

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W8, Mauerstr. 43/44

Alle Rechte vorbehalten

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerbarbeit um den Strauchpreis 1911 des A.V.B. vom Baurat Albert Weiß in Charlottenburg

(Fortsetzung aus Nr. 1 Seite 6)

II. Goethepark. (Abb. 7 und 8)

a) Kosten des Gebäudes für 1 Geschoß:

Gesamtfläche des Grundstücks
 $\frac{240,00 + 242,00}{2} \cdot \frac{33,50 + 32,00}{2} + 4 \cdot 4,70 \cdot 0,90 = \dots = 7909,67 \text{ qm}$

ab Höfe:
 $2 \cdot 7,20 \cdot 4,00 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 5,00 \cdot 3,00 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 6,00 \cdot 3,20 + 2 \cdot 6,60 \cdot 3,80 + \frac{213,80 + 215,80}{2} \cdot \frac{18,60 + 17,20}{2} + 2 \cdot 2,40 \cdot 0,50 + (13,00 + 17,60) \cdot 0,80 + 2 \cdot 2,40 \cdot 1,40 + 1,50 \cdot 0,60 - [2 \cdot 2,50 \cdot 0,30 + 2 \cdot 11,0 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 9,80 \cdot 2,60 + 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 14,20 \cdot 2,60 + 2 \cdot 2 \cdot 4,20 \cdot 0,50 + 2 \cdot 11,00 \cdot 2,60 + 2 \cdot 6,60 \cdot 0,80] = \dots = 3716,64 \text{ „}$
 bleiben $4193,03 \text{ qm} \cdot 4,30 = 18030,03 \text{ cbm.}$
 18 030 cbm zu 14,50 M. = Baukosten rund 261 435 M.

b) Nebenanlagen:

3717 qm Hof- und Straßenfläche wie I zu
 10,00 M. = \dots rund 37 170 M.
 $2 \cdot (7,20 + 6,00 + 5,00 + 6,00 + 6,00 + 6,60) = 73,60 \text{ m}$ Umwehrung zu 25,00 M. = \dots 1 840 „
 39 010 M.
 für 1 Geschoß $39010 : 5 = \dots$ rund 7 805 „

c) Straßen:

$(33,50 + 32,00) \cdot 310 = \dots$ 20 305 M.
 für 1 Geschoß $20305 : 5 = \dots$ rund 4 060 „

Der Grundriß zeigt:

2 Fünzimmerwohnungen

rund $(4,10 + 4,10) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 + (1,45 + 6,80) \cdot 4,80 + (3,00 + 3,10 + 2,60 + 2,80) \cdot (5,00 + 1,30) = \dots$ 164,85 qm = 5 %
 + rund $(2,80 + 1,00 + 1,75 + 4,00 + 4,80) \cdot 5,80 + (6,40 + 2,00) \cdot 4,80 + (4,00 + 4,00) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 = \dots$ 175,15 „ = 5 %
 zusammen 340,00 qm = 10 %

20 Vierzimmerwohnungen

rund $(4,25 + 4,00) \cdot 6,00 + 4,00 \cdot 0,90 + (1,45 + 6,60) \cdot 4,80 + (3,30 + 2,80 + 3,00) \cdot (1,30 + 5,00) = \dots$ 149,07 qm = 5 %
 + rund $2 \cdot [4,60 \cdot 3,90 + 1,60 \cdot 2,60 + (4,90 + 1,10) \cdot (4,00 + 1,30) + (4,90 - 1,10) \cdot (2,60 + 6,50) + (2,90 + 5,05) \cdot 6,50] = \dots$ 280,32 „ = 9 %
 + rund $2 \cdot [(3,10 + 4,00 + 1,65 + 2,70) \cdot 6,50 + 3,40 \cdot 0,50 + 2,20 \cdot (6,50 + 2,60) + (1,55 + 3,00 - 2,20) \cdot 4,35] = \dots$ 212,74 „ = 7 %
 + rund $2 \cdot [(3,00 + 1,55 + 4,05 - 1,94) \cdot (4,35 + 1,30) + 1,94 \cdot (2,60 + 6,50) + (4,20 + 3,80 + 4,10) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50] = \dots$ 271,36 „ = 9 %
 + rund $2 \cdot [(4,10 + 4,20) \cdot 6,50 + (6,50 + 2,60) \cdot 2,00 + (4,10 - 2,00 + 3,40 + 1,55) \cdot (4,35 + 1,30) + (4,15 - 1,55) \cdot 4,10 + 0,90 \cdot 0,90] = \dots$ 246,90 „ = 8 %
 Uebertrag 1160,39 qm = 38 %

