

# **Wege zu leistbarerem Wohnen in Tirol**

**Studie im Auftrag der GÖD (Gewerkschaft öffentlicher Dienst), Eglo Immobilien  
GmbH und Dr. Hans Rubatscher**

**erstellt von**

**Univ.Prof. DDr. Jürgen Huber**

**Innsbruck, den 20. Jänner 2021**

## Inhaltsverzeichnis

Danksagung	2
1. Einleitung: Was Wohnen in Tirol kostet und wie sehr es Haushalte belastet	3
2. Maßnahmen in Innsbruck, den städtischen Ballungsräumen und Tourismus-Hotspots	7
2.1. Hohe Nachfrage: Möglichkeiten zur Reduktion	7
2.2 Möglichkeiten zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum	8
2.2.1. Bauland: Mobilisierung und Widmung	9
Infobox „Leistbares Bauen ist möglich! Beispiel HADOC“	11
2.2.2. Möglichkeiten zur Senkung der Bau- und Baunebenkosten	13
2.2.4. Landesraumentwicklungskommission als kompetente Anlaufstelle	15
3. Konkrete Maßnahmen und Akteure	17
3.1. Was das Land Tirol bzw. die Landesregierung beitragen kann	17
3.1.1. Wohnbauförderung	17
Infobox „Eigentum oder Miete“	20
3.1.2. Tiroler Bodenfonds	21
3.1.3. Grundverkehr	23
3.2. Was die Stadt Innsbruck beitragen kann	24
3.2.1. Studentencampus	25
3.2.2. Leerstandsabgabe	26
3.3. Was die Gemeinden in den „Speckgürteln“ beitragen können	27
3.4. Was die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) beitragen können	29
3.5. Was die Katholische Kirche, Orden und Stifte beitragen können	33
4. Dörfliche Gegenden und Seitentäler, wo Absiedelung eine Herausforderung darstellt	34
Infobox „Ortskernrevitalisierung am Beispiel Telfs“	36
5. Kernergebnisse und Fazit	37
Referenzen und Quellen	39

## Danksagung

Ich haben im Zuge der Erstellung dieser Studie viele Interviews mit EntscheidungsträgerInnen und ExpertInnen geführt und auf Erfahrungen anderer Regionen und Länder („best practice“) zurückgegriffen, um für Tirol sinnvolle und möglichst einfach umsetzbare Wege aufzuzeigen. Erfreulich war die Kooperationsbereitschaft praktisch aller, mit denen ich gesprochen habe, und dass diese meist sehr kurzfristig für Gespräche zur Verfügung standen und offen und bereitwillig Auskunft gaben. Besonders bedanken möchte ich mich hier bei (in alphabetischer Reihenfolge): Dr. Wolfgang Andexlinger (Stadt Innsbruck), Johannes Anzengruber (Vizebürgermeister Stadt Innsbruck), Christian Härting (Bürgermeister Telfs), Ing. Daniel Kostenzer (Eglo Immobilien), Univ. Prof. Dr. Wilhelm Rees (Theologische Fakultät der Universität Innsbruck), Dr. Maximilian Riedmüller (Tiroler Bodenfonds), Dr. Hans Rubatscher (Rathausgalerien GmbH, Rubatscher Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH), Hofrat Gerhard Seier (GÖD), Mag. Markus Sint (Landtagsabgeordneter, Liste Fritz), Dr. Arno Weber (Wirtschaftsjurist), DI Anne Weidner (Stadt Innsbruck) und Mag. (FH) Andreas Wolf, LL.M. (HADOC eGen.).

Die in der Studie geäußerten Meinungen und Empfehlungen sind selbstverständlich meine, und keine der genannten Auskunftspersonen zeichnet dafür verantwortlich bzw. muss damit einverstanden sein (natürlich hatten verschiedene Auskunftspersonen bisweilen gegenläufige Meinungen zu ein paar der Themen).

Es war aber sehr erfreulich zu sehen, dass bei praktisch allen Entscheidungsträgern sehr großes Problembewusstsein in Bezug auf leistbares Wohnen und Engagement zu dessen Realisierung herrscht. Es wird quer durch Tirol intensiv nachgedacht, wie man leistbares Wohnen ermöglichen und sichern kann. Es ist gut, zu sehen, dass vielen Entscheidungsträgern in Tirol der Einsatz für leistbares Wohnen ein ehrliches Anliegen ist, wo sie Dinge zum Besseren verändern wollen.

Kurz zur Sprache in dieser Studie: um die Leserlichkeit zu erleichtern, wird im Folgenden meist auf die explizite Nennung der weiblichen Form verzichtet. Der Satz „...wird die/der interessierte Käufer/Käuferin aus Sorge, sein/ihre Grundstück könnte durch Servitute zugunsten eines/einer Nachbarn/Nachbarin...“ ist für meine Begriffe mühsam zu lesen. Diese Arbeit soll klar und verständlich sein und die Ergebnisse nicht dadurch „verwässert“ werden, dass der Leser einen Großteil seiner Konzentration auf das Verstehen zu komplizierter Satzgebäude verwenden muss. Dort, wo es problemlos geht, wird aber das Binnen-Innen verwendet. Ich hoffe, dass dies für alle Leserinnen und Leser ein gangbarer Kompromiss ist. Festgehalten wird, dass Begriffe geschlechtsneutral verwendet werden und überall dort wo nicht explizit zwischen männlich und weiblich differenziert wird, auch geschlechtsneutral zu lesen sind.

## 1. Einleitung: Was Wohnen in Tirol kostet und wie sehr es Haushalte belastet

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen, d.h. für die Bevölkerung den Lebensraum zu bieten, den diese sich wünscht, und das zu leistbaren Preisen, ist eine zentrale Herausforderung in praktisch allen Regionen der Welt. In Tirol ist es als Ziel sogar gesetzlich verankert. So heißt es in der Tiroler Landesordnung „Das Land Tirol hat für ... die Schaffung und Erhaltung von ausreichenden Arbeits- und leistbaren Wohnmöglichkeiten zu sorgen“,<sup>1</sup> und weiter „Das zumutbare Ausmaß des Wohnungsaufwandes darf 25% des monatlichen Familieneinkommens nicht übersteigen“.<sup>2</sup>

Der gelernte Tiroler mag sich verwundert am Kopf kratzen, da er selbst, so wie zehntausende andere, deutlich mehr als 25% des Einkommens für das Wohnen aufwenden muss. Dass dies in Tirol die Regel ist, zeigt die untenstehende Tabelle 1, wo man sieht, dass nur das reichste Einkommensviertel (die meist in Eigentum wohnen) Wohnkosten unter 25% des Einkommens hat, und dass die Wohnkosten für das untere Einkommensviertel (die fast alle in Miete wohnen) rund die Hälfte des Einkommens ausmacht. Im geförderten Bereich sind die Prozentsätze je 3-5% niedriger, aber auch hier zeigt sich dasselbe Bild, dass mehr als drei Viertel der Bewohner über 25% ihres Einkommens für Wohnen aufwenden müssen.

Tabelle 1: Wohnkostenbelastung: Welcher Prozentsatz des Haushaltseinkommens wird für Wohnen (inklusive Betriebskosten) aufgewendet (Mittelwerte pro Einkommensquartil)<sup>3</sup>

	Nicht geförderter Bereich	Geförderter Bereich*
1. Einkommensquartil (Ø 12.830 €)	53,0%	48,0%
2. Einkommensquartil (Ø 20.877 €)	34,1%	30,7%
3. Einkommensquartil (Ø 27.366 €)	28,3%	25,8%
4. Einkommensquartil (Ø 45.083 €)	21,0%	18,1%
Gesamt/Durchschnitt (Ø 22.033 €)	35,7%	32,0%

\* Gemeindewohnungen, gemeinnützige Mietwohnungen, Genossenschaften, Dienstwohnungen

Die Zahlen zu den Wohnkosten sind von 2012 und für ganz Österreich; die zu den Einkommen für Tirol 2017. Da seither die Miet- und Immobilienpreise deutlich stärker als die Einkommen gestiegen sind, und da die Schiefe in Tirol (das überdurchschnittlich hohe Immobilienpreise und unterdurchschnittliche Einkommen hat) noch größer ist, wundert es nicht, dass das teure Wohnen von Tirolern als die größte Belastung und im Jänner 2021 von 75% als das drängendste Problem genannt wurde. Dies gilt gleichermaßen im Eigentumsbereich wie bei den Mieten, wo Innsbruck mit durchschnittlich 19 Euro/m<sup>2</sup> brutto/Monat die bei weitem teuerste Landeshauptstadt ist. Für eine 70-m<sup>2</sup>-Wohnung fällt in Innsbruck eine Monatsmiete von 1.329 Euro an; 200 Euro mehr als in Salzburg oder Wien, wo die Gehälter im Schnitt höher sind.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Tiroler Landesordnung, 1989, Art. 7 (2)

<sup>2</sup> Tiroler Wohnbauförderungsgesetz, 1991, §11 (2).

<sup>3</sup> Quelle: Erhebung zu Wohnkosten 2012, Oesterreichische Nationalbank. Beer/Wagner (2012) sowie für die Einkommen „Armut und soziale Eingliederung in Tirol Ergebnisse aus EU-SILC 2013 bis EU-SILC 2015“, S. 10. [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Armut\\_und\\_soziale\\_Eingliederung\\_2017.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Armut_und_soziale_Eingliederung_2017.pdf)

<sup>4</sup> Quelle: ImmoScout24 (2020)

Der durchschnittliche Tiroler Haushalt benötigt heute mehr als ein Drittel seines Einkommens um seine Wohnkosten zu decken und der Kauf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses (524.000 Euro und damit doppelt so viel wie im österreichischen Durchschnitt) würde den durchschnittlichen Tiroler 24 Jahresnettoeinkommen (derzeit rund 22.000 Euro) kosten. Die dafür nötige Sparleistung (das gesamte 45-jährige Erwerbsleben lang 2/3 des Einkommens, da auch Zinsen zu zahlen sind) ist schlicht nicht machbar und genau das erleben viele Tiroler – dass das Traumhaus genau das bleibt: Ein unerfüllbarer Traum.

Der Tiroler Landesregierung und vielen anderen Entscheidungsträgern kann guter Wille nicht abgesprochen werden, doch trotzdem steigen die Immobilienpreise und Mieten seit Jahrzehnten schneller als die Einkommen. Von 2010 bis 2020 stiegen die Einkommen in Tirol im Schnitt insgesamt um 25%, allerdings betrug die Inflation/Geldentwertung in diesem Zeitraum 18%, sodass die Realeinkommen grademal um 7% bzw. um rund 0,7% pro Jahr stiegen.<sup>5</sup> Gleichzeitig stiegen aber die Immobilienpreise um 76% und die Mieten um 42%.<sup>6</sup> Die Mieten und v.a. die Immobilienpreise „galoppieren“ den Tirolern davon, was junge Familien am Härtesten trifft, die versuchen, sich eigene vier Wände zu erarbeiten. Die COVID-19-Pandemie, die uns seit März 2020 im Griff hält, hat die Lage nochmals deutlich verschärft: 2020 stiegen die Immobilienpreise in Österreich im Schnitt um 9,5% und damit mehr als vier Mal so stark wie die Löhne und Gehälter!<sup>7</sup> Bei Einfamilienhäusern war der Preisanstieg im letzten Jahr sogar 12,1%, und in Innsbruck schockierende 14%.<sup>8</sup> Während die Bautätigkeit um rund 8% sank (und der Baubewilligungen um 18%), stieg der Wunsch nach eigenen bzw. größeren vier Wänden, da mit *home office* und *home schooling* deutlich mehr Zeit zu Hause verbracht wurde als bisher. Wiederum empfinden Tiroler die Lage oft drängender als andere, da aufgrund der hohen Kosten und der relativen Knappheit an Baugrund die durchschnittliche Wohnfläche der Tiroler unter dem österreichischen Schnitt liegt und pro Haushalt rund ¼ geringer ist als im Burgenland.

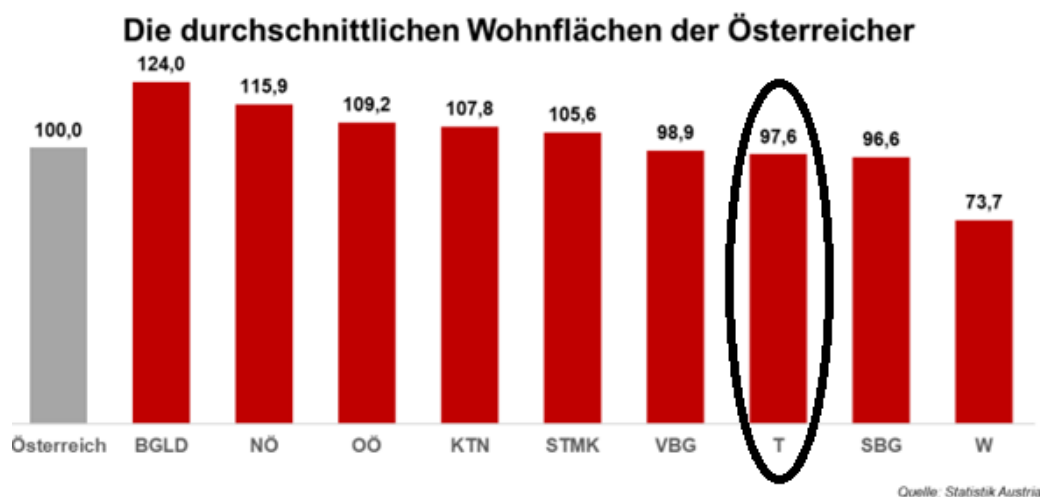


Abbildung 1: Wohnungsgrößen in Österreich. Quelle: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20201023\\_OTS0025/so-wohnt-oesterreich-burgenlaender-fuehren-bei-wohnflaeche-anhang](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20201023_OTS0025/so-wohnt-oesterreich-burgenlaender-fuehren-bei-wohnflaeche-anhang)

<sup>5</sup> Quellen: Statistik Austria, siehe <http://wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf> für die Inflation.

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-schnell-immobilienpreise-noch-schneller/>

<sup>7</sup> Quelle: „Immobilien Aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB, Q4/20“, S. 4.

<sup>8</sup> Quelle: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20210119\\_OTS0032/bis-zu-17-prozent-teurer-immobilienpreise-in-staedten-klettern-auch-im-corona-jahr-kraeftig](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20210119_OTS0032/bis-zu-17-prozent-teurer-immobilienpreise-in-staedten-klettern-auch-im-corona-jahr-kraeftig)

Der Befund ist daher klar und wird auch von niemandem bestritten: Wohnen ist in Tirol, v.a. in den Ballungsräumen, deutlich zu teuer. Die Hauptursachen dafür sind

(1) die Nullzinspolitik der Zentralbanken, die Kredite günstig machen und die Immobilienpreise weltweit nach oben treiben,<sup>9</sup>

(2) die hohe Attraktivität und Lebensqualität Tirols und die

(3) relative Knappheit von Wohnraum und Boden.

An (1) können wir in Tirol nichts ändern und an (2) wollen und sollen wir nichts ändern. Bleibt also (3): Es gilt das Angebot an Boden und Wohnraum deutlich auszuweiten, da sich die hohe Nachfrage aufgrund von (1) und (2) kaum reduzieren lässt. Diese Studie zeigt dafür Wege auf – umsetzen müssen sie die Landesregierung sowie BürgermeisterInnen und BauunternehmerInnen. Denn es braucht engagierte UnternehmerInnen und die Änderung von Rahmenbedingungen, um Bauland und Wohnraum in Tirol tatsächlich wieder leistbar zu machen. Möglich ist es! Doch dazu müssen gleiche und faire Wettbewerbsbedingungen für alle herrschen, nicht Privilegien für die einen und Stolpersteine für die anderen.

Leistbarer Wohnraum ist in Tirol eine besonders vielschichtige Herausforderung, da sich hier auf relativ engem Raum sowohl Ballungsräume mit starkem Zuzug, als auch Abwanderungsregionen mit schrumpfender Bevölkerung finden. Als besondere Faktoren kommen noch das große Studierendensegment in Innsbruck sowie sehr kaufkraftstarke Käufersegmente aus dem Ausland (v.a. Südtirol und Deutschland) hinzu, die gerade in Regionen mit Spitzenpreisen dafür sorgen, dass auch sehr teure Immobilien einen Abnehmer finden.

Tirol steht mit der Herausforderung steigender Immobilienpreise natürlich nicht alleine da – so stiegen die Immobilienpreise in der westlichen Welt seit 2012 im Schnitt um 5% pro Jahr und damit von 2012-2020 insgesamt um knapp 50%.<sup>10</sup> Einzig in Krisenländern wie Italien, Spanien und Zypern sanken die Preise im Schnitt etwas. In Österreich ist der Preisanstieg bei Immobilien mit 5,8% pro Jahr deutlich über dem europäischen Durchschnitt, sodass die Preise von 2010 bis 2020 um insgesamt 76% stiegen (siehe Abbildung 2 auf der nächsten Seite für einen Vergleich der EU-Länder). Und Tirol? Hier stiegen die Preise nochmal etwas schneller als weltweit und im Durchschnitt Österreichs.<sup>11</sup> Dass es auch anders geht, sieht man z.B. an Südtirol, wo trotz ähnlicher Rahmenbedingungen die Preise in den letzten 10 Jahren weitgehend stabil blieben.

So wie die Herausforderungen vielfältig sind, gibt es auch nicht ein Allheilmittel, sondern es braucht ein Bündel von Maßnahmen, die gemeinsam dazu beitragen können, dass Wohnen für Tiroler und Tirolerinnen leistbar bleibt bzw. wird. In diesem Maßnahmenbündel muss

---

<sup>9</sup> während der Leitzins lange zwischen 4 und 6% lag und meine Eltern in den 1980 Jahren noch 11% für ihren Kredit zahlten, ist der Leitzins seit 2015 negativ und der durchschnittliche Wohnkreditzins in Österreich ist 2020 auf 1,28% gesunken. Quelle: „Immobilien Aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB, Q4/20“, S. 8.

