

WOHNEN ERMÜDET

BERICHTERSTATTUNG

Mitgestaltung einer
transformativen Wohnungspolitik



Heimat: ein gewöhnlicher Ort, aber nicht für jeden und vor allem nicht irgendein Ort.

Wohnen: ein Recht, das wir nicht als gesichert betrachten - Leitmotiv der zweitägigen Debatte und zentrales Thema für die Definition eines inklusiven, solidarischen und fürsorglichen Bürgerschaftsmodells.

In der heutigen Zeit wird dieses Recht großen Teilen der Bevölkerung verweigert oder gilt als erheblich gefährdet. Mit der Debatte zum Thema Wohnen wird deutlich, dass hier die gefährlichen Bruchstellen für Ausgrenzung und Vertreibung, Ungerechtigkeit und Ungleichheiten liegen, die ohne eine angemessene Wohnungspolitik weiter zunehmen werden. In Anlehnung an frühere Veranstaltungen in Trient, haben wir uns mit dem Thema Wohnen befasst und mit Ideen für eine transformative Wohnungspolitik auseinandergesetzt.

09.06, 20:30 Uhr

Freiheitsstraße 2

Öffentliche Diskussionsveranstaltung moderiert von **Anna Benazzoli**, mit:

• **Sarah Gainsforth**

unabhängige Forscherin, Autorin von "Abitare Stanca" (effequ) und "AirBNB Città merce" (Derive&Approdi)

• **Enrico Gargiulo**

Soziologe, Universität von Bologna, Autor von "Senza Residenza" (Eris)

• **Anselm Jappe**

Philosoph, Autor von "Beton. Massenkonstruktionswaffe des Kapitalismus" (Mandelbaum)

10.06, 09-13:30 Uhr

Pfarrheim, Piazza della Parrocchia, 24

Vor dem Hintergrund der weltweiten Immobilienkrise wird die Anomalie des Immobilienmarktes der Provinz Bozen deutlich, die tief verwurzelt ist. Während in den Jahren nach der großen Immobilienkrise von 2008 überall sonst die Marktwerte deutlich gesunken sind, blieben die Preise in unserer Provinz mehr oder weniger stabil oder stiegen sogar an.

Die Investitionen in den öffentlichen und sozialen Wohnungsbau gingen zurück, stattdessen setzte sich die Spekulation als Hauptregulator des Wohnungsmarktes durch, auch aufgrund der fragwürdigen Kriterien für den Zugang zu den Wohnbaufördermitteln der Provinz. Die Landeshauptstadt Bozen repräsentiert die Wohnungsproblematik besonders deutlich, aber auch die kleinen Städte und Täler, die vom Tourismus abhängig sind, sind davon nicht weniger betroffen. Auch wenn es noch zu früh ist, um von einem echten Trend zu sprechen, so zeigen die aktuellen demografischen Daten doch deutlich: Bozen verliert Einwohner und die Lebenshaltungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Wohnraum, spielen bei diesem Phänomen eine große Rolle. Die Errichtung einiger weniger Unterkünfte im Industriegebiet reicht nicht aus, um das Problem in den Griff zu bekommen.

Die Diskussionen an den sechs Diskussionstischen (1. Housing first und niedrige Schwelle- ein Zuhause für alle | 2. Öffentlicher und sozialer Wohnungsbau | 3. Kurzzeitmieten, Tourismus und Gentrifizierung | 4. Städtische Leerstände, Flächenverbrauch und gemeinschaftliches Wohnen | 6. Wohnen für junge Menschen: das Recht auf Wohnraum, auf das Studium und auf die Stadt) sind sich einig in der Identifizierung dringender und gemeinsamer Problematiken:

- **Die Notwendigkeit einer starken und integrativen Wohnungspolitik**, die auf die sozialen Bedürfnisse mit geeigneten Instrumenten reagiert. Eine Politik, die sich auf unterschiedliche Kompetenzen stützt, indem nach dem Beispiel von Städten wie Graz und Wien die interdisziplinäre technische Struktur des Stadtentwicklungsamtes umgesetzt wird, die für die Koordinierung eines Netzwerks von Kompetenzen im Sinne einer integrativen, nachhaltigen Wohnungspolitik unerlässlich ist.

- **Das Recht auf Wohnen priorisieren:** Wenn Wohnen eine soziale Infrastruktur ist, sind neue Strategien erforderlich, um ungenutztes Privateigentum möglichst schnell wieder in die Gemeinschaft zurückzubringen. Die Verwirklichung des Rechts auf Wohnraum ist nicht allein durch die Kaufhilfe gewährleistet.

