

Universitäts- und Landesbibliothek Tirol

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

Nissl, Friederike

1934

Friederike Mißl

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

Innsbruck 1934.

Beiträge zum Wohnungswesen, Bau- und Grundstücksmarkt

der Stadt Innsbruck in der Nachkriegszeit.

D i s s e r t a t i o n

zur Erlangung des Doktorgrades der Staatswissenschaften

an der

rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der

Universität Innsbruck.

Vorgelegt

von

Dipl.Kfm. Friederike N i s s l.

Innsbruck 1934.

UB INNSBRUCK



+C190048705

(22056)



11.10.1934: 1374.

Pfl. = Ex.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s :

	Seite
<u>Vorwort</u>	5 - 6
<u>Einleitung</u>	7 - 8
Konjunkturbetrachtungen über den Bau- und Grundstücks- markt im Laufe der Jahre	
I. <u>Ueberblick über die Bevölkerungsbewegung, die Verteilung derselben auf die verschiedenen Wohnungstypen und die Zahl der gesuchten Wohnungen (des jeweiligen Wohnungsbe- darfes) von 1920 bis 1933</u>	9 - 12
II. <u>Gestaltung des Baumarktes und der darauf einwirkenden Faktoren.</u>	
a) Wohnungsmangel	13
b) Mieterschutz	14
c) Geldgeber	15
d) Zinsfuß und Ertragsfähigkeit (Wohnhaustypen)	18
e) Baukosten	20
f) Baureife Gründe	25
g) Steuerbegünstigungen	25
h) Baugenossenschaften	26
i) Bauspargenossenschaften	26
k) Die öffentliche Hand (Wohnhausbauten des Bun- des, des Landes und der Gemeinde)	27
l) Uebersicht über die Bautätigkeit in den Jahren 1920 bis 1933 an Hand der Diagramme	29 - 32
III. <u>Gestaltung des Grundstücksmarktes.</u>	
a) Preisgestaltung im Lauf der Jahre.	
1) Bodenpreisgestaltung bei bebauten Grund- stücken	33 - 34
2) Bodenpreisgestaltung bei unbebauten Grundstücken	34 - 36
b) Die Einflüsse auf die Preisgestaltung.	
1) Angebot und Nachfrage	36 - 37
2) Die Lage	37 - 38
3) Beschränkungen	38 - 39
4) Die Baureife	39

	Seite
c) Der Grundstücksumsatz und die Grundstückspreise im Lauf der Jahre	40 - 41
d) Die Träger des Grundstücksmarktes	41
e) Heutige Lage am Grundstücksmarkt	42
IV. <u>Die städtische Bodenpolitik.</u>	
I) Eingemeindung	43
II) Der städtische Grundbesitz .	
a) Der Erwerb von städtischen Grundbesitz:	
1) durch Kauf	44
2) durch Tausch	45
3) durch Enteignung	45
b) Die Veräußerung von städtischen Grundeigentum:	
1) freier Verkauf	45
2) gebundener Verkauf	46
III) Einfluss der Stadt auf die Gestaltung des Privatgrundwertes.	
a) Durch Bauordnung etc.	46
b) Durch Steuern und Steuerzuschläge .	
1) Wertzuwachssteuer	47
2) Grundsteuerzuschläge	48
3) Grunderwerbssteuerzuschläge	48
Ausblick und Schlusswort	49 - 52
Quellenangabe	53 - 54
Diagramme	

V o r w o r t .

In vorliegender Arbeit über den Wohnungs-, Bau- und Grundstücksmarkt in Innsbruck versucht der Verfasser ein anschauliches Bild von dem Ineinanderwirken dieser drei Faktoren und ihrer Bewegung auf dem Markte zu geben. Nur eine Gesamtbetrachtung aller drei Märkte, die aufs innigste miteinander im Zusammenhang stehen, macht es möglich, einen allgemeinen Ueberblick herauszuarbeiten.

Da bis jetzt fast keine Literatur, die für die lokalen Verhältnisse massgebend wäre, vorhanden ist, war es nur auf Grund von Erhebungen bei den verschiedensten Stellen möglich, das vorhandene Material zu sammeln.

Der Verfasser ist daher ausser Stande, bei den einzelnen angegebenen Ziffern und Daten jeweils Fussnoten anzugeben, weil manchmal dieselben bei ganz verschiedenen Erhebungsstellen ermittelt worden sind.

Trotz aller Bemühungen war es leider auch nicht möglich, eine vollständige Statistik zu erreichen, da weder Behörden noch die einzelnen Geschäftsleute, Grundstücksmakler etc. nach einheitlichen Grundsätzen geführte Statistik bis heute nicht eingeführt haben.

Während über die Konjunktur der Bautätigkeit nach 1919 einigermassen verlässliche Daten zu erlangen waren, sind Kriegs- und Vorkriegsdaten nicht erhältlich gewesen.

Ueber die Entwicklungslinie auf dem Grundstücksmarkt bis zum Jahre 1929 waren nur Auskünfte von Maklern zu erreichen, da das "Gremium der Realitätenvermittler" damals noch nicht bestand, und aus dem vorher erwähnten Grunde auch bis heute keine statistischen Aufzeichnungen erfolgen.

Ebenso konnten keine genauen Daten von 1912 bis 1925 erhalten werden: über die Höhe des Zinsfusses bei der Innsbrucker Sparkasse und bei der Landes-Hypothekenanstalt, sowie über die Höhe der von diesen Instituten in Innsbruck investierten Hypotheken; desgleichen über die Baugelder, die in den letzten Jahren von Bausparkassen für Innsbrucks Bauten zur Verfügung gestellt wurden.

Von grossem Werte wären die Erhebungen über die Wohnbaufürsorge des Staates und die Zuschüsse aus dem Wohnbaufond des Sozialministeriums und deren Verteilung an die Baugenossenschaften, Gemeinde und an das Land für ihre Wohnbauten gewesen, leider waren auch darüber keine genauen statistischen Daten erhältlich.

Was erreichbar war, wird in den folgenden Ausführungen dargelegt und der Verfasser hofft, auf Grund der möglichen Erhebungen einigermaßen einen Einblick in den Grundstücksmarkt und die Baubewegung im Stadtgebiete Innsbruck verschaffen zu können.

E i n l e i t u n g .

Konjunkturbetrachtungen über den Bau- und Grundstücksmarkt im Laufe der Jahre.

Die Entwicklung des Bau- und Grundstücksmarktes in Innsbruck zeigt in der Vorkriegszeit von 1880 bis 1914 nur zwei hauptsächlich Konjunkturschwankungen.

Die eine Aufwärtsbewegung wäre nach Erstellung des Stadterweiterungsplanes für den Saggen (1885) festzustellen, die zweite nach der Vereinigung der Vororte Wilten und Pradl mit Innsbruck, also nach 1903/04.

In den letzten 30 Jahren vor dem Kriege wurden durch die öffentliche Hand fast gar keine Wohnhäuser erbaut und ebenso beinahe gar keine durch Genossenschaften.

Während der Kriegsjahre war in Innsbruck die Wohnbautätigkeit gleich Null, daher war auch der Verkehr auf dem Grundstücksmarkt ganz unbedeutend.

Der Zusammenbruch der Staatswirtschaft in der Inflation hatte den Zusammenbruch und eine Verwirrung der geregelten Volkswirtschaft zur Folge. Es lässt sich daher eine wirkliche genaue Preisbewegung nicht feststellen.

Zu Anfang der Inflationszeit setzte aus Angst vor dem Fallen des Wertes der Krone eine tiefgreifende Spekulation ein. Freigewordene Gelder wurden aber weder dem Grundstücks-, noch Baumarkt zugeführt, sondern wurden entweder in ausländischen Valuten angelegt oder direkt dem Verbräuche gewidmet. Durch die tägliche, ja stündliche Entwertung des Geldes wurde jeder gezwungen, sein verdientes Geld, wenn er es nicht einbüßen wollte, sofort nach Erhalt in Realien umzusetzen. An ein Sparen war zu dieser Zeit nicht zu denken, die Einlagen bei den Sparkassen wurden abgehoben, neue konnten nicht geleistet werden.

Solange die Haus- und Grundbesitzer nicht gezwungen waren, gaben sie ihre wertbeständige Kapitalsanlage nicht sobald auf. Wenn sie verkaufen mussten, wurden nominell hohe Preise bezahlt, die aber bei der entwerteten Währung tatsächlich eine weitgehende Unterbewertung darstellten.

Für die Inflationsgewinnler und Valutenspekulanten bildeten diese Zwangsverkäufe eine geeignete fundierte Anlage ihrer Kapitalien.

Aber auch als die Krone devalviert, der Schilling eingeführt wurde*) und für stabil galt, war die Baullust sehr unbedeutend. Ein Hauptmoment waren die Mieterschutzbestimmungen, die auch heute noch den Baumarkt erheblich beeinflussen.

Die starke Entwertung der Gebäude durch diese Zwangswirtschaft und das Steigen der Baukosten verhinderten eine Belebung des Grundstücksmarktes.

In unbebauten Grundstücken lag der Markt bis zur Wiederbelebung der Bautätigkeit überhaupt völlig darnieder.

Erst durch die Wohnbaufürsorge 1930 - 1931 wurden grosse Veränderungen auf dem Baumarkt hervorgerufen, denen ziemliche Schwankungen der Grundpreise vorangingen und nachfolgten.

Da der Boden letztlich als Baukostenbestandteil in die Wohnung übergeht und im Preis der Wohnung seinen Ausdruck findet, wird versucht, dieses Zusammenwirken der Faktoren, die auf den Bau- und Grundstücksmarkt einen Einfluss haben, in folgenden Ausführungen darzulegen.

*) Schillingrechnungsgesetz laut B.G.Bl. vom 20.XII.1924.
Praktisch zur Anwendung kam dieses Gesetz mit 1.III.1925.

I. U e b e r b l i c k ü b e r d i e B e v ö l k e r u n g s -
b e w e g u n g , die Verteilung derselben auf die verschiedenen
Wohnungstypen und die Zahl der gesuchten Wohnungen (des jeweili-
gen Wohnungsbedarfes) von 1920 bis 1933.

Bei der Bearbeitung dieses Themas ist es zunächst uner-
lässlich, die Bevölkerungs- und Wohnungsverteilung der Stadt
Innsbruck zu berücksichtigen, da die Zahl der Einwohner, sowie
deren Zahlkraft einerseits und die Zahl und Qualität der zur
Verfügung stehenden Wohnungen andererseits für den Baumarkt
und Grundstücksverkehr im Stadtgebiet eine wesentliche Rolle
spielen.

Da Innsbruck keine nennenswerte Industrie besitzt, setzt
sich die Bevölkerung zum allergrössten Teil nur aus Gewerbetrei-
benden und deren Gehilfen und aus den öffentlichen Angestellten,
Militär, Privatiers etc. samt Angehörigen zusammen.

Die Bevölkerung hat daher auch mit Ausnahme der Einge-
meindung der Vororte Wilten und Pradl (s. S.7) keine sprung-
hafte Zunahme erfahren, sondern sie ist langsam gewachsen und
die Beschaffung von Wohnungen hat bis zum Kriegsbeginn mit dem
Bedarfe Schritt gehalten.

In den Kriegsjahren hat die Bevölkerung zunächst abge-
nommen, diese Bevölkerungsabnahme war jedoch nur vorübergehend.

Während noch im November des Jahres 1914 363 Wohnungen
als leerstehend gemeldet waren, machte sich, als bei Ausbruch
des Krieges mit Italien die Grenzorte evakuiert wurden, und
zahlreiche Familien, insbesondere Beamten- und Offiziersfami-
lien fliehen mussten, bereits während des Krieges eine Woh-
nungsknappheit geltend.

In den Nachkriegsjahren nahm die Bevölkerung stetig zu,
hiez zu kam noch der Zustrom aus dem Süden, als die Besetzung
Südtirols durch Italien sich auszuwirken begann.

Hunderte von deutschen Beamten, Bahnangestellten und
Lehrern wurden ausgewiesen, ausserdem viele Privatangestellte
und selbständige Unternehmer, die ihrer deutschen Gesinnung
wegen Südtirol verlassen mussten*).

*) Vgl.: Die tirolische Landeshauptstadt Innsbruck, Art.: Das
Wohlfahrtswesen in Innsbruck, S.182 ff.

Nach der letzten Volkszählung im Jahre 1923 hatte Innsbruck (ohne die Gemeinden Hötting, Mühlau und Amras) 57.725 Einwohner. Dieselben benützten 12.170 Wohnungen in 2.184 Häusern. Es entfallen daher auf eine Wohnung ca. 4 bis 5 Personen und auf ein Haus ca. 5 bis 6 Wohnungen.

Ueber die Verteilung der Bevölkerung in den einzelnen Wohnungstypen (Kleinst-, Klein-, Mittel- und Grosswohnungen) und die Verteilung der Bevölkerung in Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern sind keine statistischen Unterlagen vorhanden. Bei den früheren Volkszählungen wurde darauf kein Gewicht gelegt. Ob bei der voraussichtlich 1934 kommenden Zählung diese Daten gesammelt werden, ist noch fraglich.

