

PR

# „Eine Immobilie ist die sicherste Geldanlage“

„Bauen und Wohnen mit Preisbindung“ soll in Südtirol bezahlbaren Wohnraum schaffen und die hohen Wohnkosten dämpfen. Kann dieses Modell funktionieren? „Ja“, sagt Immobilienberater Karlheinz Ausserhofer. „Aber nur, wenn die Politik die nötigen Rahmenbedingungen schafft.“

**Erker: Herr Ausserhofer, Immobilien sind (zu) teuer – hören Sie solche Aussagen oft?**

**Karlheinz Ausserhofer:** Ja, regelmäßig. Wie reagieren Sie darauf?

Wir sind zwar Immobilienberater, kaufen und verkaufen aber selbst keinen Grund und Boden, sondern vermitteln zwischen Verkäufer und Käufer. Auf den Marktpreis haben wir daher keinen direkten Einfluss. Natürlich wollen viele Verkäufer ihre Immobilie so teuer wie möglich verkaufen – nicht selten verlangen sie sogar das Vielfache des realistischen Wertes. In den meisten Fällen müssen wir ihre Erwartungen erst einmal einbremsen. Zu Recht.

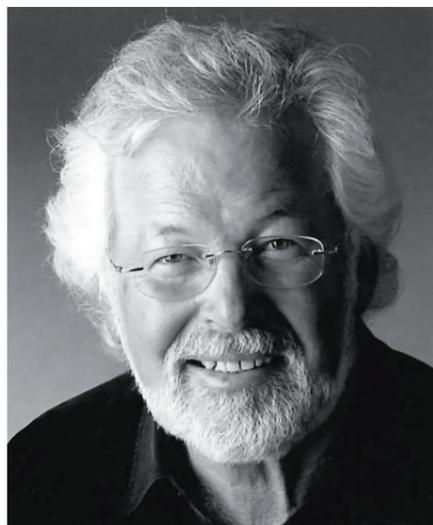
**Wer oder was entscheidet über den Preis einer Immobilie?**

Der Wert hängt von vielen Faktoren ab: Lage, Zustand, Ausstattung, Größe, Baujahr und vor allem die Marktnachfrage. Diese variiert von Gemeinde zu Gemeinde und von Ortschaft zu Ortschaft stark. Je höher die Nachfrage, desto größer ist das Käuferpotential. Teilweise sind die hohen Preise und die Wohnungsnot aber auch „hausgemacht“.

**Wie meinen Sie das?**

In Südtirol gibt es generell wenig Baugrund. Viele Gemeinden haben sich durch die Bauurbanistik und die Gesetzeslage selbst Engpässe geschaffen. Wenn nach Jahren endlich ein neues Wohnprojekt realisiert wird, steigen die Preise wegen der großen Nachfrage unverhältnismäßig stark – eben weil die Politik nicht rechtzeitig genug Bauland bereitgestellt hat. Unerklärlicherweise bremst die

Politik den Wohnungsmarkt seit jeher. War im Gewerbe- und Hotelbau so gut wie alles möglich, wurde bei privaten Bauvorhaben



Immobilienberater Karlheinz Ausserhofer: „Mehrere Anläufe für preisgebundene Projekte sind gescheitert.“

bereits eine Dachgaube oder ein Stockwerkaufbau zum Problem. Auch die Banken drücken auf die Bremse. Junge Familien bekommen trotz Ersparnissen oft kein Darlehen, weil Banken kein Risiko eingehen wollen. Auch Arbeitgeber tragen zur Wohnungsnot bei. Wir haben noch keinem Hotelier oder Unternehmer ein altes Hotel verkaufen können, um es in Personalwohnungen umzubauen. Solche Wohnungen bringen eben keine Rendite.

**Die neue Wohnreform sieht vor, dass nach Vereinbarung zwischen privaten Bauherren und Gemeinden 60 Prozent des Bauvolumens für preisgebundene Wohnungen reserviert werden - mindestens 40 Prozent für geförderten Wohnbau und 20 Prozent für Ansässige. In Gemeinden mit Wohnungsnot hat das WOBL ein Vorkaufs-**

**recht, um 30 Prozent des Wohnraums günstig an den Mittelstand zu vermieten. Welche Vorteile sehen Sie darin?** „Preis-

bindung“ klingt zunächst vielversprechend. Ein Teil der Wohnungen wird zu einem festgelegten günstigeren Preis angeboten, was insbesondere Familien und Einheimischen zugutekommt. Das schafft Planungssicherheit für Käufer und kann den Preisdruck auf dem Markt dämpfen. Damit dieses Modell auch wirklich funktioniert, müssen aber viele Faktoren zusammenspielen.