- **Krisenrhetorik und Konflikte zwischen Gemeinden und der Provinz überwinden**, zugunsten koordinierter langfristiger Pläne auf örtlicher Ebene. Dabei sollte die Segmentierung des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden, um gezielte Lösungen für individuelle Anforderungen zu finden. Außerdem ist die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Ebenen der territorialen Verwaltung entscheidend.

- **Förderung und Überwachung partizipativer Initiativen** wie Gemeindeentwicklungsprogramme, temporäre Nutzungen, Gemeinschaftsunterkünfte. Eine integrative Wohnungspolitik beinhaltet, den benachteiligten Gruppen (Student/Innen, junge Menschen, Personen ausländischer Herkunft, ältere Menschen usw.) Gehör zu schenken, die umgesetzten Maßnahmen zu überwachen und ein Netzwerk von Akteuren aufzubauen, die sich gemeinsam für den Bau bezahlbarer Wohnungen einsetzen.

Diese Aspekte bilden lediglich den Auftakt. Uns bleibt noch ausreichend Zeit, um darüber zu diskutieren und gemeinsam allgemeine Leitlinien für die Praktiken und Strategien in diesem Bereich zu erarbeiten.

Niedrige Schwelle - Ein Zuhause für alle: Housing First

Ist es sinnvoll, das Problem der Obdachlosigkeit allein dadurch zu lösen, dass man mehr Betten in Wohnheimen fordert bzw. zur Verfügung stellt, wenn man bedenkt, dass sich viele Menschen häufig auf der Straße aufhalten? Oder muss man nach anderen Lösungen suchen?

Niederschwellige Dienste - die sich an Erwachsene in extremen Notlagen richten - werden seit Jahrzehnten nach dem Notfallkonzept verwaltet. Im Jahr 2023 wurde die Öffnung der so genannten Kältenotunterkünfte, die für die Unterbringung von Obdachlosen in den Wintermonaten eingerichtet wurden, bis Ende Mai verlängert; ein Zeichen dafür, dass es sich nicht um einen Notfall, sondern um einen strukturellen Mangel an unverzichtbaren Dienstleistungen handelt. **Es besteht ein dringender Bedarf an Ressourcen und Koordination - sowohl auf praktischer als auch auf strategischer Ebene - zwischen den Organisationen des Dritten Sektors und zwischen den Gemeinden und der Provinz.**

Bei denjenigen, die auf der Straße verbleiben, handelt es sich um sehr unterschiedliche Profile: Frauen und Männer, junge und ältere Menschen, Menschen, die arbeiten und keine Wohnung finden, Menschen, die ihre Arbeit und damit ihre Wohnung verlieren, Menschen, die durch kurzsichtige Gesetze aus den Aufnahmeeinrichtungen vertrieben werden.

Die Antwort darauf kann nicht die Unterbringung in Wohnheimen sein: ein vernünftigerer Ansatz ist es, eine 'Palette' von Lösungen anzubieten: verschiedene Arten von Bedürfnissen erfordern verschiedene Arten von Lösungen. Das Wohnungsproblem bildet keine eigenständige Einheit, es bestehen verschiedene Situationen, die gezielte Maßnahmen erfordern.

Die Europäische Föderation der Organisationen, die mit Obdachlosen arbeiten (FEANTSA), hat die ETHOS-Klassifizierung der Wohnungsnot entwickelt, die vier Kategorien im Kontext der Wohnungslosigkeit erfasst.

Housing First ist eine dieser Maßnahmen: dabei rückt der Mensch in den Mittelpunkt und der Fokus liegt darauf, einen Wiederaufbau der Emanzipationspfaden zu ermöglichen, die mit dem Wohnen beginnen sollen. Housing First dreht die traditionelle Sichtweise sozialer Intervention bei wohnungslosen Menschen "um", bei der das Wohnen oft als eines der letzten Ziele auf dem Weg zur sozialen Stabilität und Integration betrachtet wird. In der Provinz Bozen wird dieser Ansatz bisher lediglich von der privaten Initiative Dormizil umgesetzt, eine bewährte **Praxis, die als Beispiel für eine öffentliche Politik dienen sollte, die den Fokus auf die Würde der Menschen legt und nicht auf die Abhängigkeit von Unterstützung**. Es steht auch ein umfassender Leitfaden zu Housing First Diensten in → [Italienisch](#) und → [Deutsch](#) zur Verfügung. Daher ist eine koordinierte langfristige Planung zwischen den Gemeinden und der Provinz erforderlich. Hierbei müssen die jeweiligen Verantwortlichkeiten und Aufgaben klar definiert werden, und ein Überwachungssystem muss aktiviert werden. Die Provinz setzt die im → [Provinzplan von 2017](#) festgelegten Kriterien und Politiken nicht in die Tat um, obwohl dieser bereits Maßnahmen und Ziele enthält, die von allen gemeinsam genutzt werden können. Daher ist ein Überwachungsplan erforderlich, der Indikatoren und Kriterien festlegt, die von allen öffentlichen Einrichtungen in der Region erfüllt werden müssen, die niederschwellige Dienstleistungen anbieten.