Auf einen statistischen Mangel soll noch an dieser Stelle hingewiesen werden. Es werden von der Steueradministration jährlich einmal im Jänner Wohnungslisten ausgegeben; darin werden zwar alle Personen einzeln angeführt, aber nicht welche und wieviel Räume sie bewohnen. Würde diese Wohnungsliste in zweifacher Ausführung ausgefüllt, könnte das zweite Exemplar mit einem Zettel versehen werden, auf dem die einzelnen Wohnbestandteile ausgefüllt würden. Auf Grund des Duplikates wäre die Möglichkeit gegeben, eine Statistik über die Verteilung der Bewohner auf die einzelnen Wohnungstypen auszuarbeiten. Man könnte auf diese Weise jedes Jahr ein anschauliches Bild von der Lebenshaltung, Auf- und Abstieg und Umschichtung der Bevölkerung gewinnen.

Wie aus dem Diagramm D*) über den Zuwachs an Wohnungen der verschiedenen Typen hervorgeht, sind in den Jahren 1920 bis 1933 nur 344 Kleinstwohnungen (mit 1 Zimmer und 1 Kabinett; und mit 1 Zimmer) erbaut worden, dagegen 1.293 Kleinwohnungen (mit 2 Zimmer und 1 Kabinett; und 2 Zimmer). Die Zahl der neuen Mittelwohnungen (mit 3 und 4 Zimmern) beträgt 522, die Zahl der neuen Grosswohnungen (mit 5 Zimmern und darüber) aber nur 51. Es entfallen also auf:

Art der Wohnung	Zahl der in den Jahren 1920-1933 erbauten Wohnungen.	in Prozenten
Kleinstwohnungen	344	15,6
Kleinwohnungen	1.293	58,5
Mittelwohnungen	522	23,6
Grosswohnungen	51	2,3
Gesamtzahl	2.210	100,0

*) Siehe Diagramm D im Anhang.

Da alle neuen Wohnungen vermietet sind, lässt sich schliessen, dass zwar für alle ein Bedarf vorhanden war, aber ob und in welcher Richtung dieser Bedarf voll gedeckt ist, lässt sich aus den zur Verfügung stehenden Zahlen nicht ersehen. Denn vor dem Kriege war die 3 Zimmer-Wohnung die Kleinwohnung, 4 bis 6 Zimmer eine Mittelwohnung und erst darüber hinaus sprach man von Grosswohnungen.

Eine Wohnung mit drei Zimmer, Magdkammer, Küche, Speisekammer, Bad und Vorzimmer kostete vor dem Kriege 50 bis 60 Kronen. Eine Wohnung mit denselben Räumen stellt sich aber heute auf ca. 130 Schillinge. Dagegen sind die Einnahmen des Mittelstandes in Schillingen nur mehr 50 % höher als vor dem Kriege in Kronen. Bei den Gewerbetreibenden reicht das Einkommen in Schillingen heutzutage grösstenteils nicht einmal an das frühere Kroneneinkommen heran. Daher die Umschichtungen in den Wohnungen.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass tatsächlich die Zunahme der hauptsächlich in Betracht kommenden Kleinwohnungen eine viel zu geringe war und daher der Bedarf nach billigen Kleinwohnungen noch lange nicht gedeckt ist. Das ist auch noch durch folgende Umstände zu erklären:

Da vielfach die derzeitigen Inhaber von Grosswohnungen durch mannigfaltige Umstände ihre seinerzeitigen hohen Einkommen eingebüsst haben und sich diese Mieter nur durch Aftervermietung ihren Lebensunterhalt fristen, scheidet diese Kategorie von Mietern für den Bedarf an neugeschaffenen, teureren Wohnungen aus.

Andererseits können aber Personen mit geringeren Einkommen auch nicht die Kosten einer neuerbauten Wohnung ausser Mieterschutz aufbringen. Sie sind angewiesen ihren Wohnbedarf den Verhältnissen entsprechend anzupassen.

Daher wird es Aufgabe der künftigen Wohnungspolitik sein müssen, diesem Bedarfe nach billigen Kleinwohnungen Rechnung zu tragen.

Folgende Tabelle I. gibt einen Ueberblick über die Bevölkerungsbewegung in Innsbruck in den Jahren 1920 bis 1933:

Tabelle I. *)

Jahr	Geburten	Todesfälle	Eheschliessungen **)
1920	722	1.148	
1921	630	1.018	
1922	584	1.035	
1923	646	942	
1924	390	1.028	
1925	1.290	976	
1926	1.220	965	
1927	1.221	1.004	
1928	1.289	941	
1929	1.313	988	
1930	1.235	936	
1931	1.244	966	908
1932	1.178	993	761
1933	1.128	908	633

*) Erhoben beim Stadtphysikat.

**) Für die Jahre 1920 bis 1930 waren Zahlen infolge Vernichtung der Akten nicht zu beschaffen.

II. Gestaltung des Baumarktes und der darauf einwirkenden Faktoren.

a) Wohnungsmangel.

Wie schon vorher bemerkt, hat vor dem Kriege der Baumarkt den Bedarf an Wohnungen hinreichend gedeckt. Es war sogar vielfach festzustellen, dass grössere und Grosswohnungen nicht vermietet werden konnten.

Während der Kriegsjahre und auch noch im Nachkriegsjahr 1919 war die Erbauung von Wohnhäusern vollständig eingestellt worden.

Durch die nach dem Kriege aber stark vermehrten Eheschliessungen und wegen zahlreicher Zuwanderung von Familien aus den Nachfolgestaaten der ehemaligen Monarchie und insbesondere aus Südtirol^{*)}, trat ein drückender Wohnungsmangel ein, so dass Innsbruck schliesslich die grösste Wohnungsnot unter den österreichischen Städten aufzuweisen hatte und z.B. im Jahre 1923 144 Familien in Eisenbahnwagen hausen mussten^{**)}.

Neben der natürlichen Vermehrung der Bevölkerung durch Geburten und der oben erwähnten Zuwanderung wirkte noch verschärfend auf die Wohnungsnot der Umstand, dass sich die Wohnungsdichte d.h. Zahl der Bewohner pro Wohnung, infolge der Wohnungszwangswirtschaft erheblich vermindert hat und Privatkapital für die Errichtung neuer Wohnhäuser infolge der gänzlichen Aussichtslosigkeit einer rentablen Verzinsung nicht zu beschaffen war..

Die Stadt hatte daher vor allen Dingen Massnahmen zur Bekämpfung dieses krisenhaften Zustandes zu treffen. Sie versuchte das anfänglich durch Schaffung von Notstandswohnungen und dadurch, dass sie schon bestehende Wohnungen adaptierte und ging dann seit 1920 zur selbständigen Wohnbautätigkeit über.

Durch die wirtschaftliche Umschichtung und dadurch, dass durch die Inflation der Mittelstand immer mehr verarmte, wurde der schon früher bestehende Bedarf an Kleinst- und Kleinwohnungen noch empfindlich erhöht. Dieser musste in erster Linie berücksichtigt und möglichst befriedigt werden.

^{*)}Vgl. S.9.

^{**)}Die tirolische Hauptstadt Innsbruck, a.a.O.

Dieses Bedürfnis ist aus dem Diagramm "C" zu ersehen und man kann daraus erkennen, wie sich dieses im Laufe der Jahre noch erweitert hat. Dass bis heute von den neuerbauten Klein- und Kleinstwohnungen nicht eine einzige leer steht und unvermietet blieb, er-sieht man die Dringlichkeit des vorhandenen Bedarfes.

In dieser Wohnungskategorie ist noch immer eine grössere Nachfrage (speziell in 1 Zimmer und 1 Zimmer und Kabinettwohnungen) vorhanden. Aus dem Mangel an diesen Wohnungsarten erklärt sich auch die Tatsache, dass die Mietzinse für die kleinen und kleinsten Wohnungen nur geringfügig herabgegangen sind, die Mietzinse für Mittelwohnungen um 10 bis 15 Prozent einbüssten und bei den grossen Wohnungen 20 bis 30 Prozent herabgesetzt wurden.

b) Mieterschutz.

Das bekannteste Mittel durch das der österreichische Staat in der Nachkriegszeit dem Wohnungsmangel abzuhelpen versuchte, war die Erlassung des Mietengesetzes vom 7.12.1922***) und des aller-dings befristeten Wohnungsanforderungsgesetzes vom gleichen Datum d.h. die Einführung der Wohnungszwangswirtschaft.

Die bekannten Massnahmen, die diese Bestimmungen enthalten, sind bzw. waren:

Beschlagnahme der Wohnungen, Kündigungsverbot für die Hausbesitzer, gesetzliche Festsetzung der Mieten, Rationierung der Wohnungen durch die Mietämter usw.

Angebot und Nachfrage, die hauptsächlichlichen Preisbestimmungsfaktoren, konnten infolge dieser gesetzlichen Vorschriften nicht mehr preisregulierend wirken, wie dies bei freier Wirtschaft der Fall ist.

Es entstand nunmehr:

1.) Durch die zwangsweise Niedrighaltung der Mieten eine übergrosse Nachfrage, (jeder wollte natürlich zu dem niedrigen Preis eine möglichst grosse Wohnung haben) die durch das sowieso viel zu geringe Angebot nicht befriedigt werden konnte.

Bei freier Wirtschaft hätten aber steigende Mieten natürlicher Weise eine Einschränkung in den Wohnräumen mit sich gebracht, die sich in einer Steigerung des Angebotes ausgewirkt hätte.

*) Siehe Diagramm "C" im Anhang.

**) B.G.Bl., Nr.872.

***) B.G.Bl., Nr.873, erloschen am 31.12.1925.

2.) Es wurde jede Lust Neubauten auszuführen dadurch zu nichte gemacht, dass durch die Mietengesetze die Preise für Häusernutzungen unter die Gestehungskosten herabgeschraubt wurden.

So wurde z.B. für Innsbruck bestimmt, dass der Vermieter folgenden gesetzlichen Mietzins begehren kann und zwar für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 darf der auf das Jahr gerechnete Mietzins

vom 1.8.1929 an	25 g
vom 1.8.1930 an	30 g
vom 1.8.1931 an	34 g

betragen.

Der mit diesem Gesetz bewilligte, ja selbst der heute erreichbare Zins würde aber noch lange nicht ausreichen, die Häuser zu erhalten, ihren technischen und wirtschaftlichen Wert zu bewahren d.h. die bereits aufgenommenen Reparaturhypotheken zu tilgen, neues Reparaturkapital zu decken und die laufende Instandhaltung zu bezahlen.

Wie schon erwähnt, wurden durch die Zwangswirtschaft die Wohnräume vollkommen ungleichmässig und unwirtschaftlich unter die Bevölkerung verteilt, andererseits konnten die Besitzer dieser grossen Wohnungen Teile davon zu viel höheren Preisen in Aftermiete weiter vergeben.

So zahlen z.B. die Mieter einer 4-Zimmerwohnung im Zentrum der Stadt, die unter Mieterschutz steht, 40 bis 60 Schillinge, während sie andererseits für die Vermietung eines Wohnraumes an Untermieter schon fast denselben Preis erhalten, manchmal sogar noch mehr.

Da aber jeder Hauseigentümer durch tausend Fäden mit der gesamten Volkswirtschaft verbunden ist, z.B. als Geschäftsmann, Effektenbesitzer, Beamter, Angestellter etc., jedenfalls aber als Konsument, so schädigt man durch diese Beschränkungen nicht nur ihn, sondern die ganze Wirtschaft. Entwertet man sein Haus, so macht man nicht nur ihn, sondern das ganze Volk ärmer, dessen Gesamtvermögen letzten Endes doch aus der Summe der Einzelvermögen besteht.

c) Geldgeber.

Als Geldgeber für den Baumarkt kamen vor dem Kriege folgende Faktoren in Betracht:

1. Die Sparkassen
2. Die Spar- und Vorschusskassen, Raiffeisenkassen
3. Die Versicherungsinstitute
4. Die Hypothekenanstalten
5. Private

und nach dem Kriege

6. Die öffentlichen Körperschaften
7. Die Wohnbauaufsorge
8. Die Sozialinstitute
9. Der Wohn- und Siedlungsfond des Sozialministeriums
10. Die Bausparkassen
11. Die Baugenossenschaften.

Den Hauptanteil an der Baugeldbeistellung hatten vor dem Kriege die Sparkassen, Spar- und Vorschusskassen - letztere vor allen Dingen deshalb, da sie auch die Bau-rechnungen der Baugewerbetreibenden bevorschussten - und die Privaten. Denn die zweite Hypothek wurde zum allergrössten Teil von Privaten, Nicht selten Anverwandten des Bauherrn, und zwar mit 40 - 50 % des Bau- und Grundwertes gegeben, 30 % bis 40 % dieses Wertes gab die Sparkasse und 10 bis 30 % leistete der Bauherr selber. Der Anteil der Versicherungsinstitute und der Hypothekenanstalten als Geldgeber war dagegen ein relativ geringer.

