

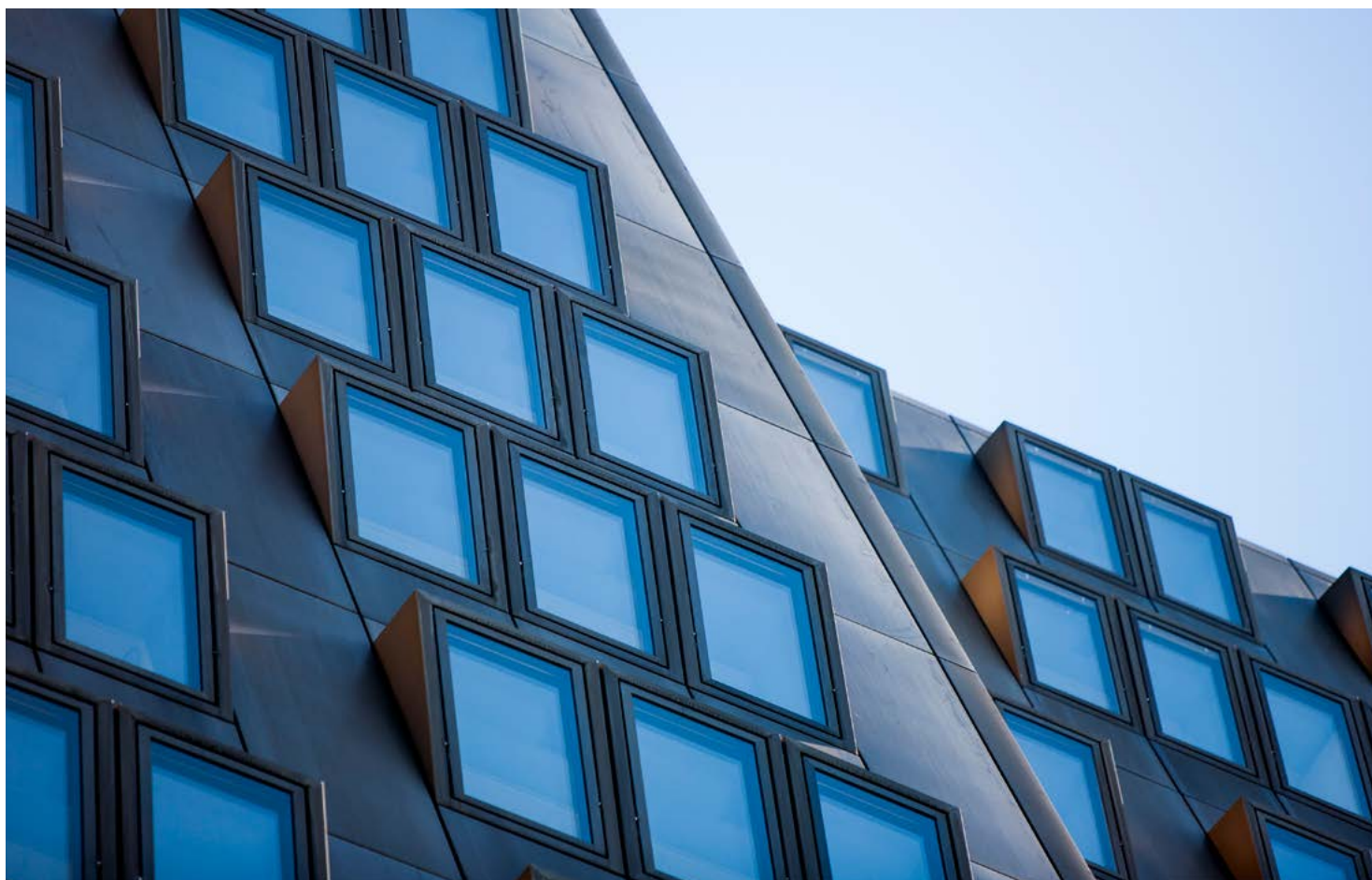


Reihe BUND 2026/30

Reihe TIROL 2026/4

Wohnungsleerstand in Innsbruck

Bericht des Rechnungshofes





Wohnungsleerstand in Innsbruck

IMPRESSUM

Herausgeber:

Rechnungshof Österreich

1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

www.rechnungshof.gv.at

Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich

Herausgegeben: Wien, im September 2026

AUSKÜNFTE

Rechnungshof

Telefon (+43 1) 711 71 – 8946

E-Mail info@rechnungshof.gv.at

Bluesky: [@rhsprecher.bsky.social](https://bsky.social/@rhsprecher)

[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)

CREDITS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

S. 1 – 2, 4 – 6, 14, 80: Rechnungshof/Achim Bieniek

S. 39: iStock.com/piovesempre

S. 47, 51: [iStock.com/Mauro Repossini](https://iStock.com/MauroRepossini)

S. 67: iStock.com/digitman2006

WEGWEISER

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz, dem Tiroler Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz und dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

Der Bericht ist über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

Berichtsaufbau

Auf einen Blick: enthält auf einer Seite kompakt Kernaussagen der Prüfung.

Kurzfassung: führt in aller Kürze durch die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung, samt den daraus abgeleiteten zentralen Empfehlungen.

Prüfbericht: gibt die Ergebnisse der Prüfung im Einzelnen wieder. Fortlaufend durchnummerierte Textziffern (TZ) gliedern den Text mit jeweils bis zu vier Subziffern:

- TZ x.**1**: vom Rechnungshof erhobener Sachverhalt
- TZ x.**2**: Beurteilung des Sachverhalts durch den Rechnungshof
- TZ x.**3**: Stellungnahme der überprüften Stellen
- TZ x.**4**: Gegenäußerung des Rechnungshofes zu den Stellungnahmen

Das im Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Prüfkompetenz des Rechnungshofes

Zur Überprüfung der Gebarung des Bundes, der Länder, der Gemeindeverbände, der Gemeinden und anderer durch Gesetz bestimmter Rechtsträger ist der Rechnungshof berufen. Der Gesetzgeber versteht die Gebarung als ein über das bloße Hantieren mit finanziellen Mitteln hinausgehendes Verhalten, nämlich als jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen (Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände) hat. „Gebarung“ beschränkt sich also nicht auf den Budgetvollzug; sie umfasst alle Handlungen der prüfungsunterworfenen Rechtsträger, die finanzielle oder vermögensrelevante Auswirkungen haben.

Inhaltsverzeichnis

AUF EINEN BLICK	4
Bericht in Zahlen	5
KURZFASSUNG	6
Zentrale Empfehlungen	13
PRÜFBERICHT	14
Prüfungsablauf und -gegenstand	14
Ausgangslage	15
Erhebung von Wohnungsleerstand	18
Wohnungsleerstand in Tirol	18
Leerstandsmonitoring der Stadt Innsbruck	21
Stadtwohnungen	23
Leerstandsabgabe	26
Rahmenbedingungen	26
Abgabepflicht	28
Ausnahmen	29
Aktenführung	33
Zielerreichung	34
Nutzfläche	41
Gebäude- und Wohnungsregister	43
Aufbau und Zuständigkeiten	43
Datenqualität	46
Gebäude- und Wohnungsregister – Data Governance der Stadt Innsbruck	51
Initiative „Sicheres Vermieten“	53
Grundlagen und Zuständigkeiten	53
Anforderungen der Initiative „Sicheres Vermieten“	55
Ergebnisse	57
Kontrolle	58
Öffentlichkeitsarbeit	60
Kosten der Initiative „Sicheres Vermieten“	61
Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau	63
Rahmenbedingungen	63
Bedarf an Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau	66
Bodenbeschaffungsgesetz	72
Antrag der Stadt Innsbruck	72
Quantitativer Wohnungsbedarf	75
Gutachten des Wirtschaftsministeriums	77
EMPFEHLUNGEN DES RH	80

Wohnungsleerstand in Innsbruck

Anhang	86
Ressortbezeichnung und -verantwortliche	86
Tabellenverzeichnis	88
Abbildungsverzeichnis	89
Abkürzungsverzeichnis	90

AUF EINEN BLICK

AUSGANGSLAGE

Die hohen Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Innsbruck waren u.a. darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerung und die Zahl der Wohnsitze anstiegen, aber die für Wohnzwecke geeignete Fläche begrenzt war. Auch Wohnungsleerstand konnte das Wohnungsangebot beeinflussen, die Preise für Wohnraum erhöhen und sich auf die bereits angespannte Lage öffentlicher Haushalte auswirken.

Es gab unterschiedliche Gründe für Wohnungsleerstand. Die Tiroler Leerstandsabgabe sollte investiven und spekulativen Leerstand reduzieren. Jedoch konnte weder das Land Tirol noch die Stadt Innsbruck das Ausmaß eines solchen Leerstands beziffern.

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSREGISTER

Ab 2025 war es möglich, potenziell Leerstandsabgabepflichtige registerbasiert zu ermitteln. Rund ein Drittel des Wohnungsbestands in Innsbruck konnte aber – trotz fortschreitender Bearbeitung des Datenbestands im Gebäude- und Wohnungsregister durch die Stadt Innsbruck – mangels Datenqualität nicht in die Registerabfrage miteinbezogen werden.

Zwischen dem Bundeskanzleramt und dem Wirtschaftsministerium war die Zuständigkeit für eine erforderliche zeitgemäße Weiterentwicklung des Registers unklar. Im Zuge der RH-Prüfung erklärte sich das für Wohnangelegenheiten verantwortliche Ministerium dafür zuständig.

WEITERE MASSNAHMEN GEGEN WOHNUNGSLEERSTAND

Die Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol sollte leerstehende Wohnungen durch Garantien für Vermietende mobilisieren. Sie war jedoch bis Juni 2025 auch für Wohnungen ohne längeren Leerstand zugänglich.

Die Stadt Innsbruck setzte Initiativen zur Beschaffung von Grundstücken für geförderte Wohnungen mit Hauptwohnsitzpflicht, was zukünftigem Wohnungsleerstand entgegenwirken sollte. Von den in der Stadt Innsbruck als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau vorgesehenen Grundflächen waren 61 % seit 1954 als Bauland gewidmet und seitdem unbebaut.

Im August 2022 stellte die Stadt Innsbruck einen Antrag nach dem Bodenbeschaffungsgesetz an das Land Tirol, um in der Folge in Verträge über den Verkauf von unbebauten Grundstücken eintreten oder Grundstücke enteignen zu können. Das Land Tirol lehnte den Antrag ab. Der ordnungsgemäße und praxistaugliche Vollzug des Bodenbeschaffungsgesetzes war schwierig und dessen Anwendung mit Rechtsunsicherheit verbunden.

WAS IST ZU TUN?

Der RH erachtete es als erforderlich, dass das für Wohnangelegenheiten zuständige Ministerium, die Statistik Austria und die Stadt Innsbruck Maßnahmen für eine verbesserte und verwaltungstaugliche Datenqualität des Gebäude- und Wohnungsregisters umsetzen. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sollten die Wirkung der Leerstandsabgabe regelmäßig beurteilen. Das Wirtschaftsministerium sollte über eine Initiative zur Novellierung oder Abschaffung des Bodenbeschaffungsgesetzes entscheiden.

Bericht in Zahlen

Wohnungsleerstand in Innsbruck

überprüfte Stellen	• Stadt Innsbruck • Land Tirol • Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus • Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport • Erhebungen beim Bundeskanzleramt und bei der Statistik Austria			
Wohnungsleerstand				
gemäß Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz von 2023 bis 2025	Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens 6 Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden			
gemäß Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz ab 2026	Wohnungen, die über einen durchgehenden Zeitraum von 6 Monaten keine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters aufweisen			
gemäß Leerstandsmonitoring der Stadt Innsbruck	Wohnungen, die mindestens 6 Monate keine Wohnsitzmeldung aufweisen			
Bevölkerung	2021	2025	Veränderung 2021 bis 2025	
Bevölkerung ¹ in Tirol (zum 1. Jänner)	760.105	777.660	2,31 %	Der Anstieg der Bevölkerung und weiterer Wohnsitze führte zu höherer Nachfrage nach Wohnraum.
davon Stadt Innsbruck	131.059	132.499	1,10 %	
weitere Wohnsitze in Tirol ²	120.500	148.355	23,12 %	
davon Stadt Innsbruck	31.138	33.035	6,09 %	
Leerstandsmonitoring Innsbruck	2022	2025	Veränderung 2022 bis 2025	
	Anzahl		in %	
Wohnungsbestand	77.577	79.552	2,55	Die Stadt Innsbruck senkte die Anzahl der ungenau im Gebäude- und Wohnungsregister zugeordneten Wohnsitzmeldungen (Klärungsfälle). 33.958 Wohnungen konnten Anfang 2025 noch nicht ausgewertet werden.
bearbeiteter Wohnungsbestand über 6 Monate im Monitoring (zum 1. Jänner)	21.481	45.594	112,25	
Klärungsfälle (zum 1. Jänner)	40.398	17.665	-56,27	
Wohnungen über 6 Monate im Monitoring und über 6 Monate leerstehend (ohne Wohnsitzmeldung)	1.839	3.825	107,99	
	in %		in %-Punkten	
Leerstandsquote (Wohnungen leerstehend/bearbeiteter Wohnungsbestand)	8,56	8,39	-0,17	Die Leerstandsquote blieb konstant. Sie traf keine Aussage über abgabepflichtigen investiven Leerstand.
Leerstandsabgabe	2023	2024	Veränderung 2023 bis 2024	
	Anzahl		in %	429 (17 %) der für die Jahre 2023 und 2024 tirolweit eingegangenen Abgabenerklärungen führten zu einer Abgabe. Eine umfassende Bewertung der Leerstandsabgabe und ihrer Wirkungen war erforderlich.
Abgabenerklärungen tirolweit	1.308	1.202	-8,10	
davon abgabepflichtig	213	216	-1,41	
Abgabenerklärungen Stadt Innsbruck	466	319	-31,55	
davon abgabepflichtig	100	9	-91,00	

¹ Zur Bevölkerungszahl am Stichtag zählten nach Definition der Statistik Austria Personen, die rund um den Stichtag für mehr als 90 Tage durchgehend mit einem Hauptwohnsitz in Österreich gemeldet sind.

² Die Auszählung der weiteren Wohnsitze (Nebenwohnsitze) erfolgte nach Angabe der Statistik Austria – im Unterschied zur Bestimmung des Bevölkerungsstands – nicht nach bevölkerungsstatistischen Kriterien, d.h. ohne Berücksichtigung einer Mindestmeldedauer.

Quellen: Statistik Austria; Land Tirol; Stadt Innsbruck

WIRKUNGSBEREICH

- Bundeskanzleramt
- Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
- Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport
- Land Tirol
- Stadt Innsbruck

Wohnungsleerstand in Innsbruck

KURZFASSUNG



Der RH überprüfte von Mai 2025 bis November 2025 beim Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus (in der Folge: **Wirtschaftsministerium**), beim Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport (**BMWKMS**), beim Land Tirol und bei der Stadt Innsbruck Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand mit Schwerpunkt in Innsbruck sowie die dafür bestehenden Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene.

Erhebungen führte der RH auch beim Bundeskanzleramt und bei der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (in der Folge: **Statistik Austria**) durch.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war es,

- die Erhebung von Wohnungsleerstand,
- die Einhebung von Abgaben aus Wohnungsleerstand,
- die Datengrundlagen für Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand,
- die Unterstützung von Vermietenden leerstehender Wohnungen und
- die Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau

zu beurteilen.

Ausgangslage und Definition des Wohnungsleerstandes

Eine Wohnung konnte aus unterschiedlichen Gründen leer stehen, etwa aufgrund ihres baulichen Zustands, aufgrund mangelnder Nachfrage, bei einem Mieterwechsel oder wegen zeitnahen Bedarfs Angehöriger. Beim sogenannten investiven Wohnungsleerstand stand eine Wohnung ohne zeitnahe Nutzungsabsicht leer, z.B. weil eine zukünftige Nutzung durch Kinder oder im Ruhestand erwartet wurde. In

der Unterform des spekulativen Leerstands blieb die Wohnung ungenutzt, weil steigende Preise erwartet wurden. (TZ 2)

Der Neubau von Wohnungen als eine mögliche Alternative zur Mobilisierung und Verringerung leerstehender Wohnungen war mit hohen Investitionskosten, Neerschließung von Bauland, dem Aufbau kostspieliger kommunaler Infrastruktur, fortschreitender Bodenversiegelung und Umweltauswirkungen verbunden. Das Land Tirol sagte beispielsweise im Jahr 2024 für jede neue geförderte Wohnung Wohnbauförderdarlehen von 120.190 EUR (Durchschnitt 2024) zu. Die Verringerung insbesondere des investiven Wohnungsleerstands bedurfte der koordinierten Zusammenarbeit von Bund, Land und Gemeinden. (TZ 2)

Beim Land Tirol und bei der Stadt Innsbruck war der Wohnsitz der Anknüpfungspunkt, um einen Wohnungsleerstand festzustellen. Beispielsweise galten nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz ab 2026 jene Wohnungen als leerstehend und somit abgabepflichtig, die sechs Monate lang keine Meldung als Hauptwohnsitz nach dem Zentralen Melderegister aufwiesen und für die kein gesetzlich festgelegter Ausnahmetatbestand zutraf. (TZ 3)

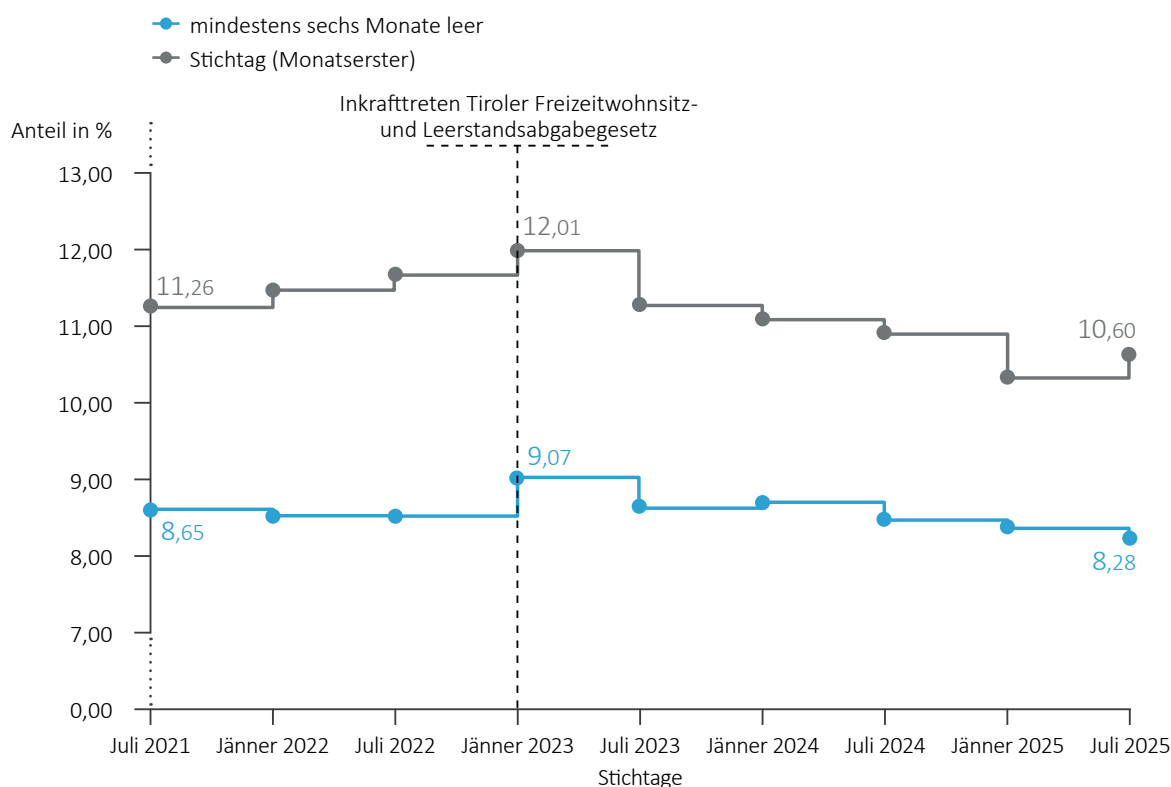
Aus Registern konnte abgeleitet werden, ob für eine Wohnung stichtagsbezogen oder über einen längeren Zeitraum ein Wohnsitz gemeldet war. Ein Überblick über das Ausmaß des abgabepflichtigen investiven Leerstands und über weitere Gründe für Wohnungsleerstand war jedoch weder beim Land Tirol noch bei der Stadt Innsbruck vorhanden. Mangels evidenzbasierter Datengrundlage fehlte auch eine Entscheidungsbasis, ob es zweckmäßig sein konnte, investiven Leerstand zu steuern. Durch die Möglichkeit, ab 2025 potenziell Abgabepflichtige registerbasiert festzustellen, bestand eine (Daten-)Grundlage, um das Ausmaß des investiven Leerstands treffsicherer ermitteln zu können. (TZ 3, TZ 4, TZ 6)

Leerstandsmonitoring der Stadt Innsbruck

Die Stadt Innsbruck führte seit 2019 ein Leerstandsmonitoring durch. Zu diesem Zweck hatte sie die herangezogenen Daten mit dem Ziel, diese korrekt abzubilden, zunächst im Gebäude- und Wohnungsregister (**GWR**) zu bearbeiten. In der Folge ermittelte sie jeweils zu Beginn eines Monats eine Leerstandsquote auf Basis bearbeiteter Meldedaten. (TZ 4)

Der Anteil der Wohnungen, die zum Ersten eines Monats und über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor dem Stichtag keine Wohnsitzmeldung aufwiesen, entwickelte sich seit Juli 2021 wie folgt:

Abbildung: Anteil der Wohnungen in Innsbruck, die zum Monatsersten und über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor diesem Stichtag keine Wohnsitzmeldung aufwiesen



Quelle: Stadt Innsbruck; Darstellung: RH

Der Anteil der Wohnungen, die mindestens sechs Monate keine Wohnsitzmeldung aufwiesen (hellblau), stieg von Juli 2021 bis Jänner 2023 (Inkrafttreten des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes) von 8,65 % (1.407 von 16.272 Wohnungen) auf 9,07 % (2.806 von 30.942 Wohnungen) und sank danach bis zum Juli 2025 auf 8,28 % (4.023 von 48.576 Wohnungen). (TZ 4)

Leerstandsabgabe

Ziel des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes war es, den investiven Leerstand zu erfassen und mit einer Abgabe zu belasten. Leerstände aus anderen Gründen sollten von der Leerstandsabgabe nicht umfasst sein und waren daher als Ausnahmen von der Leerstandsabgabe befreit. (TZ 6)

Die Leerstandsabgabe war von den Abgabepflichtigen selbst zu bemessen und abzuführen, um den Verwaltungsaufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten. Die Stadt Innsbruck bearbeitete seit Einführung der Leerstandsabgabe ab Jänner 2023 bis Juli 2025 bei einem Stand von 50.987 Wohnungen 287 Fälle und stellte in 69 Fällen eine Leerstandsabgabe fest. Ein Fall konnte auch mehrere durch einen gemeinsamen Anknüpfungspunkt verbundene Wohnungen umfassen (z.B. ein Anbringen einer Hausverwaltung für mehrere Eigentümer). Die Einnahmen der Stadt Innsbruck aus der Leerstandsabgabe beliefen sich für die Jahre 2023 und 2024 in Summe auf rd. 162.230 EUR. (TZ 7)

Der RH erachtete die ab 2025 bestehende Möglichkeit der registerbasierten Ermittlung von Abgabepflichtigen als geeignet, einer Abgabenverkürzung durch unterlassene Selbstbemessung entgegenzuwirken. Rund ein Drittel des Wohnungsbestands in Innsbruck konnte aber trotz fortschreitender Bearbeitung des Datenbestands durch die Stadt Innsbruck mangels Datenqualität nicht in die Registerabfrage miteinbezogen werden. (TZ 7, TZ 11, TZ 12)

Das Land Tirol erstellte einen Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz, jedoch ohne Konkretisierungen oder Beispiele, um weit gefasste Ausnahmetatbestände leichter und einheitlich beurteilen zu können. Ausführungen zu allfälligen Belegen, mit denen Ausnahmegründe glaubhaft gemacht werden konnten, fehlten ebenso. Solche Auflistungen würden nach Ansicht des RH einen einheitlichen Vollzug unterstützen, den Abgabepflichtigen das Vorbringen relevanter Sachverhalte erleichtern und gleichzeitig den Verwaltungsaufwand für die Abgabenbehörde reduzieren. (TZ 8, TZ 9)

Gebäude- und Wohnungsregister

Für die Erhebung von Wohnungsleerstand und die Einhebung der Leerstandsabgabe zog die Stadt Innsbruck das im Jahr 2004 in Betrieb genommene GWR heran. Dieses trug dazu bei, Meldepflichten an die Europäische Union zu erfüllen, statistische Erhebungen zu erleichtern, datenorientierte Entscheidungen zu ermöglichen, das Abgaben-, Gerichts- und Förderwesen zu vereinfachen, den Katastrophen-, Klima- und Denkmalschutz umzusetzen und kostenintensive Primärerhebungen zu vermeiden. Sein Potenzial war jedoch nur bei einer hohen Qualität und Vollständigkeit der Daten vollumfänglich auszuschöpfen. (TZ 14)

Auswertungen des RH wiesen auf tirolweit mangelhafte Daten im GWR hin. Die Statistik Austria plante zur Zeit der Gebarungsüberprüfung, das GWR u.a. zur Verbesserung der Datenqualität weiterzuentwickeln. Zwischen dem Bundeskanzleramt und dem Wirtschaftsministerium war aber unklar, wer für eine zeitgemäße Weiterent-

wicklung des GWR zuständig war. Auf Initiative des RH erklärte sich das für Wohnan-
gelegenheiten verantwortliche Ministerium zuständig. ([TZ 14](#), [TZ 15](#))

Die Stadt Innsbruck verfügte über kein Data-Governance-Konzept. Dieses könnte
eine Grundlage schaffen, um die GWR-Daten mit Daten aus anderen Verwaltungsbe-
reichen der Stadt Innsbruck automatisiert zu bereinigen. Der RH sah darin Potenzial
für eine effizientere Stadtverwaltung. ([TZ 16](#))

Initiative „Sicheres Vermieten“

Zur Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen überlegten das Land Tirol und die
Stadt Innsbruck, ein Wohnungsvermittlungsprojekt zu initiieren. Nachdem das Land
Tirol das Pilotprojekt der Initiative „Sicheres Vermieten“ bereits im Oktober 2023
gestartet hatte, stellte die Stadt Innsbruck das eigene Projekt zurück. ([TZ 17](#))

Bis Juni 2025 stand die Initiative auch für nur kurzzeitig leerstehende Wohnungen
offen und war nicht darauf ausgerichtet, länger leerstehende Wohnungen zu mobi-
lisieren. Sie richtete sich somit auch an Vermietende, die Wohnungen generell am
Markt anboten. ([TZ 18](#))

Das Land Tirol stellte im Jahr 2025 ein Budget von 250.000 EUR zur Verfügung, um
die Initiative „Sicheres Vermieten“ bekannt zu machen. Der RH erachtete es als
zweckmäßig, damit Informationsmaßnahmen zu finanzieren, um zielgerichtet
Vermietende anzusprechen, deren Wohnungen mindestens sechs Monate leer
gestanden waren. ([TZ 21](#))

Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung beabsichtigte die Stadt Innsbruck, erstmals
Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in ihrem örtlichen Raumordnungs-
konzept auszuweisen. Dafür war vorrangig bereits bestehendes Bauland heranzuzie-
hen. ([TZ 23](#))

Die Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau schränkte das
Eigentumsrecht an den Grundflächen ein, war jedoch im öffentlichen Interesse
begründet und entsprach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung auf Landes-
und Stadtebene. Der RH hob hervor, dass von insgesamt 98.039 m² Grundfläche, die
in Innsbruck als Vorbehaltsflächen vorgesehen waren, 59.943 m² oder 61 % seit 1954
als Bauland gewidmet und seitdem unbebaut geblieben waren. ([TZ 23](#), [TZ 25](#))

Bodenbeschaffungsgesetz

Das Bodenbeschaffungsgesetz des Bundes wurde seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1974 noch nie angewandt. Auf Antrag einer Gemeinde konnte die Landesregierung einen quantitativen Wohnungsbedarf oder einen qualitativen Wohnungsfehlbestand feststellen. Die Gemeinde konnte in der Folge in Verträge über den Verkauf von unbebauten Grundstücken eintreten, auch Enteignungen waren möglich.

