



# Wohnen: Tirol verschärft Kampf gegen Spekulation

## Land schnürt umfassendes Paket mit 24 Maßnahmen.

Die Tiroler Landesregierung hat Anfang Juni ein 24 Maßnahmen umfassendes Wohnpaket beschlossen, um der enormen Preisdynamik am Immobilienmarkt entgegen zu wirken. Das Paket, das gemeinsam mit Experten in den letzten Monaten entwickelt wurde, sieht nicht nur wesentliche Änderungen bei der Raumordnung und im Grundverkehr vor, sondern setzt auch neue Schwerpunkte bei der Wohnbauförderung. „Tirol ist ein attraktiver Wirtschafts- und Lebensraum mit einer besonders hohen Lebensqualität. All das, was wir an unserem Land so schätzen, wird beim Thema Wohnen zur Herausforderung“, sagt Tirols Landeshauptmann Günther Platter. Aber nicht nur die Attraktivität Tirols als Lebensraum und das aufgrund der alpinen Topografie begrenzte Grundangebot, sondern auch globale Entwicklungen wie rapide steigende Materialkosten und niedrige Zinsen befeuern den Immobiliensektor. „Auf manche Faktoren haben wir keinen

**„Dort, wo wir die Möglichkeit haben, setzen wir alle Hebel in Bewegung, um Wohnen leistbar zu halten.“**



*Einfluss. Aber dort, wo wir die Möglichkeit haben, setzen wir alle Hebel in Bewegung, um Wohnen für die Tirolerinnen und Tiroler leistbar zu halten – sowohl im Eigentumsbereich, als auch bei Mietwohnungen“*, unterstreicht der Landes-

hauptmann. Bereits 2019 habe die Landesregierung im Zuge eines Reformpakets viele wichtige Initiativen wie die Einführung einer Freizeitwohnsitzabgabe, die Umsetzung von Sonderflächenwidmungen für Chaletdörfer oder die Verankerung einer gesetzlichen Widmungsfrist für Bauland auf 10 Jahre auf den Weg gebracht. „Unser Ziel, nämlich leistbarer Wohnraum für alle Tirole-

*rinnen und Tiroler, erfordert aber weitere Maßnahmen, die wir mit dem neuen Wohnpaket nun umsetzen. Wir wollen die Immobilienspekulation eindämmen, junge Menschen bei der Schaffung von Eigentum unterstützen und Leerstand mobilisieren. Um das zu erreichen, drehen wir an jeder Schraube, die uns zur Verfügung steht“*, macht LH Platter deutlich.



# 24 Maßnahmen für leistbares Wohnen in Tirol

Auch wenn wir es uns alle wünschen würden, gibt es keine einfache Generallösung für leistbares Wohnen in Tirol. So vielschichtig wie die Gründe für steigende Wohnpreise sind, so vielfältig müssen auch die Gegenmaßnahmen sein. Um Spekulation zu bekämpfen und das Grundrecht Wohnen für alle Tirolerinnen und Tiroler sicherzustellen, hat die Landesregierung deshalb Anfang Juni ein ganzes Maßnahmenbündel beschlossen.



## ➔ Wohnbauförderung

### ▶ Paket „Junges Wohnen“

Um junge Menschen bei der Schaffung von Eigentum zu unterstützen, wird ein Zuschuss „Junges Wohnen“ ins Leben gerufen. Im Mietbereich kommt zudem ein neues Modell für Starterwohnungen zum Einsatz.

### ▶ Glättung Mietpreiskurve

Um belastende Mietpreissprünge bei geförderten Wohnungen zu vermeiden, werden die Rückzahlungskonditionen neu festgelegt, der Annuitätenzuschuss gleichmäßig verteilt und die Fördersätze für verdichtete Bauweise erhöht.

### ▶ Wohnbauförderung für Home-Office

Zur Unterstützung von Home-Office-Arbeitsplätzen wird die förderbare Nutzfläche erhöht.

### ▶ Verbesserung der Wohnbeihilfe

Um einkommensschwache Menschen zu entlasten, wird die Wohnbeihilfe angehoben.

### ▶ Senkung des Baurechtszinses

Absenkung des Baurechtszinses im geförderten Bereich, um Mieter zu entlasten.

### ▶ Flexibilisierung der Wohnbauförderung zur Abdeckung steigender Baukosten

Damit die steigenden Baukosten nicht dazu führen, dass Projekte aus der Wohnbauförderung fallen, werden die angemessenen Baukosten in bestimmten Bereichen angehoben.

### ▶ Erhöhung der Fördersätze für Heime

Die Kreditförderung für Alten- und Pflegeheime wird um 11,2% auf 1.800 Euro pro m<sup>2</sup> angehoben.

