

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 87/88 (1926)  
**Heft:** 18

**Artikel:** Finanzierungs-Methoden des deutschen Wohnungsbaues  
**Autor:** Heymann  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-40987>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Die „Sprengi-Brücke“ des alten Gotthard-Saumweges in der Schöllenen, die älteste der an der Internationalen Brückenbau-Tagung 1926 besichtigten Schweizer Brücken.

## Finanzierungs-Methoden des deutschen Wohnungsbaues.

[In Deutschland haben sich im Gefolge der Inflation ganz eigentümliche Verhältnisse im Wohnungswesen entwickelt: die Geldentwertung hat u. a. auch sämtliche Hypothekarschulden entwertet. Der nun schuldenfreie Hausbesitz wurde durch den Mieterschutz gezwungen, den Mieter an dieser glücklichen Schuldenfreiheit teilnehmen zu lassen. Damit waren nun aber die Neubauten, die ja nur mit geborgtem Geld, mit Schulden erstellt werden konnten, durchaus nicht mehr wettbewerbsfähig mit den Altbauten. In welcher Weise nun auf dieser durchaus anormalen Grundlage der Bau von Wohnungen ermöglicht wird, darüber gibt nachstehender Aufsatz aus berufener Feder Auskunft, den wir anschliessend an Prof. Bernoullis Ausführungen über den Wiener Wohnungsbau (vergl. 16. u. 23. Oktober 1926) und auf seine Empfehlung hin veröffentlichen. Red.]

Die Finanzierung des deutschen Kleinwohnungsbaues, nunmehr schon im dritten Jahre von der öffentlichen Hand (Reich, Staat und Gemeinden) betreut, hat die mannigfachsten Erfahrungen gezeitigt.

Die Initiative des Reiches erschöpft sich damit, die gesetzliche Grundlage durch die Mietzinssteuer zu schaffen, die als Geldentwertungsteuer vom Grundbesitz erhoben wird. Im Rahmen des Reichsgesetzes fällt dann den Ländern die Staffelung der Steuer nach Prozenten der Friedensmiete zu; 5, 10 bis 20% sind im Laufe der drei Jahre festgelegt worden. Dabei gehen einige Länder (z. B. Preussen, Bayern und Württemberg) zur sogenannten Verstaatlichung der Steuer über, wobei ein beträchtlicher Teil des Aufkommens in einen staatlichen „Ausgleichsfonds“ wandert und damit der Verfügung der Gemeinden entzogen wird (bis zu 40%). Die Hauptinitiative aber verbleibt den Gemeinden. In den Ländern mit „verstaatlichter“ Steuer müssen ihre Finanzierungsmethoden sich den „staatlichen Richtlinien“ anpassen, anderwärts (z. B. bis vor kurzem in Sachsen) waren die Gemeinden darin ganz frei. Die Mietzinssteuer, die zurzeit 40% der Friedensmiete beträgt (die Friedensmiete wird voll erhoben), muss zur Hälfte zur Deckung allgemeiner Ausgaben der Gemeinden und der Länder dienen.

