

**Luggers neuestes Tiroler Wohnhandbuch 2011 belegt:
Tiroler Wohnbauförderung löst ein Bauvolumen von €1,2 Mrd. aus**

INNSBRUCK (14.2.2011). Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird sich in Tirol in den nächsten Jahren ungebremst entwickeln. Der Grund dafür: Die Tiroler Bevölkerung wächst durch Zuwanderung und positiver Geburtenbilanz weiter an. So „explodiert“ die Gruppe der über Sechzigjährigen zwischen 2010 und 2030 von 152.000 auf 233.000. Gleichzeitig verändert sich die Familienstruktur zu Lebensgemeinschaften, Singles und AlleinerzieherInnen. „Diese dynamische Entwicklung wird auch starken Einfluss auf die Wohnbaupolitik haben“, betonte der Wohnbauexperte Prof. Dr. Klaus Lugger in Innsbruck. Anlass war die Präsentation des Tiroler Wohnhandbuches 2011, dessen 6. Ausgabe Lugger in Innsbruck präsentierte.

Lugger schildert in seinem Tiroler Wohnhandbuch 2011 folgende markante Ereignisse:

Haushalts- und Nachfrageentwicklung

Die Anzahl der Haushalte wächst von 291.000 im Jahr 2010 auf 333.000 im Jahr 2030. Der jährliche Zuwanderungs- und Geburtenbilanz betrug in den letzten Jahren 3200 Personen. Die Statistik Austria und das WIFO gehen davon aus, dass Tirol jährlich 4900 und ab 2021 pro Jahr 3800 neue Wohnungen benötigen wird.

Zahl der Wohnungen steigt

Seit 40 Jahren steigt der Bestand der Wohnungen in Tirol um über zwei Prozent pro Jahr auf derzeit 350.000. Jährlich werden derzeit 3000 bis 4000 Wohnungen gebaut. Bemerkenswert ist, dass Tirol durch Abbrüche und Umwidmungen seit 1991 jährlich über 1000 Wohnungen „verloren“ gehen.

Laut Lugger wohnen 59 Prozent der Tirolerinnen und Tiroler im eigenen Haus oder in ihrer Eigentumswohnung. Tirol hat in Österreich den höchsten Anteil an Eigentumswohnungen (2001: 65.200 Wohnungen).

30 Prozent der Mietwohnungen, nämlich 25.000 (2001), werden befristet vermietet. Lugger: „Dies bedeutet auch eine entsprechende Verringerung des Kündigungsschutzes, vor allem im privaten Miethausbestand.“

Wohnungsaufwand stabil

Im Jahr 2009 betrug der durchschnittlich monatliche Wohnungsaufwand (Bruttobelastung mit allen Steuern und Nebenkosten) € 5,25.- je Quadratmeter und liegt damit unter den Kosten des Jahres 2004 mit € 5,32.-. Lugger: „Das ist das Ergebnis der guten Wohnbauförderung, einer kontinuierlichen hohen Neubaumenge und der gefallenen Bankzinsen bzw. stabilen Bau- und Energiekosten.“

Die Mietkosten ohne Betriebs- und Heizkosten werden bei Neuvermietungen seit einigen Jahren bezirksweise erhoben. Sie verlaufen mit steigender Tendenz stark unterschiedlich, berichtete Lugger: „Laut Mietenspiegel 2010 der Wirtschaftskammer pendelten diese zwischen Innsbruck-Stadt mit € 8,40.- und Landeck mit € 5,00.-.“

Tirols Wohnbauförderung vorbildlich

Das Land Tirol fördert jährlich 3500 bis 4500 Neubauwohnungen, davon 500 Einfamilienhäuser, deren Zahl aber seit 2002 sinkt. Von den 247 Mio. € Einnahmen der Wohnbauförderung im Jahr 2010 stammen 132 Mio. € aus den Rückflüssen alter Darlehen. Für Lugger ist dies der beste Beweis, wie wichtig es ist, die WFB-Darlehen nicht zu verkaufen: Dies ist ein bedeutsamer Teil des Generationsvertrages.“

Im Jahr 2010 wurden von der Tiroler Wohnbauförderung 167 Mio. € für Neubaudarlehen ausgegeben.

Energiepolitisch beachtenswert ist, dass 2010 in die Sanierung rund 33 Mio. € an WBF-Geldern investiert wurden. Damit löste die Wohnbauförderung ein Sanierungsvolumen von 158 Mio. Euro aus. Insgesamt sorgt die Tiroler Wohnbauförderung für ein Gesamtbauvolumen von ca. 1,2 Mrd. €: „Dies ist wirtschaftspolitisch und arbeitsplatztechnisch wichtig“, betonte Lugger, „weil hier große und kleine Betriebe in allen Regionen Aufträge bekommen.“

Gemeinnützige Bauträger

In Tirol arbeiten vier gemeinnützige Baugenossenschaften mit 5000 Genossenschaftsmitgliedern und acht gemeinnützige Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Die Bilanzsummen dieser gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) betragen über 2,2 Mrd. Euro. Zusammen beschäftigen sie rund 400 Mitarbeiter.

Pro Jahr errichten diese Gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Neubauvolumen von ca. 270 Mio. Euro. Rund 40 Mio. Euro gehen in die Instandhaltung. Mit jährlich 1200 bis 1400 Eigentums- und Mietwohnungen bzw. Reihenhäuser hat die Tiroler Gemeinnützige Wohnungswirtschaft etwa 20 Prozent des Tiroler Wohnungsbestandes gebaut.

„Wir verstehen uns als Lobby für den kleinen und mittleren Verdienner, der sich im mehrgeschossigen Wohnbau sein Zuhause sucht“, erläutert Lugger das Selbstverständnis seiner Berufsgruppe.

Mit ihren über 32.000 Mietwohnungen bieten die Gemeinnützigen Bauvereinigungen den wohnungsvergebenden Gemeinden Tirols vor allem in den Ballungsräumen die Basis einer sozial treffsicheren Wohnungsvergabe. Darüber hinaus betreuen die Gemeinnützigen 24.000 weitere Wohnungen, sodass sie insgesamt 56.000 Wohneinheiten verwalten. Bei einem durchschnittlichen Belag von 2,5 Personen leben 140.000 Tirolerinnen und Tiroler in diesen Wohnungen. Das sind 20 Prozent der Gesamtbevölkerung.

Tiroler Wohnhandbuch 2011
Studienverlag Ges.m.b.H.
Erlersstraße 10, A-6020 Innsbruck
Verkaufspreis € 22,50
e-mail: order@studienverlag.at
homepage: <http://www.studienverlag.at>

Bildunterschrift: Während die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Tirol nach wie vor steigt, ist der Wohnungsaufwand in den letzten Jahren gesunken. Dies belegt der Wohnungsexperte Klaus Lugger in seinem neuen Tiroler Wohnhandbuch 2011.

Foto: Vandory

Weitere Informationen:
Prof. Dr. Klaus Lugger
Gumpstraße 47
6020 Innsbruck

Tel: 06502004505
e-mail: lugger@nht.co.at