

## Bauland als Wertanlage verteuert Wohnen

JUTTA BERGER

19 POSTINGS

20. März 2016, 14:00

**Beim Immobilien-Forum West überlegten Experten, wie Wohnen günstiger werden könnte. Die große Idee war nicht dabei**



foto: weingartner

Schilder wie dieses haben in Vorarlberg Seltenheitswert. Bauland ist rar und teuer. Grund dafür ist, dass gewidmetes Bauland gehortet wird. Sanktionen sind von der Politik nicht gewünscht.

Allein im Rheintal, wo nach Wien das größte Bevölkerungswachstum verzeichnet wird, würden in den nächsten 20 Jahren 33.000 neue Wohnungen benötigt, rechnete Christoph Schremmer vom Österreichischen Institut für Raumplanung beim Immobilien-Forum West vor.

Doch Wohnraum ist in Vorarlberg knapp und teuer. Ein wesentlicher Grund dafür sind die hohen Grundstückspreise. Denn statt Bauland auf den Markt zu bringen, wird es als Wertanlage gehortet. Nur das Burgenland hat mehr unbebautes, aber gewidmetes Bauland als Vorarlberg. 38 Prozent der Bauflächen im östlichsten Bundesland sind unbebaut, in Vorarlberg sind es 34 Prozent.

### Gegen Abgaben auf ungenutztes Bauland

Preisgünstigeres Wohnen war Thema des Expertenforums. Einig war man sich im Applaus für die neue Bautechnikverordnung, die ab Herbst des Jahres gültig sein wird und eine Abmilderung kostenintensiver Bauvorschriften bringen wird.

Wenig Zustimmung gab es hingegen für Vorschläge, Abgaben auf ungenutztes Bauland einzuheben und die Hortung von Bauland zu sanktionieren. Obwohl die Zusammenhänge zwischen Baulandhortung und Wohnungsknappheit längst bekannt sind, werden Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung nur zaghaft in Angriff genommen.

### Sanfter Druck gegen Hortung

Während Oberösterreich neue Instrumente der Raumplanung wie Vertragsraumplanung und Widmungsbefristung einführt, die Steiermark, Salzburg und Tirol regionale Raumplanung forcieren, ist man in Vorarlberg noch zögerlich. Arthur Kanonier, Raumplanungsexperte der Technischen Universität Wien, vermutet Ideologie hinter der Planungshemmung: "Das Grundrecht auf Eigentum hat in Vorarlberg extrem hohen Stellenwert. Man ist ausschließlich auf Konsens und Kooperation aus. Druck oder Zwangsmaßnahmen sind in der Planungskultur nicht vorgesehen."

Kanonier spricht sich für sanften Druck aus. So könnte man durch Umliegungen Mobilisierung erreichen, durch befristete Widmungen und durch Abgaben. Auch das Bodenbeschaffungsgesetz, das den Bau günstiger Wohnungen ermöglichen soll, müsste man sich genauer auf seine Mobilisierungswirkung hin anschauen. Kanonier: "Bisher ist dieses Bundesgesetz ja totes Recht."

## Gegen befristete Neuwidmungen

Für Abgaben und Sanktionen hat Wirtschaftslandesrat Karlheinz Rüdissler (VP) kein Gehör: "Abgaben würden die Preise nur weiter erhöhen." Rüdissler spricht sich für befristete Neuwidmungen aus und will das Bodenmanagement der Gemeinden forcieren.

Kanonier schlägt dazu einen Bodenfonds zur Unterstützung der Gemeinden vor. Gemeinden wären dadurch schneller handlungsfähig: "Manchmal verkauft jemand lieber an die Gemeinde als an einen Bauträger. Gemeinden können aber oft nicht kurzfristig reagieren, da wäre ein Fonds ein gutes Instrument."

Wirklich aus dem Kostendilemma werden auch raumplanerische Maßnahmen nicht führen, sagt Arthur Kanonier. Relevante Kostensenkungen sind aus seiner Sicht mittelfristig nicht zu erwarten. (jub, 20.3.2016)

### Zum Thema

Günstiges Bauen mit Holz und Beton



Immobilien, die zu ihnen passen, finden Sie auf [derStandard.at/Immobilien](http://derStandard.at/Immobilien).

---

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2016

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.  
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

---

. . . . .