Von vornherein sollte die Mietzinssteuer zur Deckung des Bedarfs lediglich der zweiten Hypothek dienen. Der Gedanke ist heute noch richtig. Allein die Durchführung, wie sie die staatlichen Richtlinien schufen, war mangelhaft. Man schuf etwa folgendes Beleihungsschema: 30% der Baukosten sollte sich der Unternehmer als erste Hypothek selbst auf dem freien Kapitalmarkt beschaffen, 60% sollte die von der Gemeinde zu gebende Mietzinssteuer-Hypothek betragen und 10% sollte der Unternehmer als Eigenkapital investieren. Es geschah dies zu einer Zeit krassester Kapitalknappheit mit durch die Deflation aufgeblasenen Zinsen (16%). Die Baukosten (ohne Grundstück) nahm man für die Normalkleinstwohnung (60 m<sup>2</sup>) mit 10 000 Mark (statt 12 000 Mark) an. Infolgedessen gab man nur 6000 Mark Mietzinssteuer-Hypothek für die Wohnung. Der Unternehmer begann den Bau, indem er erst die Mietzinssteuer-Hypothek verbaute, sich das „Eigenkapital“, das er selbst fast nie voll aufbringen konnte, in Form von „Mieterzuschüssen“ à fonds perdu zahlen liess, um endlich an der ersten Hypothek zu scheitern, da der Privatkapitalmarkt zu schwach war, um die Summe aufzubringen. Viele Bauten konnten erst, nachdem erregte Stadtverordneten-Versammlungen wohl oder übel Nachhülfe aus allgemeinen Mitteln der Gemeinden beschlossen hatten, zu Ende geführt werden. Hatte sich aber der Unternehmer selber helfen können, so kamen durch die hohen Zinsen der privaten Anlagewerte für die Mieter untragbare Mieten heraus, die die Wohnungen denen, für die eigentlich gebaut werden sollte, nämlich die Wohnungslosen der breiten Masse, sperrten. Die Frage des Zwischenkredites bis zur Beschaffung der ersten Hypothek war überhaupt übersehen worden, denn bekanntlich ist die erste, feste Hypothek nicht bereits, nachdem die zweite Post verbaut ist, sondern erst bei Fertigstellung des Hauses leihbar.

Die Regierung, der es nicht gelang, die Uebertuerung (durch Beseitigung des Einflusses der Kartelle) auf das Mass herabzudrücken, dass die von ihr stillschweigend angenommene Baukostensumme (10 000 Mark, s. o.) herauskam, hielt gleichwohl zäh an dem ungenügenden Höchstsatz der Mietzinssteuer-Hypothek fest; in manchen Ländern wurden gar nur 5000 Mark für die Wohnung gegeben. Man wollte durch grosse Bauprogramme glänzen, ohne zu bedenken, dass man dabei an der Wohnungsnot gewissermassen „vorbei baute“.

bahngesellschaft, erwähnt in für die Schweiz besonders ehrender Weise die wesentliche Förderung, die die Brückenbauwissenschaft in der letzten Zeit gerade in der Schweiz gefunden hat; sein Wunsch geht dahin, dass überall die Brückenbaukunst dieselbe Anerkennung und Weiterentwicklung finden möchte. Hierzu ist internationale Zusammenarbeit nötig, da diese es ermöglicht, die umfangreiche zu leistende Arbeit auf viele kräftige Schultern zu verteilen. Den Schweizerkollegen gebührt der Dank dafür, diese gemeinsamen Aussprachen ins Leben gerufen zu haben. — Prof. Dr. Saliger (Wien) dankt im Namen der österreichischen Fachkollegen, sowie im Namen der Techn. Hochschule Wien dafür, dass Wien als Ort der nächsten Tagung ausersehen wurde; er versicherte die Anwesenden schon heute, dass Wien sich eine Ehre daraus machen werde, die zweite Tagung ebenso erfolgreich durchzuführen, wie die erste es war. — Unser Landsmann, Baurat Dr. Bohny (Sterkrade), verbindet mit seinem Dank an die Veranstalter der Zusammenkunft gleichzeitig den Wunsch, künftig den Damen, die auch im Leben des Ingenieurs die unentbehrliche notwendige Ergänzung sind, in vermehrtem Masse die Teilnahme zu ermöglichen.

