

Wer Wohnraum zu günstigen Preisen erhält, kann sich glücklich schätzen.



Wohnungspreise steigen weiter in Tirol

Wohnungen sind ein begehrtes Gut in Tirol. Die Preisentwicklung treibt aber vielen potenziellen Wohnungskäufern Sorgenfalten auf die Stirn. Experten urgieren bessere Rahmenbedingungen durch das Land Tirol und die Gemeinden, die künftig stärker an einem Strang ziehen sollten.

Es ist heute immer der beste Tag, eine Immobilie zu kaufen – dieser Grundsatz galt auch schon vor 30 Jahren. Jeder, der in der Vergangenheit diesen Ratschlag befolgt hat, verfügt über einen soliden Grundstein, der es ihm ermöglicht, bei einer eventuellen Neuanschaffung auf dieses Fundament zurückzugreifen“, sagt Wolfgang

Novak, Geschäftsführer der WAT Bau-träger GmbH in Innsbruck.

Die Situation für den Wohnungskauf ist aus mehreren Gründen günstig: Seit Jahren befinden wir uns auf einem historisch niedrigen Zinsniveau, was eine Kreditrückzahlung erleichtert.

Das Problem sind aber die in den letzten Jahren kräftig gestiegenen

Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt. Generell besteht nach wie vor ein steigender Preistrend sowohl in den Ballungszentren als auch außerhalb der Zentren. Dieser Trend lässt sich auch beinahe in der gesamten Inntalfurche beobachten.

Die Gründe: Wir haben immer mehr Single-Haushalte in Tirol und auch Bevölkerungszug. Das steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Dazu kommt die gute Konjunktur, Bauleistungen werden teurer.

Und: Weil man auf dem Sparbuch so gut wie keine Zinsen bekommt, legen die Tiroler ihre Ersparnisse nach wie vor gerne in „Betongold“ an. Dadurch wurden Preisentwicklungen möglich, die man sich vor ein paar Jahren noch gar nicht vorstellen konnte.

Solange die Zinsen tief bleiben, wird sich an der preislichen Aufwärtstendenz auch nicht viel ändern, glaubt Andreas Kössler von der Immo Kössler in Innsbruck. Heuer also ist mit keiner Trendumkehr zu rechnen. Die Nachfrage ist hoch, die Finanzierung des Wohntraums dank niedriger Zinsen billig. Erst wenn die Zinsen →



Die niedrigen Kreditzinsen helfen bei der Finanzierung des Wohnraums.

wieder steigen und ein Wohnkredit nicht mehr so leicht zu bedienen bzw. nicht mehr so leicht bei den Banken zu bekommen wäre, könnte der Aufwärtstrend bei den Preisen gebrochen werden, meint Kössler.

Deutlich über Inflationsrate

„Die Preise gehen vorerst aus meiner Sicht weiter nach oben, natürlich in Innsbruck, aber auch in den Umlandgemeinden, Aldrans, Sistrans etc.“,



Verdichtetes Bauen entlastet den Markt

„Mein ganz, ganz großer Appell in Richtung Politik ist: Wir müssen dichter bauen!“, fordert Michael Kugler, Geschäftsführer der Carisma Immobilien in Innsbruck, eine Lockerung der Baudichtevorschriften.

sagt Kössler. Nur bei schlecht gebauten Häusern in schlechten Lagen gibt es keine Verteuerung, aber sonst steigen die Preise im Ballungsraum Innsbruck auf breiter Front.

Die Preise für Neubauwohnungen sind in den letzten zehn Jahren in Innsbruck um durchschnittlich 5,8 Prozent pro Jahr gestiegen, das ist deutlich über dem allgemeinen Anstieg der Verbraucherpreise, denn die Inflationsrate betrug in diesen zehn Jahren im Durchschnitt nur 1,84 Prozent, berichtet Michael Kugler, Geschäftsführer der Carisma Immobilien in Innsbruck.

In besonders schönen Innsbrucker Lagen wie Hötting, Mühlau, Hungerburg, bewegen sich die Quadratmeterpreise jetzt schon im Bereich 7000 bis 10.000 Euro, in Saggen, Pradl, Höttinger Au sind es immer noch 5000 bis 6000 Euro, sagt Kugler.

Aber auch außerhalb des Ballungsraums Innsbruck gibt es diese Tendenz. Vor allem haben sich dort vielfach die Grundstückspreise erhöht, teilweise sind sie sogar explodiert in den letzten Jahren, und das schlägt sich natürlich auch auf die Preise am Wohnungsmarkt nieder. Im Raum Wörgl, Kundl etwa liegen die Preise zwar unter dem Niveau des Ballungsraums Innsbruck, aber doch deutlich über dem Preisniveau vor wenigen Jahren noch, sagt Kössler.

„Meiner Wahrnehmung nach geht

die Preiskurve weiter nach oben“, meint Kugler. Die Preisentwicklung führt auch dazu, dass man für das gleiche Geld weniger Wohnraum schafft, berichtet Novak: Nach wie vor gibt es daher den Trend zu kleineren Wohneinheiten.

