

# „Ausverkauf der Heimat“

**In einigen Gemeinden des Pustertals sind in den vergangenen Jahren viele Wohnungen für teures Geld an Provinzfremde verkauft worden. Die Verkäufer und Makler ziehen natürlich ihren Vorteil daraus, aber auch die Kritiker melden sich immer lauter zu Wort: Sie beklagen den „Ausverkauf der Heimat“ und fordern die zuständigen Politiker auf, endlich die klaffenden Gesetzeslücken zu schließen. Am 26. September gab es im Haus Sexten eine heiße Diskussion über dieses brennende Thema.**

Erich Lanzinger, der Hauptmann der Sextner Schützenkompanie „Sepp Innerkofler“, konnte im Haus Sexten - trotz zweier zeitgleich stattfindender Wahlkampfveranstaltungen in Innichen und Gsies - an die 180 Interessierte aus dem gesamten Hochpustertal sowie eine hochkarätig besetzte Diskussionsrunde begrüßen: den Heimat- und Umweltreferenten des Südtiroler Schützenbundes, Haymo Laner, Sextens Bürgermeister Fritz Egarter, den Präsidenten des Gemeindenverbandes Arnold Schuler, den Präsidenten des Tourismusverbandes Hochpustertal, Alfred Prenn und Dietmar Niederkofler, Immobilienmakler aus Bruneck und Promotor des umstrittenen Einkaufszentrums in Lienz.

## Konsumdenken statt Heimat

Nach einer Aufwärmrunde der Diskussionsteilnehmer wurde ein Kurzfilm zum Thema „Ausverkauf der Heimat“ gezeigt; dann eröffnete Moderator Willy Vontavon die Diskussion. Schon bald zeigte



Bürgermeister Fritz Egarter will die Möglichkeiten der Gemeinde allesamt ausschöpfen, um den Ausverkauf einzubremsen bzw. erst gar nicht Fuß fassen zu lassen. Im Bild Sexten/Moos wpz

sich, dass das Thema sehr komplex ist. Ein grundlegendes Übel ist laut Haymo Laner, dass sich das Wertebild unserer Bevölkerung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten grundlegend geändert hat: „Früher waren ‚Heimat haben‘ und ‚Heimat verteidigen‘ Grundwerte der bäuerlich geprägten Bevölkerung. Heute werden diese Ideale mehr und mehr durch Konsumdenken, Wohlstand und mangelnde Bescheidenheit verschüttet und somit auch die Bindung zu unserem eigenen Grund und Boden gelöst. Grund und Boden werden oft nur noch als Objekt gesehen, mit dem man Geschäfte machen kann. Bis wir uns wieder auf die altbewährten Werte besinnen, brauchen wir, gewissermaßen als Überbrückung, strengere Gesetze.“

## Wenig Handhabe

Fritz Egarter bezeichnete den „Ausverkauf der Heimat“ ohne Umschweife als „heißes Eisen“ und wies darauf hin, dass die Gemeinden zwar einiges dagegen tun können – nämlich keine weiteren Zonen mehr für den freien Wohnbau ausweisen. Und weiter: „Die Kontrolle des Missbrauchs wird mehr und mehr eine Aufgabe der Gemeinde, und der Freikauf von konventionierten Wohnungen muss von den Gemeindeverwaltungen unterbunden werden.“ (Sexten hat in diesem Bereich bereits eine Vorreiterrolle eingenommen: Wenige Tage nach der Diskussionsrunde wurde vom Sextner Gemeinderat der Beschluss gefasst, in der Gemeinde Sexten den Freikauf von konventionierten Wohnungen zu verbieten.) Bei der „alten Kubatur“ hingegen und bei den bereits bestehenden freien Wohnungen habe die Gemeinde dagegen wenig Handhabe, weil da der freie Markt regiere. Fritz Egarter nannte auch die nackten Zahlen: In Sexten gibt es zurzeit 48 Zweitwohnsitze und weitere 35 sind geplant. Was lässt sich gegen diese Entwicklung sonst tun? Der Bürgermeister meint: „Wir



Innichen: Insbesondere für Italiener ein Urlaubsmagnet, dementsprechend hoch die Nachfrage nach Ferienwohnungen wpz

als Dorfgemeinschaft müssen zusammenhalten und Bedingungen für die Jungen schaffen, dass sie sich hier eine eigene Wohnung leisten können und nicht abwandern müssen. Wir müssen auch wieder mehr Heimatbewusstsein schaffen“. Auch kritisierte Egarter das geltende Urbanistikgesetz als „viel zu kompliziert, schwammig in der Anwendung und mitunter völlig unverständlich“.

