

# Finanzierungsmethoden des Deutschen Wohnungsbaues in der Nachkriegszeit

Autor(en): **Heymann**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 11

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100256>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

S C H W E I Z E R I S C H E  
**ZEITSCHRIFT FÜR**  
**WOHNUNGSWESEN**  
 REVUE SUISSE DE L'HABITATION  
 ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM  
 ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.

Paraît une fois par mois

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38

Telephon: Seinau 13.44 Postcheck VIII/8651

## Ausstellung „Das Kleinhaus“ in Zürich

vom 20. Oktober bis 27. November 1927 im Kunstgewerbemuseum

## Finanzierungsmethoden des Deutschen Wohnungsbaues in der Nachkriegszeit.

Von Dr. Heymann, Chemnitz.

Die Nationen, die sich mit der Beschaffung von Wohnungen zu befassen haben, arbeiten im Grunde genommen alle am gleichen Problem: Beschaffung von gesunden Kleinwohnungen für die breite Masse der Wohnungssuchenden zu erschwinglichen Mieten. Je mehr man aber die einzelnen Arten der Internationalen Wohnungsfürsorge in diesem Sinne studiert, desto mehr Wege findet man, auf denen die einzelnen Staaten dem Problem zu Leibe gerückt sind. Dies gilt vorzüglich für die Finanzierung, den Angelpunkt des Problems. Denn, dass die Wohnungsfrage eine Finanzfrage ist, diese Erkenntnis ist heute wohl überall unumstößlich.

Eine vergleichende Darstellung der Methoden der Finanzierung der verschiedenen Staaten dürfte daher recht geeignet sein, den Entwicklungspunkt, an dem man im eignen Lande angelangt ist, richtig einzuschätzen, weil man erst dann denen, denen man Rechenschaft zu geben hat, aus grosser Perspektive erklären kann: Hierin sind wir den andern voraus, und dort könnten wir es vielleicht besser machen.

Wenn wir, so eingestellt, heute einmal die Finanzierungsmethoden des Deutschen Wohnungsbaus betrachten wollen, so haben wir es mit einem Lande zu tun, das unter ungleich ungünstigeren Verhältnissen, als die Schweiz, sich an die Aufgabe hat machen müssen, sodass der Leser dieser Ausführungen sich sagen wird, in vielen Punkten sind wir viel besser dran und den andern voraus.

Unmittelbar nach dem Kriege sah sich die Finanzierung des Deutschen Wohnungsbaus zunächst der Inflation gegenüber, die wesentliche Massnahmen zu Schanden machte. Die Vorläuferin der Hauszinssteuer, die sogenannte Wohnungsbaubauabgabe sollte zwar erhoben werden. Wo man aber damit begann, machte man die Erfahrung, dass das Geld unter den Fingern zerrann, ehe es in den Bauten investiert werden konnte. Nur wenige Städte führten deshalb die Steuereinhebung durch, vereinzelt mit Entwertungsmultiplikatoren.

Seit der Stabilisierung der Mark (November 1923) erschöpft sich dann die Initiative des Reichs darin, die gesetzliche Grundlage für die Mietzinssteuer zu schaffen, die als sogenannte «Geldentwertungssteuer» vom Grundbesitz erhoben wird. Im Rahmen des Reichsgesetzes fällt dann den Ländern die Aufgabe zu, die Höhe der Staatssteuer nach Prozenten der «Friedensmiete» zu bestimmen und hierbei den Zuschlag festzusetzen, den die Gemeinden zu die-

ser Staatssteuer als städtische Steuer erheben dürfen, ebenfalls nach Prozenten der Friedensmiete. Letztere ist die Miete, die in den sogenannten «alten Häusern am 1. Juli 1914 gezahlt worden ist. Hier sei eingeschaltet, dass wir eine ähnliche Berechnung der «Friedensmiete» auch in Ungarn treffen, wo allerdings als Stichtag der 1. Juli 1917 festgesetzt ist. — In Deutschland bestimmen die Länder weiter, inwieweit die Mietzinssteuer für den Wohnungsbau, und inwieweit sie für Ausgaben des allgemeinen Finanzbedarfs zu verwenden ist. Darüber, dass die Steuer so ihrer eigentlichen Bestimmung teilweise entzogen wird, herrscht unter den Interessenten des Wohnungsbaus andauernd die grösste Erregung, ohne dass jedoch die gesetzgebenden Körperschaften bisher auf die Bequemlichkeit, den allgemeinen Etat mit dieser sehr einträglichen Finanzquelle mit auszubalanzieren, verzichtet hätten. Auf diese Weise entsteht ein etwas umständliches Schema der Verwendung der Mietzinssteuer, das in Sachsen z. B. so aussieht:

Gesamtsteuer ab 1. 4. 27: 110% der Friedensmiete, nämlich:

- 65% Hausbesitzeranteil
- 11% allgemeiner Finanzbedarf des Staates
- 6% allgemeiner Finanzbedarf der Gemeinde
- 3% für Fürsorgezwecke der Gemeinde
- 25% Anteil für den Wohnungsbau
- 110% = Gesamtmiete.

Also: der Hausbesitzer kann 65% für sich behalten, wovon er Hypothekenzinsen, Instandsetzung und öffentliche Abgaben zu bezahlen hat. Die restlichen 45% muss er (nicht der Mieter) an die Stadtkasse abliefern; die Stadt hat davon 11% des Gesamtbetrages an die Staatskasse abzuliefern, kann 6+3%, wie oben, für ihre Zwecke verwenden und muss 25% an die Stelle abführen, die den Wohnungsbau in der Gemeinde finanziert. Von diesem letzten Posten muss aber wieder  $\frac{1}{4}$  an den Staat abgeführt werden in einen sogenannten Ausgleichsstock zur Unterstützung notleidender Gemeinden mit besonders schwachem Mietzinssteuer-Aufkommen. Das läuft auf eine starke Schröpfung der Grosstädte hinaus, die sich in den letzten Jahren heftig gegen diesen Ausgleichsstock, in den das Aufkommen ihrer Bürger verschwindet, gewehrt haben, aber erfolglos. Infolge der schwierigen Wirtschaftsverhältnisse in Deutschland muss zudem immer mit 20% Steuerausfall gerechnet werden. Dadurch erleidet die

Summe, die einer Grosstadt schliesslich für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, scharfe Abstriche. Daher ist die Mietzinssteuer für die Städte eine zwar billige, aber auch nie für ein genügendes Bauprogramm ausreichende Finanzquelle.

Die Hauptinitiative für den Wohnungsbau verbleibt gleichwohl den Städten. Auf der anderen Seite hat die sogenannte Verstaatlichung der Mietzinssteuer es mit sich gebracht, dass die Gemeinden die sogenannten staatlichen «Richtlinien», die vor Beginn jedes Baujahrs neu herausgegeben werden, beachten müssen. Sie beziehen sich insbesondere auf die Arten der zu unterstützenden Bauten und die Finanzierung (Beleihungsgrenze). Die Grosstädte in Deutschland finden, dass eine solche Bevormundung auf ihre individuellen Verhältnisse, die sie am besten selbst beurteilen können, wenig passt und höchstens bei den kleinen und mittleren Städten und Landgemeinden angebracht wäre.

Von vornherein sollte die Mietzinssteuer lediglich zur Deckung des Bedarfs an zweiten Hypotheken dienen. Der Gedanke, das öffentliche Geld so zu rangieren, der ja auch in der Schweiz durchgeführt wird, ist heute noch richtig. Allein die Durchführung, wie sie die staatlichen Richtlinien in Deutschland schufen, war mangelhaft. Man setzte etwa folgendes Beleihungsschema fest: 30% der Baukosten sollte sich der Unternehmer erststellig auf dem freien Markte selbst beschaffen, 60% sollte die Mietzinssteuerhypothek betragen und 10% sollte das Eigenkapital des Unternehmers ausmachen.

