



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Wirtschaftspolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck  
Tel: 0800/22 55 22, Fax: +43 512 5340-1459  
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

Amt der Tiroler Landesregierung  
Heiliggeiststraße 7  
6020 Innsbruck

G.-Zl.: WP-IN-2022/3187/RoRö/IT  
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Roland Rödlach

DW: 1463

Innsbruck, 14.06.2022

Betrifft: Vorbehaltsgemeindenverordnung

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.05.2022  
zust. Referent: Mag. Philipp Prem

Sehr geehrter Herr Mag. Prem,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zum Entwurf einer Verordnung der Tiroler Landesregierung, mit der Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden, (Vorbehaltsgemeindenverordnung) wie folgt Stellung:

Mit der Novelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TGVG) im Jahr 2021 wurde die Tiroler Landesregierung gemäß § 14 ff TGVG dazu verpflichtet, durch Verordnung Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären. Dabei sind von der Landesregierung nachfolgende Kriterien für die Erklärung zur Vorbehaltsgemeinde zu berücksichtigen:

- Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes bzw. des für den geförderten Wohnbau der Bevölkerung erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes;
- Das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des

Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Baulandes;

- Die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diese Märkte.

Jedenfalls zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind Gemeinden, bei welchen im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung der Vorsorge für den geförderten Wohnbau besteht oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.

Ein für die AK Tirol sehr wesentliches Kriterium zur Erklärung einer Gemeinde zur Vorbehaltsgemeinde ist, dass die Anzahl der in der Gemeinde bestehenden Freizeitwohnsitze zu berücksichtigen ist, da diese einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die stark steigenden Grund- und Immobilienpreise in Tirol haben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere schriftlichen Stellungnahmen zu zahlreichen Gesetzesnovellierungen bezüglich der Beschränkung von Freizeitwohnsitzen. Es ist besonders erfreulich, dass sich der Landesgesetzgeber mit der Novellierung des TGVG 2021 dazu entschieden hat, dass in Vorbehaltsgemeinden überhaupt keine neuen Freizeitwohnsitze mehr geschaffen werden dürfen, damit der Druck auf den jeweiligen Wohnungsmarkt verringert wird.

Wir möchten allerdings noch Folgendes anmerken:

Mit der vorliegenden Verordnung der Tiroler Landesregierung werden insgesamt 148 Tiroler Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden erklärt. Dies sind bereits 53% aller Tiroler Gemeinden, in welchen somit faktisch ein von der AK Tirol schon mehrfach gefordertes Freizeitwohnsitzverbot besteht. Allerdings ist aufgrund der in der Vergangenheit zu beobachtenden und leider juristisch teils zulässigen Umgehungsmöglichkeiten (beispielsweise „buy-to-let“ oder „Time-Sharing“ Modellen) zu befürchten, dass finanzkräftige Investoren aus dem In- und Ausland für die Errichtung von Freizeitwohnsitzen vermehrt auf jene Gemeinden ausweichen werden, die derzeit noch nicht als Vorbehaltsgemeinde ausgewiesen sind. Um ein solches Ausweichen auf Umlandgemeinden früh genug zu erkennen und um reagieren zu können empfehlen wir eine Evaluierung der vorliegenden Verordnung innerhalb von 18 Monaten und danach im Abstand von 2 Jahren durchzuführen. Weiters empfehlen wir, die durch die Evaluierung gewonnenen Daten mit dem bereits bestehenden Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes zu vernetzen und der interessierten Öffentlichkeit auf der Internetseite des Landes zur Verfügung zu stellen.

Die AK Tirol unterstützt weiterhin Gesetzesinitiativen und Maßnahmen der Tiroler Landesregierung, die zur Verhinderung der Neuschaffung oder Eindämmung von Freizeitwohnsitzen und damit dem wichtigen gesellschaftlichen Ziel der Schaffung von „leistbarem Wohnraum“ für alle Tiroler\*innen beitragen.

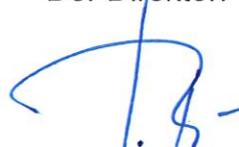
Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner