

## **Universitäts- und Landesbibliothek Tirol**

### **Beiträge zum Wohnungswesen, Bau- und Grundstücksmarkt der Stadt Innsbruck in der Nachkriegszeit**

**Nissl, Friederike**

**1934**

III. Gestaltung des Grundstücksmarktes

### III. Gestaltung des Grundstücksmarktes.

#### a) Preisgestaltung im Laufe der Jahre.

Der Grundstücksmarkt setzt sich aus dem Handel mit unbebauten und bebauten Grundstücken zusammen.

An der Veränderung im Grund- und Realitätenbesitz nehmen auch noch Erbschaft, freihändiger und exekutiver Verkauf, Tausch und Enteignung teil.

#### 1.) Die Bodenpreisgestaltung bei bebauten Grundstücken.

Was die Preisgestaltung bei bebauten Grundstücken anbelangt, so ist es nur möglich den Wert des Bodens annähernd festzustellen. Man geht dabei folgendermassen vor, dass man entweder unbebaute Grundstücke zum Vergleich heranzieht oder auf Grund von exekutiven Schätzungen Bodennäherungswerte feststellt.

Man könnte auch noch den Anteil des Bodens am Gesamtwerte einer Realität feststellen, indem man die Herstellungskosten des darauf erstellten Gebäudes errechnet. Allerdings würde dies auch nur annähernde Werte ergeben. Bei der Berechnung der Herstellungskosten eines Gebäudes, die sich in erster Linie aus Bodenaufwand und Baukosten zusammensetzen, wären bei preissteigender Tendenz neben den eben genannten Kostenfaktoren auch noch Arbeitslohnsteigerung, Mietensteigerung, Materialkostensteigerung, Abnutzung usw. gebührend zu berücksichtigen.

Die folgende, für die Innsbrucker Verhältnisse zusammengestellte Tabelle ermöglicht eine Uebersicht über die einzelnen Wertzonen auf Grund exekutiver Schätzungen.

Zu bemerken ist hiebei, dass bei dieser Tabelle eine verhältnismässig grobe Einteilung vorgenommen werden musste, da der Wert von Grundstücken in den einzelnen Zonen sich nicht unbedingt gegen andere abgrenzen lässt.

Die Uebersicht zeigt die heutigen Grundwerte nach Zonen gestaffelt. Der Verfasser ging dabei aus von den in den letzten Jahren getätigten Verkäufen und exekutiven Schätzungen.

T a b e l l e VI.

Zone	Reichweite	geschätzter Grundwert in Schilling per m2
I.	Maria Theresienstr. bis Meranerstrasse	250 bis 500
II.	Burggraben rechts, Meranerstr. bis Boznerplatz, Eckhäuser Herzog Friedrichstrasse-Markt- und Burggraben.	200 bis 250
III.	Maria Theresienstrasse bis Maximilianstr. Museumstr. bis Erlerstr., Anichstr. bis Fallmerayerstrasse.	150 bis 200
IV.	Innere Altstadt, Erlerstr., Gilmstr., Universitätsstr. bis Jesuitenkloster, Salurnerstr., Adamgasse von Boznerplatz bis Salurnerstr., Fuggergasse, Welserg., Maximilianstr. bis Glasmalereistrasse	100 bis 150
V.	Alle übrigen Strassen von Alt-Innsbruck mit Ausnahme der hinter dem Bahndamm und hinter dem Inn gelegenen Leopoldstr. bis Schulstr., Andreashoferstr. bis Schöpfstr., Maximilianstr. bis Andreashoferstr.	80 bis 100
VI.	Alle verbauten Gründe im Saggen, die Gründe in Dreiheiligen, Mariahilf, Innstrasse, Höttingergasse, Innrain.	60 bis 80
VII.	Die unverbauten Gründe in Wilten, im Saggen, die Gründe an der Defreggerstr., Pradlerstr., Leipzigerpl., Völserstr.	40 bis 60
VIII.	Die Gründe an der Roseggerstr., Pradlerstr. bis Gamissonsspital, Anthonstr., Gumpstr. Pembaurstr., Reichenauerstr., Kravoglstr.	20 bis 40
IX.	Alle baureifen Gründe in Pradl	10 bis 20
X.	Alle nicht baureifen Gründe in Pradl	4 bis 10

2.) Die Bodenpreisgestaltung bei unbebauten Grundstücken.

Bei unbebauten Grundstücken hat die Bodenspekulation in Innsbruck lange nicht die Rolle gespielt wie es in anderen Städten der Fall war.

So führt z.B. A. Damaschke in seinem Werke: "Aufgaben der Gemeindepolitik" Berlins Bodenpreise als Muster einer spekulativen Preisaufreibung an\*).

\*) a.a.O., Seite 6.

Die Bodenspekulation in Innsbruck war sowohl für die Vorkriegszeit als auch für die Nachkriegsjahre vollkommen bedeutungslos. Es haben sich lediglich einige wenige Grundstücksmakler und Bauunternehmer damit abgegeben, doch sind naturgemäss Aufzeichnungen über diese Tatsache nicht vorhanden.

Der Durchschnittspreis hat vor dem Kriege bei unbebauten Gründen nur wenig geschwankt, da schon im Jahre 1880 ein grosser Bëbauungsplan für Innsbruck erstellt wurde und damit auch schon die Grundlage für deren Bewertung geschaffen wurde.

Die Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre beeinflussten die Preisgestaltung am Grundstücksmarkt nur im ganz geringen Masse, erst die Inflationsjahre hatten eine wesentliche Aenderung der Grundstückspreise im Gefolge.

Der Wert eines Grundstückes stieg zu dieser Zeit ziemlich bedeutend. Der Grund dazu ist, abgesehen von dem Währungsverfall, vorzugsweise darin zu suchen, dass freies Kapital zu dieser Zeit ausschliesslich in den Bodenwerten eine gesicherte Anlage fand.

Erst mit der Stabilisierung bildeten sich auf dem Grundstücksmarkt im grossen und ganzen genommen wieder feste Preise.

Sie hatten allerdings sinkende Tendenz, da einesteils die abflauende Konjunktur bei den Landwirten, andererseits die Bestimmungen über den Mieterschutz und zum Dritten der vermehrte Geldbedarf der Industrie zu Investitionszwecken das Kapital vom Grundstücksmarkt ablenkte und anderen Erwerbzweigen zuführte.

In neuester Zeit jedoch, beginnend mit den Jahren 1929, 1930 und zu Anfang des Jahres 1931 kann man ein je aufstrebendes Steigen der Grundstückspreise feststellen. Die Ursache dieses Anziehens der Bodenpreise liegt in dem Inkrafttreten der Wohnbauförderungsverordnung vom 16.7.1929 .

Gegen Ende 1931 und vor allen Dingen in den Jahren 1932/33 hatten die Preise schon wieder fallende Tendenz, da man Ende 1931 schon die Gewissheit erlangte, dass in den kommenden Jahren keine Bundeszuschüsse zu den Wohnbauten zu bekommen wären.

Heute ist das Preisniveau am Grundstücksmarkt bis auf den Stand vor 1929 zurückgegangen, insofern nicht eine Baureifmachung in den Jahren 1930 bis 1931 vorgenommen worden war.

Verkaufsbeispiele von Bauland im Stadtzentrum können leider nicht angeführt werden, da das Zentrum heute fast vollständig bebaut ist. Es wurden zwar Neubauten ausgeführt, z.B. das neue Sparkassengebäude in der Maria Theresienstrasse, denen aber gewöhnlich Hausankäufe zwecks Abbruch vorausgingen, so dass der eigentliche Bodenwert genau unmöglich festzustellen war.

Ein Bodenankauf, den die Brau-A.G. für das Haus Maria Theresienstrasse Nr.12 (Gasthaus Breinössl) im Jahre 1930 über ein Areal von 127 m<sup>2</sup> tätigte, wäre herauszugreifen\*).

\*) Erhoben beim Grundbuchamt.

Es wurden in diesem Falle für die gesamten 127 m<sup>2</sup> 40.000 Schilling d.s. rund 315 Schilling auf den Quadratmeter bezahlt. Es dürfte dies ein Ausnahmefall sein, denn es ist wohl kaum anzunehmen, dass in der Regel in dieser Zone für ein verhältnismässig schlechtgelegenes Grundstück - es handelte sich bei den Kauf um einen Hofraum, der von der Brau-A.G. zwecks Erweiterung und Umbau ihrer Räumlichkeiten benötigt wurde - derartige Preise erzielt werden.

#### b) Die Einflüsse auf die Preisgestaltung.

Die hauptsächlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung bei unbebauten Grundstücken lassen sich dahin zusammenfassen:

1. Angebot und Nachfrage,
2. Lage,
3. Beschränkungen durch Bauordnungen oder Statuten,
4. Baureife.

#### Ad 1. Angebot und Nachfrage

Wie bei jeder anderen Warengattung treten auch beim Boden Angebot und Nachfrage als Preisbestimmungsfaktoren in den Vordergrund.

Wenn einerseits Geld knapp wird und sich der einzelne Grundbesitzer durch Verkauf von Teilen seines Besitztums Barmittel zu verschaffen sucht oder andererseits die Baukonjunktur abflaut, tritt ein grösseres Angebot an Grundstücken auf den Markt, das seinerseits wieder auf den Preis drückt. Zu berücksichtigen ist dabei natürlich der Umfang des Angebotes und die Dringlichkeit des Bedarfes an Barmitteln, die dem Grundstücksbesitzer nicht gestattet ein Ansteigen der Konjunktur am Grundstücksmarkt abzuwarten.

Nicht zu übersehen ist dabei der Umstand, dass Grund und Boden nicht wie andere Waren beliebig vermehrbar sind und deshalb auch in gewisser Hinsicht eine monopolartige Stellung einnehmen können, die vom Besitzer manchmal ausgenützt wird und Uberteuerung und eine Behinderung solider Bautätigkeit mit sich bringt. Ganz beliebig kann der Grundbesitzer die Preise jedoch nicht diktieren, da er immer in Rechnung stellen muss, dass seine Preise vom Bauplätze nur bis zu einer gewissen Höhe akzeptiert werden können, da letztlich der Preis des städtischen Bodens im Hinblick auf seine zukünftige Bebauung festgesetzt wird.

Was die Nachfrage anbetrifft, kann man folgendes feststellen:

Steigt die Baukonjunktur und der Wohnungsbedarf und treten andererseits viele und zahlkräftige Käufer oder Baulustige auf, so wird der Preis der Grundstücke am Markt eine steigende Tendenz annehmen.

Im Detail stehen die Einflüsse auf die Preisgestaltung am Grundstücksmarkt im engen Zusammenhang mit den im vorigen Kapitel geschilderten Einflüssen auf den Baumarkt.

## Ad 2. die Lage.

Nach Angebot und Nachfrage ist es vor allen Dingen die Lage eines Grundstückes, die die Preisgestaltung bestimmend beeinflusst.

So sagt Pesl z.B. darüber folgendes: " Es unterliegt keinem Zweifel, dass die Eigentümer von Grundstücken (Häusern) in den Mittelpunkt der Stadt, der sogenannten City und in den Hauptverkehrsstrassen eine Sonderstellung einnehmen, allen anderen Hauseigentümern gegenüber. Doch selten kann der Hauseigentümer der besten Lage willkürliche Preise für die im Haus befindlichen Läden, Geschäftsräume etc. fordern, sondern massgebend ist das Angebot und die Nachfrage. Das Angebot ist verhältnismässig gering, die Nachfrage sehr gross"\*) .

Für die Gunst der Lage, die den Mietpreis wie erwähnt stark beeinflusst, sind die verschiedenartigsten Momente massgebend.

Bei Geschäftshäusern spielt die leichte Erreichbarkeit für Kunden und Personal eine grosse Rolle; bei Privathäusern die bequeme, Zeit, Geld und Nerven sparende Verbindung mit dem Arbeitsbüro des Hausherrn oder den Schulen der Kinder. In besonders bevorzugter Lage erhält der Hauseigentümer eine höhere Miete als der Eigentümer eines Wohnhauses, das in einer weniger gesuchten Gegend liegt, vorausgesetzt, dass die Ausstattung der Wohnungen die gleiche ist\*\*).

Auch sanitäre Vorteile, wie gute Luft, Sonnenseite, Ruhe oder soziale Vorzüge, Tatsachen, wie sie hauptsächlich in Villenvierteln z.B. in Innsbruck in dem Stadtteil Saggen, gegeben sind, sind bestimmend für die Höhe des Mietpreises. Dadurch, dass im Zentrum Innsbrucks noch der grösste Teil aller Wohn- und Geschäftsräume unter Mieterschutz stehen, kommt den genannten Faktoren Angebot und Nachfrage und Gunst der Lage bei der Gestaltung der Mietpreise naturgemäss nicht die Bedeutung zu, als es bei freier Wohnungswirtschaft der Fall wäre.

