

## Das Bauland wird überall zum Joker

**Preisanstieg.** Das Problem stark steigender Baulandpreise ist kein Salzburger Phänomen, sondern beschäftigt international die Experten. In der Schweiz etwa wird darüber derzeit kontrovers diskutiert.

BERNHARD SCHREGLMANN

ZÜRICH (SN). „Wir haben in der Schweiz derzeit eine generelle politische Diskussion zum Thema Wachstum“, sagt Thomas Hardegger, Vizepräsident der Wohnbaugenossenschaft Zürich und Nationalrat. „Die Konservativen wollen keine Zuwanderung, den Grünen ist der Landverbrauch zu groß und die Linken kritisieren das Kapital in der Schweiz, das mit seinen Firmenkadern zu viel Wohnraum braucht.“

Tatsächlich steht das Nachbarland vor der Frage, wo und wie künftig Siedlungen gebaut werden können. Über Verdichtung wird dabei ebenso nachgedacht wie über Abriss und Neubau. Das Problem: In den Städten ist kein Platz mehr und auf dem Land wolle man keinen sozialen Wohnbau. „Wir brauchen eher Wohnzonen in den Umlandgemeinden“, sagt Hardegger. Dazu kommt: Wer Bauland veräußern möchte, und das sind auch viele Gemeinden, verkauft lieber an den Meistbietenden als an gemeinnützige Genossenschaften. Damit steigen die Preise weiter ungehemmt.

### Flächen werden gehortet

Viele private Bauträger horten zudem Bauland, die Gemeinden können sie aber nicht zur Verbauung zwingen. Auch dadurch steigen die Preise. In den Vororten von Zürich sind Quadratmeterpreise zwischen 1000 und 2000 Franken (830 bis 1670 Euro) keine Seltenheit mehr. Zum Vergleich: Der Quadratmeter Grünland kostet dort gerade einmal sechs Franken.

Das schlägt auch auf die Wohnungsmieten durch. Eine geförderte Vier-Zimmer-Wohnung kostet im Großraum Zürich rund 1200 Franken Miete pro Monat, auf dem freien Markt sind es 3000 Franken. Dabei darf man allerdings nicht vergessen, dass das Preis- und Lohnniveau generell in der Schweiz viel höher ist. So beträgt das durchschnittliche Haushaltseinkommen in der Region Zürich 6000 Franken monatlich. Allerdings: Das Genossenschaftswesen im Bereich Wohnbau ist in der Schweiz zwar vorhanden, aber in der Größenordnung nicht mit Österreich vergleichbar. So gibt es im Nachbarland gerade einmal 165.000 Genossenschaftswohnungen, das sind 8,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. In Österreich verwalten die Gemeinnützigen hingegen 554.000 Miet- und 250.000 Eigentumswohnungen.

Das Problem des Baugrunds ist also auch bei den Nachbarn aktuell. Vor allem weil es aufgrund des Föderalismus 26 verschiedene Kantons-Raumplanungen gibt. „Es fehlt



Wohnen in der Schweiz ist teuer, vor allem die Preise für Baugrund schnellen in die Höhe.  
Bild: SNS/SCHREGLMANN

ein Bundesgesetz, dadurch ist eine Zwangsmobilisierung kaum möglich“, sagt Ueli Keller, Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Schweiz. Es gebe derzeit einige Volksinitiativen, etwa dass es durch eine Verfassungsänderung in den Gemeinden nicht mehr als 20 Prozent Zweitwohnsitze geben soll, oder dass gutes Ackerland nicht in Bauland umgewidmet werden darf.

### Ungleicher Flächenbedarf

Keller: „In der derzeitigen Diskussion gibt es auch die Initiative, dass in der gesamten Schweiz in den nächsten 20 Jahren generell kein Land mehr umgewidmet werden darf.“ Das sei ein Schreckensszenario, weil es in dann in den Städten dringenden Flä-

chenbedarf gebe und gleichzeitig in anderen Landesteilen Land zur Verfügung stünde, das aber niemand benötigt. „Wir haben in der Baulandfrage auch kein Patentrezept“, räumt der Experte ein. Diskutiert wird, wie teils auch in Salzburg, eine Umwidmungsabgabe für die Gemeinden, die damit Wohnbau fördern. Auch ein Kaufrecht der Gemeinden bei Umwidmungen steht im Raum, ebenso eine Bevorzugung der Gemeinden, dichter bauen zu können.

Keller: „Es braucht eine aktive Bodenpolitik.“ Zusätzlich sollten eine Land- und Baurechtsabgabe an die Gemeinden gehen, die damit wiederum die gemeinnützigen Genossenschaften unterstützen. Auch die Gründung und Unterstützung von gemeindeeigenen Bauträgern sei anzudenken. So gibt es schon eine eigene Stiftung der Stadt Zürich. Vor allem aber gehe es aber um die Bebauung von schon gewidmeten Bauland.

### Politik ist gefordert

Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) kennt die Problematik: „Günsti-

ges Wohnen beginnt bei günstigem Baugrund.“ Auch er wisse kein Patentrezept in der Frage des günstigen Baulands, aber „die Politik könnte tatsächlich etwas mehr tun“.

### Fehlende Durchmischung

Die hohen Immobilienpreise, auch im Gefolge der Bodenproblematik, hat in der Schweiz schon zu skurrilen Auswirkungen geführt. „An der Goldküste, als dem Südufer des Zürich-Sees, fehlen inzwischen die Familien, weil sich selbst Wohlhabende das nicht mehr leisten können“, kritisiert Hardegger. „Jetzt wird mit verschiedenen Maßnahmen versucht, wieder eine vernünftige Durchmischung herzustellen.“

Es gibt eine Initiative, 20 Jahre lang überhaupt kein Bauland mehr zu widmen.

Ueli Keller, Genossenschafts-Vorstand

Quadratmeterpreise zwischen 1000 und 2000 Franken sind keine Seltenheit mehr.

Thomas Hardegger, Nationalrat