



Grund- bedürfnis Wohnen Hier wird angesetzt!

Wohnraum in Tirol

Fahrplan für die nächsten fünf Jahre:
Bestehendes nutzen und Leerstand
mobilisieren.

■ Seite 2

Wohnbau- förderung

Gezielte Unterstützung bei Neubau,
Erwerb oder Sanierung eines
Wohnobjektes.

■ Seite 4

Initiative „Sicheres Vermieten“

Ihr Eigentum, unsere Unterstützung:
Umfassender Rundum-Service für
VermieterInnen.

■ Seite 6

Die 5 W(ohnen) in Tirol

Wer wohnt in Tirol?

Die Bevölkerung Tirols wächst: Während es derzeit über 776.000 Personen sind, die in Tirol leben, werden es bis 2070 rund 823.000 sein. Gleichzeitig wird die Bevölkerung älter. Im Jahr 2023 gab es 760.800 Hauptwohnsitz- und rund 143.500 Zweitwohnsitz-Meldungen.

Wie wohnen die TirolerInnen?

Aktuell gibt es in Tirol 342.500 Haushalte. Bis 2070 werden es nach derzeitigen Prognosen über 380.000 Haushalte sein. 54 Prozent der Bevölkerung lebten 2023 zur Hauptmiete in einer Eigentumswohnung oder einem Eigentums- haus (Österreichschnitt: 48 Prozent). 46 Prozent lebten zur Miete oder in einem sonstigen Rechtsverhältnis in ihren vier Wänden. Übrigens leben immer mehr Menschen alleine – die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte nimmt zu, Haushalte mit vier oder mehr Personen werden seltener.

Warum hat das Thema Wohnen in Tirol eine solche Bedeutung?

Es sind mehrere Faktoren, die in Tirol zu angespannten Grundstückspreisen und Wohnkosten führen – unter anderem: begrenzte Bodenressourcen, die Attraktivität Tirols als Lebensort, gesteigerte Mobilität, Leerstände (auch in Verbindung mit Spekulationen) oder bereits als Bauland gewidmete Flächen, die leer stehen. Mehr Informationen dazu finden Sie auf Seite 3.

Wo setzt die Tiroler Landesregierung an?

Das Eigentum steht ebenso im Fokus wie das leistbare Wohnen. Das Thema Wohnen hat viele Facetten – von der Raum- und Bodenordnung über den Grundverkehr bis hin zu Förderungen. Die Tiroler Landesregierung, allen voran LH Anton Mattle, sprach sich stets gegen die strengen Vorgaben bei Krediten aus. Mit 30. Juni 2025 laufen diese aus. Auch allfällige mögliche neue Vorgaben in ab-

geschwächter Form werden entschieden abgelehnt.

Spekulationen sollen in Tirol verhindert und Leerstand aktiviert werden. Zuletzt wurde dazu die Initiative „Sicheres Vermieten“ initiiert. Denn es gibt Wohnungen in Tirol, die vermietet werden könnten, aber beispielsweise leer stehen, weil EigentümerInnen Ängste und Sorgen haben. Mehr dazu finden Sie auf Seite 6.

Was tut die Tiroler Landesregierung für das Grundbedürfnis Wohnen?

Auch wenn alle Maßnahmen Hand in Hand greifen, ist dabei allen voran die Wohnbauförderung zu nennen. 2024 wurden durch diese Unterstützung des Landes 18.700 Wohnungen saniert, 1.777 neu gebaut und 658 Wohnungskäufe unterstützt. Die Wohnbauförderung des Landes wird laufend optimiert, um noch mehr Menschen zielgerichtet zu unterstützen. Mehr dazu auf Seite 4.

Quellen: Statistik Austria; Wohnhandbuch 2024



Tirol zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Ich will, dass sich junge Menschen hier Eigentum schaffen können, und jene, die sich etwas geschaffen haben, nicht bestraft werden. Wir verfolgen das Ziel, den Wunsch der Tirolerinnen und Tiroler nach Wohnungseigentum bestmöglich zu unterstützen.

LH Anton Mattle



Ein bezahlbares Zuhause ist kein Luxus, sondern ein grundlegendes Bedürfnis. Unser Ziel ist es, den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern und hohe Wohnkosten abzufedern – besonders für junge Familien und Menschen mit geringem Einkommen. Durch höhere Förderungen wollen wir noch mehr Menschen erreichen.

