



Stadtgemeinde Kitzbühel

# Leistungsfähiger Wohnraum in Kitzbühel



**Vortrag Wirtschaftskammer Bozen, Juni 2023**

**Dr. Klaus Winkler, Bürgermeister der Stadt Kitzbühel**



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Allgemeines

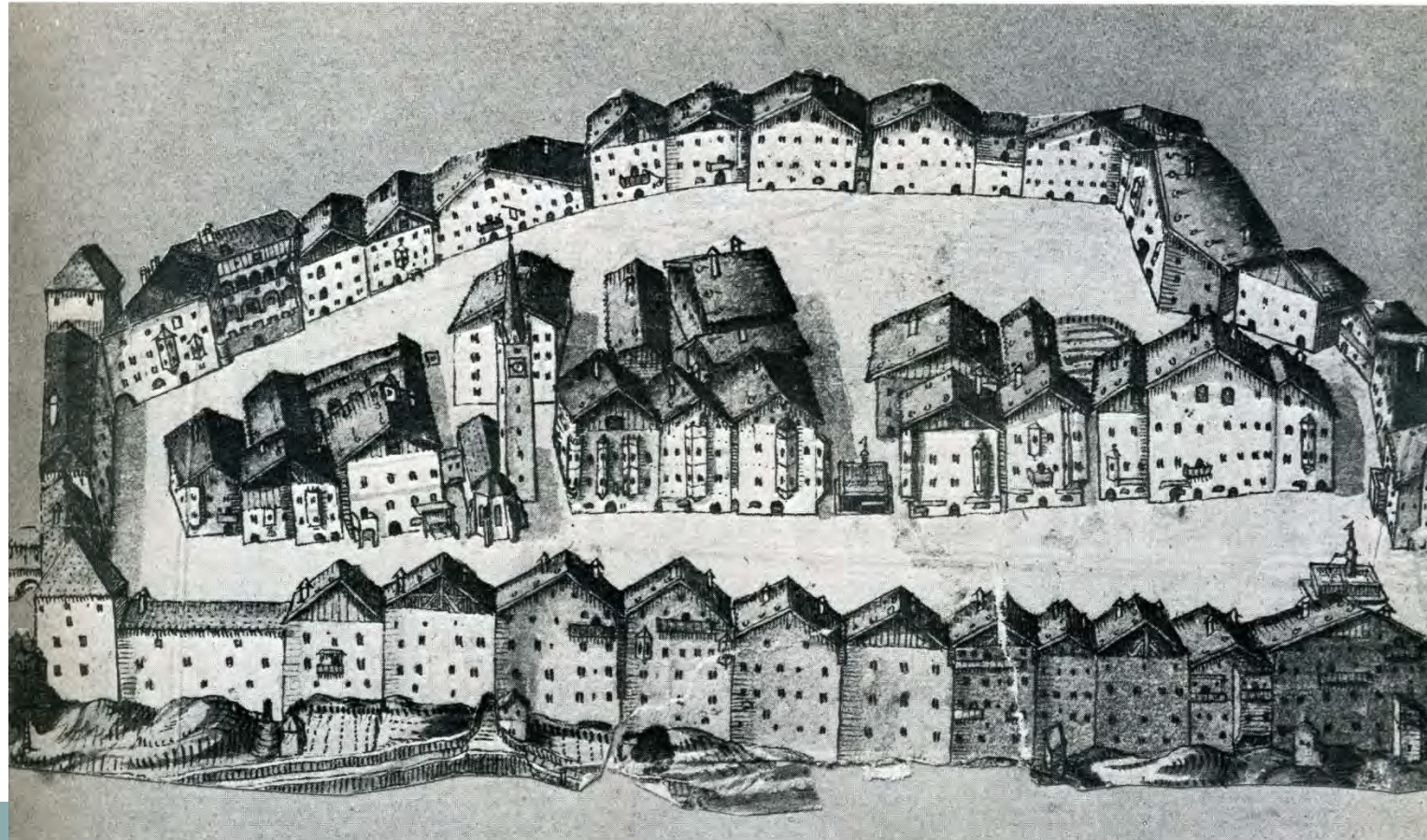


# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



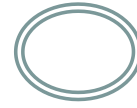
Stadterhebung im Jahr 1271  
im Bild: Kitzbühel anno 1620





# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Kitzbühel 750

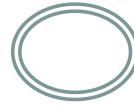


750-Jahr-Jubiläum im Juni 2021



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



### Hahnenkammrennen



KSC/Klecha



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



### Hahnenkammrennen



TT/Kristen





# Stadtgemeinde Kitzbühel Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



## Generali Open - Größtes Open-Air Tennisturnier Österreichs





# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



Kitzbühel im Frühling







**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023

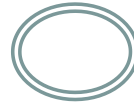


# Demographische Entwicklung



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Einwohnerstatistik

Stand Frühjahr 2023

**Hauptwohnsitze**                      **8.339**

**Nebenwohnsitze**                      **5.633**

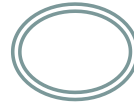
**Gesamt:**                                      **13.972**

davon 6.837 männlich und 7.135 weiblich



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Einwohnerstatistik

Stand Frühjahr 2023

	Inländer	Ausländer
<b>Hauptwohnsitze</b>	<b>6.132</b>	<b>2.207</b>
<b>Nebenwohnsitze</b>	<b>2.189</b>	<b>3.444</b>

**Gesamt: 13.972**

davon 6.837 männlich und 7.135 weiblich



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Übersicht Wohnsitze

(nach Raumordnung)

<b>Wohnungen gesamt</b>	<b>7.647</b>
-------------------------	--------------

davon

<b>Freizeitwohnsitze</b>	<b>1.287</b>
--------------------------	--------------

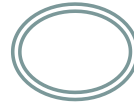
Anteil 16,83%

Gesetzlich erlaubter Anteil: 8%



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023

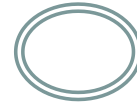


# Freizeitwohnsitze

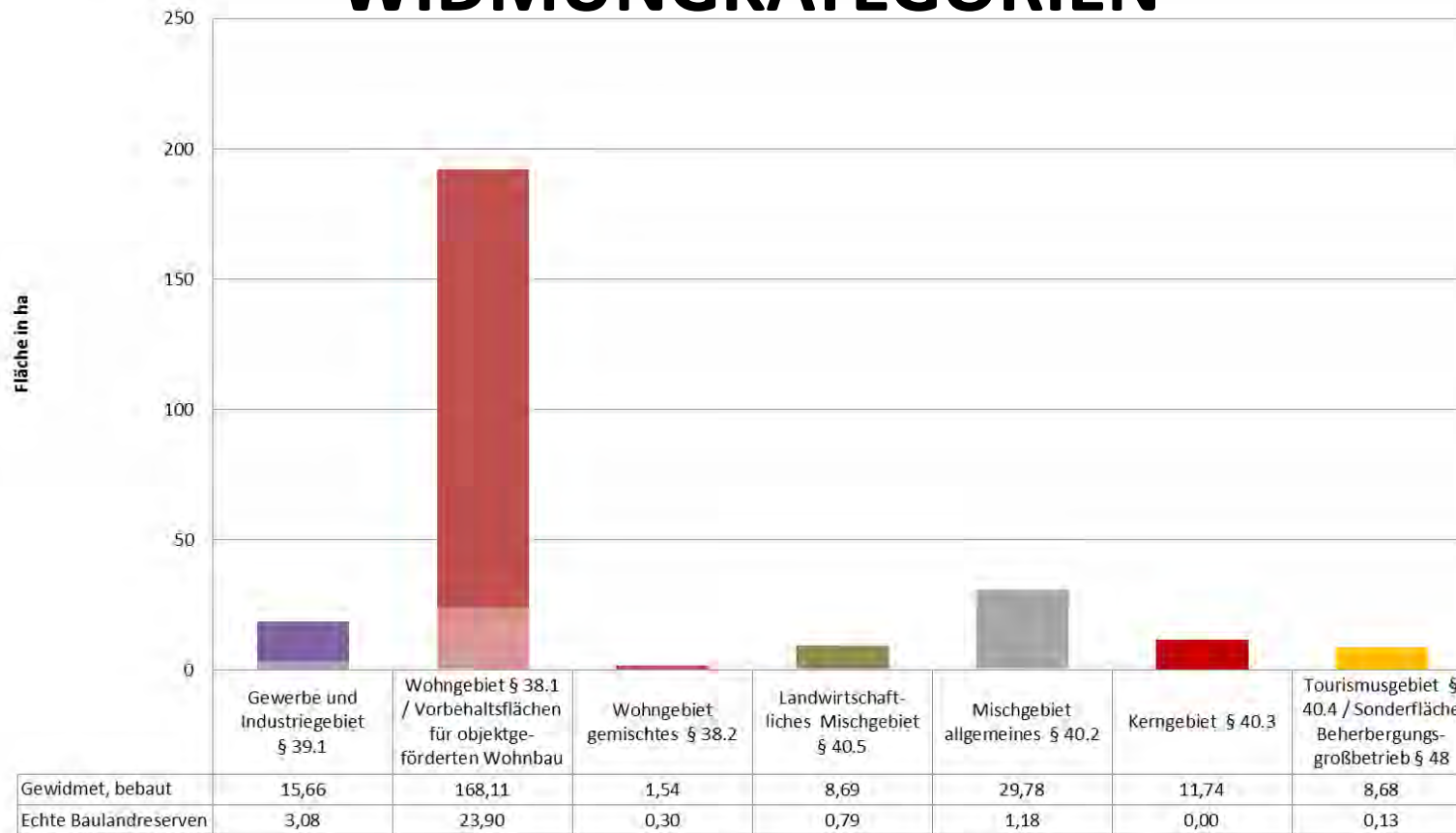
Rechtliche Lage ab 1. 1. 1994

**Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze** darf gem. Tiroler Raumordnungsgesetz nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn der Anteil der Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen 8% übersteigt.

In Kitzbühel liegt dieser Prozentsatz bei 16,83 %, sodass die Schaffung von neuen Freizeitwohnsitzen nicht mehr möglich ist.



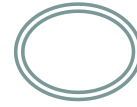
## BAULANDRESERVEN NACH WIDMUNGSKATEGORIEN



