



Amtssigniert. SID2023041100575
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Tiroler Bodenfonds

Mag. Alexander Erhart

Telefon +43 512 508 2728

Fax +43 512 508 742715

bodenfonds@tirol.gv.at

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds (TBF) für das Geschäftsjahr 2022

Geschäftszahl - bei Antworten bitte angeben

TBF-1/486-2023

Innsbruck, 12.04.2023

Vorwort

Allgemeines: Die letzten Jahre waren geprägt von einer starken Niedrigzinsphase, die es vielen Tirolerinnen und Tirolern ermöglichte, sich ein Eigenheim zu schaffen und zu finanzieren. Das Jahr 2022 hat jedoch zahlreiche Veränderungen in einem seit Jahren dynamischen Immobilienmarkt gebracht. Zusätzlich zu den Auswirkungen der Coronakrise folgten im Jahr 2022 aufgrund des Ukraine Konfliktes kriegsbedingte und globale Verunsicherungen. Der Krieg in der Ukraine hat die Corona-bedingten Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterialien sowie Verzögerungen bei einzelnen Bauprojekten deutlich verstärkt. Es folgten im Baubereich zahlreiche Stornierungen von Aufträgen und viele Projekte wurden aus Kostengründen zurückgestellt. In der zweiten Jahreshälfte führten zusätzlich die Inflation, Zinserhöhungen, Preissteigerungen im Energiesektor sowie verschärfte Kreditvergabebedingungen zu zusätzlichen Hürden am Bau- und Wohnungsmarkt.

Speziell die steigenden Kreditzinsen, verbunden mit den strengen Wohnkreditvergaberichtlinien der FMA stellen die Tirolerinnen und Tiroler nun vor große Hürden, sich ein Eigenheim zu schaffen. Im Land mit schon immer teuren Eigenheimkosten war die Bereitschaft und das Risiko einen Kredit aufzunehmen für viele zu hoch und auch nicht mehr finanzierbar. Aufgrund der Kreditvergaberichtlinien seit August 2022 müssen Käuferinnen und Käufer derzeit 20 Prozent des Kaufpreises in Form von Eigenkapital nachweisen und die monatliche Kreditrate darf maximal 40 Prozent des monatlich verfügbaren Nettohaushaltseinkommens betragen. Diese Vorgaben führen dazu, dass die Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit vieler nicht mehr gegeben ist und daher auf Miet- statt Kaufobjekte ausgewichen werden muss. Aus diesen Gründen wurde im 2. Halbjahr 2022 ein Rückgang der Kreditanfragen gegenüber dem 1. Halbjahr von 30 bis 40 Prozent verzeichnet.

Einfamilienhaus: Bundesweit sank die Zahl der Hausverkäufe im ersten Halbjahr auf den tiefsten Stand seit 2014. Ein Einfamilienhaus kostete im Bundeschnitt EUR 347.313 (+13,1 %). Auch in Tirol waren Häuser weniger gefragt als in den vergangenen Jahren. Im Schnitt kostete ein typisches Einfamilienhaus in Tirol

Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck, Österreich | <https://www.tirol.gv.at/tiroler-bodenfonds>, IBAN: AT32 3600 0000 0380 0240

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und Datenschutz unter <https://www.tirol.gv.at/information>

EUR 790.654. Allgemein sind die österreichischen Hauspreise im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 12,8 Prozent gestiegen. Damit lag Österreich deutlich über dem EU-Durchschnitt: Nach dem Hauspreisindex (HPI) betrug der Anstieg in der gesamten EU 7,4 Prozent. Gegenüber dem zweiten Quartal 2022 stiegen die Hauspreise im dritten Quartal 2022 in der EU um 0,9 Prozent. In Österreich betrug der Anstieg 4,0 Prozent - das ist das drittgrößte Plus unter den EU-Staaten. (Quellen: RE/MAX-ImmoSpiegel, eurostat)

(Der Hauspreisindex misst die Preisentwicklung aller von Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Neu- und Altbauten), unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung und ihren bisherigen Eigentümern. Die Daten sind nicht saisonbereinigt.)