<sup>10</sup> Quelle in „The Economist“: <https://www.economist.com/finance-and-economics/2020/09/30/why-despite-the-coronavirus-pandemic-house-prices-continue-to-rise>

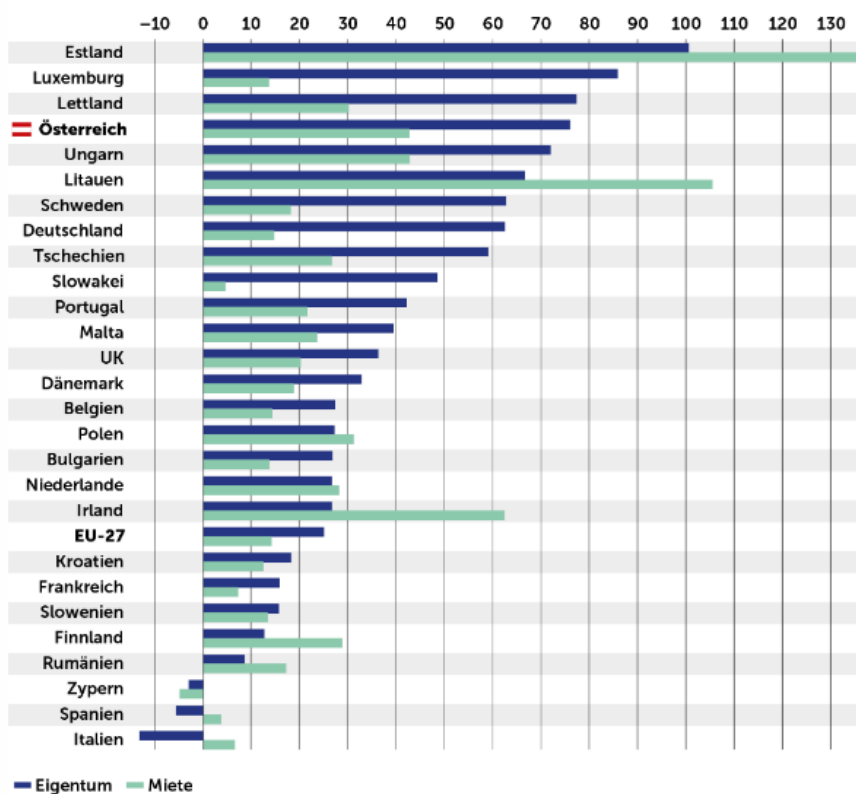
<sup>11</sup> Quelle: Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer (Immobilien- und Vermögenstreuhänder) 2010 und 2019.

unterschieden werden zwischen Maßnahmen für die Ballungs- und andere attraktive Hochpreisräume (bspw. Innsbruck, Bezirkshauptstädte, Seefeld) auf der einen Seite und Seitentälern, Dörfern und ländlichen Regionen, die eher mit Abwanderung zu kämpfen haben, auf der anderen Seite. Dabei können die Lösungswege ineinandergreifen, denn ein sehr wertvoller Beitrag zur Lösung der hohen Preise in den Ballungsräumen wäre es, wenn die Menschen verstärkt in Dörfer ziehen bzw. gerne in diesen bleiben würden. Damit ist die Attraktivierung des ländlichen Raumes letztlich ebenso wichtig wie die Aktivierung von Bauland und die Vermeidung von Leerständen, sowie die Nachverdichtung in Ballungsräumen, weil ersteres auch Druck von den Ballungsräumen nimmt.

Dadurch, dass Wohnen in Tirol besonders teuer ist, bleibt weniger verfügbares Einkommen für andere Lebensbereiche. Gelingt es, Wohnraum günstiger zu machen, so stärkt das die allgemeine Kaufkraft, was jedem Einzelnen und der gesamten Wirtschaft zugutekommt. Wir werden in dieser Studie sehen, dass leistbares Wohnen auch in Tirol möglich ist. Das Land kann dafür Rahmenbedingungen schaffen bzw. verändern, und engagierte Unternehmer können wertvolle Beiträge leisten, wie es im Oberland bspw. bereits der Bauträger HADOC tut (eine Genossenschaft mit Sitz in Telfs, deren Ziel es ist, leistbaren Wohnraum zu schaffen).

### Österreichs Eigentumspreise stark gestiegen

– Die Veränderung in Eigentums- und Mietpreisen in Europa zwischen 2010 und Q2 2020, in Prozent



Quelle: Eurostat



Abbildung 2: Immobilienpreisänderungen der EU und Österreich 2010-2020.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-schnell-immobilienpreise-noch-schneller/>

## **2. Maßnahmen in Innsbruck, den städtischen Ballungsräumen und Tourismus-Hotspots, wo Bauland knapp und die Preise sehr hoch sind**

Stark steigende Preise haben letztlich immer einen Hauptgrund, nämlich, dass die Nachfrage deutlich höher ist als das Angebot. Nur wenn Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht sind, sind auch Preise stabil. Dieses grundlegendste aller ökonomischen Gesetze lässt sich nicht aushebeln. Daher werden wir nur stabile oder sogar niedrigere Immobilienpreise sehen, wenn entweder das Angebot an Wohnraum deutlich ausgeweitet oder die Nachfrage deutlich reduziert wird. Dabei haben Entscheidungsträger, insbesondere Politiker, deutlich mehr Möglichkeiten auf der Angebots- als auf der Nachfrageseite. Denn während sich die hohe Nachfrage nach Immobilien und Bauland in Tirol kaum reduzieren lässt, hat die Politik vielfältige Möglichkeiten, die Schaffung von neuem Wohnraum und die Mobilisierung von Bauland zu fördern. Preise lassen sich nur nachhaltig senken, wenn das Angebot an Wohnraum größer ist als die Nachfrage. Da die Nachfrage nicht schnell zu senken ist, fokussiere ich auf Maßnahmen, die das Angebot an Wohnraum und Bauland erhöhen. Trotzdem betrachten wir zuerst kurz die wenigen Möglichkeiten, die Nachfrage zu senken.

### ***2.1. Hohe Nachfrage: Möglichkeiten zur Reduktion***

Tirol ist eine sehr attraktive Region mit einem Nettozuzug an Bevölkerung (mehr Zuwanderung als Abwanderung). Dies liegt neben der Natur und den touristischen Möglichkeiten auch an der Studentenstadt Innsbruck, zieht diese doch Jahr für Jahr Tausende junge Menschen an, von denen viele dann auf Dauer in Tirol bleiben. Dies ist gut, denn diese jungen Menschen bringen neue Ideen, Diversität und Dynamik ins Land. Sie sind aber – ebenso wie Touristen, und hier v.a. jene die sich einen Ferienwohnsitz kaufen – preistreibend, da sie Wohnraum brauchen und sich das bei begrenztem Angebot in höheren Preisen niederschlägt.

Theoretisch ließe sich die hohe Nachfrage durch ein Zuzugsverbot reduzieren – oder dadurch, Tirol unattraktiver zu machen. Ein Zuzugsverbot widerspricht aber der Niederlassungsfreiheit Österreichs und der EU (und dem Geist einer offenen Gesellschaft), und Tirol unattraktiver zu machen, kann nicht im Interesse der Politik und der hier lebenden Bevölkerung sein. Die Lösung muss daher eher in einer Ausweitung des Angebots von Wohnraum gesucht werden. Eine Maßnahme, wie der kürzlich erfolgte Ankauf bestehender Wohnungen durch die Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) und deren Weiterverkauf zu günstigen Preisen ist dabei aber nicht zielführend, denn dadurch ändert sich an Angebot und Nachfrage in der Stadt netto nichts.<sup>13</sup>

Ein paar Stellschrauben gibt es aber auch nachfrageseitig zur Steuerung des Zuzugs:

- Eine Pflicht zum Hauptwohnsitz; wobei man Schlupflöcher ernsthaft und konsequent schließt. Absurditäten wie „*Chaletdörfer durch die Hintertür*“, durch die Errichtung von angeblichen „Mobile Homes“ auf Campingplätzen, wie kürzlich von der Tiroler Tageszeitung berichtet (siehe TT am 28.11.2020, S. 24), sind jedenfalls der falsche

---

<sup>13</sup> siehe <https://www.tt.com/artikel/17227413/leistbares-wohnen-statt-spekulation-innsbruck-erwirbt-wohnungen>



Weg, da diese preistreibend wirken und nicht eine zusätzliche Wohnung für die Bevölkerung in Tirol bringen. Wenn solche Projekte auch noch als Investorenmodell angepriesen werden, ist dies nochmal mehr abzulehnen.

- Indem man dörfliche Lebensräume und Ortskerne attraktiv hält und dort Gastronomie, Jobs, Kinderbetreuung, Schulen und Breitband-Internet bereitstellt (u.a. für *home office*), nimmt man viel Druck von den städtischen Ballungsräumen. Die COVID-19-Krise 2020 hat den eigenen vier Wänden und dem Wert, „grünes Umland“ zu haben, neue Aktualität und Attraktivität verliehen. Mit überschaubaren Mitteln können Gemeinden und das Land hier Wichtiges bewirken, z.B. die Öffi-Anbindung und Taktfrequenz ausbauen, Breitband-Internet anbieten und bspw. Gastwirten in Gemeindegebäuden sehr günstige Mietkonditionen anbieten.
- Dem Land fällt dabei auch die Rolle zu, einige Gemeinden finanziell zu unterstützen, denn für diese ist die Bereitstellung der nötigen Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Altersheime) oft schwierig. Eine sehr gute und „elegante“ Finanzierungsmöglichkeit der Gemeinden ist es dabei, Freiland anzukaufen (ev. unterstützt durch den Tiroler Bodenfonds) und dann unter Auflagen bebauen zu lassen (von Privaten, aber auch Bauträgern) und die neuen Wohneinheiten dann v.a. an Gemeindebürger zu vergeben. Hier gibt es in Tirol schon einige Erfolgsbeispiele, etwa Fließ, Telfs, den Grinzener Bonus, oder Mieming, das für Gemeindebürger Baugrund um 120€/m<sup>2</sup> bereitstellt.

## **2.2 Möglichkeiten zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum**

Bei steigender Einwohnerzahl und dem verständlichen Wunsch der Menschen nach schönen und geräumigen Wohnungen und Häusern bedarf es einer Ausweitung des Angebots an Baugrundstücken und Wohnraum. Dies bedeutet nicht unbedingt die Umwidmung von Freiland (denn es gibt genug gewidmetes und unbebautes Bauland) oder viele Neubauten „auf der grünen Wiese“ (denn durch Nachverdichtung, Aufstocken, die Sanierung bestehender Immobilien und die Vermeidung von Leerständen lässt sich viel zusätzlicher Wohnraum schaffen), aber es bedarf der richtigen Anreize, Rahmenbedingungen und Möglichkeiten, damit die Städte, Gemeinden, Bauträger und Private die nötigen Veränderungen und Bauten umsetzen können.

Tatsächlich haben Politik und Wirtschaftstreibende auf der Angebotsseite deutlich mehr Hebel und Gestaltungsmöglichkeiten, als auf der Nachfrageseite. Die wesentlichsten Möglichkeiten, das Angebot an Wohnraum auszuweiten bestehen in

- Neubauten auf bereits gewidmetem Bauland
- Nachverdichten, Aufstocken und Baulücken schließen
- Tiefer setzen des Erdgeschosses um bei gegebener maximaler Bauhöhe mehr Wohnraum schaffen zu können (siehe bspw. Salamander-Haus in Innsbruck)
- Leerstände reduzieren
- Umwidmung bzw. Nutzung zu Wohnzwecken von bestehenden Gebäuden die vorher anders genutzt wurden (bspw. Gewerbegebäude, Hotels und Pensionen)
- Umwidmen von Freiland in Bauland und dann dessen zügige Bebauung

Schauen wir uns etwa Innsbruck an, so wurde neuer Wohnraum in den letzten Jahren v.a. durch drei Maßnahmen geschaffen: Verdichtung, geänderte Nutzung (geänderte Widmung) und Baulandreservenutzung. Von 2002 bis 2012 erfolgten 73% der gesamten Wohnbautätigkeit (öffentlich und privat) durch geänderte Nutzung und Verdichtung des Bestands (Verdichtung 52%, Umnutzung 21%). Die Mobilisierung von Baulandreserven umfasste einen weiteren großen Anteil von etwa 23%, und nur 4% betraf Neuwidmungen. Auch aktuell und bei steigender Bevölkerungszahl besteht in Innsbruck noch großes Entwicklungspotenzial durch Umnutzung (bspw. gibt es einen Überhang an Gewerbeimmobilien, die umgewidmet werden könnten) und Verdichtung (die laufend passiert und weiter forciert werden sollte). Die Stadt hat aktuell noch über 70 ha für Wohnen geeignetes, unbebautes Bauland (Baulandreserve) und ein großes Verdichtungspotenzial im bereits gebauten Siedlungsraum.<sup>14</sup>

Neben dem Volumen an neugeschaffenem Wohnraum geht es aber auch um dessen Preis. Hier gilt es, die Baukosten pro geschaffenem m<sup>2</sup> Wohnfläche niedrig zu halten – und das bei hohen Qualitäts- und Energieeffizienzstandards, auf die nicht verzichtet werden sollte. In den letzten Jahren sahen wir einen kontinuierlichen Anstieg der Baukosten und im Vergleich zu Ostösterreich sind die Baukosten in Tirol deutlich höher, wobei sich die Differenz auf bis zu 50% beläuft.<sup>15</sup> Dies liegt nicht an höheren Löhnen der Bauarbeiter, sondern v.a. an kleineren Projekten (die pro m<sup>2</sup> mehr kosten), teureren Materialien und wohl auch an hohen Gewinnspannen mancher Bauträger. Die beiden letztgenannten Faktoren sind dabei getrieben von weniger Wettbewerb in Tirol als im Osten Österreichs. Hier könnte „Konkurrenz von außen“ frischen Wind und auch Kostensenkungen bringen. Dazu brauchen diese aber v.a. eines: Zugang zu Grundstücken bzw. Bauland. Mehr Transparenz bei Grundverkäufen und verpflichtende öffentliche Ausschreibungen sind die entscheidenden Schlüssel um Wettbewerb zu fördern und damit Kosten zu senken.

Obwohl Tirol mit nur 12% seiner Gesamtfläche tatsächlich weniger nutzbare Flächen hat als die meisten anderen Bundesländer, gibt es durchaus genügend Baulandreserven in praktisch allen Gemeinden: Derzeit sind es in Summe 36 Millionen m<sup>2</sup> gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland; das sind im Schnitt 130.000 m<sup>2</sup> pro Gemeinde – genug, um in jeder Gemeinde 250 Einfamilienhäuser auf je rund 500 m<sup>2</sup> Grund zu errichten.<sup>16</sup> Das Problem ist nicht der Mangel an Bauland, sondern dessen Mobilisierung, da viele Eigentümer dieses lieber als Reserve oder Kapitalanlage behalten, anstatt es selbst zu bebauen oder zu verkaufen. Damit kommen wir zu einem Kernpunkt, nämlich Bauland.

### **2.2.1. Bauland: Mobilisierung und Widmung**

Während große Einigkeit herrscht, dass das Horten von Bauland und die Spekulation damit eingebremst werden sollen, herrscht über geeignete Maßnahmen keine Einigkeit. Ich fürchte, dass eine (immer wieder geforderte<sup>17</sup>) Rückwidmung von Bauland, das z.B. nach 10 Jahren noch unbebaut ist, vermutlich eher zu Umgehungen (Schenkung an Familienangehörige;

<sup>14</sup> vgl. Stadt Innsbruck, Referat Raumplanung und Stadtentwicklung (2019): Basisinformationsbericht zum ÖROKO 2.0 (2. Entwurf), Kapitel D Siedlung und Raum.

<sup>15</sup> Quelle: <https://www.derstandard.at/story/1371170843927/grosse-regionale-unterschiede-bei-wohnbaukosten>

<sup>16</sup> Baulandreserven je Gemeinde abrufbar auf <https://listefritz.at/baulandreserven-tirol/>.

<sup>17</sup> so bspw. kürzlich vom grünen Landtagsabgeordneten Michael Mingler, sowie von WK-Präsident Christoph Walser.

minimale Bebauung mit „Gartenhäuschen“, etc.) führen würde. Wesentlich zielführender fände ich zur Mobilisierung eine Abgabe für ungenutztes Bauland, das z.B. 5 Jahre nach der Widmung noch unbebaut ist. Dass so eine Abgabe machbar ist, zeigen das Burgenland und Salzburg, wo es solche Abgaben bereits gibt. Im Burgenland fällt die Gebühr schon nach dem 3. Jahr nach der Widmung an und beträgt je nach Größe zwischen 0,5% (unter 800 m<sup>2</sup>) bis zu 2,5% (über 1.600 m<sup>2</sup>) des Grundstückswerts pro Jahr. Für ein 2000-m<sup>2</sup>-Grundstück in Tirol ergäbe sich bei einem Grundstückspreis von 600 Euro/m<sup>2</sup> damit eine Abgabe von 30.000 Euro pro Jahr – definitiv ein starker Anreiz zu bauen anstatt zu horten. Nachahmenswert ist an der burgenländischen Regelung auch, dass pro Kind und Enkelkind je ein Baugrundstück „im ortsüblichen Ausmaß“ gebührenfrei gehalten werden kann.<sup>18</sup>

In Salzburg wird eine entsprechende Abgabe in §77b Salzburger Raumordnungsgesetz geregelt und dort als „Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag“ bezeichnet, der den Gemeinden zu Gute kommt.<sup>19</sup> Die Abgabe ist wiederum nach Flächengröße gestaffelt und fällt ab dem 5. Jahr nach der Widmung in Bauland an und ist in den Städten knapp doppelt so hoch wie am Land. In Salzburg-Stadt beträgt sie bspw. rund 2 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr. Ich halte derartige Abgaben für wesentlich effektiver (da schwieriger zu umgehen) als bspw. eine Drohung mit Rückwidmung. Eine derartige Abgabe liegt in der Landeskompetenz, d.h. wenn der Tiroler Landtag und die Regierung so etwas ernsthaft angehen wollen, lässt es sich relativ zügig umsetzen.

Eine sehr effektive Maßnahme zur Baulandmobilisierung wäre es, die Besteuerung von Bauland zu vereinheitlichen, denn viel gewidmetes Bauland wird derzeit von Landwirten gehalten, die bei der Grundsteuer stark bevorzugt werden. Nicht-Landwirte zahlen oft mehr als das Tausendfache (!) an Grundsteuer als ein Landwirt für dieselbe Fläche (gewidmetes Bauland) zu bezahlen hat. Eine Gleichstellung wäre für die Politik eine Gelegenheit, eine seit Jahrzehnten wachsende Schieflage zu korrigieren und damit viele Landwirte zu motivieren, gewidmetes Bauland auch zu bebauen oder zu verkaufen. Es ist viel fairer, die Grundsteuer einheitlich danach zu bemessen, wie ein Grund gewidmet ist und welchen Wert er hat. Daher sollten in Zukunft auch Landwirte für als Bauland gewidmete Grundstücke die Grundsteuer B bezahlen. Dies würde dem „Horten“ von Bauland einen Riegel vorschieben, bei der Mobilisierung von Bauland helfen und eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung der Bürger beenden.

