

Wohnbedarfsstudie Tirol 2024-2033

Zusammenfassung



Impressum

Eine Forschungs Kooperation der Universität Innsbruck, Institut für Geographie mit dem Land Tirol, Abteilung Wohnbauförderung.

Herausgeber: Universität Innsbruck, Institut für Geographie

Projekt: BEST – Bedarfsstudie Wohnen in den Tiroler Regionen und Gemeinden
Projektlaufzeit: Oktober 2023 - Oktober 2024
Projektleitung: Christian Obermayr PhD
Projektteam: Christian Obermayr PhD, Mag. Dr. Elisabeth Gruber, Dr. Stefan Obkircher, Dr. Verena Schröder, Lukas Endres BSc, Rebekka Burkes BSc, (alle UIBK) Mag. Otto Flatscher, DI Roland Kapferer, Bernhard Derfesser (alle Land Tirol)

Innsbruck, 2024

Zitiervorschlag:

Obermayr, C., Endres, L., Schröder, V., Burkes, R., Obkircher, S., Gruber, E. (2024): Wohnbedarfsstudie Tirol 2024-2033. Trends, Herausforderungen und Perspektiven. Universität Innsbruck, Institut für Geographie. Innsbruck. DOI: 10.25651/1.2024.0004.

Titelbild: Christian Obermayr (2023)



Der Inhalt dieser Veröffentlichung steht unter einer [Creative Commons Attributions-ShareAlike 4.0 Lizenz](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Zusammenfassung

Der vorliegende Forschungsbericht „Wohnbedarfsstudie in Tirol 2024-2033. Trends, Herausforderungen und Perspektiven“ und der zugehörige Kartenatlas „Wohnbedarfsstudie Tirol: Kartenatlas. Räume, Zahlen und Entwicklungen“ bieten umfassendes Grundlagenwissen zum Thema Wohnen im Bundesland Tirol. Der Bericht beleuchtet aktuelle Herausforderungen und gesellschaftliche Trends mit Auswirkungen auf den Wohnungssektor, präsentiert den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnbedarf auf Tirol- und Bezirksebene 2024-2033 und stellt Perspektiven von Gemeinden, Landesverwaltung und Expert:innen vor. Zudem werden neue Wohnformen und die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen thematisiert. Der Bericht ist das Ergebnis einer Forschungs Kooperation zwischen dem Land Tirol, Abteilung Wohnbauförderung, und der Universität Innsbruck, Institut für Geographie. Das Projekt wurde unter dem Projekttitel „BEST – Bedarfsstudie Wohnen in den Tiroler Regionen und Gemeinden“ in einem Projektzeitraum von Oktober 2023 bis Oktober 2024 verwirklicht.

