

Universitäts- und Landesbibliothek Tirol

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

Nissl, Friederike

1934

IV. Die städtische Bodenpolitik

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.