

Bericht zur Tagung

Arbeit und Wohnen die Herausforderung leistbares Wohnen

29. – 30. Mai 2025

Bericht Symposium AFB-EZA zum Thema

**Arbeit und Wohnen -
die Herausforderung leistbares Wohnen
am 29. und 30. Mai 2025**

Unter dem Titel „**Arbeit und Wohnen - die Herausforderung leistbares Wohnen**“ befasste sich die diesjährige Tagung von AFB und EZA am 29. und 30. Mai in Brixen (Italien) mit dem europaweit vordringlichen Problem der Wohnungsnot. Wohnbauexpert:innen sowie Vertreter:innen von Politik und Gewerkschaften sowie Sozialverbänden beleuchteten die Situation auf dem Wohnungsmarkt in einzelnen Ländern, die Entwicklung der Wohnbaupolitik und die sozialen Aspekte der Problematik. EU-Parlament (2021), Europäische Kommission (2023), die zuständigen Landesminister für die Wohnbaupolitik (Erklärung von Lüttich 2024) haben die Wohnungsnot und ihre Auswirkungen auf Beschäftigung, Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt in den politischen Fokus gerückt. Die Daten zum Wohnungsbedarf zeigen, dass einerseits Menschen mit geringem Einkommen, aber auch Arbeitnehmerhaushalte oder Selbständige aus der Mittelschicht aufgrund der Preisentwicklung nicht in der Lage sind, ihren Traum vom Eigenheim auf dem privaten Wohnungsmarkt zu finanzieren. Müssen sie mehr als 40% ihres Einkommens für die Miete aufbringen, so ist die Abdeckung der Lebenshaltungskosten gefährdet.

An der Tagung nahmen über 70 Teilnehmer:innen aus Südtirol/Italien, Deutschland, Österreich, Luxemburg, Tschechien und Belgien teil. Das Symposium wurde durch die Europäische Union finanziert.

Die Tagung hat gezeigt, dass drei zentrale Problemstellungen zeitgemäße Antworten benötigen. Die erste ist: die Einordnung des Wohnraumbedarfs. Laut Expertinnen und Experten ist der Wohnungsbedarf sehr vielfältig. Die Größe der Familien und der Haushalte nimmt kontinuierlich ab. Die Wohnlösungen müssen unterschiedliche Anforderungen in den einzelnen Lebensabschnitten und ebenso die Entwicklung der Einkommenssituation berücksichtigen. Wichtige Variablen sind Arbeitsort und Arbeitskontext: Saisoniers im Gastgewerbe wohnen vielfach im Betrieb. Auch Pflegekräfte werden dort untergebracht, wo sie im Einsatz sind. In vielen Branchen ist zunehmend ein Mix mit Tagespendeln oder Wochenpendeln mit einzelnen Homeworkingfenstern anzutreffen. Mit einem Arbeitsplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung gehen andere Anforderungen einher als beim täglichen Wechsel in Ballungsräume, wo Produktions- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt sind. Die Erwerbsbiografie junger Menschen ist gegenüber früher von häufigeren Arbeitswechseln und höherer Mobilität geprägt. Sie brauchen folglich flexiblere Wohnlösungen, also hauptsächlich ein Angebot erschwinglicher Mietwohnungen.

Neue Wohnmodelle wie Co-Housing bzw. generationenübergreifendes Wohnen bringen Bewegung in den Wohnungsmarkt, indem sie von der einseitigen Ausrichtung auf den Bedarf junger Familien abrücken, und der Zunahme der Einzelhaushalte Rechnung tragen. Angebracht sind zudem Angebote, um für ältere Menschen den Wechsel von einer größeren Wohnung in eine kleinere zu fördern und deren steigenden Versorgungsbedarf abzudecken. Die letzthin wieder vermehrt ins Auge gefasste Errichtung von Arbeiterwohnungen ist nur eine Ad-hoc-Lösung, um den unmittelbaren Bedarf abzudecken. Zahlreiche Unternehmen haben

diesbezüglich selbst die Initiative ergriffen, um die Unterbringung ihrer Mitarbeiter:innen zu gewährleisten. Außer Acht gelassen wird dabei, dass Arbeitsmigrant:innen in stabilen Beschäftigungsverhältnissen an einer dauerhaften Wohnlösung im Rahmen der Familienzusammenführung interessiert sind.

