Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

VZS-name

VZS-str
VZS-plz
VZS-tel
info@verbraucherzentrale.it

Offener Brief: Teure Wohnungen in Südtirol

Tue, 11/29/2016 - 10:40

Offener Brief

Landeshauptmann, Dr. Arno Kompatscher
Landesrat für Landschaftsschutz, Dr. Richard Theiner
Landesrat für Wohnbau, dott. Cristian Tommasini

Teure Wohnungen in Südtirol: Anstieg der Baugrundkosten bremsen um Wohnungspreise zu dämpfen

VZS: im neuen Landesgesetz für Raum und Landschaft die Weichen für sozialgerechte Bodennutzung stellen und die Bestimmungen für den geförderten Wohnbau den neuen Rahmenbedingungen anpassen

Südtirol entwickelt sich zum besonders teuren Pflaster beim Wohnen. Es hat laut Wirtschaftsblatt (vom 15.01.2016) nach Savona die zweithöchsten Wohnungspreise in Italien. Bozen liegt im Städtevergleich nach Venedig und Mailand auf Platz drei. „Ein schwerer Rucksack mit dem Südtirols Bürger belastet werden“ stellen der Vorsitzende der Verbraucherzentrale Südtirol (VZS), Agostino Accarrino, und der Geschäftsführer, Walther Andreaus, fest.

„Der Grundstückspreis ist möglicherweise der Hauptgrund für die hohen Wohnungspreise“. Zu diesem Schluss kommt das ASTAT im Bericht „Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol“. Das Landesstatistikinstitut hat auch herausgefunden, dass sowohl die Marktwerte als auch die Mieten in der Landeshauptstadt Bozen fast doppelt so hoch sind wie in anderen Gemeinden. Wegen der hohen Baudichte ist der Baugrund viermal teurer als im außerstädtischen Bereich (Studie Wohnen in Bozen 2012). Auch diese Studie kommt zum Schluss: „Die Unterschiede im Endpreis sind im Wesentlichen auf

die Grundstückskosten und die Art des Bauens bzw. der Baustoffe zurückzuführen“.

Enteigneter Grund wird gemäß der jährlich vom Landeschätzamt festgelegten Preise abgegolten; als Grundlage für diese Bewertung werden dabei die Marktpreise für Baugrund herangezogen. Der Vorstand der Verbraucherzentrale Südtirol befürchtet angesichts der angedachten restriktiven Handhabe der Ausweisung von Bauland noch unzumutbarere Baugrundpreise und demzufolge auch beträchtlich höhere Wohnraumpreise in Südtirol. Er ist der Meinung, dass es eine Gesamtzusammenschau bezüglich des verfügbaren Baugrundes und der Handhabung der Beiträge für die Wohnbauinteressierten braucht, um nicht die Neuerungen auf dem Rücken der einkommensmäßig schwächeren Nachfragenden abzulegen. Diesbezüglich ist der Vorstand auch der Meinung, dass die Grundeigentümer an den Folgekosten der Planung verstärkt beteiligt werden sollten, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden. Dazu kann als Modell der Münchner Weg einer sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gegangen werden. Dadurch könnten übertriebene Grundstückspreise für den geförderten Wohnbau vermieden werden. Auch rechtliche Hindernisse könnten hiermit umgangen werden. Im Prinzip sollte die früher einmal bestehende - sehr gute - Regelung verankert werden . Demnach soll bei der Umwidmung vom leider knappen Kulturgrund der Eigentümer als Entschädigung einen Betrag erhalten der ausreicht um in der betreffenden Gemeinde 2 bis 3 Mal soviel Kulturgrund zu erwerben.

Ein großes Hindernis für die Ausweisung von Baugründen wird zunehmend auch die Bestimmung wonach die Gemeinde vorher den Nachweis erbringen muss, dass alle anderen Maßnahmen ausgeschöpft wurden. So kann schon eine einzelne Grünfläche in der A-Zone zu einem Hindernis werden. Diese Hemmnisse gilt es zu beseitigen.

Nachdem die Anzahl der Haushalte zunimmt, kommt die Nachfrage vor allem von den „schwächeren“ Teilnehmern am Wohnungsmarkt: Senioren, junge Paare als auch Singles, Arbeitskräfte von außerhalb. Für sie stellen die hohen Miet-, Kauf- und Baupreise ein bisher ungelöstes Problem dar. Der Auslöser dafür sind die hohen Grundstückspreise. Wenn es nach dem Vorstand der VZS geht, sollte genau da angesetzt werden um das Problem zu lösen. Hier sollte das neue Landschaftsschutz- und Raumordnungsgesetz klare Ziele vorgeben und für die BürgerInnen zumutbare Weichen stellen.