

1. Tirol in Zahlen

Jeder von uns wählt einen Wohnort und eine Wohnform, die unsere Persönlichkeit widerspiegelt und sich im Laufe unseres Lebens wandeln kann. Diese Wohnformen sind nicht nur Ausdruck unserer individuellen Vorlieben, sondern auch ein Spiegelbild gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen. Sie verändern sich mit den demografischen, ökonomischen und technologischen Entwicklungen einer Gesellschaft und bieten einen tiefen Einblick in die sozialen Strukturen und Werte. Deshalb ist es von essenzieller Bedeutung, die dynamischen Veränderungen im Wohnbereich sorgfältig zu analysieren und zu verstehen, wie sie sich auf das individuelle Wohlbefinden und die soziale Struktur auswirken.

In diesem Kapitel findet eine eingehende Betrachtung der demografischen Veränderungen Tirols statt, insbesondere hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wohnsituation und die Bedürfnisse der Einwohner. Analysiert werden die Entwicklungen in Bevölkerungs- und Familienstrukturen über die Jahre sowie deren Einfluss auf Haushaltsformen, Wohnbedingungen und das Eigentumsverhältnis von Immobilien. Zusätzlich beleuchtet wird die Bedeutung der Wohnbauförderung für die Treffsicherheit und Qualität des Wohnraums in der Region. Vorgelegt werden statistische Daten und Trends, die Aufschluss über aktuelle und zukünftige Herausforderungen im Wohnsektor geben.

Tirol, ein Bundesland mit einer Fläche von 12.648 km², das 15 % des österreichischen Bundesgebietes ausmacht und 8,5 % der österreichischen Bevölkerung beheimatet, ist nicht nur für seine attraktive Landschaft bekannt, sondern auch für seine einzigartige Positionierung im Herzen Europas. Diese geografische Lage hat Tirol zu einem begehrten Wohn- und Urlaubsziel gemacht, was wiederum den Immobilienmarkt und die Wohnkultur beeinflusst. Der Tourismus, ein Schlüsselsektor der Tiroler Wirtschaft, hat die Wohnsituation sowohl für Einheimische als auch für Besucher geprägt. Bereits im Jahr 2000 verzeichnete Tirol 40 Millionen Nächtigungen, ein Indikator für seine Attraktivität als Tourismusstandort. Die Nächtigungszahlen, die vor der COVID-19-Pandemie auf 50 Millionen angestiegen waren und im Jahr 2022 wieder 43 Millionen erreichten, zeugen von der anhaltenden Attraktivität Tirols als Urlaubsziel.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und touristischem Angebot in Tirol stellt die Region jedoch vor erhebliche Herausforderungen. Die begrenzte Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen, getrieben durch die geografische Lage und die Attraktivität der Region, führt zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnkosten. Diese Entwicklung macht das Thema „leistbares Wohnen“ zu einer zentralen sozialpolitischen Fragestellung, die sowohl die politischen Entscheidungsträger als auch die Bevölkerung beschäftigt. Die Spannung zwischen der Erhaltung der natürlichen Schönheit Tirols und der Bereitstellung von erschwinglichem Wohn-

1.8. Fertiggestellte Wohnungen

In Tirol zeichnet sich eine auffällige Diskrepanz zwischen der Produktion neuer Wohneinheiten (WE) und der Bildung neuer Privathaushalte ab, mit einer Tendenz zur Überproduktion von Wohnungen im Vergleich zum Zuwachs an Haushalten. Während im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends durchschnittlich noch 6.000 WE pro Jahr neu errichtet wurden, stieg diese Zahl von 2011 bis 2021 jährlich auf bis zu 7.000 an. Im Jahr 2022 wurde jedoch ein Rückgang der Wohnungsproduktion auf 5.572 Einheiten verzeichnet, und im Jahr 2023 fiel die Anzahl der neu geschaffenen WE dramatisch auf 3.996. Dieser Einbruch könnte auf verschiedene makroökonomische und spezifische regionale Faktoren zurückzuführen sein, darunter veränderte Bauvorschriften, die Verfügbarkeit von Baugrund und besonders auch finanzielle Rahmenbedingungen.