Uebertrag 1160,39 qm = 38 %
 + rund $2 \cdot [(2,80 + 3,00 + 1,65 + 2,20) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50 + (4,50 - 2,20) \cdot (2,60 + 6,50) + 2,50 \cdot 4,35] = \dots$ 192,58 „ = 6 %
 + rund $2 \cdot [(3,00 + 1,55 + 4,10 - 1,87) \cdot (4,35 + 1,30) + 1,87 \cdot (2,60 + 6,50) + (4,10 + 4,00) \cdot 6,50] = \dots$ 215,96 „ = 7 %
 + rund $2 \cdot [(4,00 + 4,10) \cdot 6,50 + 1,87 \cdot (2,60 + 6,50) \cdot (4,10 - 1,87 + 1,55 + 3,00) \cdot (4,35 + 1,30)] = \dots$ 215,96 „ = 7 %
 + rund $2 \cdot [2,50 \cdot 4,35 + (3,00 + 1,55 - 2,50) \cdot (2,60 + 6,50) + (2,70 + 1,65 + 4,00 + 3,00) \cdot 6,50 + 3,50 \cdot 0,50] = \dots$ 210,14 „ = 7 %
 + rund $2 \cdot [(5,20 + 2,80) \cdot 6,50 + (5,00 - 2,80 + 1,80) \cdot (6,50 + 2,60) + (1,10 + 4,90) \cdot (4,00 + 1,25) + 1,20 \cdot 2,65 + 1,00 \cdot 0,80 + 4,40 \cdot 2,40] = \dots$ 268,88 „ = 9 %
 + rund $(2,80 + 1,00 + 1,75 + 3,90) \cdot (4,70 + 1,30) + 2,20 \cdot 5,25 + (6,50 - 2,20 + 1,45) \cdot 3,60 + (4,00 + 3,50) \cdot 6,00 + 2,00 \cdot 0,90 = \dots$ 135,75 „ = 4 %
 zusammen 2399,66 qm = 78 %

4 Dreizimmerwohnungen

rund $(4,00 + 4,10) \cdot 6,00 + (3,20 + 2,60 + 2,70) \cdot 6,00 + 2,90 \cdot 0,80 = \dots$ 101,92 „ = 3 %
 + rund $(4,00 + 4,10) \cdot 6,00 + (2,70 + 2,60 + 3,20) \cdot 6,00 + 2,90 \cdot 0,80 = \dots$ 101,92 „ = 3 %
 + rund $(4,00 + 3,80) \cdot 6,00 + 1,60 \cdot (3,90 + 1,45) + (1,00 + 2,70 + 3,20) \cdot 6,00 + 2,90 \cdot 0,80 = \dots$ 99,08 „ = 3 %
 + rund $2,90 \cdot 0,80 + (3,20 + 1,75 + 1,00 + 2,40) \cdot 6,00 + (3,60 + 4,20) \cdot 6,00 + 2,00 \cdot 0,90 = \dots$ 101,02 „ = 3 %

zusammen 403,94 qm = 12 %
 insgesamt 3143,60 qm = 100 %
 der Nutzfläche.

Auf eine Fünzimmerwohnung entfallen $10,2 = 5 \%$ der Kosten; also

a) Gebäude $261\,435 \cdot 0,05 = \dots$ rund 13 075 M.
 b) Nebenanlagen $7805 \cdot 0,05 = \dots$ „ 390 „
 c) Straßen $4060 \cdot 0,05 = \dots$ „ 205 „
 zusammen 13 670 M.