LHStv. Philip Wohlgemuth



Berge und Täler sorgen dafür, dass es in Tirol nur begrenzten Siedlungsraum gibt. Den verfügbaren Grund und Boden müssen wir verantwortungsvoll und sparsam nutzen. Dafür sorgen Land und Gemeinden auf Basis der Raumordnung. Spekulation und Preistreiberei müssen verhindert, Leerstand aktiviert werden.

LHStv. Josef Geisler

IMPRESSUM Informationsmagazin der Tiroler Landesregierung/Auflage: 119.000 Stück.

MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER: Land Tirol. CHEFREDAKTION: Mag. Florian Kurtzthaler. Redaktionelle Koordination: Mag.ª Alexandra Sidon. REDAKTION: Eda Celik, Nadja Jansenberger, BA, Ida Pichler, MA, Bettina Sax, BA MSc. KONTAKT: Abteilung Öffentlichkeitsarbeit, Landhaus 1, 6020 Innsbruck, Tel.: 0043 (0)512/508-1902, E-Mail: Landeszeitung@tirol.gv.at. FOTO TITELSEITE: Land Tirol.

KOORDINATION: Mag.ª Christa Hofer. VERLAGSORT: Innsbruck. HERSTELLUNGSORT: Innsbruck. NAME DES HERSTELLERS: Intergraphik. OFFENLEGUNG GEMÄSS § 25 MEDIENGESETZ: Medieninhaber: Land Tirol. ERKLÄRUNG ÜBER DIE GRUNDLEGENDE RICHTUNG: Information der BürgerInnen über die Arbeit der Landesregierung, der Landesverwaltung und des Landtags.

Begrenzter Raum, klare Ziele

Raumordnung in Tirol: wie die Gesetzesnovelle für mehr leistbaren Wohnraum und weniger Spekulation sorgt.

Wir leben in einem Land, das aufgrund seiner Topografie über begrenzten Lebensraum verfügt. Um ein gutes Miteinander zu ermöglichen und den vielen verschiedenen Ansprüchen aus den Bereichen Wohnen, Wirtschaft und Freizeit gerecht zu werden, braucht es eine gewisse vorausschauende Planung. Raumordnung umfasst dabei nicht nur die geordnete und ressourcenschonende Nutzung des verfügbaren Raums, sondern auch den gezielten Schutz von Flächen vor einer Bebauung.

Wie funktioniert Raumordnung?

Die Raumordnung erfolgt auf verschiedenen Ebenen, die durch eine enge Abstimmung miteinander verbunden sind. In Tirol geschieht dies hauptsächlich auf zwei Ebenen: Auf kommunaler Ebene entscheiden die Gemeinden, wie Flächen genutzt werden – etwa für Wohnbau oder Gewerbe –, wobei sie sich an die Vorgaben des Landes halten müssen. Auf übergeordneter Ebene sorgt das Land Tirol dafür, dass die Pläne der Gemeinden miteinander in Einklang stehen und den übergeordneten Zielen gerecht werden. Dazu gehört unter anderem der Schutz von unbebauten Flächen für die Landwirtschaft sowie die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum.

Raumordnung = (Lebens-)Raum geordnet nutzen und entwickeln

Die Ziele dieser (Raum-)Ordnung sind im Tiroler Raumordnungsgesetz definiert. Dieses wurde vor Kurzem novelliert, also angepasst. Neben der Stärkung der Instrumente zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ist es ein zentrales Ziel der Novelle, der illegalen Freizeitwohnsitznutzung auch weiterhin einen Riegel vorzuschieben. Dies führt nämlich dazu, dass der Platz für Einheimische weiter verringert wird und die Immobilienpreise



Vorausschauende Planungen und Konzepte stellen sicher, dass Tirols Flächen bestmöglich genutzt werden.

steigen. Um dem entgegenzuwirken, wurden die Strafen für illegale Freizeitwohnsitznutzung verdoppelt – von 40.000 auf 80.000 Euro. Auch die Strafen für die Verweigerung der Mitwirkung bei entsprechenden Kontrollen steigen von 3.000 auf 6.000 Euro. Das soll sicherstellen, dass der begrenzte Wohnraum vorrangig der Tiroler Bevölkerung zur Verfügung steht.

