

# Luxus Grundstück: Wer soll das zahlen?

**200 Prozent Preissteigerung** in zehn Jahren: Wie die Finanzkrise und auch die öffentliche Hand Baugrundstücke für Familien fast unerschwinglich gemacht haben

**E**in Einfamilienhaus in Österreich kostet im Durchschnitt rund 250.000 Euro, was im fünf-jahres-Vergleich einer Steigerung von 30 Prozent entspricht. Das Kreuz mit dem Durchschnitt ist allerdings, dass er nur einen Teil der Realität spiegelt: Gerade im Großraum Linz-Wels-Steyr ist der Traum vom Einfamilienhaus schnell ausgeträumt, vor allem, wenn man sich die Grundstückskosten

vor Augen führt. Die Kosten für Baugrund sind in den vergangenen zehn Jahren massiv gestiegen. Den ÖÖ-Nachrichten liegen Statistiken vor, die unterstreichen, dass in etlichen Gemeinden die Kosten für Baugründe um mehr als 200 Prozent in zehn Jahren gestiegen sind.

In Ansfelden betrug der Durchschnittspreis 2010 noch 90 Euro pro Quadratmeter, 2018 waren es schon 300, und in manchen Orten werden 450 bis 500 Euro verlangt – und bezahlt. Damit nähert sich Ansfelden beim Preisniveau der Luxusstadt Leonding an, wo auch 650 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden.

In Vorchdorf sind die Preise von 45 auf 145 Euro in guter Lage gestiegen. Auch in Günskirchen hat sich der Preis auf 240 Euro verdreifacht. Und derzeit sei noch kein Ende in Sicht.

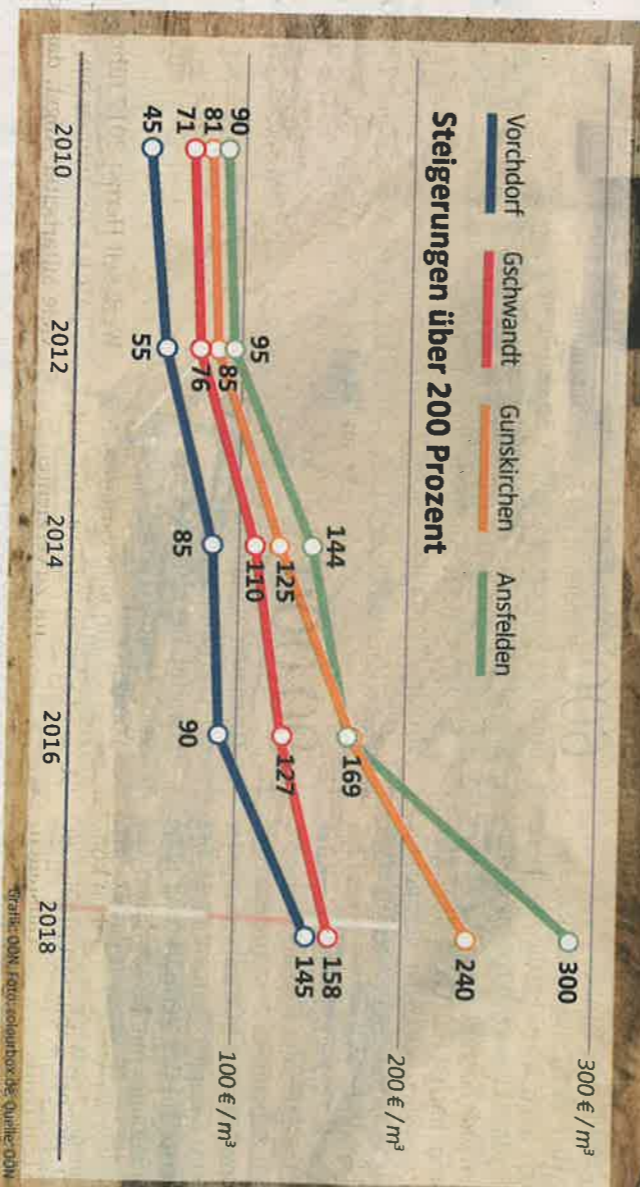
Hauptursache für die dramatischen Preissteigerungen waren die Finanzkrise und in der Folge die niedrigen Zinsen, die die Anleger in die Immobilien trieben. Aber das allein sei nicht ursächlich, sagt ein Immobilienentwickler. Auch die öffentliche Hand hat wesentlich zu den Teuerungen beigetragen.

So hat etwa die Einführung der Immobilienverkehrssteuer im Jahr 2012 einen Preisschub von mehr als 15 Prozent ausgelöst. Das lässt sich auch in der Preisstatistik gut ablesen. Die Verkäufer haben gewünscht, dass sie die neue Steuer abführen müssen, und diese auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Weil das viele machten und die Nachfrage groß war, hat dies das allgemeine Preisniveau angehoben.

Preiserhöhend wirken auch Bei-



BAUGRUND PREISENTWICKLUNG SEIT 2010



## Steigerungen über 200 Prozent

träge, die für Infrastruktur zusätzlich zu den Anschlussgebühren verrechnet werden, sowie Beiträge für öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten. Das reicht im ersten Fall von zehn bis 74 Euro je Quadratmeter und im zweiten von zehn bis 18 Euro.

### Was bleibt dem Verkäufer?

Was das bedeutet, zeigt sich am Beispiel eines Bauern in Asten. Dessen Baugrund ging um 170 Euro pro Quadratmeter an einen Käufer, nach Steuern und Abgaben bleiben ihm davon lediglich 70 Euro, also gerade einmal 41 Prozent.

Schon jetzt steuern einige Gemeinden wie etwa Freistadt oder Hagenberg die Preise über freiwillige

lge Baulandsicherungsverträge. Wer mehrere Parzellen umgewidmet haben will, soll sich dabei etwa verpflichten, einen Teil der Parzellen einheimischen zu niedrigeren Preisen anzubieten. „Wir haben damit gute Erfahrungen gemacht. Die Preise legen wir bei solchen Umwidmungen mit fest. Sie bewegen sich dabei bei 90 bis 120 Euro, während bereits bestehende Baugrundstücke um 190 Euro verkauft werden“, sagt die Freistädter Bürgermeisterin Elisabeth Paruta-Teufer. „Damit können sich auch junge Leute ein Haus leisten.“

Wirtschaftslandesrat Markus Achleitner (VP), der in der Landesregierung auch für die Raumordnung zuständig ist, will diese Baulandsicherungsverträge mit der

nächsten Raumordnungsnovelle zur Pflicht machen (mit Ausnahme bestimmter kleiner Grundstücke). „In der Umwidmungsphase hat die Gemeinde durchaus die Position, etwas mitzubestimmen. Das gilt nicht nur für Einfamilienhäuser.“

In der Novelle ist auch vorgesehen, dass ein Teil des Grundstücks für den sozialen Wohnbau gewidmet werden kann. Dann bewegt sich der Preis bei der Hälfte des ortsüblichen Preises“, sagt Achleitner im Gespräch mit den ÖÖ-Nachrichten. Er gehe außerdem davon aus, dass die hohen Preise im Ballungsraum wieder dazu führen, dass junge Leute den ländlichen Raum wiederentdecken und dort bauen.