\*) Pesl, a.a.O., S.105.

\*\*\*) Pesl, a.a.O., S.112.

Trotzdem sind die Mieten im Zentrum bedeutend höher als in entfernteren, schlechteren Gegenden. Somit sind auch die Gründe im Geschäftszentrum höher zu bewerten, wie das aus der Grundwerttabelle<sup>\*)</sup> deutlich zu ersehen ist.

Im allgemeinen ist noch zu sagen, dass Eckgrundstücke teurer zu bewerten sind als Mittelgrundstücke, weil sie in der Regel bedeutend günstiger zu verbauen sind und daher einen höheren Ertrag abwerfen. Erstens enthalten sie in den häufigsten Fällen schönere Wohnungen, die meist Vormittags- und Nachmittags-sonne haben, mit freier Aussicht etc. und können deshalb höher vermietet werden. Zweitens besteht bei Eckhäusern die Möglichkeit grössere und komfortabel eingerichtete Geschäftsläden einzubauen, für die man, da sie an Brennpunkten des Verkehrs liegen, ein höheres Erträgnis an Mieta erzielen kann.

### 3.) Die Beschränkungen.

Auch die Beschränkung der freien Gestaltung des Privatgrundeigentums durch die Bauordnung übt auf die Preisentwicklung am Grundstücksmarkt einen wesentlichen Einfluss aus.

Fast jede Gemeinde hat sich heute, um den städtebaulichen Erfordernissen gerecht zu werden, ein Eingriffsrecht in die Verwendung privaten Grundeigentums vorbehalten. Es geschieht dies vor allen Dingen durch Vorschriften, die die Bebauung von Grund und Boden betreffen<sup>\*\*</sup>).

Eine Beschränkung des Grundeigentums kann zum Beispiel insoferne eintreten, dass an Strassen, welche noch nicht nach der baupolizeilichen Bestimmung des Ortes für den öffentlichen Verkehr hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Strassen hin einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

Die Beschränkungen richten sich vor allen Dingen gegen das sogenannte "wilde Bauen".

Die Bauordnung Innsbrucks<sup>\*\*\*</sup>) legt der Bebauung Beschränkungen nach drei Richtungen hin auf:

1. durch Einteilung in Rayons,
2. nach offener und geschlossener Bauweise,
3. nach der Zahl der Stockwerke.

Für rein industrielle oder grössere gewerbliche Betriebe sind durch den Bebauungsplan gewisse Rayons vorgesehen. Diese liegen in der Gegend des städtischen Schlachthofes gegen den Flughafen zu.

<sup>\*)</sup> Angeführt auf S. 34.

<sup>\*\*</sup>) Pohle, a. a. O., S. 102.

<sup>\*\*\*</sup>) vom 30. 3. 1896.

Ebenso kennt der Plan Rayons für die nur offene, die sogenannte Siedlungsbauweise, und solche, für die eine geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

In den Industrierayons sind nur Werkwohnungen erlaubt, in den Rayons mit offener Bauweise nur Wohnungen mit höchstens Erdgeschoss, I. Stock und ausgebautem Dachstock, in den Blocks mit geschlossener Bauweise nur Häuser mit zwei, drei und vier Etagen über dem Erdgeschoss.

Durch die Bauordnungsvorschriften ist natürlich die Ausnützung des Baugrundes eine ganz verschiedene und demnach auch dessen Wert dementsprechend abgestuft.

Ein Grundstück, das in geschlossener Bauweise (Häuserblock) gebaut werden kann, steht naturgemäss höher im Werte als eines, für das nur offene Bauweise vorgesehen ist. Es kann in diesem Falle mit Sicherheit damit gerechnet werden, dass das erstere in Zukunft einen höheren Mietertrag abwirft und somit eine bessere Kapitalisierung gewährleistet als das jeweilige Grundstück bieten kann, auf dem nur ein einstöckiges Gebäude errichtet werden darf mit dementsprechend weniger Wohnungen.

