

Heiß diskutiert

IMMOBILIENTALK. Wie hoch das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnungen in Tirol wirklich ist und wie sich die Wohnsituation entschärfen lässt, verrät Michael Kugler, Inhaber und Geschäftsführer von Carisma Immobilien. *Von Manuela Fritz*

Weekend: *Wie sieht die Situation für die gewerblichen Bauträger aktuell aus?*

Michael Kugler: Die erfreuliche Nachricht vorweg: In Tirol erfolgt 90 % des Neubaus von Eigentumswohnungen sowie 61 % aller Neubauwohnungen (auch für Mietzwecke) durch die gewerblichen Bauträger. Und entgegen häufiger Meldungen, sind 92 % der Wohnungsbesitzer in Tirol Österreicher. Die Mehrheit der Eigentumswohnungen liegt also nicht in Investorenhand, das lässt sich aus den Grundbüchern klar herauslesen.

weekend: *Und die wenig erfreuliche Nachricht?*

Michael Kugler: Es herrscht ein massives Ungleichgewicht zwischen Bedarf und Neubau. Zwar hört man immer wieder, dass es einen Überschuss an Bauleistung gäbe, das stimmt aber nicht. Defacto besteht in Tirol ein Defizit von rund 1.500 Woh-

„Eine Eigentumswohnung ist der beste Schutz vor Altersarmut. Die Politik muss daher die Weichen stellen, Eigentumserwerb zu ermöglichen!“

Michael Kugler, Inhaber & GF Carisma Immobilien

nungen. Der Grund sind fehlerhafte Berechnungen der Statistik. Bspw. werden die Veränderung von Haushaltsgrößen, der steigende Bedarf an Zweitwohnsitzen z.B. für Tourismuspersonal oder stei-

gende Studentenzahlen nicht mitberechnet. Flüchtlinge, die z.B. aus der Ukraine zu uns kommen, sind hier noch gar nicht berücksichtigt. Aufgrund des steigenden Bedarfs in Kombination mit Zinssteigerung und der neuen Bankenaufgaben werden auch die Mieten immer höher. Und nicht zuletzt sind Eigentumswohnungen der beste Schutz vor Altersarmut – die Auswirkungen des Wohnraumdefizits sind also weitreichend.

weekend: *Wie kann dem entgegengesteuert werden?*

Michael Kugler: Es muss in Tirol endlich eine aktive Wohnbaupolitik gemacht werden. So soll z.B. die

Blockadepolitik der Gemeinden ein Ende haben, gleichzeitig muss die Politik Gemeinden beim Infrastrukturthema unterstützen. Vor allem muss das Baulandmobilisierungsgesetz auf zwei Ebenen nachgeschärft werden: durch Baulandsabgaben für unbebaute Grundstücke und durch Sanktionen für Gemeinden, die Bebauung verhindern. Schließlich muss auch der Käufer entlastet werden, durch den Entfall der Grundsteuer und der Eintragungsgebühr beim Ersterwerb.

weekend: *Carisma Immobilien ist erfolgreich im 13. Jahr angelangt. Was sind Ihre aktuellen Projekte?*

Michael Kugler: Aktuell sind neue Wohnprojekte in Jenbach, Mieming, Arzl und in Innsbruck in Kranebitten und Pradl geplant. Mit RE:MIND Hotels haben wir seit einhalb Jahren auch Tourismusprojekte im Köcher – das erste Apartmenthaus hat in Brixen im Thale eröffnet. ★

CARISMA IMMOBILIEN

2010 von Michael Kugler gegründet, hat Carisma Immobilien bisher rund 420 Wohnungen in Tirol geschaffen, bis 2028 stehen aktuell Projekte mit weiteren rund 300 Wohnungen am Start. Carisma Immobilien ist als Bauträger, Makler und Investor tätig. 2021 wurden mit RE:MIND Hotels auch Tourismusprojekte in Angriff genommen.

