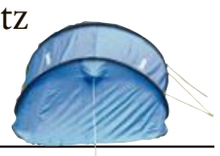
Kultur
Eukitea-Team freut sich wieder auf Livepublikum
Seite 38

Augsburger Land

Jugend
Das ist der neue Zeltplatz Rücklenmühle
Seite 39



Bauplätze im Kreis sind so selten und teuer wie nie

Immobilienmarkt Wie der Boom zur Krise wird. Unternehmen finden für Mehrfamilienhäuser immer schwerer Grundstücke, die Verbraucher bezahlen das mit hohen Preisen

VON MARCO KEITEL UND CHRISTOPH FREY

Bauträger tun sich immer schwerer an Grundstücke zu kommen. Foto: Marcus Merk (Symbolbild)

Landkreis Augsburg Gerhard Failer ist schon seit Jahrzehnten im Baugeschäft. Aber eine Situation wie diese hat der Verkaufsleiter des Königsbrunner Bauunternehmens Dumberger noch nie erlebt. Bauplätze – zumal für größere Wohnhäuser – sind so knapp, dass die meisten Grundstücke mittlerweile im Bieterverfahren über den Tisch gehen, also an den Höchstbietenden verkauft werden. Failer: „Ich kenne das so nicht. Das war früher absolut unüblich."

Wie heiß umkämpft infrage kommende Areale unter Bauträgern sind, zeigt auch eine Beobachtung von Kreisbaumeister Frank Schwindling: Bei guten Lagen liegen den Behörden gleich mehrere Bauvoranfragen für identische Grundstücke vor – und auch mancher Bauträger hat Schwindling, der als Vorsitzender des Gutachterausschusses den Immobilienmarkt genau beobachtet, schon sein Leid geklagt. Schwindling: „Die Konkurrenz um die wenigen für Bauträger geeigneten Grundstücke treibt die Preise nach oben."

Bezahlen müssen das letztlich die Verbraucher mit steigenden Kaufpreisen und Mieten. Nicht einmal nach dem Mauerfall in den 1990er-Jahren stiegen die Preise für Baugrundstücke im Kreis Augsburg so steil und vor allem anhaltend an wie in den vergangenen Jahren.

In der Folge sind die Preise für Eigenheime geradezu explodiert. 2010 kostete ein gebrauchtes Einfamilienhaus mit 150 Quadratmetern Wohnfläche im Kreis Augsburg im Schnitt 240.000 Euro. Zehn Jahre später waren es rund 525.000 Euro, also mehr als doppelt so viel. Noch höher sind die Steigerungsraten von Eigentumswohnungen, die häufig im besonders teuren „Speckgürtel" von Augsburg liegen. 100 Quadratmeter gab es 2020 im Landkreisschnitt für 350.000 Euro, innerhalb von zehn Jahren ist das ein Zuwachs von 169 Prozent.

Schwindling kann diesen Trend mit weiteren Zahlen untermauern. Der Löwenanteil der verkauften Wohnbaugrundstücke im Kreis Augsburg lag im 2019/2020 im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Privatpersonen/Einfamilienhäuser). Dort lag der Preis im landkreisweiten Durchschnitt bei 400 Euro je Quadratmeter. Wohnbauträger mussten durchschnittlich 570 Euro bezahlen (wir berichteten bereits).

Sie suchen laut Schwindling vor allem gut erschlossene Grundstücke im Innenbereich, wo Baurecht herrscht. Das zeige auch eine Auswertung der Immobilienverkäufe: Von den offensichtlichen 35 Kauffällen von Grundstücken für Geschosswohnungsbau waren 21 Grundstücke bebaut und ausweislich der Notarurkunden „Abbruchgrundstücke". Dies entspricht einem Anteil von rund 60 Prozent.

Die Markt-Mechanismen die dahinter stecken, erklärt Immobilienexperte Failer: „Es strahlt von den Städten aus. München strahlt nach

Die Städte strahlen bis ins Umland aus

Augsburg, Augsburg strahlt ins Umland." Die Folge: Im Augsburger Land seien vor allem im Speckgürtel die Preise hoch und Bauplätze rar. Schwindling stellt fest, dass inzwischen auch Orte wie Zusmarshausen, Langweid oder Wehringen ins Visier von Bauträgern geraten. Auch entlang der Verkehrsachsen gebe es inzwischen eine Tendenz zur Nachverdichtung. Viel besser sei die Marktlage aus Käufersicht aber auch da nicht: „Es gibt wenig und das kostet viel Geld".

