer Landschaft bewusst sein und diese dementsprechend schützen. Jegliche Tätigkeit braucht Raum, sei es Kultur, Wirtschaft, Freizeit, Ausbildung, Familie, Freunde usw. Kurzum, für unser tägliches Leben brauchen wir Raum. Wie wir diesen Raum gestalten, und was wir in diesem Raum ermöglichen wollen, ist wohl die wichtigste Entscheidung, die wir treffen müssen. Dank der Autonomie können wir selbst entscheiden. Nutzen wir diese Chance! Die Kosten für unsere Entscheidungen stehen erst an zweiter Stelle – zuerst müssen wir wissen, was wir wollen und was nicht. Sicher ist: Es braucht ein einfaches, lesbares und anwendbares Gesetz, das jene Dinge festlegt, die verboten sind und alles andere zulässt. Basierend auf dieser Grundlage kann das Südtiroler Gesetz eine Vorreiterrolle im Alpenraum einnehmen.“

Info Landesraumordnung

heute	morgen
Wohnraumtypen	
- Geförderter Wohnbau - Konventionierter Wohnbau - Freier Wohnbau	- Wohnraum für Ansässige - Wohnraum für Freizeit
Aufwand der Gemeindepolitik und -verwaltung	
- Ausweisung Zone mit Festlegung der Kriterien - Enteignung geförderter Anteil (50% zu Lasten der Zuweisungsempfänger) - Zuweisung - Genehmigung Infrastrukturplan - Ausführung der Infrastrukturen - Abnahme der Infrastrukturen - Genehmigung Beitrag für Infrastrukturen	- Ausweisung Zone mit Festlegung der Kriterien - Festlegung Wohnungspreis / m ² - Genehmigung Infrastrukturplan - Abnahme Infrastrukturen
Aufwand der Landespolitik und -verwaltung	
- Beitrag 50 % vom geförderten Anteil - Beitrag für Infrastrukturen - Beitrag Wohnbauförderung	- Beitrag Wohnbauförderung



Auch heuer wurden wieder die Gesellen ausgezeichnet, im Bild Florian Pircher.