

Mietsenkung durch Herabsetzung der Abschreibung?

Autor(en): **Weber**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100696>

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.

Klein- und Kleinstwohnungen in Berlin nach dem Beton-Gerippe-Verfahren*

Die Architekten BDA Brüder Luckhardt u. Anker, Berlin versuchen, aus der Fortentwicklung neuer Bauweisen und neuer Baustoffe Häuser für ein neues Wohngefühl zu schaffen. Alle ihre Schöpfungen haben einen gewissen eleganten Schwung, der viel vorbereitende Gedankenarbeit vermuten lässt.

Die Grundlagen des heutigen Wohnbedürfnisses: 1. Licht und Luft in gesteigertem Masse. 2. Ein «beweglicher» Grundriss, der eine Veränderung der Innenwände nach den besonderen Wünschen der Bewohner gestattet. 3. Die Möglichkeit, die Oeffnungen der Aussenwände in Grösse und Anordnung frei gestalten zu können, schufen die Voraussetzung für alle Bauten der Brüder Luckhardt von der Kleinstwohnung bis zur Grunewaldvilla.

Die erste Versuchssiedelung der Brüder Luckhardt am Breitenbachplatz und an der Schorlemér Allee wurde im Jahre 1926 begonnen und zeigt die Entwicklung vom Steinbau über den Stahl-Gerippe-Bau zum Guss-Beton-Bau. Diese Häuser und alle späteren Bauten haben Massivdecken, die durchweg mit Linoleum belegt sind und auf Schallschutz untersucht wurden.

Bei den Häusern am Rupenhorn, die eine Weiterentwicklung der oben erwähnten Bauten für grössere Verhältnisse darstellen, wurden nicht nur die Decken in der gleichen Weise ausgeführt, sondern Linoleum auch zur äusseren Verkleidung der Aussenwände wenigstens zum Teil benutzt. Das bedeutet also eine ganz neue Verwendungsart für diesen Werkstoff.

Für die Allgemeinheit noch wichtiger und auch für die Schweiz nicht uninteressant sind aber die Entwürfe für

*) Dieser interessante, im Bauwelt-Verlag Berlin erschienene Aufsatz ist uns samt Bildern durch die Linoleum A. G. Giubiasco, Verkaufsstelle Basel, zur Verfügung gestellt worden.

Kleinst-Wohnungen nach dem zusätzlichen deutschen Wohnungsbauprogramm, die eine besondere Verbilligung durch technische Vereinfachung und Rahmenbau erstreben. Zu diesen Kleinstwohnungen sollen die Einzelteile weitgehend vorher fertiggestellt und auf der Baustelle nur zusammengesetzt werden. Auch diese Bauten sollen in der neuen Beton-Gerippe-Bauweise ausgeführt werden, die auf Holz mit alleiniger Ausnahme der Türen völlig verzichtet. Auch sind alle Decken massiv mit Linoleum-Belag vorgesehen, weil die Brüder Luckhardt diese Ausführung für Kleinstwohnungen als besonders zweckmässig erachten. Eine auf der Bauwelt-Musterschau ausgestellte Wohnung in natürlicher Grösse zeigte übrigens, dass die Verringerung auf das hier angewendete Mindestmass in sozialer und gesundheitlicher Hinsicht immer noch durchaus vertreten werden kann.