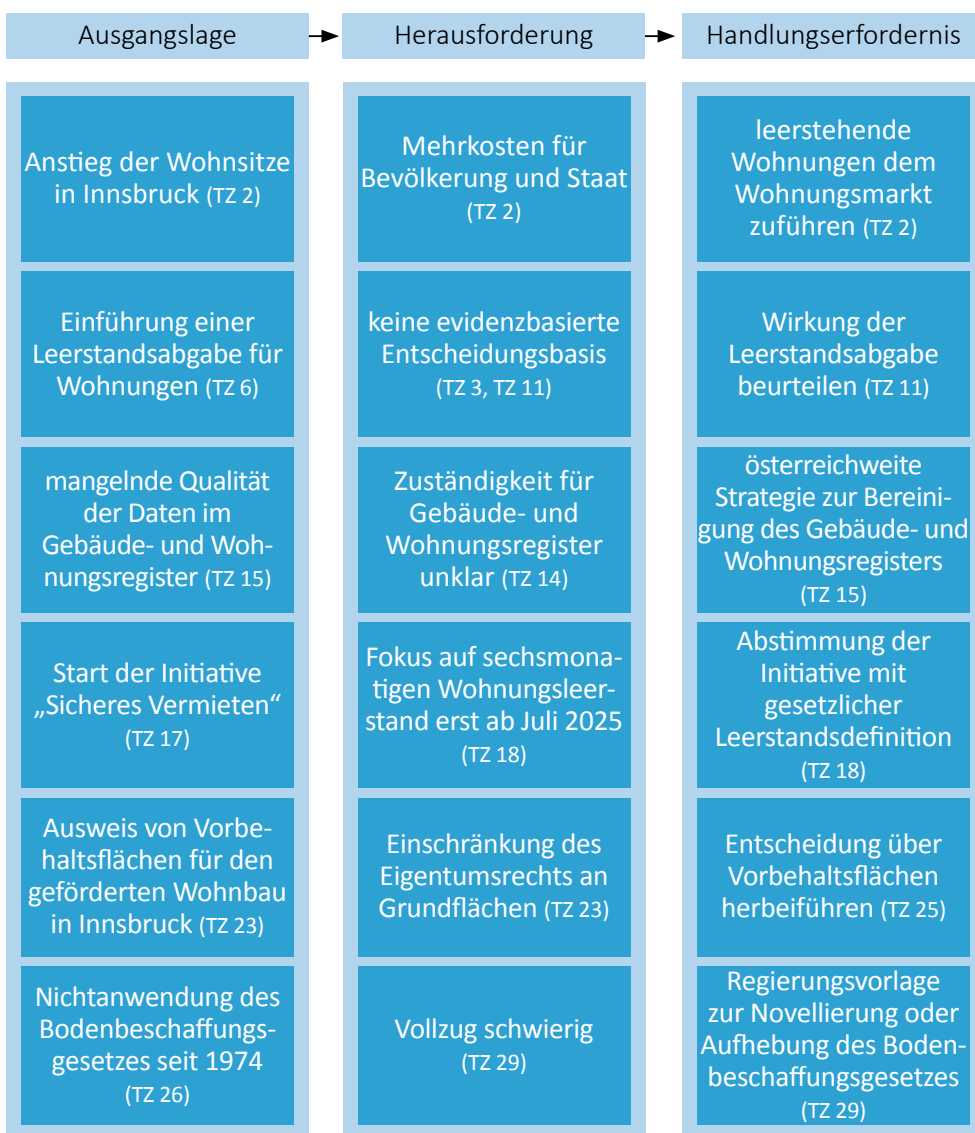
Die Stadt Innsbruck beantragte im August 2022 bei der Tiroler Landesregierung die Feststellung eines quantitativen Wohnungsbedarfs. Sie war damals nicht darauf vorbereitet, das Bodenbeschaffungsgesetz umzusetzen. Das Land Tirol lehnte den Antrag ab, ging bei seiner Beurteilung jedoch nicht auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein. (TZ 26, TZ 27)

Der ordnungsgemäße und praxistaugliche Vollzug des Bodenbeschaffungsgesetzes war schwierig und dessen Anwendung mit Rechtsunsicherheit verbunden. (TZ 29)

Resümee

Die folgende Tabelle zeigt wesentliche Aspekte der Ausgangslage, der Herausforderungen und der daraus resultierenden Handlungserfordernisse beim Wohnungsleerstand:

Abbildung: Ausgangslage, Herausforderungen und Handlungserfordernisse beim Wohnungsleerstand



Quelle und Darstellung: RH

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

Der RH empfahl dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck,

- auf Basis der registerbasierten Ermittlung des abgabepflichtigen Wohnungsleerstands die Wirkung der Leerstandsabgabe anhand von Kennzahlen regelmäßig zu beurteilen. (TZ 11)

Der RH empfahl dem Land Tirol,

- in die Initiative „Sicheres Vermieten“ nur leerstehende Wohnungen aufzunehmen, die der Leerstandsdefinition des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes entsprechen. Darauf wäre auf der Website der Initiative ausdrücklich hinzuweisen. (TZ 18)

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck,

- ein Data-Governance-Konzept zu erarbeiten und die flächendeckende Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters in der Stadt Innsbruck rasch umzusetzen. (TZ 7, TZ 15, TZ 16)

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport,

- in Abstimmung mit der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ und mit allen betroffenen Ministerien (wie dem Bundesministerium für Inneres) sowie mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund eine Strategie und Meilensteine zur Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters zu erarbeiten. (TZ 15)

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus,

- eine Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit dem Ziel eines ordnungsgemäßen und praxistauglichen Vollzugs oder seine Aufhebung zu prüfen. In der Folge wäre eine entsprechende Regierungsvorlage zu erarbeiten. (TZ 29)

Wohnungsleerstand in Innsbruck

PRÜFBERICHT

Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Mai 2025 bis November 2025 beim Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus (in der Folge: **Wirtschaftsministerium**), beim Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport (**BMWKMS**), beim Land Tirol und bei der Stadt Innsbruck Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand mit Schwerpunkt in Innsbruck sowie die dafür bestehenden Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene.

Erhebungen führte der RH auch beim Bundeskanzleramt und bei der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (in der Folge: **Statistik Austria**) durch.

(2) Ziel der Gebarungsüberprüfung war es,

- die Erhebung von Wohnungsleerstand (TZ 3 ff.),
- die Einhebung von Abgaben aus Wohnungsleerstand (TZ 6 ff.),
- die Datengrundlagen für Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand (TZ 13 ff.),
- die Unterstützung von Vermietenden leerstehender Wohnungen (TZ 17 ff.) und
- die Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau (TZ 23 ff.)

zu beurteilen.

Dieser Fokus stand im Einklang mit dem Ziel, Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen (Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen, Unterziel 11.1).

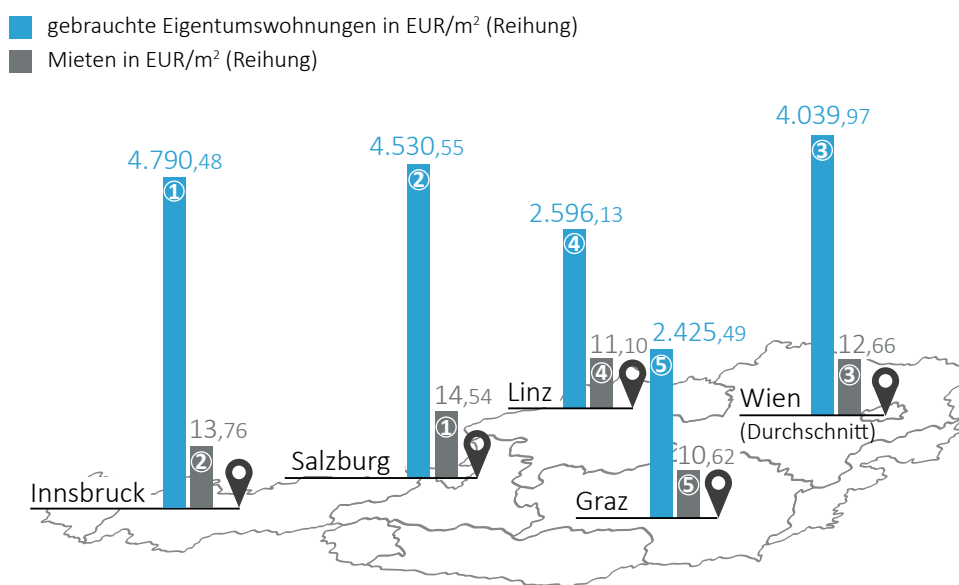
Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2021 bis 2025.

(3) Zu dem im März 2026 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Wirtschaftsministerium, die Statistik Austria und das Land Tirol im Mai 2026, das BMWKMS und die Stadt Innsbruck im Juli 2026 Stellung. Das Bundeskanzleramt gab eine Leermeldung ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im September 2026.

Ausgangslage

- 2.1 (1) Nachfolgende Abbildung zeigt die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen sowie die Mieten für Wohnungen¹ in den fünf bevölkerungsreichsten österreichischen Städten Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien im Jahr 2024:

Abbildung 1: Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen sowie Wohnungsmieten in den Städten Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien im Jahr 2024



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich; Darstellung: RH

Im Vergleich der Städte Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien wies die Stadt Innsbruck mit 4.790,48 EUR je m² die höchsten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf. Die Preise waren etwa um 259,93 EUR oder 6 % höher als in der Stadt Salzburg und beinahe doppelt so hoch wie in der Stadt Graz.

Die Wohnungsmieten waren in der Stadt Salzburg am höchsten und um 0,78 EUR je m² oder 5 % höher als in der zweitplatzierten Stadt Innsbruck. Am günstigsten waren die Wohnungsmieten in der Stadt Graz – sie waren um 3,14 EUR je m² oder 30 % niedriger als in Innsbruck.

¹ Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilien-Preis-spiegel 2025; bei Mietwohnungen zog der RH die Kategorie „neuwertig bis 50 m²“ in guter Lage heran. Es handelte sich um die Nettomiete pro m² ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer. Bei Preisen für Wohnungseigentum verwendete der RH die Daten der Kategorie „gebrauchte Eigentumswohnung“ mit durchschnittlichem Wohnwert (gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand) und guter Lage. Bei der Stadt Wien ermittelte der RH den Durchschnitt der 23 Bezirke.

Die vergleichsweise hohen Preise in Innsbruck waren u.a. darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerung in Tirol und in Innsbruck anstieg, die für Wohnzwecke geeignete Fläche aufgrund der Topografie in Tirol aber begrenzt war.

(2) Ein Gutachten im Auftrag des Landes Tirol verband die hohen Preise am Tiroler Wohnungsmarkt auch mit dem Leerstand von Wohnungen und einem knappen Wohnungsangebot.² Eine Wohnung konnte laut einer im Auftrag des Landes Vorarlberg erstellten Studie aus unterschiedlichen Gründen leer stehen, etwa aufgrund ihres baulichen Zustands, aufgrund mangelnder Nachfrage, bei einem Mieterwechsel oder wegen zeitnahen Bedarfs Angehöriger. Beim sogenannten investiven Wohnungsleerstand stand eine Wohnung ohne zeitnahe Nutzungsabsicht leer, z.B. weil eine zukünftige Nutzung durch Kinder oder im Ruhestand erwartet wurde. In der Unterform des spekulativen Leerstands blieb die Wohnung ungenutzt, weil steigende Preise erwartet wurden.³

Die Stadt Innsbruck und das Land Tirol beabsichtigten, leerstehende Wohnungen durch unterschiedliche Maßnahmen dem Markt zuzuführen, etwa durch die Erhebung von Leerstand, durch Abgaben auf sogenannten investiven Wohnungsleerstand oder durch die Unterstützung Vermietender. Sie setzten sich des Weiteren zum Ziel, den Wohnungsleerstand durch Mitgestaltung des Wohnungsmarkts künftig zu verringern, z.B. indem sie Bauland für geförderten Wohnbau mobilisierten. Um diese Maßnahmen umzusetzen, waren auch Gesetze und darauf beruhende Register des Bundes maßgeblich. Dabei bestand (insbesondere bei den Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau) ein Spannungsverhältnis zwischen einer Lösung der mit Wohnungsleerstand verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen einerseits und Eigentumsrechten an Wohnraum und Grundstücken andererseits (TZ 23, TZ 29).

(3) Der Neubau von Wohnungen als eine mögliche Alternative zur Mobilisierung und Verringerung leerstehender Wohnungen war mit hohen Investitionskosten, Neuerschließung von Bauland, dem Aufbau kostspieliger kommunaler Infrastruktur, fortschreitender Bodenversiegelung und Umweltauswirkungen verbunden. Eine Statistik des Landes Tirol zeigte, dass es für jede neue geförderte Wohnung Wohnbauförderdarlehen von 120.190 EUR (Durchschnitt 2024) zusagte.⁴ Eine Studie im Auftrag des Landes Tirol ging davon aus, dass in den Jahren 2024 bis 2033 durch leerstandsakti-

² *Amann/Mundt*, Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Einführung einer marktwirksamen Leerstandsabgabe in Tirol, Gutachten im Auftrag des Landes Tirol (2024) (https://www.tirol.gv.at/fileadmin/buergerservice/Beauftragte_Gutachten_Studien_Umfragen/IIBW__2024__Tirol_Leerstandsabgabe.pdf, abgerufen am 27. Oktober 2025)

³ Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Investiver Wohnungsleerstand 12 (<https://iibw.at/de/forschungs-datenbank/144-2018-2>, abgerufen am 27. Oktober 2025)

⁴ https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/Zusicherungen_2024_Tirol.pdf (abgerufen am 2. Oktober 2025)

vierende Maßnahmen rd. 6.800 Wohnungen dem Markt zugeführt werden könnten.⁵

- 2.2 Der RH hielt fest, dass Wohnungsleerstand insbesondere bei wachsender Bevölkerung das Wohnungsangebot beeinflussen und in der Folge die Preise für Wohnraum erhöhen konnte. Er erachtete Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsleerstands als eine mögliche Alternative, um die öffentlichen und privaten Ausgaben für Wohnen und Infrastruktur in städtischen Regionen mit hohen Wohnkosten zu beeinflussen.

Der RH hielt weiters fest, dass die Verringerung insbesondere des investiven Wohnungsleerstands eine gebietskörperschaftsübergreifende Aufgabe war und der koordinierten Zusammenarbeit von Bund, Land und Gemeinden bedurfte. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck beabsichtigten mit verschiedenen Maßnahmen, leerstehende Wohnungen dem Markt zuzuführen oder Wohnungsleerstand durch Mitgestaltung des Wohnungsmarkts künftig zu verringern. In der Folge analysiert der RH

- die Erhebungen zum Ausmaß von Wohnungsleerstand in Tirol und Innsbruck (TZ 3 ff.),
- die Einhebung der Leerstandsabgabe (TZ 6 ff.),
- die sich aus dem Gebäude- und Wohnungsregister ergebenden Datengrundlagen für Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand (TZ 13 ff.),
- die Unterstützung der Vermietung leerstehender Wohnungen durch die Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol (TZ 17 ff.) und
- die Anwendung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022⁶ und des Bodenbeschaffungsgesetzes⁷ zur Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau in Innsbruck⁸ (TZ 23 ff.).

⁵ Universität Innsbruck/Land Tirol, Wohnbedarfsstudie Tirol 2024–2033, Trends, Herausforderungen und Perspektiven (2024) 44 (<https://ulb-dok.uibk.ac.at/download/pdf/11338912.pdf>, abgerufen am 27. Oktober 2025)

⁶ LGBl. 43/2022 i.d.g.F.

⁷ BGBl. 288/1974 i.d.g.F.

⁸ Nach § 5 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (LGBl. 55/1991 i.d.g.F.) waren Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime, die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses der Bewohnerinnen und Bewohner bestimmt sind, von der Wohnbauförderung ausgeschlossen. Nach der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol hatte eine begünstigte Person eine geförderte Wohnung als Hauptwohnsitz zu verwenden.

Erhebung von Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand in Tirol

- 3.1 (1) Die ab Jänner 2023 geltende Fassung des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes (in der Folge: **Stammfassung**) und seine im März 2025 beschlossene Novelle (in der Folge: **Novelle 2025**) gingen auf Gesetzesvorlagen der Tiroler Landesregierung zurück. Bis Ende 2025 galt entsprechend der Stammfassung eine Wohnung als leerstehend, wenn sie durchgehend mindestens sechs Monate nicht als Wohnsitz verwendet wurde. Maßgeblich war – unabhängig von einer Wohnsitzmeldung – die tatsächliche Verwendung der Wohnung.⁹ Ab 2026, nach der Novelle 2025, galten Wohnungen als leerstehend, die durchgehend mindestens sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung aufwiesen.¹⁰ Der für die Leerstandsabgabe (**TZ 6** ff.) relevante investive Leerstand ergab sich bei beiden Definitionen nach Berücksichtigung gesetzlich festgelegter Ausnahmen – beispielsweise wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer die Wohnung aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr nutzen konnten.¹¹

(2) Das Ausmaß eines möglichen investiven Leerstands konnte das Land Tirol nicht beziffern. Die tatsächliche Verwendung einer Wohnung – wie in der Stammfassung vorgesehen – war im Unterschied zu Wohnsitzmeldungen nicht aus Statistiken oder Registern ableitbar. In den Erläuternden Bemerkungen zur Novelle 2025 verwies die Tiroler Landesregierung zur Anzahl „vermuteter“ Leerstände auf die stichtagsbasierte Anzahl von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung der Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria. Weitere vom Land Tirol beauftragte Studien¹² und Gutachten¹³ zum Wohnungsleerstand orientierten sich ebenso an stichtagsbasierten Wohnsitzmeldungen, enthielten jedoch keine Angaben zum Ausmaß investiven Leerstands über mindestens sechs Monate.

⁹ § 6 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz, LGBl. 86/2022 i.d.F. LGBl. 59/2024

¹⁰ § 6 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

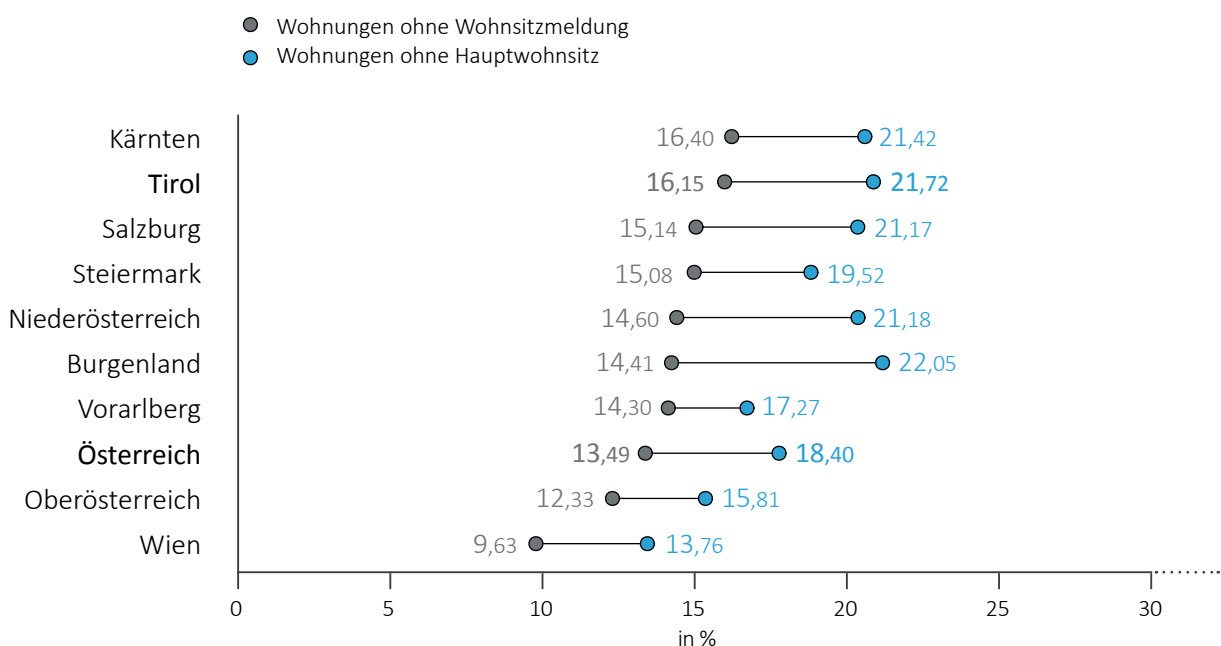
¹¹ § 7 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

¹² Universität Innsbruck/Land Tirol, Wohnbedarfsstudie Tirol 2024–2033, Trends, Herausforderungen und Perspektiven (2024) 30

¹³ *Amann/Mundt*, Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Einführung einer marktwirksamen Leerstandsabgabe in Tirol, Gutachten im Auftrag des Landes Tirol (2024) 9

Die nachfolgende Abbildung zeigt für Österreich gesamt und die einzelnen Länder den Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (Haupt- und weiterer Wohnsitz) und ohne Hauptwohnsitzmeldung zum 31. Oktober 2023 gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria:

Abbildung 2: Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung bzw. ohne Hauptwohnsitz (Stand 31. Oktober 2023)



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: RH

In Tirol gab es Ende Oktober 2023 bei 70.240 von 434.925 Wohnungen (16,15 %) keine Wohnsitzmeldung, 94.487 Wohnungen waren ohne Hauptwohnsitzmeldung (21,72 %). Diese Anteile lagen mit 2,66 Prozentpunkten bzw. 3,32 Prozentpunkten über dem österreichweiten Durchschnitt und stellten jeweils die zweithöchsten Anteile aller Länder dar. In Österreich wiesen 13,49 % der Wohnungen keine Wohnsitzmeldung und 18,40 % der Wohnungen keine Hauptwohnsitzmeldung auf.

- 3.2 Der RH vermerkte, dass sich die Definition des Leerstands laut Stammfassung bis Ende 2025 an der tatsächlichen Verwendung von Wohnungen orientierte. Diese war aus den vorhandenen Datenregistern im Unterschied zur ab Jänner 2026 geltenden Definition laut Novelle 2025 (mindestens sechs Monate durchgehend keine Hauptwohnsitzmeldung) nicht ableitbar, messbar und steuerbar.

Der RH hielt fest, dass das Land Tirol für die Bemessung des Wohnungsleerstands die stichtagsbasierte Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria heranzog. Ein Überblick über das Ausmaß des abgabepflichtigen investiven Leerstands nach den Definitionen des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes und

über weitere Gründe für Wohnungsleerstand war nicht vorhanden. Mangels evidenzbasierter Datenlage fehlte auch eine Entscheidungsbasis, ob es zweckmäßig sein konnte, investiven Leerstand zu steuern.

Der RH verwies jedoch darauf, dass es entsprechend der Novelle 2025 möglich war, potenziell Abgabepflichtige registerbasiert festzustellen und durch die Auswertung von Ausnahmen von der Abgabepflicht zu präzisieren (TZ 7). Damit bestand eine (Daten-)Grundlage, um das Ausmaß des investiven Leerstands treffsicherer ermitteln zu können.

Der RH empfahl dem Land Tirol, das Ausmaß der (abgabepflichtigen) leerstehenden Wohnungen, die Ausnahmegründe und die vereinnahmten Abgaben regelmäßig auszuwerten. Dies, um über eine aktuelle und möglichst valide Grundlage zum Ausmaß des Wohnungsleerstands in Tirol und zur Weiterentwicklung von wirksamen und zweckmäßigen Maßnahmen gegen investiven Wohnungsleerstand zu verfügen.

- 3.3 Das Land Tirol hob in seiner Stellungnahme hervor, dass die Gemeinden die Abgaben im eigenen Wirkungsbereich erheben würden. Es gebe keine gesetzliche Pflicht der Gemeinden, die Anzahl der Leerstandsabgabenerklärungen zu melden. Das Land Tirol habe bereits bisher im Rahmen einer Umfrage erhoben, wie viele Abgabenerklärungen bei den Gemeinden eingebracht und wie viele Ausnahmegründe geltend gemacht worden seien.
- 3.4 Der RH hob gegenüber dem Land Tirol die erwähnte Umfrage zu Abgabenerklärungen und Ausnahmegründen hervor, die das Land Tirol ohne Meldepflicht für Leerstandsdaten ermittelt hatte. Er verwies auch auf die vom Land Tirol beauftragten Studien und Gutachten zum Wohnungsleerstand und betonte nochmals die Notwendigkeit einer aktuellen und möglichst validen Grundlage zum Ausmaß des Wohnungsleerstands in Tirol sowie zur Beurteilung und Weiterentwicklung von wirksamen und zweckmäßigen Maßnahmen gegen investiven Wohnungsleerstand. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der RH die Nutzung von leerstehenden Wohnungen als eine Aufgabe erachtete, die eine gebietskörperschaftsübergreifende Zusammenarbeit erforderte.

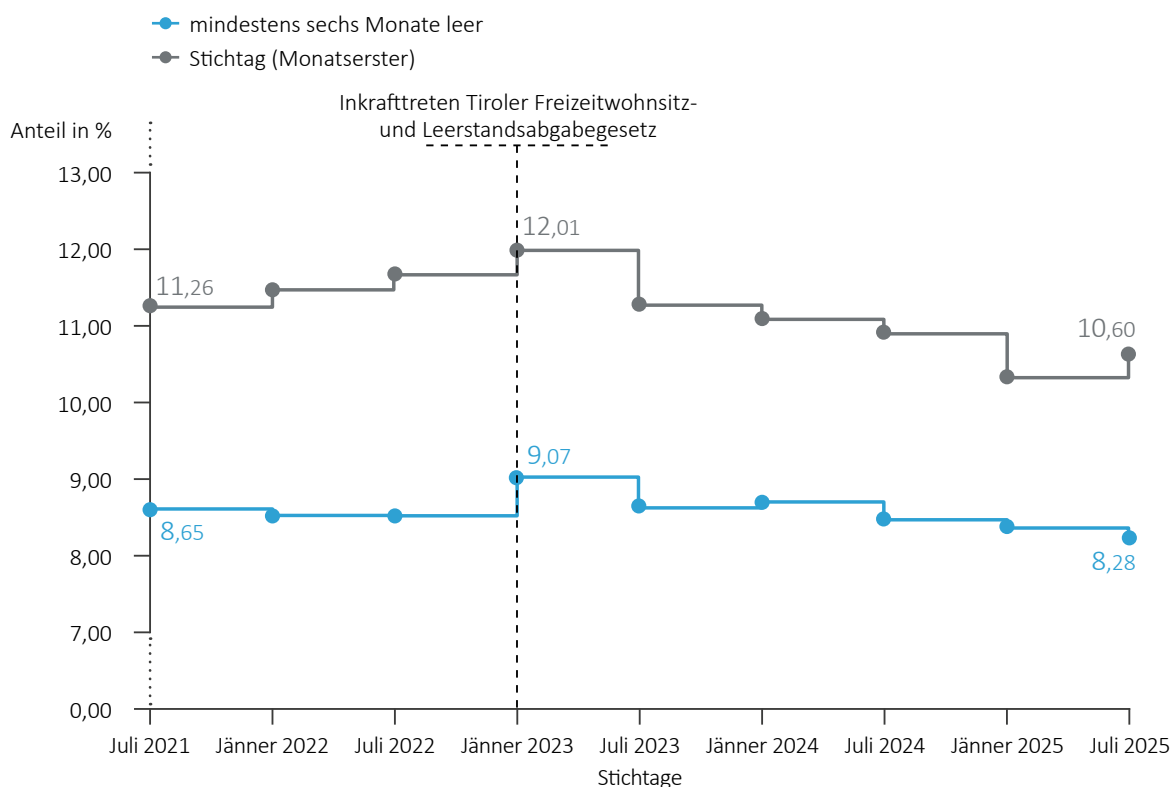
Leerstandsmonitoring der Stadt Innsbruck

- 4.1 Die Stadt Innsbruck führte seit 2019 auf Basis von Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (**GWR**) ein Leerstandsmonitoring durch. Zu diesem Zweck hatte sie die herangezogenen Daten zunächst im GWR zu bearbeiten, mit dem Ziel, diese korrekt abzubilden. Ab Juli 2021 erachtete die Stadt Innsbruck die Datenbereinigung als so weit fortgeschritten, dass aus den Daten belastbare Auswertungen abgeleitet werden konnten.

