

# Studie zweifelt an Bedarf für Personal-Wohnhaus

**KITZBÜHEL** Studie für den Raum Kitzbühel ortet keinen Bedarf für den Bau von 200 Personalwohnungen und warnt vor Leerstand in solchen Großprojekten.

Von Max Strozzi

Personalhäuser wirbeln derzeit viel Staub auf. Besonders in Kitzbühel stehen mehrere Projekte im Fokus, unter anderem jenes auf der „Kellerwiese“, wo – wie berichtet – ein Mitarbeiterhaus mit rund 200 Wohnungen entstehen soll, errichtet vom gemeinnützigen Bauträger WE Tiroler Wohnbau.

In einer Bedarfserhebung äußert Wirtschaftsberater Maylenstein (Prodinger-Gruppe) Zweifel am Bedarf für ein solches Großprojekt. Laut der im Juli 2025 durchgeführten Studie liegt der Bedarf an Mit-

**„Großprojekte bergen das Risiko von strukturellem Leerstand und Fehlallokation öffentlicher Mittel.“**

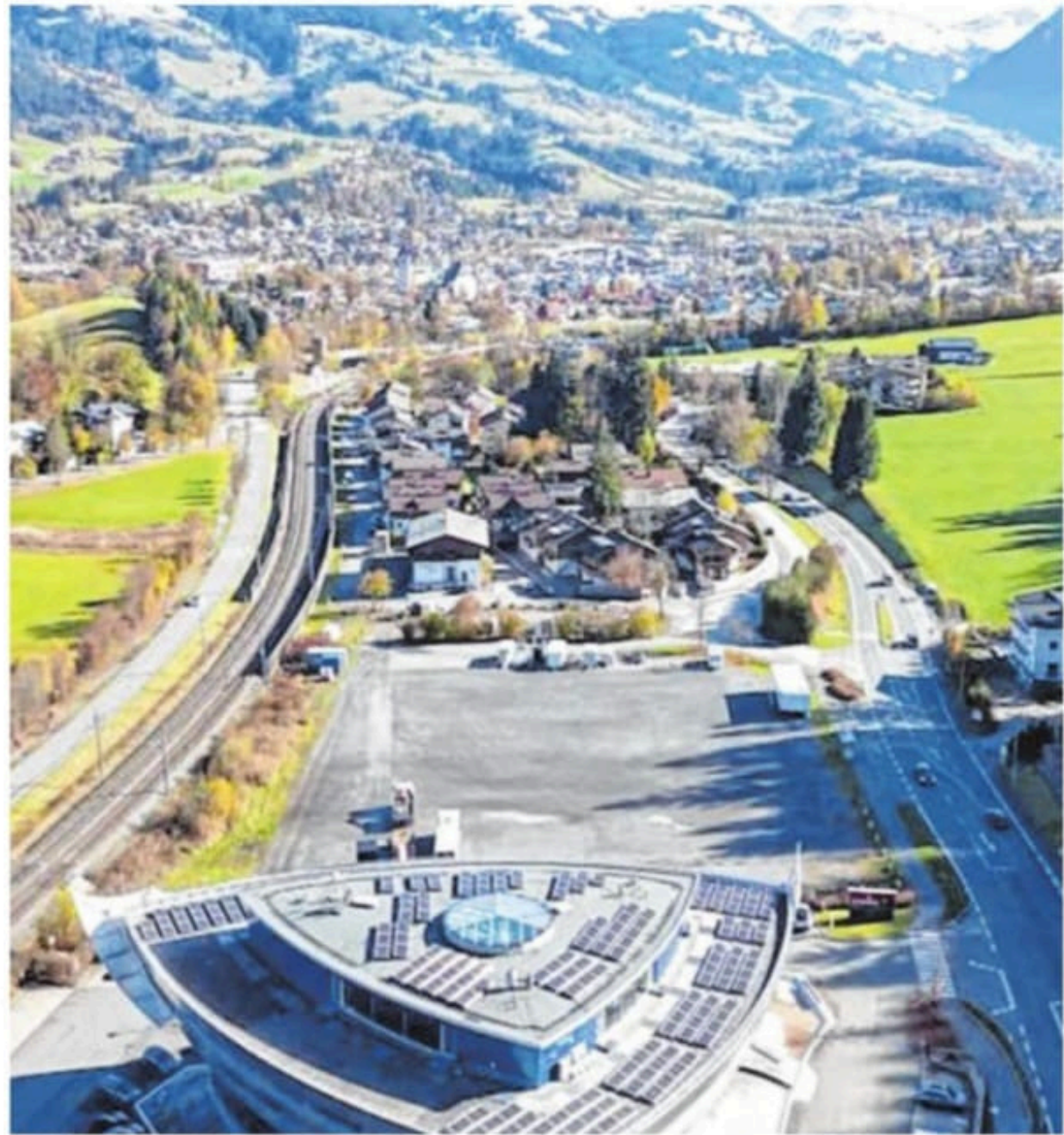
Aus der Bedarfserhebung

arbeiterwohnungen für den Raum Kitzbühel, Reith bei Kitzbühel und Aurach in den kommenden fünf Jahren zwischen 138 und 158 Einheiten.

## Vielen Betrieben zu teuer

Der zusätzliche Bedarf dürfte aber sogar noch geringer sein, weil seit der Studie in der Region Dutzende weitere Mitarbeiter-Wohneinheiten beschlossen wurden.

Zudem würden laut der Studie viele Betriebe eigene Pläne für Mitarbeiterunterkünfte schmieden, was die Nachfrage nach externen Personalhäusern weiter reduziere. Darüber hinaus seien nur 27 % der Betriebe bereit, die ortsüblichen Quadratmeterpreise von 24 bis



