

Regierung bereitet Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland vor

22.7.2026 - | Land Tirol

Gesetz über die Erhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe ist in Begutachtung.

- Tirols Gemeinden erhalten ein zusätzliches Instrument für eine aktive Bodenpolitik
- Schutzmantel für landwirtschaftliche Nutzung und familiären Eigengebrauch
- Reform des Bodenfonds: Tirolweiter Ermöglicher von leistbarem Wohnungseigentum
- Abgabe als Teil einer umfassenden Wohnbauoffensive
- LH Mattl: „Gemeinden Instrumente für Bodenpolitik in die Hand geben!“
- LHStv Wohlgemuth: „Gewidmetes Bauland muss wieder seiner eigentlichen Aufgabe dienen – dem Schaffen von Wohnraum“

Die Tiroler Landesregierung hat sich auf ein Maßnahmenpaket zur Mobilisierung von Bauland geeinigt und setzt damit einen weiteren Schritt für eine aktive Grund- und Bodenpolitik und mehr leistbaren Wohnraum. In den vergangenen Monaten wurde gemäß dem Regierungsprogramm ein Modell zur Einführung einer Abgabe zur Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland zugunsten der Gemeinden ausgearbeitet. Dieses wurde im Rahmen des Gesetzes über die Erhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe nun in Begutachtung geschickt. Das Gesetz soll 2027 in Kraft treten und ab 2032 anwendbar sein. Die Baulandmobilisierung ist dabei kein Einzelprojekt, sondern Teil einer umfassenden Wohnbauoffensive des Landes Tirol. Neben der Baulandmobilisierungsabgabe und der Reform des Bodenfonds zählen dazu insbesondere die Wohnbauförderung, die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus, die Vertragsraumordnung sowie Maßnahmen zur besseren Nutzung bestehender Gebäude und Flächen.

Zielgerichtet Bauland mobilisieren

Nach einer angemessenen Übergangsfrist soll es Gemeinden ab 2032 möglich sein, für unbebaute Grundstücke, die als Bauland (Wohn- bzw. Mischgebiet) gewidmet sind, eine Baulandmobilisierungsabgabe einzuheben. Die Gemeinderäte können freiwillig per Beschluss eine entsprechende Verordnung über die Einhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe beschließen. Die Abgabe ist als ausschließliche Gemeindeabgabe vorgesehen und fließt vollständig der jeweiligen Gemeinde zu. Die Höhe der Abgabe orientiert sich an Mindest- und Höchstbeträgen, je nachdem in welche der drei Kategorien die Gemeinden aufgrund des durchschnittlichen Grundpreinsniveaus fallen. Die Gemeinde legt den konkreten Betrag durch Verordnung selbst fest, dabei handelt es sich um jährliche Pauschalbeträge. Die Abgabe richtet sich gegen längerfristig ungenutzte Baulandreserven, bei denen keine familiären, betrieblichen, rechtlichen oder sonstigen anerkannten Gründe vorliegen. Ausgenommen bleiben jedenfalls Grundstücke für den Eigenbedarf (Familienfreibetrag), landwirtschaftliche Betriebsflächen, neu erworbene Grundstücke bis fünf Jahre nach Erwerb und Grundstücke im Verlassenschaftsverfahren. Auch Grundstücke von Gemeinden, gemeinnützigen Bauvereinigungen, des Tiroler Bodenfonds und des Landeskulturfonds sind nicht von der Abgabe umfasst. Rechtliche Gründe wie befristet gewidmetes Bauland, Raumordnungsverträge (Vertragsraumordnung), Bausperren, Umlegungs- und Zusammenlegungsverfahren führen ebenfalls zu einer Abgabenbefreiung. Keine Abgabe fällt an, wenn der Eigentümer bei der Gemeinde eine Rückwidmung in Freiland anregt bzw. dieser zustimmt.