Etwas vorhandene Durchgangs- und Durchleitungsservituten üben bei der Bewertung eines Grundstückes zumeist nur einen untergeordneten Einfluss aus. Bei Grundstücken, die noch gar keine oder nur eine teilweise Baureife besitzen, erhöht sogar die Nähe oder der Durchgang von Wasser- und Lichtleitungen den Wert des Grundes.

#### Ad 4.) Die Baureife.

Als letzter hier zu behandelnder einflussnehmender Faktor wäre schliesslich noch die teilweise oder vollkommene Baureife eines Grundstückes anzuführen. Die vollkommene Baureife, d.h. ein Vorhandensein von Zufahrtsstrassen, Anschluss an das Kanalisationsnetz, an die Licht- und Gasleitung erhöht den Wert eines Grundstückes im höchsten Masse. Auch die Möglichkeit mit geringem Aufwand einen Anschluss an Kanalisation, Licht- und Gasleitung usw. zu erhalten, übt bereits eine erhebliche preissteigernde Wirkung aus.

So kostet beispielsweise in Pradl ein Quadratmeter Baugrund in offener Bauweise ohne Baureife 6 Schilling, der vollkommen baureife dagegen 14 Schilling. Als einschlägige Bestimmung wäre hier die Bauordnung für Innsbruck zu erwähnen, in der u.a. folgendes vorgesehen ist\*).

Bei Parzellierungen von Kulturgrundstücken zu Bauplätzen, müssen die Flächen für Strassen und Plätze unentgeltlich an die Stadt abgetreten werden, ebenso müssen der Stadt die Kosten der Baureifmachung (Strassenbau, Kanalisierung, Wasserleitung etc.) ersetzt werden.

\*) Bauordnung der Stadt Innsbruck vom 30.III.1896.

c) Der Grundstücksumsatz und die Grundstückspreise im Laufe  
der Jahre.

Ueber den wechselnden Umfang der Eigentumsveränderung an Grund und Boden gibt das Grundbuch Aufschluss.

Die Umsatzbewegung der Vorkriegszeit an bebauten und unbebauten Grundstücken, nahm einen ziemlich gleichartigen Verlauf. Für den Altbesitz war für die Vorkriegszeit der bekannte Satz "Sesshaftigkeit auf dem alt erworbenen Grund und Boden" die herrschende Tatsache. Trotzdem eine genaue Statistik über den Grundstücksumsatz im Laufe der Jahre fehlt, kann man bei einer genauen Untersuchung des Grundbuches für die Nachkriegszeit, die ja im Rahmen des vorliegenden Themas in den Vordergrund tritt, zunächst ein Divergieren in der Umsatzbewegung auf dem Markt für bebaute und unbebaute Grundstücke feststellen.

Unmittelbar nach Abschluss des Krieges finden wir ein Ansteigen der Kurve des Häusemarktes, während eigentlich nur wenige unbebaute Grundstücke im Verhältnis zur Anzahl der Häuser ihren Besitzer wechselten. Diese Divergenz ist als eine typische Inflationserscheinung anzusprechen, da die Inflationsgewinnler in Häuserkäufen eine rentable Anlage ihrer Gewinne sahen.

Während bis zum Jahre 1920 der Markt in unbebauten Grundstücken schwer darniederlag, beginnt mit diesem Jahre ein langsames, aber stetiges Anwachsen der Umsatzzahlen für unbebaute Grundstücke, wobei, wie erwähnt, die Divergenz der Kurven von Häuser- und Grundstücksmarkt immer noch krass hervortritt. Es sind dies die Vorboten der langsam wieder eintretenden Erstellung von Neubauten, die ihrerseits wieder auf verschiedene Ursachen zurückgeht, wie die geschilderte Zuwanderung aus Südtirol und die Erweiterung des Stadtbauplanes auf den Stadtteil Saggen hin.

Allgemein und insbesondere für die neueste Zeit giltig wäre zusammenfassend zu sagen, dass man im grossen und ganzen eine Parallelität der Kurven von Bau- und Grundstücksmarkt feststellen kann, da beide aufs engste miteinander verknüpft sind und das spekulative Moment in Innsbruck stets ganz wenig in den Vordergrund trat.