## „Unlauterer Wettbewerb“

Alfred Prenn, der Präsident des Tourismusverbandes Hochpustertal, wies auf die negativen Auswirkungen hin, die der Zweitwohnungstourismus auf den Gesamt-Tourismus hat. Einzig positiv ist für Prenn nur, dass die Besitzer der Zweitwohnungen sich länger im Dorf aufhalten als die Hotelgäste und dadurch auch mehr Geld in den Geschäften und bei den Handwerkern zurücklassen - sofern sie nicht ihren ganzen Proviant aus dem Süden mitbringen und höchstens noch eine Tageszeitung in der Tabaktrafik kaufen. Die Wertschöpfung für die lokale Wirtschaft ist jedenfalls gering: „Der Zweitwohnbesitzer ist ein ‚ehemaliger Gast‘. Er benutzt die Wohnung nur wenige Wochen im Jahr. Oftmals hat er Probleme, diese zu finanzieren, und vermietet sie billig an Freunde und Bekannte weiter. Er selbst und seine Gäste nutzen zwar die Angebote des Tourismus und deren Dienstleistungen, finanzieren müssen diese aber die Einheimischen und die Gemeindeverwalter. Diese Gäste zahlen dem Tourismusverein keinen Cent an Beiträgen, vermieten die Wohnungen teils illegal weiter und lassen höchstens den Müll zurück. Dies ist unlauterer Wettbewerb.“ Außerdem seien Zweitwohnsitze auch schädlich fürs Dorfbild, Stichwort: „geschlossene Rollläden“. Laut Prenn müssen politische Voraussetzungen geschaffen werden, um den „Ausverkauf der Heimat“ einzubremsen. Und es brauche mehr Kontrollen von Seiten der Gemeinden.

## „Wir verwalten uns zu Tode!“

Der Immobilienmakler Dietmar Niederkofler legte einige Zahlen auf den Tisch. Dank der restriktiven Urbanistik von Alfons Benedikter in der Vergangenheit seien bislang „nur“ 18 Prozent des Bauvolumens in Südtirol in den freien Markt gelangt und nur ein kleiner Teil davon seien Zweitwohnsitze. Zudem sei das Zweitwohnsitzproblem auf bestimmte Gebiete in Südtirol begrenzt; eines davon sei eben das obere Pustertal. Außerdem sei der Ausverkauf der Heimat nichts Neues: „Schon in den 60er Jahren wurden Wohnungen und Bauernhöfe an Provinzfremde verkauft, so etwa in Pfalzen und Terenten - allerdings mit dem Unterschied, dass es früher die Deutschen und insbesondere die Bayern waren, die gekauft haben, und nicht die Italiener. Damals hat sich niemand aufgeregt, aber jetzt mit den Italienern als Käufern kommt die ethnische Komponente hinzu.“ Niederkofler sieht die Situation überhaupt nicht dramatisch: „Noch nie gab es in Südtirol so viele Eigenheime. Der Bau von Zweitwohnungen hat zur Vollbeschäftigung im Baugewerbe beigetragen. Zweitwohnsitze ziehen andere Gäste an. Die Zweitwohnbesitzer sind meist sehr kapitalkräftig und lassen Geld im Lande. Der Bau von konventi-

onierten Wohnungen ist für die Baufirmen ein Verlustgeschäft. Deshalb holen sie sich die Gewinne mit dem freien Wohnungsbau, dort sind die Preise um ein vielfaches höher und werden weiter stark ansteigen.“ Und an die Adresse des Landes meinte der Immobilienmakler: „Wir verwalten uns zu Tode! Wir haben jetzt schon weniger Nachfrage und sie wird weiter sinken, auch aufgrund unserer Bürokratie und aufgrund der Gesetzeslage.“

## Vertragsurbanistik als Chance

Arnold Schuler, der Präsident des Gemeindenverbandes, gab einen kurzen Einblick in die Entwicklung der gesetzlichen Lage in den vergangenen Jahrzehnten. Ein wichtiger Schritt im Jahre 2007 sei die Schaffung der zeitlich unbegrenzten Konventionierung gewesen: „Heute können die Gemeinden 100 Prozent der Wohnungen für den konventionierten Wohnbau ausweisen, früher waren es weniger als 50 Prozent.“

Mit Fritz Egarter stimmte Arnold Schuler darin überein, dass die Altbestände ein großes Problem sind, da sie frei verkäuflich sind und dem freien Handel unterliegen. Auf die Frage aus dem Publikum, ob es nicht möglich sei, wie im Bundesland Tirol den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, den Verkauf an Nicht-Südtiroler zu verbieten, antwortete Schuler, dass dies laut geltendem EU-Recht nicht möglich sei und dass es nur eine Frage der Zeit sei, wann dieses Gesetz auch in Tirol falle. Eine große Chance, dem Ausverkauf der Heimat gegenzusteuern, sieht Schuler jedoch in der Vertragsurbanistik. Weiters forderte er für die Gemeinden die Möglichkeit, Wohnungen aufzukaufen, um sie dann zu vermieten – das ist heute rein juristisch nicht möglich. Alle Teilnehmer der Diskussionsrunde stimmten mit Schuler überein, dass die derzeitige gesetzliche Lage zu viele Lücken biete, darunter auch das so genannte „neue Urbanistikgesetz“. Schuler sagte: „Das aktuelle Urbanistikgesetz lässt immer noch viele Interpretationen zu und öffnet somit viele Schlupflöcher für den ‚Ausverkauf der Heimat‘. Dabei müsste das Gesetz so einfach geschrieben sein, dass es jedermann lesen könnte.“ Wen wundert es da, dass zum Abschluss der Diskussion die Landesregierung von mehreren Rednern in die Pflicht genommen und eine grundlegende Überarbeitung des Urbanistikgesetzes gefordert wurde. \* hpl