Bodenfonds NEU

Mit der Einführung einer Baulandmobilisierung einher geht die Reform des Tiroler Bodenfonds. Dieser hat sich als wichtiges Instrument für die Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau und andere öffentliche Zwecke etabliert. Nun soll der Tiroler Bodenfonds zu einem zentralen Instrument der aktiven Bodenpolitik des Landes Tirol weiterentwickelt werden. Er soll Gemeinden unterstützen und strategisch wichtige Flächen sichern. Damit sollen langfristige Bodenreserven auch für kommende Generationen aufgebaut, Leerstände und ungenutzte Liegenschaften revitalisiert sowie Ortskerne gestärkt werden. Im Herbst 2026 soll ein Beschluss über die Neuausrichtung gefasst und das Tiroler Raumordnungsgesetz novelliert werden. Bis 2030 soll der Tiroler Bodenfonds dann in möglichst vielen Gemeinden aktiv sein, jeder Gemeinde ein Instrument zur Flächensicherung bieten und eine strategische Bodenreserve aufgebaut haben. „Unser Ziel ist es, sparsam mit unseren wertvollen Landesflächen umzugehen, weiterhin bodensparend zu agieren und gleichzeitig leistbaren Wohnflächen für die nächsten Generationen sicherzustellen. Der Tiroler Bodenfonds nimmt hier eine wichtige Rolle ein“, stellt LH Anton Mattle klar.

Wohnbauoffensive wird konsequent fortgesetzt

Die Mobilisierung bereits gewidmeter Flächen ist Teil einer umfassenden Wohnbauoffensive des Landes Tirol. Mit Rekordinvestitionen in die Wohnbauförderung, der Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus, der Unterstützung beim Erwerb von Wohnraum sowie gezielten Sanierungs- und Beihilfenprogrammen setzt das Land Tirol laufend Maßnahmen für mehr leistbares Wohnen. Die Baulandmobilisierungsabgabe und die Weiterentwicklung des Tiroler Bodenfonds ergänzen diese Instrumente um eine aktive Grund- und Bodenpolitik. Ziel ist es, bereits vorhandene Baulandreserven besser zu nutzen und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass in Tirol mehr leistbarer Wohnraum entstehen kann. „Die Baulandmobilisierung ist ein weiterer Baustein unserer Wohnbauoffensive. Parallel dazu arbeiten wir innerhalb der Landesregierung an der Weiterentwicklung der Wohnbauförderung im Herbst“, so LHStv Philip Wohlgemuth.

Landesregierung arbeitet gemeinsam an Lösungen

„Die Tiroler Landesregierung verbindet das gemeinsame Ziel, Wohnen und Eigentum für möglichst viele Tirolerinnen und Tiroler leistbar zu machen. Auch wenn unsere Ansätze manchmal unterschiedlich sein mögen, finden wir gute und gemeinsame Wege im Sinne des Landes Tirol. Wir geben nun den Gemeinden zwei weitere Instrumente in die Hand, um eine aktive Bodenpolitik zu machen. Einerseits können Gemeinden selbst entscheiden, ob sie künftig eine Baulandmobilisierungsabgabe einheben möchten. Über den familiären Eigengebrauch und die landwirtschaftliche Nutzung unserer familiären bäuerlichen Betriebe spannen wir jedenfalls einen Schutzmantel. Andererseits erhalten die Gemeinden mit dem Tiroler Bodenfonds einen starken Verbündeten für den Aufbau von Bodenreserven und die Wohn-Vorsorge für die nächsten Generationen“, erklärt LH Mattle.

„Leistbares Wohnen beginnt, lange bevor der erste Spatenstich erfolgt – nämlich bei einer aktiven Bodenpolitik. Tirol verfügt über bereits gewidmete Flächen, die über viele Jahre ungenutzt geblieben sind. Unser Ziel ist es, diese Flächen wieder ihrer eigentlichen Aufgabe zuzuführen: dem Schaffen von Wohnraum. Dass wir uns innerhalb der Landesregierung auf dieses Maßnahmenpaket verständigt haben, zeigt, dass wir bei einem der drängendsten Zukunftsthemen unseres Landes gemeinsam Verantwortung übernehmen. Gemeinsam mit der Weiterentwicklung des Tiroler Bodenfonds, einer starken Wohnbauförderung und dem gemeinnützigen Wohnbau schaffen wir zusätzliche Möglichkeiten für Gemeinden, damit künftig mehr leistbarer Wohnraum entstehen kann“, erklärt LHStv Wohlgemuth.

<https://www.tirol.gv.at/presse/meldungen/meldung/landesregierung-bereitet-massnahmen-zur-mobilisierung-von-bauland-vor>