

# Leistbares Wohnen als große Herausforderung

23. September 2013, 09:38



foto: nht

Abgerissen und neu aufgebaut: "Südtiroler Siedlung" der Neuen Heimat Tirol in Jenbach

**Die Wohnungspreise in Tirol legten zuletzt stark zu. Experten warnen schon, dass die Leistbarkeit künftig ein Problem werden könnte**

Innsbruck - Bei den Eigentumspreisen vorne mit dabei, beim Haushaltseinkommen aber bundesweit nur die Nummer sechs: In Tirol ist beim leistbaren Wohnen die Schere sehr weit offen. Das sieht auch Wohnbauforscher Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) so. Als Vorarlberger kennt er die Situation in den westlichen Bundesländern sehr gut, und sie bereitet ihm Kopfzerbrechen: "Mittlerweile ist es sehr schwierig, sich Eigentum zu schaffen, wenn man nichts geerbt hat."

## Studenten als Problem

Dass die Preissteigerungen andererseits zu einem regelrechten Run auf den geförderten Wohnbau geführt hätten, kann wiederum

Klaus Lugger, Chef der Neuen Heimat Tirol und Obmann der Tiroler Gemeinnützigen, nicht bestätigen. Es gäbe zwar auch keine Leerstände in den sozialen Wohnbauten, aber man komme mit der Nachfrage zumindest derzeit noch "ziemlich gut zurecht". Amann weist darauf hin, dass der geförderte Wohnbau in Tirol ganz allgemein im Vergleich etwa zu Niederösterreich oder Wien eine untergeordnete Rolle spiele und "eher die Funktion der Gemeindebauten" übernehme.

Sorgen bereitet auch Lugger aber jedenfalls die hohe Zahl an Studierenden in Innsbruck. 30.000 seien es mittlerweile, "so viele wie in Bologna", sagt Lugger. Und das bei insgesamt "nur" 140.000 Einwohnern in der Landeshauptstadt. Die Studenten würden sich auf dem privaten Mietwohnungsmarkt tummeln, was die Preise zuletzt enorm getrieben hat. In ganz Tirol sind die Mieten laut dem jüngsten WKO-Preisspiegel zwar von 2011 auf 2012 um nur ein Prozent gestiegen, in der Stadt Innsbruck lag die Verteuerung aber bei 5,37 Prozent und stand damit den neuen Eigentumswohnungen (plus 5,69 Prozent) um kaum etwas nach. Innsbruck ist die einzige Landeshauptstadt mit einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von mehr als zehn Euro.

Beobachter sagen zwar allgemein ein nahes Ende des Booms voraus, an Luxusstandorten wie Kitzbühel ist allerdings kein Abflachen der Preise in Sicht. Eine neue Eigentumswohnung kostet dort im Schnitt mehr als 3600 Euro, zuletzt gab es eine Verteuerung im zweistelligen Bereich.

## Sanierungsprojekte

Wohnbaulandesrat Johannes Tratter (ÖVP) hat die "kostentreibende Wirkung" der starken Nachfrage von studentischer Seite erkannt und will das Angebot an Heimplätzen ausbauen. Vor allem in der Sanierung veralteter Heime sieht er Potenzial. Gleichzeitig spielt er den Ball an die Stadt Innsbruck weiter, die in wohnungspolitischen Fragen "natürlich auch ein wichtiger strategischer Partner und entsprechend gefordert" sei, wenn es etwa um die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und die Festsetzung der Baudichte gehe.

Auf Sanierungen setzt auch Lugger, die Neue Heimat hat zahlreiche Projekte am Laufen. Manchmal wird aber auch das Konzept "Abriss und Neubau" verfolgt - so wie bei manchen "Südtiroler Siedlungen", die ab 1939 zur Wohnversorgung der aus Südtirol zwangsweise ausgesiedelten deutschsprachigen Bevölkerung gebaut worden waren. "Das waren günstige Wohnungen, aber natürlich haben die heute erhebliche Wärmedämmprobleme." Die Frage "Sanierung oder Abriss?" wurde und wird dabei von Fall zu Fall entschieden, so Lugger. Zum Beispiel in Jenbach, wo die "Hubersiedlung" saniert, die "Prantsiedlung" aber abgerissen wurde - weil sich alle Bewohner dafür aussprachen. So manchem Mieter wurde der Abschied auch mit 15.000 Euro versüßt, neben dem Versprechen, eine neue mietengeregelte Wohnung zu erhalten. Zumindest um diese Wohnungen herrsche ein "regelrechtes Griss", so Lugger. (Martin Putschögl, DER STANDARD, 21.9.2013)