Dein Tiroler Wirtschaftsbund
Ing.-Etzel-Straße 17
6020 Innsbruck

ANTRAG

des Tiroler Wirtschaftsbundes an das Wirtschaftsparlament der Wirtschaftskammer Tirol betreffend

Eigentum ermöglichen:
Fünf Maßnahmen für finanzierbares Wohnen in Tirol

Das Wirtschaftsparlament der Wirtschaftskammer Tirol wolle beschließen:

„Die Wirtschaftskammer Tirol wird aufgefordert, sich über die Wirtschaftskammer Österreich sowie unmittelbar gegenüber dem Land Tirol, den Tiroler Gemeinden und den sonstigen zuständigen Stellen des Bundes für die Umsetzung des folgenden Fünf-Punkte-Pakets einzusetzen:

- **Wohnbauförderung für Eigentum ausweiten:** Die Subjektförderung für den Erwerb eines Hauptwohnsitzes im Eigentum wieder breit zugänglich machen und für Personen, welche die persönlichen Voraussetzungen erfüllen, einen einmaligen Förderanspruch schaffen. Die förderbaren Grund-, Bau- und Erwerbskosten sind von den objektbezogenen Kosten zu entkoppeln und für die Subjektförderung eigenständig so festzulegen, dass sie die tatsächlichen marktüblichen Grund-, Bau- und Erwerbskosten angemessen abbilden.
- **Monatliche Finanzierung erleichtern:** Eine Tiroler Landeswohnbauanleihe mit einem Fixzinssatz von 2,5 Prozent und einer Laufzeit von 25 Jahren auflegen, ein zinsloses Eigenmittelersatzdarlehen schaffen und durch eine Ausfallhaftung des Landes langfristige Finanzierungen mit einem endfälligen Anteil von bis zu 50 Prozent ermöglichen. Für entsprechend besicherte Förderfinanzierungen ist eine ausdrückliche Berücksichtigung der Landeshaftung bei der Anwendung der aufsichtsrechtlichen Vergabestandards anzustreben.
- **Ersterwerb steuerlich entlasten und zusätzliche Belastungen verhindern:** Beim erstmaligen Erwerb eines Hauptwohnsitzes die Grunderwerbsteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr und die Pfandrechtseintragungsgebühr reduzieren beziehungsweise erlassen sowie eine Gleichstellung beim Vorsteuerabzug für selbst genutztes Eigentum wie bei den Mietkaufmodellen prüfen. Die vorgesehene Erhöhung der Immobilienertragsteuer für Altvermögen ist zurückzunehmen.
- **Grund- und Baukosten senken:** Höhere Baudichten ermöglichen, die Vertragsraumordnung vereinheitlichen und vereinfachen, überschießende technische Standards und haustechnische Vorgaben abbauen, das Bauen außerhalb nicht zwingender Normen erleichtern, eine vereinfachte Umbauordnung

für Sanierungen und Aufstockungen schaffen und Bauverfahren verbindlich beschleunigen und digitalisieren.

- **Laufende Betriebskosten reduzieren:** Kommunale Gebühren sowie neue Normen, technische Vorgaben und Wartungspflichten vor ihrer Einführung auf ihre Betriebskostenfolgen prüfen und auf das sachlich notwendige Maß begrenzen. Unverhältnismäßige Erhöhungen insbesondere bei Wasser, Kanal und Müll sind zu vermeiden."

BEGRÜNDUNG

Wohneigentum schafft Wohnsicherheit, ermöglicht Vermögensaufbau und senkt im Alter die Abhängigkeit von steigenden Mieten. Für viele Tirolerinnen und Tiroler ist der Erwerb einer eigenen Wohnung aufgrund hoher Preise, fehlender Eigenmittel und erheblicher Nebenkosten jedoch kaum mehr finanzierbar.

Rund 41 Prozent der Wohnbaukosten entfallen auf Gebühren, Abgaben sowie direkte und indirekte Steuern der öffentlichen Hand. Bei freifinanzierten Neubauwohnungen gewerblicher Bauträger liegen die durchschnittlichen Kaufpreise bei rund 6.900 Euro je Quadratmeter. Davon entfallen rechnerisch rund 2.830 Euro je Quadratmeter auf die öffentliche Hand. Land, Bund und Gemeinden verfügen daher über wesentliche Hebel, um den Zugang zu Eigentum zu erleichtern.