Am Ortseingang von Kitzbühel soll auf einer freien Fläche ein Mitarbeiter-Wohnhaus mit rund 200 Wohneinheiten entstehen. Kritiker sehen sich durch eine Bedarfserhebung bestätigt, wonach der Bau überdimensioniert sei. Foto: TT

29 Euro für Mitarbeiterwohnungen zu bezahlen. Damit bestehe die Gefahr, dass in den Mitarbeiter-Wohnprojekten strukturelle Leerstände entstehen. Studien würden zeigen, dass Personalhäuser kleinteilig entwickelt werden sollten. „Großprojekte dagegen bergen das Risiko von strukturellem Leerstand und einer Fehlallokation öffentlicher Mittel“, warnt Maylenstein.

Auf TT-Anfrage, auf welcher Basis das Kellerwiese-Haus mit rund 200 Einheiten dimensioniert sei, verweist die WE auf

die Gemeinde, wo das Projekt behandelt wurde. Allerdings gab es dabei auch viel Kritik.

## „Zahlreiche Anfragen“

„Im Laufe der letzten Monate haben uns zudem zahlreiche Anfragen aus verschiedenen Branchen erreicht, die die Notwendigkeit dieses Projekts bestätigen“, erklärt die WE. Man sehe das Projekt als Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts. Eine TT-Anfrage an die Stadt Kitzbühel um BM Klaus Winkler (ÖVP) blieb unbeantwortet.

Die Kitzbüheler Opposition – SPÖ, Unabhängige Kitzbüheler und Grüne –, die gegen das Projekt eine Petition gestartet hatte, fühlt sich in ihrer Kritik bestätigt, wonach das Kellerwiese-Projekt zu groß sei. „Dieser Bauwahnsinn soll von ÖVP und FPÖ ohne eigene Bedarfserhebung durchgewunken werden“, kritisieren sie. Um Wohnraum für Mitarbeiter und Einheimische zu schaffen, müsse man nur „die illegal als Zweitwohnsitz genutzten Wohnungen in sozialen Wohnbauten kontrollieren“.