

DRINGLICHKEITSANTRAG

des **Landtagsklubs FRITZ - Bürgerforum Tirol**

bzw. der Abgeordneten KO Mag. Markus Sint und Dr. Andrea Haselwanter-Schneider

betreffend:

**Wohnen leistbarer machen:
Generelles Verbot für neue Freizeitwohnsitze in Tirol!**

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

DRINGLICHKEITSANTRAG:

Der Landtag wolle beschließen:

„Die Tiroler Landesregierung wird aufgefordert, zu prüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Umsetzung eines generellen Verbotes für neue Freizeitwohnsitze in Tirol möglich ist. Nachdem es in diese Prüfung auch um verfassungsmäßige sowie europarechtliche Fragestellungen geht, soll neben dem Verfassungsdienst der Landesregierung auch der Verfassungsdienst des Bundeskanzleramtes einbezogen werden.“

Bei Nichtzuerkennung der Dringlichkeit möge der Antrag gem. § 27 Abs. 3 GO-LT dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** zugewiesen werden.

BEGRÜNDUNG:

In Tirol gibt es mit Stand 17. Jänner 2022 insgesamt 16.329 genehmigte und damit legale Freizeitwohnsitze. Ganze 70 Gemeinden haben eine Freizeitwohnsitzquote von über 8,0 % der Haushalte. Und das, obwohl eine gesetzliche Obergrenze für Freizeitwohnsitze von maximal 8,0 % der Haushalte in der jeweiligen Gemeinde gilt. Dazu kommen geschätzt 10.000 illegale und nicht genehmigte Freizeitwohnsitze.

Gegenstand dieses Antrages ist die Frage, ob es allein angesichts dieser Zahlen noch neue, zusätzliche, genehmigte Freizeitwohnsitze in Tirol geben soll.

In der Tiroler Politlandschaft herrscht eigentlich weitgehend Konsens darüber, dass neue zusätzliche Freizeitwohnsitze kein Gewinn für die Tiroler und für Tirol sind.

Denn neue und zusätzlich Freizeitwohnsitze

- verknappen Grund und Boden in Tirol, ohne ein ganzjähriges Wohnbedürfnis zu decken
- verteuern Grund und Boden in den jeweiligen Gemeinden
- verursachen Infrastruktur-Kosten für die Gemeinden
- machen aus Dörfern Geisterdörfer, weil die Bewohner nur wenige Wochen im Jahr in ihren Immobilien wohnen.

Aus diesen Gründen haben neue, zusätzliche Freizeitwohnsitze direkten und indirekten Einfluss auf das Vorhandensein von leistbarem Wohnraum in Tirol für die einheimische Bevölkerung bzw. für all jene in Tirol, die ein ganzjähriges Wohnbedürfnis haben.

Die jüngsten Änderungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TGVG) versuchen nicht zuletzt deshalb, neue, zusätzliche Freizeitwohnsitze hintanzuhalten.

„Steigender Druck auf den Wohnungsmarkt, zunehmende Bodenknappheit, illegale Freizeitwohnsitze, der zunehmende Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Verbauung oder Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit sind nur einige Gründe für die Notwendigkeit dieser Gesetzesänderung.“

So hat Landeshauptmann Günther Platter im Oktober 2021 die Novelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TGVG) kommentiert, die als wesentlichsten Baustein das „Freizeitwohnsitzverbot in Vorbehaltsgemeinden“ beinhaltet.

Die Erläuternden Bemerkungen zu dieser Novelle leiten diesen Inhalt folgendermaßen ein:

„Diese Änderungen bilden den Kern der Novelle im grauen Grundverkehr und sollen einen weiteren Beitrag zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze leisten.“

So wird die Landesregierung verpflichtet, durch Verordnung Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu sogenannten „*Vorbehaltsgemeinden*“ zu erklären. In diesen Vorbehaltsgemeinden dürfen keine neuen Freizeitwohnsitze mehr geschaffen werden, es gilt ein Freizeitwohnsitzverbot. Insofern ist auch das vorige Zitat aus den Erläuternden Bemerkungen zu relativieren, das von der „*Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze*“ spricht. Hier geht es nämlich um die Verhinderung neuer, bisher zulässiger Freizeitwohnsitze.

Jedenfalls zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind Gemeinden, die im örtlichen Raumordnungskonzept „*Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau*“ verankert haben bzw. eine solche Festlegung nur deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als „*Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau*“ in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.

Mit Stand 29.10.2021 hatten in Tirol 76 Gemeinden Widmungen für geförderten Wohnbau (insgesamt 146 gewidmete Flächen).

In diesen 76 Gemeinden gilt – nach Verordnung durch die Landesregierung – ein Freizeitwohnsitzverbot.

Verbleiben bei insgesamt 277 Tiroler Gemeinden noch weitere 201 Gemeinden.

Für diese müssen folgende Punkte bzw. Kriterien gem. § 14 TGVG in Bezug auf die Erklärung zu einer „*Vorbehaltsgemeinde*“ bzw. für ein Freizeitwohnsitzverbot bewertet werden:

- Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes.
- Das Ausmaß des für den geförderten Wohnbau erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes.
- Das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Bauland.
- Die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt.