Sie ermittelte in einem weiteren Schritt jeweils zu Monatsbeginn eine Leerstandsquote. Als leerstehend galt für die Stadt Innsbruck eine Wohnung, für die mindestens sechs Monate keine Wohnsitzmeldung – weder Haupt- noch weiterer Wohnsitz – vorlag.

Der Anteil der Wohnungen in Innsbruck, die zum Ersten eines Monats (Stichtag) und über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor dem Stichtag keine Wohnsitzmeldung aufwiesen, entwickelte sich seit Juli 2021 wie folgt:

Abbildung 3: Anteil von Wohnungen in Innsbruck, die zum Monatsersten und über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor diesem Stichtag keine Wohnsitzmeldung aufwiesen



Quelle: Stadt Innsbruck; Darstellung: RH

Der Anteil der Wohnungen, die mindestens sechs Monate keine Wohnsitzmeldung aufwiesen (hellblau), stieg von Juli 2021 bis Jänner 2023 (Inkrafttreten des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes) von 8,65 % (1.407 von 16.272 Wohnungen) auf 9,07 % (2.806 von 30.942 Wohnungen) und sank danach bis zum Juli 2025 auf 8,28 % (4.023 von 48.576 Wohnungen). Der jeweilige Grundwert war die Anzahl von Wohnungen, deren Daten sich bearbeitet für mindestens sechs Monate im Monitoring befanden.

Der Anteil der Wohnungen, die zum Monatsersten keine Wohnsitzmeldung aufwiesen, stieg von Juli 2021 bis Anfang Jänner 2023 von 11,26 % (2.384 von 21.177 Wohnungen) auf 12,01 % (4.266 von 35.527 Wohnungen) und sank in der Folge bis Juli 2025 auf 10,60 % (5.405 von 50.987 Wohnungen).

Ein Zusammenhang der ab Jänner 2023 verzeichneten Rückgänge mit der zu diesem Zeitpunkt eingeführten Leerstandsabgabe war für den RH nicht nachweisbar. Er hielt es jedoch aufgrund statistischer Analysen für unwahrscheinlich, dass der Rückgang des Anteils an Wohnungen ohne Wohnsitze auf eine Veränderung des Grundwerts an Wohnungen zurückzuführen war.

- 4.2 Der RH anerkannte, dass die Stadt Innsbruck seit 2019 ein Leerstandsmonitoring durchführte und damit eine Grundlage entwickelte, mit der das Ausmaß leerstehender Wohnungen evidenzbasiert erfasst werden konnte. Im Vergleich zur vom Land Tirol angewandten Methode, stichtagsbezogene Daten zu Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen heranzuziehen (TZ 3), ermittelte die Stadt Innsbruck den Anteil von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Ihren Ansatz, dies aus Registerdaten abzuleiten, erachtete der RH als zweckmäßig und verwaltungsökonomisch.

Der RH vermerkte jedoch, dass damit sowohl in Innsbruck als auch landesweit ein Überblick über das Ausmaß des abgabepflichtigen investiven Leerstands und über weitere Gründe für Wohnungsleerstand nicht vorhanden war. Er verwies darauf, dass es entsprechend der Novelle 2025 möglich war, potenziell Abgabepflichtige registerbasiert zu ermitteln und durch die Auswertung von Ausnahmen von der Abgabepflicht zu präzisieren (TZ 7).

Der RH empfahl auch der Stadt Innsbruck, das Ausmaß der (abgabepflichtigen) leerstehenden Wohnungen, die Ausnahmegründe und die vereinnahmten Abgaben regelmäßig auszuwerten. Dies, um über eine aktuelle und möglichst valide Grundlage zum Ausmaß des investiven Leerstands in Innsbruck und zur Weiterentwicklung von wirksamen und zweckmäßigen Maßnahmen gegen den Wohnungsleerstand zu verfügen.

- 4.3 Die Stadt Innsbruck betonte in ihrer Stellungnahme, dass es grundsätzlich keine gesetzliche Pflicht gebe, Leerstandsdaten an das Land Tirol zu melden. Dennoch werde es für sie möglich sein, das konkrete Ausmaß von leerstehenden Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung für mindestens sechs Monate sowie die Ausnahmegründe im Rahmen der IT-unterstützten Bearbeitung von Akten auszuwerten.
- 4.4 Der RH verwies gegenüber der Stadt Innsbruck auf eine vom Land Tirol erwähnte Umfrage zu Abgabenerklärungen und Ausnahmegründen bei Wohnungsleerstand (TZ 3).

Stadtwohnungen

- 5.1 Die Stadt Innsbruck hatte das Recht, sogenannte Stadtwohnungen an Personen mit niedrigem Einkommen zur Befriedigung ihres Wohnbedarfs zu vergeben. Stadtwohnungen standen im Eigentum der Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG – einer Beteiligung im Alleineigentum der Stadt Innsbruck – und von Bauträgern, die geförderten Wohnbau errichteten.

Die Stadt Innsbruck führte kein systematisches Leerstandsmonitoring für Stadtwohnungen durch. Im GWR fehlte ein Vermerk, ob es sich bei einer Wohnung um eine Stadtwohnung handelte, obwohl dies technisch möglich war. Damit war eine automatisierte Auswertung leerstehender Stadtwohnungen nicht möglich.

Die Stadt Innsbruck erhob anlassbezogen zum Stichtag 1. Mai 2025 den Leerstand von 11.545 Stadtwohnungen. Sie ermittelte 531 Stadtwohnungen (4,60 %) ohne Wohnsitzmeldung. 62 weitere Stadtwohnungen (0,54 %) wiesen Meldungen eines weiteren Wohnsitzes, jedoch keine Hauptwohnsitzmeldung auf.

Eine Leerstandserhebung bei den verbleibenden 5.930 von 17.475 der Stadt Innsbruck bekannten Stadtwohnungen war mangels Datenverfügbarkeit und -qualität nicht durchführbar. Die Stadt Innsbruck ging von einer geringen Anzahl an Stadtwohnungen aus, die ihr aufgrund weit zurückliegender Mietvertragsabschlüsse und folglich mangels Aufzeichnungen nicht bekannt waren.

Die Stadt Innsbruck legte dem RH Belege vor, dass sie Informationen über leerstehende, aber vermietete Stadtwohnungen im Einzelfall dem Wohnungseigentümer weiterleitete. Sie erhob für die im Mai 2025 festgestellten Stadtwohnungen ohne (Haupt-)Wohnsitz nicht vollständig die Leerstandsgründe und regte gegenüber dem Wohnungseigentümer nicht an, das Mietverhältnis zu kündigen, falls die Wohnung nicht mehr den Wohnbedarf von Personen mit niedrigem Einkommen deckte. Im März 2026 teilte die Stadt Innsbruck dem RH mit, dass bei der Innsbrucker Immo-

lien GmbH & CoKG Ende Jänner 2026 ein Leerstand von 316 Wohnungen bestehe. Davon seien 80 Wohnungen in Vergabe oder Sanierung, 112 Wohnungen stünden aufgrund der Sanierung einer ganzen Wohnanlage und 124 Wohnungen zum Zwecke der Neubebauung eines Siedlungsareals leer. Bei Stadtwohnungen der Neuen Heimat Tirol Gemeinnützigen WohnungsGmbH gebe es einen Leerstand von 80 Wohnungen, wobei 37 Wohnungen „aufgelöst“ worden seien und 43 saniert würden. Zu den Zahlen der Neuen Heimat Tirol Gemeinnützigen WohnungsGmbH nannte die Stadt Innsbruck keinen Stichtag.

- 5.2 Der RH hob positiv hervor, dass die Stadt Innsbruck mit der stichtagsbezogenen Auswertung von Wohnsitzen für Stadtwohnungen mögliche Leerstände in diesen Wohnungen erhob.

Er kritisierte jedoch, dass die Stadt Innsbruck kein regelmäßiges und automatisiertes Monitoring der Wohnsitzmeldungen bei Stadtwohnungen führte, obwohl das GWR diese Möglichkeit bot. Der RH vermerkte kritisch, dass von 17.475 der Stadt Innsbruck bekannten Stadtwohnungen zum Stand 1. Mai 2025 lediglich für 11.545 Wohnungen ausreichend Daten in einer Qualität verfügbar waren, um den Leerstand stichtagsbezogen erheben zu können. Zudem vermerkte er kritisch, dass der Stadt Innsbruck aufgrund weit zurückliegender Mietvertragsabschlüsse und folglich mangels Aufzeichnungen nicht alle Wohnungen bekannt waren, für die sie ein Vergaberecht hatte. Der RH erachtete einen vollständigen Überblick der Stadt Innsbruck über sämtliche Wohnungen mit Zuweisungsrecht als geboten, um diese Wohnmöglichkeiten bei der Nachfrage nach leistbarem Wohnraum berücksichtigen zu können.

Er empfahl der Stadt Innsbruck,

- in Zusammenarbeit mit den Eigentümern die Anzahl der Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht lückenlos zu erheben, diese im GWR vollständig und korrekt zu erfassen und als Stadtwohnungen zu kennzeichnen sowie
- ein regelmäßiges automatisiertes Leerstandsmonitoring bei Stadtwohnungen durchzuführen, um zielgerichtete Maßnahmen zur Verringerung von Leerständen zu setzen.

Der RH hielt gegenüber der Stadt Innsbruck fest, dass Stadtwohnungen dazu dienen sollten, den Wohnbedarf von Personen mit niedrigem Einkommen zu decken. Er vermerkte daher, dass die Stadt Innsbruck nach der Erhebung im Mai 2025 nicht vollständig die Gründe erfasste, warum bei 531 Stadtwohnungen der Hauptwohnsitz fehlte und 62 Stadtwohnungen als weiterer Wohnsitz dienten. Sie veranlasste auch keine Maßnahmen, die bis zur Kündigung des Mietverhältnisses reichen konnten. Die von der Stadt Innsbruck im März 2026 erläuterten 396 Leerstände bezogen sich auf den Stichtag Ende Jänner 2026 oder waren ohne Stichtag genannt und konnten daher den für 1. Mai 2025 erhobenen Leerstand nicht erklären.

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, die Gründe für fehlende Hauptwohnsitze bei Stadtwohnungen vollständig zu erheben. Sollte eine Wohnung nicht mehr den Wohnbedarf der Mieterin bzw. des Mieters decken, sollte die Stadt Innsbruck eine Kündigung des Mietvertrags veranlassen.

- 5.3 Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, entsprechend den personellen Ressourcen die Anzahl der Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht zu erheben, im GWR zu erfassen und als Stadtwohnung zu kennzeichnen. Ein neues Vergabesystem habe Leerstände im Rahmen von Wiedervergaben bei Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht stark reduzieren können.

Die Erhebung der Gründe für fehlende Hauptwohnsitze bei Stadtwohnungen setze den Aufbau einer Schnittstelle in Zusammenarbeit mit dem Referat Gebäude- und Wohnungsregister, dem Amt für Stadtvermessung und Statistik sowie dem Amt für Wohnungsservice voraus, um Haupt- und Nebenwohnsitze automatisiert abfragen zu können. Hierbei seien österreichweit standardisierte Codes aus dem GWR wie Adresscodes, Objektnummern und laufende Nutzungseinheiten zu hinterlegen.

- 5.4 Im Hinblick auf die Datenschnittstelle verwies der RH gegenüber der Stadt Innsbruck auf seine Empfehlung, ein Data-Governance-Konzept zu erarbeiten (TZ 16). Dieses sollte konkretisieren, welche Daten in der Stadtverwaltung vorhanden sind, wozu diese genutzt werden können und unter welchen Bedingungen sie rechtskonform anderen Verwaltungsbereichen oder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können.

Leerstandsabgabe

Rahmenbedingungen

- 6 (1) Im Juli 2022 beschloss der Tiroler Landtag das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz, das die verpflichtende Einhebung einer Leerstandsabgabe durch sämtliche Tiroler Gemeinden vorsah. Laut Verfassungsgerichtshof war jedoch davon auszugehen, dass für Leerstandsabgaben mit wohnungspolitischen Lenkungseffekten der Bund zuständig war.¹⁴ Eine Novelle des Bundes-Verfassungsgesetzes¹⁵ stellte im Mai 2024 klar, dass es den Ländern möglich war, mit Leerstandsabgaben auch Lenkungseffekte zu verfolgen.

Im November 2024 legte die Tiroler Landesregierung einen Entwurf zur Änderung des seit 2023 geltenden Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetzes vor. Die im März 2025 beschlossene Novelle 2025 trat größtenteils Anfang 2026 in Kraft, die Bestimmungen zur registerbasierten Ermittlung potenziell Abgabepflichtiger bereits im Mai 2025. Die Novelle 2025 umfasste insbesondere folgende Änderungen:

- Der Landesgesetzgeber ermächtigte nunmehr die Gemeinden, eine Leerstandsabgabe einzuheben. Die Einhebung der Abgabe war somit für die Gemeinden keine Pflicht mehr.
- Die Gemeinde konnte die Höhe der monatlichen Abgabe mit Verordnung des Gemeinderats bis zu einer vorgegebenen Höchstgrenze selbst festlegen. Die Novelle sah gegenüber der bisherigen Regelung eine deutliche Erhöhung der Leerstandsabgabe vor (TZ 12).

¹⁴ VfGH 16. Oktober 1958, KII-2/58; VfGH 12. März 1985, G2/85

¹⁵ Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1/1930 i.d.F. BGBl. I 47/2024

(2) Nachstehende Tabelle zeigt, welche Wohnungen die Leerstandsabgabe von Anfang 2023 bis Ende 2025 und ab Anfang 2026 umfasste und welche davon befreit waren:

Tabelle 1: Leerstandsabgabe für Wohnungen nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz

	2023 bis 2025	ab 2026
Leerstand	Wohnungen, die durchgehend mindestens sechs Monate nicht als Wohnsitz verwendet werden, d.h. keine • Nutzung als Hauptwohnsitz • Nutzung als Freizeitwohnsitz • Nutzung als Wohnsitz zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit bzw. eines Berufs • Nutzung als Wohnsitz zum Besuch von Schulen oder Universitäten	Wohnungen, die durchgehend sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung nach dem Zentralen Melderegister aufweisen
Ausnahmen	–	weitere Wohnsitze • Freizeitwohnsitz • Nutzung als Wohnsitz zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit bzw. eines Berufs • Nutzung als Wohnsitz zum Besuch von Schulen oder Universitäten
	aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren Gründen nicht gebrauchstaugliche oder nutzbare Wohnungen	aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren Gründen nicht gebrauchstaugliche oder nutzbare Wohnungen bei wirtschaftlich nicht zumutbarer Instandsetzung
	Wohnungen in Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, mit Hauptwohnsitz der EigentümerInnen	
	Wohnungen für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche, betriebstechnische und berufliche Zwecke sowie Dienst- und Naturalwohnungen	
	von EigentümerInnen aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz nutzbare Wohnungen	von EigentümerInnen bzw. InhaberInnen aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz nutzbare Wohnungen
	trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietbare Wohnungen	
	für den zeitnahen Eigenbedarf vorgesehene Wohnungen	für den Eigenbedarf von EigentümerInnen oder deren Verwandten in auf- oder absteigender Linie innerhalb von drei Jahren ab Leerstand vorgesehene Wohnungen
abgabepflichtiger investiver Leerstand	–	Wohnungen in Verlassenschaftsverfahren
	Wohnungen, • die durchgehend mindestens sechs Monate nicht als Wohnsitz verwendet werden und • die von keiner Ausnahme umfasst sind	Wohnungen, • die durchgehend mindestens sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung nach dem Zentralen Melderegister aufweisen und • die von keiner Ausnahme umfasst sind

Quellen: bezug habende Rechtsquellen

Ein Leerstand nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz in der bis Ende 2025 geltenden Fassung bedeutete, dass Wohnungen über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wurden.¹⁶ Ab 2026 galten jene Wohnungen als leerstehend, die durchgehend sechs Monate lang keine Meldung als Hauptwohnsitz nach dem Zentralen Melderegister (**ZMR**) aufwiesen.¹⁷

Ziel des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes war es, den investiven Leerstand zu erfassen und mit einer Abgabe zu belasten. Leerstände aus anderen Gründen sollten von der Leerstandsabgabe nicht umfasst sein und waren daher als Ausnahmen davon befreit.

Abgabepflicht

- 7.1 Die Abgabepflichtigen hatten von sich aus festzustellen, ob ein abgabepflichtiger Leerstand vorlag, die Leerstandsabgabe selbst zu bemessen und an die Gemeinde abzuführen. Dadurch sollte der Verwaltungsaufwand für die Gemeinde so gering wie möglich gehalten werden. Waren die Abgabepflichtigen der Ansicht, dass der Leerstand von der Abgabepflicht ausgenommen war, mussten sie dies gegenüber der Gemeinde glaubhaft machen.

Das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz ermöglichte den Gemeinden ab 2025, einmal jährlich nach dem 31. März eine Abfrage des ZMR und des GWR durchzuführen. Die Daten waren miteinander abzugleichen, um Wohnungen zu ermitteln, die mindestens sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung nach dem ZMR aufwiesen. In der Folge waren sie mit den fristgerecht bekannt gegebenen Selbstbemessungen bzw. Ausnahmegründen abzugleichen. Die Gemeinde hatte sodann die potenziell Abgabepflichtigen aufzufordern, eine Abgabenerklärung zu übermitteln. Laut Erläuterungen zur Novelle 2025 sollte damit einer Abgabenverkürzung durch unterlassene Selbstbemessung von Abgabepflichtigen vorgebeugt werden.

Die Stadt Innsbruck erstellte im Juli 2025 eine Liste mit Wohnungen, die von Februar 2024 bis Juli 2025 mindestens sechs Monate durchgehend keinen Hauptwohnsitz aufwiesen. Mit Juli 2025 hatte sie im Zuge ihres Leerstandsmonitorings (**TZ 4, TZ 15**) Daten für 48.576 Wohnungen bearbeitet, die seit mindestens sechs Monaten im Monitoring erfasst waren. Davon hatten 7.795 Wohnungen mindestens sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung (16 %). Insgesamt hatte die Stadt Innsbruck mit Juli 2025 Daten von 50.987 Wohnungen bearbeitet. Die Daten von

¹⁶ § 6 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 59/2024

¹⁷ § 6 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

29.250 weiteren Wohnungen waren noch nicht in der Liste enthalten, weil sie noch nicht bearbeitet waren. Bis zum Ende der Einschau des RH vor Ort hatte die Stadt Innsbruck noch keine potenziell Abgabepflichtigen kontaktiert, um sie zur Übermittlung einer Abgabenerklärung aufzufordern.

- 7.2 Der RH hob hervor, dass die Leerstandsabgabe von den Abgabepflichtigen selbst zu bemessen war, um den Verwaltungsaufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten. Er vermerkte, dass die Stadt Innsbruck seit Einführung der Leerstandsabgabe im Jänner 2023 bei 7.795 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung für mindestens sechs Monate (Stand Juli 2025) im Zeitraum 2023 bis Juli 2025 lediglich 287 Fälle bearbeitete (TZ 11).

Der RH erachtete die Möglichkeit, Daten des ZMR und GWR mit den Falldaten zur Selbstbemessung bzw. zu Ausnahmegründen abzugleichen, als geeignet, einer Abgabenverkürzung durch unterlassene Selbstbemessung von Abgabepflichtigen entgegenzuwirken und eine gleichmäßigere Besteuerung aller Abgabepflichtigen herbeizuführen. Dies erforderte jedoch eine valide Datengrundlage zu sämtlichen abgabepflichtigen Wohnungen. Der RH beurteilte daher kritisch, dass die Stadt Innsbruck zur Zeit der Gebärungsüberprüfung rund ein Drittel des Wohnungsbestands (Daten von 29.250 von insgesamt 80.237 Wohnungen) mangels Datenqualität noch nicht in die Registerabfrage einbezogen hatte und dass damit wiederum eine potenzielle Ungleichbehandlung Abgabepflichtiger vorlag.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, die flächendeckende Bereinigung der Daten des GWR in der Stadt Innsbruck rasch umzusetzen.

- 7.3 Die Stadt Innsbruck hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die Empfehlung bereits umsetze und weiterhin umsetzen werde. Ergänzend verwies sie auf ihre Stellungnahme zu TZ 15.

Ausnahmen

- 8.1 (1) Wenn die Abgabepflichtigen keinen relevanten Leerstand gegenüber der Stadt Innsbruck erklärten und nicht selbstständig die Leerstandsabgabe abführten, nahm die Stadt Innsbruck eine Einzelbeurteilung zur Feststellung eines abgabepflichtigen Leerstands vor. In seltenen Fällen kontrollierte sie vor Ort, um sich über die tatsächlichen Gegebenheiten zu informieren.

Der Stadt Innsbruck kam bei der Einhebung der Leerstandsabgabe ein weiter Ermessensspielraum zu. So hatte sie im Einzelfall eigenständig zu beurteilen, ob eine Wohnung zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit bzw. eines Berufs genutzt wurde,

indem sie etwa zur Vorbereitung für Lehrverpflichtungen oder zur Verwahrung von Unterrichtsmaterialien genutzt wurde.

Ebenso lag es im Ermessen der Stadt Innsbruck, zu beurteilen, welche rechtlichen oder bautechnischen „vergleichbaren“ Gründe von der Abgabepflicht entbanden, welche bautechnischen Mängel eine Ausnahme von der Leerstandsabgabe rechtfertigten oder was unter einem zeitnahen Eigenbedarf, etwa auch bei einer Erweiterung des eigenen Wohnraums, zu verstehen war.

Im Zuge der Novelle 2025 schränkte der Landesgesetzgeber die Ausnahmebestimmung dahin gehend ein, dass sie ab 2026 nur „wirtschaftlich nicht zumutbare“ Instandsetzungen umfasste. Die Stadt Innsbruck anerkannte bei zeitnahe Eigenbedarf die Ausnahme auch zugunsten von Pflegekräften oder Verwandten in Seitenlinie. Die Novelle 2025 schränkte dies ab 2026 insofern ein, als es sich dabei um den Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers oder seiner Verwandten in auf- oder absteigender Linie innerhalb von drei Jahren ab dem Leerstand handeln musste.

(2) Das Land Tirol erstellte ab 2022 einen Leitfaden, der das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz näher erläuterte, und überarbeitete diesen 2024 sowie 2025. Konkretisierungen oder Beispiele zur leichteren und einheitlichen Beurteilung der Ausnahmetatbestände waren nicht enthalten.

- 8.2 Der RH hielt fest, dass die Stadt Innsbruck zwischen Anfang 2023 und Juli 2025 insgesamt 287 Fälle zur Leerstandsabgabe behandelte, obwohl die potenziell Abgabepflichtigen selbst festzustellen hatten, ob ein abgaberelevanter Leerstand vorlag; in 218 dieser Fälle lautete das Ergebnis, dass kein abgabepflichtiger Leerstand vorlag (TZ 11). Da mit den Erhebungen der Gemeinde auch eine Abgabepflicht verbunden sein konnte, wertete der RH die Möglichkeit von behördlichen Kontrollen vor Ort über die tatsächliche Nutzung grundsätzlich positiv (TZ 9).

Er hob hervor, dass das Land Tirol erstmals 2022 einen Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz erstellte und diesen weiterentwickelte. Er bemängelte jedoch, dass darin keine Konkretisierungen oder Beispiele enthalten waren, um Ausnahmetatbestände einfacher, einheitlich und gesetzeskonform beurteilen zu können. Trotz Klarstellungen im Zuge der ab 2026 geltenden Novelle des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes war beispielsweise weiterhin offen,

- inwieweit die Vorbereitung für Erwerbstätigkeiten oder die Verwahrung beruflicher Unterlagen als Nutzung einer Wohnung zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit bzw. eines Berufs galt,
- welche Gründe den bautechnischen oder rechtlichen Gründen „vergleichbar“ waren,

- welche Instandsetzungen als „wirtschaftlich zumutbar“ zu werten waren oder
- wie oft bzw. wann ein zeitnaher Eigenbedarf je abgabepflichtige Person bzw. je Wohnung geltend gemacht werden konnte.

Der RH betonte die Notwendigkeit von Rechtssicherheit sowie eines einfachen, einheitlichen und gesetzeskonformen Vollzugs durch die Gemeinden. Dies auch, um das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen und damit verbundenen Kosten zu verringern.

Er empfahl dem Land Tirol, den Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz gemeinsam mit der Stadt Innsbruck um Konkretisierungen und Abgabenbeispiele sowie Ausnahmen dazu zu erweitern und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

- 8.3 Das Land Tirol hob in seiner Stellungnahme hervor, dass die Abgabenbehörden die Leerstandsabgabe im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen hätten und der Leitfaden des Landes Tirol keine verbindliche Handlungsanleitung, sondern lediglich eine Hilfestellung biete. Eine Weiterentwicklung des Leitfadens unter Berücksichtigung der Judikatur und allenfalls in Zusammenarbeit mit der Stadt Innsbruck sei angedacht. Allerdings hätten Abgabenbehörden die Abgabenverfahren selbstständig anhand von Einzelfallbeurteilungen abzuwickeln.

Die Erläuternden Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz würden auf die Ausnahmetatbestände eingehen. So gelte bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungen der Ausnahmetatbestand nur insoweit, als die wirtschaftlichen Mittel zur Beseitigung der Mängel unvertretbar seien. Kleinere Investitionen seien dem Abgabenschuldner jedenfalls zuzumuten wie auch das bloße Nachrüsten eines FI-Schutzschalters. Bei Fehlen einer Einbauküche könne eine Minderung der Miete angedacht werden. Sei der Tausch der kompletten Elektrik erforderlich, käme es auf das Verhältnis von Gesamtkosten zu den erzielbaren Mieteinnahmen an. Gravierender Schimmelbefall, der in die Bausubstanz eingedrungen sei, stelle einen Ausnahmetatbestand dar. Die Abgabenschuldnerin bzw. der Abgabenschuldner habe den Ausnahmetatbestand glaubhaft zu machen.

- 8.4 Der RH teilte die Ansicht des Landes Tirol, dass der Leitfaden eine Einzelfallbeurteilung nicht ersetzen konnte. Er erachtete diesen dennoch als zweckmäßige Handlungsanleitung für einen einfachen, einheitlichen und gesetzeskonformen Vollzug. Insofern befürwortete der RH die angedachte Weiterentwicklung des Leitfadens zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz. Insbesondere vor dem Hintergrund der ab 2025 vorgesehenen registerbasierten Ermittlung und potenziell höherer Fallzahlen erachtete er die laufende Weiterentwicklung des Leitfadens und der in den Erläuternden Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabga-

begesetzt näher ausgeführten Auslegungshilfen unter Einbeziehung der Vollzugspraxis als zweckmäßig.

9.1 Die Umstände, die keine Abgabepflicht auslösten, waren der Stadt Innsbruck glaubhaft zu machen. Dies konnte mit schriftlichen Ausführungen oder Beschreibungen der potenziell Abgabepflichtigen oder auch mit Dokumenten, wie Verträgen oder Rechnungen, sowie Fotos belegt werden. Dabei war die Stadt Innsbruck mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- Unabhängig davon, ob es sich um Ausführungen bzw. Beschreibungen oder Fotos zur Darstellung des Wohnungszustands oder bestimmter Nutzungen handelte, konnte die Behörde diese Belege nicht ohne Kontrolle vor Ort einer konkreten Wohnung zuordnen.
- Es war schwierig, aussagekräftige Unterlagen einzufordern, etwa um die tatsächliche Nutzung der Wohnung als Hauptwohnsitz, als Freizeitwohnsitz, zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit bzw. eines Berufs oder zum Besuch von Schulen oder Universitäten festzustellen.