Anstatt einer Abgabe schreibt das neue Tiroler Raumordnungsgesetz den Gemeinden künftig ein Mindestausmaß an Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau vor. So eine Maßnahme ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch müsste sie präzise sein – was sie aber nicht ist. Wie viel dieses Mindestausmaß konkret sein soll, also eine Größenordnung, wird nämlich nicht festgelegt. Hier wäre es sinnvoll, eine Zielgröße (z.B. 10 oder 20 Prozent) der Baulandreserven einer Gemeinde als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau auszuweisen. Existieren solche Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, so wäre es wichtig, diesen nicht nur den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) zugänglich zu machen, sondern auch hier Wettbewerb zuzulassen. Eine verpflichtende öffentliche

---

<sup>18</sup> geregelt ist dies im Burgenländischen Raumordnungsgesetz §24a.

<sup>19</sup> Quelle: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615>

Ausschreibung bei Projekten würde hier für Transparenz und Fairness sorgen. Wie weiter unten noch ausgeführt wird, sind GBV nicht immer die kostensparendste oder effizienteste Art, leistbaren Wohnraum zu schaffen (Details dazu siehe Kapitel 4.4). Wie das Beispiel HADOC eGen (siehe graue Box unten) zeigt, können gewerbliche Bauträger bei entsprechendem Willen günstig und zum Wohl der Wohnungssuchenden Projekte nach den Vorgaben der Wohnbauförderung umsetzen. Besonders lobenswert finde ich dabei, dass HADOC zu 100% Eigentumswohnungen baut, während GBVs seit einigen Jahren fast nur noch Mietwohnungen bauen. Niemand ist aber ein besserer Verwalter und kümmert sich besser um seine Immobilie, als ein Eigentümer; und nichts ist besser als Pensionsvorsorge und zum Vermögensaufbau, als eine eigene Immobilie zu haben. Ich plädiere daher nachdrücklich dafür, dass Gemeinden und anderen Grundeigentümern (z.B. auch dem Tiroler Bodenfonds) offen steht, mit gewerblichen Bauunternehmen Verträge zu schließen, wenn diese mit dem Ziel, leistbares Wohnen zu fördern, Projekte umsetzen. Um Transparenz und Fairness zu gewährleisten, plädiere ich hier für eine verpflichtende öffentliche Ausschreibung bei Wohnprojekten der Gemeinden.

#### **Leistbares Bauen ist möglich – auch in Tirol! Beispiel HADOC eGen**

Dass günstigeres Bauen und ehrlicher Einsatz für leistbares Wohnen in Eigentum auch in Tirol möglich ist, zeigt der Bauträger HADOC eGen im Oberland. Das Motto der Firma lautet „*Während alle von leistbarem Wohnen in Tirol reden, machen wir es einfach wahr!*“, und dies stimmt tatsächlich. Die genossenschaftlich organisierte Firma setzt seit 2015 Projekte mit je 8 bis 17 Wohneinheiten um,<sup>20</sup> die alle verkauft werden, um allen Bewohnern Eigentum zu ermöglichen – mit all den verbundenen Vorteilen, wie Stolz und „aufeinander schauen“ in der Wohngemeinschaft.

Die Philosophie und Richtschnur der Firma lautet „*Junge Familien, Singles, Alleinerziehende oder älteren Menschen, welche die Voraussetzungen zum Erhalt einer Wohnbauförderung nach den Richtlinien des Landes Tirol erfüllen, sollen die Möglichkeit haben, im außerstädtischen Tiroler Raum eine hochwertige Eigentumswohnung zu erschwinglichen Preisen zu erwerben.*“<sup>21</sup> Dieser Philosophie wird konsequent gefolgt. Dabei ist HADOC kein Wohltätigkeitsverein: Die Firma muss Marktpreise zahlen (für Grundstücke, Arbeiten, Materialien) und will mit Gewinn wirtschaften (angestrebt und bisher auch erreicht werden rund 6% Bauträrgewinn). Es gelingt ihr durch konsequentes Vermeiden unnötiger Nebenkosten und durch eine effiziente, hochqualitative Bauweise um rund 3.000€/m<sup>2</sup> zu verkaufen. Analog zum VW-Konzern, der auf derselben Plattform günstige (aber gute) Skoda sowie teurere VWs baut, will HADOC ein Skoda der Baubranche sein. Basierend auf dieser Idee erfolgt die planerische Herangehensweise für HADOC-Projekte. Kernpunkte sind:

- Verzicht auf aufwendige und teure Architektur zu Gunsten einer intelligenten und sinnvollen Planung
- einheitliche Maße, kurze Versorgungsleitungswege
- qualitativ hochwertige, vernünftige Ausstattung mit 100% Qualitätsanspruch

<sup>20</sup> abgeschlossen sind Projekte in Prutz, Urgen und Fließ und aktuell werden Projekte in Fendels, Schönwies, Wenns und Telfs gebaut.

<sup>21</sup> siehe <https://hadoc.tirol/unsere-philosophie>

- modulare Bauweise (unter minimalem Aufwand kann aus einer 3-Zimmer eine 4-Zimmer-Wohnung entstehen)
- Einhaltung aller erforderlichen Normen und Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Herstellung der Förderfähigkeit, denn Anleger sind vom Kauf explizit ausgenommen; alle Wohnungen sind für Eigentümer die darin wohnen wollen.

Durch diese Prinzipien und Bauweise sind die Baukosten deutlich niedriger als bei den meisten Mitbewerbern und die Betriebskosten sind mit 1 bis 1,25 Euro/m<sup>2</sup> sehr niedrig (für eine 90 m<sup>2</sup>-Wohnung hat man nur rund 100 Euro monatliche Betriebskosten), was den Eigentümern für den Rest ihres Lebens sehr viel Geld spart!

Wie wird's konkret gemacht? HADOC erwirbt Baugrund zu Marktpreisen (hat also hier keinen Vorteil gegenüber anderen, wie ihn z.B. Gemeinnützige immer wieder haben) und baut dann nach den oben genannten Prinzipien. Dabei wird auf Nachhaltigkeit gesetzt: Jede Anlage hat eine Photovoltaik-Anlage und jede einzelne Wohnung eine eigene Luft-Wärme-Tauschanlage, denn damit kann jeder Eigentümer seine Heizungsanlage selbst steuern und dadurch individuell über den eigenen Energieaufwand entscheiden. Dadurch werden auch gemeinschaftliche Kosten zwischen den einzelnen Eigentümern der Wohnungsgemeinschaft gering gehalten und diese enthalten nur mehr „Unvermeidliches“, wie Grundsteuer, Allgemeinstrom und Gebäudeversicherung.

HADOC spart – um die Gesamtkosten für die Käufer so niedrig wie möglich zu halten – auch bei den Nebenkosten wie Anwalts- und Notargebühren: Der Kaufvertrag ist ebenso standardisiert wie die notarielle Abwicklung (die für alle Wohnungen gleichzeitig erfolgt und daher deutlich günstiger ist) und der Makler (bisher immer Raiffeisen Immobilien) wird einmal pauschal bezahlt. Diese Kosten (für Kaufvertrag, Notar und Makler) werden bereits in den Kaufpreis eingerechnet, so dass der Käufer keine „bösen Überraschungen“ erlebt, sondern wirklich das zahlt, was besprochen wurde. Schließlich spart HADOC v.a. an sich selbst: Die Genossenschaft hat keinen einzigen Angestellten und keinen Geschäftsführer (nur einen Vorstand) und durch die genossenschaftliche Struktur spart HADOC nochmals bei Gebühren (da die genossenschaftliche Revision billiger ist als die Prüfung).

Weil das ganze Projekt über eine Bank (bisher stets die Raiffeisenbank Telfs-Mieming und Raiffeisen Landesbank Tirol AG) durchfinanziert wird, wird kein (teurer) Treuhänder benötigt, wie das bei anderen Bauträgern meist der Fall ist (dort Zahlung nach Baufortschritt mit allen verbundenen Streitereien und Friktionen). Die Wohnungen werden mit einem Abschlussgutachten auf tatsächliche Fertigstellung im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes geprüft und dann an die Käufer übergeben.

Noch ein kurzer Zusatz: HADOC achtet beim Verkauf der Wohnungen bewusst darauf, eine „bunte“ Wohngemeinschaft mit unterschiedlichen Altersgruppen, sozialen Schichten und Herkünften zu schaffen, was einer Ghettoisierung vorbeugt und zu vielfältigen positiven Interaktionen führt. Ein Beleg für den Erfolg des Modells ist, dass bisher noch kein einziger der Eigentümer seine Wohnung weiterverkauft hat, sondern alle noch darin wohnen.

Weiters werden Verträge praktisch ausschließlich an lokale Handwerker vergeben, was die lokale Wirtschaft stärkt und für die Eigentümer den Vorteil hat, dass bei ev. Problemen die Gewährleistung und Nachbetreuung sichergestellt ist.

Wenn sich der Leser nun fragt: „Wo ist der Haken?“ Soweit für mich als Studienautor erkennbar ist, gibt es keinen! Hier haben sich zwei engagierte Unternehmer (Andreas Wolf

von Raiffeisen und der Baumeister Karlheinz Gigele) zusammengetan, weil sie wirklich Gutes bewirken wollen – und das gelingt. Ich habe HADOC hier bewusst so viel Platz eingeräumt und so viele Details genannt, weil ich durchaus auf Vorbildwirkung und Nachahmer hoffe, denn was HADOC schafft, können auch andere in anderen Regionen Tirol schaffen.

### **2.2.2. Möglichkeiten zur Senkung der Bau- und Baunebenkosten**

Das Erfolgsbeispiel HADOC zeigt einige Möglichkeiten, wie leistbares Wohnen quer durch Tirol möglich gemacht werden kann. Zu nennen sind hier

- Minimierung der Betriebskosten durch Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und gute Isolierung.
- Einhaltung der Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Herstellung der Förderfähigkeit.
- Modulares Bauen mit der Planung kurzer Versorgungsleitungswege kann Baukosten um einige Prozent senken.
- Einsparungen bei den Nebenkosten: Die Nebenkosten für Makler (3,6% = 3% plus 20% USt), Vertragserrichtung und Notare betragen oft 6% des Kaufpreises einer Immobilie. Während sich die Steuern (Grunderwerbsteuer von 3,5% und Eintragungsgebühr ins Grundbuch von 1,1% sowie 1,2% für Pfandrechtseintragung) nicht vermeiden lassen (Bundesabgaben), lassen sich oben genannte Nebenkosten deutlich senken: politischer und medialer Druck, sowie das Beharren jedes Einzelnen auf niedrige Makler- und Vertragserrichtungskosten kann hier einiges bewirken. So sollte es möglich sein, Maklergebühren auf rund 1,5% zu halbieren, und Notariats- und Vertragserrichtungskosten deutlich zu senken – anstatt 6% wären die Nebenkosten dadurch auf rund 2,5% des Kaufpreises zu senken.

Weitere Möglichkeiten zur Senkung der m<sup>2</sup>-Preise wären insbesondere:

- höhere Baudichten, da dann der (preistreibende) Baulandpreis je m<sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche niedriger liegt. Dies gilt natürlich nicht an Dorfrändern (wo man keine hohen Baudichten will), sondern v.a. in städtischen Ballungsräumen und in Ortskernen, wo mehrgeschossige Bauten dominieren. Gerade in solchen Ballungsräumen sind auch die Baulandpreise am höchsten, sodass mit höheren Baudichten die letztlichen Wohnflächenpreise gesenkt werden könnten. Gerade in Ortskernen kann hier eine „wandlungsfähige Erdgeschosszone“ für Gastronomie und Geschäfte sinnvoll sein und für die gewünschte Belebung und Begegnungsräume sorgen. Zur Ortskernrevitalisierung könnte das Land mit steuerlichen Anreizen beitragen.
- Aufstockung auf großflächigen Gebäuden wie Supermärkten: Supermärkte sind oft nur eingeschossig und belegen neben den Geschäftsflächen auch noch große Flächen für Parkplätze. Da diese Geschäfte nicht selten in durchaus attraktiven Lagen mit sehr guter Verkehrsanbindung liegen könnten die Flächen (ebenso bei Tankstellen, für die ähnliches gilt) wesentlich besser genutzt werden, indem auf die Supermärkte zuerst in E+1 und E+2 Parkplätze und darüber Wohnungen gebaut werden. Ein aktuelles Beispiel für flächensparende Bodennutzung wird gerade auf einer ÖBB-Fläche in

Schwaz Urban errichtet, wo bisher 120 Schotter-Parkplätze waren und die Eglo Immobilien GmbH nun auf derselben Fläche 340 überdachte Parkplätze, Gastronomie, Geschäftsflächen und 100 Wohnungen errichtet.

- Immer wieder genannt und m.E. sehr sinnvoll wäre es, die Anzahl der geforderten Stellplätze zu reduzieren. Gerade im städtischen Raum haben v.a. junge Menschen andere Mobilitätsvorstellungen als frühere Generationen: Viele machen nicht einmal den Führerschein und streben auch nicht an, ein Auto zu besitzen. Mit Fahrrad, Roller und Öffis (sowie car-sharing und Mietauto für Reisen) kommen sie gut zurecht und brauchen dementsprechend auch keinen Stellplatz. Sollte es beim autonomen Fahren bald große Fortschritte geben, so könnte der KFZ-Besitz bald eher die Ausnahme als die Regel sein.
- Wo immer möglich, sollten Bauverfahren beschleunigt und/oder vereinfacht werden (Verfahrenskonzentration), denn auch das senkt Kosten und sorgt dafür, dass Bauten früher fertiggestellt und Wohnraum dadurch schneller geschaffen wird.

Im Bereich der Baulandgewinnung und Baulandmobilisierung, die immer wieder der entscheidende Hemmschuh ist, der Neubauten verhindert, scheinen mir folgende Maßnahmen besonders zielführend:

- Gemeinden sollen noch viel mehr als bisher die Vertragsraumordnung (§33 TROG) nutzen um sicherzustellen, dass bei Neuwidmungen ein großer Teil (bspw. 50%) der neugewidmeten Fläche für geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt wird. Die effektivste Maßnahme ist dabei, dass diese Flächen von der Gemeinde angekauft und verwaltet werden (bzw. wenn die Gemeinde das wünscht, vom Tiroler Bodenfonds, der darin jahrzehntelange Erfahrung hat). Wenn kritisiert wird, dass dies zu sehr in die Eigentumsrechte des Eigentümers des Grundes eingreift, so darf schon daran erinnert werden, dass dieser durch den Hoheitsakt der Umwidmung einen massiven (oft millionenschweren) Gewinn erzielt – wenn dieser Gewinn zugunsten der Allgemeinheit auf die Hälfte reduziert wird, so ist dieser Gewinn m.E. immer noch groß genug.
- Wie weiter unten noch ausgeführt wird, gehören zu den größten Grundstückseignern in Tirol die Agrargemeinschaften, die katholische Kirche und Orden. Diese gehören an ihren Auftrag, für die Allgemeinheit Nutzen zu stiften, erinnert und auf- und eingefordert, dass sie wesentlich mehr als bisher bereit sind, benötigte Grundstücke zu verkaufen und nicht nur via Medien auszurichten, dass dies „getan werden sollte“.
- Einige Eigentümer von gewidmetem Bauland wollen nicht verkaufen, ihnen fehlt aber auch das Geld, der Wille oder die Expertise, selbst auf dem Bauland zu bauen. Hier wäre eine Möglichkeit, dass ein Bauträger (gemeinnützig oder gewerblich) ein Projekt (z.B. verdichtet; mehrgeschossig) verwirklicht und der bisherige Eigentümer als „Bezahlung“ für den Baugrund eine oder mehrere Wohnungen in dem neuen Objekt erhält. Damit müsste der Bauträger vorab nichts für das Bauland zahlen und der bisherige Eigentümer hätte anstatt eines ertragslosen Grundstücks eine oder mehrere neugebaute Wohnungen, die er selbst nutzen, verkaufen oder vermieten kann. In anderen Ländern, bspw. der Türkei, bewährt sich dieses Modell seit Jahrzehnten.
- Bei der Baulandwidmung sollten möglichst nicht die besten landwirtschaftlichen Grundstücke genutzt werden, sondern auch und v.a. Hanglagen, die oft auch sonnenbegünstigt sind (siehe z.B. Omes, das auf einem Hügelrücken errichtet wurde).

Neben der erstmaligen Bebauung eines Grundstücks bietet insbesondere im städtischen Raum die Nachverdichtung die wohl beste und günstigste Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen. Hier liegt es v.a. an den Städten und den Besitzern der Immobilien, Lösungen zu finden, wie schnell und kostengünstig neuer hochqualitativer Wohnraum geschaffen werden kann, denn durch qualitätsvolle Innenentwicklung und das Auffüllen von Baulücken wird besonders bodensparsam gebaut.

### ***2.2.3. Landesraumentwicklungskommission als kompetente Anlaufstelle***

Bei bestehendem Bauland, noch mehr aber bei Umwidmungen, ist die Frage der von der Gemeinde genehmigten Baudichte entscheidend dafür, wieviel Wohnfläche letztlich auf dem Grund errichtet werden kann. Derzeit liegt die Entscheidung über Widmung und Baudichte laut Tiroler Landesraumordnungsgesetz in Gemeindekompetenz (präzise: beim Gemeinderat).<sup>22</sup> Dies gibt den Bürgermeister und Gemeinderäten (zu) viel Macht; macht sie aber auch zu Sündenböcken und setzt sie vielfach Druck aus, denn die meisten Bauwerber wollen eine so hohe Baudichte wie möglich, während andere Interessengruppen (Nachbarn, andere Gemeindebürger die keine „Betonklötze“ im Dorf wollen, etc.) für niedrigere Baudichten plädieren. Wird ein Grundstück verkauft/versteigert, so kommt noch das Problem hinzu, dass unterschiedliche Bieter/Bauträger bisweilen auf unterschiedliche Baudichten spekulieren – mit der fatalen Folge, dass Baulandpreise steigen, weil der „optimistischste“ Bieter am meisten bietet und so die Preise nach oben treibt. Geht bspw. Bieter A davon aus, dass ihm der Gemeinderat eine Baudichte von 2,5 genehmigen wird, während Bieter B von 3,0 ausgeht, so wird letzterer bereit sein, einen höheren Preis für den Baugrund zu bieten, da er mit mehr „verkaufbarer Wohnfläche“ rechnet. Dieses Phänomen, in der Wissenschaft „*winner's curse*“ („*Fluch des Gewinners*“) genannt und erstmals von Capen, Clapp und Campbell (1971) beschrieben, führt dazu, dass die Preise für Bauland deutlich höher steigen als dies eigentlich gerechtfertigt wäre.<sup>23</sup> Negative Konsequenzen davon können Pleiten von Bauträgern (die im Nachhinein betrachtet zu viel geboten haben) und massiver Druck auf die Gemeinderäte sein (höhere Baudichten zu genehmigen). Verschärft wird diese Problematik auch dadurch, dass die Gemeinderäte eine zu große Vielzahl an Möglichkeiten haben, die Bebauungsdichte festzulegen, so können sie bspw. maximale Baudichten, maximale Baumassendichten, maximale Geschossflächendichte, maximale Geschossflächen, maximale Nutzflächendichte oder maximale Nutzflächen festlegen.

