

29.05.2024

Betreff: Wichtige Informationen zur Wohnbedarfsstudie - Unterstützung unserer Argumente

Sehr geehrte Mitglieder der Bauinnung Tirol,

ich hoffe, diese Nachricht erreicht Sie wohlauf. Als neuer Landesinnungsmeister Bau der Tiroler Wirtschaftskammer möchte ich eine brandaktuelle und wichtige Angelegenheit mit Ihnen teilen.

In der aktuellen Diskussion über den zukünftigen Wohnbedarf in Tirol gibt es **zwei unterschiedliche Studien**. Die Wirtschaftskammer Tirol verfügt seit 2023 über eine umfassende Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW). Diese Studie schätzt den künftigen Bedarf auf 4.800 Wohneinheiten pro Jahr. Dies würde eine Reduktion der Wohnbauleistung von 29% im Vergleich zu 2021 bedeuten und entspricht in etwa dem prognostizierten Rückgang bis 2025.

Der am vergangenen Montag vom Land Tirol präsentierte Zwischenbericht der Wohnbedarfsprognose des Landes in Kooperation mit der Universität Innsbruck geht hingegen von einem künftigen Bedarf von nur 3.500 Wohneinheiten pro Jahr aus. Dies würde eine Halbierung der Wohnbauleistung im Vergleich zu 2021 bedeuten.

Die Wohnbedarfsprognose der Universität Innsbruck unterscheidet zwischen Wohnungen mit Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung und solchen ohne Wohnsitzmeldung. Laut der Studie würden rund 77.000 Wohnungen über keine Wohnsitzmeldung verfügen - und genau an diesem Punkt darf es nicht zur Fehlinterpretation kommen, dass diese Wohnungen frei zu Verfügung stehen; denn darunter sind Ferienwohnungen, touristisch genutzte Apartments, Büros und eigen genutzte Einheiten.

Unser Ziel ist es vorrangig, eine realistische Einschätzung des Wohnungsbedarfes für die kommenden Jahrzehnte zu erhalten.

Hier sind die wichtigsten Punkte der IIBW-Studie im Auftrag der WK Tirol:

1. Erhöhte Preise durch Angebotsreduktion:

Angebot und Nachfrage bestimmt den Preis - das ist ganz wesentlich. Wenn künstlich zu wenig gebaut wird, steigen die Preise. Das haben wir in den letzten Jahren beim Baugrund gesehen und

das sehen wir derzeit bei den Mietwohnungen.

2. Einfluss von Zweitwohnsitzen:

Laut IIBW-Studie gibt es in Tirol knapp 16.000 registrierte Freizeitwohnsitze und ca. 10.000 nicht registrierte Einheiten, davon befinden sich rund 9.000 im Bezirk Kitzbühel. Wenn man die Landeshauptstadt Innsbruck dazu nimmt, erkennt man schnell, dass sich dieses Thema fast ausschließlich auf diese zwei Bezirke beschränkt.

3. Aktivierung leerstehender Wohnungen:

Beide Studien stimmen darin überein, dass in den nächsten 10 Jahren 5.000 bis 7.000 leerstehende Wohnungen aktiviert werden können.

4. Regionale Differenzierung:

Die IIBW-Studie bietet eine detaillierte Bedarfsprognose auf Bezirksebene und berücksichtigt die unterschiedlichen Dynamiken in verschiedenen Regionen Tirols, was eine präzisere Planung ermöglicht.

Zum Beispiel wird in den Bezirken Landeck, Kitzbühel und Lienz der Wohnbedarf in den nächsten Jahren weiter sinken, während in Innsbruck und Innsbruck-Land derzeit zu weniger gebaut wird. Wir werden in Innsbruck rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr und in Innsbruck-Land rund 1.200 Wohneinheiten pro Jahr benötigen.

5. Empfehlung zur Reduktion der Wohnbauleistung:

Die IIBW-Studie empfiehlt eine gezielte Reduktion der Wohnbauleistung um 29%. Im Vergleich dazu schlägt die Universität Innsbruck eine noch größere Reduktion vor, was zu einer unzureichenden Deckung des tatsächlichen Wohnbedarfs führen würde. Die Empfehlung der IIBW ist daher besser ausbalanciert und zielt darauf ab, eine Kontinuität in der Neubauproduktion zu erreichen, Überkapazitäten zu vermeiden und dennoch die Wohnraumnachfrage ausreichend zu decken.

6. Fokus auf nachhaltige Entwicklung:

Empfehlungen für sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch vorteilhafte Maßnahmen.

Zusammengefasst bietet die IIBW-Studie eine realistischere Einschätzung des Wohnbedarfs in Tirol. Sie berücksichtigt Trends, regionale Unterschiede und zukünftige Unsicherheiten.

Das IIBW ist eine renommierte Forschungseinrichtung unter der Leitung von Professor Wolfgang Amann, einem führenden Experten im Bereich Wohnbau und Wohnraumentwicklung. Seine fundierten Analysen sind eine verlässliche Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen.

Ich werde mich als Ihr Innungsmeister für die Anliegen der Bauwirtschaft einsetzen und proaktiv den Kontakt zu den Medien und der Politik suchen. Ihre Unterstützung ist entscheidend, um diese Argumente wirkungsvoll zu platzieren.

Freundliche Grüße



Patrick Weber
Landesinnungsmeister



Mag. Matthias Marth
Geschäftsführer