Die Stadt Innsbruck entschied im Einzelfall, welche Belege potenziell Abgabepflichtige vorzulegen hatten. Der Leitfaden des Landes Tirol zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz enthielt keine Ausführungen zu allfälligen Belegen, mit denen Ausnahmegründe glaubhaft gemacht werden konnten.

9.2 Der RH gab zu bedenken, dass die Tiroler Landesregierung im Zuge der Novelle 2025 zur Anzahl „vermuteter“ Leerstände auf die stichtagsbasierte Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria verwies. Laut dieser gab es Ende Oktober 2023 in Tirol 434.925 Wohnungen, wovon 94.487 Wohnungen (21,72 %) ohne Hauptwohnsitzmeldung waren (TZ 3).

Wohnungen, die durchgehend sechs Monate keine Hauptwohnsitzmeldung aufwiesen, galten aufgrund der ab 2025 vorgesehenen registerbasierten Ermittlung als potenziell abgabepflichtige Leerstände. Damit konnte nach Ansicht des RH eine höhere Anzahl an abgabepflichtigen Fällen verbunden sein.

Er kritisierte daher das Fehlen eines standardisierten Vorgehens zur Ermittlung abgabepflichtiger Leerstände. So würde eine Auflistung konkreter Belege für einzelne Ausnahmegründe nach Ansicht des RH einen einheitlichen Vollzug unterstützen, den Abgabepflichtigen das Vorbringen relevanter Sachverhalte erleichtern und gleichzeitig den Verwaltungsaufwand für die Abgabenbehörde reduzieren.

Der RH empfahl dem Land Tirol, den Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz gemeinsam mit der Stadt Innsbruck um eine Auflistung von

Belegen zu erweitern, mit denen Ausnahmegründe von der Leerstandsabgabe glaubhaft gemacht werden können, und sie zu veröffentlichen.

- 9.3 Das Land Tirol verwies auf seine Stellungnahme zu TZ 8. Demnach hätten die Abgabenbehörden die Leerstandsabgabe im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen. Der Leitfaden biete keine verbindliche Handlungsanleitung, sondern lediglich eine Hilfestellung. Es überlege jedoch eine Weiterentwicklung des Leitfadens.
- 9.4 Der RH verwies auf seine Gegenäußerung zu TZ 8, in der er die vom Land Tirol angedachte Weiterentwicklung des Leitfadens zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz befürwortete.

Aktenführung

- 10.1 Für die Aktenführung und Archivierung von Geschäftsstücken hatte die Stadt Innsbruck laut Geschäftsordnung des Magistrats die technisch und wirtschaftlich jeweils zweckmäßigste Art zu wählen. Eine elektronische Aktenführung war nicht ausdrücklich vorgesehen.

Sofern eine Leerstandsabgabe zu entrichten war, legte die Stadt Innsbruck den Fall in einem elektronischen Anwendungsprogramm an, das sie insbesondere zur Erstellung von Abgabenbescheiden und zur Abgabenverwaltung verwendete. Sonstige Unterlagen, insbesondere Korrespondenzen zwischen der Abgabenbehörde und den Abgabepflichtigen sowie Fotodokumentationen, waren in Papierakten abgelegt. Wurde ein Rechtsmittel gegen einen Bescheid der Stadt Innsbruck erhoben und war ein Verfahren beim Landesverwaltungsgericht Tirol anhängig, nutzte die Stadt Innsbruck zusätzlich ein elektronisches Aktenverwaltungsprogramm.

War keine Leerstandsabgabe zu entrichten, führte die Stadt Innsbruck diese Fälle in Papierform.

Allfällige Fristen verwaltete die Stadt Innsbruck für sämtliche Akten manuell bzw. über eine Excel-Tabelle, die alle Fälle zur Einhebung der Leerstandsabgabe ab dem Jahr 2023 enthielt.

- 10.2 Der RH kritisierte sowohl die (teilweise) Aktenführung in Papier als auch die manuelle Evidenzhaltung und Fristenverwaltung zur Einhebung der Leerstandsabgabe als nicht zeitgemäß. Er hob die Vorteile einer elektronischen Aktenführung hervor, wie den automatisierten Überblick über anhängige Fälle und Fristen, die Sicherheit vor Verlust von Aktenteilen, flexiblere Möglichkeiten zur Einsicht, die leichtere Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit von Akteninhalten sowie die raumsparende Archivierung.

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, sämtliche Fälle und Akteninhalte zur Einhebung der Leerstandsabgabe sowie einzuhaltende Fristen in einem IT-System zu verwalten.

- 10.3 Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung entsprechend den vorhandenen Ressourcen umzusetzen. Sie habe im Jahr 2025 eine Registerabfrage durchgeführt, im Mai 2026 potenziell Abgabepflichtige kontaktiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Aktenverwaltungsprogramm der Stadt Innsbruck verarbeite diese Daten. In dieses Programm würden in der Folge auch Altakten eingepflegt. Zudem prüfe sie, ein weiteres bestehendes IT-System um ein Modul zu ergänzen.

Zielerreichung

- 11.1 (1) In den Erläuternden Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz legte die Tiroler Landesregierung 2022 als Ziel fest, investive Leerstände zu mobilisieren. Nähere Angaben dazu, insbesondere zur Konkretisierung der Zielvorgabe bzw. zur Messung der Zielerreichung, traf sie damals nicht.

In Vorbereitung der ab 2026 geltenden Novelle 2025 führte das Land Tirol aus, dass in Tirol laut Gebäude- und Wohnungszählung 2021 rd. 68.000 von ca. 423.000 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung seien. Angaben zur Konkretisierung der Zielvorgabe bzw. zur Messung der Zielerreichung fehlten weiterhin.

(2) Bei den Tiroler Gemeinden langten

- für das Jahr 2023 1.308 Abgabenerklärungen nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz und
- für das Jahr 2024 1.202 Abgabenerklärungen ein.

Davon wurden 1.095 Erklärungen (84 %) für das Jahr 2023 und 986 Erklärungen (82 %) für das Jahr 2024 als nicht abgabepflichtig eingestuft.

Die Stadt Innsbruck erhielt

- für das Jahr 2023 466 Abgabenerklärungen und
- für das Jahr 2024 319 Abgabenerklärungen.

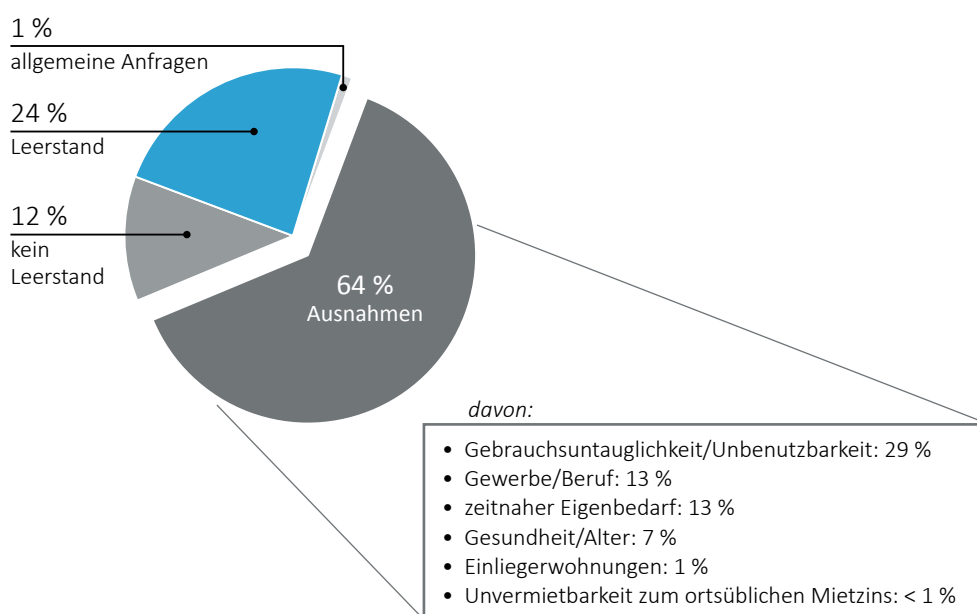
Davon stufte sie 366 Erklärungen (79 %) für das Jahr 2023 bzw. 310 Erklärungen (97 %) für das Jahr 2024 als nicht abgabepflichtig ein.¹⁸ Abgabenerklärungen waren

¹⁸ Eine Abgabenerklärung konnte eine unterschiedliche Anzahl an Wohnungen umfassen.

jene bei der Gemeinde eingelangten Formulare, die als Abgabenerklärung bezeichnet waren.

(3) Bei der Stadt Innsbruck waren zwischen 2023 und Mitte Juli 2025 insgesamt 287 Fälle zur Leerstandsabgabe anhängig. Ein Fall konnte auch mehrere durch einen gemeinsamen Anknüpfungspunkt verbundene Wohnungen umfassen, z.B. ein Schreiben einer Hausverwaltung für mehrere Eigentümer. Diese Fälle zeigten folgendes Ergebnis:

Abbildung 4: Auswertung der von 2023 bis Mitte Juli 2025 anhängigen 287 Fälle nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz in der Stadt Innsbruck



Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadt Innsbruck; Darstellung: RH

Die Auswertung zeigte, dass

- 24 % der Fälle (69) einen abgabepflichtigen Leerstand aufwiesen und
- 76 % der Fälle (218) keine Abgabepflicht auslösten, weil die Wohnungen
 - entweder gemäß der Definition im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz nicht als leerstehend galten (12 %) oder
 - die potenziell abgabepflichtige Person trotz Leerstand eine im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz angeführte Ausnahme geltend machte (64 %).

- 11.2 Der RH hielt erneut kritisch fest, dass die Stadt Innsbruck das Ausmaß von abgabepflichtigem investivem Leerstand und weitere Gründe für Wohnungsleerstand nicht kannte. Damit fehlte auch eine evidenzbasierte Grundlage, ob es zweckmäßig war, investiven Leerstand etwa durch Abgaben zu verringern. (TZ 3)

Der RH bemängelte, dass mangels Kennzahlen bzw. Indikatoren über die Zielerreichung eine qualitative und quantitative Einschätzung der Wirkung der Leerstandsabgabe nicht möglich war. Er erachtete eine umfassende Bewertung der Leerstandsabgabe und ihrer Wirkungen auf eine Leerstandsmobilisierung für wesentlich. Dies vor dem Hintergrund

- der von Anfang 2023 bis Juli 2025 bei der Stadt Innsbruck anhängigen 287 Fälle, die in 69 Fällen zu einer Abgabepflicht führten, und
- der für das Jahr 2023 bzw. 2024 bei der Stadt Innsbruck eingelangten 466 bzw. 319 Abgabenerklärungen, wovon die Stadt 366 Erklärungen (79 %) für das Jahr 2023 und 310 Erklärungen (97 %) für das Jahr 2024 als nicht abgabepflichtig einstufte.

Der RH erachtete es als zweckmäßig, die registerbasierte Ermittlung leerstehender Wohnungen umzusetzen, um aussagekräftigere Daten über das Ausmaß des investiven Leerstands zu erhalten und investiven Leerstand treffsicherer reduzieren zu können.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, die Möglichkeiten der registerbasierten Ermittlung von abgabepflichtigem Wohnungsleerstand umzusetzen.

Dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck empfahl er, auf Basis der registerbasierten Ermittlung des abgabepflichtigen Wohnungsleerstands die Wirkung der Leerstandsabgabe anhand von Kennzahlen regelmäßig zu beurteilen. In der Folge sollte das Land Tirol unter Einbindung der betroffenen Gemeinden die Fortführung, Weiterentwicklung oder Einstellung der Leerstandsabgabe vorschlagen. Auch die Stadt Innsbruck sollte auf Basis einer regelmäßigen Wirkungsbeurteilung der Leerstandsabgabe über die Fortführung oder Einstellung der Leerstandsabgabe entscheiden.

- 11.3 (1) Das Land Tirol verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass die Leerstandsabgabe laut den Erläuternden Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz zwei Ziele habe – die Schaffung einer Einnahmequelle für Gebietskörperschaften und die Nutzung bereits vorhandenen Wohnraums zur Verringerung des Wohnungsdrucks und Entlastung des Wohnungsmarkts. Somit sei der wesentliche Zweck der Abgabe die Mobilisierung des Leerstands, die jedoch nicht mittels Kennzahlen gemessen werden könne.

Die Durchführung der registerbasierten Abfrage obliege den Abgabenbehörden, das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz enthalte dafür keine Verpflichtung, sondern lediglich eine Ermächtigung. Es bestehe auch keine gesetzliche Pflicht, Daten an das Land Tirol zu übermitteln.

(2) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlungen entsprechend den vorhandenen Ressourcen bzw. nach Vorliegen der Auswertungen zu. Grundsätzlich schöpfe sie die gesetzliche Möglichkeit der registerbasierten Abfrage aus. Auch für die Folgejahre plane sie, diese Möglichkeit zu nutzen. Nach Vorliegen weiterer registerbasierter Abfragen und deren Ergebnisse bzw. nach einer Auswertung der Einnahmen aus der Leerstandsabgabe werde die Fortführung oder der Verzicht auf die Leerstandsabgabe zu beurteilen sein.

Für die Stadt Innsbruck erscheine jedoch fraglich, inwieweit und durch welche Kennzahlen die gesetzlich beabsichtigte Mobilisierung am Wohnungsmarkt messbar sei. Um die Auswertbarkeit in der Stadt Innsbruck sicherzustellen, seien mögliche Kennzahlen jedenfalls im Vorfeld festzulegen und zu definieren.

11.4 (1) Der RH entgegnete dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck, dass die registerbasierte Ermittlung leerstehender Wohnungen und darauf basierende Ermittlungen geeignet waren, aussagekräftigere Daten über das Ausmaß des investiven Leerstands zu erhalten. Er erachtete die verbesserte Datenlage sehr wohl als dazu geeignet, die Wirkung der Leerstandsabgabe genauer als bisher zu beurteilen. Er verwies auf die Stellungnahme der Stadt Innsbruck in TZ 4, wonach es möglich sei, das konkrete Ausmaß von leerstehenden Wohnungen sowie der Ausnahmegründe im Rahmen der IT-unterstützten Bearbeitung von Akten auszuwerten.

(2) Der RH hielt gegenüber dem Land Tirol generell fest, dass die mit einem Gesetz beabsichtigte Zielerreichung und Wirkung wesentliche Aspekte einer wirkungsorientierten Verwaltung darstellen. Da das Ziel der Leerstandsabgabe nicht nur die Generierung von Einnahmen war, erachtete es der RH als geboten, die Wirkung der Leerstandsabgabe – auch im Sinne von Kosten-Nutzen-Überlegungen – landesweit regelmäßig zu beurteilen.

12.1 (1) Ein weiteres Ziel der Einführung einer Leerstandsabgabe war, Einnahmen für die Gemeinden zu schaffen. Laut Tiroler Landesregierung in den Erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetzes sei eine Quantifizierung der zu erwartenden Einnahmen nicht möglich, da das Ausmaß von der Anzahl und Größe der Leerstände abhängt. Der durch die Einhebung der Leerstandsabgabe entstehende Verwaltungsaufwand sollte durch die Mehreinnahmen für die Gemeinden jedenfalls gedeckt sein.

Die Abgabepflichtigen hatten die Leerstandsabgabe erstmals bis Ende April 2024 zu bemessen.¹⁹ Die Einnahmen aus der Leerstandsabgabe betrugen für die Tiroler Gemeinden in Summe 313.243 EUR für das Jahr 2023 und 384.146 EUR für das Jahr 2024. Die Stadt Innsbruck nahm für das Jahr 2023 83.460 EUR und für das Jahr 2024 78.770 EUR ein.

(2) Das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz legte in seiner Stammfassung für die Höhe der Leerstandsabgabe Mindest- und Höchstbeträge gestaffelt nach der Wohnnutzfläche fest. Es verpflichtete die Gemeinden, die Höhe der Leerstandsabgabe innerhalb dieser Bandbreite festzulegen.²⁰ Die Stadt Innsbruck entschied sich für den höchstmöglichen Abgabebetrag. Die monatliche Leerstandsabgabe betrug dort ab Jänner 2023 zwischen 50 EUR für eine Wohnung bis 30 m² Nutzfläche und 430 EUR für eine Wohnung von mehr als 250 m² Nutzfläche.

Die ab Anfang 2026 geltende Novelle 2025 erhöhte die Leerstandsabgabe deutlich. Sie ermächtigte die Gemeinden, eine Leerstandsabgabe in Höhe von bis zu 30 % des Durchschnitts von – mit Gutachten erhobenen – lokalen Basismietwerten festzulegen.²¹

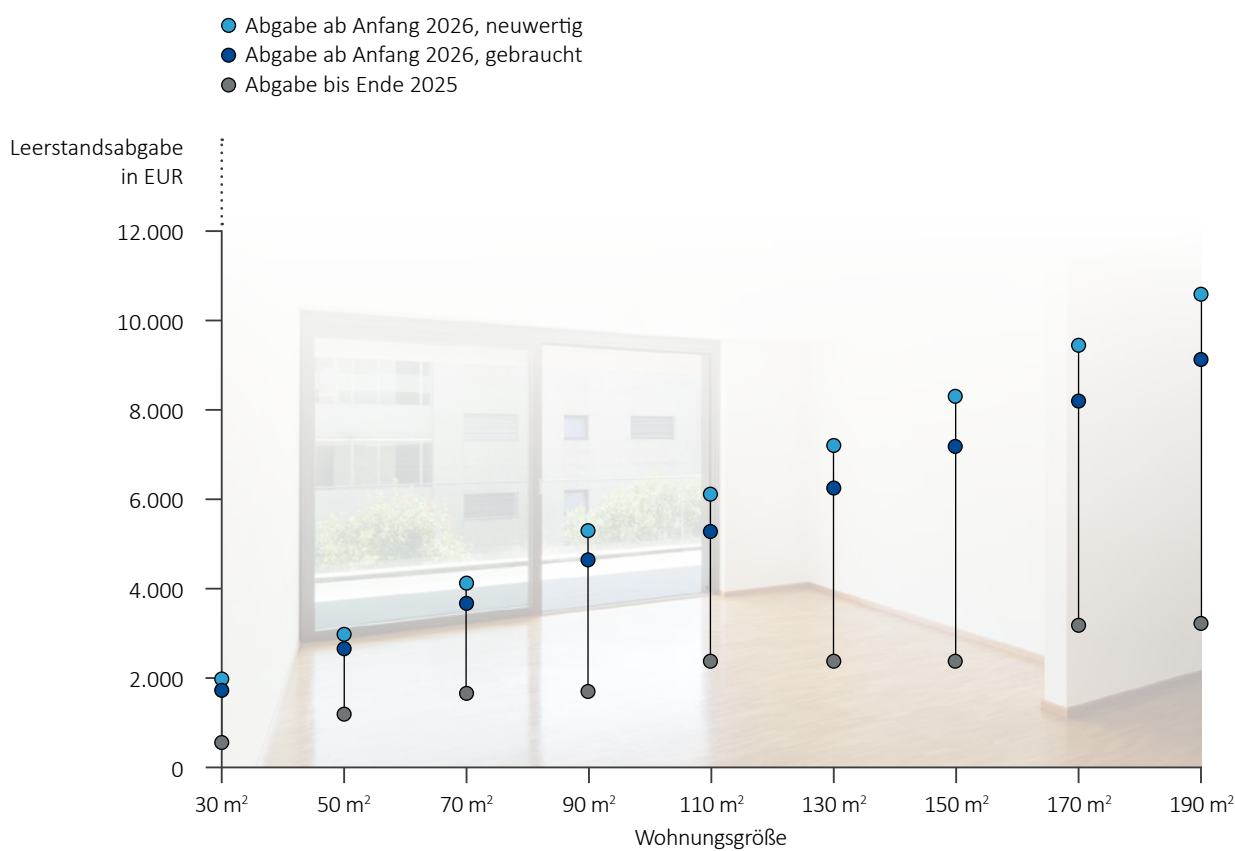
¹⁹ Ab 2026 waren Leerstandsabgaben bis zum 31. März des Folgejahres zu bemessen und zu entrichten.

²⁰ § 9 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz i.d.F. LGBl. 59/2024

²¹ § 9 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

Die Höhe der jährlichen Leerstandsabgabe für gebrauchte und neuwertige Wohnungen zwischen 30 m² und 190 m² in Innsbruck von 2023 bis 2025 sowie ab 2026 – gerechnet mit dem Mittelwert für sämtliche Innsbrucker Stadtteile – stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 5: Entwicklung der jährlichen Leerstandsabgabe für gebrauchte und neuwertige Wohnungen von 2023 bis 2025 sowie ab 2026 (Mittelwert sämtlicher Innsbrucker Stadtteile)



Quelle: Rechtsinformationssystem des Bundes; Darstellung: RH

Die Leerstandsabgabe für Wohnungen war ab 2026 deutlich höher als bis 2025, insbesondere für neuwertige Wohnungen. So konnte sich die jährliche Leerstandsabgabe für eine Wohnung mit 30 m² um 229 %, für eine Wohnung mit 190 m² um 225 % erhöhen.

Das Land Tirol erstellte ein IT-Tool zur Ermittlung der Höhe der Leerstandsabgabe ab 2026 und stellte es im Oktober 2025 den Gemeinden über seine interne Wissensdatenbank zur Verfügung. Das Berechnungstool war nicht öffentlich und damit den Bürgerinnen und Bürgern nicht zugänglich.

(3) Das Programm der Tiroler Landesregierung 2022–2027 sah als Ziel eine „strenge Exekution“ der Leerstandsabgabe vor. Auch der Zukunftsvertrag der Innsbrucker Stadtregierung 2024–2030 sah vor, alle Mittel zur Bekämpfung von Leerstand zu nutzen.

Die Leerstandsabgabe war eine Selbstbemessungsabgabe. Der Abgabenbehörde kam unter bestimmten Voraussetzungen ein Ermessen zu, Zwangs- und Mutwillensstrafen bis zu 5.000 EUR auszusprechen.²² Weiters war sie verpflichtet, jeden innerhalb ihres dienstlichen Wirkungsbereichs bekannt gewordenen begründeten Verdacht einer strafbaren Handlung oder jede Unterlassung der Bezirksverwaltungsbehörde als Verwaltungsstraßbehörde anzuzeigen. Sofern die Leerstandsabgabe vorsätzlich nicht oder nur teilweise entrichtet wurde, konnte die Bezirksverwaltungsbehörde eine Geldstrafe bis zu 50.000 EUR verhängen. Wurde die Abgabenverkürzung fahrlässig herbeigeführt, war eine Geldstrafe bis zu 25.000 EUR vorgesehen. Bei nicht rechtzeitiger Entrichtung der Abgabe konnte die Verwaltungsstraßbehörde eine Geldstrafe bis zu 10.000 EUR verhängen, bei einer Verletzung der Offenlegungs- oder Wahrheitspflicht eine Geldstrafe bis zu 1.000 EUR.²³

Bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung (Anfang November 2025) verhängte die Stadt Innsbruck als Abgabenbehörde für die Leerstandsabgabe weder Zwangs- noch Mutwillensstrafen; sie hatte bis dahin keinen begründeten Verdacht innerhalb ihres dienstlichen Wirkungsbereichs wahrgenommen. Auch kam es bisher zu keinen Strafen der Verwaltungsstraßbehörde betreffend die Leerstandsabgabe.

- 12.2 Der RH hob hervor, dass die Stadt Innsbruck für die Jahre 2023 und 2024 jährlich rd. 81.000 EUR an Leerstandsabgabe einhob.

Er hob positiv hervor, dass das Land Tirol ein IT-Tool zur Bemessung der ab 2026 geltenden Leerstandsabgabe erarbeitete und den Gemeinden zur Verfügung stellte. Da die Leerstandsabgabe als Selbstbemessungsabgabe konzipiert war, betonte der RH die Notwendigkeit, derartige Instrumente auch den Abgabepflichtigen selbst zur Verfügung zu stellen.

Er empfahl dem Land Tirol, sowohl den Gemeinden als auch den Bürgerinnen und Bürgern ein Berechnungstool zur Bemessung der Leerstandsabgabe zur Verfügung zu stellen.

²² §§ 111 ff. Bundesabgabenordnung, BGBl. 194/1961 i.d.g.F.

²³ §§ 7 bis 10 Tiroler Abgabengesetz, LGBl. 97/2009 i.d.g.F.

Nach Ansicht des RH konnten Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung und ohne Erklärung eines Ausnahmetatbestands ein wesentliches Indiz für einen abgabepflichtigen Leerstand sein. Die Novelle 2025 ermöglichte es durch Registerabfragen, Verdachtslagen treffsicherer zu erkennen und gegebenenfalls weiterzuverfolgen.

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine gleichmäßige Besteuerung der Leerstandsabgabepflichtigen im Sinne der Steuergerechtigkeit sicherzustellen.

- 12.3 (1) Das Land Tirol teilte in seiner Stellungnahme mit, ein Berechnungstool zur Bemessung der Leerstandsabgabe für Bürgerinnen und Bürger zu prüfen.
- (2) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung mit den vorhandenen Ressourcen zu. Sie habe alle durch die registerbasierten Abfragen identifizierten potenziell Abgabepflichtigen geprüft, im Mai 2026 kontaktiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Sie erwarte einen großen Rücklauf, für dessen Bearbeitung sie eine zusätzliche Personalressource bereitgestellt habe.

Nutzfläche

- 13.1 Für die Höhe der Leerstandsabgabe war die Nutzfläche einer Wohnung maßgeblich. Nach Definition der Statistik Austria – dies entsprach einer gängigen Definition der Nutzfläche in Bundes- und Landesgesetzen – war im GWR als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken sowie abzüglich der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen zu erfassen. Nicht einzubeziehen waren Keller- und Dachbodenräume, sofern sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet waren, sowie Treppen.²⁴

Davon abweichend waren für die Berechnung der Leerstandsabgabe laut Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz bei der Berechnung der Nutzfläche einer Wohnung zusätzlich Gänge zu berücksichtigen. Für die im selben Gesetz geregelte Freizeitwohnsitzabgabe waren Gänge bei der Nutzfläche hingegen nicht zu berücksichtigen.²⁵

Die Stadt Innsbruck erfasste im Unterschied zu den Vorgaben der Statistik Austria auch Keller- und Dachbodenflächen, die nicht zu Wohnzwecken geeignet waren, als Nutzfläche einer Wohnung, wenn diese ausschließlich über die Wohnung zugänglich waren. Diese Vorgehensweise entspreche laut Stadt Innsbruck jener von anderen

²⁴ § 16 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. 139/1979 i.d.g.F.; § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. 70/2002 i.d.g.F.; § 17 Mietrechtsgesetz, BGBl. 520/1981 i.d.g.F.; § 61 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022; § 4 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

²⁵ §§ 4 und 9 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

österreichischen Gemeinden. Die Stadt Innsbruck gab dazu an, dass innerhalb einer Wohnung befindliche Dachboden- und Kellerflächen alternativ als eigene Nutzungseinheit erfasst werden könnten. Dies könne dazu führen, dass im GWR neben allgemein zugänglichen Kellern mehrere Nutzungseinheiten als Keller vermerkt seien. Bei einer Nutzungsänderung sei aus dem GWR nicht mehr ersichtlich, welche Einheiten betroffen seien. Weiters erhöhe dies das Risiko falscher Wohnsitzmeldungen. Im Übrigen sei das Herausrechnen von Gängen aus den im GWR angegebenen Flächen, wie für die Leerstandsabgabe erforderlich, in der Praxis nicht durchführbar.

- 13.2 Der RH kritisierte, dass eine Berechnung der Leerstandsabgabe auf Basis der im GWR verzeichneten Nutzfläche in Tirol nicht möglich war. Er verwies auf die unterschiedlichen Definitionen der Nutzfläche zur Berechnung der Freizeitwohnsitzabgabe und der Leerstandsabgabe im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz. Dies konnte zu Mehraufwand im Vollzug durch die Gemeinden und zu Unklarheiten sowie nicht korrekten Angaben bei der Selbstbemessung führen.

Der RH empfahl dem Land Tirol, eine Regierungsvorlage zur einheitlichen Definition der Nutzfläche im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz nach gängigen Definitionen einzubringen.