Miete: Die Nettomiete plus Betriebskosten stieg 2022 im Schnitt um 5 Prozent. In Wien, Tirol, Vorarlberg und Salzburg sind für die Durchschnittswohnung bis zu 1150 Euro fällig. Im Burgenland müssen Mieterinnen und Mieter für 70 Quadratmeter durchschnittlich EUR 700 zahlen, in Kärnten, Nieder- und Oberösterreich sowie der Steiermark liegen die Mietpreise in dieser Größe bei bis zu EUR 850. (Quelle: ImmoScout24-Datenanalyse)

Wohnsituation: Eine Integral-Umfrage unter rund 1000 Österreicherinnen und Österreicher ergab, dass fast jeder Zweite die Wohnkosten derzeit als belastend empfindet. Besonders stark trifft es Personen, die zur Miete wohnen. Unter ihnen fühlen sich 60 Prozent durch die gestiegenen Mietkosten belastet. Noch stärker empfinden das Mieterinnen und Mieter von Gemeindewohnungen (73 Prozent) und Menschen mit einem Einkommen bis EUR 2.000 brutto (66 Prozent). Weniger stark wird die Belastung gemäß dieser Befragung von Personen wahrgenommen, die im Eigentum wohnen (34 Prozent) oder bereits über 50 Jahre alt sind (38 Prozent). Mehr als ein Viertel der Befragten gibt zwischen 30 und 50 Prozent des Haushaltsbudgets für das Wohnen aus. Bei 16 Prozent übersteigt der Wohnkostenanteil am Haushaltsbudget inzwischen die 50-Prozent-Marke. Im Jahr 2020 betraf dies lediglich 12 Prozent. (Quelle: ImmoScout24-Datenanalyse)

Die aktuelle Lage und die Zukunftsaussichten des Tiroler Immobilienmarktes machen sohin deutlich, dass adäquate Maßnahmen zur Schaffung leistbaren Wohnraumes mehr denn je von großer Bedeutung für das Land Tirol und seine Bevölkerung sind. In Anbetracht der Entwicklungsprognosen des heimischen Immobilienmarktes vor dem Hintergrund des stark begrenzten Dauersiedlungsraumes ist der TBF als Instrument der aktiven Raumordnung als wichtiger Partner für Gemeinden in der aktiven Raumordnung zu sehen.

Der Tiroler Bodenfonds

Der TBF wurde zur Unterstützung der Gemeinden bei der Besorgung der Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung vor knapp 30 Jahren ins Leben gerufen. Die Hauptaufgabe des Fonds liegt stets im Erwerb, der Entwicklung und der anschließenden Weitergabe von Grundflächen zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen. Durch seine Tätigkeit trägt der TBF zur Umsetzung geförderter Bauvorhaben in bodensparender und verdichteter Bauweise und zur Ansiedlung bzw. Standortverlegung von Betrieben maßgeblich bei. Die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete wird dabei stets angestrebt. Primäres Ziel ist dabei die Bereitstellung von preiswerten Flächen zum Zwecke der wirtschaftlichen Nutzung sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region.

Die Grundstücksakquise wird jedoch immer herausfordernder und das generell hohe Preisniveau am Immobilienmarkt sowie die gestiegenen Fremdfinanzierungskosten treffen auch den TBF. Wenn der TBF bisher hauptsächlich Grundstücke angekauft, Projekte entwickelt und die Grundstücke dann zu sozial verträglichen Preisen wieder verkauft hat, liegt ein wichtiges Potential auch in der möglichen Vergabe von Baurechten, um eine preisdämpfende und vor allem nachhaltige Wirkung am Markt zu erzielen, damit eine generelle Entlastung der Preissituation erreicht und so aktiv und langfristig an der Raumgestaltung mitgewirkt werden kann.

Etwas zu bauen bedeutet für den TBF auch Verantwortung zu übernehmen. Um eine vertretbare architektonische Qualität zu gewährleisten, lobt der TBF daher regelmäßig Bebauungsstudien für die Gestaltung seiner Projektgebiete aus. Das künftige Wohlbefinden der Käufer, die Vermeidung von Nutzungskonflikten, vorausschauende Mobilitätskonzepte, eine hohe Arbeitsplatzdichte und eine verdichtete und nachhaltige Bauweise sind dem TBF ein besonderes Anliegen. Bauungs- und Wohnkonzepte, welche in die Region passen und alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen – von Energieeffizienz über Verkehrskonzepte bis hin zur Grünraumplanung – stehen beim TBF im Fokus. Wir forcieren damit Planungen, die sowohl bodensparend sind als auch generationenübergreifendes Wohnen möglich machen.