Die von der Regierung im Rahmen von Ausschreibungen vergebenen Mittel sollten klare Informationen darüber enthalten, inwieweit die Betreiber von niedrigschwelligen Einrichtungen und Maßnahmen die Bedürfnisse der Menschen respektieren und professionell arbeiten. Klare und strenge Kriterien für die externe Bewertung müssen in alle Ausschreibungen aufgenommen werden. **In der Provinz Trient wurde ein erster Fragebogen für die Nutzer von Wohnungsdienstleistungen entwickelt:** Auch in Bozen wäre ein solches Instrument hilfreich, um den Bedarf, die Effizienz und die Wirksamkeit der angebotenen Dienstleistungen zu bewerten.

Berücksichtigung der Bedürfnisse aller und größtmögliche Zugänglichkeit: Alle niedrigschwelligen Angebote müssen sich unterschiedslos an alle Menschen in der Provinz richten, die mit grundlegenden Wohnungsproblemen konfrontiert sind. Das Kriterium der maximalen Zugänglichkeit ist somit das Grundprinzip der Niedrigschwelligkeit.

Öffentlicher und sozialer Wohnungsbau: IPES, Zwangsräumungen und soziale Marginalität

Seit 2008 haben drastische Kürzungen der öffentlichen Ausgaben für den sozialen und geförderten Wohnungsbau dazu geführt, dass die jährlichen Zuweisungen auf etwa ein Drittel im Vergleich zum vorherigen Zeitraum reduziert wurden. Dies hatte zur Folge, dass die geplanten Sozialwohnungen nicht umgesetzt werden konnten. Dies betrifft insbesondere die Provinzhauptstadt Bozen, Meran, Brixen, Laives-Leifers und Bruneck.

Die jüngsten **Änderungen im Landesgesetz** haben den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erschwert. Dies geschah durch die Senkung der Einkommensgrenzen und durch insgesamt niedrigere Bewertungspunkte. Die neuen Regeln zur Berechnung der Mietpreise für sozialen Wohnraum haben zu allgemeinen Mietpreiserhöhungen geführt. Zusätzlich wurde ein zweiter Ansatz eingeführt, bei dem Wohnungen zu einer sogenannten **nachhaltigen Miete** vermietet werden, die an die Landesmiete gekoppelt ist (aktuell etwa 7,50€/m²). Dies wird dazu führen, dass Wohnungen aus den regulären Wartelisten entfernt werden. Es ist wahrscheinlich, dass viele der derzeitigen Mieter von IPES-Wohnungen bei der nächsten wirtschaftlichen Neuberechnung von der Sozialmiete zur nachhaltigen Miete wechseln müssen. Dieses Reformmodell wurde nach dem österreichischen Vorbild entwickelt. Der entscheidende Unterschied besteht jedoch darin, dass in dieser Region der öffentliche Immobilienbestand viel größer ist. In Städten wie Wien sind mehr als 50% der Wohnungen auf dem Markt öffentlich. Wir wissen, dass die jährlich gestellten Anträge auf sozialen Wohnraum wesentlich zahlreicher sind. Die Verfügbarkeit von IPES-Wohnungen deckt nur einen Bruchteil des Bedarfs. Im Jahr 2020 gab es über 2.000 Anträge in Bozen und über 650 in Meran, während IPES in normalen Rotationen nur 300 bis 350 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung stellen kann.

Um dem Abhilfe zu schaffen, ist ein **mehrjähriges Programm im Bereich des sozialen Wohnbaus** erforderlich, das bis 2030 in den

ehemaligen Militärgebieten (Bozen, Meran, Brixen, Eppan, Schlanders) durchgeführt werden soll. Im Folgenden finden Sie einige konkrete Vorschläge, die Teil dieses Programms sein könnten.

