

## Wohnen kann ihre Existenz gefährden

*Distanzen innerhalb Europas sollte man wohl weniger in Metern messen als in Grundstückspreisen. Während Baugründe in Tirol von im Durchschnitt 500 bis gut 3000 Euro gehen, sofern überhaupt welche zum Verkauf stehen, zahlt man in peripheren Gebieten Europas oft nur 50 Cent/m<sup>2</sup>.*

Tirol liegt eingezwängt zwischen Gebirgsketten, und gilt als Inbegriff alpiner Urlaubskulissen. Nur rund 12 Prozent seiner Fläche gilt als Dauersiedlungsraum. Finanzielle und geografische Interessen verdichten sich zusätzlich besonders in den bekannten Tourismusregionen. Wie also umgehen mit einem ökonomischen Gut, das sich der Reproduzierbarkeit entzieht – und damit in seiner Grundessenz allen Marktlogiken widerspricht?

Diesen und ähnlichen Fragen widmet sich das aut – Architektur und Tirol – in seiner neuesten Ausstellung *geld . macht . raum . Über die Ökonomie des Wohnens* und somit einem Thema, das seit langem bekannt ist, aber trotzdem nach wie vor eines der zentralen gesellschaftlichen Probleme darstellt. Schon 1970 sprach es Hans-Jochen Vogel, damals Bürgermeister von München, in einer Rede vor dem Stadtrat im Zuge seiner Bundes-Bodenreformbewegung ausgehend von einer Stadt an. Er sah Kommunen als einzige Garanten für langfristige soziale Bodenpolitik. Sein Vorhaben scheiterte als er zum Minister und das Thema dadurch ins Abseits befördert wurde. Mit seinen Forderungen, die er zuletzt nochmals in einem Buch<sup>1</sup> zeitgerecht aufarbeitete, traf er einen Nerv – so etwa mit der These: Miete sei nichts anderes als eine Vermögensumverteilung nach oben. Eine Aussage, die 55 Jahre später in der Ausstellung mit Zahlen und Fakten untermauert wird. Weitergedacht wird sie mit dem Vorwurf, dass diese Umverteilung heute sogar doppelt stattfindet: einmal durch die fortlaufenden Mietzahlungen – ein Gewinn welcher auch noch vertraglich (wert-)gesichert ist –, und zugleich durch die rapide Wertsteigerung des Mietobjekts selbst. Doch Vogel und sein Werk bilden nur einen der vielen Bezugspunkte der Ausstellung frei angeordnet sind. Die kuratorische Setzung lädt Besucherinnen und Besucher ein, selbst Verbindungen herzustellen und Zusammenhänge räumlich zu erkunden. Das in der Ausstellung gezeigte Spektrum reicht von Innsbrucker und Tiroler Gegebenheiten bis zum Status Quo österreichischer und weltweiter Entwicklungen entlang der Achsen von Geld, Macht und Raum.

In diesem Setting kommt man nicht um den größten Wohnskandal der Republik herum: die BUWOG-Affäre. Das aut beziffert den bis heute entstandenen effektiven wirtschaftlichen Schaden an der Allgemeinheit durch den vergünstigten Verkauf der staatlichen BUWOG-Wohnungen inflationsbereinigt auf rund zwölf Milliarden Euro. Nicht berücksichtigt sind mögliche Folgekosten der letzten 25 Jahre durch ausbleibende Wertschöpfung oder soziale Fehlentwicklungen durch den Verlust von öffentlichem Wohnraum.

Ein weiterer, bislang unterrepräsentierter Aspekt, den die Ausstellung ans Licht bringt, ist der oft unterschätzte Anteil der Grundstückskosten an der Gesamtinvestition von Wohnbauprojekten. Das Sparen an den Baukosten, das oft genug auf Kosten der Qualität

---

<sup>1</sup> <https://derive.at/texte/mit-der-wohnungsfrage-kommt-die-bodenfrage/>

geht, kann jedoch an den Gesamtkosten nur wenig ändern, es macht nur rund ein Drittel derselben aus. Der überwiegende Anteil – 60 bis 80 Prozent – entfällt in Ballungsräumen mittlerweile auf den Boden selbst. Dessen Reglementierung gilt jedoch in einer marktwirtschaftlich geprägten Logik als verzerrender Eingriff in den Markt und damit als Tabu.

In teils interaktiven Installationen wird dann im zweiten Teil der Ausstellung am Beispiel der Stadt Innsbruck und an weiteren Extremfällen eindrucksvoll aufgezeigt, wie diese Entwicklungen tagtäglich ineinandergreifen und welchen Folgen sie haben. Das geschieht etwa anhand ausgewählter Mietangebotschmankerl aus dem Lokalanzeiger von denen eines originalgetreu nachgebaut wurde: einmal innerhalb der Ausstellung und ein weiteres Mal auf einem breiten SUV-Parkplatz im Außenraum. Das schmerzhafteste Angebot einer 17 m<sup>2</sup> großen Wohnung für 782 € (46 €/m<sup>2</sup>) wird unmittelbar spürbar. Damit versucht die Ausstellung, die anlässlich des 50-jährigen Bestehens von DOWAS (Durchgangsort für Wohnungs- und Arbeitssuchende) initiiert wurde, die sozialpolitische Dimension der Wohnungsfrage ins Zentrum zu rücken. Sie zeigt deutlich, dass Wohnproblematiken in jeglicher Form nicht als individuelles Schicksal, sondern als gesellschaftliche Aufgabe zu verstehen sind. Umgesetzt wurde dies mit einem Konzept, das im Wesentlichen darin besteht, ein von Arno Ritter – als Leiter des Hauses – zusammen mit seinem Team angelegtes Archiv der letzten 30 Jahre zu öffnen. Dieser Sammlung entstammt der Erkenntnis, dass bereits die Getränkekarte eines Lokals erste Hinweise auf die Wohnpolitik der Umgebung liefert. Und so begann man mit der Sammlung und Dokumentation von Zeitzeugnissen der monetären Baugeschichte Innsbrucks und Tirols. Womit Ritter seine -wohl im Geschichtsstudium erworbenen archivarischen- Fähigkeiten einmal mehr in den Dienst der Architektur und der Gesellschaft stellt.

geld . macht . raum

über die ökonomie des wohnens

aut. architektur und tirol

8. November 2025 bis 21. Feber 2026

*Text: Thomas Huck*

*Der Autor ist freischaffender Architekt (kuck::kunuzvahuck) in Wien und Südtirol und ist u.a. für die Architekturstiftung Südtirol tätig.*