Mein Vorschlag zur Lösung dieses Problems ist, die Widmungshoheit und die Festlegung der maximal erlaubten Baudichte von den Gemeinden an eine „Landesraumentwicklungskommission“ zu verlagern (den Gemeinden aber ein Vetorecht einzuräumen, damit nicht über ihren Kopf hinweg entschieden werden kann). Diese Kommission sollte ausgewogen und repräsentativ besetzt sein. Möglich wäre bspw. eine Zusammensetzung aus bspw. folgenden Vertretern:

---

<sup>22</sup> Quelle: [https://www.univie.ac.at/geographie/fachdidaktik/Handbuch\\_MGW\\_16\\_2001/Seite379-392.pdf](https://www.univie.ac.at/geographie/fachdidaktik/Handbuch_MGW_16_2001/Seite379-392.pdf): Zu „den Aufgaben der Gemeinden im eigenständigen Wirkungsbereich zählt laut Verfassung (seit 1962) die örtliche Raumplanung.“, S. 385. Vgl. DACH: <https://de.wikipedia.org/wiki/Raumplanung#%C3%96sterreich>

<sup>23</sup> Quelle: Capen, E., Clapp, R., Campbell, W. (1971): Competitive Bidding in High-Risk Situations, Journal of Petroleum Technology, Vol. 23, S. 641–653.



- je einen Vertreter pro betroffener Gemeinde (Bürgermeister oder Stadtbaumeister), wobei diese ein Vetorecht haben
- Landesbeamten (ein oder zwei Landesbeamte aus der Verwaltung/Vollziehung, insbesondere der Abteilung Raumordnung)
- einem Richter des Tiroler Landesverwaltungsgerichts mit einschlägiger Expertise
- einem Vertreter des Instituts für Städtebau und Raumplanung der Uni Innsbruck
- einem Vertreter der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg
- einem Vertreter der Landwirtschaftskammer
- drei Vertretern der Arbeiterkammer
- drei Vertretern der Wirtschaftskammer (je ein Vertreter für Bauindustrie, Bau- und Baunebengewerbe und Immobilienreuhänder).

Eine derart zusammengesetzte Kommission könnte für Interessenausgleich sorgen und eine transparente, langfristige und nachhaltige überörtliche Raumplanung ermöglichen und konsequent umsetzen. Dies wäre eine wichtige, aber nicht dramatische Kompetenzverschiebung, muss doch auch heute schon jeder Bebauungsplan (also ab 1000 m<sup>2</sup>) an die Abteilung Raumordnung beim Land geschickt und von dieser genehmigt werden. Durch die Größe, Diversität und Professionalität der Kommission wäre auch die Wahrscheinlichkeit von juristischen Fehlern oder „Hinterzimmer-Deals“ minimiert. Mit so einer Kommission ließen sich dann auch landesweit einheitliche Regelungen z.B. zu Vorkaufsrechten der Gemeinden oder zu Vorbehaltsflächen für sozialen Wohnbau umsetzen. Für Vertragsraumordnung u.Ä. sollte diese Kommission auch Vertragsmuster und Leitfäden zur Verfügung stellen und für Gemeinden eine kompetente Anlaufstelle für Fragen aller Art im Bau- und Widmungsbereich sein, denn gerade in kleineren Gemeinden fehlt oft die Fachkompetenz, um im Gesetzes- und Paragraphenschungel die für die Gemeinde und ihre Bürger optimale Lösung zu finden.

Diese Landesraumentwicklungskommission könnte und sollte auch (z.B. alle zwei Jahre) eine umfassende Bedarfserhebung und Bedarfsplanung machen, damit nicht „am Bedarf vorbei“ gebaut wird. Tirol könnte mit so einer Kommission in Österreich Vorreiter sein. Dadurch würden die Gemeinden zwar etwas an „Macht“ verlieren; jedoch sagten mir mehrere Bürgermeister, dass sie ganz froh wären, sich „*die Streitereien mit und den Druck von den Bauwerbern zu ersparen*“. Wenn dank der konsequenten und berechenbaren Politik der Landesraumentwicklungskommission weitgehend klar ist, welche Baudichte auf einem Grundstück zu erwarten ist, dann entfällt auch das *winner's curse*-Problem, was dämpfend auf die Baulandpreise wirken würde. Bei Streitigkeiten (z.B. zwischen Gemeinden und Bauträgern ob die Vertragsraumordnung eingehalten wurde) könnte und sollte die Landesraumentwicklungskommission Ombudsstelle und Schiedsgericht sein – gerade für diese Funktionen ist es essentiell, dass die Kommission „bunt“ besetzt ist, d.h. Vertreter verschiedenster Bereiche repräsentiert sind. Dies wäre bei der von mir vorgeschlagenen Besetzung gewährleistet. Kombiniert man so eine Landesraumentwicklungskommission mit transparenten und verpflichtenden Ausschreibungen bei Projekten für sozialen Wohnbau auf geförderten Gemeindegrundstücken, so sehe ich großes Potential, das sehr schnell mehr und günstigere Wohnungen gebaut werden und es entscheidende Fortschritte im Bereich „Leistbares Wohnen in Tirol“ gibt.

### **3. Konkrete Maßnahmen und Akteure:**

Im Folgenden analysiere ich, welche konkreten Schritte und Beiträge verschiedene Akteure und Institutionen in den oben genannten Bereichen leisten können und sollten. Dabei gehe ich auf das Land Tirol (und hier gesondert auf die Wohnbauförderung und den Tiroler Bodenfonds), die Stadt Innsbruck, die Gemeinden, die Gemeinnützigen Bauvereinigungen, sowie die Katholische Kirche und Orden ein.

#### **3.1. Was das Land Tirol bzw. die Landesregierung beitragen können**

Die Rolle des Landes bei der Schaffung leistbaren Wohnraumes sollte nicht unterschätzt werden, denn die Landesregierung kann viel Gutes bewirken, indem sie die richtigen Anreize setzt und Rahmenbedingungen schafft, die es anderen ermöglichen, benötigten Wohnraum kostengünstig zu schaffen. Instrumente, die das Land Tirol zur Verfügung hat, sind dabei Landesgesetze (z.B. das Tiroler Raumordnungsgesetz), die Wohnbauförderung, der Tiroler Bodenfonds, und die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV), an denen das Land oft große Anteile hält, so dass es auf deren Arbeit großen Einfluss nehmen kann (bspw. indem es auf die GBV einwirkt, mehr Eigentumswohnungen, statt Miete zu bauen).

Wie schon oben erwähnt, sähe ich große Vorteile in der Einrichtung einer „Landesraumentwicklungscommission“, welche anstatt der Gemeinderäte die Widmungshoheit und die Festlegung der maximal erlaubten Baudichte hätte. Dieses Fachgremium sollte mit Landesbeamten, Experten und Interessenvertretern besetzt sein, um eine stabile, berechenbare und nachhaltige überörtliche Raumplanung zu ermöglichen. Weitere entscheidende Stell-schrauben, die das Land zur Verfügung hat, sind die Wohnbauförderung, der Tiroler Bodenfonds und der Grundverkehr. Diese drei schauen wir uns nun kurz an.

##### *3.1.1. Was die Wohnbauförderung beitragen kann*

Das wichtigste Steuerungsinstrument des Landes Tirol in der Wohnpolitik ist seit Jahrzehnten die Wohnbauförderung (WBF), mit der derzeit jährlich rund 220 Millionen Euro an private, gemeinnützige und gewerbliche Akteure für die Errichtung und Sanierung von Immobilien, sowie als Wohn- oder Mietzinsbeihilfe verteilt werden. Jährlich werden von den rund 35 Mitarbeitern der WBF-Abteilung des Landes etwa 30.000 Ansuchen bearbeitet. Rund 70% des Volumens wird aktuell in Form von Krediten vergeben, 15% gehen in die Sanierung und 15% sind Beihilfen. Dabei ist der WBF insgesamt ein durchaus gutes Zeugnis auszustellen: Sie ist tatsächlich ein Mittel der Umverteilung, das auch die breite Mittelschicht erreicht, denn obwohl die WBF unter 1% der Tiroler Wirtschaftsleistung ausmacht, werden rund 50% aller Neubauten durch die WBF mitfinanziert.<sup>24</sup> Dabei ist der Wohnbau sehr beschäftigungswirksam, denn wenn viel gebaut wird, dann steigt auch die Beschäftigung im Bau- und Baunebengewerbe.

---

<sup>24</sup> Quelle: <https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/erfolgreiche-bilanz-der-wohnbauforderung-2019/>

Finanziert wird die WBF einerseits durch Rückflüsse aus bestehenden Krediten (2019 waren dies 165 Millionen Euro<sup>25</sup>), sowie aus dem 1952 eingeführten WBF-Beitrag, der 1% der Lohn- und Gehaltssumme jedes unselbständig Erwerbstätigen beträgt (2019 waren dies 100,2 Mio. Euro<sup>26,27</sup>), sowie Zinserträgen (2019 waren diese 26,5 Mio. Euro<sup>28</sup>). Landwirte und Selbständige zahlen keine Beiträge, sind aber in Tirol berechtigt, WBF zu beziehen. Dies ist eine erstaunliche (und sachlich nicht gerechtfertigte) Ungleichbehandlung, denn gesellschaftliche Gruppen, die von der WBF profitieren, sollen auch einzahlen, d.h. dazu beitragen. Ich plädiere daher dafür, dass entweder Selbständige und Landwirte auch in den WBF-Topf einzahlen,<sup>29</sup> oder aber, dass das Tiroler WBFG dahingehend abgeändert wird, dass Landwirte und Selbständige nicht mehr antragsberechtigt sind.

Erfreulicherweise gehört Tirol gemeinsam mit Vorarlberg zu jenen Bundesländern, die im Bereich der WBF am besten gewirtschaftet haben, denn es werden v.a. günstige Kredite gegeben, die später zurückgezahlt werden. Somit stehen die Mittel später für weitere Kredite zur Verfügung und Tirol hat hier Forderungen von rund 3 Milliarden Euro.<sup>30</sup> Für die Allgemeinheit „verloren“ sind hingegen Zuschüsse, denn dies sind „Geschenke“ die nicht zurückgezahlt werden müssen. Tirol ging sukzessive von Zuschüssen (Tiroler Wohnbauscheck) zu Krediten über. So wurden 2010 noch rund 20% (50 Mio. Euro) des WBF-Budgets als Zuschüsse vergeben; 2019 waren es nur noch 7% (13,6 Mio. Euro).

Es ist aber nicht „alles gut“: Die WBF ist ein Instrument der Umverteilung – von jenen die sie nicht bekommen (weil sie in Miete wohnen oder zu viel verdienen) hin zu jenen, die sie bekommen (z.B. im geförderten Bauwesen und Menschen, die selbst bauen und die Einkommensgrenzen einhalten). Eingezahlt wird von jedem Lohnempfänger, sowie aus dem allgemeinen Steuertopf, d.h. es ist eine Umverteilung von allen hin zur Mitte (die Ärmsten sowie die Reichsten bekommen praktisch nichts). Dabei wäre es auch zielführend, alle z.B. drei Jahre zu prüfen, ob jemand der früher eine Förderung bekam immer noch förderwürdig ist, oder eben aufgrund von Gehaltsanstieg oder Erbe nicht mehr. Damit wäre sichergestellt, dass das Geld wirklich bei jenen landet, die es benötigen bzw. ein Anrecht darauf haben.

Besonders zu kritisieren ist, dass die Zuflüsse zur WBF nicht für die Förderung von leistbarem Wohnraum zweckgewidmet sind, sondern dass diese zu einem erheblichen Teil auch ins allgemeine Budget des Landes Tirol fließen und für ganz andere Zwecke verwendet werden. Konkret betragen die Einnahmen im Jahr 2019 insgesamt 291,7 Millionen Euro; die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung, Zuschüsse, Sanierungen und Beihilfen aber nur 221,6 Millionen Euro (siehe zu den Ausgaben die Tabelle auf der folgenden Seite). Die Differenz von 70,1 Millionen Euro verblieb also im allgemeinen Budget und wurde für andere Zwecke als Wohnbauförderung verwendet. Dies sollte dringend geändert und alle Einnahmen für Wohnbauförderung zweckgewidmet werden.

---

<sup>25</sup> Quelle: Landesrechnungshof Tirol, Prüfbericht Rechnungsabschluss 2019 des Landes Tirol, S. 52

<sup>26</sup> Quelle: Landesrechnungshof Tirol, Prüfbericht Rechnungsabschluss 2019 des Landes Tirol, S. 27

<sup>27</sup> der Beitrag wird je zur Hälfte von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite eingezahlt.

<sup>28</sup> Quelle: Landesrechnungshof Tirol, Prüfbericht Rechnungsabschluss 2019 des Landes Tirol, S. 34

<sup>29</sup> dies müsste im Rahmen des Tiroler WBFG oder freiwillig geschehen, da die Einnahmen über ein Bundesgesetz geregelt sind.

<sup>30</sup> Quelle: Landesrechnungshof Tirol, Prüfbericht Rechnungsabschluss 2019 des Landes Tirol, S. 110

Rund die Hälfte der gesamten Fördersumme wird derzeit von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in Anspruch genommen, die damit leistbaren Wohnraum bereitstellen sollen (weiter unten mehr dazu, inwieweit hier noch Optimierungspotential besteht). Diese GBV arbeiten nach dem Prinzip der Objektförderung, d.h. sie reichen ganze Projekte ein und es wird später die Förderwürdigkeit der Mieter oder Käufer geprüft. Wünschenswert und sinnvoll wäre hier ein Übergang von der Objekt- zur Subjektförderung. Dies bedeutet, dass nicht das Wohnobjekt, sondern der Bauwerber gefördert wird, so dass es mehr Tirolern direkt möglich wäre sich Eigentum zu schaffen. Hintergrund ist hier auch, dass ja nicht in jeder (oft kleinen) Gemeinde die Möglichkeit besteht, dass eine GBV ein Projekt errichtet, sodass die Bürger dieser Gemeinde gar nicht in diesen Genuss von WBF-geförderten Wohnungen kommen können. Dies ist eine Ungerechtigkeit und Benachteiligung, die durch den Übergang von der Objekt- zu einer Subjektförderung behoben werden könnte. Unter den aktuellen Regeln sind in vielen Gemeinden keine Gemeinnützigen Wohnbauprojekte mehr umsetzbar, da der notwendige Grund fehlt und die Grundstückseigentümer nicht um einen „Spottpreis“ verkaufen wollen. Dadurch entsteht das Problem, dass junge Leute als „Wohnraumnomaden“ auf der Suche nach leistbarem Wohnraum abwandern. Es scheint sinnvoller das Subjekt (den Wohnungssuchenden) zu fördern. Dabei sollte nicht zwischen WBF und freifinanzierten Wohnbau unterschieden werden, da nur die Förderwürdigkeit des Subjektes zählt – damit würden auch kleine Projekte mit etwas teureren Grundpreisen für die Käufer leistbarer!

Wer als Mensch förderungswürdig ist, soll auch eine Förderung aus der WBF bekommen. Subjektförderungen sind dabei stets an das Familieneinkommen gebunden und z.B. Darlehen, die bei langer Laufzeit und sehr niedrigen Zinsen helfen ein Eigenheim zu finanzieren – diese Schaffung von Eigentum (anstatt Miete) ist auch die beste Maßnahme gegen steigende Ungleichheit und Altersarmut.

Mit seinen rund 220 Millionen an Ausgaben hat die Tiroler WBF im Jahr 2019 folgendes bewirkt bzw. gefördert:

*Tabelle 2: Ausgaben der Wohnbauförderung 2019.<sup>31</sup>*

	Anzahl Einheiten	Gesamtsumme (Euro)
Neubau	2.313	145,2 Millionen
Zuschuss für Energiesparen und Umwelt	unbekannt	13,8 Millionen
Sanierung	12.019	29,0 Millionen
Beihilfen	15.656	33,6 Millionen

Natürlich und unbestritten sind Energieeinsparung, Sanierung und Beihilfen wichtige Anliegen. Bei begrenzten Ressourcen und dem Ziel der Förderung von leistbarem Wohnen muss aber klar sein, dass letztlich nur mehr Neubauten preissenkend auf den Wohnungsmarkt wirken, da nur diese mehr Wohnraum schaffen. Ich plädiere hier daher klar für eine weitere Forcierung des Neubaus, auch wenn dies weniger Mittel für Sanierung und Beihilfen bedeutet.

Ein Bereich, wo die WBF „aufpassen“ muss, nicht von Interessengruppen beeinflusst zu werden, sind die „maximal angemessenen Baukosten“: Diese werden jedes Jahr von einer

<sup>31</sup> Quelle: <https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/erfolgreiche-bilanz-der-wohnbauforderung-2019/>

Kommission festgelegt und bestimmen die Obergrenze der Kosten, die ein Bauvorhaben als gerade noch förderungswürdig qualifizieren. Je nach Wohnungsanzahl liegen diese heute (2020) zwischen 1.830 und 2.165 €/m<sup>2</sup>.<sup>32</sup> Die Baukosten stiegen seit den 1960er Jahren deutlich schneller als die allgemeine Inflation.<sup>33</sup> Um Wohnen leistbar zu machen, ist es aber essentiell, diese Kosten niedrig zu halten. Dass man günstiger bauen kann, leben nicht nur andere Bundesländer vor, sondern bspw. auch die Firma HADOC im Tiroler Oberland. Ich plädiere hier nachdrücklich dafür, diese „maximal angemessenen Baukosten“ nur nach sorgfältigster Prüfung und nur sehr moderat anzuheben, denn fast unvermeidlich richten sich Bauträger nach diesen „maximal angemessenen Baukosten“ und kalkulieren auf diese Kosten hin, selbst wenn auch günstigeres Bauen möglich wäre.

