

Leistbares Wohnen in Österreich am Beispiel Tirol

Österreich und insbesondere Tirol ist von einem Leistbarkeitsproblem in Bezug auf das Wohnen betroffen. Vor allem einkommensschwache Haushalte haben Schwierigkeiten Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden. Doch auch der Mittelstand spürt bereits die zunehmende Unzugänglichkeit von Wohnraum. In Österreich empfindet jede:r Zweite die Wohnkosten derzeit als belastend. In den sozialen Medien fordert die Bevölkerung die Politik zur Handlung auf. Dabei gibt es bereits erste Maßnahmenpakete in Tirol, die jedoch von der Bevölkerung als unzureichend erachtet werden.

Die Leistbarkeit in der Immobilienwirtschaft ist ein Thema mit großer Tragweite, welches in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen hat. Mit steigenden Immobilienpreisen, Mieten und Betriebskosten wird es für viele Menschen zunehmend schwierig, sich ein eigenes Zuhause zu leisten oder eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Dies hat zu erheblichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und zum anderen die Wirtschaft und stellt Politiker:innen und Entscheidungsträger:innen vor große Herausforderungen. Ziel der Masterarbeit war es, ein umfassendes Verständnis der Ursachen und Auswirkungen von Maßnahmen, um Lösungen für das Leistbarkeitsproblem in Tirol bzw. Österreich zu finden. Dabei wurde die Masterarbeit von den folgenden beiden Forschungsfragen geleitet:

- *Wie wird der Begriff leistbares Wohnen in Österreich definiert?*
- *Welche konkreten Maßnahmen für die Schaffung bzw. Förderung von leistbarem Wohnen gibt es aus der Sicht von betroffenen Personen aus Tirol und von Fachpersonen aus der österreichischen Immobilienbranche?*

In einem zweistufigen Prozess wurden insgesamt 16 semi-strukturierte qualitative Interviews mit der betroffenen Bevölkerung und Fachpersonen aus der Immobilienbranche geführt. Alle durchgeführten Interviews wurden mit einer Inhaltsanalyse nach Mayring mit dem Programm MAXQDA ausgewertet. In einem ersten Schritt wurden zehn Tiefeninterviews mit betroffenen Personen aus Tirol, also der Bevölkerung, durchgeführt. Im zweiten Schritt wurden anhand der Ergebnisse der Tiefeninterviews, ein Interviewleitfaden für die Befragung der sechs Fachpersonen aus der österreichischen Immobilienwirtschaft erstellt. Diese analysierten u.a. die Maßnahmen aus den Tiefeninterviews und evaluierten deren Auswirkungen auf den Markt. Die Ergebnisse der einzelnen Interviews wurden dann anhand der Nennungshäufigkeit bewertet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Die Bevölkerung und die Fachpersonen nehmen ein signifikantes Wohnraumleistbarkeitsproblem in Österreich wahr. Auch in der Beantwortung der ersten Forschungsfrage sind sich die beiden interviewten Personengruppen einig, denn eine klare Definition von leistbarem Wohnen ist weder von der Bevölkerung noch von den Fachpersonen möglich. Die Interviewpartner:innen sind der Meinung, dass sich jeder, unabhängig von der Einkommenssituation, einen entsprechenden Wohnraum leisten können sollte. Eine nähere Definition ist aufgrund der Komplexität und einer nicht unerheblichen subjektiven Komponente des Begriffes nicht möglich. Mit dem Ergebnis der Nicht-Definition des Begriffes leistbares Wohnen reiht sich meine Masterarbeit in viele wissenschaftliche Artikel ein, die auf dasselbe Ergebnis kamen. Die Fachpersonen und die Bevölkerung empfinden 35 –

40 % an Wohnkostenbelastung leistbar. Somit befindet sich die als leistbar empfundene Wohnkostenbelastung in Österreich im oberen Bereich der EU-weiten Überbelastungsrate von 40 %. Der Fokus der Masterarbeit liegt auf der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage - den konkreten Maßnahmen für die Schaffung von leistbarem Wohnen. Die erarbeiteten Maßnahmen ergeben eine klare Handlungsaufforderung an die Politik in Österreich, aber auch an die Immobilienwirtschaft selbst. Das Gesamtergebnis der Masterarbeit empfiehlt die Maßnahmen, die von der Bevölkerung und Fachleuten gleichermaßen als entlastend eingestuft wurden. Somit können folgende Maßnahmen als primäre Handlungsempfehlungen gesehen werden:

- Förderung gemeinnütziger Bauträger,
- Bestrafung / Verbot illegaler Freizeitwohnsitze,
- Einführung von (subjektbezogenen) Beihilfen,
- Verbesserung der Raumordnungspolitik,
- Lockerung der Kreditvergaberichtlinien.

Die Komplexität der gesamten Wertschöpfungskette in der Immobilienbranche macht es für die Bevölkerung schwierig, ein Verständnis für Maßnahmen zu entwickeln, die sie nicht augenblicklich selbst betreffen. Deswegen sollten auch folgende Maßnahmen der Fachpersonen als wichtige Handlungsempfehlungen gesehen werden:

- Reformierung der Wohnbauförderung,
- Reformierung der Normen und Gesetze,
- Bodenfonds und Baulandmobilisierung,
- Digitalisierung der Bauverfahren und der Baubranche,
- Industrialisierung des Wohnbaus,
- Erhöhte Dichte und Nachverdichtungen.

Dieser Mix aus kurz- und langfristigen Maßnahmen könnte dazu beitragen, die Leistbarkeit von Wohnraum in Österreich und insbesondere in Tirol langfristig zu erhöhen.