Was können der Bund, das Land Tirol und die Gemeinden tun, um mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen? Da gebe es sehr wohl Ansätze, meint Novak: „Generell wurde gerade in den letzten Jahren die Immobilie massiv besteuert. Dies beginnt bei der Immobilienertragssteuer, Korrektur der Vorsteuer von zehn auf 20 Jahre, Reduzierung der Abschreibungsmöglichkeiten, auch wenn dem Eigennutzer diverse Freiheiten eingeräumt wurden. Letztendlich hat sich dies zeitverzögert auf den Immobilienpreis ausgewirkt“, sagt Novak.

Gemeinden contra Land Tirol

„Mein ganz, ganz großer Appell in Richtung Politik ist: Wir müssen dichter bauen!“, fordert Michael Kugler. In Innsbruck funktioniert es teilweise schon ganz gut, aber in den meisten Umlandgemeinden werde wenig getan, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Nach wie vor werden Baudichten von maximal 1,8 bis 2,1 vorgeschrieben, oft ist nur Erdgeschoß plus Obergeschoß und Dachgeschoß erlaubt, aber nicht mehr, wie Kugler kritisiert: „Diese Politik widerspricht



den strategischen Notwendigkeiten“, meint er. Die verdichtete Bauweise sei ein sehr wirksames Instrument, um das Angebot zu erhöhen und dadurch auch die Preise zu senken.

Ein ganz, ganz tolles Beispiel sei Rotterdam: Dort baue man in die Höhe und erhalte sich damit gleichzeitig viel Platz für Grünanlagen und Parks:

„Seit Langem ist bereits der Wunsch aller Projektentwickler, dass die Gemeinden die Möglichkeit einräumen, generell dichter zu bauen. Bei der Raumordnung steht das individuelle Interesse der Gemeinde gegenüber dem Allgemeinwohl im Vordergrund“, findet Novak.

Ein zweites Instrument, um den Höhenflug der Preise zu bremsen, seien entschärfte technische und sonstige Auflagen. So habe LR Johannes Tratter mit seiner Stellplatz-Verordnung die Zahl der vorgeschriebenen Autoabstellplätze deutlich reduziert. Und das verbillige die Immobilien doch deutlich, sagt Kugler.

Doch leider gebe es Gemeinden, die die Stellplatz-Verordnung einfach unterlaufen, kritisiert Kugler. So hat etwa Völs die Erschließungskosten verdreifacht. Gleichzeitig ersetzt die Gemeinde den Bauherren die Mehrkosten, wenn sie weiterhin drei Stellplätze pro Wohnung vorsehen. „Wir haben in Vomp bei einem Projekt mit Erschließungskosten von 250.000 Euro kalkuliert und dann fast 700.000

Euro zahlen müssen, das hat uns vom Stuhl gehauen. Die erhöhten Erschließungskosten flossen natürlich in die Verkaufspreise ein. So führe die Völs-Regelung dazu, dass trotz Tratter-Verordnung die Wohnungskäufer eben doch drei Stellplätze finanzieren müssen – über die erhöhten Erschließungskosten. Es könne nicht sein, dass sich die Gemeinden Dinge einfallen lassen, die den Vorteil der Tratter-Verordnung wieder zunichtemachen, kritisiert Kugler.

„Es ist zu beobachten, dass keine einheitliche Linie zwischen Land und Gemeinden vorhanden ist, die der Forcierung des Wohnraumes dienen könnte“, ortet auch Novak noch Verbesserungsmöglichkeiten:

Wohnbauförderung ändern

So etwa in der Wohnbauförderung des Landes: Entgegen dem Anstieg der Baukosten am Wohnungsmarkt werden die so genannten „angemessenen Baukosten“ seitens der Wohnbauförderung nur marginal angepasst, kritisiert Novak. Die angemessenen Kosten von maximal von 2700 Euro sind in Tiroler Ballungszentren immer öfter eine Fiktion: „Die Branche wartet schon sehnsüchtig auf eine adäquate Anpassung durch die Landesregierung.“

Kugler regt sogar an, die Landes-Wohnbauförderung „komplett neu zu denken“: Wenn ein Innsbrucker eine Wohnung kaufen will und dabei in

seiner eigenen Gemeinde bleiben will, dann hat er kaum Chancen auf Wohnbauförderung. Ein Wohnungskäufer etwa im Raum Reutte, der nur 2700 Euro pro Quadratmeter bezahlt, kriegt noch 70.000 Euro Wohnbauförderung dazu. Das bedeute: Der Innsbrucker, der ohnehin schon mehr für den Quadratmeter zahlen muss, wird zusätzlich belastet, weil er keine Wohnbauförderung erhält. Das sei nicht fair, meint Kugler. ■

*Tiroler lieben un-
gebrochen den
Traum von den
eigenen vier Wän-
den.*



Preistrend: Heuer keine Änderung

Der steigende Preistrend dürfte sich heuer noch fortsetzen, rechnet Andreas Kössler von der Immo Kössler in Innsbruck. Erst wenn die Zinsen wieder steigen, könnte sich die Nachfrage von Immobilien wegbewegen.