Nach dem Kriege und nach der Inflation gestaltete sich die Situation ganz anders. Die Baufinanzierung musste, um Wohnungen und Arbeit zu beschaffen, anfänglich fast zur Gänze von den öffentlichen Körperschaften (Bund, Land, Gemeinde, Bundesbahn) geleistet werden, da die alten Geldquellen fast völlig versiegt waren.

Hiezu trat auch die staatliche Wohnbauaufsorge 1930 bis 1931, die aus einem Anleiheerlös zweitstellige Hypotheken zu einer äusserst niederen Zins- und Tilgungsrate im Ausmasse von 60 % des Bau- und Grundwertes hergab, was sich nicht nur Private, sondern auch Stadt, Land und Genossenschaft ausgiebig zu Nutze machte.

Gleich nach dem Kriege setzte auch die genossenschaftliche Bautätigkeit ein, die aber erst mit der Wohnbauaufsorge eine ansehnliche Höhe erreichte.

Der Wohn- und Siedlungsfond des Sozialministeriums kam in Innsbruck nur wenigen Beamtenbaugenossenschaften zu gute, ebenso haben hier die Sozialinstitute und Versicherungsgesellschaften nur geringen Einfluss als Geldgeber gehabt.

Die Bausparkassen sind erst 1929 als Geldgeber auf den Plan getreten und haben in Innsbruck noch verhältnismässig wenig für Neubauten bieten können.

Die Bauspargenossenschaften sind eigentlich nur als Vereinigungen privater Bauherrn anzusehen, die nur durch Zusammenstehen aller ihrer Mitglieder grössere Eigenmittel zur Verfügung hatten.

Wenn auf dem Kapitalmarkt Geldflüssigkeit herrscht, z.B. in Zeiten eines Abgleitens der Industriekonjunktur oder, wenn ein Misstrauen gegen Anlagewerte (Obligationen, Aktien etc.) oder gegen die Währung, wie es in der Inflation der Fall war, auftritt, sucht das Kapital Zuflucht in Realitäten, weil deren Substanzwert wohl vermindert aber nicht verschwinden kann. Man hat deshalb auch den Ausdruck "Flucht in die Sachwerte" geprägt.

Die Konjunkturschwankungen der Industrie und des Anlage-marktes waren vor dem Kriege ein Hauptanreiz für Neubauten, In Zeiten des Tiefstandes der Konjunktur warf das Publikum Effekten auf den Markt. Die frei werdenden Beträge flossen dann zu-meist den Sparkassen zu, die ihrerseits dadurch in der Lage wa-ren mehr und billigere erststellige Hypotheken zu geben. Der Zinsfuss der Sparkassen musste naturgemäss die Erträge der verkauften Wertpapiere übersteigen.

Nach dem Kriege, als eine stetig fortschreitende Entwer-tung des heimischen Geldes Platz griff, mit der die Einnahmen der Sparer nicht Schritt halten konnten, als das Vertrauen an die Wertbeständigkeit der Währung aufs Tiefste erschüttert war, mussten die Sparkasseneinlagen natürlich bis auf ganz gering-fügige Beträge zurückgehen.

Dazu kam noch, dass die Industrie durch die Umstellung auf Friedenserzeugung und zur Lösung ihrer internationalen Ver-pflichtungen hohe Kapitalsummen benötigte und der Sparer des-halb lieber sein Geld in vorteilhaften, hochverzinslichen In-dustriepapieren anlegte; so waren beispielsweise in den Jah-ren 1927, 1928, 1929 Höchstkurse am Effektenmarkt zu verzeich-nen.

Die Sparkassen, sowie Spar- und Vorschusskassen, die bisher die Hauptgeldgeber für die Bautätigkeit waren, verloren zu dieser Zeit gänzlich ihren dominierenden Einfluss.

Die Inflationszeit vernichtete auch fast zur Gänze die Substanz der Sparkassen mit Ausnahme weniger im Eigenbesitz be-findlicher Häuser. Ihre Hypothekenforderungen blüsten sie in-folge des Grundsatzes "Krone ist Krone" fast vollkommen ein.

Das Vertrauen der Sparer kehrte erst sehr spät wieder und sie fungierten als Geldgeber in der Nachinflationszeit nur noch an letzter Stelle.

Heute sind nur noch schwer von Sparkassen Hypotheken auf Realitäten (Neubauten, Adaptierungen etc.) zu bekommen, da sie langfristige Kredite bei den heutigen wirtschaftlich unsicheren Zeiten nicht riskieren wollen oder können.

Nachfolgende Zusammenstellung der Hypothekendarlehens-zinssätze, wie sie von der Sparkasse der Stadt Innsbruck in den Jahren 1924 bis 1933 festgesetzt wurden, (von 1920 - 1924 wurden keine Darlehen begeben) gibt ein Bild von der allgemei-nen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Jahren:

Dezember 1925 - September 1925	.....	24 %	und je nach Vereinbarung
September 1925 - Oktober 1925	.....	17 %	
Oktober 1925 - Jänner 1926	.....	16 %	
Jänner 1926 - Juli 1926	.....	13 %	
Juli 1926 - Jänner 1927	.....	12 %	
Jänner 1927 - Juli 1927	.....	10 %	
Juli 1927 - Jänner 1929	.....	9 %	
Jänner 1929 - November 1929	.....	8 $\frac{1}{2}$ %	
November 1929 - Februar 1930	.....	9 %	
Februar 1930 - August 1930	.....	8 $\frac{1}{2}$ %	
August 1930 - April 1931	.....	8 $\frac{1}{2}$ %	
April 1931 - August 1931	.....	7 %	
August 1931 - Jänner 1932	.....	10 %	
Jänner 1932 - Juni 1932	.....	9 %	
Juni 1932 - Mai 1933	.....	8 %	
Mai 1933 - Juli 1933	.....	7 %	
Juli 1933 bis auf weiteres	.....	6 $\frac{1}{2}$ u. 7 %	

d) Zinsfuss und Ertragsfähigkeit (Wohnhaustypen).

Die Höhe des Zinsfusses vom Leihkapital hat den grössten Einfluss auf die Ertragsfähigkeit des neuerbauten Hauses.

Der Privatmann baut nur dann, wenn der eingegangene Mietzins neben der Bestreitung der Hypothekenzinsen auch eine angemessene Verzinsung seines Eigenkapitals und die Auslagen für die Erhaltungskosten, Steuern und Gebühren (Wasser- und Kanalzins, Mullabfuhr, Kaminreinigung, Schneeräumung, Feuerversicherung und bei grösseren Häusern auch Hausmeisterkosten) vollkommen gedeckt sind.

Da heute weder von Sparkassen, noch Spar- und Vorschussvereine, noch von Hypothekenanstalten erststellige Hypotheken zu erwarten sind, ist der private Bauherr nur mehr auf die Privatgeldgeber angewiesen. Privatgeld ist aber unter 9 % (8 % Zins plus 1 % Rentensteuer keine Tilgung) nicht zu haben, die zweite Hypothek kostet aber 12 - 15 %.

Auch der Bund gab, um die private Bautätigkeit zu beleben, in den Jahren 1930 und 1931 Gelder, die zu 1 % verzinslich waren und zu 2 % amortisiert werden sollten.

Die Gelder wurden aus der eigens zu diesem Zwecke aufgenommenen Wohnbauanleihe entnommen*).

Die Differenz, die sich aus dem vom Bauherrn an den Staat zu bezahlenden Zinsfuss und dem vom Staat dem Anleihegeber zu zahlenden Zinsfuss ergibt, wird aus der Zinsgroschensteuer**),

*) Wohnbauförderungsverordnung vom 16.7.1929.

***) Zinsgroschensteuerverordnung vom 18.7.1929.

der unter Mieterschutz stehenden Altwohnungen gedeckt, die von den Mietern eingehoben wird.

Zwei Beispiele von neuerbauten Häusern mit und ohne Wohnbauförderung (beide Mieterschutz- und steuerfrei) sollen das Verhältnis zwischen den verschiedenen Verzinsungen erläutern.

A.) Haus mit Wohnbauförderung gebaut

Keller, Erdgeschoss, I. Stock, Dachstock. In jedem Stock eine Wohnung mit 2 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche, Speisekammer, Klosett und Vorraum.

Im Jahre 1930 erbaut, machten die Bau- und Grundkosten zusammen rund 60.000 Schilling aus. Davon waren 10 % Eigenmittel, 30 % Sparkasse, 60 % Wohnbauförderung.

Mietertrag:

Erdgeschoss	S 110.--	per Monat
I. Stock	S 120.--	per Monat
Dachstock	S 90.--	per Monat
Gesamtmiet- ertrag	S 320.--	per Monat oder S 3.840 per Jahr.

Zinserfordernis:

10 % Eigenmittel	..... S 6.000.-	x 7 %	=	S	420.--
30 % Sparkasse inkl. Tilgung	..... "18.000.-	x 10 %	=	S	1.800.--
60 % Wohnbauförderung	.. "36.000.-	x 3 %	=	S	1.080.--
	Gesamtzinsfordernis	...	S	3.300.--	

Mietertrag im Jahr	..... S	3.840.--
Davon ab: Auslagen für Wasser, Kanal-, Müll-, Kamin-, Schnee-, Grundst., Feuervers., Erhaltungskosten etc.	..... S	350.--
	Reinertrag	..... S 3.494.--

Zieht man die S 3.300.-- Zinsfordernis von dem Reinertrag S 3.494.-- ab, so bleiben noch als Rohertrag

S 194.-- im Jahr

für eine verstärkte Tilgung des Wohnbauszuschusses übrig.

B.) Haus ohne Wohnbauförderung gebaut.

Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie für Haus A.

Reinertrag	S	3.494.--
Nachdem das Haus ohne Wohnbauförderung erbaut wurde, mussten hiezu aufgenommen werden:		
Eigenmittel	40 %	
I. Hypothek	30 % - 1.800.-- x 9 %	S 1.620.--
II. Hypothek	30 % - 1.800.-- x 12%	S 2.160.--
	S	<u>3.780.--</u>

Der Reinertrag des Hauses würde also nicht einmal das Zinserfordernis für I. Hypothek und II. Hypothek decken, seine Eigenmittel hätten gar keine Verzinsung und für die Tilgung der Hypotheken wäre auch nichts übrig.

Aus diesen Beispielen geht klar hervor, dass bei diesen hohen Zinsen eine private Bautätigkeit nicht aufkommen kann, denn es müsste die Garantie vorhanden sein, dass der private Bauherr wenigstens sein Eigenkapital verzinst erhalten würde.

e) Baukosten.

Auf Baumarkt und Bautätigkeit hat natürlicher Weise die Höhe der Gestehungskosten und die Gestaltung der Faktoren, aus denen sich diese zusammensetzen, einen grossen Einfluss.

Der erste Posten für die Gestehungskosten eines Hauses wird der Preis des Grund und Bodens sein, auf dem das Gebäude erbaut werden soll. Dieser Faktor wird in einem späteren Kapitel behandelt werden.

Weiters bilden sich die Gestehungskosten aus den Rohmaterialpreisen, Löhnen, Regien (soziale Lasten, Requisitenabnützung, Aufsichts-, Warenumsatz-, Krisen- und Erwerbssteuer, Lagerplatzmiete und Beaufsichtigung etc.) und den Beträgen für die fertig auf den Bau gelieferten Professionistenarbeiten, wie z.B. Oefen, Badewannen, Zentralheizungen etc.

Bei den Rohmaterialien sind die stärksten Komponenten die Preise für Schotter, Sand, Zement, Kalk, Gips, Ziegel, Eisen und Holz.

Die allgemeine Bauzeitung Nr. 273, Wien, 21. März 1931, brachte eine sehr interessante Gegenüberstellung der wichtigsten Preise vor dem Kriege und zur Zeit der Veröffentlichung folgender Tabelle:

	1910 Kr.*)	bis 1914 S.	1931 S.			
1000 Stück Mauerziegel	27.--	40.50	81.--	daher	100%	teurer
100 kg Portlandzement	4.60	6.90	8.70	"	30%	"
100 " Betoneisen	21.25	31.80	46.--	"	40%	"
1 Maurerstunde	-.52	-.78	1.26	"	60%	"
1 Zimmererstunde	-.56	-.84	1.29	"	54%	"
1 Handlangerstunde	-.42	-.63	-.96	"	53%	"
Soziale Abgaben bei Krankenk.:						
Bei höchstentlohntem Arbeiter						
bzw. X.Lohnklasse per Woche	-.66	-.99	6.89	"	596%	"
per Arbeitsstunde	-.012	-.018	-.145	"	700%	"
hievon Arbeitslosenfürsorge	---	---	3.58			
Daher Krankenkasse allein:						
per Woche	-.66	-.99	3.31	"	234%	"
per Stunde	-.012	-.018	-.069	"	284%	"
1 m3 Bretter, Bauware	40.--	60.--	40.--	"	50%	weniger
1 " Rundholz über 24cm Ø	20.--	30.--	21.--	"	42%	"
100 kg Weizen	20.--	30.--	22.--	"	37%	"
100 " Korn	16.--	24.--	18.--	"	33%	"
100 " Kartoffel	7.--	10.50	9.--	"	16%	"
100 " Fleischhauer-Rindvieh	80.--	120.--	80.--	"	50%	"
100 " Fleischh.-Kälber	110.--	165.--	120.--	"	37%	"

In der vorstehenden Zusammenstellung ist besonders auffallend die ganz ungeheuere Verteuerung bzw. Erhöhung der sozialen Abgaben, die sich für das Baugewerbe natürlicherweise sehr belastend auswirken, noch dazu, wenn zum anderen die Preise der Landesprodukte weit heruntergedrückt wurden.