Organisatorisches

Die bereits im Jahr 2021 beauftragte WebGis basierende Datenbank wurde finalisiert und im Juni 2022 unter <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/> online gestellt. Projektgebiete des TBF werden direkt in dieser Karte maßstabsgetreu geographisch verortet und mit für die Öffentlichkeit relevanten Daten befüllt.

Mit der neuen Website-Anwendung können Interessentinnen und Interessenten nun noch einfacher und schneller eine Übersicht über die vielen Grundstücke des TBF sowie aktuelle Projekte erhalten. Die Online-Karte bietet zudem tagesaktuell alle wichtigen Zusatzinformationen zu Grundstücken des Fonds in ganz Tirol.

In verschiedenen Farben zeigt die Karte flächengetreu alle verfügbaren aber auch bereits verkauften und bebauten Grundstücke des TBF. Dargestellt werden sowohl Wohn- als auch Gewerbegebiete. Für jedes Grundstück sind zudem zusätzliche Informationen hinterlegt wie die Größe, der Preis und Kontaktmöglichkeiten. Die neue Karten-Anwendung der Website ist auf allen Endgeräten abrufbar.

Grundstückstransaktionen

Die Hauptaufgabe des TBF zur Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes von Gemeinden liegt im Erwerb und in der Weitergabe von Grundstücken, wobei der TBF nach § 103 Abs. 5 TROG 2022 insbesondere Grundstücke für

- den geförderten Wohnbau, insbesondere für Bauvorhaben in bodensparender und verdichteter Bauweise,
- die Ansiedlung oder Standortverlegung von Betrieben, wobei die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete angestrebt wird,
- die Arrondierung von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen sowie zu den in § 44 Abs. 1 lit. a TROG 2022 (Verbesserung der Agrarstruktur) genannten Zwecken,
- die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 TROG 2022 (Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf) und für
- Tauschzwecke bereitzustellen hat.

Im Jahr 2022 wurden rund 165.000 m² zur Realisierung von weiteren Vorhaben erworben, wobei rund 66.000 m² für den Wohnbau, rund 42.000 m² für gewerbliche Siedlungsentwicklung und rund 57.000 m² auf Tauschzwecke entfielen.

Die Ankäufe erfolgten in 14 Gemeinden: Reith i. A, Flirsch, Ainet, Kundl, Gnadenwald, Strengen, Axams, Birgitz, Schwaz, Vorderhornbach, Hainzenberg, Ebenbichl, Aschau i. Z. und Wängle.

In den laufenden Projekten des TBF konnten rund 107.000 m² an Grundflächen für den geförderten Wohnbau, die Entwicklung von Gewerbegebieten und für Gemeinden für notwendige Infrastruktur veräußert und überlassen werden.

In Summe handelt es sich bei den oben genannten Grundstücksverkäufen um Verkäufe im Gesamtwert von rund € 3.500.000.

Die Entwicklung der vom TBF erworbenen Grundflächen erfolgt weiterhin unter Inanspruchnahme der vorhandenen Fachkompetenz des Amtes der Tiroler Landesregierung. Insbesondere wird mit den Sachverständigen der Abteilung Raumordnung und Statistik und der Abteilung Dorferneuerung die Eignung von Flächen geprüft und in der Folge jeweils die optimale Gestaltung von Wohn- und Gewerbegebieten erarbeitet. Um eine vertretbare architektonische Qualität zu gewährleisten, lobt der Tiroler Bodenfonds regelmäßig Bebauungsstudien für die Gestaltung seiner Projektgebiete aus.

Weiterhin werden zur gesetzlich vorgesehenen Sicherung des Fondszweckes in den Verkaufsverträgen neben Vereinbarungen von Konventionalstrafen vor allem auch die Eintragung von Wieder- und Vorkaufsrechten im Grundbuch sowie außerbücherliche Veräußerungsverbote vorgesehen. Weiters werden die Käufer vertraglich verpflichtet, das Wohnhaus oder auch nur Teile davon nicht ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde in Bestand zu geben. Diese Sicherungsmittel sind langfristig für die Erreichung der für den TBF normierten Ziele wichtig. Hinsichtlich des Vorkaufpreises gilt für das Grundstück der bezahlte (wertgesicherte) Kaufpreis bzw. für auf dem Grundstück errichtete Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen der Verkehrswert, welcher von einem zur Schätzung von Liegenschaften gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ermittelt wird.