Um **unterschiedlichen Bedürfnissen in verschiedenen Gebieten** gerecht zu werden, sollten gezielte Maßnahmen ergriffen werden. Dies bedeutet, dass unterschiedliche Politiken und Herangehensweisen in städtischen und ländlichen Gebieten erforderlich sind, wobei besondere Aufmerksamkeit auf Orte mit hohem touristischem Aufkommen gelegt werden sollte. Wie lässt sich das erreichen? Im ländlichen Raum können herkömmliche Instrumente gut funktionieren, während in Städten die Förderung von Mietwohnungen durch **Zusammenarbeit mit dem privaten Sektor, etwa durch Immobilienmanagement-Maßnahmen, Vermietungsunterstützung und die Verhinderung von Spekulation durch rechtliche Vorschriften und die effiziente Nutzung bestehender Ressourcen** notwendig ist. Dies sollte immer im Einklang mit geltenden Gesetzen erfolgen. Die Frage des sozialen Wohnungsbaus kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss als integraler Bestandteil des allgemeinen Konzepts der Stadtentwicklung angesehen werden. Dies schließt Stadtplanung, historische und zukünftige Entwicklungen, Landnutzung, Wiederverwendung vorhandener Ressourcen und Mobilitätslösungen mit ein.

Effizienz und Aufwertung öffentlicher Ressourcen: Große Gemeinden wie Bozen und Meran besitzen beträchtlichen Wohnraum, der oft ungenutzt bleibt. Diese Ressourcen könnten in Partnerschaft mit vielen gemeinnützigen Organisationen, die in den Quartieren tätig sind, für Menschen in akuter Not zugänglich gemacht werden, die nicht alle Kriterien für die Aufnahme in die IPES-Liste erfüllen.

Stadtviertelpolitik: In jedem Stadtviertel der Hauptstadt, einschließlich des Stadtzentrums, Rentsch und Gries, sollte der Bau von Sozialwohnungen gefördert werden. Dies dient dazu, die notwendige soziale Vielfalt zu fördern und den sich ausbreitenden "Ghettoisierungseffekt" in anderen Stadtteilen wie Don Bosco-Semirurali und Casanova zu reduzieren (siehe Tabelle 5 - Leerstände, gemeinschaftliches Wohnen und Flächenverbrauch). Es ist wichtig, Maßnahmen zur aktiven Unterstützung der Bewerbung für IPES-Wohnungen zu ergreifen und Gemeinschaftsprojekte zu fördern. Diese Projekte sollen nicht nur die soziale Interaktion zwischen den Menschen, insbesondere bei Neuankömmlingen, fördern, sondern auch Umzüge innerhalb der Stadtviertel erleichtern (aus Platzmangel oder anderen Gründen). Hierbei sollte eine aktive Unterstützungskampagne für solche Initiativen durchgeführt werden.

Kurzzeitmieten, Tourismus und Gentrifizierung

Kurzzeitmieten und Zweitwohnungen verringern die Verfügbarkeit von Wohnungen, die eigentlich für den Hauptwohnsitz der einheimischen Bevölkerung gedacht sind. Dieses Problem betrifft sowohl die städtischen Zentren als auch die touristisch geprägten ländlichen Gebiete in der Provinz Bozen. Die Situation ist jedoch nicht hoffnungslos, und Erfahrungen aus anderen stark touristisch frequentierten Regionen zeigen, dass es Möglichkeiten gibt, der aktuellen lokalen Maßnahmen entgegenzusteuern. Im Folgenden einige konkrete Vorschläge dazu:

Es ist notwendig und dringend, **Kurzzeitvermietungen zu regulieren**, um dieses Problem einzudämmen und den Zugang zur Wohnraumversorgung für die ansässige Bevölkerung zu verbessern. Das ATA-Städtenetzwerk hat bereits einen Gesetzesvorschlag für eine nationale Regelung erarbeitet, der den lokalen Behörden die Flexibilität gibt, um den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Regionen gerecht zu werden. Den Gesetzesvorschlag finden Sie unter folgendem Link: → https://altatensioneabitativa.it/download/PropostaDiLegge_AffittanzeBrevi_ATA22.pdf

Die **Überwachung der Auswirkungen der Erhöhung der kommunalen Grundsteuer (IMI)** in den 21 Städten mit hohem Wohnraumbedarf ab Anfang 2023 wird einige Zeit in Anspruch nehmen, um die tatsächlichen Resultate zu bewerten. Langfristig betrachtet kann diese Maßnahme in Verbindung mit der Begrenzung der touristischen Übernachtungsmöglichkeiten dazu beitragen, Eigentümer/Innen dazu zu bewegen, ihre Immobilien vermehrt an einheimische Bewohner zu vermieten. Allerdings scheint es kurzfristig zu vermehrten Wohnsitzwechseln gekommen zu sein, die offenbar vorrangig durchgeführt wurden, um den höheren Steuersatz zu umgehen.