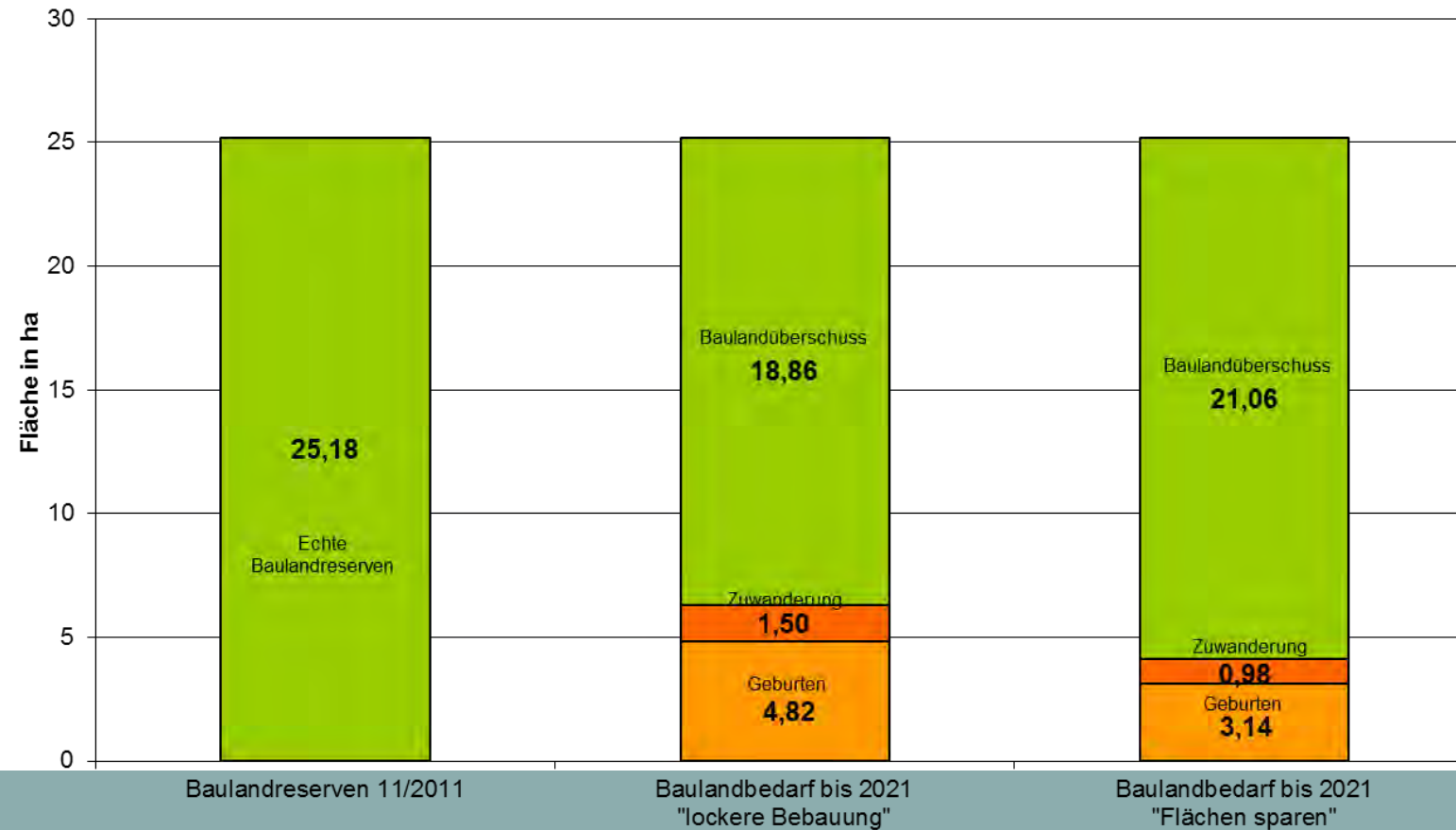


Stadtgemeinde Kitzbühel

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



## ENTWICKLUNG VON SZENARIEN – BAULAND FÜR WOHNZWECKE





**Stadtgemeinde Kitzbühel**  
Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



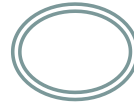
# Grundlagen



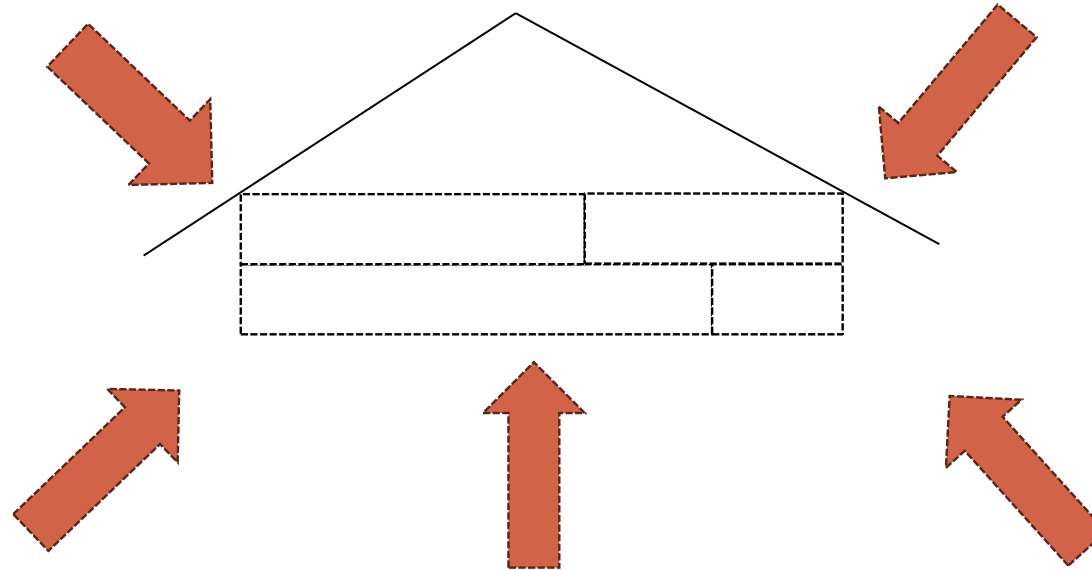


**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Freizeitwohnsitze



Grundverkehr

Raumordnung

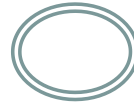
Bauordnung

Vorbehaltsgemeinden in Tirol: 148 von 279 Gemeinden



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Tiroler Wohnbauförderung

- Kredite
- Zuschüsse
- Beihilfen

Gesamtbaukosten \*

Grundkosten

Finanzierung

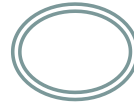
Wohnungsvergabe

\* Netto-Nutzflächendichte



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Tiroler Wohnbauförderung

## **Angemessene Grundpreise:**

Kitzbühel 387 Euro pro m<sup>2</sup> Grund

619 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

## **Aktueller Mietzins nach**

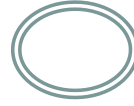
## **Wohnbauförderungsrichtlinie:**

Kitzbühel 11 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# **Wohnraumschaffung in Kitzbühel**