Die Gliederung der Häuser, die solche Kleinstwohnungen erhalten, ist, was auch der Grundriss zeigt, ganz klar und übersichtlich. Nur die durchlaufenden Scheidewände und Decken sind massiv als Beton-Rahmen ausgeführt. Die Abschlusswände der Fronten sind hingegen versetzbar, so dass beliebige Abwandlungen der Gestaltung möglich sind. Auf die schmale Zelle des Treppenhauses, welche zugleich die Wasch-, Dusch- und Aborträume zweier Wohnungen enthält, folgt eine breite Zelle mit dem Schlafräum und dem Wohnraum mit der Kochnische. Dann schliesst sich als Spiegelbild die gleiche Anordnung der nächsten Wohnung an, also erst die breite Zelle mit Wohn- und Schlafräum, dann die schmale Treppenhauszelle. Um grössere Wohnungen zu schaffen, ist es nur nötig, zwischen zwei Treppenhäusern statt der zwei breiten Zellen drei einzufügen. Die mittlere Zelle wird dann durch eine Trennwand in zwei gleiche Hälften geteilt, so dass zu den beiderseits liegenden Wohnungen jeweils zwei Kammern hinzukommen. Braucht man in späteren Zeiten grössere Wohnungen, so kann diese schmale Trennwand herausgenommen und die ganze Mittelzelle zu einer Wohnung gezogen werden.

Mietsenkung durch Herabsetzung der Abschreibung?*

In der Frankfurter Zeitung vom 5. Januar 1952 hat Herr Ernst Kahn den Vorschlag gemacht, eine Mietsenkung bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dadurch herbeizuführen, dass die Abschreibung von 1 v. H. auf 0,55 v. H. ermässigt wird. Wenn die jeweilige Amortisationsquote von 0,35 v. H. mit 6 v. H. verzinst werde, seien in 50 Jahren die gesamten Baukosten abgebuht. Es brauchten bei diesem Verfahren nur 4—5 v. H. der Mieten als Abschreibung angesetzt zu werden, gegen sonst 12—15 v. H. und sei somit eine Mietsenkung um 8—10 Prozent möglich.

Der Vorschlag hat etwas Bestechendes. Er scheint bei oberflächlicher Beachtung geeignet zu sein, die Lage der Wohnungsunternehmen zu erleichtern und ohne Gefährdung ihrer Wirtschaftlichkeit eine weitere Mietsenkung zu gestatten. Bei näherer Betratung muss man jedoch rechtliche und praktische Bedenken gegen seine Durchführbarkeit haben.

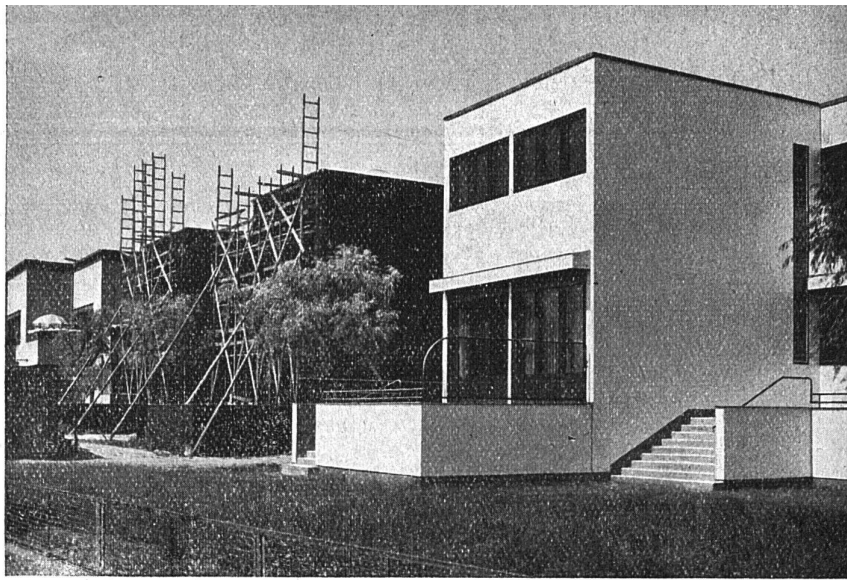
Auf Grund der Bestimmungen der Gemeinnützigkeitsverordnung § 7 in Verbindung mit Art. 10 der Reichsausführungsverordnung vom 20. März 1951 und der Verordnung zur weiteren Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 22. August 1951 sind die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verpflichtet, der Mietkalkulation das vom Reichsarbeitsminister gebilligte Ertragsberechnungsmuster zugrunde zu legen, und zwar hat der Reichsarbeitsminister die Verwendung des vom Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften aufgestellten Musters angeordnet. In diesem ist für die Abschreibung 1 v. H. der ursprünglichen Baukosten eingesetzt. Daran sind die gemeinnützigen Wohnungsunterneh-