Wobei Jakob Weber, Geschäftsführer der Licus AG aus Schwabmünchen durchaus regionale Unterschiede sieht. In Schwabmünchen und auf dem Lechfeld sei die Lage besser: „Da haben die Gemeinden viel dazu getan, Baugebiete auszuweisen und günstigen Wohnraum zu schaffen." Anders sehe es im Rest des Landkreises aus: „Je näher es an Augsburg ran geht, desto enger wird es. Hier sehe ich eher eine Zuspitzung des Ganzen." Dazu komme: Die Menschen wollen wieder mehr Platz, während Corona hätten viele einen Garten zu schätzen gelernt. Auch Gerhard Failer will nicht von einem generellen Mangel an Flächen sprechen. Auf dem Land etwa sehe man viele Baulücken. Aber in einer Zeit, in der das Konto keine Zinsen abwerfe, behalten die Menschen ihre Grundstücke lieber. „Die fragen sich: Was soll ich mit dem Geld machen?"

Lösungsvorschläge gibt es – doch auch die haben Nachteile. Eine Möglichkeit: steigende Zinsen. Eine andere: Baureife Grundstücke, die brach liegen, höher besteuern, um die Besitzerin oder den Besitzer zum Handeln zu motivieren. Aber es sei auch schwer, Menschen zu bestrafen, die etwa ein Baugrundstück für ihre Kinder aufheben wollen, findet Gerhard Failer. »Kommentar

Kommentar

Der Fluch des Betongolds

VON CHRISTOPH FREY
cf@augsburger-allgemeine.de

Die Zutaten, die für einen in diesem Ausmaß noch nicht gekannten Preisanstieg bei den Immobilien gesorgt haben, sind lange bekannt: Niedrige Zinsen und hohe Nachfrage in einer Region, die ihrer Attraktivität wegen Zuzug erfährt. Was in den ersten Jahren des Immobilienbooms durchaus ein Erfolgsrezept war, zeigt immer mehr krisenhafte Symptome. Die Preise fürs Wohnen enteilen den Einkommen der Menschen, der Baugrund für Mehrfamilienhäuser, die ja gerade günstigeren und flächensparenden Wohnraum ermöglichen sollen, ist offenbar besonders knapp. Man möchte fast vom Fluch des Betongolds sprechen.

Über Auswege aus der Misere, die der Raum Augsburg ja nicht exklusiv für sich hat, wurde bislang viel diskutiert. Geschehen ist wenig. Vermutlich kann nur eine ganzes Bündel von Änderungen für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen, seien es nun weniger Bürokratie, höhere Häuser und weniger Steuern für Grundstücksverkäufe. Selbst wenn es dazu kommt, schnell abkühlen wird den überhitzten Markt all das nicht, zumal Inflationsängste ihn zusätzlich befeuern könnten. Gut möglich ist deshalb, dass die Preise noch weiter klettern können – bis fast niemand mehr sie zahlen kann.

Die Inzidenz im Kreis sinkt leicht

Landkreis Augsburg Jetzt ist die Frage, ob der Trend bei der Corona-Inzidenz im Augsburger Land sich umkehrt oder ob es nur eine kurze Verschnaufpause ist. Denn nachdem sie sechs Tage immer höher geklettert war, sinkt sie am Dienstag leicht. Laut Robert-Koch-Institut liegt der Wert bei **184,8**. Zum Wochenstart hatte er bei 188 gelegen.

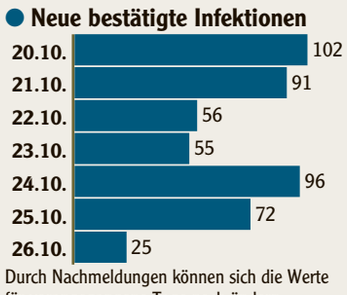
Bundesweit steigt die Inzidenz weiter und liegt bei 113.

In Bayern steht die Krankenhausampel, die für die Regeln entscheidend ist, noch auf Grün. Im Landkreis Augsburg liegen laut Intensivregister aktuell in drei von zwölf Betten auf der Intensivstation Menschen mit Corona, einer davon am Beatmungsgerät. In der Stadt Augsburg sind es 16 Corona-Fälle bei 94 Intensivbetten insgesamt. Acht werden hier invasiv beatmet. *(mjk)*

Corona-Lage im Landkreis

INFEKTIONEN

● **Neue bestätigte Infektionen**



Durch Nachmeldungen können sich die Werte für vorangegangene Tage noch ändern.

● **7-Tage-Inzidenz (RKI-Wert):** 184,4 Neuinfektionen in sieben Tagen pro 100.000 Einwohner
● **Sieben-Tage-Fallzahl:** 498
● **Todesfälle bisher:** 246

KLINIKEN

● **Corona-Patienten auf Intensivstation:** 3 (davon beatmet: 1)
● **Intensivbetten frei** (gesamt): 1

CORONA-AMPEL (BAYERN)
Grün

Quellen: RKI, DIVI-Intensivregister, LGL; Stand 26.10.21; Bettenkapazitäten für Erwachsene an Kliniken im Landkreis.