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## Beispiele Wohnraumbeschaffung für Einheimische



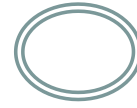
Sonngrub

(2007)



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# **Wohnungs- und Grundstücksvergaben (Neubau) für Einheimische im Eigentum**

- 89 Baugrundstücke in Sonngrub
- Davon bebaut mit
- 59 Einzelhäuser
  - 33 Reihenhäuser/Doppelhäuser
  - 12 Wohnungen



**Insgesamt 104 Wohneinheiten in Sonngrub**

Sonngrub heute



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



## Wohnungen (Neubau) für Einheimische in Miete

- **Wohnungen insgesamt: 202**  
(Einfang, Schattberg, Höglrainmühle,  
Fichterfeld, Badhaussiedlung,  
Burgstall usw.)





# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023

Wohnpark Einfang Mietkauf:  
91 neue Wohnungen inkl. 29 Reihenhäuser  
(2012)

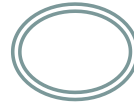






**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



## **Wohnungs- und Grundstücksvergaben (Neubau) für Einheimische**

Gesamtanzahl

(Häuser/Reihenhäuser/Mietwohnungen): **397**

Davon 104 Eigentum

91 Mietkauf

202 Mietwohnungen



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023

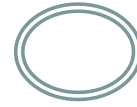


# Mietwohnungen



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **5-Euro-Mietwohnungen**

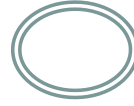


- **5 Euro pro m<sup>2</sup> Bruttomiete inkl. Betriebs- und Heizkosten und Autoabstellplatz**
- Stadtgemeinde Kitzbühel überlässt Grundstück um symbolischen 1 € pro Jahr im Baurecht 70 Jahre
- keine TG / kein Kellergeschoß
- Eigenplanung WE / Bauleitung WE
- höchstes Wohnbauförderungsdarlehen: 1.220 /m<sup>2</sup> -> ca. 65 % der Baukosten
- Zuschuss in Höhe von Euro 300.000,- im Jahre 2020 erhalten, dadurch konnten Mieten erneut gesenkt werden, **dadurch neue Miete inkl. von € 4,55/m<sup>2</sup>**
- Niedrigzinsphase: mit 1,15%
- Baukosten: ca. 1.800,00 €/m<sup>2</sup>



Stadtgemeinde Kitzbühel

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# 5-Euro-Wohnungen

Da platzt  
dem Hahn  
der Kamm!

Wohnen um  
5€ in Kitzbühel.