men gebunden. Bei Verletzung dieser Vorschrift könnten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Gefahr laufen, ihre Gemeinnützigkeit zu verlieren, wenn auch die Anerkennungsbehörde angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Schwierigkeiten geneigt sein werden, bei Vorliegen zwingender Gründe eine Verletzung der Bestimmung der Gemeinnützigkeit zu ahnden. Wichtiger sind deshalb die praktischen Bedenken.

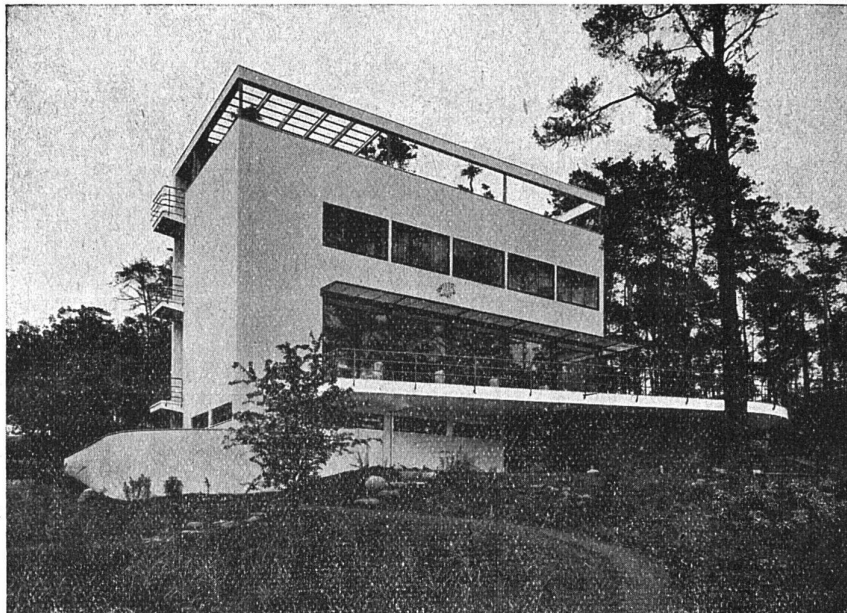
In dem Muster des Hauptverbandes sind für die Abschreibung 1 v. H. eingesetzt, weil die Notwendigkeit dafür durch jahrzehntelange Erfahrung bestätigt ist. Die Möglichkeit, einen geringeren Abschreibungssatz auf Zinsen zu legen und so in verhältnismässig kurzer Zeit einen Fonds anzusammeln, der dem Werte des abzuschreibenden Gebäudes entspricht, wie Ernst Kahn anregt, bestand theoretisch auch früher und ist schon vor Jahren in den baugenossenschaftlichen Kreisen lebhaft erörtert. Wenn man trotzdem allgemein an einer Abschreibung von mindestens 1 vom Hundert des ursprünglichen Bauwertes bis heute festgehalten hat (vgl. Scheidt: Handbuch für Baugenossenschaften, 2. Aufl. 1920, S. 128), so ist der Grund dafür einfach der: Ohne eine Abschreibung von 1 v. H. kommt man im allgemeinen nicht aus, wenn die Genossenschaft in Ordnung bleiben soll. Dabei soll ganz davon abgesehen werden, dass wegen des Sinkens der Baukosten und der sich aus den wirtschaftlichen Verhältnissen ergebenden Minderung der Bauwerte gegenwärtig noch eine viel stärkere Abschreibung erforderlich wäre als 1 v. H., um die Bilanzwerte der Gebäude mit den Verkehrswerten einigermaßen in Einklang zu bringen. Das ist aber nicht möglich, ohne jedes Wohnungsunternehmen mit einer fast hoffnungslosen Unterbilanz abschliessen zu lassen, was wirtschaftlich nicht gerechtfertigt wäre. Der alte Erfahrungssatz von 1 v. H.