Wohnbauförderung an den Markt anpassen

Die Tiroler Wohnbauförderung sieht eine Förderung für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen in verdichteter Bauweise vor. Voraussetzung ist die Einhaltung der vorgegebenen Obergrenzen für angemessene Grund- und Gesamtbaukosten. Für Neubau-Eigentumswohnungen in Innsbruck-Land wurde auf Basis der Grundbuchtransaktionen 2025 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 5.900 Euro je Quadratmeter ermittelt; dieser Wert umfasst gewerbliche und gemeinnützige Projekte. Freifinanzierte Neubauwohnungen gewerblicher Bauträger liegen im Durchschnitt bei rund 6.900 Euro je Quadratmeter. Damit die bestehende Subjektförderung wieder breiter genutzt werden kann, müssen die förderbaren Grund- und Baukosten regelmäßig an die Marktentwicklung angepasst werden. Eine Kostengrenze von 6.500 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche könnte in verdichteter Bauweise eine Subjektförderung von bis zu 1.950 Euro je Quadratmeter ermöglichen.

Zugleich soll jede Person, welche die persönlichen Voraussetzungen erfüllt, einmalig eine Förderung für den Erwerb eines Hauptwohnsitzes im Eigentum in Anspruch nehmen können. Der Bedarf ist deutlich: Zwischen 2014 und 2022 wurden jährlich rund 500 bis 700 entsprechend geförderte Eigentumswohnungen errichtet. Seit 2023 ist die Zahl auf rund 350 bis 400 Einheiten pro Jahr gesunken.

Finanzierungslücken schließen

Der Erwerb von Wohneigentum scheitert häufig an den erforderlichen Eigenmitteln und an der Höhe der monatlichen Kreditrate. Obwohl die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung ausgelaufen ist, orientieren sich

Banken weiterhin an einer Beleihungsquote von höchstens 90 Prozent, einer Schuldendienstquote von höchstens 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens und einer Kreditlaufzeit von grundsätzlich höchstens 35 Jahren.

Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro und Nebenkosten von rund 50.000 Euro beträgt der gesamte Finanzierungsbedarf 550.000 Euro. Werden höchstens 450.000 Euro über einen Bankkredit finanziert, müssen 100.000 Euro aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Gerade für junge Menschen und Familien ist diese Hürde trotz eines ausreichenden laufenden Einkommens vielfach nicht zu bewältigen.

Eine Tiroler Landeswohnbauanleihe mit einem Fixzinssatz von 2,5 Prozent und einer Laufzeit von 25 Jahren soll günstige Kredite für den Erwerb eines Hauptwohnsitzes ermöglichen. Bei einem Kredit von 200.000 Euro entspricht eine Zinsdifferenz von 1,25 Prozentpunkten einer rechnerischen Zinsersparnis von rund 208 Euro pro Monat.

Zusätzlich soll das Land Tirol bei geförderten Wohnbaufinanzierungen eine Ausfallhaftung für den von einer Bank gewährten Abstattungskredit übernehmen. Dadurch soll ein endfälliger Kreditanteil von bis zu 50 Prozent der Kreditsumme ermöglicht und die laufende Rückzahlungsbelastung gesenkt werden. Bei der Anwendung der aufsichtsrechtlichen Vergabestandards soll die Landeshaftung angemessen berücksichtigt werden. Eine entsprechende Klarstellung gegenüber FMSG und FMA ist anzustreben.

Fehlende Eigenmittel sollen durch ein zinsloses Darlehen des Landes ersetzt werden können. Wird die geförderte Immobilie innerhalb von 25 Jahren verkauft, ist das Darlehen vollständig zurückzuzahlen. Ab dem 26. Jahr soll die Rückzahlungspflicht entfallen. Dadurch wird die Finanzierung erleichtert, ohne die laufende monatliche Belastung weiter zu erhöhen.