Hier bin  
ich daheim.  
we-tirol.at

wohnungseigentum 





# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



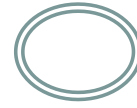
# 5-Euro-Wohnungen



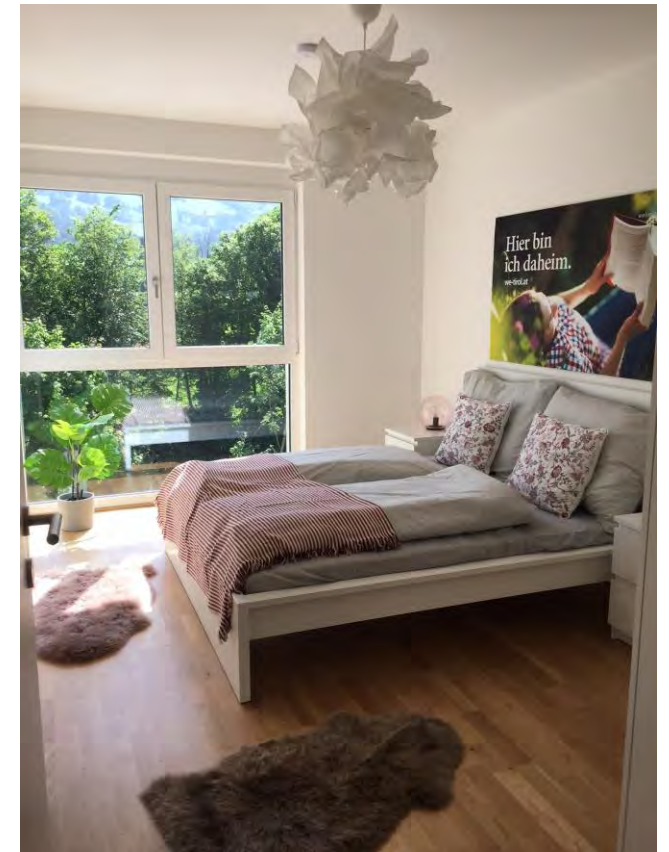


# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



### 5-Euro-Wohnungen

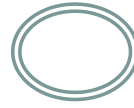


Innenansicht 5-Euro-Wohnung



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**



Gemeinnützige  
Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft  
FRIEDEN

**Wohnanlage Schattberg: 18 neue Mietwohnungen (2010)**

**Baurecht rd. 0,70 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr**



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**



**Wohnanlage Fichterfeld:  
27 neue Mietwohnungen (2012)**

**Grund von Landwirt um 200 Euro/m<sup>2</sup>  
an Neue Heimat Tirol**

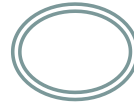
**Widmung von der Stadt für weitere  
Grundstücke**





**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**



NEUE HEIMAT  
TIROL  
Gemeinnützige  
WohnungsGmbH

Wohnanlage Höglrainmühle: 17 neue Mietwohnungen (2013)  
Baurecht 1 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**

**Wohnpark Einfang Mietkauf:  
91 neue Wohnungen  
Reihenhäuser**

**Grund von Landwirt um 70 Euro/m<sup>2</sup>  
an WE - Wohnungseigentum**

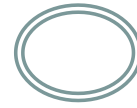
**Widmung von der Stadt für weitere  
Grundstücke**





**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**



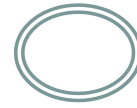
NEUE HEIMAT  
TIROL  
Gemeinnützige  
WohnungsGmbH

**Siedlung Badhaus - 70 neue Wohnungen aus Altbestand Südtiroler Siedlung (2015 – 2019)**



**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



## **Weitere Beispiele zum Wohnungsbau (Neubau) für Einheimische**



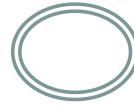
Gemeinnützige  
Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft  
FRIEDEN

**Wohnanlage Burgstall: 18 neue Mietwohnungen (2018)  
Verkauf an Siedlung Frieden**



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



### Zukunft in Kitzbühel



#### Siedlungsprojekt Hausstatt

Platz für rd. 40 - 50 Wohneinheiten



Ein Planungsvorschlag



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



### Zukunft in Kitzbühel

#### Mietwohnprojekt Ehrenbachgasse

26 Mietwohnungen  
(2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen)

Baurecht von der Stadt Kitzbühel





**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Personalwohnungen



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023

### Neubau Personalwohnhaus St. Johannerstraße WE - Wohnungseigentum



Platz für 78 Mitarbeiter:innen

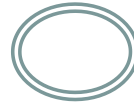
- Ziel: qualitativ hochwertiger Wohnraum für Dienstnehmer
- Förderung Land für ganzes Objekt
- Einhaltung Angemessenheit Grund- und Baukosten
- Kuratoriumsbeschluss/Freigabe
- Förderung: Darlehen 425,-/m<sup>2</sup>, sind ca. 10-15 % der Baukosten, kein Annuitätenzuschuss
- Gesamtfinanzierung durch Bauträger
- kostendeckende Miete
- Generalmietvertrag mit einem oder mehreren Unternehmern
- Untervermietung an andere Unternehmen möglich
- Bewohner keine Prüfung der Förderungsbestimmungen (Einkommen, Wohnbedarf)
- Projekt in angemessener Nähe des Betriebes
- in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Einheiten
- Vermietung nur an familienfremde Dienstnehmer möglich
- kleine Wohneinheiten





# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



**Neubau Personalwohnhaus  
Sonngrub  
Alpenländische Heimstätte**

**Nicht Wohnbaugefördert!**

Platz für rd. 60 Mitarbeiter:innen





**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Resümee

- 1. Baugrundmobilisierung**
- 2. Kooperation mit öffentlicher Hand/Vergaberecht**
- 3. Wohnbauförderung des Landes**

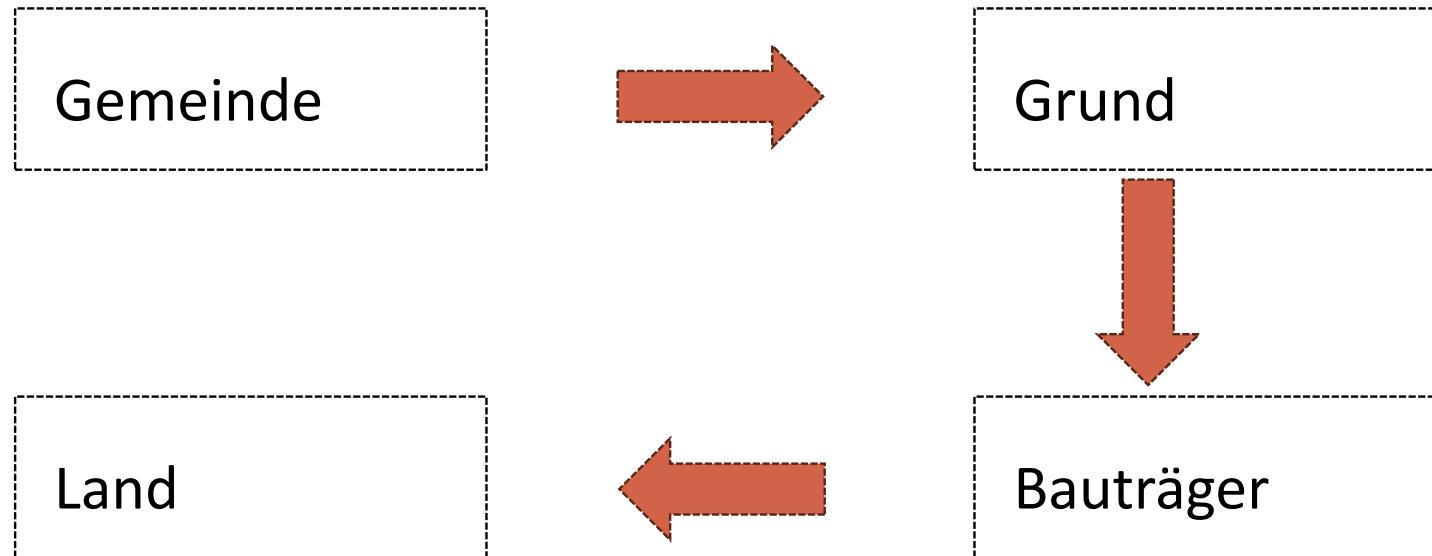


**Stadtgemeinde Kitzbühel**

Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



# Resümee





**Stadtgemeinde Kitzbühel**

**Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023**



„Will man im ganzen Land nachhaltig auf das Preisniveau einwirken, so braucht es **politischen Mut und Gestaltungswillen der relevanten Akteure**. Das muss nicht immer die Landesregierung sein: Bürgermeister Winkler in Kitzbühel hat das sehr akute Problem leistbaren Wohnraums in seiner Gemeinde durch die aktive Nutzung der Vertragsraumordnung gelöst, die hunderten seiner Bürger ein Wohnen ermöglicht, das sonst für sie nicht möglich wäre.“

„Überall **außerhalb Innsbrucks** kann das Projekt „Sonngrub“ in Kitzbühel als Vorbild dienen, wie **Vertragsraumordnung** von Gemeinden dazu genutzt werden kann, **leistbares Bauland** für Eigenheime zu **schaffen**.“

„**Gemeinnützige Bauträger** leisten einen wertvollen Beitrag zur Senkung der Mietpreise in Tirol.“

Quelle:

**Studie „Leistbarer Wohnraum in Tirol“**

von Univ.Prof.DDr. Jürgen Huber und Mag.a Nebahat Yilmaz-Huber im Auftrag der AK Tirol



# Stadtgemeinde Kitzbühel

## Leistbarer Wohnraum in Kitzbühel 2023



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**