*) Ein interessanter Beitrag aus unserm Nachbarlande, der sich recht wohl für unsere eigenen Verhältnisse zurecht-denken lässt.

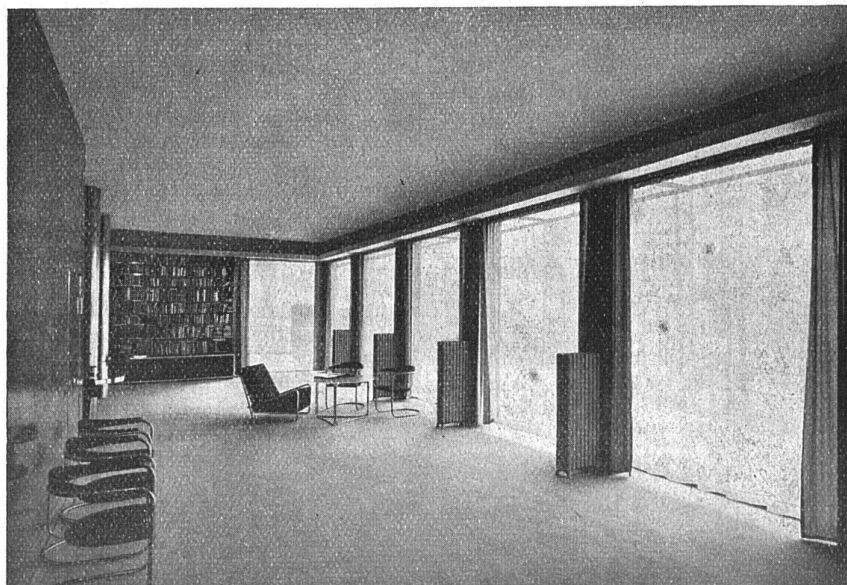
Siedlung Schorlemer Allee
Berlin-Dahlem
Architekten: BDA Luckhardt & Anker
Stahlerippebauten



Kolonie „Am Rupenhorn“
Berlin, Heerstraße
Architekten: BDA Luckhardt & Anker
Haus I



Kolonie „Am Rupenhorn“
Berlin, Heerstraße
Architekten: BDA Luckhardt & Anker
Erdgeschoß-Wohnraum



Abschreibung gilt auch heute noch. Weshalb? Der Zweck der Abschreibung ist, den bilanzmässigen Ausgleich für die im Laufe der Jahre eintretende Wertminderung der Gebäude zu schaffen. Den auf der Aktivseite der Bilanz stehenden Gebäudewerten stehen auf der Passivseite die Schulden (Hypotheken) gegenüber, die im allgemeinen mit jährlich 1 v. H. getilgt werden. Aus den Abschreibungen der Gebäudewerte werden die Tilgungsraten entnommen, die deshalb zu der Abschreibung in angemessenem Verhältnis stehen müssen und die Abschreibung zahlenmässig nicht überschreiten dürfen, wenn das Unternehmen nicht der Gefahr der Illiquidität ausgesetzt werden soll. Rechnet man aber nur mit einer Tilgung von 1 v. H., so ergibt sich z. B. bei einer Neubauwohnung von 10 000 RM. Gesamtkosten (davon 9000 reine Baukosten, 1000 Geländekosten) folgende Mietkalkulation:

Finanzierung.