Ein weiterer wichtiger Punkt der Novelle

ist die Stärkung der Vertragsraumordnung. Diese dient vor allem dazu, die Art der Nutzung von Flächen – beispielsweise die Festlegung eines Hauptwohnsitzes anstelle eines Freizeitwohnsitzes – über den Widmungszeitpunkt hinaus abzusichern. Ziel ist es, weiterhin der Spekulation mit Grund und Boden entgegenzuwirken. Zudem können im Rahmen der Vertragsraumordnung künftig auch Mietobergrenzen festgelegt werden, um leistbares Wohnen sicherzustellen.

Ein wichtiger Hebel sind außerdem sogenannte Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau. Gemeinden haben die Möglichkeit – und in einigen Fällen sogar die Pflicht –, gezielt Flächen auszuweisen, die ausschließlich für geförderten Wohnbau genutzt werden dürfen. Die Raumordnung stellt den Gemeinden somit verschiedene Instrumente zur Verfügung, mit denen gezielt geförderter – und damit für die Bevölkerung leistbarer – Wohnraum geschaffen werden kann.

Schon gewusst?

Insgesamt können aufgrund der Topografie nur circa zwölf Prozent von Tirols Gesamtfläche als Dauersiedlungsraum – also Flächen für Wohnen, Wirtschaft und Freizeit – genutzt werden. Raumordnung ist in Tirol daher ebenso herausfordernd wie wichtig.

Wohnbauförderung: Leistbar wohnen mit maßgeschneidertem Fördertool

Die Wohnbauförderung ist wichtig. Warum? Weil damit preiswerter Wohnraum sichergestellt wird. Vor allem junge Familien profitieren davon. Die Förderungen sind zielgerichtet, sodass Eigentum bestmöglich gefördert werden kann.

Das im Jahr 2024 in Kraft getretene Wohnpaket stellt sicher, dass die Wohnbauförderung weiterhin eine starke Stütze für die TirolerInnen bleibt. Zuletzt gab es auch wesentliche Verbesserungen wie höhere Einkommensgrenzen, verbesserte Förderungen für den Erwerb gebrauchter Wohnungen oder auch die einfachere Abwicklung von Anträgen. Dabei verfolgt das Land Tirol das Ziel, den Wunsch der TirolerInnen nach Mietobjekten und Wohnungseigentum bestmöglich zu unterstützen.

Höhere Beihilfen & Einkommensgrenzen
Angesichts steigender Lebenshaltungskosten stellt die Miete gerade für Menschen mit geringerem Einkommen eine große finanzielle Herausforderung dar. Mit der Verbesserung der Wohnungsbeihilfen hat das Land Tirol gerade in einer Zeit außergewöhnlicher Teuerungen einen wichtigen Schritt gesetzt, um TirolerInnen noch besser dabei zu unterstützen, die Mietkosten zu decken. Im Jahr 2024 investierte das Land 47,8 Millionen Euro in die Beihilfen –

Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung bietet verschiedene Fördermöglichkeiten in Form von Krediten, Zuschüssen oder Beihilfen an, die das Grundbedürfnis Wohnen für die Tiroler Bevölkerung leistbarer macht.



Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundbedürfnis und die Grundlage für Sicherheit und Lebensqualität.

Geld, das direkt bei der Bevölkerung ankommt.

Sanierung & Nachverdichtung

Grundsätzlich werden mit der Wohnbauförderung allen voran Neubauten gefördert. Aber auch Bestehendes rückt

verstärkt in den Fokus – auch, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. In vielen Regionen Tirols prägen traditionelle Gebäude und alte Wohnhäuser das Landschaftsbild. Durch Renovierungen und Anpassungen an moderne Anforderungen wird sichergestellt, dass diese Bauten nicht nur

Mietzinsbeihilfe/ Annuitätenbeihilfe

Rund ein Drittel der TirolerInnen lebt zur Miete in einer Wohnung oder in einem Haus. Mit der Mietzinsbeihilfe unterstützt das Land Tirol gemeinsam mit den Gemeinden Bezugsberechtigte bei der Bezahlung der monatlichen Miete. In Zeiten außergewöhnlicher Teuerung wurden nicht nur die Beihilfen erhöht, sondern auch die Einkommensgrenzen – damit noch mehr Personen von den Förderungen profitieren.