Es geschah dies zu einer Zeit krasser Kapitalknappheit (1924). Die Zinsen waren durch die Deflation bis auf 16–20% aufgeblasen. So begann der Unternehmer den Bau, indem er erst die Mietzinssteuerhypothek verbaute, sich das «Eigenkapital» in Form von verlorenen (geschenkten) «Mietzuschüssen» zahlen liess, weil er selbst es höchstens in Höhe von etwa 2% der Baukosten aufbringen konnte, um endlich an der ersten Hypothek zu scheitern. So konnten viele Bauten erst, nachdem erregte Stadtverordnetenversammlungen das Fehlende nachbewilligt hatten, zu Ende geführt werden. Hatte sich der Unternehmer aber die erste Hypothek verschaffen können, so schufen die hohen Zinsen untragbare Mieten, die die Wohnungen denen, für die eigentlich gebaut werden sollte — die Wohnungslosen der breiten Masse — sperren. Die Frage der Zwischenkredite für die erste Post (bis zur Ausleihe der festen Hypothek) war überhaupt nicht gelöst. Die Privatbanken und auch die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute hielten sich damals von der Baufinanzierung noch fern.

Die Gemeinden, die diese Entwicklung aus nächster Nähe mit ansahen, konnten nur, soweit sie durch die staatlichen Richtlinien nicht gebunden waren, oder sich von ihnen auf eigenes Risiko lösten, die damals allein zweckentsprechende Finanzierungsmethode anwenden, nämlich die Mietzinssteuer für die erste Post gleich selbst mitaufzubringen. So in Sachsen, aber auch im Rheinland, wo sich vor allem Köln immer eine führende Rolle in der Finanzierung des Wohnungsbaues gesichert hat. Wurden auf diese Weise die Bauprogramme auch kleiner, so wurden doch die Wohnungen zu erschwinglichen Mieten den Wohnungslosen zugänglich.

Natürlich musste es vor allen Dingen darauf ankommen, mit dem Aufkommen aus der Steuer möglichst viel zu bauen. Daher griffen, als die Kapitalknappheit sich zu mildern begann (Herbst 1925) die Städte die Idee, als erste Hypothek Privatgeld der Mietzinssteuerpost vorzuschalten, wieder auf. Aber die hier vorbildlich arbeitenden Gemeinden, voran die Stadt Köln, erkannten auch weiter, dass man das nur verantworten könne, wenn man die immer noch sehr teuren Gelder (12%) auf etwa 4–5% aus Mitteln der Mietzinssteuer verbilligte. Es ist das System der Zinszuschüsse, von den Städten rechtzeitig erkannt, von der Regierung jahrelang übersehen und erst 1927 in die staatlichen Richtlinien eingeführt. Ein System, das in Deutschland, in Ermangelung von preiswertem, erststelligem Privatgeld — selbst die Sparkassen halten heute noch bei 7% — sich dauernd nötig macht, selbst bei dem geringen Ausmass der ersten Hypothek, die immer noch zu höchstens 30–40% der Gesamtbaukosten gegeben wird. Erst im Herbst dieses Jahres wird es — infolge der Steigerung des Mietindex der alten Wohnungen auf 120% der Friedensmiete, voraussichtlich möglich werden, die Zinszuschüsse wegzulassen, weil die neuen Häuser dann auch etwas teurer vermietet werden können,

indem das Lohnniveau der Mieterhöhung angepasst werden wird.

Durch die Zinsverbilligung sind Sparkassenmittel rechtzeitig in erheblichem Masse im deutschen Wohnungsbau investiert und damit ein der Vorkriegszeit ähnlicher Zustand geschaffen worden. Heute sieht das Beleihungsschema einer Normalkleinwohnung (2 Zimmer, Bad, Kammer, Küche, Innenkloset = 65 qm nutzbarer Wohnfläche) etwa so aus: 3000 Mk. erste Hypothek, 7800 Mk. Mietzinssteuerhypothek, 1200 Mk. Eigenkapital einschliesslich 600 Mk. durchschnittlichen Mieterdarlehens, das aus dem Hause getilgt wird. Für die Schweiz dürfte auffallen, dass der grösste Posten in Deutschland immer noch das Geld der öffentlichen Hand ist. Noch immer getrauen sich die erststelligen Geldgeber in Deutschland nicht, bis 60% zu beleihen. Der Ausschuss der Deutschen Sparkassen hat zwar vor Monaten schon Entsprechendes seinen Mitgliedern empfohlen, doch in der Praxis hält man noch zurück. (Uebrigens sollen die fehlenden 20% auch nur gegen Bürgschaft der Belegungsgemeinde gegeben werden). Insofern sind also die schweizerischen Städte den deutschen weit voraus und können mit den ihnen zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln weit mehr finanzieren, als es den deutschen möglich ist.