Ia und Ib Hypotheken 6000 M. zu 6 v. H. verzinslich	560 M.	60 M.
Hauszinssteuerhypothek 5000 M. zu 1 v. H. verzinslich	30 M.	30 M.
Eigenkapital 1000 M. zu 5 v. H. verzinslich	50 M.	— M.
Kapitaldienst	440 M.	90 M.
Die Miete berechnet sich wie folgt:		
Zinsendienst	440 M.	
Betriebskosten 1 v. H.	90 M.	
Instandhaltungskosten ½ v. H.	45 M.	
Abschreibung 1 v. H.	90 M.	
		665 M.

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten sind örtlich verschieden hoch. Sie sind ebenso wie die Abschreibung nur von den reinen Baukosten ohne Grundstücksanteil berechnet.

Die jährliche Tilgung von 90 RM. entspricht einem Satz von 0,9 v. H. der gesamten Bau- und Bodenkosten. Da nun in den ersten 5 Jahren die Hauszinssteuerhypothek nicht getilgt zu werden braucht, so verbleiben in diesen Jahren 0,5 v. H. der Abschreibung in bar und dazu 0,1 (für das Eigenkapital ist keine Tilgung eingesetzt), zusammen 0,4 v. H. 0,6 v. H. müssen aber als Tilgungsraten verausgabt werden. Schon in den ersten Jahren würden dazu also 0,35 v. H. nicht reichen. Die Möglichkeit, sich einen Fonds zuzulegen, der aus der Abschreibung gespeist und auf Zinsen gelegt wird, besteht also bei einer Abschreibung von 0,35 v. H. praktisch nicht, auch dann nicht, wenn die ersten Hypotheken sich auf 4000 RM. und die Hauszinssteuerhypothek auf 5000 RM. beliefen. Nun ist bei einer Tilgung von 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen eine Hypothek zu 6 v. H. in etwa 34 Jahren getilgt. Das ist an sich wirtschaftlich nicht notwendig, da voraussichtlich nach 34 Jahren die Häuser noch einen erheblichen Vermögenswert darstellen. Die Frage könnte deshalb dahin gestellt werden: Kann nicht die Tilgung der Hypotheken herabgesetzt werden auf etwa 0,5 v. H.? Dann wäre das Darlehen bei 6 v. H. Zinsen zuzüglich ersparter Zinsen

in 45 Jahren getilgt. Auch dabei würden die Hypothekengläubiger keine Gefahr laufen. Erst bei Herabsetzung der Tilgungssätze auf etwa 0,5 v. H. würden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aber überhaupt in der Lage sein, der Frage der Senkung des Abschreibungssatzes praktisch näherzutreten. Ob sie dann damit, wenn auch nur vorübergehend, auf 0,5 v. H. heruntergehen sollten, ist jedoch sehr ernstlich zu überlegen, denn mit den für die Instandhaltung vorgesehenen ½—¾ v. H. der Baukosten ist auf die Dauer nicht auszukommen, weil mit zunehmendem Alter der Gebäude die Instandhaltungskosten steigen und die ersparten Zinsen und Tilgungen zum Ausgleich der erhöhten Instandhaltungskosten benötigt werden. Unterhaltung und Tilgung gehören wirtschaftlich zusammen. Was auf der einen Seite erspart wird, muss im Laufe der Jahre auf der andern Seite sehr verausgabt werden. Deshalb geraten Wohnungsunternehmen schon dann in wirtschaftliche Schwierigkeiten, wenn sie in den ersten Jahren, wo nur geringere Unterhaltungskosten entstehen, nicht oder in ungenügender Höhe abschreiben. Nur bei ausreichender Abschreibung von Anfang an ist zu erreichen, dass die Mieten auf gleicher Höhe gehalten werden. Immerhin wären bei einem Tilgungssatz von 0,5 v. H. die Wohnungsunternehmen in der Lage, von Anfang an gewisse Rücklagen zu machen und den Thesaurierungsgedanken Kahns bis zu einem gewissen Umfange zu verwirklichen, wobei sich im Einzelfalle auch einige Erleichterungen für die Wohnungsinhaber ergeben können, wenn auch nicht in der Höhe, wie Kahn meint. Die zuständigen Ressorts der Länder und des Reiches haben deshalb bei den Hypothekenbanken mit Recht angeregt, grundsätzlich die Tilgung auf 0,5 v. H. festzusetzen. Erst wenn dieses verwirklicht ist, kann eine Minderung der Abschreibungsquote ernstlich in Erwägung gezogen werden und ist es möglich den Kahnschen Gedanken der Thesaurierung eines bestimmten Anteils der Abschreibung zu verwirklichen. Vorher aber ist es den Wohnungsunternehmen nicht möglich, jährlich 0,35 v. H. auf die hohe Kante zu legen, gleichzeitig die Tilgungsraten zu bezahlen und ohne Erhöhung des Prozentsatzes für Instandhaltungskosten die Gebäude in Ordnung zu halten. Es mag möglich sein, schon jetzt in einigen günstig gelagerten Fällen mit einem etwas geringeren Satz als 1 v. H. auszukommen; in anderen aber braucht man mehr. Im allgemeinen sollte man an dem Durchschnittssatz von 1 v. H. vorläufig festhalten und nicht eine Mietermässigung unter Ausserachtlassung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und auf Kosten der Substanz gewähren.