Im Sinne eines leichteren und einheitlichen Verwaltungsvollzugs und damit verbundener Messung der Zielerreichung empfahl der RH dem Land Tirol, Begriffe in Regierungsvorlagen soweit möglich an vorhandenen gängigen Definitionen und dafür verfügbaren Daten zu orientieren.

Der RH vermerkte kritisch, dass die Stadt Innsbruck abweichend von den Vorgaben der Statistik Austria auch Keller- und Dachbodenflächen als Nutzflächen erfasste, sofern der Zugang nur über eine Wohnung möglich war. Dadurch war

- eine einheitliche österreichweite Vorgehensweise bei der Erfassung einer Nutzfläche im GWR nicht gegeben,
- das Risiko nicht korrekter statistischer Auswertungen erhöht und
- das GWR nur eingeschränkt für Verwaltungszwecke geeignet.

Der RH gab zu bedenken, dass nur eine österreichweit einheitliche Erfassung von Daten für das GWR durch die Gemeinden das Potenzial und die Qualität eines automatisierten Verwaltungsvollzugs heben konnte.

Er empfahl dem BMWKMS und der Statistik Austria, in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund eine österreichweit einheitliche Erfassung der Nutzfläche im GWR und damit eine vergleichbare Datenqualität der Nutzfläche sicherzustellen. Dies, um in der Folge einen registerbasierten und automatisierten Verwaltungsvollzug zu ermöglichen.

- 13.3 Das Land Tirol sagte in seiner Stellungnahme zu, eine Regierungsvorlage zur Neudefinition der Nutzfläche im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz einzubringen.

Gebäude- und Wohnungsregister

Aufbau und Zuständigkeiten

- 14.1 (1) Für die Erhebung von Wohnungsleerstand und die Einhebung der Leerstandsabgabe zog die Stadt Innsbruck das im Jahr 2004 in Betrieb genommene und von der Statistik Austria geführte GWR²⁶ heran. Es umfasste zur Zeit der Gebarungsüberprüfung 126 Eingabefelder.

Die laufende Aktualisierung des GWR erfolgte automatisiert durch Datenabgleich aus anderen Registern (z.B. Adressregister, ZMR, Energieausweisdatenbanken). Weiters waren Gemeinden und Bezirkshauptmannschaften verpflichtet, regelmäßig Verwaltungsdaten einzumelden.²⁷ Bundesorgane konnten Daten der Gebäude bearbeiten²⁸, die im Eigentum des Bundes standen oder von ihnen genutzt wurden.

Das GWR diente einer Vielzahl öffentlicher Aufgaben und Verwaltungsbereiche auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene. Die Statistik Austria zog es beispielsweise heran, um Meldepflichten an die Europäische Union²⁹ zu erfüllen. Das GWR war Basisregister für die alle zehn Jahre stattfindende Volkszählung, Grundlage für die Bemessung von Abgaben, diente zur Plausibilisierung bei Eintragungen ins Grundbuch, war Datengrundlage für den Katastrophen-, Klima- und Denkmalschutz oder die Abwicklung von Förderungen. Die im GWR geführten Adressen waren auch die Basis für Meldevorgänge im ZMR. Dadurch war sichergestellt, dass Meldungen nur an rechtsgültigen Adressen vorgenommen werden.³⁰

Das Land Tirol gab an, das GWR für statistische Auswertungen zu nutzen.

In der Stadt Innsbruck verwendeten mehrere Referate das GWR – diese waren etwa zuständig für Umweltrecht und Grundverkehr, Verwaltungsstrafen, Standesamtsangelegenheiten und Staatsbürgerschaften, Melde- und Einwohnerwesen, Mindest-

²⁶ § 1 Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz, BGBl. I 9/2004 i.d.g.F.

²⁷ § 4 Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz

²⁸ § 52 Bundes-Energieeffizienzgesetz, BGBl. I 72/2014 i.d.g.F.

²⁹ Verordnung 2019/2152 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über europäische Unternehmensstatistiken

³⁰ Statistik Austria, Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister, Überblick 10 ff.; https://www.statistik.at/fileadmin/pages/489/AGWR_Ueberblick_2024_09.pdf (abgerufen am 28. Oktober 2025)

sicherung, Städtebau und Planungsverfahren, Mobilitäts- und Klimaschutzstrategien, Bau-, Wasser- und Anlagenrecht, Gewerbe und Betriebsanlagen, Gemeindeabgaben, Immobilien, Mietzinsbeihilfen und Wohnbauförderung. Ab 2025 war das GWR auch für die Feststellung der Abgabepflicht auf Wohnungsleerstand durch die Tiroler Gemeinden maßgebend (TZ 7).

(2) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung plante die Statistik Austria, das GWR u.a. mit folgenden Neuerungen weiterzuentwickeln:

- modularer Aufbau des GWR bei Adressen, Gebäuden und technischen Merkmalen für flexiblere Erweiterungen,
- mehr externe Schnittstellen (z.B. zu Grundbuch, Gewerbeinformationssystem, Architektenbüros, Netzbetreibern, Rauchfangkehrerbetrieben),
- Auskunftspflichten für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer bzw. Hausverwaltungen,
- automatisierte Datenübernahmen zur Reduktion des Verwaltungsaufwands für Gemeinden,
- Validierungsmechanismen zur Erkennung und Korrektur von Fehlern,
- Qualitätsstufen zur Einordnung der Datenverlässlichkeit und
- erhöhte Benutzerfreundlichkeit und Geschwindigkeit der Applikation.

Für die Umsetzung der Pläne waren Änderungen des Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetzes erforderlich und die Finanzierung dieser Änderungen sicherzustellen. Die Statistik Austria merkte gegenüber dem RH an, dass zwischen Bundeskanzleramt und Wirtschaftsministerium unklar sei, wer für das Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz legislativ zuständig war. Laut Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz hatte im März 2004 der damalige Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit das Gesetz zu vollziehen.³¹ Das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend erklärte in einem im Jahr 2012 veröffentlichten RH-Bericht³² seinen Minister als für das GWR zuständig. Ein dem RH vorliegender Schriftverkehr aus den Jahren 2017 und 2022 zwischen dem Bundeskanzleramt und dem Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft bzw. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort zeigte jedenfalls ab dem Jahr 2017 Unklarheiten über die legislative Zuständigkeit für das Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz auf. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung verwies das Bundeskanzleramt auf die Zuständigkeit des Wirtschaftsministeriums, das nach einer ressortinternen Prüfung wiederum auf das seit Anfang April 2025 bestehende BMWKMS verwies.³³ Das BMWKMS erklärte sich nach einem Gespräch mit dem Prüftteam des RH im Oktober 2025 als für das GWR

³¹ § 12 Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz

³² RH-Bericht „Verwaltungsreforminitiative 'Register der Bundesverwaltung'“ (Reihe Bund 2012/5, TZ 22)

³³ Anlage zu § 2 Teil 2 B. Bundesministeriengesetz, BGBl. 76/1986 i.d.F. BGBl. 10/2025

verantwortlich und verankerte diese Zuständigkeit im Dezember 2025 in seiner Geschäftseinteilung.

14.2 Der RH verwies auf die breite Nutzung von GWR-Daten für zahlreiche Zwecke auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene. Das GWR trug dazu bei,

- Meldepflichten an die Europäische Union zu erfüllen,
- statistische Erhebungen zu erleichtern,
- datenorientierte Entscheidungen zu ermöglichen,
- das Abgaben-, Gerichts- und Förderwesen zu vereinfachen,
- den Katastrophen-, Klima- und Denkmalschutz umzusetzen und
- kostenintensive Primärerhebungen zu vermeiden.

Der RH hielt fest, dass das Potenzial des GWR nur bei einer hohen Qualität und Vollständigkeit der Daten vollumfänglich auszuschöpfen war. Er kritisierte daher, dass jedenfalls seit 2017 zwischen dem Bundeskanzleramt und dem für Wirtschaft zuständigen Ministerium unklar war, wer für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des GWR zuständig war. Er erachtete die von ihm festgestellte mangelhafte Datenqualität des GWR als eine mögliche Folge dieser Diskussion (TZ 15). Er hielt fest, dass auf Nachfrage des RH diese Kompetenzfrage geklärt wurde und dass sich das BMWKMS als für das GWR zuständig sah.

Der RH empfahl dem BMWKMS, in Zusammenarbeit mit der Statistik Austria legislative Änderungen vorzuschlagen, um die Datenqualität des GWR zu modernisieren und zu verbessern.

14.3 (1) Das BMWKMS sagte dies in seiner Stellungnahme zu. Es hob seine Zuständigkeit für das GWR hervor, die dafür zuständige Abteilung sei seit Dezember 2025 operativ tätig. In der Folge habe das BMWKMS Gespräche mit der Statistik Austria zum Anpassungsbedarf der gesetzlichen Grundlagen des GWR sowie der notwendigen technischen Maßnahmen geführt. Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Ländern, Städten und Gemeinden bereite es vor.

(2) Die Statistik Austria hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die nunmehr klar definierte ministerielle Zuständigkeit für das GWR eine wesentliche Voraussetzung für dessen strategische Weiterentwicklung darstelle.

Die Weiterentwicklung des GWR zu einem leistungsfähigen, qualitätsgesicherten und verwaltungstauglichen Basisregister sei eine zentrale Voraussetzung für evidenzbasierte wohnungspolitische Entscheidungen. Insbesondere die Verbesserung der Prüfmechanismen, die Einführung von Qualitätskennzeichen, die Klärung von Zuständigkeiten und Governance im Rahmen einer bundesweiten Strategie, die

Vereinheitlichung zentraler Definitionen sowie der Ausbau von Registerverknüpfungen seien von Bedeutung.

Datenqualität

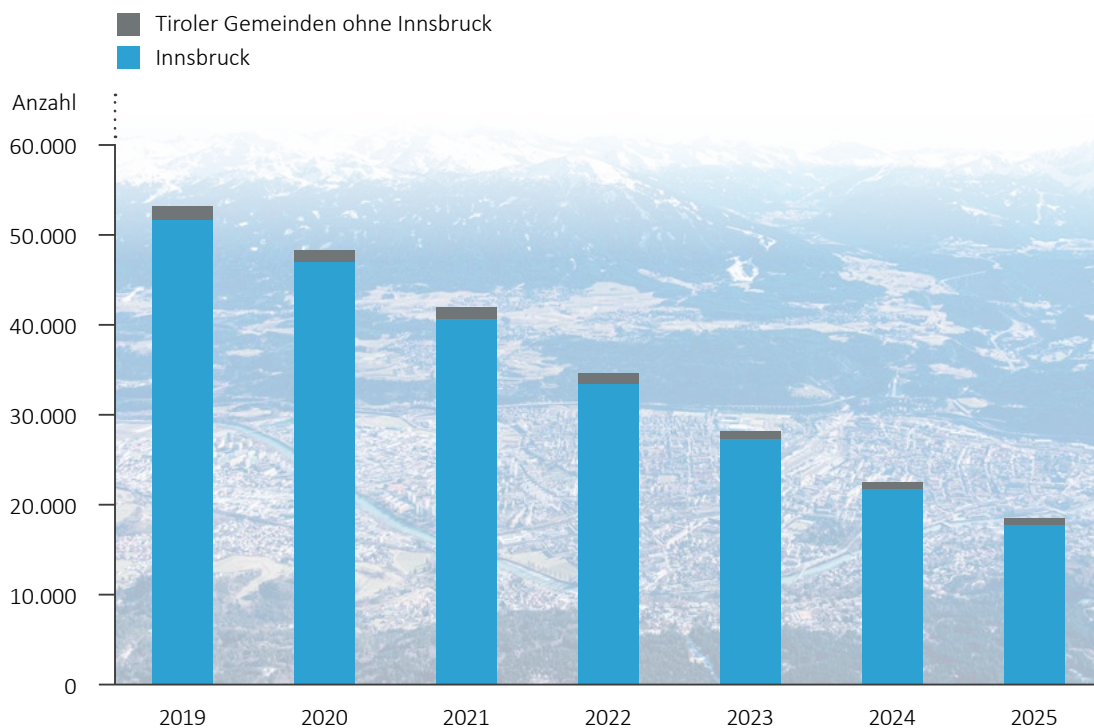
15.1 (1) Ein zentrales Merkmal zur Einschätzung der Datenqualität des GWR gab es nicht. Das vorhandene Datenfeld „geprüft durch Gemeinde“ war dafür nicht geeignet, weil es kein Pflichtfeld war. Von den im GWR – bezogen auf Tirol – erfassten 443.598 Wohnungen (Anfang Jänner 2025) waren 59.012 (13 %) als „geprüft durch Gemeinde“ markiert. Von den als geprüft markierten Wohnungen entfielen 48.710 (83 %) auf die Stadt Innsbruck. Der RH überprüfte in der Folge die Datenqualität des GWR anhand von zwei Indikatoren, die für Wohnungsleerstand relevant waren – die Zuordnung der Wohnsitzmeldung zu einer Wohnung und die Fläche einer Wohnung.

(2) Von der korrekten Zuordnung einer Wohnsitzmeldung zu einer Wohnung im GWR hing die belastbare Feststellung von Wohnungsleerstand im Sinne des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes ab. Durch den Abgleich der Wohnsitzmeldungen auf Ebene des Gebäudes und auf Ebene aller Nutzungseinheiten eines Gebäudes ergaben sich sogenannte Klärungsfälle, bei denen Personen keiner Wohnung zugeordnet waren.

Mit Jänner 2025 waren in Tirol 927.043 Wohnsitzmeldungen zu Gebäuden verzeichnet, davon 908.682 auch zu Nutzungseinheiten. Die keiner Nutzungseinheit zuordenbaren 18.361 Wohnsitzmeldungen (Klärungsfälle) entfielen fast zur Gänze (17.665 Wohnsitzmeldungen) auf die Stadt Innsbruck. Das entsprach 11 % aller 165.003 Wohnsitzmeldungen in Innsbruck. Die geringe Anzahl an Klärungsfällen außerhalb Innsbrucks führte die Stadt Innsbruck insbesondere auf die Einfamilienhausstruktur im ländlichen Bereich zurück. Außerhalb der Stadt Innsbruck waren in Tirol nur 696 von 762.040 Wohnsitzmeldungen keiner Wohnung zugeordnet (0,09 %).

Nachstehende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Klärungsfälle in der Stadt Innsbruck und den übrigen Tiroler Gemeinden von 2019 bis 2025 jeweils zum 1. Jänner eines Jahres:

Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Klärungsfälle in der Stadt Innsbruck und den übrigen Tiroler Gemeinden (jeweils zum 1. Jänner)



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: RH

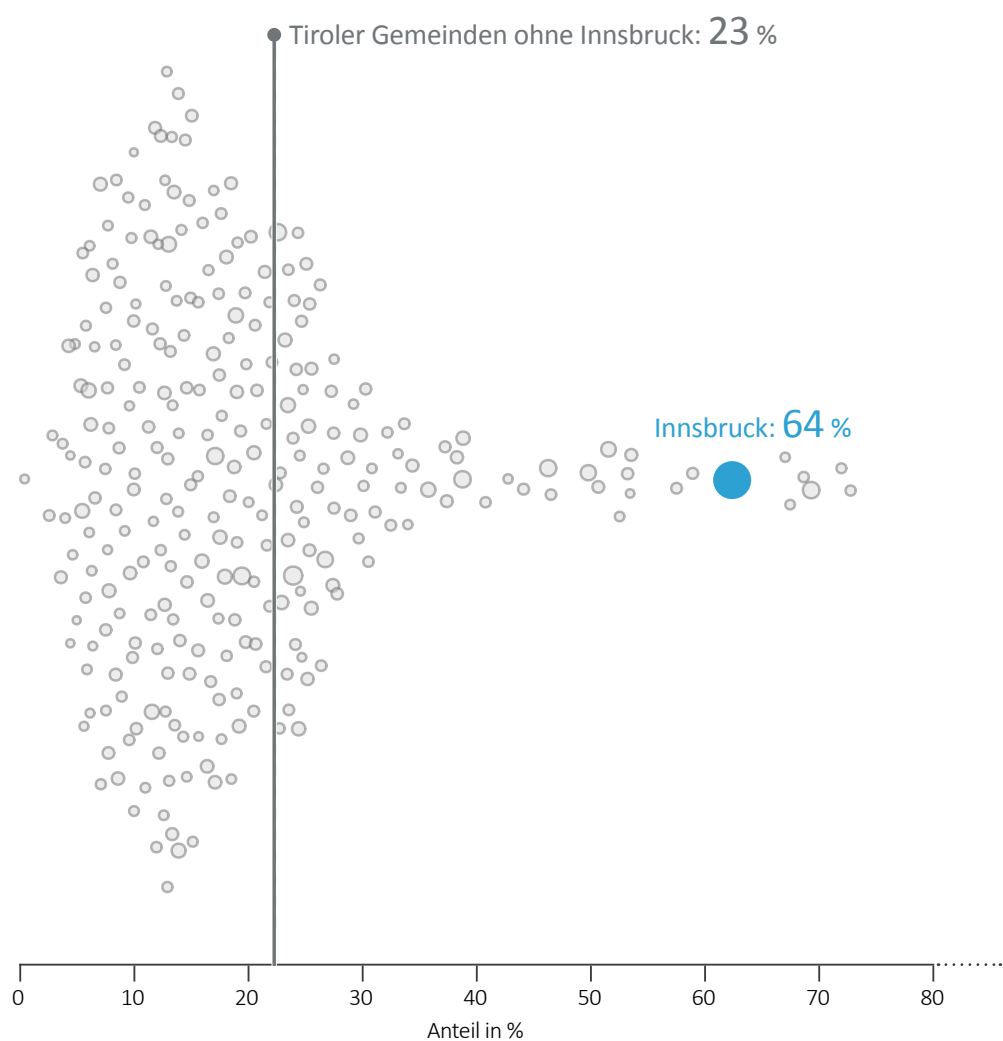
Nachdem die Stadt Innsbruck ein für das GWR zuständiges Referat gegründet hatte, sank ab 2019 mit fortschreitender Bearbeitung der Daten die Anzahl der Klärungsfälle von 51.360 (Anfang 2019) auf 17.665 (Anfang 2025). Allerdings entstanden in Innsbruck im bereinigten Wohnungsbestand neue Klärungsfälle – im ersten Halbjahr 2025 erhob die Stadt Innsbruck 330 solcher Klärungsfälle. Davon gingen 282 Fälle auf eine nicht korrekte Zuordnung der Meldebehörde zurück. Auf der Benutzeroberfläche der Meldebehörde waren für Einträge in das ZMR auch Nutzungseinheiten ersichtlich, die nicht zu Wohnzwecken geeignet, aber für Wohnsitzmeldungen verwendbar waren. Die verbleibenden 48 Fälle gingen auf nicht korrekte Zuordnungen von Bürgerinnen und Bürgern bei Meldungen im Wege der ID Austria³⁴ zurück. Für die Umsetzung der ID Austria und die Benutzeroberfläche der Meldebehörde war das Bundesministerium für Inneres zuständig.

³⁴ elektronischer Identitätsnachweis

(3) Ein laut Stadt Innsbruck belastbares Indiz für den Grad der Bereinigung des Wohnungsbestands war, ob die Gemeinde jemals die Nutzfläche der Wohnung geändert hatte. Die Erstbefüllung des GWR beruhte auf Nutzflächenangaben der Befragten im Rahmen der Volkszählung, wobei auch eine Schätzung ausreichte.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil der Wohnungen mit geänderter Nutzfläche im Juli 2025 in allen Tiroler Gemeinden:

Abbildung 7: Anteil der Wohnungen mit geänderter Nutzfläche je Gemeinde in Tirol bis Juli 2025



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: RH

Der Anteil von Wohnungen mit geänderter Nutzfläche lag in Innsbruck bei 64 % aller Wohnungen (51.237 von 79.882). Im Vergleich dazu lag dieser Wert im Land Tirol ohne die Stadt Innsbruck insgesamt bei 23 % (82.689 von 363.716 Wohnungen). Die Stadt Innsbruck erfasste jedoch die Nutzfläche abweichend von den Vorgaben der Statistik Austria (TZ 13).

- 15.2 Der RH bemängelte, dass im GWR ein zentrales Merkmal zur Einschätzung der Datenqualität fehlte: Das Feld „geprüft durch Gemeinde“ war freiwillig zu befüllen und ließ daher keine aussagekräftige Bewertung der Datenqualität des Registers insgesamt zu. Der RH hob hervor, dass die Statistik Austria Maßnahmen zur Verbesserung der Datenqualität plante, kritisierte jedoch, dass sich auf Ebene des Bundes bis Oktober 2025 kein Ministerium für die erforderlichen legislativen Änderungen zuständig sah ([TZ 14](#)).

Der RH hielt fest, dass seine Auswertungen auf tirolweit mangelhafte Daten im GWR hinwiesen: So führten fehlerhaft zugeordnete Meldungen in der Stadt Innsbruck zu zahlreichen Klärungsfällen. Benutzeroberflächen für Meldebehörden sowie für Bürgerinnen und Bürger ermöglichten falsche Eingaben. Der RH hielt kritisch fest, dass die Datenqualität des GWR für Nutzflächen maßgeblich durch ungenaue Erstbefüllungen beeinträchtigt war. Eine systematische Richtigstellung in den Gemeinden war aus den Daten des GWR insofern nicht abzuleiten, als der Anteil jemals geänderter Nutzflächen in den Tiroler Gemeinden ohne Innsbruck bei 23 % lag.

Der RH hob hervor, dass die Stadt Innsbruck Schritte setzte, um die Datenqualität zu verbessern, indem sie die Klärungsfälle seit 2019 deutlich reduzierte. Er erneuerte jedoch seine Kritik an der Erfassung der Nutzfläche durch die Stadt Innsbruck, die von den Vorgaben der Statistik Austria abwich ([TZ 13](#)).

Er wiederholte seine Empfehlung an die Stadt Innsbruck aus [TZ 7](#), die flächendeckende Bereinigung der Daten des GWR in der Stadt Innsbruck rasch umzusetzen.

Der RH empfahl dem BMWKMS, in Abstimmung mit der Statistik Austria eine verpflichtende Kennzeichnung bereinigter Daten durch die Gemeinden im GWR vorzusehen und mit allen betroffenen Ministerien (wie dem Bundesministerium für Inneres) sowie mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund eine Strategie und Meilensteine zur Bereinigung der Daten des GWR zu erarbeiten.

- 15.3 (1) Das BMWKMS sagte die Umsetzung der Empfehlung zu ([TZ 14](#)).

(2) Die Statistik Austria teilte in ihrer Stellungnahme die Einschätzung des RH zum Verbesserungsbedarf bei Datenqualität, Governance und Nutzungspotenzial. Ein wesentlicher Teil der festgestellten Defizite sei im System eines historisch gewachsenen Registers begründet und liege nicht im alleinigen Einfluss einzelner Institutionen.

Die festgestellten Defizite seien auch durch strukturelle Rahmenbedingungen verursacht: Die manuelle Bereinigung umfangreicher Datenbestände sei insbesondere in urbanen Räumen sehr aufwändig. Zudem würden prüflogische Anforderungen konsistente und nachvollziehbare Änderungen notwendig machen. Die Datenberei-



nigung sei daher ein kontinuierlicher, schrittweiser Prozess, der Zeit, Ressourcen sowie geeignete rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen erfordere.

Die Stadt Innsbruck habe in den vergangenen Jahren erhebliche Ressourcen in die Bereinigung und Qualitätssicherung der GWR-Daten investiert. Der deutliche Rückgang der Klärungsfälle belege die Wirksamkeit dieser Maßnahmen. Die Erfahrungen der Stadt Innsbruck seien eine Grundlage für einen bundesweit abgestimmten Ansatz und ein Best-Practice-Beispiel.

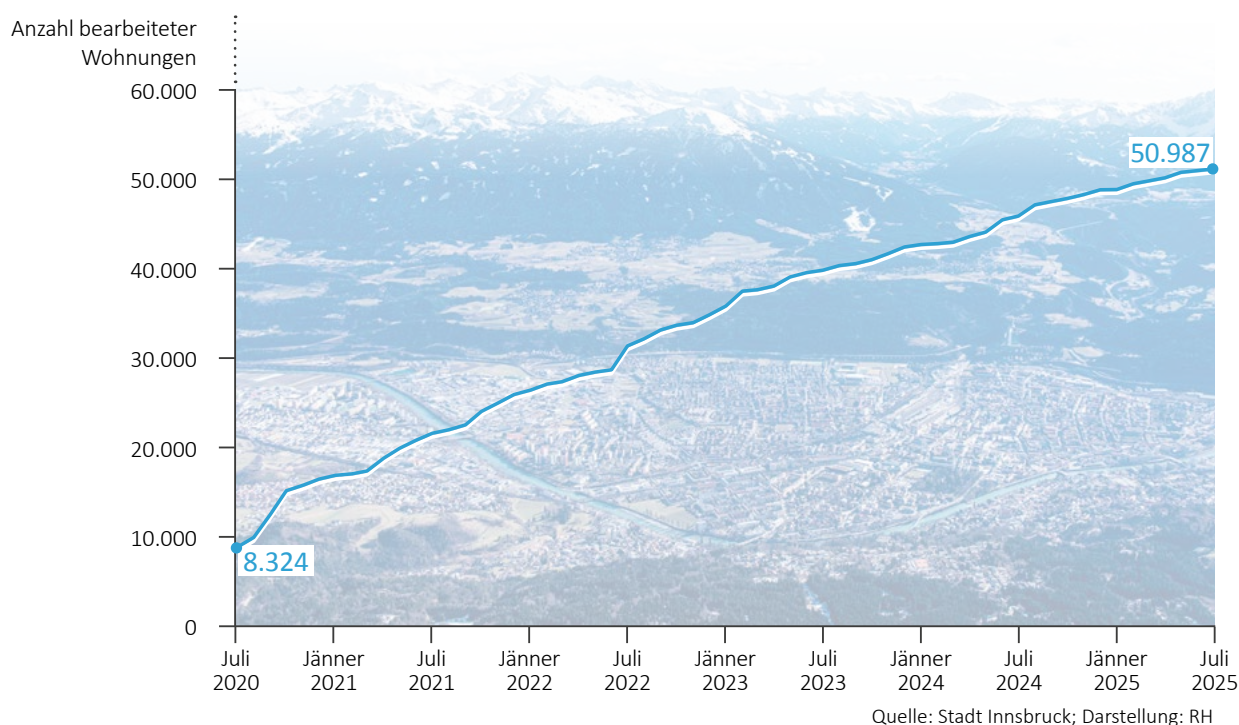
Das GWR sei ursprünglich als statistisches Register konzipiert worden; historische, auf Selbstauskünften beruhende Datenbestände entsprächen nur eingeschränkt den heutigen Qualitätsanforderungen. Die aktive und zunehmende Nutzung der GWR-Daten im Verwaltungsvollzug – insbesondere bei behördlichen Prozessen und bereichsübergreifender Zusammenarbeit – trage maßgeblich zur Verbesserung der Datenqualität bei. Kontinuierlicher Informationsaustausch und systematische Rückmeldemechanismen würden sich als zentrale Erfolgsfaktoren erweisen.

(3) Die Stadt Innsbruck hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die Empfehlung bereits umsetze und weiterhin umsetzen werde (TZ 7). Unrichtige Einträge würden aus der Übernahme der Daten aus der Volkszählung 2004 resultieren. Sie habe diese Einträge bereits überwiegend berichtigt und setze dies auch weiterhin fort. Auf Grundlage der Personalressourcen zur Zeit der Stellungnahme gehe sie mittelfristig von einem Abschluss aus.

Gebäude- und Wohnungsregister – Data Governance der Stadt Innsbruck

- 16.1 Das Anfang April 2019 gegründete, für das GWR zuständige Referat der Stadt Innsbruck führte bis Ende Juli 2025 118.279 manuelle Bearbeitungen³⁵ von Datenfeldern mit dem Ziel durch, die Daten auf Nutzungseinheitenebene zu bereinigen (durchschnittlich 76 Bearbeitungen je Werktag). Nachfolgende Abbildung zeigt die Anzahl der im GWR bearbeiteten Wohnungen in der Stadt Innsbruck von Anfang Juli 2020 (erstmalige Erhebung der Stadt Innsbruck) bis Anfang Juli 2025:

Abbildung 8: Anzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister bearbeiteten Wohnungen in der Stadt Innsbruck von Juli 2020 bis Juli 2025



Aufgrund der Tätigkeit des Referats stieg die Anzahl bearbeiteter Wohnungen bis Juli 2025 auf 50.987 Wohnungen an. Das entsprach 64 % der 80.237 im GWR angelegten Wohnungen in Innsbruck.