Diese Erhöhung auf die Arbeitsstunde drückt sich besonders dadurch aus, dass vor dem Kriege die kleinen Beiträge auf eine 56 Stunden-Woche zur Aufteilung kamen, was aber heute trotz der 596 prozentigen Erhöhung auf nur 48 Stunden entfällt.

Unter anderem bemerkt die allgemeine Bauzeitung hiezu folgendes:

"Ein für das Baugewerbe besonders ersichtliches Missverhältnis im Preis besteht bei den Mauerziegeln und ergibt sich daraus für den Landwirt folgende ungünstige Preisrelation:

Vor dem Kriege musste man geben:

für 1000 Stück Mauerziegel - 1.35 m3 Rundholz

derzeit muss man geben:

für 1000 Stück Mauerziegel - 3.90 m3 Rundholz,

also um 2.97 mal mehr.

*) 1 Krone = 1.50 S.

1914. musste man geben:

für 1000 Stück Mauerziegel - 135 kg Weizen

derzeit aber muss man geben:

für 1000 Stück Mauerziegel - 368 kg Weizen,
also um 2.72 mal mehr.

Bei solcher Gegenüberstellung erübrigt sich jedes weitere Kommentar und wäre hier eine Abhilfe genau so wichtig, wie die Fortführung bzw. Erweiterung des Wohnbauförderungsgesetzes für das Baugewerbe in Oesterreich.**)

Die Zement- und Eisenwerke sind für Oesterreich, die Ziegeleien für Tirol kartelliert. Daraus resultieren die im Verhältnis zu den Löhnen viel zu hohen Preise. Im Gegensatz zu den meisten übrigen Baukosten haben sich die Löhne in den letzten Jahren um mehr als 15 % gesenkt; allerdings sind die noch immer hohen sozialen Lasten, die dem Baugewerbe auferlegt sind, in Rechnung zu ziehen.

Die Rohstofflieferanten begründen ihr Beharren auf den erwähnten hohen Materialpreisen damit, dass die Bankspesen noch zu hoch seien, dass infolge des geringen Umsatzes die Kosten der Lagerhaltung durch die Aufspeicherung der Vorräte stark angestiegen seien und dass aus diesem Grunde alle Regien auf den geringen Umsatz gelegt werden müssten.

Werk- und Lagerwaren stehen hoch zu Buch und werden durch die Zinsverluste, die auf den Abnehmer überwältzt werden, alle Tage teurer.

Der Preis von Sand und Schotter richtet sich danach, ob diese Materialien in der Baugrube gefunden werden oder ob sie zugeführt werden müssen. Im Falle der Zufuhr reguliert sich der Preis nach der Entfernung der Baustelle von der Sand- und Schottergrube und teilweise auch nach der Nachfrage. Im Jahre 1933, wo in Innsbruck nur 38 Neubauten ausgeführt wurden, senkten sich die Preise um 15 bis 30 % gegen die von 1930 bis 1931, der Zeit der grössten Bautätigkeit, die hauptsächlich auf die Wohnbauförderung zurückzuführen war.**)

Was die Holzpreise betrifft, so sind sie seit der Stagnation der Ausfuhr und der russischen Dumpinglieferungen und insbesondere durch die unverhältnismässig gestiegenen Transportkosten tief herabgegangen und zwar 30 - 50 % gegenüber dem Preis von 1930.

Die Preise für Bauplatten haben sich seit dem Jahre 1930 nur wenig vermindert und wenn, dann mehr infolge von Neuerscheinungen.

*) Allgemeine Bauzeitung, a.a.O.

***) Siehe S.19.

Die Preise für Kalk und Gips sind ebenfalls fast unverändert geblieben und haben nur wegen des geringen Absatzes etwas nachgelassen.

Das Diagramm "E"*) zeigt die Preisbewegung der vorher angeführten hauptsächlichsten Baumaterialien von 1923 bis 1933 beginnend mit der Einführung der Schillingwährung.

Eine Aufstellung der durchschnittlichen Baukosten für den umbauten Raum, gemessen an den äusseren Umfassungslinien des Gebäudes, ergibt für Innsbruck und Umgebung folgendes:

Zeitpunkt:	Kosten per m3:
1923/24	30 bis 36 S
1927	33 bis 39 S
1930/31	36 bis 42 S
1933	30 bis 36 S

Ein wesentlicher Faktor der Baukosten sind auch noch die Professionistenarbeiten. Diese setzen sich zusammen aus: Spengler-, Dachdecker-, Tischler-, Schlosser-, Glaser-, Hafner-, Maler-, Anstreicher-, Tapezierer-, Heizungs-, Gas-, Wasser- und elektrische Installationsarbeiten, Herstellung von Kunststeinerzeugnissen, fugenlosen Böden und Wandbekleidungen etc.

Der Einfluss vom Wert der einzelnen Baumaterialien, der Bauarbeiterlöhne (inkl. Sozallasten, Steuern und Regien) und der Professionistenarbeiten soll an dem nachfolgenden Beispiel gezeigt werden.

Angenommen es wurde ein Dreifamilienhaus in Innsbruck-Pradl mit 3 Zimmern, Vorzimmer, Küche, Speise und Magdkammer, Bad und Klosett im Erdgeschoss und I. Stock und 2 Zimmer, Vorraum, Küche, Kammer und Klosett im Dachstock gebaut, so würde eine Kostenaufstellung folgendermassen aussehen:

Verbaute Fläche	m2	134
Umbauter Raum	m3	1.350
Gesamtkosten des Hauses (ohne Baugrund)	S.	61.186.--

*) Siehe Diagramm "E" im Anhang.

I. Baumeisterarbeiten:

					Schillinge
Schotter	m3	190	a	S 6.--	1.140.--
Sand	m3	160	a	S 8.--	1.280.--
Ziegel	Stück	75.000	a	S -.10	7.500.--
Zement	kg	35.000	a	S -.09	3.150.--
Kalk	kg	20.000	a	S -.07	1.400.--
Gips	kg	2.000	a	S -.08	160.--
Heraklyt	m2	160	a	S 6.--	960.--
Isolierplatten	m2	85	a	S 1.--	85.--
Eisconlieferungen					890.--
Löhne					11.400.--
Soziale Lasten, Steuern, Region					4.634.--
				Summe:	<u>32.599.--</u>

II. Zimmermannsarbeiten:

Holz	m3	42	a	S 75.--	3.150.--
Löhne					780.--
Soziale Lasten und Region					314.--
				Summe:	<u>4.244.--</u>

III. Spenglerarbeiten					1.465.--
IV. Dachdeckerarbeiten					899.--
V. Tischlerarbeiten					5.024.--
VI. Fussböden					1.827.--
VII. Schlosserarbeiten*)					570.--
VIII. Anstreicherarbeiten *)					1.163.--
IX. Glaserarbeiten					696.--
X. Herde (elektrisch)					1.500.--
XI. Zentralheizung					4.016.--
XII. Malerarbeiten *)					590.--
XIII. Wasserinstallation					3.605.--
XIV. Elektr. Installation					1.694.--
XV. Bodenleger, Terrazzo					1.294.--
				Summe:	<u>24.343.--</u>

Gesamtaufstellung:

Baumeisterarbeiten	S	32.599.--
Zimmermannsarbeiten	S	4.244.--
Sonstige Arbeiten	S	24.343.--
	Gesamtsumme: S	<u>61.186.--**)</u>

*) Bei diesen Arbeiten betragen Löhne samt soz. Lasten und Region ca. 60 % des Fakturenwertes; bei den andern Professionistenarbeiten ca. 30 - 40 %.

**) Nach eingeholten Informationen.

f) Baureife Gründe.

Pesl wirft die Frage auf, was unter baureifem Lande zu verstehen sei und sagt darüber folgendes:

"Ein Grundstück ist baureif, sobald alle tatsächlichen Vorbedingungen erfüllt sind, um sofort ein Haus darauf bauen zu dürfen, also sobald die Baulinien festgesetzt, die Strassen gebaut, kanalisiert u. s. w. und wenn das Grundstück ohne weiteres bebaut werden kann und darf."*)

Die Bautätigkeit wird durch Beistellung baureifer Gründe gehoben und es ist daher Sache der Stadtverwaltung, wenn sie durch diesbezügliche Massnahmen verbauungsreifes Territorium schafft und dadurch Bauinteressenten Anreiz zur Erstellung von Neubauten gibt.

Durch die Erbauung von Strassen können auch billige Peripheriegründe erschlossen werden und zwar an Stellen, die die Stadt am ehesten verbaut haben will. Es sei hier erinnert an die Baureifmachung von Gründen in Pradl, Mentelberg etc.

Bei nicht aufgeschlossenen Baugründen hat es seine Schwierigkeit mit der Legung von Wasser-, Kanal-, Gas- und Lichtleitung über fremden Grund von den Grenzstrassen her.

Auch über die Zugangswege ist nur schwer ein Einvernehmen wegen Grundbenützung und Wegerhaltung zu treffen.

g) Steuerbegünstigungen.

Um die Bautätigkeit zu beleben, war schon in Vorkriegszeiten eine teilweise Steuerbefreiung auf 12 Jahre eingeführt. Es bestand die Hauszinssteuer, die mit ihren Zuschlägen mehr als ein Drittel des Nettozinses (Zins abzüglich Erhaltungskosten, Wasser- und Kanalgebühren etc.) ausmachte. Für Neubauten wurden nur 5 % vom Nettozins als Staatssteuer eingehoben, zu denen noch geringfügige Zuschläge von Land und Gemeinde kamen.

Nach dem Erlass des Mieterschutzgesetzes^{**)}, entfiel die Hauszinssteuer und es wurden deshalb, um die Bautätigkeit anzuspornen, alle Neubauten von allen Steuern gesetzlich auf 30 Jahre befreit.

Auch wurden Gesetze über Gebührenbegünstigungen und Befreiungen bei den Vermögensübertragungen, wie Kauf, Hypotheken, anlässlich eines Neubaues erlassen.

*) Pesl: Der städtische Grund und Boden. München-Leipzig, S. 173.

***) vom 7. X. 1922.

h) Baugenossenschaften.

Der Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bautätigkeit hat sich in den letzten Jahren auf derselben Höhe gehalten wie der der privaten Bautätigkeit, wie aus den Diagrammen "A" und "C" und aus der Tabelle IV zu entnehmen ist.

Die Bauten, deren Erstehung auf die Baugenossenschaften zurückzuführen ist, sind fast alle in geschlossener Bauweise d.h. 3-bis 4-stöckig errichtet. Dadurch liess sich eine erhebliche Senkung der Kosten für Grund und umbauten Raum erreichen.

Die Mitglieder der Baugenossenschaften hatten 10 - 20 % der Gesamtkosten in Form eines bestimmten Betrages aufzubringen und erhielten dann nach dem Rang der Einzahlungen Anspruch auf eine Wohnung.

Gebaut wurde erst dann, wenn wieder soviel beisammen war, dass nach Zusage der Beihilfen des Bundes, Wohn- und Siedlungsfond, der Wohnbauförderung, der Hypothekenanstalt und der Sparkassen gebaut werden konnte. Die Sparkasse gab die erste, der Siedlungsfond oder die Wohnbauhilfe die zweite Hypothek.

i) Bauspargenossenschaften.

Der Einfluss der Bauspargenossenschaften auf den Bau- markt hat seit ihrer ersten Gründung im Jahre 1929 zwar noch keine wesentliche Bedeutung erlangt; da sie dem Bauherrn jedoch 70 % des Gesamtkapitals für Grund- und Bauwert zur Verfügung stellen, so kann man wohl sagen, dass sie nach dem Versiegen der Bundeszuschüsse sicherlich einen steigenden Einfluss gewinnen werden.

Haben doch z.B. in England die Bauspargenossenschaften, die dort allerdings schon über 100 Jahre bestehen, in der Nachkriegszeit über 80 % aller Wohnbauten finanziert. In England haben die Bauspargenossenschaften auch das Recht Pfandbriefe auszugeben, wodurch sich ihr leichteres Bestehen und Florieren erklären lässt. Hypothekenanstalten in unserem Sinne gibt es in England nicht.