Sanierung darf nicht mit Gentrifizierung verwechselt werden:
Wenn durch die Stadtplanung Raum für Bauspekulation geschaffen

wird, die dazu führt, dass diese Gebiete für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht mehr zugänglich sind, sprechen wir ganz offen von Gentrifizierung (der Walther-Park ist ein anschauliches Beispiel). Wir wollen eine Stadtplanung, die stattdessen für eine ausgewogene Verteilung der städtischen Nutzungsmöglichkeiten sorgt: eine Begrenzung der tourismusbedingten Mieten, die Unterstützung einer echten Stadterneuerung, die Ermöglichung der Enteignung für soziale Zwecke und die Bereitstellung von öffentlichem Grund und Boden (zum Beispiel die ehemaligen Fabrikgebäude und das Bahngelände in Bozen) für die Umwandlung in Wohnraum, wobei auch über alternative Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen nachzudenken ist [siehe Tabelle 2 - Sozialwohnungen und Tabelle 6 - Recht auf Stadt, Recht auf Bildung].

Förderung eines Wandels in der Mentalität: In der Gesellschaft muss ein tieferes Verständnis für den Wert und die soziale Bedeutung des Rechts auf angemessenes Wohnen geschaffen werden. Es besteht ein dringender Bedarf, im Interesse des Allgemeinwohls zu handeln und dieses Bewusstsein zu entwickeln und zu stärken. Der partizipative Prozess ist ein Instrument, das verstärkt anerkannt und genutzt werden sollte.

Die **Bildung von Netzwerken zwischen Gemeinden**, die ähnliche Merkmale und Herausforderungen teilen, ist von Bedeutung. Jede Region hat ihre einzigartigen Eigenschaften, daher sollten wir weniger in generellen Begriffen denken und stärker auf die spezifischen Bedürfnisse jeder Gemeinschaft eingehen. Diese Gemeinschaften müssen nicht unbedingt benachbart sein, sondern könnten vergleichbaren Herausforderungen gegenüberstehen. Zum Beispiel könnten Städte wie Meran und Badia ähnliche Anliegen haben. Die Möglichkeit besteht darin, Netzwerke zu bilden und durch eine intensivere Zusammenarbeit über kommunale Verbände hinweg die kommunalen Entwicklungsprogramme effektiver zu nutzen, wie es von Anfang an vorgesehen war.

Die **Nutzung von europäischen Ausschreibungen zur Unterstützung notwendiger Veränderungen** ist eine Option. Zum Beispiel könnten Gemeinden auf europäischer Ebene Mittel finden, um leerstehende Wohnungen zu erwerben und sie für diejenigen zugänglich zu machen, die dringend Wohnraum benötigen (etwa durch eine mögliche Enteignung nach einer festgelegten Zeit der Leerstand). Häufig mangelt es jedoch an finanziellen Ressourcen, und Enteignungen sind nicht immer umsetzbar. Eine praktikable Idee könnte darin bestehen, Anreize vonseiten der Provinz oder auf nationaler/EU-Ebene, beispielsweise durch europäische Fonds, zu schaffen. Dadurch könnten Gemeinden die notwendigen Werkzeuge erhalten, um auf lokaler Ebene tätig zu werden und der problematischen Tendenz des freien Marktes entgegenzuwirken, darüber zu entscheiden, ob Wohnraum zugänglich ist oder nicht (siehe Tabelle Sozialer Wohnungsbau).

Unterkünfte für Migrant/Innen

In den letzten Jahrzehnten wurden sogenannte Integrations- und Inklusionspolitiken stark auf die Eingliederung in den Arbeitsmarkt ausgerichtet, ohne jedoch klare Qualifikationen oder Bedingungen für eine solche Arbeitsplatzintegration festzulegen. Hierbei wurde die Frage des Rechts auf angemessenen Wohnraum vernachlässigt. Dies hat verschiedene Gründe, darunter die Reaktion auf die lokale Nachfrage nach flexibler und kostengünstiger Arbeitskraft bei der Förderung der Arbeitsintegration von ausländischen Personen. Zudem herrschte lange Zeit die Annahme vor, dass der Zugang zur Arbeitswelt ausreicht, um auf dem freien Markt angemessenen Wohnraum zu finden.

