

Interview mit dem Generaldirektor des Wohnbauinstitutes Willi Palfrader

Generaldirektor Palfrader, wie sehen sie die Bevölkerungsentwicklung in Südtirol?

Im März 2016 habe ich die verantwortungsvolle Aufgabe der Führung des Wohnbauinstitutes als Generaldirektor übernommen. In diesen vergangenen Monaten habe ich einen guten Einblick in die Realität des Institutes bekommen. Dabei habe ich festgestellt, dass das Institut, als wichtiges soziales Instrument, in seiner Tätigkeit sehr stark dem demografischen Wandel in unserem Land ausgesetzt ist und sein Handeln den neuen Entwicklungen immer wieder anpassen muss.

Welche demografischen Trends wirken sich besonders auf das Institut aus?

Vor allem das Älterwerden unserer Gesellschaft und die niedrige Geburtenrate der einheimischen Bevölkerung wirken sich sehr stark aus. Die stark gestiegene Lebenserwartung bedeutet, dass die Menschen lange in den Wohnungen des Institutes verbleiben und eine erhöhte Aufmerksamkeit des Institutes beanspruchen, wie z.B. dem Abbau architektonischer Barrieren, Einbau von Aufzügen, oder Aufnahme von Betreuungspersonal (badanti) in den Wohnungen.

Auch die Auswirkungen der Migration von innerhalb und von außerhalb Europas nach Südtirol kommen langsam zum Tragen. Dies bedeutet, dass die Mieter vielfältiger werden und aufgrund der unterschiedlichen kulturellen und religiösen Herkunft für das Institut eine nicht unerhebliche Herausforderung darstellen.

Wie wirkt sich das konkret auf den Bau und die Vermietung der Wohnungen aus?

Während früher das Institut größere Wohnungen errichtet hat, werden heute vor allem kleinere Wohnungen für Einzelpersonen oder Familien mit 1 oder 2 Kindern errichtet. Von den 12.620 vermieteten Wohnungen sind

4.122 Wohnungen an Einzelpersonen vermietet, das sind immerhin 32,66 % also fast ein Drittel der Wohnungen. Auch wenn die Zweipersonenhaushalte (Paare bzw. Einzelpersonen mit 1 Kind) bergewonnen werden, kommt man auf 4.559 Wohnungen, was einem Prozentsatz von 36,13 % entspricht, also mehr als einem Drittel. Es kann festgehalten werden, dass diese Tendenz in den letzten Jahren steigend ist und bis 2030 nochmals kräftig ansteigen wird. Demgegenüber verzeichnet das Institut auch einen leicht steigenden Anteil von Familien mit 3 und mehr Kindern, was in 806 Wohnungen, also 6,4% zum Ausdruck kommt. Dies ist vor allem auf kinderreiche, ausländische Familien zurückzuführen, die jetzt in den Genuss der Wohnungszuweisungen des Institutes kommen.

Welche Ziele wird das Institut in den nächsten Jahren verfolgen?

Das Wohnbauinstitut ist dabei seine Tätigkeit neu auszurichten und den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Dafür wurden im Frühjahr neue Leitlinien ausgearbeitet, die von der Landesregierung genehmigt wurden. Dabei kommt klar zum Ausdruck, dass zwar das Errichten und Sanieren von Wohnungen weiterhin einen wichtigen Aspekt darstellt, dass sich aber die Haupttätigkeit vor allem in Richtung Dienstleistungen für Mieter und Gesuchsteller verschieben wird. Das Institut möchte ein moderner Dienstleister werden, der die Gemeinwesenarbeit zum Wohle der Bewohner seiner



Generaldirektor Willi Palfrader.

Wohnungen, in Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Vereinen, in den Vordergrund stellt.

Auch Maßnahmen zur besseren Integration der Familien und zur Pflege der guten Nachbarschaft werden unterstützt. Die gegenseitige Hilfe zwischen den Mietern, zwischen Alt und Jung, Familien und Alleinstehenden soll gefördert werden.

Ich bin überzeugt, dass hier vieles geleistet werden kann, aber um die Vorhaben zu erreichen braucht es nicht nur den tatkräftigen Einsatz der Mitarbeiter des Institutes, sondern auch das Interesse und die Mitarbeit der Mieterschaft. Gemeinsam, und nur gemeinsam, können die gesetzten Ziele erreicht werden.