Wohnbeihilfe

Unterstützung bei der Miete oder der Rückzahlung des Bankkredits – die Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss des Landes zum Aufwand wohnbauförderter Wohnungen oder eines wohnbauförderten Reihenhauses. Dadurch wird die Belastung – beispielsweise die Rückzahlung des Bankkredits – verringert. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter anderem von der Haushaltsgröße und dem Einkommen abhängig.

Erhöhung der Einkommensgrenzen



Die Einkommensgrenzen für die Wohnbauförderung wurden erhöht und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten ausgeweitet. So können noch mehr TirolerInnen von der Wohnbauförderung profitieren.

erhalten bleiben, sondern auch heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Nachverdichtung, also die Schaffung zusätzlicher Wohnungen auf bereits bebauten Grundstücken, wird im Rahmen der Wohnbauförderung besonders unterstützt. Die Wohnbauförderung setzt damit auf Nachhaltigkeit, Innovation, soziale Gerechtigkeit und Langfristigkeit. Moderne Bauweisen, der Einsatz energieeffizienter Technologien und die

Förderung ökologischer Sanierungsmaßnahmen tragen dazu bei, die Belas-

tungen für die Umwelt zu minimieren. Gleichzeitig werden neue Standards für Wohnkomfort und Energieeffizienz gesetzt, um die Lebensqualität zu verbessern und langfristig Kosten zu senken.

Wohnhaus-sanierung

Mit dem Tiroler Weg der Wohnbauförderung wird nachhaltiges Sanieren besonders gefördert. Damit wird ein Beitrag geleistet, um die Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden zu steigern, die Energiekosten zu reduzieren und die Umwelt zu schonen. Neben der Förderung von Photovoltaik-Anlagen sind Fenstertausch, Heizungserneuerung, altengerechter Badumbau und Außenwanddämmung wesentlich.

Einreichstellen

Ansuchen für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung können mit Ausnahme von Innsbruck-Land bei der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft gestellt werden. Für den Bezirk Innsbruck-Land ist dies beim Land Tirol, Abteilung Wohnbauförderung, möglich. Für Ansuchen, die die Stadt Innsbruck betreffen, sind Sanierungsansuchen und Ansuchen auf Mietzins- und Annuitätenbeihilfe beim Stadtmagistrat einzubringen. Neubauansuchen sowie Wohnbeihilfeansuchen für objektgeförderte Wohnungen (gemeinnützige Bauträger) können beim Land Tirol, Abteilung Wohnbauförderung, eingebracht werden.

Alle Informationen und Einreichstellen zur Wohnbauförderung unter: www.tirol.gv.at/wohnbau

Schnell & unkompliziert

Vereinfacht wurde im Rahmen des Wohnpaketes auch die Bearbeitung der Förderanträge. Das Land Tirol schafft mehr Transparenz und beschleunigt die Förderabwicklung. All diese Maßnahmen optimieren das Vorzeigemodell „Tiroler Wohnbauförderung“ weiter und kommen direkt den Menschen in Tirol zugute.

Berechnen Sie Ihre Beihilfe!

Der Beihilfenrechner prüft den möglichen Anspruch und ermöglicht eine Berechnung von



Beihilfen (Wohnbeihilfe, Mietzins- und Annuitätenbeihilfe).

Ihr Eigentum. Unsere Unterstützung.

Vermieten. Ohne Ärger. Ohne Risiko.

Das Land Tirol macht's möglich.



Initiative „Sicheres Vermieten“: Ihr Eigentum – unsere Unterstützung!

Ein Rundum-Service für WohnungseigentümerInnen und ein angemessener und fairer Mietpreis für MieterInnen. Vermieten über die Initiative „Sicheres Vermieten“ bedeutet: Vermieten ohne Ärger und Risiko.