Als letzter Redner weist Prof. Dr. M. Roß, Sekretär des Organisationskomitee, darauf hin, dass die Ergebnisse der Materialprüfung wohl die Grundlage der Festigkeitslehre und Baustatik liefern, dass diese Ergebnisse aber noch lange nicht alles umfassen, was der bauende Ingenieur braucht. Die Verfolgung des innern Lebens unserer Bauwerke fehlt heute beinahe noch ganz; die schweizerischen Ingenieure sind ihrerseits bemüht, diese noch offene Lücke ausfüllen zu helfen. Bei den Ingenieurbauten darf nicht allein der rechnende Verstand entscheiden; die *Erfahrung*, die auf sorgfältiger Baubeobachtung beruht, muss in gleicher Weise mitsprechen können, sodass unsere Bauwerke nicht allein verstandesmässig aufgebaut werden, sondern auf das solide Fundament der Erfahrung gegründet sind. Unsere Bauwerke, gleichgültig wo sie auf internationalem Boden stehen, sind das Bindeglied. Möge das Band der Wahrheit und aufrichtigen Freundschaft in nicht zu ferner Zukunft dazu führen, die Brücken- und Hochbauer in einem engeren Verbands zu vereinigen.

\*

Jy.

Tags darauf fuhr eine stattliche Schar der Brückenbauer zur Besichtigung der Gotthardbahn-Brücken nach Göschenen und Andermatt, wo am Abschiedsmahle Kreisdirektor Ing. E. Labhard die Fachkollegen namens der S. B. B. willkommen hiess, und Ing. A. Bühler, Chef der Brückenbauabteilung der S. B. B., einen kurzen Abriss der Entwicklung des etwa ums Jahr 1120 eröffneten zentralen Alpenüberganges über den Gotthard gab. Seitens unserer ausländischen Kollegen sprach in trefflicher Rede Prof. Dr. W. Gehler den letzten Dank aus für all das Schöne, in wissenschaftlicher, beruflicher und kameradschaftlicher Hinsicht Gebotene. Bei prächtigem, graublauem Herbstwetter wurde der Rückmarsch durch die Schöllenen angetreten, vorbei an der ehemals stiebenden Brücke beim Urnerloch, über die Teufelsbrücke und über die älteste der alten Gotthard-Brücken, die „Sprengibrücke“, die, belastet mit der Nachhut unserer abziehenden Gäste, zum Andenken an die gelungene Tagung hier im Bilde festgehalten sei. Auf Wiedersehn ein andermal! C. J.



Abb. 4. Schachbrett-Strassennetz in Zürich-Enge. — 1 : 7000.

Die Gemeinden, die ja die Entwicklung aus nächster Nähe sahen, konnten nur dort, wo der bürokratische Einfluss der staatlichen Richtlinien nicht vorhanden war, vornehmlich in Sachsen, einige Finanzierungsmethoden ersinnen, die dem praktischen Leben gerecht wurden. Ihnen blieb, solange die Kapitalknappheit bestand, nichts anders übrig, als höhere Mietzinssteuer-Hypotheken zu geben und auf die Beschaffung der ersten Post von seiten des Unternehmers im Notfall zu verzichten. Indem man hierbei weiter die wahre Höhe der reinen Baukosten mit 12000 Mark zugrunde legte, kam man auf reichlich 10000 Mark, die restlichen 10% hatte der Unternehmer zu beschaffen. Die Bauprogramme wurden auf diese Weise zwar kleiner, aber die Wohnungen konnten dafür wenigstens von den Wohnungslosen bezogen, der Druck etwas vermindert werden.

