

„Wohnraum leistbar machen“

Das **AFI** hat eine Studie mit neuen Perspektiven für **Südtirols Wohnpolitik** veröffentlicht. Wie muss die Wohnpolitik gestaltet werden, damit Wohnen leistbar ist und den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht?

von Lisi Lang

Vier Trends werden den Wohnraum und vor allem den Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren konkret beeinflussen: 1. Wir werden immer älter. 2. Unsere Wohnraum wird immer stärker von Ein-Personen-Haushalten geprägt sein. 3. Das neue Rollenbild der Frau beeinflusst unseren Lebensstil. 4. Die Wanderungsbewegungen benötigen neuen und flexiblen Wohnraum. Vier Aspekte, die laut **Stefan Perini, dem Direktor des AFI**, maßgeblich in die Wohnpolitik der nächsten Jahre eingebaut werden müssen, um diese auch Bedürfnisgerecht gestalten zu können.

Diese vier Aspekte und Trends waren Ausgangslage der neuen AFI-Studie zur Wohnpolitik in Südtirol. Wohnen 2030 – neue Perspektiven für Südtirols Wohnpolitik. „Wohnen für den Grundwohnbedarf



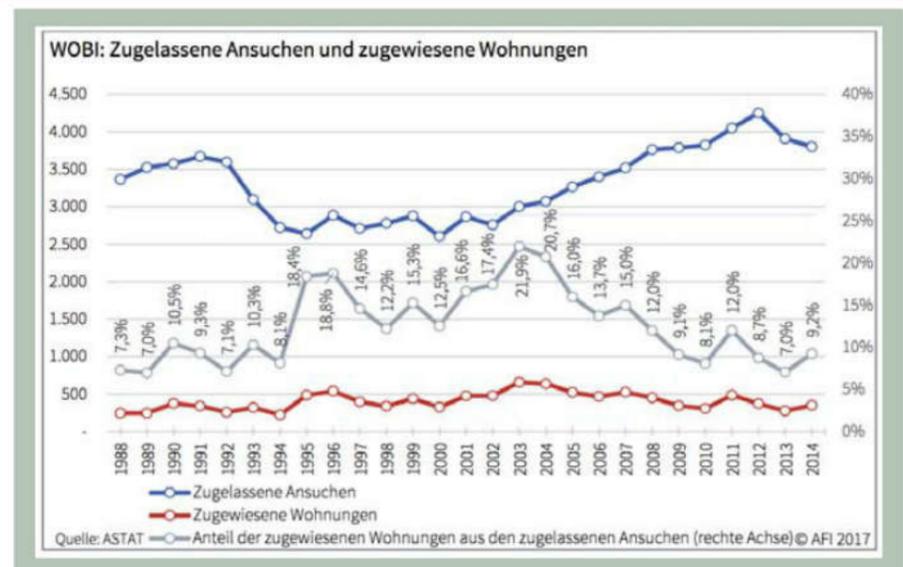
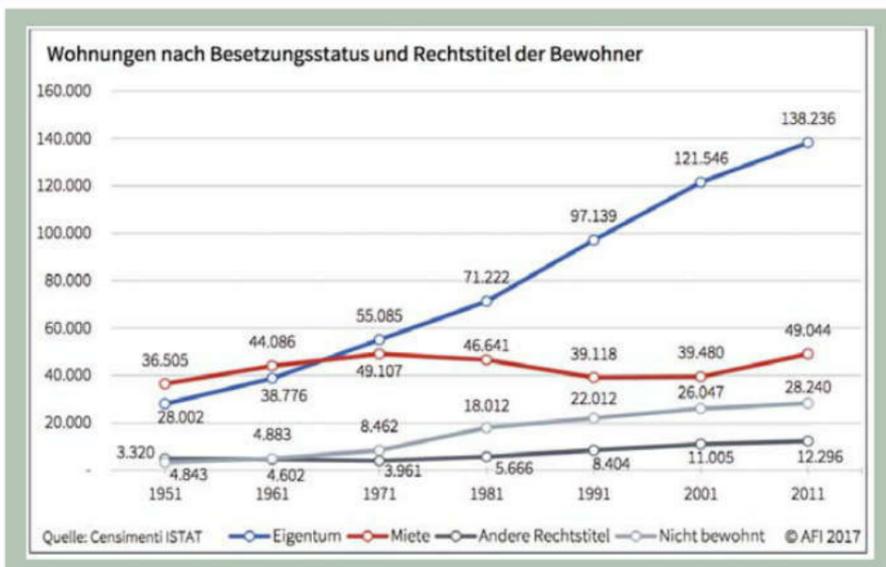
Wohnungsmarkt in Südtirol: 10% der Wohnungen in Südtirol werden nicht dauerhaft bewohnt.

großen Rückstand aufzuholen und das kann man nur, indem man das Wohnbauinstitut stärkt“, erklärt Stefan Perini gegenüber der **Tageszeitung**. Zudem unterstützt das AFI auch die Idee WOBI-Wohnungen der Mittelklasse zugänglich zu machen – zu einem bestimmten Preis – um dadurch auch die Getto-bildung vermeiden zu können.