Die Änderungen im Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG) mögen gut gemeint sein, sind aber wenig gut getroffen. Das Prozedere ist kompliziert, schwerfällig und langwierig. Derzeit sind damit 201 Gemeinden nicht als „Vorbehaltsgemeinden“ verordnet.

Anstatt diese komplizierte und schwerfällige Vorgangsweise für mindestens 201 verbleibende Tiroler Gemeinden zu verfolgen, verlangt der gegenständliche Antrag eine Prüfung, ob ein generelles Verbot neuer, zusätzlicher Freizeitwohnsitze in Tirol möglich ist und unter welchen Bedingungen es umgesetzt werden kann.

Wohnen ist ein Grundrecht, leistbares Wohnen eine soziale Frage. Die Ausgangslage in Tirol ist eindeutig, es ist nicht ausreichend leistbarer Grund und Boden vorhanden, mit dem sich die Bevölkerung in Tirol ihr ganzjähriges Wohnbedürfnis zu bezahlbaren Konditionen verwirklichen kann. Zu beachten sind folgende Unterlagen und Gegebenheiten:

- Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in den einzelnen Gemeinden
- Enorme Baulandreserven (gewidmete, aber nicht bebaute Flächen) in den einzelnen Gemeinden
- Grundverkehrsbericht (Ankauf von Grund und Boden durch Bürger aus EU-Staaten)
- Immobilienpreisspiegel (Eigentum / Miete)
- Immobilienpreisentwicklung (Eigentum / Miete)
- Angemessene Grundstückspreise gem. Wohnbauförderung (Realistisch?)
- Einkommensverhältnisse in Tirol (gering)
- Lebenshaltungskosten in Tirol (hoch)
- Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose für die einzelnen Bezirke und Gemeinden
- Freizeitwohnsitze (Anzahl / Größe) in den einzelnen Gemeinden
- Verfahren wegen mutmaßlicher illegaler Freizeitwohnsitzen in den einzelnen Gemeinden

Grund und Boden sind nicht vermehrbar und in Tirol aufgrund der geographischen Gegebenheiten ohnehin begrenzt. Es ist Aufgabe der Landespolitik den Menschen, die in Tirol wohnen, die Möglichkeiten zu bieten, sich Wohnungseigentum zu schaffen oder zumindest die Miete leisten zu können.

Touristen und Gästen, die unser Land besuchen wollen, stehen heute sehr viele verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung bzw. zum Aufenthalt in Tirol zur Verfügung. Die Möglichkeit der Schaffung eines neuen Freizeitwohnsitzes dient nicht der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses und muss auf Grund der sich immer noch mehr zuspitzenden

Immobilienpreisentwicklung für die einheimische Bevölkerung einstweilen hintangestellt werden. Nahezu täglich kann man mitverfolgen, wie Grundstückspreise für Ferienimmobilien in astronomische Höhen steigen und gesteigert werden. Ob aus Gründen der Kapitalanlage oder aus Gründen der Spekulation spielt dabei keine Rolle.

Leistbarer Wohnraum ist letztlich kein Gut wie jedes andere, es eignet sich nicht dazu, um ungeschützt den Gesetzen des freien Marktes unterworfen zu werden. Es braucht einen entschiedenen Eingriff der Landespolitik, um Wohnraum zu leistbaren Preisen für die in Tirol lebende Bevölkerung zu schaffen.

Um es mit den Worten von Landeshauptmann Günter Platter zu sagen:

„Unser Augenmerk liegt darauf, Tirol in seiner Lebens- und Wohnqualität auch für unsere Enkelkinder zu erhalten.“

Wenn diese Absichtserklärung dem Landeshauptmann und den Regierungsparteien tatsächlich ein ernsthaftes Anliegen sein sollte, dann sind alle Möglichkeiten dahingehend auszuschöpfen.

Bereits im Jahre 1994 hat das Land Tirol die Initiative ergriffen und ein Freizeitwohnsitzverbot erlassen. Dieses wurde jedoch höchstgerichtlich gekippt. Seither sind allerdings fast 30 Jahre vergangen und die Gegebenheiten in Tirol – insbesondere was das Vorhandensein von leistbarem Grund und Boden, somit von leistbarem Wohnraum betrifft – haben sich massiv verändert. Jedoch nicht zum Besseren, wie beschrieben. Die aktuelle, gesetzliche Möglichkeit zur Schaffung von „Vorbehaltsgemeinden“ ist kompliziert, schwerfällig und dauert lange, daher gehört ein generelles Verbot neuer, zusätzlicher Freizeitwohnsitze in Tirol geprüft und anschließend umgesetzt. Dieses generelle Verbot soll mit gegenständlichem Prüfantrag vorbereitet werden.

Die **Dringlichkeit** dieses Antrages ergibt sich daraus, dass Wohnen in Tirol inzwischen sündteuer und generell nicht mehr leistbar ist. Ein generelles Verbot neuer, zusätzlicher Freizeitwohnsitze stellt daher einen vernünftigen Beitrag zur Normalisierung des Immobilienmarktes bzw. der Immobilienpreise für die einheimische Bevölkerung dar. Der gegenständliche Prüfantrag sollte dafür die Grundlagen schaffen und ist daher als notwendige vorbereitende Maßnahme schnellstmöglich umzusetzen.

Innsbruck, am 03. Feber 2022