## ➔ Raumordnung

- ▶ **Partielles Freizeitwohnsitzverbot**  
In Regionen, wo der Wohnndruck besonders hoch ist, werden zukünftig keine Freizeitwohnsitze mehr genehmigt.
- ▶ **Bedarfsprüfung bei Widmungen**  
Bei Widmungsansuchen sollen Gemeinden zukünftig verpflichtend eine genaue und detaillierte Bedarfsprüfung durchführen.
- ▶ **Nutzung von forstwirtschaftlich minderwertigen Waldflächen**  
An Siedlungsgebiete angrenzende Waldflächen werden künftig in die Bestandsaufnahme bei der Fortschreibung von Raumordnungskonzepten miteinbezogen und deren Eignung als Entwicklungsbereich geprüft.
- ▶ **Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen**  
Bei Änderungen von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen wird eine verpflichtende Bestandsaufnahme der angrenzenden Flächen eingeführt, um eine ganzheitliche Entwicklung sicherzustellen.
- ▶ **Mehrfachnutzung von Handelsbetrieben**  
Die Tiroler Landesregierung prüft, inwiefern Erweiterungen von Kunden-

flächen bei bestehenden Handelsbetrieben auch zur Schaffung von leistbarem Wohnraum genutzt werden können.

- ▶ **Vertragsraumordnung**  
Die Vertragsraumordnung ist eines der effektivsten Instrumente, um leistbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Um Gemeindevertreter entsprechend schulen zu können, wird das Land ein umfassendes Bildungsprogramm ins Leben rufen.

- ▶ **Bauverbote**  
Gemeinden sind zukünftig bei der Fortschreibung ihrer Raumordnungskonzepte verpflichtet, zu prüfen, inwieweit unbebaute gewidmete Flächen mit Bauverboten belegt werden können, um eine Nutzung entsprechend ihrem Widmungszweck sicherzustellen.

- ▶ **Bodenfonds**  
Der Bodenfonds soll zur zentralen Drehscheibe für den Erwerb von Flächen und Immobilien zur Sicherung von leistbarem Wohnraum aufgewertet werden. Zukünftig soll der Bodenfonds auch Flächen, deren Preis über dem Niveau der Wohnbauförderung liegt, und bereits bebaute Grundparzellen erwerben können.



und Praxis gesetzlich festgelegt werden.

- ▶ **Landeskulturfonds und Bodenfonds kommen ins Interessentenmodell**  
Bei der Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken an Nichtlandwirten kommt das Interessentenmodell zur Anwendung. Durch Erweiterung der Interessentenstellung auf den Landeskultur- und den Bodenfonds sollen Flächen für die öffentliche Hand gesichert, entwickelt und für leistbares Wohnen nutzbar gemacht werden.



## ➔ Weitere Maßnahmen

- ▶ **Leerstandserhebung**  
Schaffung von einheitlichen gesetzlichen Bestimmungen zur Erhebung von Leerstand in den Gemeinden.
- ▶ **Leerstandsabgabe**  
Auf Basis der Leerstandserhebung werden Objekte, die vorsätzlich nicht genutzt und damit dem Wohnmarkt entzogen werden, mit einer Abgabe belegt.
- ▶ **Projekt Sicheres Vermieten**  
Entwicklung eines zentralen Angebots zur Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen.
- ▶ **Eindämmung von Spekulation im geförderten Wohnbau**  
Erstellung eines Expertengutachtens zur Entwicklung von Maßnahmen zur Verhinderung von Immobilienspekulation im geförderten Bereich.
- ▶ **Betriebskostensenkung im gemeinnützigen Bereich**  
Um Betriebskosten zu senken, sollen die Dächer von Objekten der gemeinnützigen Wohnbauträger energetisch besser genutzt werden.
- ▶ **Baukosten**  
Im Bereich der Baukosten gibt es in Österreich ein deutliches West-Ost-Gefälle. Eine Arbeitsgruppe soll die Gründe dafür untersuchen und Möglichkeiten prüfen, wie dieses Ungleichgewicht beseitigt werden kann.

## ➔ Grundverkehr

- ▶ **Erklärungspflicht im Baulandgrundverkehr**  
Die Erklärungspflicht bei Erwerb von Bauland wird wieder eingeführt. Bei Zuwiderhandeln sind Konsequenzen bis zur Versteigerung der Immobilie vorgesehen.
- ▶ **Konkretisierung „Neueinsteiger“ im „grünen Grundverkehr“**  
Um zu verhindern, dass die kleinbäuerliche Agrarstruktur durch Neueinsteiger, die landwirtschaftliche Flächen vor allem zu Spekulationszwecken erwerben, gefährdet wird, soll die Bestimmung über die fachliche Voraussetzung in Theorie