Zusammensetzung der Haushalte des Wohnbauinstitutes Stand 31.12.2015



grund der Zugangskriterien zu den Wohnungen bereits seit jeher ein relativ hohes Durchschnittsalter der Vertragsinhaber aufweist.

Wenn das Alter der Vertragsinhaber von 2002 mit dem Jahr 2015 verglichen wird, kann festgestellt werden, dass der Anteil der über 61 Jährigen von 46% auf fast 50% gestiegen ist. Der Anteil der über 81 Jährigen Vertragsinhaber ist von 8,7 auf 11,1% angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der unter 40 jährigen Vertragsinhaber von 15% auf 9% gesunken. Dies macht deutlich, dass die Bewohner der Wohnungen des Wobi immer älter werden.

Wie reagiert das Wobi auf die neuen Entwicklungen?

Ziel der Tätigkeit des Wohnbauinstitutes ist es weiterhin, leistbaren Wohnraum zu erhalten, instand zu setzen und neu zu schaffen. Konzepte für neue Mietformen und neue Wohnformen werden überlegt.

Sanierung und Neubau

Das Wohnbauinstitut hat seine Tätigkeit auf verschiedene Hauptfaktoren der Bevölkerungsentwicklung bereits ausgerichtet und zwar:

Für immer kleiner werdende Haushalte werden vermehrt kleine Wohnungen gebaut bzw. alte große Wohnungen zu

kleineren umgebaut.

Für die immer älteren Bewohner werden Programme umgesetzt architektonische Barrieren beim Altbaubestand abzubauen, um den Zugang zu den Wohnungen zu erleichtern. Dabei werden Aufzüge oder Treppenlifte eingebaut, Bäder an die Bedürfnisse angepasst, Türen verbreitert, Schwellen und Stufen abgebaut. Bei den Neubauten werden diese Maßnahmen schon in der Planung der Gebäude und Wohnungen berücksichtigt.

Durch den Bau und die Vermietung von Wohnungen an die ortsansässige Bevölkerung trägt das Institut dazu bei, die abwanderungsgefährdeten Gemeinden zu unterstützen und dem Trend entgegenzuwirken.

Das Zusammenleben der Mieter

Das Wobi kann mit seinen Bauvorhaben bzw. mit baulichen Eingriffen das Leben der Mieter in den Gebäuden und Wohnungen verbessern und erleichtern, aber das Zusammenleben der Mieter dadurch nicht beeinflussen. Nachdem aber dies auch aufgrund der Familienzusammensetzung und aufgrund des sozialen Hintergrundes der Familien immer wichtiger wird, hat sich das Institut vorgenommen nicht nur Bauherr und Verwalter von Wohnungen zu sein, sondern in Zukunft auch aktiv seinen Beitrag für ein gutes und qualitativvolles Zusammenleben

der Mieter zu leisten.

Neue Ziele und Vorhaben

Für die zukünftige Tätigkeit des Institutes wurden neue strategische Leitlinien ausgearbeitet, welche auch bereits von der Landesregierung genehmigt wurden (siehe eigenen Artikel in dieser Ausgabe des Mieterinfo). Ein Schwerpunkt der strategischen Leitlinien ist ein Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum in Verbindung mit einer gezielten Quartiersentwicklung und Gemeinwesenarbeit. Darüber hinaus wird sich das Institut bemühen, den Mietern eine gute Begleitung anzubieten. Durch Gemeinwesenarbeit wird das Zusammenleben in den Wohnanlagen wie auch im Umfeld gefördert. Dabei wird auf das in Südtirol gut entwickelte Netzwerk sozialer Organisationen zurückgegriffen. Durch Pilotprojekte werden neue Wohnformen wie z.B. generationenübergreifendes Wohnen, das Social Housing und Co-Housing, sowie altersgerechte Wohn- und Lebensmodelle verwirklicht.

Auch das Thema der Integration von zusammengewürfelten Mietern (Land-Stadtmigration, Ausländer, verschiedene Kulturen und Lebensgewohnheiten) wird immer wichtiger und das Institut wird Maßnahmen setzen um diesen Herausforderungen zu begegnen.