



Mag. Christian Neuwirth
Sprecher des Rechnungshofes
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
Tel.: +43 (1) 711 71 – 8435

Bluesky: @rhsprecher.bsky.social
Facebook/RechnungshofAT
neuwirth@rechnungshof.gv.at

Wohnungsleerstand in Innsbruck: Treffsicherere Maßnahmen erforderlich

Mehr Menschen und eine steigende Zahl der Wohnsitze auf begrenztem Raum – aber auch Wohnungsleerstand: Das alles sind Gründe für die hohen Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Innsbruck. Die Ursachen für den Leerstand können unterschiedlich sein, etwa der bauliche Zustand von Wohnungen, Mieterwechsel, weil keine Absicht bestand, Wohnungen zeitnahe zu nutzen (investiver Leerstand) oder weil steigende Preise erwartet wurden (spekulativer Leerstand). 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, stellt der Rechnungshof in seinem heute veröffentlichten Bericht „Wohnungsleerstand in Innsbruck“ fest. Es sollten daher Maßnahmen für aussagekräftigere Daten über das Ausmaß des investiven oder spekulativen Leerstands getroffen werden, um ihn treffsicherer reduzieren und die Wirkung der Leerstandsabgabe regelmäßig beurteilen zu können. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2021 bis 2025.

Hohe Mieten und Wohnungspreise in Innsbruck

Die Ausgangslage: Im Vergleich der Städte Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien waren die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck im Jahr 2024 mit 4.790,48 Euro je Quadratmeter die höchsten. Die Preise waren etwa um 259,93 Euro oder sechs Prozent 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 Euro je Quadratmeter oder fünf Prozent höher als im zweitplatzierten Innsbruck. Am günstigsten waren die Wohnungsmieten in Graz – sie waren um 3,14 Euro je Quadratmeter oder 30 Prozent niedriger als in Innsbruck.

Keine Entscheidungsbasis aufgrund fehlender Daten

Im Jänner 2023 trat das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz in Kraft. Das Ziel des Gesetzes: den investiven oder spekulativen Leerstand zu erfassen und durch eine Abgabe zu verringern. Die Stadt Innsbruck erzielte aus der Leerstandsabgabe für die Jahre 2023 und 2024 in Summe Einnahmen von rund 162.230 Euro.

Nach dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz galten ab 2026 jene Wohnungen als leerstehend und somit abgabepflichtig, die sechs Monate lang keine Meldung als Hauptwohnsitz nach dem Zentralen Melderegister (ZMR) aufweisen und für die keine gesetzlich festgelegte Ausnahme zutrifft. Ausnahmen sind etwa gegeben, wenn Wohnungen aufgrund des Alters nicht genutzt werden können oder zeitnaher Wohnbedarf in der Familie besteht. Seit 2019 führt Innsbruck ein Leerstandsmonitoring durch. Demnach lag der Anteil von Wohnungen, die sechs Monate weder Haupt- noch Nebenwohnsitz aufwiesen, im Juli 2025 bei 8,28 Prozent (4.023 Wohnungen von erfassten 48.576 Wohnungen).

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck hatten jedoch keinen Überblick über das Ausmaß des abgabepflichtigen investiven oder spekulativen Leerstands und über weitere Gründe für Wohnungsleerstand. Weil eine evidenzbasierte Datengrundlage fehlte, gab es auch keine Entscheidungsbasis, ob es zweckmäßig ist, investiven oder spekulativen Leerstand zu steuern. Seit 2025 gibt es aber die Möglichkeit, mithilfe von Registern – dem ZMR oder dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) – das Ausmaß des investiven oder spekulativen Leerstands treffsicherer zu ermitteln.

Leerstandsabgabe regelmäßig beurteilen

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sollten auch die dabei gewonnenen Daten nutzen, um die Wirkung der Leerstandsabgabe regelmäßig zu beurteilen, empfiehlt der Rechnungshof. Basierend darauf soll entschieden werden, ob die Leerstandsabgabe in betreffenden Gemeinden beziehungsweise in Innsbruck fortgeführt, weiterentwickelt oder eingestellt werden soll.

Datenqualität sollte verbessert werden

Ebenfalls notwendig: In Abstimmung mit der Statistik Austria und mit allen betroffenen Ministerien sowie mit dem Österreichischen Städtebund und dem Österreichischen Gemeindebund sollten eine Strategie und Meilensteine

zur Bereinigung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) erarbeitet werden. Rund ein Drittel des Wohnungsbestands in Innsbruck konnte auch mangels Datenqualität nicht in die Registerabfrage zur Ermittlung leerstehender, abgabepflichtiger Wohnungen einbezogen werden. Auswertungen des Rechnungshofes wiesen auf tirolweit mangelhafte Daten im GWR hin. Die Statistik Austria plante zur Zeit der Rechnungshof-Prüfung, das GWR unter anderem zur Verbesserung der Datenqualität weiterzuentwickeln. Zwischen dem Bundeskanzleramt und dem Wirtschaftsministerium war aber unklar, wer für eine Weiterentwicklung des GWR zuständig war. Auf Initiative des Rechnungshofes erklärte sich das für Wohnangelegenheiten verantwortliche Ministerium zuständig.

Maßnahmen für geförderte Wohnungen

Zur Zeit der Rechnungshof-Prüfung setzte die Stadt Innsbruck Initiativen, um Grundstücke für geförderte Wohnungen mit Hauptwohnsitzpflicht zu beschaffen, was zukünftigem Wohnungsleerstand entgegenwirken sollte. Von den Grundflächen, die in der Stadt Innsbruck als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau vorgesehen waren, waren 61 Prozent seit 1954 als Bauland gewidmet, seitdem aber unbebaut.

Im August 2022 stellte die Stadt Innsbruck einen Antrag nach dem Bodenbeschaffungsgesetz an das Land Tirol, um in Kaufverträge von unbebauten Grundstücken eintreten oder Grundstücke enteignen zu können. Das Land Tirol lehnte den Antrag ab. Wie ein Gutachten des Wirtschaftsministeriums aus dem Jahr 2020 feststellte, ist der ordnungsgemäße und praxistaugliche Vollzug des Bodenbeschaffungsgesetzes schwierig und dessen Anwendung mit Rechtsunsicherheit verbunden. Der Rechnungshof empfiehlt, eine Novellierung des Bodenbeschaffungsgesetzes mit dem Ziel zu prüfen, dass es ordnungsgemäß und praxistauglich vollzogen werden kann, oder es aufzuheben.