Die Tätigkeit der Bauspargenossenschaften hat sich bis heute in erster Linie auf Eigenheime und höchstens noch auf 2- oder 3-Familienhäuser konzentriert, da sie vor allen Dingen das "Eigenheim" in den Vordergrund stellen.

k) Die öffentliche Hand.

Wie aus dem Diagramm "C" klar ersichtlich ist, war der Einfluss der öffentlichen Hand, insoferne sie selbst Wohnungen erstellte, in den Jahren 1920 - 1930 der grösste. Auch noch im Jahre 1931, wo sie selbst nicht mehr als Unternehmer fungierte, ist ihr Ueberwiegen noch durch den Einfluss der Wohnbauförderung zu erkennen.

Aus dem Diagramm "A" lässt sich deutlich das Zusammenschrumpfen der Bautätigkeit in Innsbruck nach dem Aufhören der Wohnbauförderung im Jahre 1932 - 1933 erkennen.

Vor der Wohnbauförderung hat zuerst die Stadt, dann die Bundesbahn und das Land Tirol grosse Wohnungskomplexe errichtet, um wenigstens einigermaßen der Wohnungsnot abzuhelpen, da die private und genossenschaftliche Bautätigkeit dem grossen Bedarfe nicht nachkommen konnte.

Die Entwicklung der Wohnungsfürsorge der Stadt Innsbruck nach Abschluss des Krieges war folgende:

Als im Jahre 1918 die oben erwähnte Wohnungsnot sich ins unerträgliche steigerte, sah sich der Gemeinderat veranlasst, regelnd in die Gestaltung des Wohnungsmarktes einzugreifen.

Dabei behielt sich die Stadt vor, einmal den vorhandenen Wohnraum zu verteilen und zum anderen bestimmend bei der Bildung der Mietpreise zwischen Vermieter und Mieter mitzuwirken.

Aus diesem Tätigkeitsgebiet entstand das städtische Wohnungs- und Mietamt, das bis zum Erlöschen des Anforderungsgesetzes am 31.12.1925*) eine ausgedehnte Tätigkeit ausübte.

Als durch das erwähnte Gesetz der Wohnungsmarkt wieder freigegeben wurde, verlor das Wohnungs- und Mietamt naturgemäss einigermaßen an Bedeutung. Seine Aufgabe besteht heute, abgesehen von seiner Eigenschaft als Schlichtungsstelle in Mietangelegenheiten, im wesentlichen darin, die Wohnungen in städtischen Gebäuden zu vergeben.

Die Stadt sah es als eine ihrer wichtigsten Aufgaben an, ihren Bürgern die Wohnverhältnisse in der Art zu verbessern, dass sie neuen Wohnraum zur Verfügung stellte, dessen Mietpreise den Einkommensverhältnissen angepasst waren. Durch Neubauten und Adaptierungen konnten besiedelt werden.**)

*) Vgl. S.14.

**) a.a.O., S.182.

im Jahre	Wohnungen
1919	155
1920	136
1921	94
1922	39*)
1923	122
1924	103
1925	80
1926	80
1927	18
1928	95

**)

Zieht man einen Vergleich mit der Bautätigkeit der Vorkriegszeit, dann bleibt das Ergebnis immer noch weit hinter der Vorkriegsziffer zurück.

Folgende Tabelle gibt einen Ueberblick über den jährlichen Aufwand der Stadt auf dem Gebiete der Wohnbautätigkeit.

Nach der Stabilisierung der Währung wurden aufgewandt in den Jahren:

im Jahre	Tausend Schilling
1923	411
1924	323
1925	525
1926	1.315
1927	1.070
1928	1.247

Seit dem Jahre 1929 hat auch Innsbruck dem Beispiele zahlreicher anderer Städte folgend die finanzielle Förderung des privaten Wohnbaues übernommen.

Abschliessend wäre noch zu sagen, dass die Stadt an der Grenze gegen Ambras ihren eigenen Grundbesitz arrondiert und für die Erbauung von kleineren privaten Wohnhäusern baureif gestaltet hat.

Die Parzellen, die mindestens 400 m² Bodenfläche umfassten, wurden unter günstigen Kaufbedingungen an private Bauwerber vergeben. Sie dienten zur Errichtung von Einzel- und Doppelwohnhäusern, die je 2 bis 3 mittelgrosse Wohnungen enthalten.

*) Zu berücksichtigen ist, dass das Jahr 1922 das Jahr der grössten Geldentwertung war.

***) Für die Jahre 1929 bis 1933 waren Daten nicht erhältlich.

Ausserdem unterstützte die Stadt die Beschaffung des Baukapitals dadurch, dass sie 30% niedrig verzinsliche Baudarlehen zur Verfügung stellte *) .

1.) Uebersicht über die Bautätigkeit in den Jahren 1920 bis 1933 an Hand der Diagramme**).

Aus dem Diagramm "B" kann man ersehen, wie sich im Laufe dieser Jahre die Erstellung von Häusern und Wohnungen entwickelt hat.

Das Diagramm "D" gibt die Uebersicht der jährlichen Produktion an Wohnungen nach Typen geordnet und aus dem Diagramm "A" ist der Einfluss der verschiedenen Geldgeber auf die Produktion ersichtlich.

Das Diagramm "C" zeigt den Gesamtwachst an Wohnungen, die von Privaten, Genossenschaften und öffentlichen Körperschaften hergestellt wurden.

Besonders hervorzuheben ist:

- a) bei Diagramm "B": Das jähe Ansteigen der Zahlen der neuerstellten Wohnungen, hervorgerufen durch die Wohnbaufürsorge.
- b) bei Diagramm "C": Das Stagnieren der Wohnbautätigkeit der öffentlichen Körperschaften seit dem Jahre 1930.

Der Verfasser bringt im Nachstehenden einige Tabellen, die einen Ueberblick geben sollen über die Zahl der erstellten Wohnungen nach Wohnungstypen und den verschiedenen Auftraggebern.

T a b e l l e II.***)

Am 31. Dezember 1925 waren von 1919 bis 1925 insgesamt

angefordert	9.819 Wohnungen
zugewiesen	<u>6.153</u> "
fehlend	3.666 Wohnungen

T a b e l l e III.***)

Am 31. Dezember 1925 waren in ganz Innsbruck vorhanden:

Wohnungen		nach Typen		
3.018	mit	1	Zimmer	und Küche
4.376	"	2	"	" "
2.864	"	3	"	" "
1.049	"	4	"	" "
1.030	"	5	"	und mehr
<u>zusammen</u>				
12.337				

*) Die tirolische Landeshauptstadt Innsbruck, Art. Innsbruck kommunale Baulichkeiten, S. 133 ff.

**) Vgl. Diagramme A - E im Anhang.

***) Nach Auskünften beim städt. Mietamt.

Tabelle IV.*)

der in den Jahren 1920 bis 1933 errichteten neuen Wohnungen
mit Unterscheidung der Auftraggeber.

Jahr	Auftraggeber	1 Zm.	1 Zm. 1Kab.	2 Zm.	2 Zm. 1Kab.	3 Zm.	3 Zm. 1Kab.	4 Zm.	4 Zm. 1Kab.	5 Zm. u.m.	Jahressumme
1920 ^{**)}	öff.Hand	--	--	78	--	--	--	--	--	--	78
	Genoss.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	Privat	--	--	-1	--	--	--	--	--	--	1
	Zusammen			79							79
1921	öff.Hand	--	--	11	--	11	--	--	--	--	22
	Genoss.	20	--	36	--	4	--	--	--	--	60
	Privat	4	--	5	--	2	--	1	--	2	14
	Zusammen	24		52		17		1		2	96
1922	öff.Hand.	--	--	12	--	12	--	--	--	--	24
	Genoss.	1	--	--	--	4	--	6	--	10	21
	Privat	2	--	2	--	3	--	5	--	--	12
	Zusammen	3		14		19		11		10	57
1923	öff.Hand	5	--	33	--	12	--	--	--	--	50
	Genoss.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	Privat	2	--	10	--	2	--	1	--	1	16
	Zusammen	7		43		14		1		1	66
1924	öff.Hand	22	--	27	--	10	--	4	--	--	63
	Genoss.	3	--	12	--	22	--	2	--	--	39
	Privat	5	--	5	--	9	--	1	--	2	22
	Zusammen	30		44		41		7		2	124
1925	öff.Hand	44	--	180	--	43	--	9	--	--	276
	Genoss.	--	--	3	--	--	--	--	--	--	3
	Privat	--	--	2	--	2	--	--	--	-1	5
	Zusammen	44		185		45		9		1	284

*) Nach Auskünften beim Bauamt.

***) Es sind in den Jahren 1920 - 1929 auch Wohnungen mit 1 Zimmer und Kabinett, 4 Zimmer und Kabinett erstellt worden. In den städtischen Aufzeichnungen sind bis dahin nur 1 Zimmer-, 2 Zimmer-, 3 Zimmer- und 4 Zimmer-Wohnungen registriert. Die 1 Zim., 1 Kab.-Wohnungen sind in den 1 Zimmerwohnungen, die 2 Zim., 1 Kab.-Wohnungen in den 2 Zimmerwohnungen enthalten usw.

Jahr	Auftrag- geber	1 Zm.	1 Zm.	2 Zm.	2 Zm.	3 Zm.	3 Zm.	4 Zm.	4 Zm.	5 Zm.	Jah- res- summe
		--	1Kab.	--	1Kab.	--	1Kab.	--	1Kab.	u.m.	
1926	öff.Hand	--	--	12	--	--	--	--	--	--	12
	Genoss.	1	--	3	--	3	--	4	--	--	11
	Privat	1	--	13	--	7	--	--	--	3	24
	Zusammen	2	--	28	--	10	--	4	--	3	47
1927	öff.Hand	2	--	85	--	33	--	4	--	--	124
	Genoss.	8	--	21	--	3	--	--	--	--	32
	Privat	23	--	33	--	20	--	6	--	7	89
	Zusammen	33	--	139	--	56	--	10	--	7	245
1928	öff.Hand	2	--	2	--	1	--	--	--	--	5
	Genoss.	--	--	8	--	--	--	--	--	--	8
	Privat	7	--	14	--	11	--	4	--	7	43
	Zusammen	9	--	24	--	12	--	4	--	7	56
1929	öff.Hand	45	--	103	--	10	--	--	--	--	158
	Genoss.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	Privat	2	--	6	--	1	--	--	--	--	9
	Zusammen	47	--	109	--	11	--	--	--	--	167
1930 ^{*)}	öff.Hand	32	--	80	--	10	--	--	--	--	122
	Genoss.	16	26	60	85	39	--	--	--	--	226
	Privat	--	29	8	74	18	20	5	14	9	177
	Zusammen	48	55	148	159	67	20	5	14	9	525
1931	öff.Hand										---
	Genoss.										144
	Privat										179
	Zusammen	11	12	66	127	52	30	8	11	6	323
1932	öff.Hand										---
	Genoss.										78
	Privat										34
	Zusammen	6	12	45	22	7	15	2	1	2	112
1933	öff.Hand										---
	Genoss.										1
	Privat										37
	Zusammen	7	3	9	--	9	4	2	3	1	38

*) Ab 1930 ist aus den städtischen Daten nicht mehr ersichtlich, was für Wohnungstypen die öffentlichen Körperschaften, Genossenschaften und Private hergestellt haben.

Zusammenfassung:

Jahre	1 Zm.	1 Zm. 1Kab.	2 Zm.	2 Zm. 1Kab.	3 Zm.	3 Zm. 1Kab.	4 Zm.	4 Zm. 1Kab.	5 Zm. u.m.	Jahresgesamtzuwachs
1920-1933	271	82	906	308	439	69	64	29	51	2.219

Tabelle V.*)

Von 1920 bis 1933 sind hergestellt worden:

Durch öffentliche Körperschaften.

Wohnungen	Wohnungstypen
152	mit 1 Zimmer und 1 Zimmer + Kabinett
623	mit 2 Zimmer
142	mit 3 Zimmer und 3 Zimmer + "
17	mit 4 Zimmer und mehr.

Durch Genossenschaften.

49	mit 1 Zimmer und 1 Zimmer + Kabinett
143	mit 2 Zimmer und 2 Zimmer + Kabinett
75	mit 3 Zimmer und 3 Zimmer + Kabinett
22	mit 4 Zimmer und mehr.

Durch Private.

46	mit 1 Zimmer und 1 Zimmer + Kabinett
99	mit 2 Zimmer und 2 Zimmer + Kabinett
75	mit 3 Zimmer und 3 Zimmer + Kabinett
55	mit 4 Zimmer und mehr.

Von den insgesamt in den Jahren 1920 bis 1930 erstellten 1.498 Wohnungen entfallen in Prozenten umgerechnet auf:

<u>Auftraggeber:</u>	<u>Prozente:</u>
öffentl. Körperschaften	62,3
Genossenschaften	19,3
Private	18,4
	<u>100,0</u>

*) Erhoben beim städtischen Mietamt.

