Carisma-Chef kritisiert lange Genehmigungszeiten bei Projekten

Michael Kugler, Chef von Carisma Immobilien, will neben Wohnbau auch Projekte im touristischen Bereich verwirklichen.

Michael Kugler leitet den Bauträger Carisma Immobilien in Innsbruck. Fotos: Julia Hammerle

Wirtschaft im Gespräch

mit Frank Tschoner

Sie haben vor rund acht Jahren Carisma Immobilien gegründet. Wie haben sich seitdem die Branche und das Umfeld verändert?

Michael Kugler: Nach der Lehman-Pleite 2008 kam es zur Wirtschafts- und dann zur Bankenkrise. Mein erstes Projekt konnte ich noch ohne Eigenkapital finanzieren, da der damalige Hypovorstandschef Markus Jochum mir einen Vertrauensvorschuss gab. Ich hatte ja beinahe zwei Jahrzehnte bei der Hypo Tirol gearbeitet. Kurz danach brach die Bankenkrise aus, seitdem ist es unvorstellbar, Bauträgerprojekte ohne eigenes Kapital zu finanzieren. Diese Regeln haben sich alle massiv verschärft.

Und wie hat sich die Bauträgerbranche verändert?

Kugler: Der Wettbewerb unter den Bauträgern, vor allem bei kleineren Grundstücken, ist enorm. Bei größeren ist die Zahl der Interessenten nicht so hoch, da nicht alle Bauträger über die Strukturen verfügen, um große Projekte abzuwickeln. Inzwischen gehört Carisma Immobilien wohl auch zu den fünf größten privaten Bauträgern in Tirol – wir spielen nun in dieser Liga mit.

Auch die Baukosten haben sich erhöht?

Kugler: Die Firmen sind sehr ausgelastet, in einzelnen Bereichen ist es schwierig, überhaupt jemanden zu finden, der den Auftrag annimmt. Ich schätze, dass die Baukosten in den vergangenen drei Jahren um 20 Prozent gestiegen sind.

Wie haben sich die politischen Rahmenbedingungen verändert?

Kugler: Die Genehmigungszeiten für die Projekte werden immer länger. Das beklagen auch viele meiner Bauträgerkollegen. Ein Beispiel: Bei meinem Projekt Sonnenschlössl am Speckweg in Innsbruck haben wir vier Anläufe gebraucht, um eine Entwurffreigabe des Gestaltungsbeirats zu bekommen. Das hat zwölf Monate gedauert. Dann erst konnte ich diesen Entwurf im Februar bei der Stadt einreichen. Acht Monate später habe ich erst den Baubescheid bekommen, obwohl das Projekt mit der Stadtplanung bereits abgestimmt war. Für die verkehrsrechtliche Freigabe muss ich noch zusätzlich bis Jänner warten. Insgesamt wird dann die Genehmigungszeit bei zwei Jahren liegen. Da braucht man einen langen Atem. Wir haben zum Glück noch andere Projekte, die wir in der Zwischenzeit realisieren können, um Deckungsbeiträge zu erwirtschaften, da auch mein Team und die Strukturkosten bezahlt werden müssen. Für kleinere Bauträger mit nur ein bis zwei Projekten können solch lange Wartezeiten schon zu einer wirtschaftlichen Herausforderung führen.

Welche Pläne haben Sie für Carisma?

Kugler: Ich würde gerne ergänzend zum Wohnbau auch Projekte im touristischen Bereich verwirklichen. Derzeit realisieren wir eine Appartementanlage in Brixen im Thale, in welcher einzelne Einheiten gekauft werden können. Dies stellt eine schöne Ergänzung zu einem bestehenden Immobilienportfolio dar. Die Anlegerinnen und Anleger kommen auf eine Rendite von ca. 4,5 Prozent. Wir möchten ausdrücklich betonen, dass es sich hier um keine Umgehung der Freizeitwohnsitzregelung handelt. Wir wollen ja auch weiterhin gut mit den Gemeinden zusammenarbeiten.

Derzeit ist Carisma nur in Tirol tätig, ist eine Expansion in die Nachbarregionen denkbar?

Kugler: Das ist im Moment nicht unser Kernfokus. Durch die gestiegene Bekanntheit von Carisma werden uns jedoch mittlerweile auch Projekte außerhalb Tirols angeboten. Für die Zukunft kann ich mir schon vorstellen, ein größeres Projekt auch außerhalb unseres Kernmarktes zu realisieren, aber nur mit einem lokalen Partner.

Michael Kugler lehrt an verschiedenen Bildungseinrichtungen.

Steckbrief

Michael Kugler war 17 Jahre bei der Hypo Tirol Bank beschäftigt. Er studierte Immobilienwirtschaft an der FH Kufstein. Vor 8 Jahren gründete er Carisma Immobilien. Kugler ist Sachverständiger für Immobilienbewertung und lehrt an verschiedenen Bildungseinrichtungen. Mit Prochecked erstellt er seit 2006 den jährlichen Immobilienmarktbericht Innsbruck.

Carisma

Carisma Immobilien beschäftigt 11 Mitarbeiter. Derzeit sind 12 Projekte mit 271 Einheiten in Umsetzung. Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 82 Mio. Euro. Das Eigenkapital von Carisma beträgt 2018 rund 5,5 Millionen Euro.