Zentrale Ergebnisse

- **Wohnungsbestand:** Der Wohnungsbestand in Tirol beträgt ca. 440.000 Wohneinheiten (2023). Für die Bevölkerung von 770.000 Menschen (2023) wäre dieser Bestand bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,21 (2021) ausreichend, es sind jedoch nicht alle Wohnungen zugänglich.
- **Hohe und veränderte Nachfrage nach Wohnraum:** Bevölkerungswachstum, demographische Alterung, Individualisierung, Multilokalität, Finanzialisierung, touristische Nutzung und Nachhaltigkeit haben Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und den zukünftigen Wohnungsbedarf in Tirol. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, die sich nicht nur aus dem Wohnbedarf ergibt, kommt es zu einer Verknappung am Tiroler Wohnungsmarkt.
- **Leistbarkeit:** Die Leistbarkeit des Wohnens ist für viele Teile der Tiroler Bevölkerung zunehmend eine Herausforderung. Begrenztes Angebot, hohe Baukosten und eine steigende Nachfrage (Bevölkerungswachstum, kleinere Haushaltsgrößen, veränderte Wohnbedürfnisse, Bedarf an Zweitwohnsitzen, Wohnungen als Investitionsobjekte, touristische Nutzung) führen zu starken Preissteigerungen. Wohnungssuchende drängen vermehrt auf den Mietmarkt und in den Gemeinnützigen Bereich.
- **Gruppenspezifischer Wohnbedarf:** Spezifische Bevölkerungsgruppen sind mit besonderen Herausforderungen bei der Deckung ihres Wohnbedarfs konfrontiert: Studierende, Zuwanderer:innen, Menschen mit Behinderung, Familien, junge Erwachsene, marginalisierte Gruppen. Diese Problematik konzentriert sich auf die urbanen Bereiche Tirols, insbesondere auf die Stadt Innsbruck.
- **Wohnungen ohne Meldung eines Hauptwohnsitzes:** Bei einer großen Anzahl der Wohnungen in Tirol – ca. 100.000 – liegt keine Hauptwohnsitzmeldung vor. Diese Zahl ist mit 22,6 % des Wohnungsbestands im Bundesländervergleich hoch (Österreich Ø 18,2 %). Von diesen liegt bei ca. 75.000 Wohnungen keine Meldung vor (weder Haupt- noch Nebenwohnsitz).
- **Leerstand:** Ein gewisser Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung steht aus unterschiedlichsten Gründen leer (Umzugsreserve, Zweitwohnsitze, unbewohnbar, Investitionen, touristische Nutzung etc.). Weitere Daten sind nötig, um die jeweiligen Segmente des Leerstands zu quantifizieren.
- **Gesamtentwicklung Wohnungsbestand:** Der Wohnungsbestand wuchs 2014-2023 jährlich um ca. 5.900 Wohneinheiten (netto). 85-90 % entstehen durch Neubau. Finanzialisierung, Flexibilisierung, Individualisierung und Multilokalität erhöhen die Nachfrage nach 1-2 Zimmer Wohnungen in den Städten und im ländlichen Raum.
- **Entwicklungen der Wohnungen ohne Meldung eines Hauptwohnsitzes:** Die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung nahm 2014-2023 in allen Bezirken Tirols stark zu (Ø Tirol +31,9%).

Dies ist eine bedenkliche Entwicklung. Investitions- und Spekulationstätigkeit sind vermutlich eine wesentliche Ursache.

- **Zukünftiger Wohnungsbedarf:** Unter Berücksichtigung der Wohnungen mit Haupt- und Nebenwohnsitzmeldung werden bis 2033 zusätzlich 35.010 Wohnungen oder 3.890 Wohnungen pro Jahr in Tirol benötigt (vgl. Szenario C). Mit zunehmendem Fortschreibungszeitraum ist der quantitative Wohnungsbedarf pro Jahr rückläufig.
- **Deckung des Wohnungsbedarfs:** Der quantitative Wohnungsbedarf kann durch Neubau oder Aktivierung von Leerstand gedeckt werden. Aus einer ökologischen Perspektive sind die Aktivierung von Leerstand und die Sanierung von altem Baubestand und Nachverdichtung in der Zukunft stärker zu forcieren.

Handlungsempfehlungen

I. Bauland mobilisieren und einer nachhaltigen Nutzung zuführen

- (1) Akzeptanz von Raumordnungsinstrumenten erhöhen und Gemeinden unterstützen
- (2) Schnittstellen-Management zwischen Land und Gemeinden verbessern (z. B. Koordinationsstelle Wohnbau)

II. Leerstehende Wohnungen erkennen und nutzbar machen

- (3) Leerstandsdatenbanken landesweit implementieren (inkl. differenzierter Kategorisierung)
- (4) Leerstand mobilisieren (z. B. durch „Sicheres Vermieten“ sowie Fördermaßnahmen zur Wohnbarmachung von unbewohnbarem Leerstand)

III. Wohnbedarf und Wohnungsnachfrage: Reflektieren, erheben und regional verankern

- (5) Wohnbedarf definieren und regional abgestimmt erfassen bzw. vergeben
- (6) Ressourcen im Bereich der Beratung von vulnerablen Gruppen bereitstellen

IV. Leistbarkeit: Bekenntnis für die weitere Priorisierung des geförderten Wohnbaus

- (7) Zielwerte für geförderten (leistbarem) Wohnraum in den Gemeinden definieren, Aspekte der Leistbarkeit im Neubaubestand monitoren
- (8) Instrumente der Raumordnung für die Sicherung von leistbarem Wohnraum verstärkt anwenden

V. Wohntypologien: neue Wohnformen unterstützen

- (9) Neue Wohntypologien gezielt unterstützen inkl. Kriterien sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit
- (10) Vision „Zukunft Wohnen in Tirol 2035“ entwickeln