Im Sinne einer Lehrlingsoffensive wird weiterhin in Verträgen des TBF betreffend gewerbliche Siedlungsentwicklung festgelegt, dass bei der Ermittlung der vorgeschriebenen Arbeitsplatzdichte Lehrlinge rechnerisch als 2 angestellte vollzeitäquivalente ArbeitnehmerInnen gelten. Gleiches gilt, wenn Personen mit Beeinträchtigung angestellt werden.

Infrastrukturbeiträge

Der TBF ist ex lege nicht gewinnorientiert und hat nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten.

Abhängig vom finanziellen Aufwand zur Herstellung der notwendigen Infrastruktur wird nach Maßgabe des TBF der Gemeinde, in welcher das Projekt umgesetzt wurde, ein Beitrag zu den entstandenen Infrastrukturkosten (z.B. für die verkehrsmäßige Erschließung, Erschließung mit Leitungen und Kanal, Breitband etc.) geleistet.

Im Jahr 2022 konnten im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung – dazu gehört auch eine zeitgemäße und nachhaltige Infrastruktur sowie vorausschauende Erschließungskonzepte - Infrastrukturkostenbeiträge in der Höhe von insgesamt € 490.000, -- an Gemeinden ausbezahlt/zugesagt werden.

Zuschüsse an Gemeinden

Im Auftrag der Landesregierung wickelt der Tiroler Bodenfonds die Gewährung von Zuschüssen des Landes an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken, für infrastrukturelle Vorhaben, für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne und für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen einschließlich der Überwachung der bestimmungsgemäßen Verwendung derselben ab.

In Erledigung einer Empfehlung des LRH wurde eine eigene Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen gem. § 103 Abs. 4 lit. c TROG 2022 seitens der Tiroler Landesregierung beschlossen und eine Anwendung programmiert, welche den Gemeinden ermöglicht, derartige Zuschüsse in gewohnter und standardisierter Weise im Portal Tirol zu beantragen.

Im Jahr 2022 konnten insgesamt Zuschüsse in der Höhe von € 60.000, -- für zwei Gemeinden abgewickelt und ausbezahlt werden.

Vertragsraumordnung

Durch die Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 110/2019, wurde der Fondszweck des TBF dahingehend erweitert, dass dem TBF nunmehr die Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen als Träger von Privatrechten gem. § 33 TROG 2022 obliegt. Die Unterstützung der Gemeinden liegt insbesondere in der Hilfestellung bei der Gestaltung von Raumordnungsverträgen und Rechtsauskünften zu Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten zur Erreichung des Zieles des „Leistbaren Wohnens“. Neben der Bereitstellung von Textbausteinen erarbeitet der TBF gemeinsam mit Gemeinden beispielsweise auch den Ablaufprozess im Umgang mit Raumordnungsverträgen, welcher in der Regel mit einer Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde beginnt. Die Empfehlungen des Landes Tirol für privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 Abs. 2 TROG 2022 werden bei der Gestaltung von Raumordnungsverträgen als Leitfaden herangezogen. Wesentlich erscheint in solchen Verträgen die Verankerung von Sicherungsmitteln, wie z.B. die Verbücherung von Vorkaufsrechten oder anderen Sicherheiten, wie Konventionalstrafen.

Aufgrund der vom TBF bereits im Jahr 2021 angebotenen tirolweiten Vortragsreihe zum Thema „Maßnahmen aktiver Raumordnung“ gingen die Beratungsgespräche im Wirtschaftsjahr 2022 zurück. Es wurden rund 45 Beratungen durchgeführt. Diese reichten von Vertragsprüfungen, Bereitstellung von Textbausteinen, Besprechungen und mündliche Telefonauskünften bis hin zur Abwicklung von Grundstückstransaktion durch den TBF selbst.

Öffentlichkeitsarbeit

Durch die Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 122/2019, wurde der TBF zur aktiven Öffentlichkeitsarbeit verpflichtet, zu der zentral auch die Einrichtung und der Betrieb einer Internetseite gehört.

