

Wohnbaureform 2025: Die Meinung des Baukollegiums

STELLUNGNAHME – Zwar geht der **Gesetzesentwurf in die richtige Richtung**, dennoch gilt es einige Punkte dringend zu lösen.

Bozen – Das Thema „leistbarer Wohnraum“ wird in Südtirol seit geraumer Zeit auf verschiedensten Ebenen diskutiert. Zahlreiche Organisationen, Institutionen, die Politik, Vertreter der Bevölkerung – sie haben sich mit Aussagen, Vorschlägen in diese Diskussion eingebracht.

Die Bauunternehmen spielen beim Bau aller Wohnungen eine aktive Rolle – sie kennen die Grundeigentümer, Bauherren, Planer, Käufer, Mieter, Nutzer, Beamte, Politiker, Lieferanten, Entwickler, Makler, usw. „Kurzum, wir sind mit all jenen in Kontakt, die beim Bau einer Wohnung gebraucht werden. Und genau dies ist der Grund, wieso sich das Baukollegium schon seit Jahrzehnten zum Thema leistbarer Wohnraum einbringt und deshalb auch eine Einschätzung zur aktuell diskutierten Wohnbaureform 2025 abgibt“, erklärt der Präsident des Baukollegiums, Christian Egartner.

Eine Einschätzung und Bewertung, die konstruktiv ist und als klares Ziel die Verbesserung für alle hat, wie Egartner unterstreicht.

Das Baukollegium bewertet es als sehr positiv, dass versucht wird, Antworten auf die aktuell im Bereich des Wohnens vorherrschenden Problematiken zu finden. Viele Ansätze, die diesbezüglich im Gesetzesentwurf vorgesehen sind, werden befürwortet und unterstützt.

Vor allem in folgenden Punkten sieht das Präsidium des Baukollegiums jedoch Änderungsbedarf, damit die Ziele der Reform erreicht werden können und um zu verhindern, dass nicht der gegenteilige Effekt entsteht und sich die bereits bestehende Preisspirale weiter nach oben dreht.

Änderungsvorschläge

Wohnraum für Ansässige – Konventionierungspflicht zu 100 Prozent für Neubauflächen:

Die Vereinfachung der Definition,



wer Wohnungen für Ansässige besetzen darf, ist zu befürworten. Dadurch können zahlreiche Probleme gelöst werden. Allerdings spricht sich das Baukollegium klar gegen eine 100-prozentige Konventionierungspflicht von Neubauflächen aus.

Wie Beispiele aus den Gemeinden, in denen bereits eine 100-prozentige Konventionierungspflicht besteht, zeigen, sind die Preise für Wohnraum in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als in jenen, wo eine solche Pflicht (noch) nicht gilt. Die Gründe dafür liegen v. a. darin, dass die Grundstückspreise nicht sinken und zugleich die Erschließungskosten steigen, damit die

entgangenen Einnahmen – für Grundverkäufer und Gemeinde – aufgrund der vollständigen Konventionierung wettgemacht werden können.

Wohnungen mit Preisbindung – zusätzlicher Skonto bei freiem Anteil von 16 Prozent?

Sollte der freie Anteil von 16 Prozent in Zukunft (in Abweichung von der 100-prozentigen Konventionierungspflicht) bei Wohnungen mit Preisbindung nur dann gewährt werden, sofern ein weiterer Preisnachlass auf die Wohnungen mit Preisbindung gegeben wird, riskiert man, dass dieses System nicht mehr funktioniert.

Denn: Der Grundeigentümer verkauft sein Grundstück nur, wenn er den Preis dafür bekommt, den er sich erwartet. Das System der Preisbindung braucht den freien Anteil, damit es funktioniert.

Erhöhung der Sozialbindung – Ungleichbehandlung beheben:

Seit Jahren besteht eine Ungleichbehandlung zwischen mit Steuergeldern subventionierten Wohnungen (gefördertes Bauland) und konventionierten Wohnungen im freien Wohnbau.

Das Baukollegium empfiehlt deshalb die Einführung einer ewigen Sozialbindung für Wohnungen, die auf ge-

fördertem Bauland errichtet werden. Alternativ könnte die Rückerstattung der Förderungen bei einer eventuellen Freistellung vorgesehen werden. Die dadurch erhaltenen Mittel können für förderungswürdige Wohnbauprojekte eingesetzt werden.