³⁵ Jede Änderung eines Datenfelds, etwa die Korrektur einer Nutzfläche einer Wohnung, stellte eine Bearbeitung dar.

Laut Stadt Innsbruck verfüge die Stadtverwaltung über Daten, die die Datenqualität im GWR erhöhen konnten, aber aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken nicht genutzt würden. Dies betraf beispielsweise die Größe einer Wohnung, die die Stadtverwaltung anlässlich der städtischen Wohnungsvergabe oder bei der Bemessung der Müllgebühr erhoben hatte, Daten über die gewerbliche Verwendung einer Nutzungseinheit im Gewerbereferat oder bei Feuerbeschauen erhobene Gebäudedaten.

Die Stadt Innsbruck hatte kein Data-Governance-Konzept. Dieses sollte konkretisieren, welche Daten in der Stadtverwaltung vorhanden waren, wozu diese genutzt werden können und unter welchen Bedingungen sie rechtskonform anderen Verwaltungsbereichen oder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können.

- 16.2 Der RH anerkannte, dass die Stadt Innsbruck mit der Bearbeitung von Daten des GWR eine Grundlage für Auswertungen zum Wohnungsleerstand schuf und damit die Einhebung von Leerstandsabgaben erleichterte.

Er vermerkte jedoch kritisch, dass die Stadt Innsbruck die GWR-Daten anlassbezogen und manuell bearbeitete. Zudem wurden vorhandene wohnungsrelevante Informationen aus anderen städtischen Verwaltungsbereichen nicht zur GWR-Bearbeitung herangezogen. Der RH kritisierte, dass die Stadt Innsbruck über kein Data-Governance-Konzept verfügte. Dieses könnte eine Grundlage für eine automatisierte Bereinigung der GWR-Daten mit Daten aus anderen Verwaltungsbereichen der Stadt Innsbruck schaffen. Generell sah der RH darin Potenzial für eine effizientere Stadtverwaltung.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, ein Data-Governance-Konzept zu erarbeiten und damit eine Grundlage zu schaffen, um auch Daten aus anderen Verwaltungsbereichen zur laufenden Bereinigung der Daten des GWR heranziehen zu können.

- 16.3 Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, ein Data-Governance-Konzept mit den vorhandenen Ressourcen mittelfristig erarbeiten zu können.
- 16.4 Der RH verwies gegenüber der Stadt Innsbruck nochmals auf das Potenzial eines Data-Governance-Konzepts für eine effizientere und damit auch ressourcenschonendere Stadtverwaltung.

Initiative „Sicheres Vermieten“

Grundlagen und Zuständigkeiten

- 17.1 Zur Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen überlegten das Land Tirol und die Stadt Innsbruck, ein Wohnungsvermittlungsprojekt zu initiieren. Nachdem das Land Tirol das Pilotprojekt der Initiative „Sicheres Vermieten“ bereits im Oktober 2023 gestartet hatte, stellte die Stadt Innsbruck das eigene Projekt zurück.

Ziel der Initiative „Sicheres Vermieten“ war, „leerstehende Wohnungen“ zu leistbaren Bedingungen zu mobilisieren, indem sie Vermieter Risiken verringerte und mit einer Vermietung einhergehende Bedenken, beispielsweise im Zusammenhang mit der Mietersuche, dem Abschluss von Mietverträgen oder dem Umgang mit Mietausfällen, adressierte.

Das Land Tirol führte die Initiative „Sicheres Vermieten“ mit der Tiroler gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**TIGEWOSI**) von Oktober 2023 bis Dezember 2024 als Pilotprojekt, um erste Erfahrungen zu sammeln.

Mit Beginn des etablierten Projekts Anfang Jänner 2025 beauftragte das Land Tirol eine Bietergemeinschaft aus der TIGEWOSI und einer Rechtsanwaltskanzlei mit Aufgaben im Rahmen der Initiative „Sicheres Vermieten“, sodass sich die Aufgabenverteilung wie folgt darstellte:

Abbildung 9: Aufgabenverteilung in der Initiative „Sicheres Vermieten“ ab Jänner 2025



Quelle: Land Tirol; Darstellung: RH

Ein Bediensteter des Landes akquirierte geeignete Mietobjekte, führte die Erstberatung von interessierten Vermietenden durch, prüfte das Vorliegen der Fördervoraussetzungen und kontrollierte eingehende Rechnungen. Er begleitete und koordinierte den gesamten Prozess von der Kontaktaufnahme der Vermietenden und Mietenden bis zum Ende des Mietverhältnisses. Das Land Tirol erstattete überdies allfällige Mietzins- und Betriebskostenausfälle und Schäden an der Wohnung, die über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgingen.

Die wesentlichen Aufgaben der TIGEWOSI waren die Vermittlung und Übergabe der Mietobjekte, die Mietverwaltung, das Mahnwesen und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Rechtsanwaltskanzlei berechnete insbesondere den Mietzins, erstellte die Mietverträge, beriet und veranlasste gerichtliche und außergerichtliche Betreibungen. Diese Aufgaben lagen im Pilotprojekt noch bei einer Abteilung des Landes Tirol.

- 17.2 Der RH wiederholte, dass er die Nutzung von leerstehenden Wohnungen als eine Aufgabe erachtete, die eine gebietskörperschaftsübergreifende Zusammenarbeit erforderte (TZ 2). Er anerkannte das Ziel der Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol, durch Übernahme von Risiken Vermietende dabei zu unterstützen, ihre Wohnung dem Markt zuzuführen.

Der RH verwies jedoch auf seine Kritik, wonach beim Land Tirol ein Überblick über das Ausmaß von investivem Leerstand und weitere Gründe für Wohnungsleerstand nicht vorhanden war (TZ 3). Somit fehlte auch eine evidenzbasierte Grundlage, um beurteilen zu können, inwiefern es zweckmäßig war, investiven Leerstand etwa durch Abgaben oder Unterstützungsmaßnahmen für Vermietende zu verringern. Er verwies darauf, dass es ab 2025 möglich war, potenziell Abgabepflichtige registerbasiert zu ermitteln (TZ 7).

Der RH empfahl dem Land Tirol, die im Vollzug der Leerstandsabgabe gesammelten Informationen auch in die Kosten-Nutzen-Überlegungen über den Fortbestand der Initiative „Sicheres Vermieten“ einfließen zu lassen, allenfalls deren Ziele weiter zu konkretisieren bzw. regionale Schwerpunkte zu setzen.

- 17.3 Das Land Tirol ergänzte in seiner Stellungnahme, dass es auch die gesamte Entwicklung des Pilotprojekts sowie des etablierten Projekts verantwortete und die Projektleitung innehatte. Im Mai 2026 hätten sich Vertreterinnen und Vertreter der Initiative „Sicheres Vermieten“, der für Gemeinden zuständigen Abteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung und der Stadt Innsbruck ausgetauscht, um regionale Schwerpunkte zu setzen.

Anforderungen der Initiative „Sicheres Vermieten“

- 18.1 (1) Obwohl das Land Tirol beabsichtigte, mit der Initiative „Sicheres Vermieten“ leerstehende Wohnungen zu mobilisieren, gab es zunächst weder eine Vorgabe, wie lange eine Wohnung leer zu stehen hatte, um an der Initiative teilnehmen zu können, noch einen Hinweis auf die Leerstandsabgabe. Die Voraussetzung zur Teilnahme an der Initiative war, dass in der Wohnung kein Hausrat vorhanden war. Ab Juli 2025 war auch Voraussetzung, dass für eine Wohnung entsprechend der ab Anfang 2026 geltenden Definition des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes in den letzten sechs Monaten keine Hauptwohnsitzmeldung ausgewiesen war.

Nach Bekanntwerden der Initiative „Sicheres Vermieten“ wandten sich Anfang 2025 vermehrt Immobilienmakler bzw. die Wirtschaftskammer Tirol mit Bedenken an das Land Tirol, dass die Initiative auch Wohnungen vermittle, deren Eigentümerinnen oder Eigentümer sich ansonsten eines Immobilienmaklers bedient hätten. Das Land Tirol entgegnete, dass es nur länger leerstehende Wohnungen mobilisiere und damit keine Wohnungen vermittle, die ansonsten Immobilienmakler vermittelten.

(2) Die verrechneten Mietzinse mussten angemessen sein. Sie basierten auf der Basismietwertverordnung nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz, die die marktüblichen Mieten in den Gemeinden festlegte.³⁶ In Gemeinden, die aufgrund besonders hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt in der Vorbehaltsgemeindenverordnung des Landes Tirol³⁷ aufschienen, verringerte sich der Mietzins um 10 %, ansonsten um 20 %.

- 18.2 Der RH bemängelte, dass die Initiative „Sicheres Vermieten“ zu Beginn auch für nur kurzzeitig leerstehende Wohnungen offenstand und nicht darauf ausgerichtet war, länger leerstehende Wohnungen zu mobilisieren. Sie richtete sich somit auch an Vermietende, die Wohnungen generell am Markt anboten. Der RH hielt die Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol dennoch für zweckmäßig, weil sie in der Folge darauf abzielte, länger als sechs Monate leerstehende Wohnungen zu leistbaren Bedingungen zu mobilisieren. Dieses Ziel stand im Einklang mit dem Ziel des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes, investiven Leerstand zu verringern.

Der RH empfahl dem Land Tirol, in die Initiative „Sicheres Vermieten“ nur leerstehende Wohnungen aufzunehmen, die der Leerstandsdefinition des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes entsprechen. Darauf wäre auf der Website der Initiative ausdrücklich hinzuweisen.

- 18.3 Laut Stellungnahme des Landes Tirol habe es die Empfehlung bereits während der Einschau des RH umgesetzt. Es kommuniziere seither in allen Schriftstücken und Medien (z.B. auf der Website der Initiative „Sicheres Vermieten“, auf dem Merkblatt für Gemeinden sowie in den Falzflyern), dass die Initiative nur mehr Wohnungen vermiete, die über einen Zeitraum von sechs Monaten keine Meldung nach den Daten des ZMR aufweisen würden.

Die beschriebenen Mietzinse seien nicht mehr aktuell. Seit Anfang 2026³⁸ verringere sich der Mietzins in Gemeinden, die eine Leerstandsabgabe verordnen würden, um 10 %, ansonsten um 20 %. Zudem seien die Wohnungsgrößen an die Kategorien des

³⁶ § 9 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz i.d.F. LGBl. 38/2025

³⁷ LGBl. 71/2022

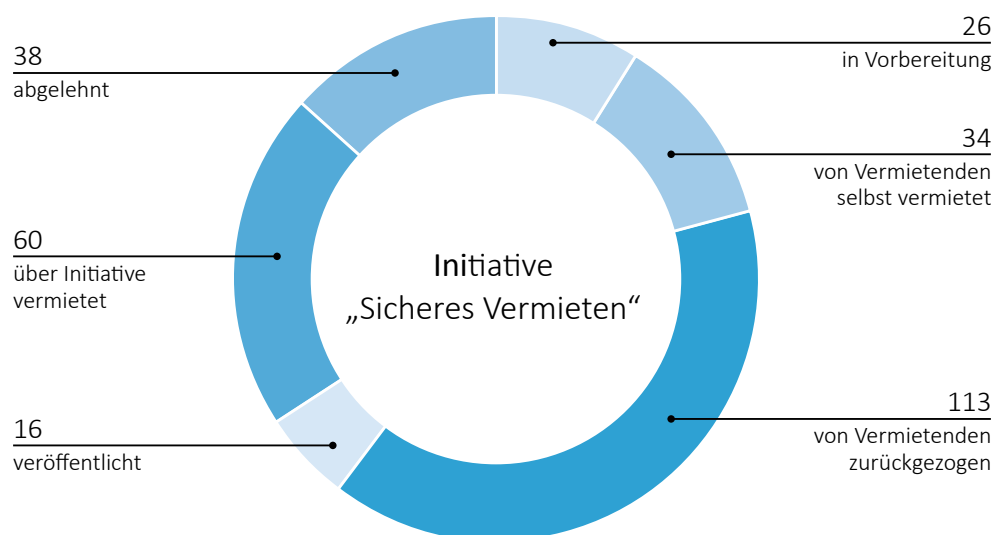
³⁸ Der RH merkte dazu an, dass er seine Überprüfung von Mai 2025 bis November 2025 durchgeführt hatte (TZ 1).

Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes angepasst und ein Mietpreisdeckel eingeführt worden.

Ergebnisse

- 19.1 (1) Bis zum Ende der Einschau des RH vor Ort im November 2025 erhielt die Initiative „Sicheres Vermieten“ 287 Ansuchen zur Vermietung einer Wohnung, davon stammten 100 aus dem Pilotprojekt. Nachstehende Abbildung zeigt den Bearbeitungsstand dieser Ansuchen:

Abbildung 10: Bearbeitungsstand der Ansuchen zur Wohnungsvermietung durch die Initiative „Sicheres Vermieten“ (Stand November 2025)



Quelle: Land Tirol; Darstellung: RH

Ausgehend von 287 Ansuchen führten mit Stand November 2025 60 Ansuchen (21 %) zu einer Vermietung. 38 Ansuchen (13 %) lehnte die Initiative ab, etwa, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben waren – z.B., wenn Anfragende nicht Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung waren oder der Vermietung einer Wohnung Rechte Dritter entgegenstanden – oder wenn eine Wohnung nach der geltenden Definition nicht leer stand.

Interessierte zogen ihre Ansuchen etwa wieder zurück, weil sie den Mietzins als zu niedrig einstufen (54 Wohnungen) oder die für eine Vermietung notwendige Instandhaltung (31 Wohnungen) nicht durchführen wollten.

- 19.2 Der RH vermerkte, dass die Initiative „Sicheres Vermieten“ bis zum Ende der Einschau des RH vor Ort im November 2025 bei 60 Ansuchen (21 % von 287 Ansuchen) Wohnungen mobilisierte und im Rahmen der Initiative vermietete. Bei 34 Wohnungsansuchen (12 % von 287 Ansuchen) leistete die Initiative rechtliche Erstberatung, die spätere Wohnungsvermietung führte aber nicht mehr die Initiative durch.

Der RH anerkannte, dass die Initiative „Sicheres Vermieten“ regelmäßig die eingelangten Wohnungsansuchen sowie die Rücktrittsgründe analysierte.

Kontrolle

- 20.1 Das Handbuch zur Initiative „Sicheres Vermieten“ beschrieb, welche Kriterien für die Teilnahme an der Initiative zu erfüllen waren. Vermietende mussten natürliche Personen sein, durften nicht mehr als drei Wohnungen vermieten und keine Wohnbauförderung beziehen.

Eine Wohnung musste leer stehen, kleiner als 150 m², beheizbar, schimmelfrei sowie nicht wohnbaugefördert sein und über einen separaten Eingang, eine Wasserentnahmestelle, eine eigene Toilette und einen gültigen Energieausweis verfügen. Es durfte kein offensichtlicher, dringender Sanierungsbedarf vorliegen und die elektrischen Anlagen mussten dem Stand der Technik entsprechen.

Das Handbuch hielt fest, dass die Initiative „Sicheres Vermieten“ den Interessierten die Voraussetzungen für die Teilnahme bei der ersten telefonischen Kontaktaufnahme darzulegen hatte.

Bei der Wohnungsbesichtigung hatte die TIGEWOSI objektbezogene Voraussetzungen zu prüfen und in einem Wohnungsdatenblatt vom Vermietenden bestätigen zu lassen. Das Handbuch schrieb zwar vor, dass die TIGEWOSI das Wohnungsdatenblatt, Fotos der Wohnung, einen Grundbuchsauszug und ein Protokoll der Wohnungsbesichtigung einforderte. Notwendige Unterlagen bzw. Prüfschritte zum Nachweis der personenbezogenen Voraussetzungen enthielt es nicht.

In den ersten sechs Monaten des Projekts (bis Juni 2025) mussten Vermietende in ihrem Ansuchen für die Vermietung von Wohnungen bestätigen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt des Ansuchens leer stand. Ab Juli 2025 mussten sie bestätigen – entsprechend der ab Anfang 2026 geltenden Bestimmung des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes –, dass die Wohnung in den letzten sechs Monaten über keine Hauptwohnsitzmeldung verfügte. Diese Bestätigung prüfte die Initiative „Sicheres Vermieten“ nicht anhand von Belegen.

- 20.2 Der RH hielt fest, dass das Handbuch der Initiative „Sicheres Vermieten“ die Voraussetzungen für die Teilnahme beschrieb und vorgab, dass diese Voraussetzungen zu prüfen waren. Er bemängelte jedoch, dass das Handbuch keine Prüfschritte festlegte, insbesondere bei den personenbezogenen Voraussetzungen für Vermietende und beim Leerstand.

Er empfahl dem Land Tirol, sämtliche Prüfschritte, die vor einer Teilnahme an der Initiative „Sicheres Vermieten“ zu setzen sind, im Handbuch der Initiative näher zu beschreiben.

Der RH hielt kritisch fest, dass das Land Tirol als Voraussetzung für die Teilnahme an der Initiative „Sicheres Vermieten“ die Leerstandsdauer einer Wohnung nicht anhand von Belegen prüfte (etwa Mitteilungen der Gemeinde über eine Leerstandsabgabe oder einem Zahlungsnachweis über die Leerstandsabgabe). Er erachtete neben einer Selbstauskunft interessierter Vermietender auch entsprechende Kontrollschritte der Initiative „Sicheres Vermieten“ als erforderlich.

Er empfahl dem Land Tirol, die Leerstandsdauer einer Wohnung von mindestens sechs Monaten anhand von Belegen vor Aufnahme in die Initiative „Sicheres Vermieten“ zu prüfen.

- 20.3 Das Land Tirol sagte in seiner Stellungnahme zu, sämtliche vor einer Teilnahme an der Initiative „Sicheres Vermieten“ erforderlichen Prüfschritte im Handbuch der Initiative näher zu beschreiben.

Die Initiative „Sicheres Vermieten“ habe eine Prüfung der Leerstandsdauer anhand einer Registerverknüpfungsabfrage angestrebt, mangels rechtlicher Grundlage sei dies derzeit aber nicht möglich.

- 20.4 Der RH betonte gegenüber dem Land Tirol, dass mit der Teilnahme an der Initiative „Sicheres Vermieten“ Unterstützung bei der Vermietung von Wohnungen verbunden war und das Land Tirol allfällige Mietzins- und Betriebskostenausfälle sowie Schäden an der Wohnung erstattete, die über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgingen. Das Land Tirol sollte daher sämtliche Möglichkeiten an Belegen für den Leerstand einer Wohnung prüfen. Mögliche Belege wären etwa die Aufforderung der jeweiligen Gemeinde, eine Abgabenerklärung abzugeben, die Zahlung der Leerstandsabgabe oder Verträge mit ehemaligen Mieterinnen oder Mietern.

Das Land Tirol ging in der Stellungnahme nicht darauf ein, welche rechtlichen Grundlagen es für die Nutzung von Registerdaten geprüft hatte. Dabei wäre nach Ansicht des RH auch zu berücksichtigen, ob eine Nutzung von Registerdaten gemäß Daten-

schutz-Grundverordnung³⁹ möglich wäre, etwa zur Wahrung berechtigter Interessen des Landes Tirol an Betrugsvermeidung.

Öffentlichkeitsarbeit

- 21.1 Das Land Tirol genehmigte für das Jahr 2025 ein einmaliges Budget in Höhe von 250.000 EUR, um die Initiative „Sicheres Vermieten“ in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. In einem ersten Schritt der Informationskampagne war es Ziel, die Initiative via Radio, Printmedien, Plakaten, TV, Social Media etc. der Tiroler Bevölkerung vorzustellen. Da ein längerer Leerstand erst ab Juli 2025 eine Voraussetzung für die Wohnungsvermietung über die Initiative „Sicheres Vermieten“ war, waren dies und ein Hinweis auf die Leerstandsabgabe nicht Gegenstand der Informationsunterlagen.

In einem weiteren Schritt plante das Land Tirol, durch Informationsmaßnahmen die ab Juli 2025 geltende Definition des Leerstands als Voraussetzung für die Teilnahme an der Initiative bekannt zu machen und dies in den Tiroler Gemeinden vorzustellen. Es übermittelte dem RH im Dezember 2025 Informationsmaterial, das auf einen notwendigen Leerstand von sechs Monaten und auf die Leerstandsabgabe hinwies.

- 21.2 Der RH vermerkte, dass das Land Tirol im Jahr 2025 ein Budget von 250.000 EUR zur Verfügung stellte, um die Initiative „Sicheres Vermieten“ bekannt zu machen. Er erachtete es als zweckmäßig, damit Informationsmaßnahmen zu finanzieren, die zielgerichtet Vermietende ansprachen, deren Wohnungen gemäß den Bestimmungen zur Leerstandsabgabe über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten keine Meldung als Hauptwohnsitz aufwiesen. Dies traf insbesondere für Wohnungen in Gemeinden zu, die ab 2026 eine Leerstandsabgabe einhoben.

Der RH empfahl dem Land Tirol, bei Informationskampagnen zur Initiative „Sicheres Vermieten“ jedenfalls zu kommunizieren, dass ein mindestens sechsmonatiger Leerstand Voraussetzung für die Teilnahme daran ist.

Er empfahl dem Land Tirol zudem, zielgerichtet Informationskampagnen für die Initiative „Sicheres Vermieten“ in jenen Gemeinden zu setzen, die ab 2026 eine Leerstandsabgabe einheben. Informationsbroschüren wären an jene Personen zu übermitteln, die zur Selbstbemessung der Leerstandsabgabe aufgefordert werden oder Leerstandsabgabe zahlen.

³⁹ Art. 6 Verordnung (EU) 2016/679

- 21.3 Laut Stellungnahme des Landes Tirol habe es die empfohlene Ergänzung der Informationskampagnen zur Initiative „Sicheres Vermieten“ bereits umgesetzt. Ein Bewerbungskonzept zur Umsetzung zielgerichteter Informationskampagnen bereite es seit Oktober 2025 vor.

Kosten der Initiative „Sicheres Vermieten“

- 22.1 (1) Folgende Tabelle zeigt das Budget und die Ausgaben der Initiative „Sicheres Vermieten“:

Tabelle 2: Budget und Ausgaben der Initiative „Sicheres Vermieten“ im Zeitraum 2023 bis Ende Juni 2025

Jahr	Budget	Ausgaben
	in EUR	
2023	100.000	5.000
2024	300.000	109.920 ¹
2025	300.000	104.072 ²

¹ davon 95.000 EUR auf das Treuhandkonto

Quelle: Land Tirol

² bis zum 30. Juni 2025

Umfasst von diesen Beträgen sind das Budget und die Ausgaben für Miet-, Betriebs- und Heizkostenrückstände sowie etwaige Instandsetzungsmaßnahmen und für die Tätigkeiten der TIGEWOSI und der Rechtsanwaltskanzlei. Ausgaben für Informationsmaßnahmen der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit des Landes Tirol sowie der nicht gesondert erfasste Personaleinsatz des Landes Tirol sind nicht darin enthalten. Nicht verwendete Mittel flossen am Jahresende wieder zurück an den Landeshaushalt.

Zur Finanzierung des Pilotprojekts sagte die Tiroler Landesregierung zunächst für das Jahr 2023 ein Budget von 100.000 EUR, in den beiden Folgejahren 2024 und 2025 jeweils von 300.000 EUR zu.

Während des Pilotprojekts erbrachten Bedienstete des Landes Tirol einen wesentlichen Teil der Tätigkeiten. Die Ausgaben bestanden in diesem Zeitraum vornehmlich aus Einzahlungen auf ein Treuhandkonto. Dieses Konto diente der Finanzierung etwaiger Miet-, Betriebs- und Heizkostenrückstände sowie etwaiger von Mietenden verursachter Instandsetzungsmaßnahmen. Zum 30. Juni 2025 waren dort 100.214 EUR verfügbar.

Mit dem Budget für das Jahr 2025 sollten die laufenden Kosten der Initiative, insbesondere jene der Bietergemeinschaft (TIGEWOSI und Rechtsanwaltskanzlei), gedeckt werden.

(2) Auf Basis von Erfahrungswerten anderer Länder und von eigenen Erfahrungen aus dem Pilotprojekt schätzte die Initiative „Sicheres Vermieten“ im August 2025 die Kosten des Pilotprojekts für die gesamte Mietdauer auf 2.320 EUR bis 6.842 EUR je Wohnung.

Die Kosten je Wohnung aus dem etablierten Projekt lagen aufgrund der kurzen Projektlaufzeit zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht vor. Im Unterschied zum Pilotprojekt nahmen externe Beteiligte (TIGEWOSI und Rechtsanwaltskanzlei) mehr Aufgaben wahr, woraus sich höhere Kosten im Vergleich zum Pilotprojekt ergeben konnten. Das Land Tirol kalkulierte für das etablierte Projekt erst auf Nachfrage des RH die Kosten je Wohnung, die es mit 5.000 EUR angab.

- 22.2 Der RH verkannte nicht, dass aus der Initiative „Sicheres Vermieten“ resultierende voraussichtliche Kosten je Wohnung noch schwer abschätzbar waren, weil die Erfahrung dazu fehlte und das Projekt erst Anfang 2025 etabliert wurde. Dennoch bemängelte er, dass das Land Tirol für das etablierte Projekt erst auf Nachfrage des RH die Kosten je Wohnung kalkulierte. Da die Initiative die vermittelten Wohnungen für die Dauer des Mietverhältnisses betreute und jährlich weitere Wohnungen hinzukommen sollten, erachtete der RH diese Kalkulationen als relevant. Dies einerseits, um die jährlichen budgetären Vorgaben einhalten zu können, bzw. andererseits, um rechtzeitig budgetäre oder personelle Engpässe erkennen zu können.

Der RH empfahl dem Land Tirol, die Kosten der Initiative „Sicheres Vermieten“ laufend zu beobachten und in die Kosten-Nutzen-Überlegungen über den Fortbestand der Initiative einfließen zu lassen.

- 22.3 Laut Stellungnahme des Landes Tirol liege eine Kostenverfolgung für jede Wohnung im etablierten Projekt (Stand April 2026) sowie für die Gesamtkosten des Pilotprojekts und des etablierten Projekts vor. Weiters gebe es auf Basis der angefallenen Kosten Hochrechnungen für das Pilotprojekt und das etablierte Projekt.

Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Rahmenbedingungen

- 23.1 (1) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung beabsichtigte die Stadt Innsbruck, erstmals Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in ihrem örtlichen Raumordnungskonzept auszuweisen. Dafür war vorrangig bereits bestehendes Bauland heranzuziehen. Insbesondere die Raumordnungsrechte auf Landes- und Stadtebene legten Ziele und Grundsätze fest, um bestehendes Bauland für geförderten Wohnbau zu mobilisieren:⁴⁰

Abbildung 11: Raumordnungsrelevante Ziele und Grundsätze zur Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau in Tirol und Innsbruck



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Stadt Innsbruck; Darstellung: RH

⁴⁰ §§ 1 und 27 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, § 9 Verordnung des Gemeinderats der Landeshauptstadt Innsbruck vom 19. Juni 2019, mit der in Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2002, das ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSKONZEPT 2.0 (ÖROKO 2.0) erlassen wird

(2) Die raumordnungsrelevanten Ziele und Grundsätze führten dazu, dass Gemeinden Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen hatten, sofern sie ihren Bedarf an leistbarem Wohnraum (TZ 24) nicht decken konnten. Seit September 2023 waren Vorbehaltsgemeinden angehalten, zu prüfen, ob ein Bedarf an leistbarem Wohnraum bestand. Als Vorbehaltsgemeinden galten die in der Vorbehalts-gemeindenverordnung des Landes Tirol gelisteten 142 Gemeinden, bei denen laut Analysen des Landes Tirol ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt gegeben war.⁴¹ Die Stadt Innsbruck war aufgrund ihres hohen Anteils an weiteren Wohnsitzen – eines der vom Land Tirol verwendeten Kriterien für die Einstufung als Vorbehalts-gemeinde – gelistet. Anfang November 2025 hatten 38 Tiroler Gemeinden, aber nicht die Stadt Innsbruck Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in ihren örtlichen Raumordnungskonzepten an das Land Tirol gemeldet.

