

## **Universitäts- und Landesbibliothek Tirol**

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

**Nissl, Friederike**

**1934**

II. Gestaltung des Baumarktes und der darauf einwirkenden Faktoren

## 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<sup>\*)</sup>, 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<sup>\*\*)</sup>.

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, anderseits 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 anderseits 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 Reinertrag

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	3.780.--

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, Requisitenabnutzung, 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, Regien .....					4.634.--
				Summe:	<u>32.599.--</u>

II. Zimmermannsarbeiten:

Holz .....	m3	42	a	S 75.--	3.150.--
Löhne .....					780.--
Soziale Lasten und Regien .....					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 Regien 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<sup>\*\*)</sup>, 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 Bauplätze 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 abzuhelpfen, 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 m<sup>2</sup> 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 Bauloanleihen 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 Gesamtwachstums an Wohnungen, die von Privaten, Genossenschaften und öffentlichen Körperschaften hergestellt wurden.

Besonders hervorzuheben ist:

- a) bei Diagramm "B": Das jähe Ansteigen der Zahlen der neu erstellten 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.

Tabelle II.\*\*\*)

Am 31. Dezember 1925 waren von 1919 bis 1925 insgesamt

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

Tabelle 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>				<u>12.337</u>

\*) 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. 1 Kab.	2 Zm.	2 Zm. 1 Kab.	3 Zm.	3 Zm. 1 Kab.	4 Zm.	4 Zm. 1 Kab.	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. 1Kab.	2 Zm. --	2 Zm. 1Kab.	3 Zm. --	3 Zm. 1Kab.	4 Zm. --	4 Zm. 1Kab.	5 Zm. u.m.	Jah- res- summe
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 <sup>*</sup>	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.