Ueber die Gestaltung der Preise am Markt für unbebaute Gründe soll nachstehende Tabelle einen Ueberblick geben. Der Verfasser hat das Jahr 1925 als Anfangsjahr gewählt, da die Inflationspreise einen genauen Vergleich nicht zulassen. Selbstverständlich ist der Tabelle auch nur ein bedingter Wert zuzumessen, da einmal die in der Urkundensammlung des Grundbuchamtes aufgezeichneten Preise wohl oft, um Steuern und Gebühren zu sparen, ungenau angegeben sind, zum andern

die Anzahl der herausgegriffenen Fälle zu niedrig ist, um dem "Gesetz der grossen Zahl" gerecht zu werden. Trotzdem lässt sich die Entwicklungstendenz der Preise am Grundstücksmarkt an Hand der gegebenen Beispiele ziemlich gut beobachten.

Durchschnittliche Grundstückspreise pro m<sup>2</sup> für

Jahr	Innsbruck	Pradl	Wilten	Innsbruck	Pradl	Wilten
1925	13.90	1.85	1.60		5.82	
1926	7.25	1.80 <sup>*)</sup>	5.47		4.84	
1927	16.00	1.60	6.37		7.99	
1928	25.80	2.80	6.77		11.79	
1929	9.55	6.42	17.60		11.19	
1930	9.17	8.06 <sup>*)</sup>	8.30		8.49	
1931	10.80	8.17	28.60		15.86 <sup>**)</sup>	
1932	24.83	6.40	7.70		12.98 <sup>**)</sup>	
1933	9.40	11.48	14.00		11.63	

Aus der Aufstellung, die an Hand von 150 vorliegenden Beispielen gleich gelagerter Böden angefertigt wurde, ist ersichtlich, wie die Grundstückspreise im Laufe der Zeit im eigentlichen Stadtgebiet von Innsbruck und in den Bezirken Pradl und Wilten immer mehr anzogen. Zu berücksichtigen sind dabei natürlich die vorgenannten, die Statistik wesentlich beeinflussenden Umstände.

d) Die Träger des Grundstücksmarktes.

Bei den Trägern des Grundstücksmarktes muss man unterscheiden zwischen Selbstkäufern bzw. -verkäufern und Kauf bzw. Verkauf durch Vermittler.

In früheren Zeiten wurde fast durchwegs auf Bestellung gebaut. Die Bürger hatten an der Peripherie der Stadt Gartenland, das mit der Zeit zu Bauland wurde. Wer bauen wollte, kaufte sich selbst den Grund und Boden. Heute geht der An- und Verkauf von Grundstücken zumeist über die sogenannten Realitätenbüros, oft fungieren auch Bauunternehmer und Architekten als Vermittler.

<sup>\*)</sup> Gewogenes arithmetisches Mittel.

<sup>\*\*</sup>) Beachte den Einfluss des Wohnbauförderungsgesetzes.

e) Heutige Lage am Grundstücksmarkt.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der heutige Absatz von Baugrundstücken ausserordentlich gering ist. Der Grundstücksmarkt ist fast bewegungslos und wenn Verkäufe getätigt werden, so werden in den meisten Fällen nur äusserst niedrige Preise erzielt.

Wer heute einen Baugrund erwirbt, tut dies gewöhnlich in der Absicht, sich ein Haus für den eigenen Wohnbedarf zu erstellen und wird in diesem Falle wohl selten eine genaue Kalkulation anstellen und abwägen, welches Wohnen billiger ist, das Wohnen im eigenen Hause oder als Mieter. Hier spielen hauptsächlich ideale Gründe eine weitgehende Rolle. Nicht umsonst wird der Gedanke, ein eigenes Heim zu besitzen und darin sein eigener Herr zu sein, immer wieder von den Bauspargenossenschaften propagiert und in den Vordergrund gestellt.

Diese Kategorie von Baulustigen findet sich aber bei der heutigen wirtschaftlichen Lage nur sehr selten und lässt sich ihr daher keine grosse Bedeutung zumessen. Andererseits werden auch vielleicht Baugründe gekauft mit der Hoffnung von der öffentlichen Hand wieder in Zukunft Zuschüsse zu bekommen, um so wieder billig bauen zu können.

Diese letzteren Käufer treten aber auf dem heutigen Grundstücksmarkt auch nicht sehr zahlreich auf, denn es haben heute nur mehr wenige die Mittel zur Verfügung, grosse Summen für längere Zeit durch Kauf eines Grundes festlegen zu können.

Man muss daher leider feststellen, dass die Nachfrage nach Baugründen praktisch kaum noch besteht.