(3) Die Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau schränkte die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers ein: Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer hatte einen Teil der Vorbehaltsflächen der Gemeinde, dem Tiroler Bodenfonds oder einem Bauträger, der geförderten Wohnbau errichtete, zu den Bedingungen der Tiroler Wohnbauförderung zum Kauf anzubieten.⁴² Ihm oder ihr mussten zumindest die Hälfte der Grundfläche und zumindest 1.500 m² für eigene Zwecke verbleiben. Dem Kaufangebot war das Angebot eines Baurechts gleichzuhalten. Legte die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer binnen zehn Jahren nach Inkrafttreten der Widmung kein Angebot, galt die Fläche als Freiland.⁴³

(4) Eingriffe in das Eigentumsrecht mit dem Ziel der Gewährleistung von leistbarem Wohnen waren höchstgerichtlich anerkannt.⁴⁴ Ein von der Stadt Innsbruck beauftragtes Rechtsgutachten der Universität Innsbruck kam zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an leistbarem Wohnraum gerade angesichts von Marktentwicklungen im Land Tirol „von hohem Gewicht“ sei, was Grundrechtseinschränkungen rechtfertige.

- 23.2 Der RH gab zu bedenken, dass die Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auf bestehendem Bauland das Eigentumsrecht an den Grundflächen einschränkte und die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer

⁴¹ § 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl. 61/1996 i.d.g.F.

⁴² Der Grundkostenanteil der Tiroler Wohnbauförderung an den Gesamtkosten eines Vorhabens in verdichteter Bauweise orientierte sich grundsätzlich an der realisierten Nutzfläche. Er betrug Ende 2025 619 EUR je m² Nutzfläche. Bei Errichtung eines subjektgeförderten Eigenheims (parzelliert, in verdichteter Bauweise) galt der Satz von 619 EUR je m² Grundfläche als angemessen. Der Marktpreis für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 m² bis 800 m² Grundfläche) betrug in der Stadt Innsbruck im Jahr 2024 vergleichsweise je nach Lage zwischen 775 EUR und 1.851 EUR je m² Grundfläche (Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Immobilien-Preisspiegel 2025, 244).

⁴³ §§ 31a und 52a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁴⁴ VfGH 26. Februar 1987, B 662/85

verpflichtete, Teile ihrer bzw. seiner Grundfläche der Gemeinde, dem Tiroler Bodenfonds oder einem Bauträger zu Bedingungen der Wohnbauförderung anzubieten.

Diese Einschränkung war im öffentlichen Interesse begründet und entsprach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung auf Landes- und Stadtebene, wie der Sicherung von Flächen für leistbaren Wohnraum, der sparsamen und zweckmäßigen Nutzung des Bodens oder einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Baulands.

In diesem Zusammenhang verwies der RH auf die eingeschränkte Verfügbarkeit von Flächen für die Siedlungsentwicklung bei steigender Bevölkerung in Tirol und in der Stadt Innsbruck, auf die im Vergleich zu den Städten Graz, Linz, Salzburg und Wien daraus resultierenden hohen Preise für Wohnungseigentum und Mieten sowie auf die Anzahl der anerkannten Anträge von Wohnungssuchenden in der Stadt Innsbruck (TZ 2, TZ 24). Er verwies weiters auf die Verordnung des Landes Tirol, wonach die Stadt Innsbruck aufgrund des hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt eine Vorbehaltsgemeinde war.

- 23.3 Das Land Tirol ergänzte in seiner Stellungnahme, dass Anfang 2026 tatsächlich 102 Gemeinden Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau ausgewiesen hätten.
- 23.4 Der RH ergänzte gegenüber dem Land Tirol, dass die vom RH erwähnten 38 Gemeinden jene Gemeinden waren, die – wie die Stadt Innsbruck – als Vorbehaltsgemeinden ausdrücklich zu prüfen hatten, ob ein Bedarf an leistbarem Wohnraum bestand. Sie hatten bereits in ihren örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesene Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau an das Land Tirol gemeldet.⁴⁵ Die vom Land Tirol genannte Anzahl von 102 Gemeinden stellte auf jene Gemeinden ab, die unabhängig davon, ob sie Vorbehaltsgemeinden waren, Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in ihren Flächenwidmungsplänen umgesetzt hatten.⁴⁶

⁴⁵ § 31a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁴⁶ § 52a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

Bedarf an Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

- 24.1 (1) Das örtliche Raumordnungskonzept war in Tirol das oberste Planungsinstrument der örtlichen Raumordnung. Es trat für die Stadt Innsbruck im März 2020 in Kraft, hatte einen Planungshorizont von zehn Jahren und sollte um Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau ergänzt werden.⁴⁷ Darin war die geordnete räumliche Entwicklung der Stadt in den Bereichen Naturraum und Umwelt, Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, soziale Infrastruktur, innerstädtische Freiräume, Mobilität, Energieversorgung und Infrastruktur festgelegt.

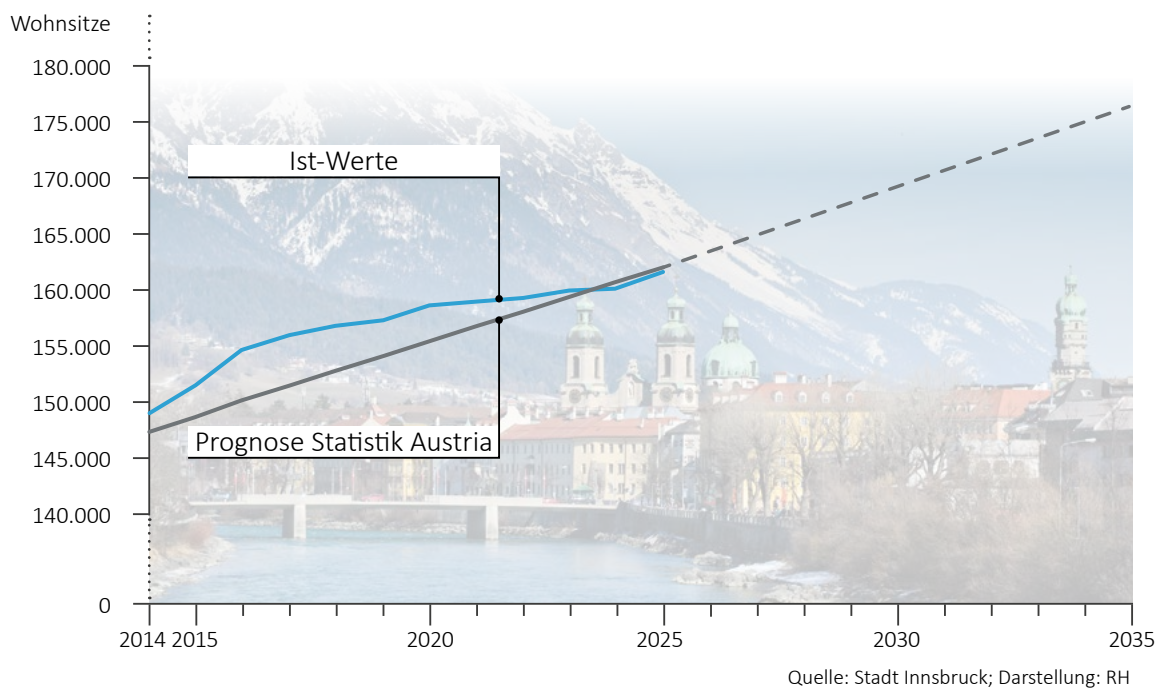
Entsprechend dem umfassenden Themenspektrum des örtlichen Raumordnungskonzepts begann die Stadt Innsbruck bereits frühzeitig mit Datenerhebungen.⁴⁸ Sie beauftragte im Jahr 2013 bei der Statistik Austria eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis Anfang 2036. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte des Innsbrucker Gemeinderats legte diese Prognose im Mai 2014 als Grundlage für das örtliche Raumordnungskonzept fest. Sie umfasste Hauptwohnsitze und weitere Wohnsitze, um die anwesende Bevölkerung als Planungsgrundlage heranzuziehen.

⁴⁷ § 31 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁴⁸ Dazu gehörten beispielsweise neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose eine Wirtschaftsflächenbedarfsanalyse, Untersuchungen zu den Themen Handelsflächen und Einzelhandel, Stadtlandwirtschaft, Studierendenwohnen und Friedhofsflächenbedarf sowie Studien bzw. Masterpläne für größere Entwicklungsgebiete.

Die Hauptvariante der Bevölkerungsprognose, die ab Mai 2014 als Grundlage für das örtliche Raumordnungskonzept festgelegt wurde, und das tatsächliche Bevölkerungswachstum in Innsbruck in den Jahren 2014 bis 2025 stellten sich wie folgt dar:

Abbildung 12: Hauptwohnsitze und weitere Wohnsitze in Innsbruck – Prognose der Statistik Austria (2014 bis 2035) und Ist-Werte der Stadt Innsbruck (2014 bis 2025)



Die Statistik Austria prognostizierte in ihrer Hauptvariante für die Jahre 2014 bis 2025 einen Anstieg der Hauptwohnsitze und der weiteren Wohnsitze in der Stadt Innsbruck von 147.253 auf 161.993 (plus 14.740 Wohnsitze bzw. jährlich 1.340 Wohnsitze). Tatsächlich stiegen die Wohnsitze in diesen Jahren von 148.857 auf 161.460 um 12.603 (1.145 jährlich) an, wobei der Anstieg bis 2023 über der Prognose und danach unter der Prognose lag.

Für den Geltungszeitraum des örtlichen Raumordnungskonzepts 2020 bis 2030 prognostizierte die Statistik Austria einen Anstieg der Wohnsitze von 155.305 auf 168.976 um 13.670 (1.367 jährlich), für die Jahre 2014 bis 2036 einen Anstieg von 147.253 auf 177.895 um 30.642 (1.394 jährlich). Die Stadt Innsbruck erachtete die Prognose aus dem Jahr 2014 aufgrund einer ähnlich verlaufenden tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung weiterhin als aussagekräftig.

(2) Aus der Bevölkerungsentwicklung leitete die Stadt Innsbruck über einen Zeitraum von zehn Jahren (2020 bis 2030) und bei einer Haushaltsgröße von rund zwei Personen einen Bedarf an 7.500 bis 9.000 Wohnungen (750 bis 900 Wohnungen

jährlich) und einen damit verbundenen Wohnbaulandbedarf von 58 ha bis 70 ha ab. Sie beabsichtigte, die Hälfte dieses Bedarfs durch Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Gebiete, die andere Hälfte durch Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland und durch Neuwidmung abzudecken.⁴⁹

(3) Den Bedarf an leistbarem Wohnraum bemaß die Stadt Innsbruck an der Anzahl der von ihr für Stadtwohnungen anerkannten Anträge von Wohnungssuchenden, die der Anzahl wohnungssuchender Haushalte entsprach. Die Anzahl der Anträge stieg in den Jahren 2020 bis 2024 von 2.886 auf 3.026. Im Durchschnitt dieser Jahre registrierte die Stadt Innsbruck 3.029 Wohnungssuchende. Laut einer Auflistung von Dezember 2023 hatten Bauträger in den Jahren 2018 bis 2023 1.765 Stadtwohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2024 bis 2028 war die Fertigstellung von 2.052 Wohnungen geplant. Auf den 22 möglichen Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau sei es nach Einschätzung der Stadt Innsbruck möglich, auf 5 ha ca. 500 Wohnungen zu bauen.

- 24.2 Der RH hielt fest, dass der Bedarf an Wohnungen und dafür erforderlichen Flächen für die Jahre 2020 bis 2030 auf einer Haushalts- und Prognoserechnung der Statistik Austria basierte, die für den Geltungszeitraum des örtlichen Raumordnungskonzepts (2020 bis 2030) von einem Anstieg der anwesenden Bevölkerung um 13.670 Wohnsitze ausging. Die Stadt Innsbruck legte in der Folge für diesen Zeitraum bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund zwei Personen einen Bedarf an 7.500 bis 9.000 Wohnungen fest.

Zum Bedarf an leistbarem Wohnraum verwies der RH darauf, dass trotz des Baues von leistbaren Wohnungen – in den Jahren 2018 bis 2023 wurden 1.765 Stadtwohnungen errichtet – die Anzahl der anerkannten Anträge von Wohnungssuchenden in den Jahren 2020 bis 2024 von 2.886 auf 3.026 stieg. Ergänzend verwies der RH auf seine Ausführungen in TZ 2, wonach die Stadt Innsbruck bei einem Vergleich der Städte Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien die höchsten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen aufwies und bei der Miethöhe an zweiter Stelle der verglichenen Städte lag.

Der RH vermerkte, dass der zuständige Ausschuss des Innsbrucker Gemeinderats die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose im Mai 2014 – vor mehr als zehn Jahren – als Grundlage für das örtliche Raumordnungskonzept der Jahre 2020 bis 2030 festgelegt hatte. Die Stadt Innsbruck beobachtete die Bevölkerungsentwicklung und ihre Übereinstimmung mit der Prognose laufend.

⁴⁹ § 7 Verordnung des Gemeinderats der Landeshauptstadt Innsbruck vom 19. Juni 2019, mit der in Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2002, das ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSKONZEPT 2.0 (ÖROKO 2.0) erlassen wird

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, im Falle einer wesentlichen Abweichung der 2014 erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an (leistbarem) Wohnraum neu zu berechnen.

- 24.3 Laut Stellungnahme der Stadt Innsbruck habe sie bei der zur Zeit der Stellungnahme bearbeiteten Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts zu den Themen „Gesamtstadt, Bereiche der Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau und Bebauungsplanpflichten“ die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Statistik Austria mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung abgeglichen und keine wesentliche Abweichung festgestellt. Sie könne die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auch nach Rücksprache mit dem Land Tirol weiterhin als sachlich geeignete Grundlage für das örtliche Raumordnungskonzept 2020 bis 2030 heranziehen.

Im Hinblick auf den Bedarf an leistbarem Wohnraum verfolge die Stadt Innsbruck mit dem örtlichen Raumordnungskonzept das Ziel, mindestens 50 % der neu zu errichtenden Wohnungen im geförderten Wohnbau zu realisieren. Dieses Ziel basiere auf einer geringen Bauleistung im geförderten Wohnbau in den Jahren 2000 bis 2015, dem Bevölkerungswachstum bei hohen Wohnungs- und Mietpreisen, der hohen Nachfrage nach gefördertem Wohnbau und der Zielsetzung, Baulandspekulation einzudämmen. Daraus ergebe sich für zehn Jahre ein Bedarf an 4.125 geförderten Neubauwohnungen bis 2030, wovon in den ersten fünf Jahren 1.400 Wohnungen realisiert worden seien. Da bis 2030 noch ein Bedarf an rd. 2.700 geförderten Neubauwohnungen bestehe, sei eine Steigerung der jährlichen Fertigstellungen im geförderten Mietwohnbau anzustreben. Nur so könnten neben der Bedarfsdeckung auch anerkannte Anträge von Wohnungssuchenden verringert werden, deren Anzahl aufgrund der Differenz von Einkommen und Wohnkosten gleichbleibend hoch sei.

- 25.1 Im September 2018 hatte es der Gemeinderat der Stadt Innsbruck abgelehnt, Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau festzulegen. Im März 2025 beschloss der nach Gemeinderatswahlen im Jahr zuvor neu konstituierte Gemeinderat eine Bausperre für 22 unbebaute Grundflächen. Diese Flächen beabsichtigte die Stadt Innsbruck, als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau im örtlichen Raumordnungskonzept auszuweisen. Für die von der Bausperre betroffenen Grundstücke durfte die Stadt Innsbruck keine Baubewilligungen mehr erteilen, die dem Vorhaben geförderten Wohnbaus widersprachen. Weiters beabsichtigte sie, keine Grundstücksteilung zu genehmigen, die einer Festlegung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau entgegenstand.

Ab Inkrafttreten der Bausperre im April 2025 hatte die Stadt Innsbruck ein Jahr Zeit, einen Änderungsentwurf des örtlichen Raumordnungskonzepts aufzulegen, der Vorbehaltsflächen auswies.⁵⁰ Sie plante, die Auflage des Änderungsentwurfs im März 2026 zu beschließen. Bis dahin beabsichtigte sie, die Eignung der Grundflächen (wie eine entsprechende Erschließung) vertieft zu prüfen und in Gesprächen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine vertragliche Umsetzung geförderten Wohnbaus zu überlegen. Für den Fall einer rechtskräftigen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts war die Flächenwidmung binnen zwei Jahren anzupassen.⁵¹ Ab diesem Zeitpunkt konnten die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer für zehn Jahre (somit bis spätestens 2038) ihr Grundstück der Stadt Innsbruck, dem Tiroler Bodenfonds oder einem Bauträger für Zwecke des geförderten Wohnbaus bei sonstiger Rückwidmung in Grünland anbieten.⁵²

Die nachstehende Tabelle zeigt wesentliche Vorgaben zur Festlegung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau im örtlichen Raumordnungskonzept nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz und deren Umsetzung durch die Stadt Innsbruck:⁵³

Tabelle 3: Wesentliche Vorgaben des Tiroler Raumordnungsgesetzes für Vorbehaltsflächen und deren geplante Umsetzung durch die Stadt Innsbruck

Vorgaben des Tiroler Raumordnungsgesetzes	Umsetzung durch die Stadt Innsbruck
Vorrangig sind Grundflächen im Bereich von bereits gewidmetem Bauland heranzuziehen.	Sämtliche herangezogenen Grundflächen waren als Bauland gewidmet.
Unbebaute Grundflächen im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger dürfen nur herangezogen werden, sofern Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds oder von Bauträgern, die geförderte Wohnbauten errichten, nicht oder nicht ausreichend verfügbar sind.	Soweit nach Erschließung und Größe geeignet, waren alle Grundstücke der Stadt Innsbruck und der Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG bereits für den geförderten Wohnbau vorgesehen. Der Tiroler Bodenfonds verfügte über keine Grundstücke in der Stadt Innsbruck. Bauträger, die geförderte Wohnbauten errichten, verfügten in der Stadt Innsbruck für diese Zwecke über vier Grundstücke.
Vorrangig sind Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt.	Von insgesamt 98.039 m ² als für Vorbehaltsflächen vorgesehener Grundfläche waren 59.943 m ² oder 61 % seit 1954 als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut worden. Grundflächen im Ausmaß von 38.096 m ² waren zwischen 1979 und 2000 als Bauland gewidmet worden und waren seitdem nicht für Bauzwecke genutzt.
Die Fläche muss nach Größe, Lage und Beschaffenheit für geförderten Wohnbau geeignet sein. Grundstücke unter 2.000 m ² Gesamtbesitz je Eigentümerin oder Eigentümer dürfen nicht herangezogen werden; 50 % der Flächen oder mindestens 1.500 m ² müssen weiterhin für die Eigentümerin oder den Eigentümer verfügbar sein.	Die Stadt Innsbruck zog Flächen ab 2.500 m ² heran, da sie Flächen erst ab der Größe von 1.000 m ² (für Wohnbau verbleibende Teilfläche) als für den geförderten Wohnbau geeignet erachtete.

Quelle: Stadt Innsbruck

⁵⁰ § 75 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁵¹ § 31c Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁵² § 52a Abs. 6 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

⁵³ § 31a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

Die von der Stadt Innsbruck vorgeschlagenen 22 Vorbehaltsflächen hatten eine Grundfläche von 98.039 m², wovon 49.321 m² grundsätzlich für den geförderten Wohnbau herangezogen werden konnten:

- Eine vorgeschlagene Fläche im Ausmaß von 2.989 m² stand im Eigentum einer kirchlichen Einrichtung,
- eine weitere Fläche von 6.999 m² im Eigentum eines privaten Immobilienunternehmens und
- die übrigen Flächen standen im Eigentum privater Personen.

Vorbehaltsflächen von 59.943 m² (61 %) waren seit 1954 als Bauland gewidmet. Bis zum Ende der Einschau des RH vor Ort im November 2025 zeigten sich Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von sechs vorgeschlagenen Vorbehaltsflächen bereit, Konzepte gemeinnütziger Bauvereinigungen oder Instrumente der Vertragsraumordnung umzusetzen.

Die Stadt Innsbruck war Eigentümer von 17 Grundstücken im Gesamtausmaß von 11.142 m² (zwischen 60 m² und 1.422 m²), die Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG, eine Tochtergesellschaft der Stadt Innsbruck, von sieben Grundstücken im Gesamtausmaß von 12.701 m² (zwischen 404 m² und 4.453 m²). Soweit nach Erschließung und Größe geeignet, waren diese Grundstücke bereits für den geförderten Wohnbau vorgesehen.

- 25.2 Der RH hielt fest, dass die Auswahl der vorgeschlagenen 22 Vorbehaltsflächen durch die Stadt Innsbruck insofern den Vorgaben der Tiroler Raumordnung entsprach, als sämtliche herangezogenen Grundflächen als Bauland gewidmet waren. Weiters waren Grundstücke der Stadt Innsbruck, der Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG, des Tiroler Bodenfonds und gemeinnütziger Bauvereinigungen – sofern vorhanden und dafür geeignet – bereits für Zwecke des geförderten Wohnbaus vorgesehen. Die Größen der vorgeschlagenen Vorbehaltsflächen waren für den geförderten Wohnbau geeignet.

Der RH wiederholte, dass

- trotz des Baues von leistbaren Wohnungen – in den Jahren 2018 bis 2023 1.765 Stadtwohnungen – die Anzahl der anerkannten Anträge von Wohnungssuchenden in den Jahren 2020 bis 2024 von 2.886 auf 3.026 stieg (TZ 24),
- die Stadt Innsbruck bei einem Vergleich der Städte Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien die höchsten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen aufwies und bei der Miethöhe an zweiter Stelle lag und
- das Land Tirol die Stadt Innsbruck aufgrund eines hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt zur Vorbehaltsgemeinde erklärt hatte.

Der RH hob hervor, dass von den vorgeschlagenen Vorbehaltsflächen im Ausmaß von 98.039 m² 59.943 m² (61 %) seit 1954 als Bauland gewidmet und seither unbebaut waren. Insofern erachtete er die Festlegung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau als mögliches Steuerungsinstrument, um Ziele der örtlichen Tiroler Raumordnung zur Mobilisierung von Bauland umsetzen zu können.

[Er empfahl der Stadt Innsbruck, über Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau aufgrund der mit dem Verfahren verbundenen Fristen zügig zu entscheiden.](#)

- 25.3 Die Stadt Innsbruck teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Gemeinderat im März 2026 beschlossen habe, die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts zu den Themen „Gesamtstadt, Bereiche der Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau und Bebauungsplanpflichten“ aufzulegen. Die Auflage habe mit 6. Mai 2026 geendet.

Bodenbeschaffungsgesetz

Antrag der Stadt Innsbruck

- 26.1 (1) Die Gesetzgebung für das im Jahr 1974 in Kraft getretene Bodenbeschaffungsgesetz lag beim Bund, die Vollziehung bei den Ländern.⁵⁴ Es sollte einer funktionsfähigen Bodenordnung im Interesse einer verstärkten Wohnbautätigkeit dienen und dazu beitragen, Baugrund zu angemessenen Preisen bereitzustellen.⁵⁵

Das Bodenbeschaffungsgesetz wurde seit seinem Inkrafttreten noch nie angewandt.⁵⁶ Die Anwendung des Gesetzes setzte einen quantitativen Wohnungsbedarf oder einen qualitativen Wohnungsfehlbestand in einer Gemeinde voraus. Auf Antrag einer Gemeinde konnte die Landesregierung mit Verordnung einen quantitativen Wohnungsbedarf oder einen qualitativen Wohnungsfehlbestand feststellen.⁵⁷ Im Anschluss konnte die Gemeinde, für deren Gebiet eine solche Feststellung galt, verordnen, dass in ihrem gesamten Gemeindegebiet bzw. in bestimmten Teilen ihres Gemeindegebiets das Bodenbeschaffungsgesetz anzuwenden war.⁵⁸ Sie konnte in der Folge in Verträge über den Verkauf von unbebauten Grundstücken eintreten.

⁵⁴ Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz

⁵⁵ siehe Bericht und Antrag des Bautenausschusses über den Entwurf eines Bundesgesetzes betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz), AB 1110 BlgNR 13. GP

⁵⁶ Die Wiener Landesregierung stellte zwar 1975 mit der Verordnung LGBl. 27/1975 für die Gemeinde Wien einen qualitativen Wohnungsfehlbestand gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz fest – allerdings wurden die daraus resultierenden gesetzlichen Möglichkeiten nie angewandt.

⁵⁷ § 5 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz

⁵⁸ § 5 Abs. 3 Bodenbeschaffungsgesetz

Grundstücke konnten auch zugunsten einer Gebietskörperschaft oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung enteignet werden.⁵⁹

Die Umsetzung war an enge Fristen gebunden: So galt beispielsweise eine Verordnungsermächtigung gemäß § 5 Abs. 3 Bodenbeschaffungsgesetz längstens für die Dauer von zehn Jahren und trat dann außer Kraft. Weiters durfte die Gemeinde eine Verordnung innerhalb eines gleichen Zeitraums für dieses Gebiet oder Teilgebiet nicht neuerlich erlassen.

Der Verkäufer hatte der Gemeinde Grundstücksverträge, bei denen ein Eintrittsrecht zulässig war, vorzulegen.⁶⁰ Die Gemeinde musste binnen eines Monats mitteilen, ob sie in den Vertrag eintrat. Konnte dabei keine Einigung erzielt werden, hatte die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen ein Vertrag zustande kam. Die Bezirksverwaltungsbehörde hatte, gegebenenfalls nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission⁶¹, durch Bescheid die Höhe des Kaufpreises festzulegen. Binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bescheids konnte die Gemeinde bzw. der Verkäufer die Überprüfung der Höhe des Kaufpreises beim Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich das Grundstück befand, beantragen.⁶²

Bei einer Enteignung hatte der Enteignungswerber (Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung) bei der Bezirksverwaltungsbehörde einen Antrag auf Enteignung einzubringen und dabei glaubhaft zu machen, dass die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer einen Verkauf abgelehnt bzw. einen offenbar nicht angemessenen Preis dafür verlangt hatte.⁶³ Für eine Enteignung war auch Voraussetzung, dass die Finanzierung gesichert war und das Bauvorhaben den Bauvorschriften entsprach.⁶⁴ Es bestanden Rechtsmittel zur Entscheidung über die Enteignung bzw. zur Höhe der Entschädigung.⁶⁵ War der Enteignungsbescheid rechtskräftig, hatte der Enteignungswerber binnen zwölf Monaten die Baubewilligung zu beantragen und binnen sechs Monaten nach Erhalt mit dem Bau zu beginnen.⁶⁶ Kam er diesen Verpflichtungen nicht nach, hatte die Bezirksverwaltungsbehörde die Enteignung auf Antrag des Enteigneten zu widerrufen.⁶⁷

⁵⁹ §§ 6 ff. Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁰ § 26 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶¹ Laut § 19 Bodenbeschaffungsgesetz hatte das Land eine Gutachterkommission zu bestellen. Diese bestand aus einem Vorsitzenden und zwei gerichtlich beeideten Sachverständigen.

⁶² § 26 Abs. 5 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶³ § 9 Abs. 1 und 2 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁴ § 8 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁵ §§ 10, 16 Abs. 5 und § 17 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁶ § 23 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁷ § 25 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz

(2) Im August 2022 beantragte die Stadt Innsbruck bei der Tiroler Landesregierung die Feststellung eines quantitativen Wohnungsbedarfs gemäß § 5 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz. Diesem Antrag ging ein Beschluss des Gemeinderats der Stadt Innsbruck vom 14. Juli 2022 voraus. Die Tiroler Landesregierung sah die Voraussetzungen für einen quantitativen Wohnungsbedarf als nicht gegeben (TZ 27).