### **Eigentum oder Miete**

Derzeit wohnen etwas weniger als die Hälfte der Österreicher in Eigentum und weitere 43 Prozent in Mietverhältnissen. Die Frage, ob Eigentum oder Miete „besser“ ist, lässt sich nicht pauschal beantworten – zu unterschiedlich sind Lebenssituation, Zukunftspläne und auch die finanziellen Möglichkeiten. Trotzdem lässt sich sagen, dass das Motto „*Eigen Heim, Glück allein!*“ für die große Mehrheit der Österreicher das Ziel darstellt, denn ganze 91% wünschen sich Eigentum an ihrer Wohnimmobilie. Eigentum macht stolz; Eigentümer kümmern sich meist gewissenhafter um ihre Wohnung/ihr Haus als Mieter; und Eigentum ist die beste Pensionsvorsorge, was in Zeiten zunehmender Pensionslücken immer wichtiger wird.<sup>34</sup> Für ein gesundes und nachhaltiges Sozialgefüge, in dem die Menschen für sich und andere Verantwortung übernehmen ist ein hoher Eigentümeranteil vermutlich wesentlich förderlicher, als wenn jeder in Miete wohnt, denn mit fremdem Eigentum wird nun mal meist weniger sorgsam umgegangen als mit eigenem.

Dies soll das Wohnen in Miete aber keinesfalls abwerten, denn für einige Lebensphasen und –konzepte ist Miete klar die bessere Wahl. Dies gilt bspw. für Studierende, die aus einer anderen Region nach Innsbruck zum Studieren kommen und die Stadt nach einigen Jahren wieder verlassen werden. Auch für Menschen, die noch nicht wissen, ob sie länger in einer Region/Stadt bleiben wollen, die vielleicht beruflich ein paar Jahre hier sein werden und dann planen woanders hinzugehen, macht Miete meist mehr Sinn als zu kaufen. Und schließlich spielt natürlich die Leistbarkeit eine Rolle: Wenn das Einkommen einfach nicht genügt, um eine Wohnimmobilie zu erwerben, dann ist das Wohnen in Miete die logische Konsequenz. Gerade das zuletzt genannte Beispiel ist bei den hohen Preisen und nicht so hohen Gehältern in Tirol oft der Fall – aber gerade in diesem Segment würden viele gerne kaufen, wenn es denn die Preise erlauben würden. Diese Studie soll einen Beitrag leisten, damit jene, die Eigentum erwerben wollen, dies in Zukunft leichter bewältigen können.

<sup>32</sup> siehe Tiroler Wohnbauförderrichtlinie, [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads\\_2019/wbf-richtlinie\\_01-09-2020.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-09-2020.pdf).

<sup>33</sup> siehe z.B. Jahresabschluss der NHT 2011, S. 11.

<sup>34</sup> derzeit decken die Beiträge nur noch 60% der Pensionen; die andern 40% = 24 Mrd. Euro/Jahr müssen aus dem Budget zugeschossen werden; Quelle: <https://www.agenda-austria.at/grafiken/wie-stark-das-pensionsloch-gewachsen-ist/>.

Die WBF ist das effektivste und umfangreichste Instrument das die Landespolitik zur Lenkung und Förderung von Bautätigkeit hat. Dies sollte in Zukunft noch aktiver genutzt werden. Will man die Revitalisierung von Ortskernen, so ist dafür eine entsprechend höhere Förderung zu geben; will man Seitentäler fördern, so sind dafür entsprechende finanzielle Anreize zu schaffen. Dazu könnte auch beitragen, keine Förderung mehr für die Grundstückskosten zu geben, um das oft propagierte flächensparende Bauen zu fördern. Um die Abwanderung aus manchen Gebieten (z.B. Osttirol, Außerfern) zu verlangsamen bzw. umzukehren, könnte in Gemeinden und Bezirken, wo Abwanderung droht, eine höhere Förderung gegeben werden, um es attraktiver zu machen, dort zu bleiben. Insbesondere für die Stadt Innsbruck wäre es sehr hilfreich, wenn bei den Förderrichtlinien flexible Erdgeschosszonen (die auch Geschäftslokale beinhalten können) im verdichteten Wohnbau möglich wären, und wenn für Studentenheime z.B. die benötigten Gemeinschaftsflächen Berücksichtigung fänden (was derzeit nicht der Fall ist). Hier sollte sich die Tiroler Landesregierung nicht scheuen, auch kreativ zu denken.

### *3.1.2. Was der Tiroler Bodenfonds beitragen kann*

Ein sehr positives Bild ergibt sich für den Studienautor aus der Analyse des Tiroler Bodenfonds (TBF). Dieser wurde 1994 gegründet (Vorläufer war der Bodenbeschaffungsfonds), und mit nur zwei (!) Mitarbeitern leistet er viel, um das Preisniveau für Bauland in Tirol zu senken. Der Bodenfonds kauft dabei – auf Einladung und in enger Kooperation mit den Gemeinden – Freiland auf und erschließt und entwickelt dieses dann, meist in einem Prozess der pro Projekt 10 bis 20 Jahre dauert und zum Ziel hat, längerfristig den Bedarf der Bevölkerung nach günstigem Bauland zu sichern. Ziel ist, bodensparend und verdichtet zu bauen sowie Ortskerne zu revitalisieren und Zersiedelung zu vermeiden. Um den TBF zu unterstützen, schuf das Land für den TBF im Grundverkehrsgesetz 1996, §5 lit e die Regelung, dass der TBF ohne separate Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde Freilandflächen kaufen darf.

Ein typischer Projektablauf ist dabei:

- 1) Eine Gemeinde tritt an den TBF heran und informiert ihn, dass es in ihrem Gemeindegebiet geeignetes Freiland zum Entwickeln und auch längerfristigen Bedarf an Bauland gäbe.
- 2) Der TBF kauft das Freiland vom Eigentümer zu einem fairen Preis, wobei der TBF sich mit Bankkrediten finanziert. Der Preis ist meist ein „erhöhter Freilandpreis“ („Bauerwartungsland“). Üblich sind dabei Preise von 30 bis 50 €/m<sup>2</sup>, jedenfalls aber deutlich unter 100 €/m<sup>2</sup>, da der TBF auf keinen Fall preistreibend sein will.
- 3) Die Gemeinde widmet das Freiland zu Bauland um.
- 4) Der TBF schreibt einen Architekturwettbewerb für die Erstellung einer Entwicklungsstudie aus und diese wird dann im Bebauungsplan und der Parzellierung (meist in 20-40 Bauparzellen) umgesetzt.

- 5) Die Gemeinde erschließt die Grundstücke (Verkehrswege, Strom, Wasser), wobei ihr die Erschließungskosten später vom Erwerber des Grundstücks (oder schon zeitnah vom TBF) ersetzt werden.
- 6) Die Gemeinde vergibt entsprechend ihrer festgelegten Kriterien die Bauparzellen, wobei der TBF diese kostendeckend verkauft. Der TBF plant und verwaltet dabei das Bauland für die Gemeinden langfristig.
- 7) Der Verkaufspreis der Grundstücke wird vom „Kuratorium des TBF“<sup>35</sup> festgesetzt, so dass der TBF kostendeckend arbeiten kann.
- 8) Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer zur Bebauung innerhalb weniger Jahre und der TBF erhält ein (meist 20-jähriges) Vorkaufsrecht, sowie ein Rückkaufsrecht, sollte das Grundstück nicht innerhalb von 5 Jahren bebaut und dort der Hauptwohnsitz begründet werden.

Ganz wichtig ist dabei: Der TBF ist nicht gewinnorientiert, sondern hat nur kostendeckend zu arbeiten. Ein eventuell erzielter Überschuss wird der Gemeinde als Beitrag zu den entstandenen Infrastrukturkosten ausbezahlt. Dadurch agiert der TBF weder als Spekulant noch Preistreiber, sondern tatsächlich im Interesse der Bürger – v.a. jener, die leistbares Bauland für sich selbst (nicht zum Horten oder Spekulieren) benötigen. Damit ist der TBF ein besonders wichtiger und vielversprechender Baustein, um Bauland und damit letztlich Wohnen in Tirol leistbarer zu machen.

Die bisherigen Projekte bescheinigen dem TBF ein gutes Zeugnis: Der Fonds hat seit 1994 über 100 Projekte im Partnerschaft mit 81 Tiroler Gemeinden umgesetzt und insgesamt 1.200 Grundstücke/Bauparzellen verkauft (rund 50 pro Jahr im Zeitraum von 2014 bis 2018 mit insgesamt rund 110.000 m<sup>2</sup>). Damit hat er einen Marktanteil von rund 3% der etwa 1.700 Bauvorhaben die es jedes Jahr in Tirol gibt. Im Sinne des Ziels der bodensparenden Bauweise ist das durchschnittliche Grundstück rund 400 m<sup>2</sup> groß. Gebaut werden neben Einfamilienhäusern sehr häufig Doppelhäuser und Reihenhäuser. Eine Bebauung in verdichteter Bauweise für den sozialen Wohnbau bildet bisher eher die Ausnahme; wird aber vom TBF durchaus umgesetzt, wenn die Partnergemeinde das wünscht.

Die Preise der Grundstücke lagen dabei laut Landesrechnungshof im Schnitt um 42% unter den Marktpreisen in den jeweiligen Gemeinden.<sup>36</sup> Eine preisdämpfende Wirkung ist dabei klar, denn neben den Grundstücken, die direkt vom TBF verkauft werden, haben solche Grundstücksverkäufe natürlich auch Signalwirkung in der ganzen Gemeinde (und vielleicht darüber hinaus) – wenn mehrere Bauwerber um z.B. 120 €/m<sup>2</sup> Bauland kaufen konnten und weitere Parzellen zu diesem Preis verfügbar sind, so zahlt natürlich niemand deutlich höhere Preise für vergleichbare Parzellen, die ein anderer Eigentümer verkaufen will.

Die oft (und zu Recht) als zu hoch kritisierten Widmungsgewinne, d.h. die deutliche Aufwertung des Grundstückswerts bei der Umwidmung von Freiland zu Bauland, kommen bei TBF-Grundstücken v.a. dem Bauwerber zugute, der Bauland zu einem leistbaren Preis erwerben kann. Dieses Modell kann einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung von

---

<sup>35</sup> besetzt mit fünf Vertretern des Landes sowie je einem Vertreter von Arbeiterkammer, Wirtschaftskammer, Landwirtschaftskammer, Tiroler Gemeindeverband und der Stadt Innsbruck.

<sup>36</sup> siehe dazu „Prüfbericht Tiroler Bodenfonds“, Landesrechnungshofs Tirol, 2020.

leistbarem Wohnraum in Tirol leisten und diese Studie empfiehlt klar eine noch aktivere und erweiterte Rolle des TBF in den kommenden Jahren. Der Fonds arbeitet seit Jahrzehnten mit minimalen Personalressourcen (früher eine Person; nun zwei) höchst effizient und professionell für die Partnergemeinden und für leistbaren Baugrund für die Bevölkerung. Das sehr günstige Zinsumfeld der letzten (und wohl auch kommenden) Jahre ermöglicht einen großzügigen weiteren Ankauf und die Entwicklung von Grundstücken durch den TBF. Es braucht einzig den Willen der Landesregierung und Gemeinden, sowie willige Verkäufer (hier denke ich v.a. an große Grundbesitzer wie Agrargemeinschaften, die Bundesforste, Orden, Stifte und Pfarren, sowie Bauern mit großem Grundeigentum), die zum Wohle aller geeignete Flächen verkaufen.

Die Einnahmen der Freilandverkäufer sind immer noch erheblich, erhalten Sie doch einen „erhöhten Freilandpreis“; aber es wird nicht mehr jeder Grundeigentümer gleich zum Millionär. Insbesondere Agrargemeinschaften und kirchliche Einrichtungen würde ich hier dringend aufrufen, aktiv einen Beitrag zu mehr Chancen für die Jugend und Verteilungsgerechtigkeit zu leisten, indem sie aktiv auf Gemeinden und den TBF zugehen und geeignete Flächen zu fairen Preisen anbieten.

### *3.1.3. Grundverkehr*

Eine weitere Stellschraube des Landes stellt der Grundverkehr dar. Bei meinen Interviews hörte ich aber immer wieder die einhellige Meinung, die Grundverkehrsbehörde sei zu schwach/zahnlos geworden. Wiederholt wurde eingefordert, diese sollte mehr eingreifen und einfordern. Den Grundverkehr in Tirol regelt das Grundverkehrsgesetz 1996 (mehrmals novelliert), welches den Grundverkehr zwischen Inländern, EU-Bürgern und EU-Ausländern reguliert. Für bestimmte Grundstücksverkäufe entscheidet die Grundverkehrsbehörde, ob ein Rechtsgeschäft zulässig ist, oder – wenn überhaupt – nur unter bestimmten Auflagen genehmigt wird. Insbesondere Erwerbsvorgänge an Grundstücken, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, Ferienwohnsitze oder Grundstückserwerbe durch EU-Ausländer unterliegen den Beschränkungen des Grundverkehrsgesetzes.

Arten des Grundverkehrs sind:

- 1) Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr (grüner Grundverkehr, preisgeregelt<sup>37</sup>)
- 2) Verkehr mit Baugrundstücken (grauer Grundverkehr<sup>38</sup>)
- 3) Ausländergrundverkehr
- 4) Verkehr mit Seeflächen (blauer Grundverkehr)

Im landwirtschaftlichen Grundverkehr wird das Ertragswertprinzip angewandt, d.h. der Preis einer landwirtschaftlichen Fläche darf nur um maximal 30% über dem Ertragswert, d.h. dem was ich mit dem Land erwirtschaften kann, liegen. Ein Landwirt darf nicht teurer als zum Verkehrswert landwirtschaftlichen Grund kaufen; die Gemeinden und die GBV dürfen das aber – auch hier sollte Gleichbehandlung verpflichtend eingefordert werden.

---

<sup>37</sup> „preisgeregelt“ heißt hier, dass maximal bis zu 130% des Ertragswerts gezahlt werden darf.

<sup>38</sup> dieser ist derzeit nicht preisgeregelt – was immer wieder zu Insolvenzen von Baufirmen führt, die zu viel für Grund geboten haben.



Zu Recht kritisiert wird immer wieder, dass der Grundverkehr bei der Weitergabe innerhalb der Familie zu großzügig ist: Normalerweise muss gewidmetes Bauland innerhalb von 5 Jahren bebaut werden, sonst kommt es zur Versteigerung. Wenn das Bauland aber innerhalb der Familie weitergegeben wird, erlischt die Frist und man kann bauen, wann man will. Dies wird natürlich massiv ausgenutzt. Ich würde hier verstehen und zustimmen, dass für jedes eigene Kind EIN Grundstück (bis z.B. 600 m<sup>2</sup>) gehalten werden darf; Schlupflöcher wie die Weitergabe beliebig großer Flächen innerhalb der Familie sollten aber geschlossen werden.

### **3.2. Was die Stadt Innsbruck beitragen kann**

Schon die Finanz- und Schuldenkrisen 2008-2012 haben den Preisanstieg in Innsbruck beschleunigt, da Investoren generell in Sachwerte, also v.a. Immobilien investierten, und aus Angst vor der Zukunft des Euro insbesondere Menschen aus Südtirol Anlageimmobilien in Innsbruck kauften. COVID-19 hat nun die „Flucht in Betongold“ nochmals verstärkt und damit die Preisspirale weiter nach oben gedreht. Da viele Käufer nicht preissensitiv sind, d.h. bereit sind, auch sehr hohe Preise zu zahlen, ist das Preisniveau in Innsbruck in den letzten 12 Jahren extrem stark und überproportional gestiegen. Hauptgrund für die hohen Wohnungspreise in Innsbruck sind v.a. die hohen Preise für Grund und Boden, die wiederum getrieben werden von der Erwartung der Bauträger, auch für sehr hochpreisige Immobilien Käufer zu finden, was die Bodenspekulation befeuert. Gewisse Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) die eher für ländliche Gemeinden geschrieben wurden, sind für die Stadt Innsbruck dabei eher hinderlich; etwa dass es bei der Vertragsraumordnung eine Bindung an den Verkehrswert gibt, oder dass der Anteil von Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau bei Umwidmungen maximal 50% betragen darf. Beides ist für Innsbruck nicht zielführend. Auch bräuchte Innsbruck höhere Erschließungskostenbeiträge bei höheren Baudichten, da bei bestimmten Neubauten auch Infrastruktur wie bspw. Kindergärten finanziert werden müssen.

Ein weiterer Grund für die hohen Immobilienpreise in Innsbruck ist, dass die Landeshauptstadt wichtige zentralörtliche Funktionen hat, denn dort finden sich Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen (insbesondere die Universitäten) und zentrale Verwaltungsbehörden. Viele dieser Funktionen lassen sich nicht beliebig über das Land verteilen (so wäre es absurd, die Radiologie der Klinik in Landeck anzusiedeln, die Chirurgie in Kufstein und die Histologie in Sölden). Arbeitsgebäude hingegen müssen nicht zwingend zentral angesiedelt sein: Gerade für Gewerbebetriebe ist oft ein weniger zentraler (und damit weniger stauanfälliger und umweltpolitisch sensibler) Ort wünschenswerter. Die Umwidmung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien ist *eine* Möglichkeit, um sehr schnell sehr viele Wohnungen im Großraum Innsbruck zu schaffen. So eine Umwidmung von Gewerbe- in Mischgebiete scheint sinnvoll, zumal sie auch eine Chance auf weniger (Pendler)Verkehr darstellt. COVID-19 hat dieser Thematik neue Aktualität gegeben, da mehr Menschen und Firmen nun Erfahrungen mit *home office* gemacht haben und es durchaus denkbar ist, dass auf Dauer weniger Bürogebäude benötigt werden. Dies gilt natürlich nicht nur für Innsbruck sondern auch für andere städtische Ballungsräume. Wie schon weiter vorne vorgeschlagen, wäre auch eine Aufstockung von Supermärkten und Tankstellen, wo über den ebenerdigen Einkaufsflächen auf weiteren Ebenen Parkplätze und Wohnungen errichtet werden könnten,

eine bodensparende Möglichkeit, günstigen Wohnraum (da null Grundstückskosten), mit oft sehr guter Verkehrsanbindung zu schaffen.

Die hohe Nachfrage und Preise „strahlen“ von Innsbruck in die umliegenden Gemeinden aus. Dem kann am besten mit einer gemeinsamen Raumplanung bzw. einem Raumordnungskonzept, das nicht an Gemeindegrenzen halt macht, begegnet werden, denn die Wohnungssuchenden halten auch nicht an den Gemeindegrenzen. Hier sind verstärkte Koordination und Kooperation nötig. Am Einfachsten und Besten und ließe sich dies über die weiter oben bereits vorgeschlagene Landesraumentwicklungskommission lösen.

Zum Thema „Beschleunigung der Bauverfahren“ wurde bei meinen Interviews wiederholt der Innsbrucker Gestaltungsbeirat (IGB) kritisiert. Obwohl er nur als beratendes Gremium eingerichtet ist, verzögert (und verteuert) er nach Meinung vieler Akteure oft Bauverfahren, sodass hier vom Stadtsenat kritisch geprüft werden sollte, ob dieses Gremium benötigt wird.