Die Realität zeigt jedoch, dass dies nicht der Fall ist. Wir erleben eine öffentliche Debatte, die darauf besteht, dass Menschen bereit sind zu arbeiten, ohne die notwendigen Bedingungen zu schaffen, damit diese Arbeitnehmer/Innen in Würde als vollwertige Bürgerinnen und Bürger in ihrem Wohnort leben können.

Die Anerkennung eines Namens und Nachnamens als "nicht einheimisch" führt dazu, dass selbst in Fällen, in denen jemand in Italien geboren wurde, der Zugang zu angemessenem Wohnraum eingeschränkt ist. Diese Diskriminierung begrenzt die Freiheit, wo, mit wem und unter welchen Bedingungen man leben kann. Die sozialen Folgen sind für diese Gruppe besonders problematisch, da sie oft in prekären, überfüllten und manchmal illegalen Unterkünften leben, was sie anfällig für Ausbeutung macht. In unserer Region, zum Beispiel, findet man immer noch Immobilienanzeigen, die offen diskriminierende Formulierungen enthalten und darauf hinweisen, dass die Vermietung "nur an Einheimische" erfolgen soll. Es gibt einige zentrale Themen, die unserer Meinung nach dringend angegangen werden müssen:

Ungleichheit bei Rechten und Pflichten: In Südtirol, wo die Wohnungsnot ein akutes Problem ist, werden Migranten und Migrantinnen oft aufgefordert, ihre Fähigkeit zur ordnungsgemäßen Verwaltung einer Wohnung nachzuweisen. Diese Anforderung wird

häufig als Vorwand für diskriminierende Haltungen von Vermietern und Immobilienmaklern missbraucht. Es ist dringend erforderlich, Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass diejenigen, die den Wohnungsmarkt kontrollieren, ihren Verpflichtungen zur Vermeidung von Diskriminierung nachkommen. Diskriminierende Anzeigen ("Miete an Einheimische") und die Zurückweisung von Ausländern durch Immobilienmakler müssen entschieden bekämpft werden und dürfen nicht länger toleriert werden.

Gemeinschaftseigentums-Kooperativen haben das Potenzial, flexible Wohnlösungen für neue Wohnmodelle anzubieten und gleichzeitig Spekulationen einzuschränken. Dies ist besonders relevant für Berufstätige, die pendeln und daher nicht mehr dauerhaft und stabil in der Region wohnen, wie es in der Vergangenheit üblich war.

"Informations-Welcome-Kits" für qualifizierte Arbeitskräfte sollten für jeden zugänglich sein, der sie benötigt. Sie sollten umfassende Informationen über Wohnmöglichkeiten bereitstellen und eine Brücke zwischen den Gemeinden und den Menschen herstellen, die eine Wohnung suchen. Dies dient auch dazu, Fälle von Diskriminierung zu melden. Menschen, die aus dem Ausland kommen, haben oft keinen Zugang zu den örtlichen sozialen Netzwerken, die in der Provinz Bozen, noch mehr als anderswo, entscheidend für den Zugang zu lokalen Ressourcen, einschließlich Wohnraum, sind. Die öffentliche Hand sollte diese Lücke schließen, sowohl für ausländische Arbeitnehmer/Innen als auch für Asylsuchende, die sich in den lokalen Einrichtungen befinden. Die Wartezeiten können genutzt werden, um die notwendigen Informationen bereitzustellen und die Menschen auf eigenständiges Wohnen vorzubereiten.

Wohnpolitiken zur Bekämpfung von Diskriminierung: Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Vorschläge in diese Richtung abgelehnt, darunter die Idee eines "Fonds für unregelmäßige Mietzahlungen", der dazu dienen soll, Vermieter vor möglichen Ausfällen bei den Mietzahlungen zu schützen. In Fällen, in denen öffentliche Initiativen fehlen, könnte die Möglichkeit in Erwägung gezogen werden, eine Basisinitiative ins Leben zu rufen, die einen selbstfinanzierten Fonds etabliert, um eine ähnliche Schutzfunktion zu erfüllen.