Scheidt sagt in seinem Handbuch S. 227: «Will man die Baugenossenschaft für alle Zeit auf eine unbedingt solide Grundlage stellen, so muss man die Abschreibung eher zu hoch als zu niedrig annehmen». Das ist auch heute noch richtig. Ja, man darf ruhig sagen, es ist heute noch viel richtiger als früher, und alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollten diesen Satz sich als Richtschnur dienen lassen und bei der Bemessung der Abschreibung grösste Vgrsicht üben.

Dr. Weber.

Der Bundesrat zu den Mietpreisen und Hypothekarzinsen

Der Bundesrat hat anfangs März ein Communiqué zur heutigen Wirtschaftslage der Öffentlichkeit übergeben. Es beschäftigt sich mit der Wirtschaftslage im allgemeinen und der Preisgestaltung, erhält aber auch sehr bemerkenswerte Ausführungen zur Frage der Mietpreise und der Hypothekarzinsen, die wir unsern Lesern nicht vorenthalten möchten. Wir geben sie, wie sie von unserer Landespresse veröffentlicht wurden, hier vollinhaltlich wieder, ohne uns freilich vorerst dazu zu äussern.

Die hohen Mietpreise. «In den Kosten der Lebenshaltung spielen die Mieten eine grosse Rolle. Der Mietindex steht heute bedeutend höher als der Index der übrigen Lebenskosten. Diese Tatsache wird zunächst von allen denjenigen empfunden, die in Miethäusern wohnen; sie belasten aber auch die ganze Wirtschaft, weil die Kosten der Miete

in erhöhten Warenpreisen zum Ausdruck kommen. Die Kosten der Miete bestimmen sich notwendigerweise in erster Linie nach der Höhe der angelegten Baukosten, die auf Jahre hinaus nachwirken. Deshalb ist auch der Mietindex nicht so beweglich wie der Warenindex. Ist das Bauen bei uns an sich schon teuer, so werden die Mieten namentlich auch durch die Ansprüche gesteigert, die bei uns vielfach höher sind als in andern Ländern. Aehnlich wie bei den Warenpreisen glaubt der Bundesrat auch bezüglich der Mieten, dass staatliche Zwangsmaßnahmen, die bei ausserordentlichem Wohnungsmangel als Notrecht ihre soziale Berechtigung haben mögen, um der Gesamtheit der Bevölkerung die nötigen Wohnräume zu sichern, bei der heutigen Situation aus konstitutionellen und gesetzlichen Gründen kaum zulässig sind, andererseits auch keinen praktischen Erfolg versprechen würden, wohl aber geeignet wären, die Bautätigkeit zu entmu-