

Arbeit und Wohnen

Die Herausforderungen des leistbaren Wohnraums

Lavoro e alloggi

Le sfide degli alloggi a prezzi accessibili

Work and housing

The challenges of affordable housing



Wohnungsnot und Arbeitsmarkt: Warum leistbarer Wohnraum ein Wirtschaftsfaktor ist?

Gottfried Tappeiner

Konstellation: Wohnen <->Arbeitsplatz



Gehört uns



Leistbares
Wohnen



Konstellation: Wohnen <->Arbeitsplatz

- Wohnen im Betrieb 1: Pflegerin
- Wohnen im Betrieb: Saisonkraft
- Wohnen im Ort (Wochenpendler)
- Tagespendler
- Wohnen im Ort (dauerhaft)
- Arbeiten in der Wohnung

Aspekte des Wohnens: Mehr als ein Dach über dem Kopf!

- Elementarer Schutz vor Wetter usw.
- Privatsphäre
- Familiäres Netz
- Soziales Netz (Einladungen)
- Soziales Netz (Nachbarschaft)
- Lagerraum: persönliches Archiv
- Vermögensbildung
- Erbe

Merkmale des Wohnraums

- Größe
- Kosten
- Planbarkeit
- Gestaltungsmöglichkeiten

- Mietwohnung oder Eigentumswohnung

Ein Dilemma

Arbeitsmöglichkeiten gut
Wohnungen teuer



Arbeitsmöglichkeiten mäßig
Wohnraum + Garten denkbar



Spezialdilemma



Auswirkung auf Attraktivität für Arbeitskräfte

- Um Arbeitskräfte anzuziehen:
 - schnelle Verfügbarkeit
 - hinreichend Lebensqualität
 - bezahlbar
- Um Familien anzuziehen:
 - schnelle Verfügbarkeit
 - Planbarkeit
 - Leistbarkeit
 - Lebensqualität
 - Infrastruktur
 - Nachbarschaft!?
- Um junge Menschen zu halten
 - Verfügbarkeit statt Hotel Mama
 - Flexibilität nach Ort und Ausstattung
 - Vermögensbildung

Auswirkung auf Attraktivität für Arbeitskräfte

- Saisonkräfte:
 - schnelle Verfügbarkeit
 - bezahlbar
 - Privatsphäre
 - Flexibilität

Grundsatzfragen:

- Wohnen versus Nachhaltigkeit (Bodenverbrauch)
- Mietwohnung versus Eigentumswohnung
- Wie kann die Wohnfläche den veränderten Bedingungen angepasst werden?
- Nutzung Hauptwohnung <-> Zweitwohnung <-> Ferienwohnung<->B&B

Prioritäten:

- Mietwohnungen vor Eigentumswohnung
- Mietwohnungen sind nicht nur für Einkommensschwache
- Die Mieten für Sozialwohnungen passen sich an die Einkommensverhältnisse an.
- Vielfalt von Anbietern von Mietwohnungen
- Mietwohnungen+: Gemeinschaftsräume und Coworking
- **Vermieterschutz**
- Miet-Kauf-Modelle

Woher kommen die Eigentumswohnungen

- Südtirol hat rund 300.000 Wohneinheiten
- Ein Großteil davon ist frei (nicht konventioniert) oder wird in den nächsten Jahren frei
- Mit Wiedergewinnung gibt es hinreichend Kapazität
- Wohnraum zum Wohnen nicht als Anlageobjekt (ist verständlich aber nicht prioritär).

Wasser in den Wein:

- Familie wohnt in Bozen und erbt ein Haus in Welsberg
- Familie hat drei Wohnungen und 2 Kinder im Ausland
- Ewige Konventionierung + Bauerhöfe: sind wir bereit den möglichen Mehrwert durch Raumordnung zu beschneiden?

Was sicher keine Lösung ist:

- Bauen bis der Bedarf voll gedeckt ist.
- Wohnungen beliebig international verkaufen
- Wohnen in den Speckgürteln so günstig machen, dass periphere Wohnkubatur verfällt.

Perspektiven

- Mietwohnungsbedarf erkannt
- Konventionierungsnotwendigkeit erkannt
- Instrumente werden entwickelt (zB. Arche)
- Teilweise etwas wenig radikal
- Mietwohnung = Sozialwohnung tief im Kopf
- Sozialwohnung für immer
- Haus = Vermögensbildung zieht sich durch alle Bevölkerungsschichten