Das AFI betont aber auch, dass die Südtiroler von der fixen Idee einer Eigentumswohnung abkommen müssen. Mehr als 60 Prozent der Wohnungen sind aktuell Eigentumswohnungen, 21 Prozent leben in einer Mietwohnung, aber rund 12 Prozent der Wohnungen in Südtirol sind unbewohnt. Und genau diese Wohnungen müsse man für den Markt wieder zugänglich machen, um so auch den Grundwohnbedarf besser abdecken zu können, so das AFI. „Man müsste mit einer Zuckerbrot und Peitsche-Strategie vorgehen. Einerseits

Wohnung nach Besetzungsstatus

WOBI: Ansuchen & zugewiesene Wohnungen



leistbar machen, den sozialen Wohnbau stärken, den Mietmarkt ausbauen: Das sind die wichtigsten Eckpfeiler, nach denen sich die Wohnpolitik in Südtirol in Zukunft ausrichten sollte“, resümiert Stefan Perini die Kernergebnisse der Studie.

Leistbares Wohnen ist eine der Hauptsorgen in Südtirols Arbeitnehmerhaushalten. Dies belegt auch die AFI-Studie ganz klar.

ausgebaut werden. „Konkret: Man muss schauen, dass wieder mehr Wohnangebot auf den Markt kommt, die Leerstände müssen abgebaut werden und Mieten muss wieder – gesellschaftlich und finanziell – attraktiv gemacht werden – für Vermieter und für Mieter“, erklärt Stefan Perini.



Stefan Perini

nungen konnten den Antragstellern zugewiesen werden – das sind nicht einmal 10 Prozent (siehe Grafik). Zeitgleich zeigen die Daten des AFI, dass der Anteil an WOBI-Wohnungen im Vergleich der Eigentumsverhältnisse in den letzten 20 Jahren gesunken ist. 2011 befanden sich insgesamt nur 4,5

Prozent der Wohnungen im Besitz von WOBI und Wohnbaugenossenschaften – über 90 Prozent der Wohnungen gehören Privatpersonen. „Das ist ein großes Problem. In den letzten 20 Jahren haben die Antragsteller für WOBI-Wohnungen zugenommen, aber nur in knapp 10 Prozent der Fällen werden Antragstellern Wohnungen zugewiesen. Hier haben wir einen

leerstehende Wohnungen stärker besteuern und andererseits auch jene Personen steuerlich begünstigen, die in eine leerstehende Wohnung ziehen“, so Perini über den Vorschlag des AFI.

Das Fazit des Arbeitsförderungs-instituts schließt aber nicht nur die leerstehenden Wohnungen und den Bedarf an sozialen Wohnungen ein, Mieten soll generell attraktiver gemacht werden und man müsse Freiraum für neue Wohnmodelle schaffen.

Derzeit wird am neuen Landes-raumordnungsgesetz gearbeitet. Da der aktuelle Gesetzesvorschlag aber „noch sehr schwammig“ sei, wie Perini ausführt, hofft das AFI, dass der eine oder andere Aspekt über Durchführungsbestimmungen in den neuen Gesetzesvorschlag aufgenommen wird.

„Man muss schauen, dass wieder mehr Wohnangebot auf den Markt kommt, die Leerstände müssen abgebaut werden und Mieten muss wieder attraktiv gemacht werden.“

Stefan Perini

Deshalb, so das Fazit des AFI, müssen die sozialen Elemente der Wohnpolitik erhalten bleiben und

Ein Beispiel: Für das Jahr 2014 scheinen 3.798 zugelassene WOBI-Ansuchen auf, aber nur 350 Woh-

Wohnraum leistbar machen



Die Wohnungsmieten in Deutschland sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Dies hat zu einer erheblichen Mangelbewohnerschaft geführt. Um den Wohnraum leistbar zu machen, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören die Erhöhung der Subventionen für den sozialen Wohnungsbau, die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und die Regulierung des Mietmarktes.



Die steigenden Mieten sind ein zentrales Problem für viele Haushalte. Die Regierungen auf Bundes- und Landesniveau müssen sich zusammenschließen, um wirksame Lösungen zu finden. Dies umfasst die Stärkung der Mietervereine, die Einführung von Mietschlichterstellen und die Förderung von preisgünstigen Wohnprojekten.

Pulverisierte Existenz



Die Existenz vieler Menschen ist durch die steigenden Lebenshaltungskosten und die geringen Löhne zunehmend gefährdet. Dies führt zu einer 'pulverisierten Existenz', bei der die finanziellen Ressourcen der Haushalte zerfallen. Die Folgen sind soziale Ungleichheit, gesundheitliche Probleme und eine Abwanderung in die Sozialhilfe.

Die Politik muss sich für die Sicherung der Existenzgrundlage einsetzen. Dies erfordert eine Kombination aus Lohnsteigerungen, Steuerentlastungen und sozialer Unterstützung. Nur durch gezielte Maßnahmen kann die soziale Stabilität in Deutschland langfristig gesichert werden.