Demgegenüber steht die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte, die diesen Trend nicht widerspiegelt. Von 1991 bis 2001 wuchs die Zahl der Haushalte durchschnittlich um ca. 4.100 pro Jahr, von 2001 bis 2023 dann jährlich um durchschnittlich ca. 3.800. Bis 2022 überstieg somit die Anzahl der jährlich neu errichteten Wohneinheiten die Zahl der neu hinzukommenden Haushalte bei Weitem. Erst aktuell gleicht sich das Verhältnis wieder an, was möglicherweise auf eine Sättigung des Wohnungsmarktes oder auf die genannten veränderten Rahmenbedingungen zurückzuführen ist.

Ein weiterer Aspekt, der zur Erklärung dieser Diskrepanz beitragen kann, ist die steigende Quote von Zweitwohnsitzen, welche die Notwendigkeit für zusätzliche Wohnformen unterstreicht. Im Jahr 2023 erreichte die Zahl der Zweitwohnsitze mit 143.549 den höchsten Stand seit Beginn der Statistiken im Jahr 1991. Dabei entfielen 66.364 Nebenwohnsitze auf österreichische (– 0,7 % gegenüber dem 1.1.2022) und 77.185 Nebenwohnsitze auf ausländische Staatsbürger (+ 7,5 % gegenüber dem 1.1.2022). Dieser Trend wird durch die steigende Attraktivität Tirols als Ferienregion und durch die zunehmende Mobilität der Bevölkerung angetrieben.

Darüber hinaus hat die bis 2022 anhaltende Niedrigzinspolitik der maßgeblichen Finanzmärkte seit der Finanzkrise 2008 die Investition in Wohnimmobilien als Anlageform verstärkt attraktiv gemacht. Dieser Nachfrageschub nach Wohnimmobilien führte zu einem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise. Der signifikante Preisanstieg verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnraum, nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch als Investitionsobjekt, was wiederum den Wohnungsbau stimuliert hat.

Der jüngste Einbruch bei der Produktion neuer Wohneinheiten ist überwiegend durch den Zinsanstieg auf den Finanzmärkten bedingt, der die Finanzierungsbedingungen für Bauvorhaben und Immobilienkäufe verschärft. Die Kombination dieser Elemente – eine hohe Zweitwohnsitzquote, verstärkte Investitionen in

Qualitätsniveaus. Diese Maßnahmen sind essenziell, um dauerhaft Einnahmen aus Miete oder Pacht zu sichern und somit den Wert der Immobilie langfristig zu erhalten oder gar zu steigern.

Die Gesamtkosten der Instandhaltung resultieren aus der gewählten Instandhaltungsintensität und setzen sich zusammen aus direkten Instandhaltungskosten, zu denen Inspektionen, Wartungen und Instandsetzungen zählen, sowie aus Schadenskosten und Schadensfolgekosten. Diese Kostenfaktoren sind eng miteinander verbunden und erfordern eine sorgfältige Planung und Strategie, um eine kosteneffiziente Instandhaltung zu gewährleisten.

Innerhalb der Instandhaltungsmanagementstrategien wird grundlegend zwischen drei Ansätzen unterschieden, die sich in ihrem zeitlichen Ansatz und ihrer Kostenwirkung unterscheiden:

Präventivstrategie (Ex-ante-Ausfall)

Als vorbeugende Maßnahme zielt diese Strategie darauf ab, Ausfälle durch frühzeitiges Ersetzen oder Warten von Bauteilen zu verhindern. Diese Vorgehensweise ist besonders dann ratsam, wenn die erwarteten Folgeschäden und deren Kosten den Restwert der auszutauschenden Bauteile übersteigen. Sie ermöglicht eine vorausschauende Budgetplanung und minimiert unerwartete Ausfälle und damit verbundene Kosten.