Sorge, dass die Miete nicht bezahlt wird, Unwissenheit im Mietrecht oder Angst vor Schäden durch MieterInnen – das

sind drei von vielen Faktoren, die WohnungseigentümerInnen oftmals davon abhalten, ihre Wohnung zu vermieten. Die Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol in Zusammenarbeit mit der TIGEWOSI und den p g f Rechtsanwälten nimmt EigentümerInnen diese Sorgen ab und kümmert sich um alle mit einer Vermietung zusammenhängenden Aufgaben – vom Mietvertrag bis hin zur

Betreuung während der Mietdauer. Für die VermieterInnen entstehen dabei keine Kosten. Das Ziel der Initiative ist es, aktuell leer stehende Wohnungen auf den Markt zu bringen und damit mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen.

So läuft eine Vermietung über die Initiative ab

Nachdem ein/e WohnungseigentümerIn

Wer kommt als VermieterIn infrage?

- Privatpersonen, die nicht mehr als drei Wohnungen vermieten.
- Vermietbar sind Wohnungen (keine Einfamilienhäuser) mit maximal 150 Quadratmetern Wohnfläche.
- Die Wohnung muss derzeit leer stehen und über einen separaten Eingang, einen Wasseranschluss, ein WC und eine Heizung verfügen.

Wer kommt als MieterIn infrage?

- Privatpersonen
- MieterInnen dürfen keine Eigentumswohnung besitzen, die sie selbst bewohnen könnten.

mit der Initiative „Sicheres Vermieten“ über das Online-Formular auf der Website des Landes Kontakt aufgenommen hat, wird die Wohnung besichtigt. Dabei wird überprüft, ob diese technisch und rechtlich zum Vermieten geeignet ist. Ist dies der Fall, wird die Wohnung unter www.tirol.gv.at/sicheresvermieten veröffentlicht. Dann werden Wohnungsbesichtigungen mit InteressentInnen organisiert. Wer in die Wohnung einzieht, entscheidet ausschließlich der bzw. die WohnungseigentümerIn. Die TIGEWOSI kümmert sich um auftretende Probleme und Anliegen während der Dauer des Mietverhältnisses und um eine ordnungsgemäße Rückstellung der Wohnung. Auch Schäden, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen und vom Mieter bzw. von der Mieterin verursacht werden, werden bis zu einer Höhe von 30.000 Euro vom Land Tirol übernommen.

Pilotbetrieb: Bereits 25 Wohnungen vermietet

Vor knapp einem Jahr startete die Initiative „Sicheres Vermieten“ den Pilotbetrieb. Dabei wurden rund 500 Anfragen, Beratungen und Kontakte verzeichnet und von insgesamt 100 konkreten Ansuchen durch WohnungseigentümerInnen 25 Wohnungen von Landeck bis Lienz vermietet. Weitere zehn befinden sich in Vorbereitung. Nach einem Beschluss der Tiroler Landesregierung geht das Projekt nun von der Pilotphase in den Regelbetrieb über und wird – begleitet von einer Informationskampagne unter dem Motto „Vermieten. Ohne Ärger. Ohne Risiko.“ – flächendeckend in Tirol umgesetzt.

Alle Informationen zur Initiative „Sicheres Vermieten“ finden Sie unter: www.tirol.gv.at/sicheresvermieten

Kontakt

Initiative „Sicheres Vermieten“
 Bozner Platz 5
 6020 Innsbruck
 E-Mail: sicheresvermieten@tirol.gv.at
 Tel.: +43 512 508 8620



Unwissenheit im Mietrecht ...



... oder Sorge, dass die Miete nicht bezahlt wird, sind Faktoren, die WohnungseigentümerInnen oft davon abhalten, ihre Wohnung zu vermieten.

Ihr Eigentum. Unsere Unterstützung.



Vermieten. Ohne Ärger. Ohne Risiko.

Verfl**** Sch****

jetzt hob i schon wieder die K**** am
Dampfen beim Vermieten meiner Wohnung.
De D***** kennen ma jetzt endgültig in
Schuach aufblosn, Kruzifix noamol.

Damit´s Ihnen nicht auch so geht,
haben wir die Initiative Sicheres
Vermieten ins Leben gerufen. Sie
vermieten, wir übernehmen das
Risiko und zahlen sogar Schäden
in Ihrer Wohnung.

Initiative
Sicheres
Vermieten

Das Land Tirol macht´s möglich.
www.tirol.gv.at/sicheresvermieten