Weitere vorbereitende Maßnahmen hatte die Stadt Innsbruck zum Antragszeitpunkt nicht vorgenommen. So hatte sie nicht definiert, für welche Stadtgebiete das Bodenbeschaffungsgesetz zur Anwendung kommen sollte. Sie verfügte über keine Planungen, in welchem Ausmaß eine Finanzierung der Kaufpreise erforderlich war und wie diese erfolgen sollte. Grundstücke, die für eine Enteignung infrage kommen sollten, hatte die Stadt nicht definiert. Es gab keine Planungen darüber, inwiefern sie auf den erworbenen Grundstücken Bauvorhaben allein oder mit anderen Bauträgern, insbesondere gemeinnützigen Bauvereinigungen, umsetzen wollte.

- 26.2 Der RH kritisierte, dass die Stadt Innsbruck zum Zeitpunkt der Antragstellung an die Tiroler Landesregierung zur Feststellung eines quantitativen Wohnungsbedarfs die Umsetzung der im Bodenbeschaffungsgesetz vorgesehenen Vertragseintritte und Enteignungen nicht vorbereitet hatte. Insbesondere hatte die Stadt Innsbruck nicht definiert, welche Stadtgebiete für Maßnahmen im Sinne des Bodenbeschaffungsgesetzes infrage kamen. Sie hatte weder die mögliche Höhe noch die Art der Finanzierung der Kaufpreise von Grundstücken noch die Umsetzung von auf den erworbenen Grundstücken möglichen Bauvorhaben geplant.

Der RH gab zu bedenken, dass es aufgrund der Komplexität des Verfahrens nach dem Bodenbeschaffungsgesetz und der damit verbundenen Rechtsmittel einer angemessenen Vorbereitung bedarf, um die darin vorgesehenen Maßnahmen effizient und effektiv umzusetzen.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, im Falle eines neuerlichen Antrags nach dem Bodenbeschaffungsgesetz vorab weitere Planungen durchzuführen, um bei einer positiven Erledigung das Bodenbeschaffungsgesetz effizient und zügig umsetzen zu können.

- 26.3 Die Stadt Innsbruck führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die Empfehlung erst umsetzen könne, wenn das Bodenbeschaffungsgesetz novelliert sei und rechtlich gesicherte Kriterien sowie geeignete Ansprechpersonen zur Rechtsauslegung und -anwendung verfügbar seien.

Quantitativer Wohnungsbedarf

27.1 (1) Ein quantitativer Wohnungsbedarf lag vor, wenn in einer Gemeinde die Anzahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Anzahl der Haushalte um nicht mehr als 3 % überstieg oder in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt waren.⁶⁸ Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand lag vor, wenn in einer Gemeinde die Anzahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 % der Anzahl der vorhandenen Wohnungen betrug.⁶⁹

(2) Die Stadt Innsbruck argumentierte laut ihrem Antrag vom August 2022, dass in der Stadt Innsbruck ein quantitativer Wohnungsbedarf vorlag, da mehr als 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Stadt als solche anerkannt waren.

Der Verwaltungsgerichtshof (**VwGH**) hatte sich in seiner Rechtsprechung im Zusammenhang mit § 30 Mietrechtsgesetz⁷⁰ mehrfach mit den Bestimmungen zum quantitativen Wohnungsbedarf nach dem Bodenbeschaffungsgesetz befasst. Das Mietrechtsgesetz erlaubte die Kündigung eines Mietvertrags, wenn ein Gebäude (ganz oder teilweise) abgerissen oder umgebaut werden sollte und u.a. die Bezirksverwaltungsbehörde bestätigte, dass ein stattdessen errichteter Neubau im öffentlichen Interesse – z.B. Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestands – lag. Die im Mietrechtsgesetz genannten Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfs und qualitativen Wohnfehlbestands waren gemäß der Rechtsprechung des VwGH im Sinne des Bodenbeschaffungsgesetzes auszulegen.⁷¹ Der VwGH stellte die aktuell vorgemerkten Wohnungssuchenden für Mietwohnungen sowie Wohnungssuchende für Mietkaufwohnungen der aktuellen Wohnbevölkerung⁷² gegenüber.⁷³

Dementsprechend gab die Stadt Innsbruck die Anzahl der anerkannten Wohnungssuchenden mit 4.547 Personen an, nach Abzug der Doppelmeldungen für Miete und Eigentum, der Wohnungstauschfälle sowie der auswärtigen Wohnungssuchenden. Bei 131.670 Personen mit Hauptwohnsitz entsprach dies einem Anteil an Wohnungs-

⁶⁸ § 4 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz

⁶⁹ Als mangelhaft ausgestattet galten nach § 4 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz Wohnungen mit Wasserentnahme oder Toilette außerhalb der Wohnung.

⁷⁰ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. 520/1981 i.d.g.F.

⁷¹ siehe hierzu VwGH 16. Mai 2013, 2012/06/0135; VwGH 18. Dezember 2008, 2008/06/0082; VwGH 23. November 2004, 2004/06/0111; VwGH 17. Februar 2004, 2002/06/0122; VwGH 23. Februar 2001, 99/06/0131; VwGH 21. September 2000, 99/06/0021

⁷² Das war im Wesentlichen die Zahl der zum Stichtag mit Hauptwohnsitz in einer Gemeinde lebenden Personen (§ 7 Registerzählungsgesetz, BGBl. I 33/2006 i.d.g.F.).

⁷³ VwGH 23. November 2004, 2004/06/0111; VwGH 2. April 2020, Ra 2017/06/0255

suchenden von 3,45 % und bei 158.072 Personen mit Haupt- und weiterem Wohnsitz (Stichtag 19. Juli 2022) einem Anteil von 2,88 %.

Auf die Judikatur des VwGH ging das Land Tirol nicht ein. Es sah mit Schreiben vom Juni 2024 die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung als nicht gegeben. Neben grundrechtlichen Bedenken führte es in einer ersten Berechnung aus, dass bereits in Bau befindliche und geplante Bauvorhaben zu berücksichtigen seien. Bei 1.187 geplanten geförderten Wohneinheiten seien somit nur mehr 2.315 Wohnungssuchende zu berücksichtigen, deren Wohnbedarf nicht gedeckt werden könne. Dies entspreche nach Darstellung des Landes Tirol einem Anteil von 1,74 % der Wohnbevölkerung mit quantitativem Wohnungsbedarf.

In einer zweiten Berechnung gab das Land Tirol an, dass nicht die Anzahl von 4.547 Wohnungssuchenden relevant sei, sondern die Anzahl von 2.232 Antragstellerinnen und Antragstellern (ohne beteiligte Familienangehörige), bezogen auf die 132.594 Hauptwohnsitzmeldungen (Stichtag: 1. Jänner 2024). Somit wären nur 1,68 % der Wohnbevölkerung als wohnungssuchend zu berücksichtigen.

- 27.2 Der RH vermerkte kritisch, dass das Land Tirol auf die Rechtsprechung des VwGH bei der Beurteilung des quantitativen Wohnungsbedarfs in der Stadt Innsbruck nicht einging.

[Er empfahl dem Land Tirol, im Falle einer neuerlichen Abwägung des quantitativen Wohnungsbedarfs nach dem Bodenbeschaffungsgesetz die Judikatur des VwGH zu berücksichtigen.](#)

- 27.3 Das Land Tirol sagte in seiner Stellungnahme zu, die angeführten Erkenntnisse des VwGH zu berücksichtigen, sofern weitere Anträge nach dem Bodenbeschaffungsgesetz gestellt werden sollten.

- 28.1 Mit Beschluss vom Oktober 2024 nahm der Gemeinderat der Stadt Innsbruck das Schreiben des Landes Tirol, wonach die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung fehlten, nicht zur Kenntnis. Die Stadt Innsbruck sollte dem Land Tirol gemäß diesem Beschluss nochmals aktualisierte und konkrete Daten und Fakten übermitteln, damit das Land Tirol fundiert über die Erlassung der Verordnung entscheiden könne. Die Stadt Innsbruck setzte keine weiteren Schritte.

- 28.2 Der RH hielt fest, dass die Stadt Innsbruck, trotz eines Gemeinderatsbeschlusses vom Oktober 2024, keine weiteren Schritte zur Feststellung eines quantitativen Wohnungsbedarfs einleitete.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, eine Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise zur Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes zu treffen.

- 28.3 Laut Stellungnahme der Stadt Innsbruck sei die Sicherung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Umsetzung. Sie warte die Wirkung dieser Schritte zunächst ab.

Gutachten des Wirtschaftsministeriums

- 29.1 (1) Für das Bodenbeschaffungsgesetz war das Wirtschaftsministerium legislativ zuständig.

Es wurde im Jahr 2018 nicht durch das Zweite Bundesrechtsbereinigungsgesetz außer Kraft gesetzt und galt daher weiter, obwohl es bis dahin nicht angewandt worden war.⁷⁴ Ziel des Zweiten Bundesrechtsbereinigungsgesetzes war der Abbau „überflüssig gewordener“, veralteter Rechtsvorschriften, um Rechtssicherheit und die Grundlage für weitere Reformvorhaben zu schaffen.

(2) Ein vom Wirtschaftsministerium beauftragtes Gutachten⁷⁵ aus dem Jahr 2020 sah bei der Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes Herausforderungen und Gründe für die bis dato nicht erfolgte Anwendung des Gesetzes:

- In den meisten Gemeinden und Ländern seien die Möglichkeiten des Bodenbeschaffungsgesetzes und seine Anwendung unbekannt. Bis zum Antrag der Stadt Innsbruck war das Bodenbeschaffungsgesetz laut Geschäftseinteilung keiner Abteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung zugeteilt.
- Bevor eine Gemeinde einen Antrag bei der Landesregierung stelle, müsse sie ressourcenintensive Erhebungen und Berechnungen durchführen, um einen quantitativen Wohnungsbedarf bzw. einen qualitativen Wohnungsfehlbestand zu begründen.
- Das Bodenbeschaffungsgesetz sei nicht mit dem Grundverkehrsrecht harmonisiert, woraus Rechtsunsicherheit resultiere: Auch landwirtschaftlich genutzte unbebaute Grundstücke würden dem Bodenbeschaffungsgesetz unterliegen. Die Grundverkehrsgesetze würden für einen Eigentumsübergang die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde vorsehen.
- Die im Bodenbeschaffungsgesetz vorgesehenen Zwangsmaßnahmen seien politisch heikel, weshalb sie Gemeinden nicht anwenden würden.

⁷⁴ § 4 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage, Klassifikationsnummer 98.05.03 zum Bundesgesetz betreffend die Bereinigung von vor dem 1. Jänner 2000 kundgemachten Bundesgesetzen und Verordnungen (Zweites Bundesrechtsbereinigungsgesetz – 2. BRBG), BGBl. I 61/2018 i.d.g.F.

⁷⁵ Holoubek/Lienbacher, Studie „Rechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland de lege lata und de lege ferenda“ (2020)

- Die Wertermittlung für die zwangsweise erworbenen Grundstücke orientiere sich am Marktwert. Vor dem Hintergrund der oftmals angespannten finanziellen Situation von Gemeinden und den Vorgaben der Wohnbauförderung zur Höhe von Grundstückspreisen könne dies in Gemeinden mit hohen Grundstückspreisen zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führen.
- Damit ein qualitativer Wohnungsfehlbestand vorlag, mussten in einer Gemeinde mehr als 10 % der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sein. Diese Kriterien seien veraltet und unerheblich.
- Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer könnten sich dem Bodenbeschaffungsgesetz entziehen, indem sie ihr Grundstück zu einem kleinen Teil bebauen und eine Fläche von maximal 2.000 m² unbebaut ließen.
- Es bestünden verfassungs- bzw. grundrechtliche Bedenken zu den vorgesehenen Zwangsmitteln.⁷⁶

29.2 Der RH hielt fest, dass das Bodenbeschaffungsgesetz darauf abzielte, den Gemeinden die Verfügung über Grundstücke zu angemessenen Preisen zu ermöglichen. Allerdings war aufgrund der aufgezeigten Schwierigkeiten und Herausforderungen ein ordnungsgemäßer und praxistauglicher Vollzug erschwert und die Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit Rechtsunsicherheit verbunden.

Der RH empfahl dem Wirtschaftsministerium, eine Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit dem Ziel eines ordnungsgemäßen und praxistauglichen Vollzugs oder seine Aufhebung zu prüfen. In der Folge wäre eine entsprechende Regierungsvorlage zu erarbeiten.

29.3 (1) Das Wirtschaftsministerium führte in seiner Stellungnahme aus, dass im Zusammenhang mit den bereits seit einigen Jahren laufenden Diskussionen über die Verländerung des bundesverfassungsgesetzlichen Kompetenztatbestands „Volkswohnungswesen“ auch eine Verländerung der meisten Bestimmungen des Bodenbeschaffungsgesetzes diskutiert werde. Da dieser Prozess aus Sicht des Wirtschaftsministeriums noch nicht abgeschlossen sei, nehme es legislative Arbeiten am Bodenbeschaffungsgesetz im Sinne einer effizienten Verwaltung erst danach auf. Die vom RH genannte, 2020 abgeschlossene Studie habe als Vorbereitungsarbeit gedient und wertvolle Hinweise auf die weitere legislative Behandlung dieses Gesetzes geliefert.

(2) Das BMWKMS verwies in seiner Stellungnahme auf die legislative Zuständigkeit des Wirtschaftsministeriums. Das Gesetz enthalte Maßnahmen zur Mobilisierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schülerinnen und Schüler, Studierende, Lehrlinge, jugendliche Arbeitende oder betagte Menschen auf Grundlage des

⁷⁶ Korinek, Bodenbeschaffung und Bundesverfassung – Zur verfassungsrechtlichen Problematik des Bodenbeschaffungsgesetzes (1976) 34 ff.

Kompetenztatbestands „Volkswohnungswesen“. Es handle sich daher um eine Angelegenheit der Wohnpolitik, deren Koordination gemäß Bundesministeriengesetz 1986 in die Zuständigkeit des BMWKMS falle. Das BMWKMS werde an das Wirtschaftsministerium herantreten und Gespräche zu einer Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes aufnehmen; dies mit dem Ziel eines ordnungsgemäßen und praxistauglichen Vollzugs.

- 29.4 (1) Der RH wies gegenüber dem Wirtschaftsministerium nochmals darauf hin, dass das Bodenbeschaffungsgesetz seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1974 noch nie angewandt wurde. Das vom Wirtschaftsministerium beauftragte Gutachten, das Gründe dafür nannte, lag seit 2020 vor. Um die mit der Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes verbundenen Rechtsunsicherheiten ehestmöglich zu beseitigen, waren eine Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit dem Ziel eines ordnungsgemäßen und praxistauglichen Vollzugs oder seine Aufhebung zeitnah zu prüfen.
- (2) Dem BMWKMS entgegnete der RH, dass er auch empfohlen hatte, die Aufhebung des Bodenbeschaffungsgesetzes zu prüfen.

EMPFEHLUNGEN DES RH

30 Im Folgenden fasst der RH seine Empfehlungen nach Adressaten zusammen:

Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport; Bundesanstalt „Statistik Österreich“

Der RH empfahl,

- (1) in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund eine österreichweit einheitliche Erfassung der Nutzfläche im Gebäude- und Wohnungsregister und damit eine vergleichbare Datenqualität der Nutzfläche sicherzustellen. Dies, um in der Folge einen registerbasierten und automatisierten Verwaltungsvollzug zu ermöglichen. (TZ 13)

Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus

Der RH empfahl,

- (2) eine Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit dem Ziel eines ordnungsgemäßen und praxistauglichen Vollzugs oder seine Aufhebung zu prüfen. In der Folge wäre eine entsprechende Regierungsvorlage zu erarbeiten. (TZ 29)

Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport

Der RH empfahl,

- (3) in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ legislative Änderungen vorzuschlagen, um die Datenqualität des Gebäude- und Wohnungsregisters zu modernisieren und zu verbessern. (TZ 14)
- (4) in Abstimmung mit der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ eine verpflichtende Kennzeichnung bereinigter Daten durch die Gemeinden im Gebäude- und Wohnungsregister vorzusehen. (TZ 15)

- (5) in Abstimmung mit der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ und mit allen betroffenen Ministerien (wie dem Bundesministerium für Inneres) sowie mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund eine Strategie und Meilensteine zur Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters zu erarbeiten. (TZ 15)

Land Tirol; Stadt Innsbruck

Der RH empfahl,

- (6) das Ausmaß der (abgabepflichtigen) leerstehenden Wohnungen, die Ausnahmegründe und die vereinnahmten Abgaben regelmäßig auszuwerten. Dies, um über eine aktuelle und möglichst valide Grundlage zum Ausmaß des Wohnungsleerstands in Tirol und zur Weiterentwicklung von wirksamen und zweckmäßigen Maßnahmen gegen investiven Wohnungsleerstand zu verfügen. (TZ 3, TZ 4)
- (7) auf Basis der registerbasierten Ermittlung des abgabepflichtigen Wohnungsleerstands die Wirkung der Leerstandsabgabe anhand von Kennzahlen regelmäßig zu beurteilen. (TZ 11)

Land Tirol

Der RH empfahl,

- (8) den Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz gemeinsam mit der Stadt Innsbruck um Konkretisierungen und Abgabenbeispiele sowie Ausnahmen dazu zu erweitern und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. (TZ 8)
- (9) den Leitfaden zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz gemeinsam mit der Stadt Innsbruck um eine Auflistung von Belegen zu erweitern, mit denen Ausnahmegründe von der Leerstandsabgabe glaubhaft gemacht werden können, und sie zu veröffentlichen. (TZ 9)
- (10) auf Basis einer regelmäßigen Wirkungsbeurteilung der Leerstandsabgabe unter Einbindung der betroffenen Gemeinden die Fortführung, Weiterentwicklung oder Einstellung der Leerstandsabgabe vorzuschlagen. (TZ 11)
- (11) sowohl den Gemeinden als auch den Bürgerinnen und Bürgern ein Berechnungstool zur Bemessung der Leerstandsabgabe zur Verfügung zu stellen. (TZ 12)

- (12) eine Regierungsvorlage zur einheitlichen Definition der Nutzfläche im Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz nach gängigen Definitionen einzubringen. (TZ 13)
- (13) im Sinne eines leichteren und einheitlichen Verwaltungsvollzugs und damit verbundener Messung der Zielerreichung Begriffe in Regierungsvorlagen soweit möglich an vorhandenen gängigen Definitionen und dafür verfügbaren Daten zu orientieren. (TZ 13)
- (14) die im Vollzug der Leerstandsabgabe gesammelten Informationen auch in die Kosten-Nutzen-Überlegungen über den Fortbestand der Initiative „Sicheres Vermieten“ einfließen zu lassen, allenfalls deren Ziele weiter zu konkretisieren bzw. regionale Schwerpunkte zu setzen. (TZ 17)
- (15) in die Initiative „Sicheres Vermieten“ nur leerstehende Wohnungen aufzunehmen, die der Leerstandsdefinition des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes entsprechen. Darauf wäre auf der Website der Initiative ausdrücklich hinzuweisen. (TZ 18)
- (16) sämtliche Prüfschritte, die vor einer Teilnahme an der Initiative „Sicheres Vermieten“ zu setzen sind, im Handbuch der Initiative näher zu beschreiben. (TZ 20)
- (17) die Leerstandsdauer einer Wohnung von mindestens sechs Monaten anhand von Belegen vor Aufnahme in die Initiative „Sicheres Vermieten“ zu prüfen. (TZ 20)
- (18) bei Informationskampagnen zur Initiative „Sicheres Vermieten“ jedenfalls zu kommunizieren, dass ein mindestens sechsmonatiger Leerstand Voraussetzung für die Teilnahme daran ist. (TZ 21)
- (19) zielgerichtet Informationskampagnen für die Initiative „Sicheres Vermieten“ in jenen Gemeinden zu setzen, die ab 2026 eine Leerstandsabgabe einheben. Informationsbroschüren wären an jene Personen zu übermitteln, die zur Selbstbemessung der Leerstandsabgabe aufgefordert werden oder Leerstandsabgabe zahlen. (TZ 21)
- (20) die Kosten der Initiative „Sicheres Vermieten“ laufend zu beobachten und in die Kosten-Nutzen-Überlegungen über den Fortbestand der Initiative einfließen zu lassen. (TZ 22)

- (21) im Falle einer neuerlichen Abwägung des quantitativen Wohnungsbedarfs nach dem Bodenbeschaffungsgesetz die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu berücksichtigen. (TZ 27)

Stadt Innsbruck

Der RH empfahl,

- (22) in Zusammenarbeit mit den Eigentümern die Anzahl der Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht lückenlos zu erheben, diese im Gebäude- und Wohnungsregister vollständig und korrekt zu erfassen und als Stadtwohnungen zu kennzeichnen. (TZ 5)
- (23) ein regelmäßiges automatisiertes Leerstandsmonitoring bei Stadtwohnungen durchzuführen, um zielgerichtete Maßnahmen zur Verringerung von Leerständen zu setzen. (TZ 5)
- (24) die Gründe für fehlende Hauptwohnsitze bei Stadtwohnungen vollständig zu erheben. Sollte eine Wohnung nicht mehr den Wohnbedarf der Mieterin bzw. des Mieters decken, sollte die Stadt Innsbruck eine Kündigung des Mietvertrags veranlassen. (TZ 5)
- (25) die flächendeckende Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters in der Stadt Innsbruck rasch umzusetzen. (TZ 7, TZ 15)
- (26) sämtliche Fälle und Akteninhalte zur Einhebung der Leerstandsabgabe sowie einzuhaltende Fristen in einem IT-System zu verwalten. (TZ 10)
- (27) die Möglichkeiten der registerbasierten Ermittlung von abgabepflichtigem Wohnungsleerstand umzusetzen. (TZ 11)
- (28) auf Basis einer regelmäßigen Wirkungsbeurteilung der Leerstandsabgabe über die Fortführung oder Einstellung der Leerstandsabgabe zu entscheiden. (TZ 11)
- (29) sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine gleichmäßige Besteuerung der Leerstandsabgabepflichtigen im Sinne einer Steuergerechtigkeit sicherzustellen. (TZ 12)
- (30) ein Data-Governance-Konzept zu erarbeiten und damit eine Grundlage zu schaffen, um auch Daten aus anderen Verwaltungsbereichen zur laufenden Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters heranziehen zu können. (TZ 16)

Wohnungsleerstand in Innsbruck

- (31) im Falle einer wesentlichen Abweichung der 2014 erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an (leistbarem) Wohnraum neu zu berechnen. (TZ 24)
- (32) über Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau aufgrund der mit dem Verfahren verbundenen Fristen zügig zu entscheiden. (TZ 25)
- (33) im Falle eines neuerlichen Antrags nach dem Bodenbeschaffungsgesetz vorab weitere Planungen durchzuführen, um bei einer positiven Erledigung das Bodenbeschaffungsgesetz effizient und zügig umsetzen zu können. (TZ 26)
- (34) eine Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise zur Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes zu treffen. (TZ 28)



Wohnungsleerstand in Innsbruck



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im September 2026

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Ressortbezeichnung und -verantwortliche

Tabelle A: Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport

Zeitraum	Bundesministeriengesetz-Novelle	Ressortbezeichnung	Bundesminister
seit 1. April 2025	BGBL. I 10/2025	Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport	seit 2. April 2025: Andreas Babler, MSc

Quelle: Parlament; Zusammenstellung: RH

Tabelle B: Wirtschaftsministerium

Zeitraum	Bundesministeriengesetz-Novelle	Ressortbezeichnung	BundesministerIn
bis 17. Juli 2022	BGBL. I 164/2017	Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort	bis 11. Mai 2022: Dr. ⁱⁿ Margarete Schramböck
			11. Mai 2022 bis 18. Juli 2022: Mag. Dr. Martin Kocher (betraut)
18. Juli 2022 bis 31. März 2025	BGBL. I 98/2022	Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft	18. Juli 2022 bis 3. März 2025: Mag. Dr. Martin Kocher
			3. März 2025 bis 2. April 2025: Mag. Dr. Wolfgang Hattmannsdorfer
seit 1. April 2025	BGBL. I 10/2025	Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus	seit 2. April 2025: Mag. Dr. Wolfgang Hattmannsdorfer

Quelle: Parlament; Zusammenstellung: RH

Tabelle C: Verantwortliche für Raumordnung und Gemeindeangelegenheiten in der Tiroler Landesregierung

Zeitraum	Geschäftsverteilung der Landesregierung	Ressortbezeichnung	Landesrat
bis 25. Oktober 2022	LGBL. 27/2012	Raumordnung, Gemeindeangelegenheiten, Bodenfonds	Mag. Johannes Tratter
seit 26. Oktober 2022	LGBL. 95/2022	Raumordnung, Tiroler Bodenfonds	ÖR Josef Geisler
seit 26. Oktober 2022	LGBL. 95/2022	Gemeindeangelegenheiten	LH Anton Mattle

Quelle: Land Tirol; Zusammenstellung: RH



Wohnungsleerstand in Innsbruck

Tabelle D: Bürgermeister der Stadt Innsbruck

Zeitraum	Bürgermeister
bis 17. Mai 2024	Georg Willi
seit 17. Mai 2024	Ing. Mag. Johannes Anzengruber, BSc

Quelle: Stadt Innsbruck



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Leerstandsabgabe für Wohnungen nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz _____	27
Tabelle 2:	Budget und Ausgaben der Initiative „Sicheres Vermieten“ im Zeitraum 2023 bis Ende Juni 2025 _____	61
Tabelle 3:	Wesentliche Vorgaben des Tiroler Raumordnungsgesetzes für Vorbehaltsflächen und deren geplante Umsetzung durch die Stadt Innsbruck _____	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen sowie Wohnungsmieten in den Städten Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien im Jahr 2024 _____	15
Abbildung 2:	Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung bzw. ohne Hauptwohnsitz (Stand 31. Oktober 2023) _____	19
Abbildung 3:	Anteil von Wohnungen in Innsbruck, die zum Monatsersten und über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor diesem Stichtag keine Wohnsitzmeldung aufwiesen _____	21
Abbildung 4:	Auswertung der von 2023 bis Mitte Juli 2025 anhängigen 287 Fälle nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz in der Stadt Innsbruck _____	35
Abbildung 5:	Entwicklung der jährlichen Leerstandsabgabe für gebrauchte und neuwertige Wohnungen von 2023 bis 2025 sowie ab 2026 (Mittelwert sämtlicher Innsbrucker Stadtteile) _____	39
Abbildung 6:	Entwicklung der Anzahl der Klärungsfälle in der Stadt Innsbruck und den übrigen Tiroler Gemeinden (jeweils zum 1. Jänner) _____	47
Abbildung 7:	Anteil der Wohnungen mit geänderter Nutzfläche je Gemeinde in Tirol bis Juli 2025 _____	48
Abbildung 8:	Anzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister bearbeiteten Wohnungen in der Stadt Innsbruck von Juli 2020 bis Juli 2025 _____	51
Abbildung 9:	Aufgabenverteilung in der Initiative „Sicheres Vermieten“ ab Jänner 2025 _____	54
Abbildung 10:	Bearbeitungsstand der Ansuchen zur Wohnungsvermietung durch die Initiative „Sicheres Vermieten“ (Stand November 2025) _____	57
Abbildung 11:	Raumordnungsrelevante Ziele und Grundsätze zur Mobilisierung von Bauland für geförderten Wohnbau in Tirol und Innsbruck _____	63
Abbildung 12:	Hauptwohnsitze und weitere Wohnsitze in Innsbruck – Prognose der Statistik Austria (2014 bis 2035) und Ist-Werte der Stadt Innsbruck (2014 bis 2025) _____	67

Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausschussbericht
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates
BMWKMS	Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Co	Compagnie
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
(f)f.	folgend(e)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GP	Gesetzgebungsperiode
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
ha	Hektar
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IT	Informationstechnologie
KG	Kommanditgesellschaft
LGBl.	Landesgesetzblatt
m ²	Quadratmeter
rd.	rund
RH	Rechnungshof

Wohnungsleerstand in Innsbruck

TIGEWOSI	Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
TZ	Textzahl
u.a.	unter anderem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
ZMR	Zentrales Melderegister

R
—
H