Nun betrachten wir in kurzen Unterkapiteln zwei der relevantesten Themen, die teils seit Jahren diskutiert werden, um dem hohen Preisniveau in Innsbruck zu begegnen: die Errichtung eines Studentencampus und eine Leerstandsabgabe.

### *3.2.1. Studentencampus*

Sehr viel Nachfrage bringen die insgesamt rund 35.000 Studierenden in Innsbruck. Da für diese Studierenden aktuell nur 3.650 Studentenheimplätze zur Verfügung stehen<sup>39</sup> und weitere 18% bei ihren Eltern wohnen, müssen rund 72% der Studierenden, also rund 25.000 Personen, am freien Markt nach einer Wohnung suchen und diese bezahlen. Da in den letzten 15 Jahren praktisch keine neuen Studentenwohnheime gebaut wurden, wirkte der starke Anstieg der Studierendenzahlen (+8.000 im Zeitraum 2007 bis 2019) sich direkt und stark preistreibend auf die Mieten in Innsbruck aus. Die Studierenden beleben und bereichern die Stadt, und Innsbruck will und soll auch auf Dauer ein attraktiver Bildungsstandort sein. Studierende zu „vertreiben“ oder „abzuschrecken“ ist somit definitiv nicht sinnvoll.

Zu Recht wird daher die schnelle Umsetzung eines „Studentencampus“ gefordert, für den das Land auch bereits 50 Millionen Euro bewilligt hat.<sup>40</sup> Doch der Weg dahin ist offensichtlich holprig: In Innsbruck wurde lange und intensiv über einen neuen Studentencampus mit neuen Wohnungen für rund 2.000 Studierende an einem Standort diskutiert. Anfang November 2020 wurde dann von 1.500 Plätzen, aufgeteilt auf drei Standorte, gesprochen, doch die aktuellste Meldung von 25. November 2020 spricht nur noch von 1.000 Plätzen an sechs verschiedenen Standorten. Eine Aufteilung auf mehrere Standorte macht sehr viel Sinn, da auch die Hochschulen mit der Hauptuniversität sowie der MedUni, der SOWI, dem Campus Technik und dem MCI über die Stadt verteilt sind. Damit verteilen sich die Studierenden besser auf die Stadt und sie können leichter in fußläufiger Distanz zu ihren Fakultäten wohnen.

Was mich aber beunruhigt, ist, wie schnell man die Planung von 2.000 Wohnplätzen (die definitiv gebraucht werden, um Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen) auf nun nur noch 1.000 Wohnplätze reduziert hat. Angesichts der Dringlichkeit und einer großzügigen

---

<sup>39</sup> siehe Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2019, S. 13.

<sup>40</sup> siehe dazu auch <https://tirol.orf.at/stories/3071675/>

Förderung durch das Land würde ich mir hier eine mutigere und „größere“ Initiative wünschen. Wichtig wird es sein, dass die neu zu schaffenden Studentenwohnheimplätze günstig sind (d.h. monatlich möglichst unter 400 Euro), da Wohnheime bei Studierenden derzeit nicht sehr beliebt sind (nur 4% nennen diese als ihre bevorzugte Wohnform<sup>41</sup>) und diese daher über den Preis punkten müssen.

Wiederum könnte COVID-19 hier einen leicht preisdämpfenden Effekt haben, denn durch die viele Fernlehre gibt es tendenziell etwas weniger Studierende, die tatsächlich in Innsbruck wohnen. Und COVID-19 hatte noch einen Effekt: Die meisten Hotels und Pensionen hatten über viele Monate hinweg kaum Gäste und einige Häuser werden wohl nie wieder aufsperrten. Hier könnte die Nutzung von ehemaligen Hotels und Pensionen als Studentenwohnheime eine günstige und für alle Seiten nützliche Möglichkeit darstellen, denn die benötigten Investitionen wären gering, da die Gebäude ja bereits geeignet strukturiert sind und in jedem Zimmer WC und Dusche haben. Bauliche Maßnahmen könnten sich daher auf ein Minimum beschränken. Für die Hotelbetreiber könnte dies eine neue und gute Möglichkeit zur Nutzung ihres Hauses bieten.

### 3.2.2. Leerstandsabgabe:

Seit Jahren wird in bzw. für Innsbruck immer wieder eine Leerstandsabgabe gefordert, also eine Steuer/Abgabe, wenn eine Wohnung länger als einen bestimmten Zeitraum hinweg nicht bewohnt oder vermietet ist. Solche Abgaben gibt es bspw. in Amsterdam und Brügge, und auch Berlin geht rechtlich gegen Leerstände vor – bis hin zur Enteignung.<sup>42</sup>

Aus Datenschutzgründen ist eine Leerstandserhebung der geschätzten 2.000 bis 3.000 in Innsbruck leerstehenden Wohnungen derzeit allerdings rechtlich nicht möglich – dazu bräuchte es eine sogenannte „Türnummern-Verordnung“ des Tiroler Landtags um den Zugriff auf das Gebäude- und Wohnungsregister zu erlauben.<sup>43</sup> Denn in Innsbruck sind nahezu 50.000 Menschen zwar einem Haus, aber keiner Wohnung zuordenbar. Aus wie vielen Wohnungen ein Haus besteht, sieht man im Register nicht. Mit der Türnummernverordnung würde dann jede Wohnung auch eine Top-Nummer erhalten, wodurch man dann wüsste, welche Wohnung bewohnt und welche leerstehend ist. Wohnbau-Landesrätin Beate Palfrader unterstützt ebenso wie der Innsbrucker Bürgermeister Georg Willi so eine Abgabe, und diese werde aktuell vom Verfassungsdienst ausgearbeitet. Laut Frau Palfrader könne aber nur der Bund eine Abgabe beschließen, die hoch genug wäre, dass sie auch einen Lenkungseffekt habe.<sup>44</sup>

Eine mögliche Lösung wäre, den Weg Zürichs zu kopieren: Dort fällt für jede Wohnung eine Steuer an, unabhängig davon, ob diese vermietet ist oder nicht – im Fall von Leerständen zahlt der Eigentümer also Steuern, ohne aber Einnahmen zu haben. Egal, ob eine Wohnung

---

<sup>41</sup> siehe Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2019, S. 11.

<sup>42</sup> siehe auch <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesänderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand>

<sup>43</sup> zur Erläuterung: Allein in Innsbruck sind rund 50.000 Menschen zwar einem Haus, aber keiner Wohnung zuordenbar, da man im Register nicht sieht, aus wie vielen Wohnungen ein Haus besteht. Mit der Türnummernverordnung würde jede Wohnung auch eine Top-Nummer erhalten, wodurch man dann wüsste, welche Wohnung bewohnt und welche leerstehend ist.

<sup>44</sup> siehe auch <https://tirol.orf.at/stories/3073121/>

selbst bewohnt wird, vermietet wird oder leer steht, stets muss man einen fiktiven Mietwert versteuern, der sich aus Grundstückspreis und Gebäudewert errechnet. Diese Summe wird zum Einkommen hinzugerechnet und besteuert. Das System funktioniert offenkundig, denn in Zürich stehen nur 0,25% der Wohnungen leer.<sup>45</sup> Die meisten meiner Gesprächspartner fanden so eine Abgabe sinnvoll und meinten, dass man damit v.a. leerstehende Neubau-Anlegerwohnungen für eine Vermietung mobilisieren könnte. Sanierungsbedürftige Altbauwohnungen würden aber auch so vermutlich nicht vermietet, da die nötigen Investitionen eventuell zu hoch wären.

Meine wesentlichste Sorge ist aber, dass so eine Steuer letztlich preistreibend wirken würde, denn die Vermieter könnten bei entsprechend hoher Nachfrage einfach die Steuer auf die Mieten abwälzen, d.h. die Mieten entsprechend erhöhen. Damit hätte man genau das Gegenteil des gewünschten Effekts. Der Gesamteffekt (mehr Wohnungen aber vielleicht Abwälzung der Kosten) lässt sich bei so einer Abgabe damit nicht mit Sicherheit einschätzen, weswegen ich auf andere in dieser Studie genannte Maßnahmen setzen würde. Besser als Strafen, Abgaben und Steuern, die vielleicht einfach auf die Mieter abgewälzt werden, wären positive Anreize. Hierzu zwei Beispiele:

- Eine Möglichkeit (bereits in Vorarlberg genutzt) ist, dass eine städtische Gesellschaft (anbieten würden sich in Innsbruck bspw. die IIG oder die NHT) als „kostengünstiger Immobilienreuhänder“ auftritt und die Vermittlung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung kostengünstig übernimmt, um so der EigentümerIn jegliche Arbeit abzunehmen (dafür könnte die IIG oder NHT bspw. 15-20% der Mieteinnahmen erhalten, während die EigentümerIn 80-85% erhält). Dies könnte EigentümerInnen, denen der Aufwand und die möglichen „Scherereien“ zu mühsam sind, motivieren, leerstehende Wohnungen zu vermieten.
- Eine weitere Idee ist die Einrichtung einer Wohnungstauschbörse, wo z.B. ältere Personen, deren Kinder nicht mehr zu Hause wohnen, ihre vergleichsweise (zu) großen Wohnungen gegen kleinere (und günstigere), der neuen Lebenssituation angepasste Wohnungen (z.B. im Erdgeschoss, wenn das Haus keinen Lift hat) tauschen. Hier könnte wiederum die Stadt, das Wohnungsvergabeamt oder auch IIG oder NHT eine zentrale Rolle spielen. Diese Maßnahme würde vermutlich nicht enorm viel am Wohnungsmarkt bewegen, aber sie könnte dazu führen, dass einige bestehende Wohnungen besser als bisher genutzt werden.

### **3.3. Was die Gemeinden in den „Speckgürteln“ beitragen können**

Hier geht es nicht um Gemeinden die Abwanderungsdruck haben, weil sie z.B. in Seitentälern liegen (diese werden in Kapitel 4 behandelt), sondern um Gemeinden nahe an Ballungszentren wie Innsbruck oder den Bezirkshauptstädten, die oftmals in einem Spannungsfeld sind aus Zuzug, steigenden Preisen und dem Versuch, der eingesessenen Bevölkerung leistbare Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Treffen (oft recht kaufkräftige) Interessenten und

---

<sup>45</sup> aufgrund der hohen Attraktivität und Löhne in Zürich sind die Mieten dort aber trotzdem sehr hoch siehe auch <https://www.tt.com/artikel/14401642/leerstehende-wohnungen-von-steuern-redet-keiner?conv=completed&visitortype=Registriert>

eine (oft bäuerlich oder handwerklich geprägte) einheimische Bevölkerung aufeinander, kommt es immer wieder zu Spannungen, denn v.a. die jüngeren Einheimischen sehen sich aus dem Wohnmarkt gedrängt. Am dramatischsten ist diese Situation in Kitzbühel, wo v.a. betuchte deutsche Käufer oft Preise zahlen, die man sich mit einem „normalen“ oder auch „besseren“ Einkommen einfach nicht leisten kann. Dass diese (manchmal nur zeitweise anwesenden) Käufer dann meist nur wenig zum dörflichen Leben, zu Vereinen, freiwilliger Feuerwehr und Musikkapellen beitragen, kann die Stimmung weiter belasten.

Engagierte Bürgermeister versuchen hier gegenzusteuern – verwiesen sei etwa auf Bgm. Winkler in Kitzbühel, der in den letzten Jahren in „Sonngrub“ leistbare Baugrundstücke für Einheimische bereitstellt, da ansonsten jüngere Kitzbüheler keine Chance auf ein Eigenheim haben. Durch Vertragsraumordnung wurde eine rund 10 ha große, bis dahin landwirtschaftlich gewidmete Fläche um durchschnittlich 60 Euro pro m<sup>2</sup> gekauft.<sup>46</sup> Anschließend wurden 4 ha dieser Fläche, die nun der Stadt gehört, in Bauland gewidmet und in einer ersten Tranche 75 Parzellen zu je 400 bis 600 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Der Rest der Fläche wird als Reserve für spätere Bebauung gehalten, da Sonngrub keine Einmal-Maßnahme sein soll, sondern Kitzbühelern auf Dauer Zugang zu vergleichsweise günstigem Bauland ermöglicht werden soll. Die Gemeinde Kitzbühel erschloss das Gebiet, wobei die Erschließungskosten aufgrund der anspruchsvollen Geologie rund 100 Euro/m<sup>2</sup> Bauland betragen. Anschließend wurden die Parzellen einheimischen Wohnungssuchenden zu einem Preis von 180 bis 200 €/m<sup>2</sup> angeboten, d.h. zu einem Preis, der für die Gemeinde alle Kosten deckte, aber keinen Gewinn brachte. Bisher wurden rund 200 Häuser und Wohnungen für rund 800 Bewohner gebaut. Die Parzellen wurden von der Stadtgemeinde Kitzbühel nach sorgfältiger Prüfung und unter klar definierten Auflagen vergeben:

- Diese mussten zumindest 10 Jahre ihres Lebens in Kitzbühel verbracht haben. Dies mussten bewusst nicht die letzten 10 Jahre gewesen sein, d.h. es wurden auch Rückkehrwillige einbezogen, die aufgrund der hohen Kosten Kitzbühel verlassen hatten.
- Bewerber mussten WBF-förderungswürdig sein, d.h. bestimmte von der Familiengröße abhängige Einkommensgrenzen nicht überschreiten.
- Grundstücke wurden vorzugsweise an Familien mit Kindern vergeben, Reihenhäuser und Wohnungen auch an Alleinstehende bzw. kinderlose Paare.
- Die Eigentumserber mussten sich verpflichten, auf dem Grundstück ihren Hauptwohnsitz zu errichten.
- der Gemeinde wurde ein 30-jähriges Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht eingeräumt.
- Innerhalb eines Jahres musste mit dem Bau begonnen werden.

Innerhalb dieser „förderungswürdigen“ Gruppe wurden Menschen/Familien bevorzugt

- die derzeit in einer Gemeindeförderung wohnten (da diese dann frei wurde),
- die bisher in Miete wohnten (da diese Mietwohnung dann frei wurde). Wer bereits Eigentum besaß, hatte kaum Chancen, berücksichtigt zu werden.

---

<sup>46</sup> als Anreiz erhielt die verkaufende Landwirtin zusätzlich zum Kaufpreis 6000 m<sup>2</sup> des Baulandes (d.h. rund 6 Prozent der Gesamtfläche) zur freien Verfügung.

Mit solchen Projekten (und hier können und sollen die 279 Tiroler Gemeinden im Sinne der „best practice“ durchaus voneinander lernen) kann es auch Gemeinden mit massivem Zuzugs- und Preisdruck gelingen, für die einheimische Bevölkerung leistbare Grundstücke bereit zu stellen und ich sehe in der Vertragsraumordnung das wohl beste Instrument, das die Gemeinden derzeit zur Verfügung haben. Sollte einer Gemeinde das Geld zum Ankauf von Grundstücken fehlen, so ist der Tiroler Bodenfonds ein kompetenter Partner, um solche Projekte umzusetzen und auch langfristig professionell zu betreuen.

Neben Einfamilienhäusern und Bauland gibt es immer wieder auch sozialen Wohnbau in verdichteter Bauweise in Gemeinden. Derzeit wenden sich Gemeinden bei der Umsetzung solcher Projekte fast ausschließlich an Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV). Damit schließen sie aber potentielle Mitbewerber wie z.B. HADOC oder andere gewerbliche Bauträger aus, die bisweilen kostengünstiger und sehr auf die Schaffung von Eigentum bedacht, bauen würden. Ich plädiere hier nachdrücklich für die Gleichbehandlung von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern beim Grundverkauf und bei der Ausschreibung und Umsetzung neuer Projekte im sozialen Wohnbau. Diese Ausschreibungen sollten verpflichtend öffentlich sein um Transparenz und Wettbewerb zu fördern. Mehr Wettbewerb dürfte zugunsten des Kunden (also des Mieters oder Wohnungskäufers) die Preise senken. Wenden sich Gemeinden weiterhin nur an GBVs, so verzichten sie auf andere potentielle Bieter und damit auf möglicherweise bessere Angebote (natürlich maximal bis zu den laut WBF geregelten gemeindespezifisch höchstzulässigen Grundpreisen). Sollten sich bei den öffentlichen Ausschreibungen GBVs durchsetzen, ist das völlig in Ordnung – aber nur durch den Wettbewerb wird sicherstellen, dass sie sich auch wirklich anstrengen, das Beste für die späteren Mieter und Eigentümer umzusetzen.

Schließlich wäre noch eine langfristige und nachhaltige überörtliche Raumplanung, die Städte und ihre Umlandgemeinden und deren Wechselbeziehungen berücksichtigt, hilfreich. Einmal mehr plädiere ich hier für die Einrichtung einer neutral und ausgewogen zu besetzenden Landesraumentwicklungskommission.

### **3.4. Was die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) beitragen können**

Die Bedeutung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (im Folgenden GBV) für den Mietmarkt, in Tirol und speziell in Innsbruck, ist groß: Von den 83.000 Hauptmietern in Tirol leben 32.000 (38,5%) in einer Wohnung eines Gemeinnützigen.<sup>47</sup> Besonders groß ist ihre Rolle in Innsbruck: Von den rund 70.000 Wohnungen in der Stadt sind rund 16.000 (23%) Stadtwohnungen. Außerhalb Innsbrucks sind nur rund 16.000 der 280.000 Wohneinheiten (5,7%) im Besitz von GBV. Dabei ist anzuerkennen, dass GBVs das Mietpreisniveau senken: Mieten in Gemeinnützigen Wohnungen sind im Schnitt deutlich geringer als am freien Markt (in Tirol 6,5 €/m<sup>2</sup> bei Gemeinnützigen vs. 8,8 €/m<sup>2</sup> am freien Markt). Lobenswert zu erwähnen ist auch der hohe Qualitätsstandard beim Bauen: Behindertengerechtes bzw. barrierefreies Bauen ist mittlerweile Standard im Neubau, und ich halte dies auch für sinnvoll, denn dies begünstigt nicht nur Behinderte, sondern auch Eltern (Kinderwagen) bzw. jeden,

---

<sup>47</sup> Quelle: Lugger, 2011, S. 10 und 29. In Wien ist die Bedeutung des „Gemeindebaus“ noch wesentlich größer.

der temporär (etwa durch einen Unfall) auf einen Rollstuhl oder vergleichbares angewiesen ist. Dies bedeutet aber nicht, dass jede einzelne Wohnung immer voll behindertengerecht gebaut werden muss oder soll – dies wäre Mittelverschwendung. Es heißt, dass ein Umbau grundsätzlich möglich sein sollte, d.h. die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind, Türen breit genug und Bäder groß genug sind, um auch nachträglich notwendige Adaptierungen vornehmen zu können.