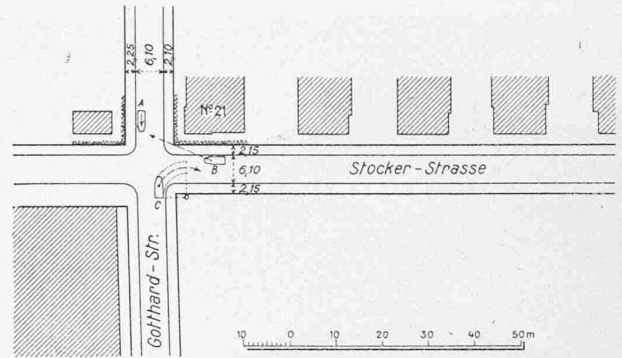
Natürlich musste es langer Hand darauf ankommen, mit dem Aufkommen aus der Mietzinssteuer möglichst viel zu bauen. Daher griffen einige Städte, nachdem die Kapitalknappheit sich gemindert hatte (Herbst vorigen Jahres), die Idee wieder auf, dass nur die zweite Post aus der Mietzinssteuer gegeben werde. Aber die hier vorbildlich arbeitenden Gemeinden — als erste die Stadt Köln — erkannten auch weiter, dass man die Beschaffung von Privatkredit von seiten des Unternehmers nur verantworten konnte, wenn man die teuren Zinsen auf ein annehmbares Mieten verbürgendes Mass verbilligte. Dieser Gedanke ist von den Gemeinden gekommen, die Regierung hat bis heute noch keine Mittel für solche Zwecke geordnet oder ihre Richtlinien entsprechend überarbeitet. Aber die Gemeinden haben erreicht (es sind nur einige), dass durch diese aus Mietzinssteuern erfolgte Zinsverbilligung die die Mietzinssteuer streckende erste Privathypothek praktisch verwertbar wurde, d. h., dass die 1925er Bauten erträgliche Mieten bekommen haben, trotzdem Privatgelder in ihnen arbeiteten. Sparkassenmittel sind auf diese Weise in grosser Menge ihrem ursprünglichen Zwecke wieder zugeführt worden. Im Augenblick sieht ein solches Beleihungsschema etwa folgendermassen aus: 3000 Mark auf 4% verbilligte Privatgelder; 7800 Mark zu 2% tilgbare (nicht verzinsliche) Mietzinssteuerpost und 1200 Mark Eigenkapital des Unternehmers einschliesslich geringfügiger Mieterdarlehen von höchstens 500 Mark. Das ergibt eine Miete von 130% der Friedensmiete, die zur Not tragbar ist.

Die Frage des Zwischenkredits ist neuerdings vom Reiche durch Bereitstellung von 200 Millionen Mark gelöst worden. Ungezügelter Mietzinssteuer-Hypotheken sind aber immer noch an der Tagesordnung (Thüringen und Württemberg). Berlin hilft sich etwas umständlich durch Zwischenschaltung einer „Zusatz“-Hypothek.

Die staatlichen Richtlinien wollen nur bei Kinderreichen und Kriegsverletzten höhere Hypotheken zulassen, aber bei diesen Mietern sind noch ganz andere Mietbeihilfen nötig, um ihnen die Wohnung zu erschliessen.

Eine gewisse Erleichterung der Finanzierung haben die sogenannten „Arbeitgeber-Darlehen“ (an Beamte der öffentlichen Verkehrs-Anstalten) gebracht, die das Eigenkapital wirksam ergänzen.

Einzelne Städte haben ihre Bauprogramme dadurch erweitern können, dass sie im sogenannten „Bürgerschaftsverfahren“ das gesamte Baugeld gegen Bürgerschaftsübernahme und Zinsverbilligung aus der Privatwirtschaft erhielten (Köln). Ein schon langer Hand erwogener Plan, die Mietzinssteuer zum grossen Teil zur Zinsverbilligung privater Baugelder zu verwenden, scheiterte bisher an der begrenzten

Abb. 5. Die wegen ihrer Unübersichtlichkeit äusserst gefährliche Strassenkreuzung Gotthardstrasse-Stockenstrasse in Zürich. — 1 : 1500.  
(Der Wagen C hat mit dem Unfall vom 15. Oktober nichts zu tun.)

Geltungsdauer der Steuer. Zurzeit wird versucht, diese Frage reichsgesetzlich im Rahmen eines Arbeitbeschaffungsprogramms zu regeln.

