

Eigentum vom Profi

Bislang erschien die Immobilienbranche krisensicher. Das ändert sich gerade. Welchen Herausforderungen sieht die Branche gegenüber und warum sie heute wichtiger denn je ist, erklärt Michael Kugler, Berufsgruppensprecher der Sparte Bauträger, im Interview.



ZUR PERSON

Michael Kugler ist Berufsgruppensprecher der Sparte Bauträger der Wirtschaftskammer Tirol und leitet mit Carisma Immobilien sein eigenes Unternehmen.

Herr Kugler, sind Bauträger aktuell eine gefragte Branche?
MICHAEL KUGLER: Was Immobilien betrifft, sind wir multifunktional, gewissermaßen die Alleskönner. Wir wickeln von der Planung über die Genehmigung bis hin zum Bau und Verkauf alles ab. Für KäuferInnen bedeutet das, dass sie eine schlüsselfertige Immobilie erhalten. Termin, Kosten und Gewährleistungsrisiken werden vom Bauträger übernommen. Aktuell ist die Situation bei uns ein wenig angespannt, aber es gibt derzeit keinen Sektor, in dem das nicht der Fall ist.

Also macht auch Ihnen die aktuelle Kaufpreis-, Zins- und Inflationsentwicklung zu schaffen? Bisher war die Kaufpreisentwicklung nicht so dramatisch, wie sie dargestellt wird. 2008 betrug der Durchschnittspreis für eine neue Wohnung in Innsbruck 2.785 Euro pro Quadratmeter und der 3-Monats-Euribor, also der Referenzzinssatz zur Finanzierung, lag über 5 Prozent. 2021 stand der Durchschnittspreis für eine Wohnung im Neubau bei 6.508 Euro

„Solange es uns nicht gestattet wird, mehr Wohnraum zu schaffen, wird der Druck am Wohnungsmarkt weiterhin steigen.“

MICHAEL KUGLER, BERUFSGRUPPENSPRECHER
DER SPARTE BAUTRÄGER, WK TIROL

pro Quadratmeter. Inflationbereinigt ergibt das eine Rate von grob 900 Euro monatlich für eine 50-Quadratmeter-Wohnung – damals, wie heute. Die jetzige Zinswende wird daher definitiv zu einer Herausforderung. Wir rechnen mit einem Rückgang der Nachfrage.

Was die Inflation betrifft, sind wir bei Vorsorgewohnungen auf der Gewinnerseite. Die Teuerung macht Wohnungen zu einer interessanten Investition. Denn während der Kredit gleich bleibt, können Mieten an den Verbraucherpreis angepasst werden. Das Ganze hat jedoch eine Grenze: Wenn die Inflation wie aktuell explodiert und die Miete die Marktmiete übersteigt, werden MieterInnen kündigen.

Dazu kommt noch die Neuregelung der Vergabekriterien für Wohnkredite. Verschärft das die Lage? Die Finanzmarktaufsicht schreibt seit August vor, dass Wohnkredite nur vergeben werden dürfen, wenn bereits 20 Prozent des Kaufpreises inklusive Nebenkosten als Eigenkapital vorliegen. Zudem darf die monatliche Kreditrate 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Das ist besonders für junge Menschen, die sich eigentlich Eigentum aufbauen, Familien gründen und mehr wollen, schade. Das durchkreuzt so manche längerfristigen Pläne.

Hinzu kommt, dass die Neuregelung nur zur Folge hat, dass sich der Druck vom Eigentums- auf den Mietmarkt verschiebt. Die generelle Problematik löst sie also nicht – im Gegenteil. Deswegen ist es dringend nötig, diese

Regelung wieder aufzuheben oder dass ihr das Land mit einem Eigenmitteler-satzdarlehen entgegenwirkt.

Soll diese Maßnahme nicht vor allem Blasenbildung vorbeugen und InvestorInnenkäufen einen Riegel verschieben?

Das mag sein. Aber zu diesem Zweck ist nicht nur die Regelung ungeeignet, das ist meines Erachtens auch nicht notwendig. Eine IMAD-Studie aus dem Jahr 2021 belegt, dass 65 Prozent aller Wohnungen für die Eigennutzung gekauft werden, 28 weitere Prozent zu Anlagezwecken von Privatpersonen. Gerade einmal 7 Prozent der Käufe entfallen auf InvestorInnen-GmbHs.

Welche Lösung wäre denn zielführender? Ich sehe die Politik in der Pflicht. Abgesehen von der Wohnkreditvergabe-regelung muss vor allem die Blockadepolitik der Tiroler Gemeinden ein Ende finden. Solange es uns nicht gestattet wird, mehr Wohnraum zu schaffen, wird der Druck am Wohnungsmarkt weiterhin steigen. Hinzu kommt, dass 90 Prozent der am KäuferInnenmarkt verfügbaren Wohnungen von gewerblichen Bauträgern realisiert werden. Sie sind neben dem Tourismus einer der größten Wirtschaftsmotoren im Land und schaffen Tausende Arbeitsplätze. Bauvorhaben derartig zu blockieren, wie es derzeit Usus ist, verhindert also nicht nur den Erwerb von Eigentum, sondern bremst künstlich Wachstum, der für Arbeitsplätze und Wohlstand sorgen könnte. ➔

Herzlichen Dank für das Gespräch.



Fünf Gründe, um beim Bauträger zu kaufen:

1. Immobilien werden **schlüsselfertig** übergeben.
2. Der Bauträger steht als **Ansprechpartner** für **Gewährleistungen** zur Verfügung.
3. **Insolvenzzrisiken** ausführender Firmen **liegen beim Bauträger** und nicht bei den KäuferInnen.
4. Auch das **Preissteigerungsrisiko trägt der Bauträger** – egal ob bei Inflation, Energiekrise, Materialknappheit oder mehr.
5. **KäuferInnen** genießen umfänglichen **Schutz** durch das **Bauträgervertragsgesetz**. Das inkludiert treuhändische Abwicklung, Zahlung nach Baufortschritt und grundbücherliches Sicherungsmodell.