

Soziale Gerechtigkeit durch Wohnbaupolitik

Zehn Punkte für Neues Wohnen in Südtirol.

1. Klare Gesetze aus einem Guss

Südtirols Wohnungspolitik der Zukunft entscheidet sich an der Novellierung der Landesgesetze für 'Raum und Landschaft' sowie der 'Wohnbauförderung'. Diese beiden Gesetze können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Dahinterstehen muss ein einziges, schlüssiges Zukunftsmodell.

Der Umstand, dass der Entwurf 'Raum und Landschaft' viele Verweise auf zu erlassende Durchführungsbestimmungen enthält, erschwert die Einschätzung, wohin die Reise führen soll.

2. Landschaftliches Grün schützen

Der Schutz des landschaftlichen Grüns und die Einschränkung des Bodenverbrauchs werden als primäre politische Ziele betrachtet und sind auch der Dreh- und Angelpunkt im Entwurf des Landesgesetzes für 'Raum und Landschaft'. Die darauf aufbauenden Maßnahmen müssen diesem Grundsatz systematisch Folge leisten.

Neben einer breiten Palette an Förderungsmaßnahmen zur Wiederverwendung von bebautem Grund bedarf es strenger Zweckbestimmungen, die neuen Flächenverbrauch nur als letzte Option zulassen.

3. Grundwohnbedarf sichern

Alle Menschen haben ein Anrecht auf eine angemessene Wohnung, welche die Gesundheit und das Wohl gewährleistet. Das ist im Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen verankert und muss durch entsprechende politische Maßnahmen gewährleistet werden.

In diesem Sinne muss bei der Zuweisung von Wohnungen, öffentlichen Beihilfen und Förderungen, der Grundwohnbedarf der Person bzw. des Haushaltes im Vordergrund stehen. Das Kriterium des Grundwohnbedarfs muss das der Ansässigkeit ersetzen, das aktuell im Landesgesetzentwurf vorgesehen ist.

4. Wohnungsmärkte trennen

Mit der Sozialbindung stellt die öffentliche Hand sicher, dass die Wohnbauförderungen und die Zuweisung von Baugrund nachhaltig wirken. Faktisch: Die ihr unterstellten Wohnungen sind dem Grundwohnbedarf vorbehalten.

Eine Sozialbindung 'auf ewig' würde diese Wohnungen trennscharf von jenen unterscheiden, die für den freien Markt bestimmt sind. Die Trennung der beiden Märkte hat Auswirkungen auf das Preisniveau, das nach unten tendieren würde.

5. Grundstückspekulation vermeiden

Bei Umwidmung in Baugrund steigt der Wert des Grundstücks rasant, und zwar allein aufgrund einer politischen Entscheidung, ohne dass der Eigentümer einen besonderen Wirtschafts- oder Arbeitsaufwand geleistet hätte. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, dass mindestens zwei Drittel des Wertzuwachses infolge von Umwidmung der öffentlichen Hand zufließen.

Unter dieser Voraussetzung kann Baugrund zu sozialen Preisen angeboten und leistbares Wohnen ermöglicht werden.

6. Beobachtungsstelle Wohnen

Um die Wohnbauplanung auf Gemeinde- und Landesebene zu ermöglichen, ist eine zentrale Einrichtung zur ständigen Beobachtung der qualitativen und quantitativen Aspekte von Nachfrage und Angebot im Wohnbereich notwendig.

Dieses Instrument ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grün, der erweiterten Entscheidungsspielräume für Gemeinden und der Festsetzung von 'gedeckelten Preisen' unerlässlich.

7. Geförderten Wohnbau vorsichtig erneuern

Die geltende Wohnbauförderung hat breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Trotz einiger Probleme bleibt sie ein Erfolgsmodell. Dieses Modell kann ergänzt werden, und zwar mit innovativen, parallel verlaufenden und funktionell getrennten Systemen (z.B. Wohnungen zum 'gedeckelten Preis', 'Cohousing').

Die Realität wird zeigen, welche Instrumente sich herauskristallisieren, um die politischen Ziele bestmöglich zu erreichen.

8. Sozialen Wohnbau stärken

Das Wohnbauinstitut ist heute nicht in der Lage, der großen Nachfrage an Sozialwohnungen nachzukommen. Daher müssen die Bauanstrengungen verstärkt werden. Ausgehen soll das WOBI hier von der Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes und der Wiedergewinnung von Altbausubstanz. Die Nutzung der Militärareale, die an das Land übertragen werden, bieten enormes Potential.

Umso mehr soll nur im Ausnahmefall auf landwirtschaftliches Grün zurückgegriffen werden.

9. Neue Rolle für das Wobi

Ein Teil des Immobilienbestandes des WOBI soll allen Personen mit Grundwohnbedarf zur Miete angeboten werden. Damit wird der Zugang zur Wohnung der individuellen sozioökonomischen Lage angepasst, die soziale Durchmischung in den Wohnhäusern gefördert und das Preisniveau am privaten Mietmarkt beeinflusst.

Auf lange Sicht ist eine Abschaffung der Mietbeihilfen denkbar.

10. Mehr Mietwohnungen

Um leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen und erschwingliche Mieten zu gewährleisten, sollte eine öffentliche Einrichtung geschaffen werden, die zwischen Vermietern und Mietern vermittelt – nach dem Vorbild des Vorarlbergers 'VOGEWOSI'.

Private können dieser Landesstelle ihre leerstehende Wohnung für eine Vermietung überlassen und erhalten die Gewähr für die pünktliche Zahlung der Miete. Diese Schnittstelle übernimmt die finanziellen und rechtlichen Risiken und die Verwaltungskosten.