Tiroler Volkspartei, 6020 Innsbruck, Fallmerayerstr. 4

Österreichische Post AG/Sponsoring, Post 16Z040822 S

**Impressum**

VPNews – Informationen und Positionen der Tiroler Volkspartei, Mai 2021; Für den Inhalt verantwortlich: Martin Malaun; Tiroler Volkspartei; Redaktion: Sebastian Kolland, Margreth Falkner; Fotos: VP Tirol/Angerer, Jürgen Altmann, Land Tirol/Kaser, getty-images; Produktion: swerakdruck, Innsbruck; Anschrift für alle: 6020 Innsbruck, Fallmerayerstr. 4, Telefon +43 (0) 512/53 90-0, Fax-DW 115, E-Mail: buero@tiroler-vp.at Hinweis: Um die Lesefreundlichkeit des Mediums zu erhöhen, wurde die männliche Form der Darstellung gewählt. Die in Artikeln verwendeten Formen beziehen sich in allen Fällen auf Frauen und Männer. **Personenbezogene Daten** nutzen wir ausschließlich laut unseren Bestimmungen zum Datenschutz und geben sie keinesfalls an Dritte weiter. Nähere Infos unter: [www.tiroler-vp.at/datenschutz/](http://www.tiroler-vp.at/datenschutz/)

„Junge müssen sich Eigentum schaffen können.“



Beim Antritt der neuen Landesregierung im Jahr 2018 hat Landeshauptmann Günther Platter das Thema Wohnen zu einem der Schwerpunkte dieser Legislaturperiode erklärt. Im VPNEWS-Interview erklärt er, warum ihm das Thema so wichtig ist.

**Herr Landeshauptmann, nach 2019 hat die Landesregierung bereits das nächste Wohnpaket aufgelegt. War das erste Paket zu wenig ambitioniert?**

Die 2019 gesetzten Maßnahmen wie die Umsetzung eines Mietunterstützungsmodells, die Einführung einer Freizeitwohnsitzabgabe, die Forcierung des 5 Euro-Wohnens, strenge Reglementierungen für Chaletdörfer oder erhöhte Fördersätze für kleine Wohnanlagen waren auf jeden Fall notwendig und richtig. Aber die Dynamik im Immobilienbereich ist derzeit enorm. Der größte Treiber ist die Niedrigzinspolitik, die das Geld in den Immobilienmarkt spült und die Preise steigen lässt. Diese Entwicklung betrifft nicht nur Tirol, sondern ist europaweit ein Problem. Wir versuchen mit allen Mitteln diese Dynamik zu durchbrechen, indem wir bei der Raumordnung und im Grundverkehr die Schrauben weiter anziehen, um Spekulation einzudämmen.

**Ist Wohnen im Eigentum ein Auslaufmodell?**

Sich Eigentum aufzubauen war nie einfach und immer schon mit viel Fleiß, Sparsamkeit, Ausdauer und

so manchen Entbehrungen verbunden. Generationen von Tirolerinnen und Tiroler haben sich so ihren Lebensraum vom Eigenheim verwirklicht. Ich sehe es als unseren politischen Auftrag an, dass das auch weiterhin möglich ist. Wenn junge Menschen bereit sind hart dafür zu arbeiten, dann müssen sie sich auch heute Eigentum schaffen können. Dafür setzen wir alle Hebel in Bewegung.

**In welche Bereiche greift das neue Wohnpaket konkret ein?**

Eigentlich setzt es auf allen Ebenen an, auf die wir als Politik Zugriff haben. Ein Meilenstein ist sicher, dass wir den Tiroler Bodenfonds zur zentralen Drehscheibe für den Ankauf von Grundflächen und Immobilien aufwerten, um diese für leistbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Auch von der Leerstandsabgabe erwarte ich mir einen wichtigen Mobilisierungseffekt. Alleine in Innsbruck stehen laut Erhebungen mehr als 2.000 Wohnungen leer, was dem Markt wertvollen Wohnraum entzieht. Und mit dem Verbot von weiteren Freizeitwohnsitzen in besonders belasteten Regionen wollen wir der Spekulation wirkungsvoll entgegenreten.

## AUS DER BUNDESPOLITIK



### Neue Regeln für Kurzarbeit ab 1. Juli

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit den Sozialpartnern ein neues Kurzarbeitsmodell ausgearbeitet, das mit 1. Juli in Kraft tritt. Die Regelung baut auf zwei Säulen auf.

#### 1. Verlängerung für schwer betroffene Betriebe

Für Branchen, die **mindestens 50% Umsatzausfall** haben (Vergleich 3. Quartal 2020 mit 3. Quartal 2019), gelten im Wesentlichen die **gleichen Bedingungen wie bisher**. Das heißt: Die Arbeitszeit kann bis auf null Prozent sinken, und der Lohnausgleich liegt bei 80 bis 90 Prozent des früheren Nettolohns. Diese Sonderregelung gilt vorerst bis Ende des Jahres.



#### 2. Übergangsmodell NEU

Beim neuen Übergangsmodell sind die Nettoersatzraten für Arbeitnehmer gleich wie bisher, es gilt aber eine **50-prozentige Mindestarbeitszeit**. Die **bisherige Beihilfenhöhe wird um 15% reduziert**. Dieses Modell ist vorerst bis Mitte 2022 vorgesehen.