Auf eine Dreizimmerwohnung entfallen $12,4 = 3 \%$ der Kosten; also

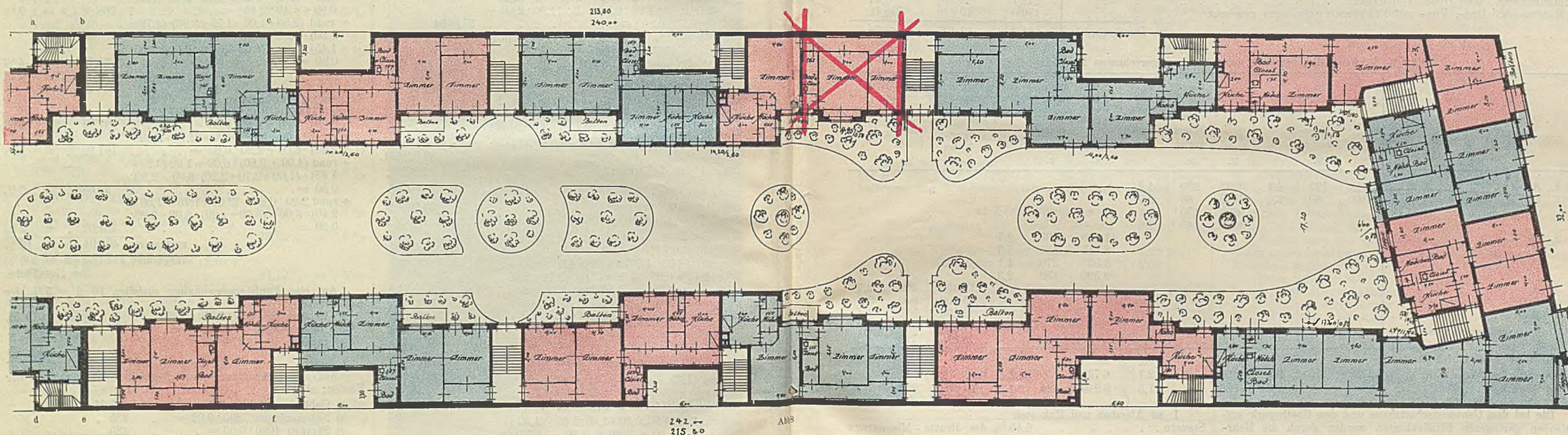
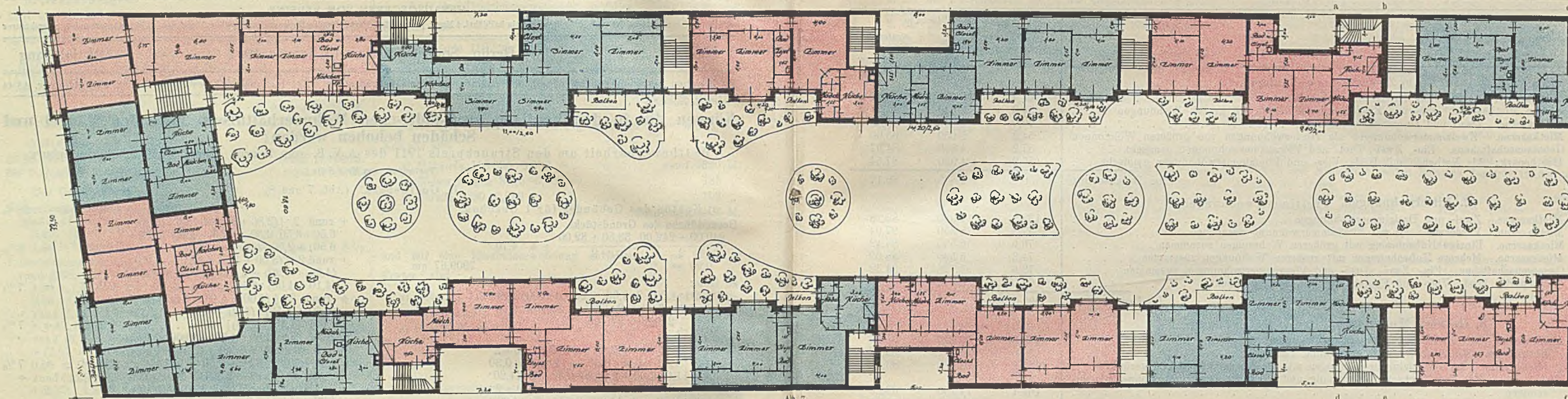
a) Gebäude $261\,435 \cdot 0,03 = \dots$ rund 7845 M.
 b) Nebenanlagen $7805 \cdot 0,03 = \dots$ „ 235 „
 c) Straßen $4060 \cdot 0,03 = \dots$ „ 125 „
 zusammen 8205 M. rund 8210 M.