In grossen Zügen, wie der begrenzte Raum es gebietet, sind damit die Wege beschrieben, die die Finanzierung des Wohnungsbaues in Deutschland bis jetzt gegangen ist. Wie man sieht, sollte es bei einer solchen Aufgabe nicht so sehr darauf ankommen, eine Bevormundung der Gemeinden durch ein bürokratisches Zentralsystem zu schaffen, als der freien Initiative der hierzu in Wahrheit berufenen Gemeinden den weitesten Spielraum einzuräumen.

Chemnitz, Oktober 1926.

Dr. Heymann.

### Automobilverkehr und Strassennetz.

Am 15. d. M. ereignete sich auf der wie eigens dafür eingerichteten Strassenkreuzung Stockenstrasse-Gotthardstrasse in Zürich-Enge wieder einmal einer jener typischen Auto-Zusammenstösse, für den in der Regel einer der Fahrer, wenn nicht beide, „wegen zu schnellen Fahrens“ verantwortlich erklärt werden. Der Zufall führte den Schreiber dieser Zeilen unmittelbar nach dem Vorfall dort vorbei, und da ihm die Gefährlichkeit jenes ganzen, verkehrstechnisch sinnlosen Schachbrettsystems und der bewussten Ecke, Stockenstrasse Nr. 21, aus persönlicher Erfahrung längst bekannt ist, konnte er nicht umhin, dieses Schulbeispiel im Bilde festzuhalten (Abb. 1 bis 3) und anhand der Pläne (Abbildungen 4 und 5) hier zu erörtern. Damit soll gezeigt werden, dass derartige veraltete Strassen-Zustände die primäre Ursache von Kollisionen bilden, die dort nachgerade an der Tagesordnung sind.

Der Ausschnitt (Abbildung 4) aus dem Stadtplan 1:5000 (verkleinert auf 1:7000) zeigt die allgemeine Situation eines typischen Schachbrett-Schema aus dem letzten Jahrhundert, einer Anlage zur Parzellierung von Bauland. Verkehrsstrassen sind Alpenquai und Bleicherweg für die Richtung Zentrum-Enge und weiter (Fernverkehr, Südost), ferner die aus Norden kommende, stark befahrene Stockenstrasse, die in den Bleicherweg einmündet, ihn aber auch kreuzt und den Verkehr vom Hauptbahnhof und Aussersihl nach dem Alpenquai und weiter südöstlich und umgekehrt führt. Diese Stockenstrasse wird ihrerseits rechtwinklig gekreuzt von den Nebenstrassen eines früher stillen und heute noch vornehmen Wohnviertels der Enge. Von diesen läuft die Gotthardstrasse stadtwärts hinter der Tonhalle an der Claridenstrasse tot, während sie westlich in den neuen Bahnhofplatz Enge einmündet.<sup>1)</sup> Die Dreikönigstrasse (zwischen G. und Bleicherweg) verbindet den Bahnübergang Enge (Bederstrasse, West-Enge) mit der Bahnhofstrasse bei der Börse. Beide erleiden stets zunehmenden Durchgangsverkehr, für den die Stockenstrassenkreuzung der Dreikönigstrasse natürlich nicht erwünscht, aber mit guter Sicht über abgeschrägte Ecken (oh Graus!) wenigstens möglichst zweckmässig hergerichtet ist, wogegen die Unglückskreuzung der Gotthardstrasse nicht nur eng, sondern durch hohe Hecken bis an die äusserste Möglichkeit maskiert ist. Man beachte die ausgerechnet am Kreuzungspunkt besonders erhöhte Gartenmauer des Hauses Nr. 21 mit der sie noch weiter überhöhenden Epheuwand, hart an dem schmalen Trottoir (Abbildungen 1 und 5). Die Gefahr eines Zusammenstosses korrekt rechts und auch langsam fahrender Autos wird naturgemäss

<sup>1)</sup> Vgl. S. B. Z. Band 81, Seite 185 (14. April 1923) und Band 82, Seiten 146 und 246 (September/November 1923).