Inspektionsstrategie (kurz vor Ausfall)

Diese Strategie setzt auf regelmäßige und gezielte Überprüfungen der Bauteile, um drohende Ausfälle frühzeitig zu identifizieren und zu verhindern. Durch den Einsatz geplanter Instandhaltungsmaßnahmen basierend auf den Inspektionsergebnissen lassen sich kostspielige Schäden und deren Folgekosten effektiv vermeiden. Diese Strategie fördert eine hohe Zuverlässigkeit der Immobilie und trägt zur Vermeidung von Wertverlusten bei.

Korrektivstrategie (Ex-post-Ausfall)

Bekannt als reaktive oder „Feuerwehrstrategie“, tritt diese Vorgehensweise erst nach einem Ausfall in Aktion und ist daher in der professionellen Immobilienbewirtschaftung weniger wünschenswert. Sie kann lediglich in Fällen sinnvoll sein, in denen die Kosten für die Instandsetzung nach einem Ausfall geringer sind als die präventive Erneuerung oder Reparatur. Diese Strategie birgt jedoch ein hohes Risiko unerwarteter und oft hoher Kosten sowie potenzieller Wertverluste der Immobilie.

Eine effektive Instandhaltungsplanung integriert Elemente aller drei Strategien, um den spezifischen Anforderungen und Risikoprofilen der einzelnen Bauteile und Systeme einer Immobilie gerecht zu werden. Dies erfordert eine detaillierte Analyse der technischen Eigenschaften, der Nutzungsgewohnheiten und der

Richtwertmietzins

Das Richtwertgesetz, eingeführt im Jahr 1993, stellte damals eine innovative Maßnahme dar, um eine marktnahe Preisdämpfung bei Neuvermietungen zu erzielen und gleichzeitig illegale Ablöseforderungen zu unterbinden. Diese Gesetzesänderung hat sich als erfolgreich erwiesen und bildet heute die rechtliche Grundlage für ein differenziertes System von Zu- und Abschlägen, das in jedem Bundesland individuell angewendet wird. Die Einführung des Richtwertgesetzes war ein entscheidender Schritt, um mehr Fairness und Transparenz auf dem österreichischen Wohnungsmarkt zu schaffen und die Preisdynamik bei Mietverhältnissen zu regulieren.

Im österreichischen Wohnungswesen spiegelt der Richtwert häufig den tatsächlichen Marktwert wider, was die Effektivität dieses Regulierungsinstrumentes unterstreicht. Der Richtwertmietzins findet Anwendung auf alle nicht geförderten Neubauwohnungen, die nach dem Jahr 1953 errichtet wurden, sowie auf geförderte Mietwohnungen, die nicht von gemeinnützigen Bauträgern erstellt wurden und deren Wohnbauförderung bereits ausgelaufen ist.

Der Richtwertmietzins definiert einen angemessenen Hauptmietzins, der sich von einem festgelegten Ausgangswert – dem Richtwert – ableitet. Die Berechnung des Richtwertmietzins erfolgt durch die Anwendung spezifischer Zu- und Abschläge auf diesen Richtwert. Die Höhe des Richtwertmietzins ist dabei sowohl nach oben durch die Angemessenheit des Preises als auch nach unten durch den Kategoriemietzins begrenzt. Dieses Verfahren ermöglicht eine flexible Anpassung der Mieten an die jeweiligen Marktbedingungen und die spezifischen Merkmale der Wohnungen, ohne dabei die finanzielle Belastbarkeit der Mieter zu übersteigen.

Das Richtwertsystem trägt wesentlich dazu bei, die Mietpreisentwicklung auf einem gerechten Niveau zu halten und sowohl für Vermieter als auch für Mieter ein faires und ausgewogenes Mietverhältnis zu gewährleisten. Durch die Begrenzung überhöhter Mietforderungen und die Bereitstellung eines transparenten Rahmens für die Mietpreisgestaltung fördert das Richtwertgesetz die Stabilität und Vorhersehbarkeit auf dem Wohnungsmarkt.