Ersterwerb steuerlich entlasten

Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr und Pfandrechtseintragungsgebühr erhöhen den Kapitalbedarf beim Wohnungskauf erheblich. Da diese Nebenkosten grundsätzlich aus Eigenmitteln finanziert werden müssen, bilden sie gerade beim erstmaligen Erwerb eines Hauptwohnsitzes eine zusätzliche Hürde. Für den ersten Hauptwohnsitz sollen diese Belastungen daher reduziert, erlassen oder rückerstattet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob selbst genutztes Eigentum beim Vorsteuerabzug den Mietkaufmodellen gleichgestellt werden kann.

Die ab 1. Jänner 2027 wirksame Erhöhung der Immobilienertragsteuer für Altgrundstücke ist kontraproduktiv. Eine höhere steuerliche Belastung bei der Veräußerung kann in die Verkaufspreise einfließen und damit gebrauchte Immobilien zusätzlich verteuern. Die Erhöhung ist daher zurückzunehmen.

Grund- und Baukosten senken

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Grund und Boden müssen Bauflächen in Tirol effizienter genutzt werden. Höhere Baudichten können die anteiligen Grundkosten je Quadratmeter Wohnfläche senken. Gleichzeitig braucht es einheitliche, transparente und praxistaugliche Regeln für die Vertragsraumordnung zwischen Gemeinden und Bauträgern. Wird die Subjektförderung für Eigentum neu aufgestellt und geregelt, wird die Vertragsraumordnung allerdings vielfach nicht mehr oder nur noch in vereinfachter Form notwendig sein.

Ein weiterer Kostentreiber sind technische Standards und haustechnische Vorschriften, die über gesetzlich notwendige Anforderungen hinausgehen. Empfohlene Normen sollen daher ausnahmslos Kann-Bestimmungen sein und auch in den bautechnischen Vorschriften entsprechend aufgenommen werden. Eine verpflichtende Anwendung soll nur dort erfolgen, wo sie aus Gründen der Sicherheit oder Funktion erforderlich ist. Überschießendes „Gold Plating" ist zu vermeiden und das rechtssichere Bauen außerhalb nicht zwingender Normen zu erleichtern.

Für Sanierungen, Umnutzungen und Aufstockungen braucht es eine vereinfachte Umbauordnung. Die zum Zeitpunkt des damaligen Baubescheids geltende Bauordnung und die damals geltenden bautechnischen Vorschriften sollen weiterhin Gültigkeit haben. Zudem sind Bauverfahren durch verbindliche Entscheidungsfristen, digitale Abläufe und eine Beschränkung der Auflagen auf das notwendige Maß zu beschleunigen.

Betriebskosten begrenzen

Die Leistbarkeit von Wohneigentum hängt nicht nur vom Kaufpreis und von der Finanzierung ab. Auch kommunale Gebühren sowie laufende Wartungs-, Prüfungs- und Erhaltungspflichten belasten Eigentümer dauerhaft.

Zusätzliche technische Vorgaben führen häufig zu weiteren Anlagen und Geräten, die angeschafft, gewartet und erneuert werden müssen. Der Betriebskostenunterschied zwischen einer Altbau- und einer Neubauwohnung kann dadurch bis zu rund zwei Euro je Quadratmeter betragen. Bei einer Wohnung mit 100 Quadratmetern entspricht dies einer zusätzlichen Belastung von rund 200 Euro pro Monat.

Neue Normen, technische Vorgaben und Gebührenerhöhungen müssen deshalb vor ihrer Einführung einer Kostenfolgenabschätzung unterzogen werden. Dabei sind neben den Errichtungskosten auch die Wartungs-, Prüfungs-, Erhaltungs- und Erneuerungskosten über die gesamte Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Anforderungen, deren Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zu ihrem Nutzen stehen, sind zu reduzieren oder zu streichen.

Innsbruck, am 14. Oktober 2026

Für den Tiroler Wirtschaftsbund

Barbara Thaler
Präsidentin Wirtschaftskammer Tirol
Landesobfrau Tiroler Wirtschaftsbund

Ellen Moll
Fachgruppenobfrau der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Tirol