Die Bedeutung der GBV für den Wohnungsneubau in Tirol ist ebenfalls groß: Im langjährigen Schnitt seit 1985 wurden in Tirol rund 20% der fertiggestellten Wohnungen durch GBV errichtet, und 2018 betrug das Bauvolumen alleine bei der „Neue Heimat Tirol“ (NHT) 118 Mio. Euro. Die NHT ist mit rund 15.000 Wohnungen und 40.000 Bewohnern die größte GBV in Tirol.<sup>48</sup>

Viele Mittel der GBV fließen derzeit in die Sanierung – vielleicht zu viele; so forderte der Obmann der Gemeinnützigen Bauträger Karl Wurm schon 2013 ein „Ende des Sanierungshypes“, da dadurch viele Mittel gebunden würden, die dann nicht für den Neubau günstiger Wohnungen zur Verfügung stehen. Tatsächlich ist die Anzahl österreichweit fertiggestellter gemeinnütziger Wohnungen von durchschnittlich 20.000 in den Jahren 1996-2000 auf unter 16.000 in den 2010ern gesunken. Letztes Jahr, 2019, wurden rund 17.000 Wohnungen fertiggestellt (davon 1.210 in Tirol), also rund 15% weniger als vor 20 Jahren, obwohl in der Zwischenzeit die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen hat.<sup>49</sup>

Bemerkenswert ist, dass bis 1994 meist mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen errichtet wurden, erst seit dem Jahr 1995 sind es regelmäßig mehr Mietwohnungen, wobei das Verhältnis ab 2002 auf meist mehr als 10:1 zugunsten der Mietwohnungen „gekippt“ ist.<sup>50</sup> 2009 wurden bspw. in ganz Tirol nur 14 Eigentumswohnungen aber 1.299 Mietwohnungen durch GBV errichtet.<sup>51</sup> Das sehe ich als klar negative Entwicklung, denn Eigentum hat in vielfacher Hinsicht positive Wirkungen. Auch wirken die GBV im Eigentumssektor natürlich nicht kostensenkend, wenn sie keine Eigentumswohnungen bauen und anbieten. Daher plädiere ich nachdrücklich dafür, dass die GBV zur alten Tugend zurückkehren, überwiegend Eigentumswohnungen zu bauen. Damit können sie einen entscheidenden Beitrag leisten, um in Tirol leistbaren Wohnraum im Eigentum zu schaffen. So eine „Kursänderung“ wird es aber nur geben, wenn die Eigentümer der GBV, insbesondere das Land Tirol und die Stadt Innsbruck, dies einfordern und in Auftrag geben, wozu ich hiermit aufrufe und appelliere, denn den Geschäftsführern der GBV ist es vermutlich durchaus recht, immer mehr Wohnungen zu besitzen und zu verwalten (was auf Dauer Einnahmen bringt).

---

<sup>48</sup> Quelle: [https://neueheimat.tirol/fileadmin/user\\_upload/downloads/brosch%C3%BCren/CSR\\_2018\\_web.pdf](https://neueheimat.tirol/fileadmin/user_upload/downloads/brosch%C3%BCren/CSR_2018_web.pdf)

<sup>49</sup> Quelle: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20200504\\_OTS0011/2019-fast-17000-leistbare-wohnungen-fertiggestellt-gemeinnuetzige-bauvereinigungen-sind-gerade-jetzt-wichtiger-konjunkturmotor](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200504_OTS0011/2019-fast-17000-leistbare-wohnungen-fertiggestellt-gemeinnuetzige-bauvereinigungen-sind-gerade-jetzt-wichtiger-konjunkturmotor) und Tageszeitung „Die Presse“ vom 3. April 2013, S. 15.

<sup>50</sup> weitgehend unbekannt, aber wichtig: Es besteht nach dem WGG (§15) ein Recht des Mieters, seine Wohnung zu kaufen, wenn er zwischen 5 und 20 Jahre in der Wohnung gelebt hat. Dies wird in der Praxis jedoch kaum gelebt, bzw. kann es durch die GBV „ausgehebelt“ werden, indem diese die Finanzierungsbeiträge bei der Kalkulation so ansetzen, dass die Kaufoption erst gar nicht entsteht (siehe Gruber/Bruckner, 2016, S. 126).

<sup>51</sup> Quelle: Lugger, 2011, S. 55.

Bei meinen Gesprächen und Erhebung stach eines sehr klar ins Auge: Dass die Gemeinnützigen Bauvereinigungen von den meisten meiner Gesprächspartner eher als Teil des Problems denn als Teil der Lösung gesehen werden, und dass das Image der GBV eher schlecht ist. „*Gemeinnützige? Eher gemein als nützlich!*“ bekam ich da zu hören, und dass die GBV durch ihre Privilegien und ihren geschützten Bereich „*träge, überbezahlt und arrogant geworden*“ seien. Auch gibt es seit Jahren Studien, Rechnungshofberichte und bisweilen recht spitze Aussagen in diese Richtung.

Warum so negative Einschätzungen zu Institutionen, die doch klar einen Beitrag zu niedrigeren Mieten in Tirol leisten? M.E. liegt das daran, dass es zwar diesen positiven Beitrag gibt, dass er aber noch deutlich größer sein könnte, wenn noch konsequenter und sparsamer für leistbares Wohnen gearbeitet würde: Wann immer jemand Eigentum für jemand anderen verwaltet, besteht die Gefahr, dass nicht dieselbe Sorgfalt geübt wird, wie bei eigenem Eigentum (in der Wissenschaft heißt das „*Principal-Agent-Problem*“). Diese Gefahr besteht auch bei den Angestellten von GBV, die fremdes Vermögen (jenes der Allgemeinheit) verwalten: Immer wieder begnügen sie sich damit, „ihren Job zu erledigen“, aber nicht mehr – es wäre aber aktives Engagement für leistbares Wohnen nötig und gefragt. Beispielsweise kann es sein, dass zu große Personalstände aufgebaut werden, wenig sorgsam mit Geldern umgegangen wird, bzw. nicht so engagiert auf Betriebs- und Bewirtschaftungskostenminimierung geachtet wird, wie dies durch einen Eigentümer geschehen würde.

So verdoppelte bspw. die NHT zwischen 2001 und 2011 den Personalstand von 47 auf 97 Mitarbeiter, während die Anzahl der Wohnungen nur um 34% zunahm. Bis 2020 stieg die Zahl der MitarbeiterInnen nochmal um mehr als die Hälfte auf nun 150, während die Zahl der verwalteten Wohnungen deutlich langsamer stieg. Da auch das Gehaltsniveau bei der NHT relativ hoch ist, sind die Personalkosten deutlich höher, als sie sein müssten, was zu tendenziell höheren Mieten führt. Zur Illustration: Die Vorstandgehälter bei vier vom Rechnungshof geprüften GBV lagen 2016 bei 150.000 bis 320.000 Euro brutto pro Jahr – und dies obwohl laut §26 WGG „nur“ eine Obergrenze von 10.596 Euro/Monat (148.344 Euro/Jahr) erlaubt war, d.h. alle lagen hier darüber; teils erhielten sie mehr als das Doppelte.<sup>52</sup> Verschärft wird diese Problematik dadurch, dass laut WGG die Entlohnung der Vorstände an das Bauvolumen gekoppelt ist und daher ein Anreiz besteht, sehr teuer zu bauen, um selbst mehr zu verdienen. Zu kritisieren ist hier die zu dünn besetzte Aufsicht von Seiten des Landes: 13 gemeinnützige Bauvereinigungen mit einer Bilanzsumme von über 3,3 Milliarden Euro und über 63.000 verwalteten Wohnungen werden von Seiten des Landes von einer Halbtagskraft (genau: 0,4 Vollzeitäquivalente) beaufsichtigt bzw. geprüft.<sup>53</sup>

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wertvolle Privilegien: So dürfen sie Freiland kaufen (was gewerbliche Bauträger nicht dürfen), sie sind stark steuerbegünstigt, da sie keine Körperschaftssteuer zahlen müssen und sie unterliegen auch nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung wenn es um Geschäftslokale geht. Diese indirekte Förderung durch Gesetze bzw. mit öffentlichen Mitteln ist in der gemeinwohlorientierten Aufgabenstellung der GBV begründet. 2016 erhielten die GBV in

---

<sup>52</sup> [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Bezuege\\_Vorstand\\_GF\\_gemeinn\\_Bauvereinigung.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Bezuege_Vorstand_GF_gemeinn_Bauvereinigung.pdf), S. 13

<sup>53</sup> [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht\\_ueber\\_gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht_ueber_gemeinnuetzige_Bauvereinigungen.pdf), S. 13



Salzburg, Tirol sowie in der Stadt Wien insgesamt über 100 Millionen Euro an diesen indirekten Förderungen. Hinzu kamen Landesmittel aus der Wohnbauförderung und Liegenschaften der öffentlichen Hand zu günstigen Bedingungen.<sup>54</sup> Hier fordere ich die Politik auf, die Privilegien der GBV beim Bodenkauf (Kauf auch von Freiland) auf alle Bauträger auszudehnen: Wer es schafft, günstig zu bauen, der soll das auch dürfen – immer mit dem Ziel, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Dies gilt umso mehr, als die GBV mittlerweile auch freifinanzierte Wohnungen bauen – von manchen meiner Interviewpartner als „Sündenfall“ bezeichnet, da die unteren Geschosse WBF-gefördert und vermietet werden, das Penthaus dann freifinanziert teuer verkauft, d.h. „vergoldet“ wird. Damit sind die GBV m.E. sehr weit von ihrem eigentlichen Auftrag entfernt und in Wettbewerb mit den gewerblichen Bauträgern. Umso mehr ist es wichtig, dass insgesamt ein „fairer Wettbewerb“ und Transparenz herrschen, in dem alle Bauvereinigungen dieselben rechtlichen Möglichkeiten haben.

2016 erwirtschafteten 13 der 33 Tiroler GBVs, die vom Rechnungshof geprüft wurden, bei 280 Millionen Euro Umsatz einen Gewinn von 59,6 Millionen Euro.<sup>55</sup> Das entspricht einer Gewinnmarge von über 21% des Umsatzes in einem Bereich, wo eigentlich jeder Euro für die Gemeinnützigkeit genutzt werden sollte und wo es offenkundig großes Potential gäbe, die Mieten und Betriebskosten der Mieter zu senken! Zwar steht es einer GBV selbstverständlich zu, Rücklagen zu bilden, um etwa Risiken bei Bauprojekten abzusichern. Sinn einer GBV darf aber nie die Gewinnmaximierung sein, sondern es muss um die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum gehen. Da erzielte Gewinne kaum ausschüttbar sind, haben die GBVs starke Anreize, die Gehälter, den Personalstand und das allgemeine Kostenniveau (Dienstautos, etc.) hoch zu halten. Ich behaupte nicht, dass dies bei jeder GBV immer und bei jeder Gelegenheit passiert. Aber wo starke finanzielle Anreize bestehen, wird diesen in der Regel auch gefolgt – und die oben genannten Vorstandsgehälter und die Personalstandsentwicklung bei der NHT sprechen hier Bände.

Könnte das Land hier mehr tun bzw. einfordern? Eindeutig ja: Nach §1 Abs 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) haben GBV um als gemeinnützig anerkannt zu werden, *„ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten.“* Nach dem Gesetz und auch nach der Eigendefinition steht bei Gemeinnützigen also der Nutzen der Gemeinschaft an erster Stelle. Während das Ministerium für die Gesetzgebung zuständig ist, ist es die Aufgabe der Länder, das WGG zu vollziehen, und als Eigentümer haben das Land Tirol bzw. die Stadt Innsbruck umfassende Möglichkeiten, hier ihre Wünsche und Präferenzen einzubringen – bspw. die Forderung, mehr Eigentumswohnungen zu bauen und zu verkaufen.

---

<sup>54</sup>[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/news/Gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen\\_und\\_Riskokapitalbet\\_eiligun.html](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/news/Gemeinnuetzige_Bauvereinigungen_und_Riskokapitalbet_eiligun.html)

<sup>55</sup> [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht\\_ueber\\_gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht_ueber_gemeinnuetzige_Bauvereinigungen.pdf), S. 18

### 3.5. Was die Katholische Kirche, Stifte und Orden beitragen können

Die Katholische Kirche und die Stifte gehören zu den größten Grundbesitzern Tirols und sie könnten und sollten im Sinne ihres pastoralen Auftrags eine viel aktivere Rolle bei der Ermöglichung von leistbarem Wohnen spielen. Nachdem die Kirche in diesem Bereich lange inaktiv war, hat sie in den letzten Jahren wiederholt Grundstücke auf Baurechtsbasis zur Bebauung, v.a. durch gemeinnützige Bauträger, bereitgestellt. Dies aber immer mit Ablaufdatum, d.h. für 60 bis 99 Jahre. Der damalige Innsbrucker Finanzkammer-Direktor Köck erläuterte bspw. 2018 in einem Interview, dass zwischen 2010 und 2018 in Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in Summe rund 700 geförderte Mietwohnungen in allen Teilen Tirols auf diözesanen bzw. pfarrlichen Grundstücken errichtet worden seien.<sup>56</sup> Leider wird damit aber eben wieder kein Eigentum der Bewohner geschaffen, sondern nur Miete, und der letztliche Nutznießer ist die Kirche – und dies ohne eigenen Kapitaleinsatz. Die Vergabe von Baurechten, die von der Kirche immer wieder zur Verteidigung ins Treffen geführt wird, sollte man daher nicht gelten lassen, denn damit mehrt die Kirche letztlich nur ihren Besitz, baut doch jemand anderes auf ihrem Grund Gebäude, die letztlich der Kirche zufallen – die Erben der Bewohner gehen hingegen leer aus, wenn ein Baurecht bspw. nach 60 Jahren erlischt.

Um es bewusst provokant zu formulieren: Hätte Jesus über so viel Grund verfügt wie seine Kirche heute, er hätte ihn sicherlich verschenkt. Das verlange ich nicht, aber dass die Kirche Grund zu günstigen Preisen für Familien und sozialen Wohnbau verkauft, tauscht, oder zu sehr günstigen Konditionen zur Bebauung überlässt, das sollte durchaus eingefordert werden und entspräche ihrem Auftrag mehr, als das Horten von Eigentum, das man eher von Kapitalisten kennt. Bisweilen wird dann von Kirchenvertretern gesagt „*Wir dürfen gar nicht verkaufen, das verbietet das Kirchenrecht.*“ Das ist nicht korrekt! Ich habe für diese Studie mit dem Kirchenrechtler Univ. Prof. Dr. Wilhelm Rees (Theologische Fakultät der Universität Innsbruck) gesprochen und dieser hat mir die entsprechenden Stellen im Kirchenrecht geschickt und erläutert: Pfarren, Orden, Stifte und die Diözese dürfen sehr wohl Grundstücke verkaufen. Bis zu einem Wert von 80.000 Euro ist dies ohne Einschränkungen möglich; zwischen 80.000 und 3 Millionen Euro bedarf es der Zustimmung des Diözesanbischofs bzw. des Abtes; und darüber bedarf es der Zustimmung weiterer Stellen bis hinauf zum Vatikan.<sup>57</sup> Da aber Grundstücksgeschäfte in Tirol realistischerweise fast immer unter 3 Millionen Euro machbar sind, braucht es nur engagiertes Handeln des Bischofs und/oder der Äbte, um hier wirklich eine große Veränderung zu bewirken und umfangreiche Baugrundstücke zu günstigen Preisen bereitzustellen. Aufgrund medialer Berichterstattungen der letzten Monate besteht große Hoffnung, dass Bischof Hermann Glettler mutige Schritte setzen wird. Derselbe Aufruf ergeht auch an die Äbte der Stifte und die Oberen von Ordensgemeinschaften, von denen einige sehr großen Grundbesitz haben.

---

<sup>56</sup> siehe <https://religion.orf.at/v3/stories/2932669/>

<sup>57</sup> Quelle: „200 Begriffe zum Vermögensrecht der katholischen Kirche“, S. 352-355; herausgegeben 2020 von Rüdiger Althaus, verfügbar in der Universitäts- und Landesbibliothek Innsbruck. Die Grenzen von 80.000 bzw. 3 Millionen Euro finden sich im Amtsblatt der Österreichischen Bischofskonferenz, Nr. 45 vom 1. Mai 2008. Ordensgemeinschaften können für sich je eigene Betragsgrenzen festlegen.

Ein Beispiel zur Illustration: ein seit Jahrzehnten kaum genutztes rund 30.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Barmherzigen Schwestern direkt am Inn neben dem Sanatorium Kettenbrücke. Hier könnten in hervorragender Lage Wohnungen für hunderte Innsbrucker geschaffen werden.



Abbildung 3: Verdroßplatz/Kettenbrückenareal/Barmherzige Schwestern

#### 4. Maßnahmen in dörflichen Gegenden und Seitentälern, wo Preise niedriger sind, aber Absiedelung eine Herausforderung darstellt

Anders als in Innsbruck, der Inntalfurche und anderen Zentralorten, gibt es in Tirol auch Gegenden und Gemeinden, wo Abwanderung, leerstehende Häuser und Geschäftslokale und niedrige Immobilienpreise die zentrale Herausforderung darstellen. Gemeinden in Osttirol, im Außerfern und touristisch wenig genutzten Seitentälern sind hiervon besonders betroffen.

Für solche Gemeinden stellen verfallende und leerstehende Ortskerne sowie die Abwanderung, speziell der jüngeren Einwohner, zentrale Herausforderungen dar, denn damit schließen dann oft weitere Geschäfte und die Gastronomie. Schließlich stehen auch Schulschließungen im Raum, was eine Gemeinde nochmal unattraktiver machen würde. Zentraler Lösungsansatz muss es hier also sein, speziell die Jungen in den Gemeinden zu halten, was nur gelingen kann, wenn diese attraktiv bleiben. Hier kann das Land durch Förderungen und Investitionen hilfreich einwirken. Was die Menschen wollen bzw. brauchen, sind attraktive Arbeitsplätze, Kinderbetreuung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Gelingt es, dies in einem Dorf zu bieten, so werden auch Menschen dort wohnen wollen – insbesondere, wenn es dort leistbaren Baugrund bzw. Wohnraum gibt.