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 Erwerbszweigen 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 m2 tätigte, wäre herauszugreifen*).

*) Erhoben beim Grundbuchamt.

Es wurden in diesem Falle für die gesamten 127 m² 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^{*)} 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 Miete 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^{**}).

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^{***}) 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.

^{*)} Angeführt auf S. 34.

^{**}) Pohle, a. a. O., S. 102.

^{***}) 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 Parallellität 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 m² für

Jahr	Innsbruck	Pradl	Wilten	Innsbruck	Pradl	Wilten
1925	13.90	1.85	1.60		5.82	
1926	7.25	1.80 ^{*)}	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 ^{*)}	8.30		8.49	
1931	10.80	8.17	28.60		15.86 ^{**)}	
1932	24.83	6.40	7.70		12.98 ^{**)}	
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.

^{*)}Gewogenes arithmetisches Mittel.

^{**})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 fest 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.

IV. Die städtische Bodenpolitik.

Grasshof fasst die Bodenpolitik der Gemeinden dahin zusammen:

"Sie umfasst alle diejenigen Massnahmen, welche geeignet sind, den grösstmöglichen Anteil des im Interessengebiet der Gemeinde innerhalb oder ausserhalb ihrer politischen Grenzen gelegenen Bodens unter ihre dauernde Kontrolle zu bringen^{*)}).

Diese Massnahmen wären darin zu finden, dass die Stadtgemeinde durch Erstellung genügenden Terrains ein freies und planloses Ausdehnen des Stadtgebietes verhindert.

Das wirksamste Mittel einer willkürlichen Ausdehnung des Stadtgebietes zu begegnen, ist:

I.) die Eingemeindung.

Citybildung und Dezentralisation können nurmehr, da die nötige Raummenge vorhanden ist, ihre Entwicklung nehmen. Als in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts das Stadtgebiet der Volksvermehrung nicht mehr genügen konnte (Innsbruck gehörte zu den am schnellsten sich vergrössernden Städten Oesterreichs) siedelten immer mehr Personen, die in der Stadt ihren Verdienst hatten, in das Dorf Wilten über, an dessen Westseite eine ausschliesslich städtische Anlage entstand. Innsbruck erlitt durch diese Abwanderung eine empfindliche Steuereinkunftsverluste, trotzdem die Steuerträger von den Einrichtungen der Stadt Gebrauch machten. Das Dorf Wilten seinerseits war nicht in der Lage, den Erfordernissen dieser Zuwanderung durch Errichtung grösserer städtischer Siedlungsbauten gerecht zu werden.

Obwohl die Vorteile eines Aufgehens Wiltens in Innsbruck klar auf der Hand lagen, dauerte es doch noch geraume Zeit, bis im Jahre 1903/04 der Anschluss Wiltens an Innsbruck vollzogen wurde.

In dieselbe Zeit fällt auch die Vereinigung von Pradl mit der Stadt. Pradl war bisher als ein Teil der Gemeinde Amras anzusehen, hatte eine ähnliche Entwicklung wie Wilten durchgemacht und wurde am 1. I. 1904 mit Innsbruck vereinigt.

Seit der Eingemeindung Wiltens und Pradls im Jahre 1903/04 hat kein weiterer Zusammenschluss mit Nachbargemeinden stattgefunden.

^{*)} Grasshof: Kommunale Wohnungspolitik, S. 10.

Die Vereinigung Höttings mit der Stadt war vor dem Kriege schon oft Gegenstand einer lebhaften Diskussion, scheiterte aber in den Nachkriegsjahren an den politischen Verhältnissen.

Durch die Eingemeindung von Hötting, dessen Bewohner zum grössten Teil Arbeiter sind und zum Grossteil sozialdemokratisch organisiert waren, hätte die sozialdemokratische Partei das Übergewicht über die bürgerlichen Parteien und damit die Herrschaft erhalten. Diese Befürchtung hegte auch die Höttinger Bauernpartei.

In den letzten Jahren traten jedoch die wirtschaftlichen Momente in Für und Gegen den Zusammenschluss wieder mehr in den Vordergrund. Obwohl sich bis heute noch kein Ausgleich der gegenseitigen Forderungen ergeben hat, dürfte die Frage der Eingemeindung Höttings nicht mehr allzulange ungelöst bleiben.

Neben der Eingemeindung, die in erster Linie eine Erweiterung des Machtbereiches bezweckt, wäre

II. der städtische Grundbesitz

zu erwähnen, mittels dessen die Stadt auf die gesamte Bodenverwaltung Einfluss nimmt. Die Erkenntnis, dass städtischer Grundbesitz nicht nur für öffentliche Zwecke erforderlich sei, sondern, dass eine kommunale Einwirkung durch möglichst grossen Eigenbesitz, ein wesentliches Mittel der Bodenpolitik sei, setzte sich in unserer Stadt schon sehr früh durch.

a) Der Erwerb von städtischen Grundbesitz.

Abgesehen von der Zwangsenteignung ist die Form des Bodenerwerbs durch die Stadt genau wie auf dem privaten Grundstücksmarkt

der Kauf.

Bei einem Ankauf von Grundstücken sollte die Stadt folgende Gesichtspunkte besonders berücksichtigen:

- 1.) Die Gemeinde soll durch den Ankauf nicht nur von zusammenhängenden Flächen, sondern auch von Streubesitz Einfluss auf die Preisbildung des Bodens nehmen. Leidet der Grundstücksmarkt an einer Ueberteurung, dann soll die Gemeinde mit ihrem Besitz auf dem Markte erscheinen, um durch die Vermehrung des Angebotes eine Preissenkung herbeizuführen. Andererseits kann die Stadt einen Preissturz durch Hochhaltung ihrer Bodenpreise wirksam begegnen.
- 2.) Für die Beschaffung von Gelände für kommunale Zwecke sollte sich die Gemeinde vom privaten Grundstücksmarkt unabhängig machen.

- 3.) Sollte die Stadt versuchen nach Möglichkeit einen städtepolitischen Einfluss auf das Stadterweiterungsgebiet dadurch zu gewinnen, dass sie für Gebiete eigenen Bodenbesitzes Bebauungsplan und Bauart bestimmen kann.*)

Die Stadt Innsbruck hat schon lange vor dem Kriege und vor Gesetzgebung der neuen Bauordnung im Jahre 1896 in bemerkenswerter Voraussicht umfangreiche Grundkäufe getätigt, um der Grundstücksspekulation Zügel anzulegen. Diesem Bestreben treu, hat sie auch in den Nachkriegsjahren grössere Komplexe in Wilten und Pradl käuflich erworben, besonders nachdem sie selbst die Wohnbautätigkeit betrieb.

Eine zweite Form des Erwerbes ist

der Tausch.

Natürlich ist dazu erforderlich, dass die Stadt genügend Gelände als Gegenleistung zur Verfügung hat. In Innsbruck ist der Zuwachs an städtischen Grundbesitz durch Tausch ausserordentlich gering gewesen.

Genauere Zahlen über den Tauschverkehr waren leider nicht zu ermitteln.

Enteignungen,

die, weil sie einen schweren Eingriff in das Privateigentum darstellen, meist umstrittendste Form des Bodenerwerbs, waren in Innsbruck selten nötig.

Lediglich die zum Bau neuer Strassen notwendigen Grundparzellen mussten laut Bauordnung unentgeltlich abgetreten werden.

Die Forderungen A. Damaschkes, betreffend eine kommunale Einwirkungsmöglichkeit, sind durch die oben erwähnten Tatsachen auf dem Gebiete der Bodenpolitik demnach teilweise erfüllt.**)

- b) Die Veräusserung von städtischen Grundeigentum.

- 1.) Der freie Verkauf.

Die Veräusserung von städtischen Grundeigentum kann auf verschiedene Arten geschehen. Die einfachste und früher auch gebräuchlichste Art der Abgabe ist ein Verkauf ohne jede Bin-

* Prof. Stein: Auf dem zweiten deutschen Wohnungskongress.

** Programm der Bodenreform Damaschkes: "Der Bund deutscher Bodenreformer tritt dafür ein, dass der Boden diese Grundlage aller nationalen Existenz unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Missbrauch mit ihm ausschliesst u. das die Wertsteigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar gemacht wird". (Gemünd: Bodenfrage und Bodenpolitik, S. 245.

dung. Hier sind vor allen Dingen fiskalische Gründe ausschlaggebend.

Diese Verkaufsart war in Innsbruck bisher mit wenigen Ausnahmen üblich.

2.) Der gebundene Verkauf.

Gebundene Verkäufe sind in der Geschichte der Innsbrucker Bodenpolitik äusserst selten vorgekommen. Nur in den Jahren 1930 bis 1931 erstellte die Stadt anlässlich der Hingabe besonders billiger und vollkommen baureif gemachter Gründe die Bedingung, dass nur bestimmte Haustypen, die auf Grund einer Plankonkurrenz festgelegt waren, errichtet würden. Dazu kam noch, dass der Mietzins eine gewisse Höhe nicht überschreiten durfte.

Nach dem Jahre 1931 wurden die Preise für stadteigene baureife Gründe erhöht und dafür die erwähnten Beschränkungen aufgelassen.

Bis zum Jahre 1929 gab die Stadt zur Förderung der Bautätigkeit eigene Gründe im Stadtteil Sagen, die vierstöckig verbaut werden konnten, unentgeltlich ab, unter der Bedingung, dass noch im selben Jahre mit dem Bau begonnen würde und nur die Erstellung kleinerer Wohnungen in Angriff genommen werden dürfte. Ausserdem durfte der Mietzins in diesen Häusern nur ein bestimmtes Maximum erreichen.

Eine Vergebung von städtischen Baugründen in Erbpacht oder Erbbaurecht hat bis jetzt nicht stattgefunden, da dieser Gedanke weder durch ein Gesetz, noch durch sonstige Formulierung Gestalt gewonnen hat.

Die Nutzung der städtischen Baugründe, soweit diese noch Kulturgründe sind, ist an Landwirte, Gärtner und Schrebergärtner in Zeitpacht gegen einen verhältnismässig niedrig gehaltenen Pachtzins vergeben.

III. Einfluss der Stadt auf die Gestaltung des Privatgrundwertes.

a) Durch die Bauordnung.

Wie aus dem Vorhergehenden klar ersichtlich ist, hat die Stadt durch Bauordnung, Bebauungsplan, Baureifmachung, Abgabe von Bauparzellen und durch die sonstigen oben angeführten Mittel einen segensreichen Einfluss auf die Entwicklung und Gestaltung der Grundwerte ausgeübt und jeder wilden Bodenspekulation immer rechtzeitig die Grundlage entzogen.

In den eben erwähnten Massnahmen sieht Pohle ein Mittel, durch das die Kommunalverwaltung die Menge und die Lage der auf den Grundstücksmarkt angebotenen Baustellen

wesentlich mitbestimmen kann. Aber nicht nur auf das Angebot an Wohnungsboden übt die Stadtverwaltung einen Einfluss aus, sondern sie wirkt auch bestimmend bei der Nachfrage nach Baugründen mit und zwar durch ihre Verkehrspolitik.

Je besser die Stadt für günstige Verkehrsmöglichkeiten nach den weiter ausserhalb gelegenen Teilen der städtischen Umgebung sorgt, umso mehr kann sie dadurch die Nachfrage nach Baugründen am sogenannten "schmalen Rand" beleben.*)

b) Durch Steuern und Steuerzuschläge.

Es soll an dieser Stelle nur noch ein Mittel gegen die Ausartung der Bodenspekulation angeführt werden. Es handelt sich um die Wertzuwachssteuer**), die einen grossen steuerlichen Bremshebel gegen diese Ausartung darstellt. Der Ertrag der Wertzuwachssteuer fließt teils der Gemeinde, teils dem Land zu und zwar so, dass Innsbruck 60 %, das Land 40 % hiervon erhält.

Diese Steuer ist gestaffelt nach der Grösse des Zuwachses, d.h. mit einem Steigen des Wertes ist ein Steigen der Abgabenprozente verbunden. Daneben hat noch die Besitzdauer einen Einfluss auf die Höhe der Abgabe, da bei längerem Verbleiben des Besitztums in einer Hand ein Abfallen der Abgaben vorgeesehen ist.

Die Kosten von unentgeltlichen Grundabtretungen für Baureifmachung und Einfriedung, vermindern ebenfalls die Wertzuwachssteuer. Wie bedeutend der Einfluss der Stadt auf die Gestaltung des Privatgrundwertes durch diese Steuer anzusehen ist, kann man aus nachfolgender Zusammenstellung über die Einnahmen der Stadt Innsbruck aus der Wertzuwachsabgabe in den Jahren 1921 bis 1933 ersehen***):

1921	Kr.	13,085.523.18	1928	S	167.714.88
1922	"	202,300,889.24	1929	S	178.788.64
1923	"	797.960.973.--	1930****)	S	236.710.73
1924	"	945.621.652.--	1931****)	S	252.648.29
1925	S	128.870.41	1932	S	217.173.87
1926	S	105.117.18	1933	S	167.719.70
1927	S	165.007.82			

*) Pohle, Die Wohnungsfrage II, S.108.

