

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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.01.2026

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.

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.

*

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.

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 Prozentsätzen 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 krasser Kapitalknappheit mit durch die Deflation aufgeblasenen Zinsen (16%). Die Baukosten (ohne Grundstück) nahm man für die Normalkleinstwohnung (60 m²) 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 Ueberteuering (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“.

