



Foto: NHT/Oss

Dieser Wohnbau der Neuen Heimat Tirol, auf einem Baurechtsgrund der Gemeinde Schwaz errichtet, wurde kürzlich bezogen.

Vorbild Tirol: Low-Budget-Wohnbau

Das Musterprojekt steht im Tiroler Schwaz: Fünf Euro beträgt die Miete pro Quadratmeter in einem Musterbau für Sozialwohnungen. Das will man in Salzburg ebenso versuchen, auch wenn die Voraussetzungen andere sind.

Steffen Arora
Thomas Neuhold

Innsbruck/Salzburg – Fünf Euro Miete pro Quadratmeter, Betriebs- und Heizkosten sowie Mehrwertsteuer inklusive – das klingt für gelernte Tiroler wie eine Wohnutopie. Doch vor vier Wochen hat der gemeinnützige Bauträger Neue Heimat Tirol (NHT) in Schwaz den österreichweit ersten Fünf-Euro-Wohnbau an 18 glückliche Mieter übergeben.

„Das Entscheidende sind ein klares, striktes architektonisches Konzept und vor allem keine Tiefgarage“, erklärt NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwentner, wie man den Mietzins niedrig hält. Zudem wurde das Grundstück von der Gemeinde im Baurecht vergeben, und das Land Tirol richtete einen eigenen Förderkredit für Fünf-Euro-Wohnbauten ein, der 20 Prozent höher war als die übliche Wohnbauförderung.

Die neue Anlage in Schwaz bietet trotz günstiger Bauweise allen

Komfort. Um rentabel zu bauen, sieht das Fünf-Euro-Konzept der NHT ein Erdgeschoß mit Gemeinschaftsräumen sowie drei darüber liegende Wohngeschoße vor. Das Problem dabei: Diese Kubatur ist gerade im ländlichen Bereich nicht immer machbar, weil zu groß. In der Stadt Schwaz war es aber kein Problem.

Technisch spielt der 2,4 Millionen Euro teure Bau alle Stückerln: Passivhausbauweise mit großen Fensterflächen, Parkettböden, barrierefrei mit Lift. Es gibt ein zentrales Stiegenhaus, in dem auch die Versorgungs- und Sanitärleitungen verlegt sind. „Ohne große architektonische Würfe, aber es besticht durch Schlichtheit“, sagt Gschwentner. Eigentlich sieht das Fünf-Euro-Konzept nur französische Balkone vor, in Schwaz wurden auf Wunsch des Bürgermeisters jedoch richtige Balkone gebaut. Im Gegenzug verzichtete die Gemeinde auf zwei Drittel des Baurechtzinses.

Die NHT plant bereits weitere

zwei Projekte in Umhausen und wieder in Schwaz. Zudem wurde im vergangenen Jahr in Innsbruck ein Haus mit 154 Wohnungen errichtet, bei dem der Mietpreis 7,20 Euro pro Quadratmeter beträgt. „Die Stadt hat auf einer Tiefgarage bestanden, sonst wäre es noch günstiger möglich gewesen“, sagt Gschwentner.

Salzburg zeigt Interesse

Im extrem hochpreisigen Salzburg wird das Tiroler Modell mit großem Interesse verfolgt. Wohnbaulandesrat Hans Mayr (ehemals Team Stronach) kann sich für Salzburg Ähnliches vorstellen. Auch bei den Salzburger Bauträgern steht man der Low-Budget-Schiene positiv gegenüber.

Sogar die Arbeiterkammer spricht von einem „prinzipiell interessanten“ Modell. AK-Experte Edgar Atzmanstorfer rechnet freilich vor, warum das Tiroler Modell in Salzburg so nicht funktionieren könne: „Es gibt zwischen den beiden Bundesländern gravierende Unterschiede bei den Mietanteilen, die sich aus den Grund- und Baukosten ergeben.“ Die Neue Heimat Tirol könne im Schnitt mit etwa einem Fünftel der Grundstückskosten von Salzburg kalkulieren.

Der Mietanteil auf Basis der Baukosten für die angeführte Anlage in Tirol liege im Vergleich bei etwas über einem Drittel. „Nicht etwa, weil man bei den Nachbarn viel günstiger baut. Aber dort gibt es höhere Wohnbauförderungsdarlehen und einen Annuitätenzuschuss des Landes. Das ermöglicht in den ersten Jahren sehr niedrige Mietkosten“, sagt Atzmanstorfer.

Nach sieben Jahren läge die Miete auf Basis der Grund- und Baukosten aber schon bei sieben Euro pro Quadratmeter. Nach 16 Jahren bei etwa zehn Euro. Der Grund dafür: Die Förderung läuft gestaffelt aus. Neben- und Betriebskosten sind dabei noch gar nicht berücksichtigt. „Die Wohnung muss dann also deutlich mehr im Monat kosten, damit sie für den Bauträger kostendeckend ist.“ Und: „Das Modell wäre in der aktuellen Salzburger Wohnbauförderung außerdem gar nicht möglich.“

Dass die Zweiklassengesellschaft im geförderten Wohnbau auch sozialpolitischen Sprengstoff in sich trägt, thematisieren nur die Stadt-Grünen in Salzburg: Mit der Billigschiene würde es zu einer „Ghettobildung“ kommen, warnen sie.