

Universitäts- und Landesbibliothek Tirol

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

Nissl, Friederike

1934

Einleitung

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 hauptsächliche 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.