Die Zwischenkredite, die ja in der Schweiz ohne Mühe von den ersten Geldgebern zu erlangen sind, mussten in Deutschland zunächst durch Bereitstellung eines Reichsfonds von 200 Mill. Mark aufgebracht werden, der durch die amtlichen Stellen zu 7% (jetzt 6½%) und damit zu dem Satze ausgeliehen wurde, den in Vorkriegszeiten die Baubanken nahmen. Die Privatbanken waren darauf hin sofort bereit, mit ihrem Zinssatz von 10% herunterzugehen, um sich das Geschäft nicht entgehen zu lassen, und darauf beruht vornehmlich die segensreiche Wirkung dieser Reichsmassnahme. Die Reichsgelder selbst wurden dabei zunächst gar nicht in erheblichem Masse abgerufen.

Eine gewisse Erleichterung haben die «Arbeitgeberdarlehen» an Beamte und Angestellte der Behörden, insbesondere der öffentlichen Verkehrsanstalten gebracht, die das Eigenkapital bezw. das Mieterdarlehen aufbringen halfen.

Infolge der ungenügenden Mietzinssteuer sind nun aber — seit 1925 — eine ganze Reihe von Städten dazu übergegangen, Wohnungsbauanleihen im Auslande und Inlande aufzunehmen. Sie haben ihre Bauprogramme wirksam erweitern können, aber auch eine schwere Last auf sich nehmen müssen. Denn diese noch recht teuren Anleihen müssen wie Mietzinssteuermittel ausgeliehen werden, meistens nur zu 1% Zinsen und 1% Tilgung. Auch hier lässt sich nur mit Zins- und Tilgungzuschüssen weiter kommen, die allerdings nicht wehe tun, weil sie aus der Mietzinssteuer entnommen werden. Wieder ist es Köln, das in ganz grosszügiger Weise schon seit Jahren sich auf diese Weise engagiert hat.

Für die Dauer ist natürlich so auch nicht weiterzukommen, und so ist jetzt die neueste Finanzierungsmethode in Deutschland, die grossen Baukomplexe durch Unternehmer zu finanzieren, die sich das gesamte Baukapital selbst — aus dem Auslande — verschaffen. Die Städte sollen diese Wohnungen auf die Dauer von 26 Jahren den Unternehmern abpachten zu einem Zinse, der den Zinssatz des Auslandkapitals zuzüglich einer Gewinnquote für den Unternehmer (Risikoprämie) abdeckt und ebenso eine Tilgung des Baukapitals in den 26 Jahren ermöglicht. Die Städte sollen die Wohnungen als Pächter vermieten zu Mietsätzen, die tragbar sind. Die Idee stammt von einer amerikanischen Finanzierungsgesellschaft, die aber dann von deutschen Unternehmern unterboten worden ist. Diese Dinge sind noch im Werden, können daher vorderhand nicht näher ausgeführt werden. Ihre Problematik dürfte aber schon aus diesen Andeutungen erhellen. Zunächst hofft man auf eine wirkungsvolle Verstärkung der ungenügenden Inlandsmittel und auf eine rationellere Bauausführung durch Häufung von grossen Aufgaben in einer Hand. Offen bleibt die Frage, inwieweit es den Städten gelingen wird, die Wohnungen ohne Zuschüsse zu tragbaren Mieten abzugeben.

Man sieht, welch mühevollen Weg der Entwicklung die Finanzierung des Deutschen Wohnungsbaus in den letzten Jahren genommen und welchen Schwierigkeiten die amtlichen Stellen, aber auch die Baumeister und nicht zuletzt auch die Architekten sich gegenüber gesehen haben, denn auch sie mussten sich, wollten sie ins Geschäft kommen, mit diesen Dingen herumschlagen.