**) Landesgesetz über die Wertzuwachsabgabe, L.G.Bl.Nr.29 v.9.5.1927.

***) Erhoben beim Landesabgabnamt Innsbruck.

****) Jahre der stärksten Bautätigkeit infolge der Wohnbauförderungsverordnung.

Auch zur Grundsteuer hebt die Stadt einen Zuschlag ein, der bis zum Jahre 1933 300 % der staatlichen Steuer betrug. Ab 1934 soll dieser Zuschlag 500 % betragen. Da die staatliche Grundsteuer nur vom Katastralreinertrag, der schon seit Jahrzehnte nicht mehr festgelegt und sehr niedrig ist, berechnet wird (insgesamt per m² ca. 0,01 S), so hat dieser Zuschlag auf die Bewertung keinen Einfluss.

Die Uebertragungsgebühr bei Grundstücken (Kulturgründe) beträgt je nach dem Werte derselben 3 %, 3½ % und 4 %, wobei ein 50%iger Zuschlag für Baugründe in Betracht kommt. Zu dieser Gebühr, welche dem Bund zufließt, kommt ein 50%iger Gemeindezuschlag und ein weiterer 50%iger Zuschlag, welcher dem Land zukommt. Es verteilt sich also die Gesamtgebühr, welche im ganzen ca. 9 % ausmacht, zu je einem Drittel auf Bund, Land und Gemeinde. Wesentliche Aenderungen in der Gebührenvorschrift erfolgten seit 1920 nicht, wohl wurden aber Aenderungen der Abgabenprozente im Bezug auf die Wertstaffelung vorgenommen.

Eine Addition all dieser Steuern ergibt einen ziemlich ansehnlichen Betrag, und man wird verstehen, dass die Steuer-schraube vollkommen geeignet ist, eine Bodenspekulation zu unterbinden.

Ausblick

und

Schlusswort.

Nach der im Jänner dieses Jahres bekanntgemachten Aufstellung des Stadtbauamtes waren am 31. Dezember 1933 noch im Bau begriffen*):

15 Häuser mit 79 Wohnungen.

Davon sind erstellt:

Häuser	Bauweise
8	in offener
7	in geschlossener.

In diesen Häusern sind untergebracht:

4 Wohnungen mit 1 Zimmer und Küche						
29	"	"	2	"	und	"
33	"	"	2	"	und	" u. Kab.
5	"	"	3	"	und	"
7	"	"	3	"	und	" u. Kab.
1	"	"	4	"	und	" u. Kab.

Davon wurden erbaut:

Häuser	Wohnungen	Auftraggeber
6 mit	65	durch Genossensch. und öff. Hand
9 mit	14	" Private.

Ferner liegen für das Jahr 1934 folgende genehmigte Bauprojekte vor:

93 Häuser mit 509 Wohnungen .

Davon wurden erstellt:

Häuser	Bauweise
63	in offener
30	in geschlossene.

In diesen Häusern sollen untergebracht werden:

*) Innsbrucker Nachrichten, Jahrg.1934, Nr.8.

Teilbedarf von 6.472 Wohnungen theoretisch zu decken wäre. Durch Teilung der heute schon fast unvermietbar gewordenen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern könnten evtl. noch 2.000 Wohnungen dazugewonnen werden, sodass bei Annahme dieses Falles für das Jahr 1935 immer noch ein Restbedarf von 4.472 Wohnungen übrig bleiben würde. Dieser Bedarf erstreckt sich fast ausschliesslich auf Kleinstwohnungen. Mit Einfamilien- und Siedlungshäuschen ist dem Wohnungsmangel nicht beizukommen, da einmal das Einfamilienhaus den teuersten unbauten Raum hat, andernteils der vollkommen baureife Grund bei einem Mindestflächenmass von 500 m² (bis heute noch 700 m²) das Einfamilienhaus (Siedlungsanwesen) empfindlich verteuert.

Es ergibt sich daher zwingend die Notwendigkeit, noch einige Blocks mehrstöckiger Häuser mit Kleinstwohnungen zu erbauen. Aus dem vorher Gesagten könnte man schliessen, dass bei Zutreffen der Ausschüttung der zweiten Tranche der Wohnbauanleihe 1934 und 1935 eine rege Tätigkeit auf dem Bau- und Grundstücksmarkt entstehen könnte. Ob aber diese Tendenz eintreten wird, ist bei der noch immer andauernden Weltwirtschaftskrise, politischen Unsicherheit und Furcht vor langfristiger Kapitalsanlage kaum zu erwarten. Man beachte nur im Diagramm "A" das Absinken der Zahl der neuerbauten Wohnungen von 516 im Jahre 1930 auf 38 im Jahre 1933.

Die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt liegen heute so, dass bei einer weiteren starken Lockerung, ja sogar bei gänzlicher Aufhebung des Mieterschutzes, eine Tatsache, die durch die neugeschaffene politische Lage Wahrscheinlichkeit erlangt hat, der Vorkriegswert der Wohnbauobjekte in absehbarer Zeit wohl nicht wieder erreicht werden kann*).

In diesem Zusammenhang interessieren besonders, die bei der Gründungsversammlung des Verbandes der Hausbesitzervereine Tirols erhobenen Forderungen, die der Hausbesitzerschaft neue Steuerbelastungen ersparen sollen. Es sind dies folgende:

- 1.) Erhöhung aller Mieten in den neu errichteten Gemeindegäusern, die in Innsbruck ein jährliches Defizit von 600.000 Schilling an verlorenem Bauaufwand aufweisen (Familieneinkommen eruiieren).
- 2.) Streichung der Befreiung von Mietern hinsichtlich von Gemeindeabgaben, weil hier oft Protektion herrscht und leistungsfähige Leute befreit werden.

*) Innsbrucker Nachrichten, Jahrg. 1934, Nr. 34.

- 3.) Abbau der Funktionsgebühren bis auf das äusserste Mass bei Bürgermeister und Gemeinderäten, weil solche in der heutigen Höhe in der Notzeit nicht zu rechtfertigen sind.
- 4.) Abstossung von Haus- und Grundbesitz, der infolge Unrentabilität die Gemeindegewirtschaft auf das schwerste belastet.
- 5.) Besteuerung von Hauptmietern, die durch Untermietung von Wohnräumen auf Kosten des Hausbesitzes Geschäfte machen.*)

Abschliessend kann gesagt werden, dass trotz der ausserordentlich niederen Preise auf dem Realitätenmarkt eine Kapitalanlage in Wohnhausobjekten heute sehr wenig Anreiz bietet, da die Zukunftsaussichten des Hausbesitzes durchaus nicht als rosig hingestellt werden können.

*) Innsbrucker Nachrichten, Jahrg, 1934, Nr.37.

Q u e l l e n a n g a b e :

- van der Borcht: Der Einfluss der privaten Bautätigkeit auf die Entwicklung der modernen Städte. Berlin 1913.
- Brunner, H. K. : Baupolitik als Wissenschaft. Wien 1925.
- Damaschke, Adolf: Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena 1922.
- Eberstadt, Rud. : Handbuch des Wohnungswesen. Jena 1920.
" " : Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
- Friedländer, M. : Hypothekenbeschaffung für Wohn- und Geschäftshäuser. Handbuch für die Praxis der Grundstückswirtschaft. Berlin-Leipzig 1929.
- Gemind, W. : Bodenfrage und Bodenpolitik. Berlin 1911.
- Grasshof, H.C. : Kommunale Wohnungspolitik. Berlin 1918.
- Koller, H. : Der Realitätenanwalt. Wien 1927.
- Pesl, D. : Der städtische Grund und Boden. München-Leipzig 1912.
- Pohle, L. : Die Wohnungsfrage. Leipzig-Berlin 1920.
- Sternberg, M. : Die Wohnungsgesetze. Wien 1929.
- Tiroler Landesverkehrsamt, Innsbruck: Die tirolische Landeshauptstadt Innsbruck. Innsbruck 1929.
- Weber, Adolf : Die Grosstadt und ihre sozialen Probleme. Leipzig 1908.
- Wölz, O. u. Beisiegel: Die Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln. Berlin 1926.
- Aufsätze, Gesetze, Schriften, Akten etc. - Oesterreichisches Staatswörterbuch. Wien 1906. - Bericht über den ersten allgemeinen deutschen Wohnungskongress in Frankfurt a.M. vom 16. bis 19. Oktober 1904. Göttingen 1905. - Bericht über den zweiten allgemeinen deutschen Wohnungskongress in Leipzig vom 11. - 14. VI. 1911. Göttingen 1912. - Die Bauordnung für die Landeshauptstadt Innsbruck. Innsbruck 1896. - Sammlung von Tiroler Landesgesetzen. Innsbruck 1924. - Das Landesgesetz über die Wertzuwachsabgabe,

L.G.Bl. Nr.29 vom 9.5.1927. - Wohnbauförderungsverordnung vom 16.7.1929. - Zinsgroschensteuerverordnung vom 18.7.1929. - Innsbrucker Nachrichten. - Statistiken aus dem Adressbuch von Innsbruck. - Statistiken des Stadtbauamtes über Neubauten von 1933. - Oesterreichische Immobilienzeitung, Wien. - Tiroler Haus- und Grundbesitzer. Innsbruck. - Der Haus- und Grundbesitzer. Gösting bei Graz. - Allgemeine Bauzeitung, Wien.

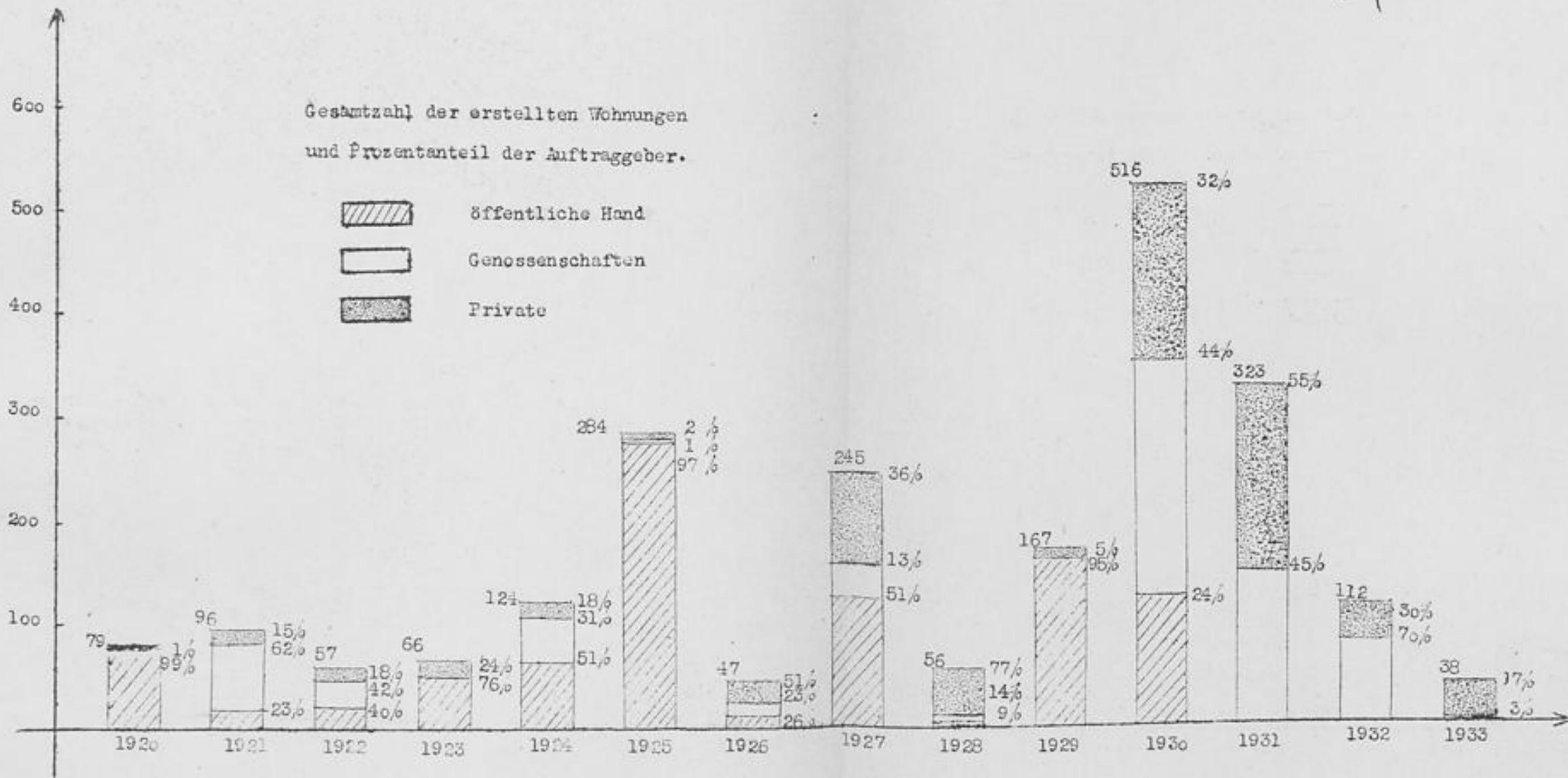
Die Erhebungen wurden gepflogen:

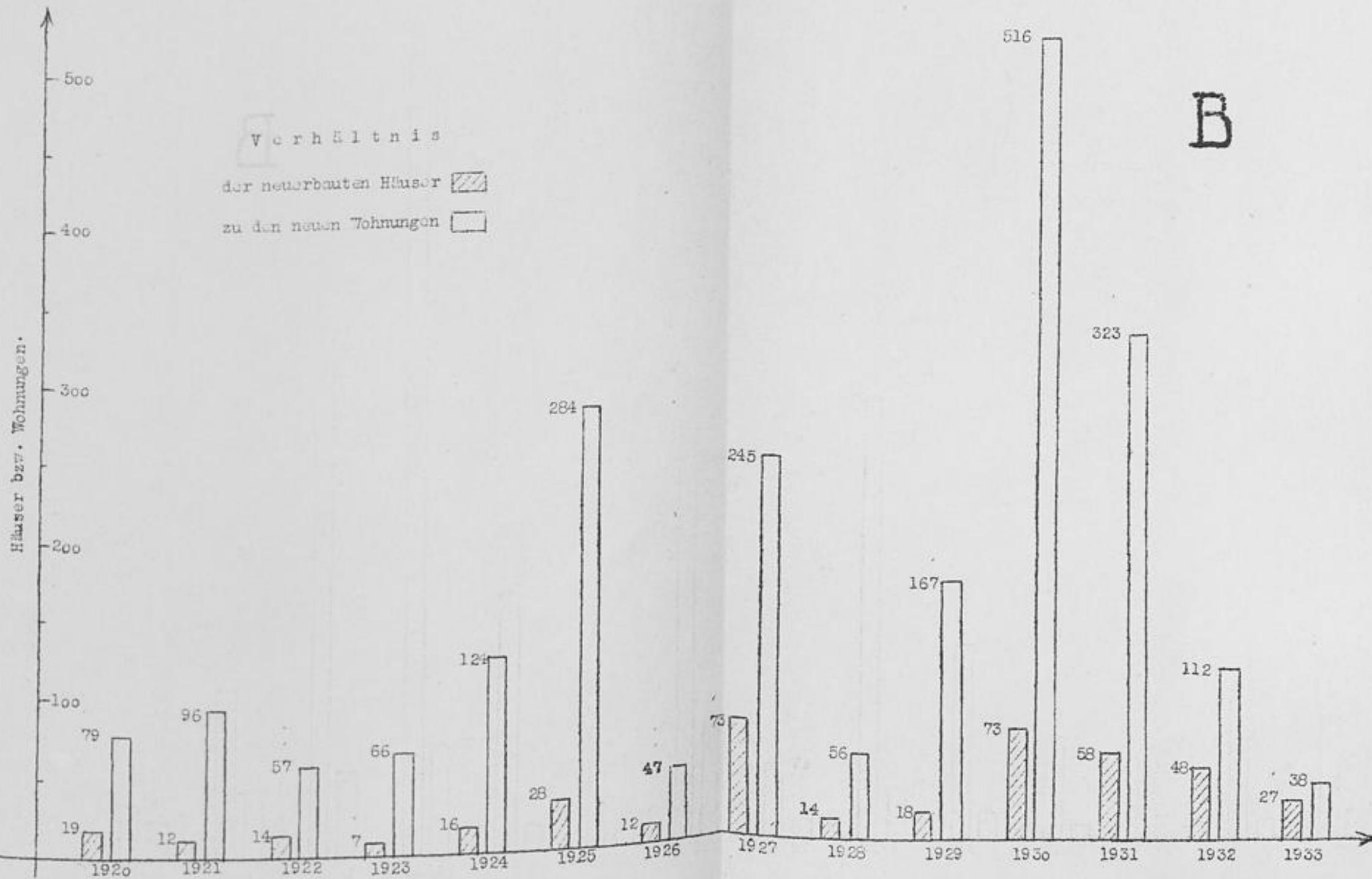
Beim Stadtbauamt über die Neubauten und neuerbauten Wohnungen von 1920 - 1933. - Beim Stadtphysikat über die Bewegung der Bevölkerung (Geburten, Todesfälle, Eheschliessungen), - Beim Stadtsteueramt über die Wertzuwachsabgabe und die Zuschläge zur Grundsteuer und zu den Uebertragungsgebühren bei Grund- und Realitätenkäufen etc. - Beim städtischen Mietamt über die innerhalb des Anforderungsgesetzes (1919 - 1925) verteilten Wohnungen in allen Häusern im Jahre 1925. - Bei Genossenschaften, Realitätenbüros und Geschäftsleuten über die Baumaterial-, Boden- und Realitätenpreise. - Beim Bezirksgericht (Grundbuchamt) bezüglich der Grundparzellenwerte. - Beim Landesabgabeamt Innsbruck. - Bei der Sparkasse der Stadt Innsbruck bezüglich der Zinssätze für Hypothekendarlehen.



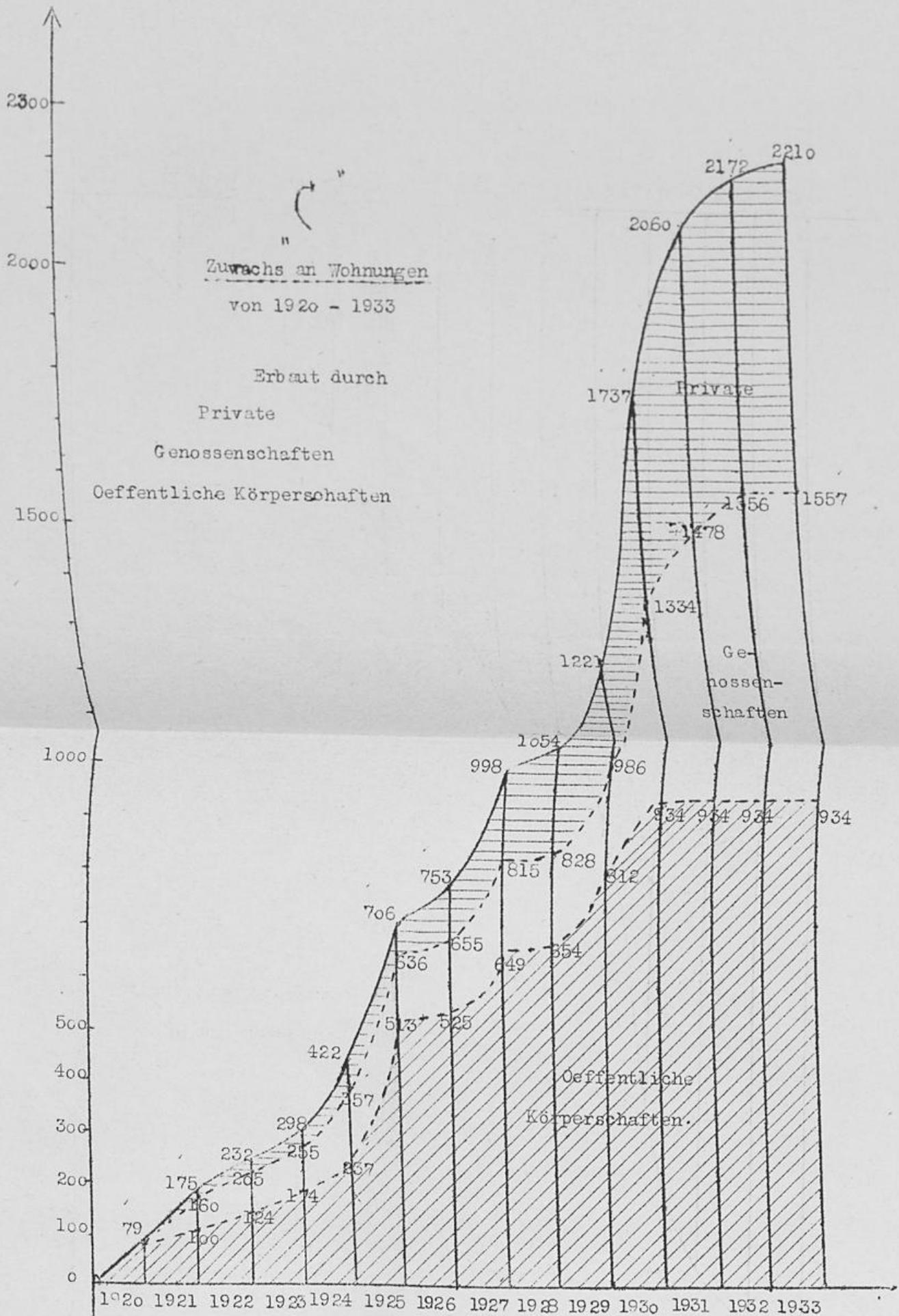
Vervielfältigt bei der
"Sozialwissenschaftlichen Arbeitsgemeinschaft"
Innsbruck.

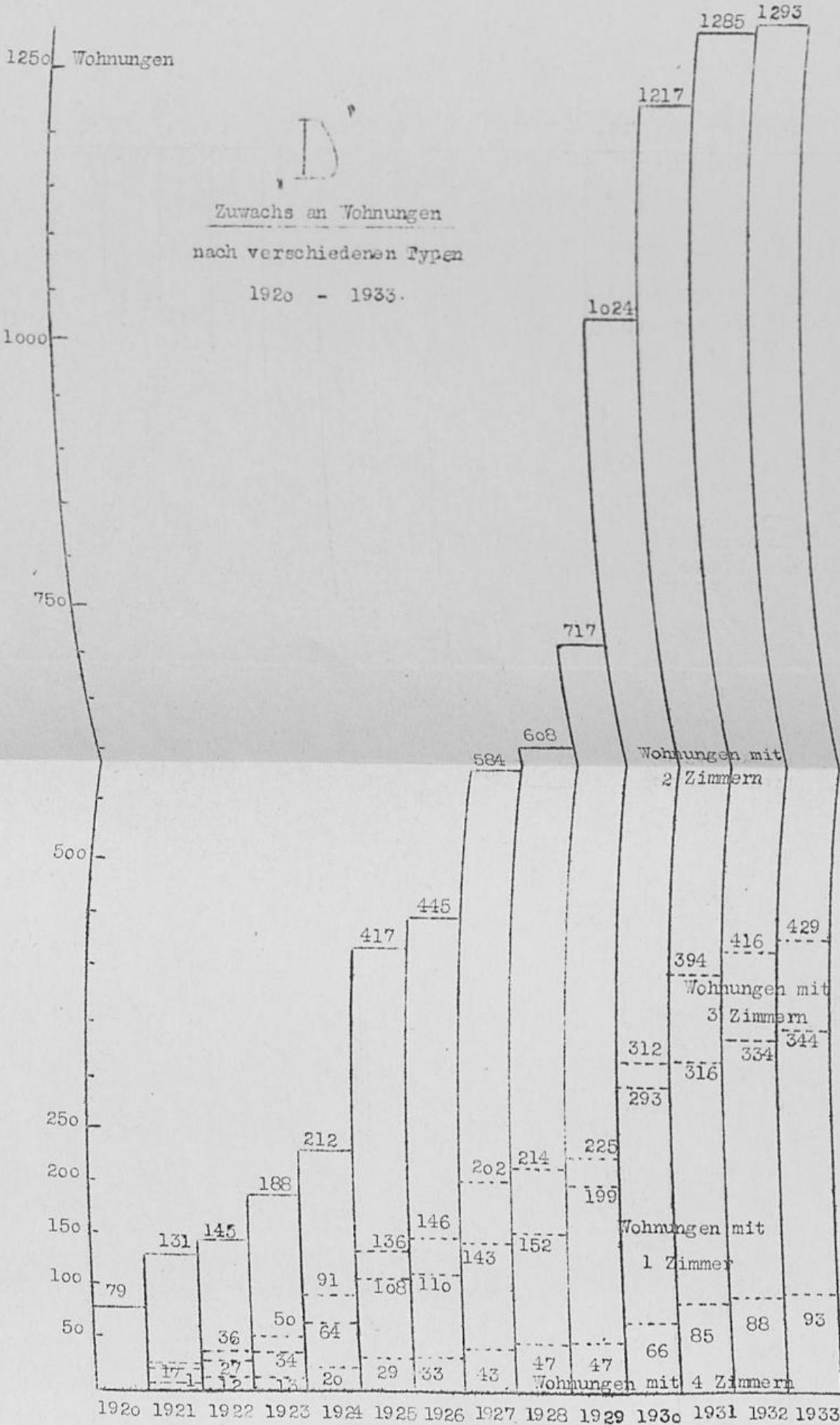
A





B





Baumaterialpreise. und Bautätigkeit 1925 - 1933. E