Die Einführung des Richtwertgesetzes hat somit einen signifikanten Beitrag zur Entspannung der Marktsituation geleistet und bietet eine solide Basis für die Bewertung von Mietpreisen. Die kontinuierliche Anpassung der Richtwerte und die Berücksichtigung regionaler Marktgegebenheiten sind dabei entscheidend, um die Relevanz und Effektivität dieses Systems zu erhalten und den sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden. Die klare Struktur und die nachvollziehbare Methodik der Richtwertberechnung unterstützen eine gerechte und marktgerechte Preisfindung, die sowohl den Interessen der Vermieter als auch den Bedürfnissen der Mieter dient.

Der Grund dafür liegt in Tirol neben den im Vergleich zu anderen Bundesländern rasant gestiegenen Baugrundstückspreisen und dem geringen Anteil der Landesfläche als Dauersiedlungsraum wohl auch in der eher restriktiven Handhabung der Raumordnungsbestimmungen in Landesverwaltung und Gemeinderäten.

Hingegen leben 58 % der Tiroler Haushalte bzw 53,7 % der Wohnbevölkerung in sogenannten Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen.

Von den gesamten 342.500 Hauptwohnsitzwohnungen stehen in Tirol nahezu 54 % im Haus- bzw Wohnungseigentum der Bewohner. Ein Anteil, der sich im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand in unserem Bundesland die letzten Jahre auch weiter reduziert hat. Daneben existieren tirolweit noch ca 100.000 weitere Wohneinheiten, die entweder als Nebenwohnsitze für Beruf, Ausbildung oder Freizeit genutzt werden oder aber leer stehen. Eine genaue Erhebung dieser Zahlen ist derzeit Gegenstand politischer Diskussionen und es soll dazu eine verfassungskonforme Methodik gefunden werden.

Deutlich gestiegen ist in den letzten Jahren die Anzahl der Einpersonenhaushalte und damit die Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen. Diese Entwicklung ist einerseits bedingt durch die Kostenentwicklung für die Beschaffung von Wohnraum und andererseits aber auch durch einen gesellschaftlichen Wandel hin zu mehr Singlehaushalten und Wohnbedarf nach Scheidungsfällen. Damit einher geht die Nachfrage nach kostengünstigen Zweizimmerwohnungen für Alleinerziehende.

Seit ca zwei Jahrzehnten hat sich in Tirol zunehmend ein Angebot an betreuten und betreubaren Wohnungen entwickelt. Mit dem Ausbau mobiler Betreuungsstrukturen für meist ältere Menschen mit Pflege- oder zumindest Unterstützungsbedarf wurden parallel kleine Zweizimmerwohnungen mit 45 bis 55 Quadratmeter Wohnnutzfläche entweder in eigenen Gebäuden oder häufiger im Verbund mit größeren Mietwohnanlagen errichtet. Damit werden die kostenintensiven stationären Pflegeeinrichtungen wie Alten- und Pflegeheime entlastet und den in diesen Wohnungen lebenden Menschen ein weitgehend selbständiges Leben in den „eigenen“ vier Wänden ermöglicht. Geriatriischen Erkenntnissen zufolge wird dadurch die Mobilität und Selbständigkeit älterer Menschen deutlich verlängert.

Damit gelangen wir zu einem weiteren wichtigen Thema für die Wohnsituation der in Tirol lebenden Menschen: die technische Gebäudeausstattung und die baurechtlichen Vorgaben.

Damit die oben angeführten durchmischten Wohnformen mit betreubaren Wohnungen möglich sind, aber auch um bei einer später auftretenden körperlichen Beeinträchtigung von Bewohnern mit dem vorhandenen Wohnraum versorgt zu bleiben, hat sich das Land Tirol schon seit mehr als zwei Jahrzehnten der größtmöglichen Barrierefreiheit von Wohngebäuden verschrieben. So müssen