**Welche?**

In Südtirol gab es schon mehrere Anläufe für preisgebundene Projekte. Die meisten sind gescheitert, weil die Rahmenbedingungen gefehlt haben. Entscheidend ist die Frage: Was hat ein Bauherr von der Preisbindung? Wenn er Verluste befürchten muss, wird er sich nicht darauf einlassen. Bauträger müssen ein Grundstück günstig erwerben können und die Möglichkeit haben, das Gebäude zu erhöhen, um die Kosten pro Quadratmeter zu senken. Ein Bau – vom Grundaushub bis zum Dach – ist nach wie vor handarbeitsintensiv. Gute Qualität hat eben ihren Preis. Nach oben geschneit sind die Baukosten insbesondere wegen der vielpropagierten Klimahäuser, die gesetzlich vorgeschriebene und sehr hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Bauqualität erfüllen müssen sowie aufwendige Planungen, spezielle Baumaterialien und technische Anlagen erfordern. Sparpotentiale gibt es beispielsweise beim Bau mit Fertigteilen oder indem man gute Vorhänge elektrischen Rollläden vorzieht.

**Welche Nachteile können sich durch eine Preisbindung ergeben?**

Bei einer Preisvorgabe lässt sich ein Bau nicht mehr so qualitativ hochwertig und nachhaltig bauen, wie man es ohne Vorgabe tun würde. Für viele Südtiroler ist eine Immobilie eine sichere Altersvorsorge. Wenn

die Rendite durch Preisbindungen zu niedrig wird, könnten Eigentümer die Vermietung aufgeben und ihr Geld anderweitig anlegen. Das würde das Wohnangebot weiter verknappen und prekäre Situationen schaffen. Die neue Reform möchte die Bürokratie zwar vereinfachen, reicht jedoch die Verantwortung oft nach unten, an die Gemeinden weiter, die aber meistens kaum Personal dafür hat. Somit könnte genau das Gegenteil passieren. Zudem können Förderungen auch Preissteigerungen auslösen, wenn zum Beispiel Bauunternehmen oder Planer ihre Angebote an die Förderlandschaft und nicht an den tatsächlichen Bedarf anpassen. Der soziale Gedanke verkommt zur Formalität, und natürlich zahlt die öffentliche Hand mit.

**Hat das neue Modell Zukunft?**

Es hat das Potential, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ob es in der Praxis funktioniert, muss sich erst zeigen. Leider weigert

sich die Politik immer noch, mit Grundbesitzern vor Ort zu verhandeln und ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln, das die Wohnbedürfnisse der Menschen auch wirklich berücksichtigt. Wir Immobilienberater kennen den lokalen Markt seit Jahrzehnten und haben Vorschläge unterbreitet. Leider waren sie nicht erwünscht. Beispiel generationsübergreifendes Wohnen: Wenn die politischen Rahmenbedingungen neu gedacht würden, müsste auch die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Mehrfamilienhäuser durch zusätzliche Kubatur aufzuwerten – etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Errichtung von Gauben. Gerade für junge Menschen wäre das eine wichtige Chance, Wohnraum zu schaffen und somit auch soziale Netze im Haus. Ältere profitieren von der Nähe zu Jüngeren – und umgekehrt.

**Wird sich preisgebundenes Bauen auch**

**auf den freien Wohnungsmarkt auswirken?**

Das glaube ich nicht. Es kann zwar für Entlastung sorgen, indem es leistbaren Wohnraum schafft, zugleich aber auch private Investoren abschrecken und so das Angebot im freien Markt verknappen. Für viele ist der Wohnungskauf eine Entscheidung fürs Leben, die gut überlegt sein will. Am Ende waren aber die meisten Kunden zufrieden: Der Verkäufer erhielt einen fairen Preis und der Käufer war froh, endlich eine Wohnung zu besitzen. Eine Immobilie ist nach wie vor die sicherste Geldanlage – sie behält ein Leben lang ihren Wert und lässt sich jederzeit mindestens zum Kaufpreis wieder verkaufen. Würden Politik und Banken das Sparen noch stärker fördern und belohnen, wären auch mehr Südtiroler motiviert, frühzeitig für eine eigene Wohnung vorzusorgen. Dann würden sich manche Probleme von alleine lösen.

# GRAUS

BAUFIRMA • IMMOBILIEN  
IMPRESA COSTRUZIONE • IMMOBILI



## Wir bauen mit DIR! *Costruiamo con TE!*

Neubau & Sanierung Nuove costruzioni & lavori di risanamento

Wiesen | Pfitsch • Prati | Val di Vizze • Pfitscherstr. | Via Vizze 45  
**T +39 0472 628 048 • [info@graus.bz](mailto:info@graus.bz) • [www.graus.bz](http://www.graus.bz)**