Wenn Igel über die Terrasse tollen

Tiere Kurz vor dem Winterschlaf sind Igel schwer beschäftigt. So können Sie den Tieren helfen

VON LISA WEISSENBERGER

Diese Igelfamilie war in Gersthofen unterwegs. Foto: Oliver Reiser

Landkreis Augsburg Eine Familie aus Gersthofen wurde durch ein Pfeifen darauf aufmerksam: Eine Igelfamilie machte es sich auf ihrer Terrasse bequem. Von November bis März halten die Tiere Winterschlaf und sind bis dahin auf Nahrungssuche. Doch was lässt sich tun, um den besonders geschützten Stacheltieren über den Winter zu helfen?

● **Anlegen von Futterstellen**

Um die Igel bei ihrer Nahrungssuche zu unterstützen, ist es ratsam, für die Tiere im Garten eine Futterstelle anzulegen. Igel sind Insektenfresser und haben es oft schwer, sich damit ausreichend Winterspeck anzufressen, um die kalte Jahreszeit überstehen zu können. Zum Füttern der Igel bieten sich Katzen- und Hundefutter, Nüsse und Rosinen an. Auch Rührei, Hähnchenfleisch und Rinderhack fressen die Tiere gerne. Dabei ist aber darauf zu achten, dass die Lebensmittel gekocht, ungewürzt und ungesalzen sind. Eine Schale mit Wasser für die Igel bereitzustellen, ist ebenfalls sehr hilfreich. Schnecken und Würmer sollten den Tieren nicht gefüttert werden, da diese Innenparasiten übertragen können. Auch Milchprodukte bietet sich nicht als Nahrungsmittel für Igel an. Die Tiere können davon Durchfall und infolgedessen Darmentzündungen und Infektionen bekommen.

● **Unterschlupfmöglichkeiten**

Igel fühlen sich an dunklen, trockenen Plätzen besonders wohl. Als Unterschlupf bieten sich daher Laub- und Komposthaufen, Holzstapel, und Erdlöcher an. Auch Schuppen und Scheunen mit einem Zugang für die Stacheltiere eignen sich als Winterquartier. Damit die Tiere nicht durch Kellerfenster oder Lichtschächte kriechen und sich dabei verletzen, sollten diese mit einem feinmaschigen Gitter gesichert werden.

● **Aufpassen beim Autofahren**

Der größte Feind des Igels sind die Autofahrer. Vor allem nachts, wenn die Tiere am aktivsten sind, gilt es, besonders acht zu geben. Wenn möglich, sollte den Igeln ausgewichen und ihnen auf die andere Straßenseite geholfen werden. Angefahrene Tiere müssen unbedingt zum Tierarzt gebracht werden. Um zu vermeiden, dass die Stacheltiere auf die Straße ausweichen, sollte bei Gartenzäunen auf ausreichend Bodenabstand geachtet oder Schlupflöcher zu Nachbargärten geschaffen werden.

● **Achtung bei der Gartenarbeit**

Mähroboter, Elektrosensen und Laubsauger stellen für Igel eine weitere große Bedrohung dar. Bei der Gartenarbeit sollte sich vor der Benutzung der Geräte vergewissert werden, dass kein Igel in der Nähe ist, oder sogar wenn möglich ganz auf die Gartenhelfer verzichtet werden. Pflanzenschutzmittel und Schneckenkorn sind ebenfalls schlecht für die Tiere, weswegen diese weitestgehend aus dem Garten verbannt werden sollten. Vor dem Umsetzen von Laubhaufen ist es wichtig, diese nach Igeln zu untersuchen, die sich dort womöglich über den Winter eingenistet haben.

● **Die Igel über den Winter bringen**

Mit nach Hause sollten lediglich hilfsbedürftige Igel genommen werden. Sieht man die Tiere bei Tag in schlechtem oder unterernährtem Zustand, ist Hilfe erforderlich. Die Stacheltiere benötigen ein Mindestgewicht von 600 Gramm, um über den Winter zu kommen. Unterkühlte Igel müssen zunächst gewärmt werden. Dafür eignet es sich, die Tiere auf eine lauwarme Wärmflasche zu legen und mit einem Handtuch zu bedecken.

Ist der Igel aufgewärmt, kann man ihm mittels einer Einwegspritze lauwarmes Wasser einflößen. Fliegeneier, Maden, Flöhe und Zecken sind mit entsprechenden Hilfsmitteln zu entfernen. Die kranken Igel sollten, bis sie das nötige Körpergewicht erreichen, bei einer Temperatur zwischen 18 und 20 Grad Celsius gehalten werden. Eine große Kiste mit einem kleinen Karton in der Ecke dieser als Schlafhaus kann mit Zeitungspapier ausgelegt werden, um den Igel zu beherbergen.

Erst wenn das Stacheltier das erforderliche Gewicht erreicht hat, kann es für den Winterschlaf an einen kälteren Ort gebracht werden. Die Temperatur dabei sollte fünf Grad Celsius nicht unterschreiten.