Die **Stärkung von Beratungsgremien und sozialen Migrantenvereinen** ist notwendig, um das volle Ausmaß des Problems zu erfassen und potenzielle Lösungen zu entwickeln.

Struktureller und systemischer Rassismus ist die grundlegende Ursache der Herausforderungen, denen Personen mit Migrationshintergrund beim Finden einer Wohnung haben. Es ist entscheidend, dass es einen Wandel in der öffentlichen Diskussion gibt und dass sich alle aktiv gegen jegliche Form von Rassismus einsetzen. Diskriminierende Mietanzeigen sollten dem Antidiskriminierungsbüro gemeldet werden, um sie zu beseitigen. Dies kann auch dazu beitragen, die Denkmuster von Personen zu korrigieren, die möglicherweise solche Anzeigen aus Unwissenheit oder aufgrund ihrer Sprache erstellen.

Städtische Leerstände, gemeinsames Wohnen und Flächenverbrauch

Wie können "urbane Leerstände" dazu beitragen, den Wohn- und sozialen Bedarf langfristig zu decken? Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und die gleichzeitige Gewährleistung des **Rechts auf Wohnraum und öffentlichen Raum** können durch die Wiederverwendung von städtischen Leerständen und die Umwandlung verlassener sowie untergenutzter Gebäude erreicht werden. Jedoch bedarf es dazu geeigneter Instrumente und neuer Ansätze.

Die Begrenzung des Flächenverbrauchs ist eines der Ziele des 'Provinzialen Boden- und Landschaftsgesetzes' (09/2018), das auch eine Zählung leerstehender Gebäude und Brachflächen als Grundlage für kommunale Entwicklungsprogramme vorsieht.

Allein in Bozen wurden **46 ungenutzte Gebäude und 25 Areale** untersucht, die sich größtenteils in den Wohngebieten der Stadtteile Centro-Piani-Rencio und Gries-San Quirino befinden. Während sich die stillgelegten Flächen überwiegend in öffentlichem oder gemischt öffentlich-privatem Besitz befinden (64% der Gesamtfläche, einschließlich des Bahngeländes und der Kaserne), überwiegt bei den stillgelegten Gebäuden der private Besitz (74%).

Um diese Ressourcen wieder verfügbar zu machen, bedarf es gezielter Ansätze: Einerseits, um öffentlichen **Grundbesitz wiederzunutzen, und andererseits, um neue Strategien für die Nutzung von privatem Grundbesitz zu fördern**. Wenn wir den sozialen Wert von Wohnraum anerkennen, müssen wir die Möglichkeiten der Enteignung für langjährig brachliegende Immobilien genauso erleichtern wie für den Bau von Straßen.

Die Aufwertung leerstehender städtischer Flächen bietet Raum für innovative Lösungen, darunter:

- Taktisches Wohnen: Dies ermöglicht die Schaffung neuer Wohnungen durch vorgefertigte Module in ungenutzten öffentlichen

Räumen und wurde bereits in Städten wie Barcelona, Vancouver und Kopenhagen erprobt, um "zu bauen, ohne zu bauen" und auf die Wohnungsnot zu reagieren.

- **Gemeinsames Wohnen:** Diese Option bietet eine Antwort auf die Unfähigkeit des öffentlichen Systems, allen eine würdige Unterkunft zu garantieren.
- Die temporäre Nutzung von brachliegenden Flächen und Gebäuden, um sie durch die Beteiligung der Bürger/Innen dem öffentlichen Raum zurückzugeben.

Gemeinschaftliches Wohnen und temporäre Nutzungen funktionieren am besten, wenn sie auf Bottom-Up-Initiativen und Formen der Partizipation und Selbstorganisation basieren. Es hat sich gezeigt, dass Top-Down-Ansätze im Bereich des Co-Housing nicht erfolgreich sind. Beide Ansätze haben das Potenzial, breitere soziale Prozesse in Gang zu setzen und die Teilnahme sowie aktive Beteiligung von Einzelpersonen und Gruppen zu fördern. Diese Ansätze können als Instrumente dienen, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und die Verfügbarkeit und Qualität der öffentlichen Räume zu erhöhen. Gemeinsame Projekte zur Pflege öffentlicher Güter in der Stadt bringen einen Mehrwert für das gesamte Viertel, die Gemeinde und die Gemeinschaft und können ein grundlegendes Element neuer Stadtteilpolitiken sein. [siehe Tabelle 2 - Öffentlicher und sozialer Wohnungsbau: IPES, Zwangsräumungen und soziale Marginalisierung]