Das zweite Problemfeld ist die massive Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum. Der Schwung in der Wohnraumbeschaffung, der die Jahrzehnte am Ende des vergangenen Jahrhunderts geprägt hatte, ist verloren gegangen. Die florierende Wirtschaft hat mangels einheimischer Arbeitskräfte auf massiv Arbeitskräfte aus Nicht-EU-Ländern und zunehmend auch aus Afrika und Asien angeworben. Das hat die soziale Zusammensetzung der Nachfragekomponente massiv verändert. Menschen, die aus Ländern mit weit geringerem Lebensstandard und Einkommensniveau kommen, um in den EU-Ländern zu arbeiten oder zumindest dort die Chance auf eine materiell abgesicherte Zukunft in Sicherheit sehen, weisen gegenüber der einheimischen Bevölkerung natürlich überproportional höhere Rechtsansprüche auf die Bereitstellung von Wohnraum auf. Verschärft wurde die Lage durch den massiven Zuzug von Geflüchteten und Asylwerber:innen, die eine Unterkunft benötigen und in Inklusionsprogramme einzubinden sind. Ein Teil des politischen Spektrums blendet diese Bedarfslagen bewusst aus, ein anderer Teil ist infolge der sozialen Sprengkraft dieser Konstellation bei der Umsetzung von sozial ausgerichteten Wohnbaupolitiken zurückhaltender. Die Intervention der öffentlichen Hand beschränkt sich auf Veränderungen in der Wohnbaupolitik, indem generell urbanistische Regelwerke überarbeitet und an den Schrauben der Wohnbauförderung gedreht wird, ohne auf die Marktdynamik im Wohnungssektor entscheidend Einfluss zu nehmen. Konkrete Maßnahmen werden beispielsweise auf sozialpolitisch unbedenkliche Zielgruppen wie den Mittelstand ausgerichtet, mit Voraussetzungen, die sozial Bedürftige nicht erfüllen, oder auf die lange Bank geschoben.

Ein weiteres Spannungsfeld ist das Lavieren zwischen dem Vertrauen darauf, dass der Wohnungsmarkt einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herstellt, und der gezielten Modulierung der öffentlichen Wohnbaupolitik. In einem blockierten Wohnungsmarkt mit geringem Angebot an Mietwohnungen, überhöhten Preisen und dem Konkurrenzdruck ausländischer Wohnungskäufer wird ohne signifikante Einflussnahme auf die relevanten Marktfaktoren einfach der Status quo fortgeschrieben. Das heißt, dass die Marktregel bestimmend bleibt, wonach bei stagnierendem oder schrumpfendem Angebot und gleichzeitig expandierender Nachfrage die Preise nicht zurückgehen, während die Gewinnspannen von Bauträgern, Spekulanten und Investoren weiter anwachsen. Mietzuschüsse sind in dieser Situation eine unverzichtbare Hilfestellung, um ein auskömmliches Wohnen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Sie sind allerdings mit dem Risiko verbunden, dass sie ihrerseits an der Preisspirale drehen.

Die Erfahrungen in den einzelnen Ländern zeigen, dass der Markt die Schaffung von leistbarem Wohnraum, vor allem für Niedriglohnempfänger und Menschen ohne Einkommen nicht als Aufgabe wahrnimmt. Es sind einzelne Marktakteure und vor allem öffentliche Einrichtungen und gemeinnützige Strukturen, die hier in die Bresche springen. Deshalb ist es eine zentrale Aufgabe der Politik, den Auftrag und die Spielräume entsprechender Einrichtungen abzustützen, die aus einer sozialen Verantwortung heraus dem Gemeinwohl gegenüber dem Profit den Vorrang einräumen. Solche Akteure können die Gemeinden selbst oder von der öffentlichen Hand getragene Bauträger sein, aber auch private Stiftungen und Genossenschaften. Entsprechende Anreize könnten auch private Kapitaleigner für ein „social investment“ im Wohnungsmarkt mit geringerer Profitmarge sensibilisieren. Dank einer klugen Planung, der Vereinbarung von

qualitativen Standards und der Nutzung ausgereifter bautechnischer Methoden können gemeinnützige Bauträger, wie auf der Tagung beispielhaft aufgezeigt wurde, kostengünstigere Wohnbauprojekte realisieren und in Abstimmung mit den Gemeinden sowohl für Kauf wie für die Miete günstigere Bedingungen aushandeln. Auch Genossenschaften mit ungeteiltem Eigentum sind vielversprechende Modelle, um die gemeinnützige Verfügbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Das Eigentum an der Wohnung bleibt nämlich bei der Genossenschaft, falls die Mieter den Vertrag kündigen.

Zentrale Zielsetzung muss in jedem Fall sein, dass die errichteten Wohnungen dauerhaft eine gemeinnützige Bindung erhalten und somit ein marktrelevanter Prozentsatz für den Wohnungsbedarf der sozial Schwachen und des Mittelstandes in der Disposition der öffentlichen Hand sowie von gemeinnützigen Wohnbauträgern steht. Diese sind bei der ökokompatiblen Sanierung des Wohnbestandes und beim Umstieg auf umweltverträgliche Heiz- und Kühltechniken zu unterstützen. Die entsprechenden technischen Neuerungen sind für Wohnungseigentümer:innen und für Mieter:innen mit hohen Kosten verbunden, die die finanziellen Möglichkeiten von Normalverdiener:innen übersteigen. Die steuerfinanzierte Förderung des Baus energieneutraler Wohnungen sowie der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes benötigt deutlich mehr Schubkraft. Als Problem erweist sich dabei, dass auch rein spekulative Preissteigerungen an der Tagesordnung sind. Deshalb ist eine Kontrolle und Koordinierung durch die öffentliche Hand erforderlich.

Impressum

AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum Südtirol

Pfarrhofstraße 60/a, 39100 Bozen

Tel: +39-0471-254199, Fax: +39-0471-1880494

E-Mail: info@afb.bz - Internet: www.afb.bz

In Zusammenarbeit mit dem Europäischen Zentrum für Arbeitnehmerfragen, EZA und mit freundlicher Unterstützung der Europäischen Union und der Region Trentino Südtirol