Auch im Wirtschaftsjahr 2022 galt es, die Institution des TBF weiter zu stärken und den Fondszweck zielgruppenorientiert zu kommunizieren.

Der TBF arbeitet seit jeher eng mit den Tiroler Gemeinden zusammen, um sowohl Wohnbauprojekte als auch kommunale Gewerbegebiete tirolweit umzusetzen. Im Hinblick auf eine Vertiefung und Verstärkung dieser bewährten Zusammenarbeit besuchte der TBF im Jahr 2022 zahlreiche BürgermeisterInnenkonferenzen in den Bezirken, um sich in einer Kurzpräsentation vorzustellen, um den Kontakt zu den Gemeinden auch weiterhin bestmöglich zu pflegen.

Weiters wurde im Zuge der im Jahre 2022 organisierten Planungsverbandssitzungen in Zusammenarbeit mit der Abt. Raumordnung Statistik der TBF vorgestellt und die Möglichkeiten der Zusammenarbeit auf übergemeindlicher Ebene präsentiert.

Finanzierung

Der vom Kuratorium in der Sitzung vom 14.04.2008 genehmigte Darlehensrahmen von € 30.000.000, -- wurde im Dezember 2022 aufgrund der Vielzahl der Ankäufe des TBF auf € 35.000.000, -- aufgestockt. Zusammen mit den Rückflüssen aus der Verwertung von Grundstücken können somit weitere Projekte ausreichend finanziert werden. Aufgrund der steigenden Fremdfinanzierungskosten und der Ankaufsdynamik des TBF wird jedoch eine weitere Erhöhung des Darlehensrahmens künftig notwendig sein.

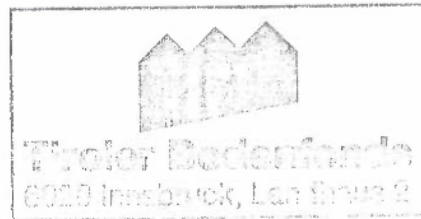
Die Finanzierung von Grundstücksankäufen erfolgt weiterhin durch die Aufnahme projektbezogener variabler Darlehen/Barvorlagen. Diversifizierend werden auch Fixzinsdarlehen bei einer langen Laufzeit eines Projektes abgeschlossen.

Veröffentlichung gem. § 103 Abs. 4 TROG 2022

Der Tätigkeitsbericht des Geschäftsführers ist gem. §108 Abs.4 TROG 2022 auf der Internetseite des TBF zu veröffentlichen. Der Geschäftsführer wird dieser gesetzlichen Verpflichtung nachkommen und neben diesem Bericht auch die Bilanz/Vermögensnachweis (Kurzfassung) veröffentlichen.

Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds

Mag. Alexander Erhart



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alexander Erhart", is written over the logo.

BILANZ ZUM 31. 12. 2022

AKTIVA	2022 (EUR)	2021 (EUR)	PASSIVA	2022 (EUR)	2021 (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN	897 304,99	882 568,03	A. KAPITAL	4 713 265,77	4 396 836,99
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14 736,96	0,00	I. Endkapital kumuliert	4 396 836,99	3 849 686,50
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	14 736,96	0,00	II. Gebarungsergebnis	316 428,78	547 150,49
II. Sachanlagen	882 568,03	882 568,03	B. RÜCKSTELLUNGEN	136 067,00	64 212,00
1. Grundstückswerte mit Nutzungsüberlassung	882 568,03	882 568,03	1. Steuerrückstellungen	124 607,00	51 972,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	37 906 802,75	21 788 849,23	2. sonstige Rückstellungen	11 460,00	12 240,00
I. Bestände	33 817 479,69	20 932 183,96	C. VERBINDLICHKEITEN	33 954 774,97	18 210 368,27
1. Bestände Grundvermögen	33 817 479,69	20 932 183,96	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29 880 186,44	13 002 879,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1 851 492,99	372 118,49	2. sonstige Verbindlichkeiten	4 074 588,53	5 207 489,26
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 850 266,79	358 421,46			
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1 226,20	13 697,03			
III. III. Kassenbestand, Guthaben bei Banken	2 237 830,07	484 546,78			
SUMME AKTIVA	38 804 107,74	22 671 417,26	SUMME PASSIVA	38 804 107,74	22 671 417,26