Die Zweizimmerwohnungen liegen im Erdgeschoß, sie haben keinen Eingangsflur und einen dunklen Abort. Nutzbare Flächen (vgl. die rot gekennzeichneten Flächen auf Abb. 8):

$(1,65 + 4,00 + 3,00) \cdot 6,50 = \dots$ 56,23 qm
 oder 1,8 % der gesamten Nutzfläche eines Geschosses.

Auf eine solche Wohnung entfallen somit:

a) Gebäude $261\,435 \cdot 0,018 = \dots$ rund 4705 M.
 b) Nebenanlagen $7805 \cdot 0,018 = \dots$ „ 140 „
 c) Straßen $4060 \cdot 0,018 = \dots$ „ 75 „
 zusammen 4920 M.



Nach all den Ermittlungen ergaben sich folgende Durchschnittssummen (vergl. die Zusammenstellung auf Seite 9 und 10). Diese Gegenüberstellung zeigt, daß die Kosten der Nutzeneinheit bei allen Wohnungsgrößen annähernd die gleichen sind, d. h. daß die zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Nebenräume im angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die oft in Erscheinung tretenden Behauptungen, daß die Kleinwohnung im Bau erheblich teurer sei als die größeren Wohnungen, und daß die Unternehmer deshalb begründete Abneigung gegen den Bau der kleinen Wohnungen hätten, sind nach den durchgerechneten und auch nach einer größeren Zahl weiterer überschlägig durchgearbeiteter Beispiele nicht begründet.

Mehrkosten, wenn auch z. T. nur verhältnismäßig geringe treten dort auf, wo die Kleinwohnungen mit größeren Wohnungen verbunden werden. Die Verbindung der verschiedenen Wohntypen, die durch die fehlerhafte Zuschneidung der Baublöcke — zu große Tiefe — bedingt wird, ist somit auch wirtschaftlich falsch. Weiter sind die Kosten der Nutzeneinheit bei den kleinen Mietkasernen trotz der höheren anteiligen Straßenkosten fast durchweg geringer, als bei den großen. Die Annahme, die gleichfalls sehr oft in Erscheinung tritt, daß große Blocktiefen zur Verbilligung, d. h. zur Herabminderung der Straßenkosten nötig seien, ist hiernach in bezug auf die Nutzeneinheit gleichfalls irrig.

Zusammenstellung.

	nutzbare Fläche der Wohnung qm	Durchschnittliche	
		Kosten M.	Kosten der Nutzeneinheit M.
1. Kleinwohnungen.			
a) Einzimmerwohnungen.			
A. Mietkaserne, nur Ein- und Zweizimmerwohnungen	35,2	3 060	86,93
B. Große Mietkaserne. Ein- und Zweizimmerwohnungen mit großen Wohnungen	25,9	2 300	88,80
I. Genossenschaftshaus. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gemischt	40,2	3 730	92,79
Im Durchschnitt	33,8	3 030	89,51