Konkrete Vorschläge dazu:

- Die Schaffung eines **rechtlichen Rahmens zur Unterstützung von gemeinschaftlichem Wohnen und temporären Nutzungen**, um Raum für autonome und bottom-up-Initiativen zu schaffen. Projekte wie "A place to BZ" sind gefährdet, wenn der rechtliche Rahmen nicht klar definiert ist.
- Die **Verordnung über die Zusammenarbeit zwischen Bürger/Innen und der Verwaltung zur Pflege und Regeneration städtischer Gemeingüter**, die in Trento in Kraft ist, kann als Referenz dienen. [Link: → <https://www.comune.trento.it/Comune/Atti-e-albo-pretorio/Regolamenti/In-vigore/A19-Regolamento-sulla-collaborazione-tra-cittadini-ed-amministrazione-per-la-cura-e-la-rigenerazione-dei-beni-comuni-urbani>]
- Neben dem **rechtlichen Rahmen ist es notwendig, die verschiedenen beteiligten Sektoren zu vernetzen**, einschließlich Bürger/Innen, Vereine und städtische Ämter. Dies erfordert das Überwinden von sektoraler, sprachlicher und kultureller Segregation.
- Die **Aktualisierung der Vorschläge des Masterplans** von Bozen in Bezug auf brachliegende Flächen und Gebäude (wie das Bahngelände, das ehemalige SIP-Gebäude an der Resia-Brücke, die Huber-Kaserne und die Gewerbezone in der Drususstraße), die Platz für bis zu 2.500 Wohnungen schaffen könnten.
- Die **Förderung von sozialer Gerechtigkeit und ökologischen Zielen als zentrale Elemente der Strategie zur Verwaltung leerstehender städtischer Flächen**, um das Gleichgewicht zwischen privaten und öffentlichen Interessen neu zu definieren. Operationen wie das Projekt Walther Park haben zur Privatisierung öffentlicher Räume geführt: Öffentliche Interessen können die privaten Spekulationen überwiegen, wenn sie von echten Beteiligungsinstrumenten unterstützt werden.

Recht auf Wohnen, Recht auf Studium, junges Leben

Das **Recht auf Wohnen** ist eng mit dem **Recht auf die Stadt** verbunden. Junge Menschen, sei es in der Arbeitswelt oder im Universitätsstudium, haben weniger finanzielle Mittel zur Verfügung und sind daher vom teuren Wohnungsmarkt in Bozen ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Kosten entscheiden sich viele junge Arbeitnehmer/Innen dafür, nicht in die Provinz zurückzukehren.

Für Student/Innen bedeutet das Fehlen des Rechts auf Wohnen auch, dass ihnen das **Recht auf Bildung verwehrt wird**. Ein beträchtlicher Anteil der potenziellen Studienanfänger verzichtet darauf, sich in Bozen einzuschreiben, da die Kosten für die Unterkunft prohibitiv sind.

Für **internationale Studierende** sind das **Recht auf Bildung und das Recht auf Wohnraum noch enger miteinander verknüpft**. Visa und Stipendien erfordern einen festen Wohnsitz. Die Provinz hat bereits angekündigt, keine weiteren öffentlichen Studentenwohnheime zu bauen, und überträgt diese Aufgabe an private Anbieter, was das Risiko von Spekulationen birgt. Wer schützt das Recht auf Bildung? In der Provinz Bozen gibt es keine Einrichtung, die dieses Recht so verteidigt wie die "**Opera universitaria**" in der Provinz Trient.

Die Koordination zwischen der Universität, der Stadt Bozen und der Provinz in Bezug auf die Anzahl der Studentenwohnheimplätze ist bereits im Gange: Es wäre nützlich und wichtig, auch die Studierenden in diese Diskussion einzubeziehen.

Steuerliche Maßnahmen: Um private Mieten für Studierende und junge Arbeitnehmer/Innen erschwinglich zu machen, sollte die Grundsteuer (IMU) so angepasst werden, dass kurzfristige Vermietungen entmutigt werden [siehe Tisch 3 - Kurzzeitmieten, Tourismus und Gentrifizierung].

Welche Art von Universitätsstadt wollen wir sein?

Wohnen ermüdet ist ein von **Eurac Research** und **OfficineVispa** koordinierter Prozess.

Für Informationen und Kontakte:

marzia.bona@eurac.edu

sergio.previte@officinevispa.com

eurac
research


Cooperativa sociale • Sozialgenossenschaft