Oft wandern junge Familien aus einem Dorf ab, weil der Wunsch nach einem leistbaren Eigenheim größer ist als der Bezug zur Gemeinde. Dieser Bezug ist aber im Sinne des öffentlichen Engagements bzw. der Identität einer Gemeinde wichtig – z.B. als Mitglied bei der Feuerwehr, Musik, Vereinen, etc. Im Umkehrschluss verlieren diese Menschen in anderen Gemeinden meistens diesen Zugang, da sie dort anfangs ja niemanden kennen. Mit einer Umgestaltung der Wohnbauförderung von einer Objekt- zu einer Subjektförderung könnte das Land hier gezielt fördern (z.B. auch in Form von Haftungsübernahmen bei der Bank, Pauschalbeträgen auf den offiziellen Wohnungspreis, etc). Hintergrund ist hier auch, dass ja nicht in jeder (oft kleinen) Gemeinde die Möglichkeit besteht, dass eine GBV ein Projekt errichtet, sodass dann die Bürger dieser Gemeinde gar nicht in diesen Genuss von WBF-geförderten Wohnungen kommen können. Dies ist eine Ungerechtigkeit und Benachteiligung, die durch den Übergang von der Objekt- zu einer Subjektförderung behoben werden könnte. Damit würden mehr junge Familien das Leben in Dörfern wieder attraktiver finden, und durch den Aufbau von Eigentum (statt Miete) würde die Gefahr steigender Ungleichheit und Altersarmut deutlich reduziert.

COVID-19 könnte sich dabei insofern als „hilfreich“ erweisen, als es den Wunsch vieler nach einem „eigenen Haus im Grünen“ verstärkt hat, und es hat vielen Arbeitgebern und Arbeitnehmern gezeigt, dass „*home office*“ wesentlich umfangreicher möglich ist, als wir noch vor einem Jahr dachten. Damit wird die Frage der Distanz vom Arbeitsplatz bzw. des Pendelns weniger dringend und wenn die Rahmenbedingungen in einem Dorf passen, so wird es vermutlich leichter, junge Bewohner in der Gemeinde zu halten bzw. zu einem Umzug dorthin zu bewegen. Von Seiten des Landes gilt es hier insbesondere, dafür zu sorgen, dass leistungsfähiges Breitband-Internet als Voraussetzung für *home office* verfügbar ist. Das aktuelle Nullzins-Umfeld erlaubt es dem Land Tirol, hohe Investitionen in diese Richtung zu tätigen.

Viele Tiroler Gemeinden haben mit „aussterbenden“ Ortskernen zu kämpfen. Oft beginnt dies mit der Schließung von immer mehr kleinen Geschäften, da die Bürger vermehrt in größeren Einkaufszentren am Ortsrand oder in Nachbargemeinden einkaufen gehen. Mit der sinkenden Kundenfrequenz kommt auch die Gastronomie unter Druck, und so schließen nach und nach auch die Gasthäuser, Cafés und Restaurants im Ortskern, der zunehmend verwaist. In der Folge fehlt Hausbesitzern ohne Mieter oft das Geld und der Anreiz, Immobilien zu renovieren und in Schuss zu halten, so dass Fassaden verkommen und der Ortskern zunehmend auch optisch unattraktiv wird.

Doch es gibt Möglichkeiten der Gemeinden und des Landes, um hier gegenzusteuern: Die Gemeinden können bspw. durch Investitionsanreize und durch niedrige Mieten in Häusern in Gemeindebesitz Geschäfte und Gastronomie im Ortskern halten (sich graue Box unten zum Fallbeispiel Telfs). Das Land kann wiederum durch Förderungen zu Betriebsansiedelungen ermutigen. Wie schon im Kapitel zur Wohnbauförderung angeführt, ist diese das stärkste und umfangreichste Instrument, das die Landespolitik zur Lenkung und Förderung von Bautätigkeit in Tirol hat. Dies kann noch aktiver genutzt werden, um z.B. die Revitalisierung von Ortskernen finanziell zu fördern oder das Wohnen in Seitentälern attraktiver zu machen,

indem es für Wohnbau in diesen Gegenden deutlich höhere Förderungen gibt. Dies kann Bauwilligen einen Anreiz bieten, in solchen Gemeinden ihr Eigenheim zu errichten.

### **Ortskernrevitalisierung – Beispiel Telfs**

Auch die Marktgemeinde Telfs sah sich lange Zeit mit einem zunehmend verfallenden Ortskern und immer mehr geschlossenen Geschäftslokalen konfrontiert. Dabei hat die Marktgemeinde im Vergleich zu kleineren Dörfern einige Vorteile (eine gute Lage im Inntal; hohe Gesamtbevölkerung; Leitbetriebe wie Leitner, Liebherr und Thöni), aber trotzdem gelang es kaum, Betriebe und Gastronomie im Ortskern zu halten. Mitschuld daran waren zwei Einkaufszentren am Ost- bzw. Westende der Stadt (Inntalcenter und telfsPARK). Bürgermeister Christian Härting und sein Team entwickelten ein Konzept, um den Ortskern wieder attraktiv zu machen und um Betriebe zu halten bzw. anzusiedeln. Zentral ist ein Verkehrskonzept („Telfs 2035“), das für den Ortskern einen Zentrumsplatz, eine Begegnungszone mit vielen Sitzgelegenheiten, sowie eine neue Bücherei und ein Bürgerservicecenter vorsieht. Ebenfalls wichtig war es, die Raiffeisenbank als Leitbetrieb im Ortszentrum zu halten, wozu die Gemeinde mit einem günstigen Grundstück entscheidend beitrug. Ergänzend gibt es kleine Förderungen für Betriebe, die sich ansiedeln bzw. im Ortskern investieren. Diese Förderungen sind keine Riesenbeträge, aber sie erleichtern doch einen Start für Kleinbetriebe (z.B. bis zu 3.000 Euro Zuzahlung zu Investitionen, bis zu 300 Euro Mietzuschuss pro Monat, bis zu 3.000 Euro Förderung bei Fassadenmalerarbeiten, Kleinunternehmer zahlen keine Müllgrundgebühr, etc). Auch die Marktgemeinde selbst hat Immobilien in ihrem Besitz renoviert und private Immobilienbesitzer im Ortskern ziehen mit und werten damit das Ortsbild nachhaltig auf. Durch Engagement und ein durchdachtes Konzept entsteht so eine positive Dynamik.

## 5. Kernergebnisse und Fazit

Wohnen ist in Tirol deutlich zu teuer und teurer als in allen anderen Bundesländern. Die Hauptursachen dafür sind

- (1) die Nullzinspolitik der Zentralbanken, die Kredite günstig machen und die Immobilienpreise weltweit nach oben treiben (was niemand in Tirol ändern kann).
- (2) die hohe Attraktivität und Lebensqualität Tirols (die niemand verschlechtern will), und
- (3) die relative Knappheit von Wohnraum und Boden. Alle Maßnahmen und Vorschläge fokussieren auf den dritten Punkt, wobei es v.a. um die Ausweitung des Angebots geht, da sich die Nachfrage aus rechtlichen Gründen und wegen (1) und (2) kaum senken lässt.

„Ausweitung des Angebots“ bedeutet nicht unbedingt die Umwidmung von Freiland (denn es gibt genug gewidmetes Bauland), oder viele Neubauten „auf der grünen Wiese“ (denn durch Nachverdichtung, Aufstocken, Sanierung und die Vermeidung von Leerständen lässt sich viel zusätzlicher Wohnraum schaffen), aber es bedarf der richtigen Rahmenbedingungen und Anreize, damit die Städte, Gemeinden, Bauträger und Private die nötigen Veränderungen und Bauten umsetzen können. Die Leitmotive der Studie bzw. der Vorschläge sind dabei die Forderung nach Transparenz, Wettbewerb und der Möglichkeit, Eigentum zu erwerben:

Ein Leitmotiv mehrerer Vorschläge ist es, Transparenz, Fairness und Wettbewerb zu fördern, damit „gleiche Spielregeln für alle“ gelten. Verpflichtende öffentliche Ausschreibungen und die Abschaffung von Privilegien (v.a. der Gemeinnützigen Bauvereinigungen) sind hier ein wichtiges Werkzeug.

Ein zweites Leitmotiv ist die Förderung der Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, denn niemand ist ein besserer Verwalter und kümmert sich besser um eine Immobilie als ihr Eigentümer. Auch ist nichts besser als Pensionsvorsorge und zum Vermögensaufbau geeignet, als eine eigene Immobilie zu haben, und Eigentum wirkt so dem weiteren Öffnen der Schere zwischen Reich und Arm entgegen.

Zur Baulandmobilisierung schlage ich eine Abgabe für nach 5 Jahren noch unbebautes Land vor, denn eine solche Abgabe ist wesentlich effektiver als eine Drohung mit Bauland-Rückwidmung. Das Burgenland und Salzburg zeigen, dass dies machbar ist.

Eine sehr effektive Maßnahme zur Baulandmobilisierung ist die einheitliche Besteuerung von gewidmetem Bauland, denn derzeit zahlen Nicht-Landwirte oft mehr als das Tausendfache an Grundsteuer als ein Landwirt für dieselbe Fläche. Einzig fair wäre es, die Grundsteuer einheitlich danach zu bemessen, wie ein Grund gewidmet ist und welchen Wert er hat. Daher sollten in Zukunft auch Landwirte für ein als Bauland gewidmetes Grundstück die Grundsteuer B bezahlen. Dies würde dem „Horten“ von Bauland einen Riegel vorschieben, bei der Mobilisierung von Bauland helfen und die Ungleichbehandlung der Bürger beenden.

Zu begrüßen ist, dass Gemeinden nun ein Mindestausmaß an Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau vorsehen müssen. Allerdings müsste eine konkrete Zielgröße festgelegt werden. Bei der Errichtung von Projekten auf solchen Vorbehaltsflächen wäre eine verpflichtende öffentliche Ausschreibung wichtig, um für Transparenz und Fairness zu sorgen.

Essentiell ist, dass alle Beitragszahlungen und Zuflüsse in die Wohnbauförderung für leistbares Wohnen zweckgewidmet werden, wobei ein Übergang von der Objekt- zur Subjektförderung sinnvoll wäre, damit Personen, die förderungswürdig sind, auch eine Förderung erhalten, damit sie sich Eigentum schaffen können.

Um Druck von den Gemeinderäten bei Widmungen und erlaubten Baudichten zu nehmen und spekulatives Hochbieten um Grundstücke zu verhindern, schlage ich eine aus Beamten, Gemeindevertretern, Experten und Interessenvertretern besetzte „Landesraumentwicklungs-kommission“ vor, welche die Widmungshoheit und überörtliche Raumplanung in Tirol wahrnehmen soll. Diese soll bewusst „breit“ besetzt sein, da sie neben Widmungen und Raumplanung auch Ombudsstelle, Fachauskunft und Schlichtungsstelle bei Streitigkeiten sein soll.

In Innsbruck könnte die Nutzung von Hotels als Studentenheime ein sinnvolles Geschäftsmodell für Hoteliers sein, die nach COVID-19 nicht mehr aufsperrern wollen bzw. können, und so ließen sich günstig und relativ schnell sehr viele Studentenwohnungen schaffen. Eine Leerstandsabgabe macht weniger Sinn, als positive Anreize, wie z.B. das Angebot der öffentlichen Hand, als kostengünstiger Makler aufzutreten und Eigentümern die Sorge wegen des Arbeitsaufwandes bei der Vermietung und Abrechnung der Betriebskosten zu nehmen.

Gemeinden können mittels Vertragsraumordnung leistbare Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitstellen. Dies gelang sogar in Kitzbühel. Der Tiroler Bodenfonds steht hier als kompetenter Partner zur Verfügung, damit die Widmungsgewinne v.a. den Gemeinden bzw. den Bauwerbern zugutekommen. Beim Grundverkauf und bei der verpflichtend öffentlichen Ausschreibung und Umsetzung neuer Projekte im sozialen Wohnbau sollten gewerbliche und gemeinnützige Bauvereinigungen gleich behandelt werden, um fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Dies hätte auch den Vorteil, dass wieder mehr in Eigentum statt zur Miete gebaut würde, da gewerbliche Bauträger im Gegensatz zu den Gemeinnützigen ganz überwiegend Eigentumswohnungen bauen.

Die Steuer- und Gesetzesprivilegien der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (z.B. das Recht Freiland zu kaufen) sollten so weit als möglich abgeschafft werden, denn diese verführen dazu, nicht konsequent kostensparend zu arbeiten. Nur indem man die GBV dem Wettbewerb mit gewerblichen Bauträgern aussetzt, lassen sich insgesamt die Baukosten senken und vermutlich auch der Eigentumsanteil bei Neubauten deutlich steigern. Dort wo Privilegien nicht abgeschafft werden, sollten diese auf alle Bauträger ausgedehnt werden: Wer es schafft, günstig zu bauen, der soll das auch dürfen. Unabhängig von Privilegien und Wettbewerb plädiere ich dafür, dass die GBV zur alten Tugend zurückkehren, überwiegend Eigentumswohnungen zu bauen.

Von der Katholischen Kirche, den Orden und den Stiften wird eine aktivere und bereitwilligere Rolle gefordert, indem Sie Grundstücke verkaufen (was sie nach Kirchenrecht durchaus dürfen). Hätte Jesus über so viel Grund verfügt wie seine Kirche heute, er hätte ihn sicherlich verschenkt oder anderen zur kostenlosen Nutzung überlassen!

Zur Ortskernrevitalisierung und Attraktivierung von Abwanderungsgemeinden in Seitentälern scheinen erhöhte Wohnbauförderung, die Investition in und Förderung von Infrastruktur und Bildungseinrichtungen die effektivsten Maßnahmen die das Land setzen kann.

## **Referenzen und Quellen**

Althaus, R. (Herausgeber, 2020): 200 Begriffe zum Vermögensrecht der katholischen Kirche, S. 352-355.

Armut und soziale Eingliederung in Tirol Ergebnisse aus EU-SILC 2013 bis EU-SILC 2015.

Beer, C., Wagner, K. (2012): Erhebung zu Wohnkosten 2012, Oesterreichische Nationalbank.

Burgenländischen Raumordnungsgesetz §24a.

Capen, E., Clapp, R., Campbell, W. (1971): Competitive Bidding in High-Risk Situations, Journal of Petroleum Technology, Vol. 23, S. 641–653.

Gruber, M., Bruckner, E., (2016): Genossenschaftswohnungen; 2., aktualisierte Auflage, Verein für Konsumenteninformation.

Immobilien Aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB, Q4/20, S. 4.

Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer 2010.

Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer 2019.

ImmoScout24, 2020.

Jahresabschluss der NHT 2011.

Landesrechnungshofs Tirol, Prüfbericht Tiroler Bodenfonds 2020.

Landesrechnungshof Tirol, Prüfbericht Rechnungsabschluss 2019 des Landes Tirol

Stadt Innsbruck, Referat Raumplanung und Stadtentwicklung (2019): Basisinformationsbericht zum ÖROKO 2.0 (2. Entwurf), Kapitel D Siedlung und Raum.

Studie „Studentisches Wohnen in Innsbruck 2019“ Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration; Referat Raumplanung und Stadtentwicklung; Magistratsabteilung III; Stadt Innsbruck.

Tiroler Landesordnung, 1989, Art. 7 (2).

Tiroler Wohnbauförderungsgesetz, 1991, §11 (2).

## **Onlinequellen:**

<https://de.wikipedia.org/wiki/Raumplanung#%C3%96sterreich>

<https://hadoc.tirol/unsere-philosophie>

<https://listefritz.at/baulandreserven-tirol/>

[https://neueheimat.tirol/fileadmin/user\\_upload/downloads/brosch%C3%BCren/CSR\\_2018\\_web.pdf](https://neueheimat.tirol/fileadmin/user_upload/downloads/brosch%C3%BCren/CSR_2018_web.pdf)



<https://religion.orf.at/v3/stories/2932669/>

<https://tirol.orf.at/stories/3071675/>

<https://tirol.orf.at/stories/3073121/>

<http://wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf>

<https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-schnell-immobilienpreise-noch-schneller/>

<https://www.agenda-austria.at/grafiken/wie-stark-das-pensionsloch-gewachsen-ist/>

<https://www.derstandard.at/story/1371170843927/grosse-regionale-unterschiede-bei-wohnbaukosten>

<https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesanderungen-was-tun-gegen-wohnungslerstand>

<https://www.economist.com/finance-and-economics/2020/09/30/why-despite-the-coronavirus-pandemic-house-prices-continue-to-rise>

[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20201023\\_OTS0025/so-wohnt-oesterreich-burgenlaender-fuehren-bei-wohnflaeche-anhang](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20201023_OTS0025/so-wohnt-oesterreich-burgenlaender-fuehren-bei-wohnflaeche-anhang)

[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20200504\\_OTS0011/2019-fast-17000-leistbare-wohnungen-fertiggestellt-gemeinnuetzige-bauvereinigungen-sind-gerade-jetzt-wichtiger-konjunkturmotor](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200504_OTS0011/2019-fast-17000-leistbare-wohnungen-fertiggestellt-gemeinnuetzige-bauvereinigungen-sind-gerade-jetzt-wichtiger-konjunkturmotor)

[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20210119\\_OTS0032/bis-zu-17-prozent-teurer-immobilienpreise-in-staedten-klettern-auch-im-corona-jahr-kraeftig](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20210119_OTS0032/bis-zu-17-prozent-teurer-immobilienpreise-in-staedten-klettern-auch-im-corona-jahr-kraeftig)

[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht\\_ueber\\_gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht_ueber_gemeinnuetzige_Bauvereinigungen.pdf)

[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Bezuege\\_Vorstand\\_GF\\_gemeinn\\_Bauvereinigung.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Bezuege_Vorstand_GF_gemeinn_Bauvereinigung.pdf), S. 13

[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht\\_ueber\\_gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Aufsicht_ueber_gemeinnuetzige_Bauvereinigungen.pdf), S. 13

[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/news/Gemeinnuetzige\\_Bauvereinigungen\\_und\\_Risikokapitalbeitrag.html](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/news/Gemeinnuetzige_Bauvereinigungen_und_Risikokapitalbeitrag.html)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615>

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Armut\\_und\\_soziale\\_Eingliederung\\_2017.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Armut_und_soziale_Eingliederung_2017.pdf)

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads\\_2019/wbf-richtlinie\\_01-09-2020.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-09-2020.pdf)

<https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/erfolgreiche-bilanz-der-wohnbaufoerderung-2019/>

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/landtag/landesrechnungshof/downloads/berichte/2020/Rechnungsabschluss\\_2019\\_des\\_Landes\\_Tirol.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/landtag/landesrechnungshof/downloads/berichte/2020/Rechnungsabschluss_2019_des_Landes_Tirol.pdf)

<https://www.tt.com/artikel/14401642/leerstehende-wohnungen-von-steuern-redet-keiner?conv=completed&visitorType=Registriert>

<https://www.tt.com/artikel/17227413/leistbares-wohnen-statt-spekulation-innsbruck-erwirbt-wohnungen>

[https://www.univie.ac.at/geographie/fachdidaktik/Handbuch\\_MGW\\_16\\_2001/Seite379-392.pdf](https://www.univie.ac.at/geographie/fachdidaktik/Handbuch_MGW_16_2001/Seite379-392.pdf)