Wohnbauförderung – Gleichstellung des klassischen geförderten Wohnbaus und des Wohnens mit Preisbindung:

Das Baukollegium schlägt vor, dass die beiden Wohnbausysteme auf Förderungsebene gleichgestellt werden, d. h. es sollen auch für das Wohnen mit Preisbindung die indirekten Förderungen des Grundankaufs sowie des Infrastrukturkostenbeitrags vorgesehen werden. Beim Wohnen mit Preisbindung soll diese Förderungen nicht der Bauherr, sondern der Käufer mit den Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt bekommen, wodurch diese noch erschwinglicher werden.

Bestehendes und nicht verbautes gefördertes Bauland – Wohnungen mit Preisbindung und gemeinnützigem Wohnbau auch dort vorsehen:

In Südtirol gibt es aktuell einige ausgewiesene (geförderte) Bauzonen, die aufgrund verschiedenster Gründe nicht verbaut werden (können). Es handelt sich dabei sowohl um Flächen im Eigentum der Gemeinde als auch im Eigentum Privater. Um solch festgefahrene Situationen lösen zu können, ist es notwendig, dass die Systeme des Wohnens mit Preisbindung und des gemeinnützigem Wohnbaus auch für bereits ausgewiesenes gefördertes Bauland anwendbar gemacht werden.

Gemeinnützigem Wohnbau: ewige Zweckbindung:

Der gemeinnützigem Wohnbau kann ein neues und attraktives Angebot schaffen. Allerdings ist im Gesetzesentwurf der Ablauf der Zweckbindung nach 30 Jahren vorgesehen. Das Kollegium spricht sich in diesem Fall – und in Anlehnung an den Vorschlag der ewigen Sozialbindung für den geförderten Wohnbau – gegen den Ablauf der Zweckbindung aus und schlägt vor, dass diese für ewig beibehalten wird. Alternativ könnte auch hier, nach Ablauf der Frist, der Freikauf durch Rückgabe der erhaltenen Förderung vorgesehen werden. ●

„She builds“: Erfolgreiche Initiative des Baukollegiums fortgesetzt

NETWORKING – Lehrgang unterstützt Frauen, damit sie immer mehr Verantwortung übernehmen.

Bozen – Kürzlich fand in Bozen die Kick-off-Veranstaltung für die zweite Ausgabe des Lehrgangs der Initiative „She builds“ des Baukollegiums statt. Unternehmerinnen und Mitarbeiterinnen aus Mitgliedsunternehmen aus ganz Südtirol nahmen an dieser Ausgabe teil, die aufgrund des Erfolges und der zahlreichen positiven Rückmeldungen nach der ersten Erfahrung gestartet wurde.

„Unser Ziel ist es, Frauen in der Bauwirtschaft zu stärken, indem wir sie durch Informationsaustausch, Weiterbildung und Networking unterstützen. Dabei legen wir besonderen Wert auf die Vernetzung unter Frauen so-



Die Teilnehmerinnen an der ersten und zweiten Ausgabe des Lehrgangs trafen sich zum Austausch und Netzwerken.

wie die Präsenz inspirierender weiblicher Vorbilder in der Branche“, so Sophia Kargruber, Vizevorsitzende der Initiative.

1.100 Mitarbeiterinnen in der Bauwirtschaft

Erfreut über das große Interesse zeigte sich auch der Präsident des Baukollegiums, Christian Egartner: „In der Bauwirtschaft in Südtirol sind annähernd 1.100 Mitarbeiterinnen beschäftigt. Sie sind eine tragende Stütze unserer Unternehmen. Mit diesem Lehrgang wollen wir sie unterstützen und sie bestärken, immer mehr Verantwor-

tung zu übernehmen und so auch zu einem Vorbild für die Jugend zu werden.“

Der Lehrgang erstreckt sich über acht Monate und umfasst sechs Kurs-

Inspirierende weibliche Vorbilder in der Branche sind besonders wichtig.

Sophia Kargruber

einheiten sowie eine Abschlussveranstaltung, die in unterschiedlichen Mitgliedsbetrieben in ganz Südtirol stattfinden.

INFOS zum Lehrgang sowie zu den geplanten Netzwerktreffen sind hier zu finden:

www.instagram.com/she_builds_suedtirol/
www.facebook.com/profile.php?id=61556837711413#
<https://it.linkedin.com/company/shebuildsuedtirol>