	Durchschnittliche		
	nutzbare Fläche der Wohnung qm	Kosten M.	Kosten der Nutzeneinheit M.
b) Zweizimmerwohnungen.			
A. Mietkaserne, nur Ein- und Zweizimmerwohnungen	64,4	5 535	85,94
B. Große Mietkaserne. Ein- und Zweizimmerwohnungen mit großen Wohnungen	34,3	2 940	85,71
C. Mietkaserne. Zwei- und Dreizimmerwohnungen	70,0	5 690	79,86
D. Mietkaserne. Zweizimmerwohnungen als Hinterwohnungen von größeren Wohnungen	54,3	5 050	93,00
I. Genossenschaftshaus. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gemischt	57,2	4 860	84,97
II. Goethepark: Als Notbehelf mit Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt	56,2	4 920	87,54
Im Durchschnitt	56,1	4 835	86,17
2. Mittelwohnungen. Dreizimmerwohnungen.			
A. Mietkaserne. Zwei- und Dreizimmerwohnungen	133,2	11 080	83,18
B. Mietkaserne. Vorderwohnung mit Fünfzimmerwohnung zusammen	87,3	8 550	97,94
C. Mietkaserne. Einzige Hofwohnung mit größeren Wohnungen zusammen	76,5	6 535	85,42
D. Mietkaserne. Mehrere Hofwohnungen mit größeren Wohnungen zusammen	74,3	6 590	88,69
I. Genossenschaftsbau. Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zusammen	79,6	6 720	84,42
II. Goethepark: Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt	101,0	8 210	81,29
Im Durchschnitt	92,0	7 950	86,82
3. Größere Wohnungen. Fünfzimmerwohnungen.			
A. Mietkaserne. Mit Zwei- und Vierzimmerwohnungen verbunden	179,8	16 950	94,27
B.I. Mietkaserne. Mit einer Dreizimmerwohnung verbunden	157,0	15 200	96,82
B.II. Mietkaserne. Zwei Fünfzimmerwohnungen mit Dreizimmerwohnungen verbunden	143,9	12 290	85,48
C. Mietkaserne. Mit einer Sechszimmerwohnung und mehreren Dreizimmerwohnungen zusammen	162,1	14 460	89,20
D. Mietkaserne. Nur große Wohnungen	172,1	13 840	80,48
II. Goethepark. Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen gemischt	170,0	13 670	80,41
Im Durchschnitt:	164,2	14 405	87,78

Die Straßenkosten betragen nach den durchgerechneten Beispielen:

	Ein-			Zwei-			Drei-			Fünf-		
	Zimmerwohnung											
	Gesamt-kosten M.	Straßen-kosten M.	%	Gesamt-kosten M.	Straßen-kosten M.	%	Gesamt-kosten M.	Straßen-kosten M.	%	Gesamt-kosten M.	Straßen-kosten M.	%
bei 1., A.	3060	125	4,1	5535	230	4,2						
" B.	2300	60	2,6	2940	80	2,7						
" C.				5690	150	2,6						
" D.				5050	140	2,6						
" 2., A.							11 080	295	2,7			
" B.							8 550	455	5,3			
" C.							6 535	270	4,1			
" D.							6 590	150	2,3			
" 3., A.										16 390	460	2,7
" B.I.										15 200	810	5,3
" B.II.										12 290	505	4,1
" C.										14 460	335	2,3
" D.										13 840	715	5,2
Im Durchschnitt						3,0			3,6			3,9
I. Genossenschaftshaus	3730	75	3,4	4860	100	2,1	6 720	140	2,1			
II. Goethepark			2,0	4920	75	1,5	8 210	125	1,5	13 670	205	1,5

Die bei dem Genossenschaftshaus und dem Goethepark auftretenden geringeren Straßenkosten werden durch die Mehrkosten der Befestigung der Innenstraßen wieder aufgehoben, deshalb sind sie bei der Berechnung des Durchschnitts nicht berücksichtigt worden. Die anteiligen Kosten der Straße sind bei der Mietkaserne zwar schon recht nennenswert, doch ist der Anteil an der Miete lange nicht so hoch, wie dies gleichfalls vielfach in irriger Weise hervorgehoben wird.

Die Verteilung dieser Kosten auf die einzelnen Wohnungstypen ist wieder keine allzusehr verschiedene.

Für die Verwaltung einer Mietkaserne werden in Groß-Berlin angenommen*):

1. an Abgaben und Unkosten	
Steuern	6,45 % des Brutto - Mietertrags
Kanalisation	1,50 % " " "
Schornsteinfeger	0,16 % " " "
Müllabfuhr	0,26 % " " "
Reinigungsutensilien	0,12 % " " "
Portierwohnung	1,11 % " " "
Gehalt desselben	1,35 % " " "
Verwaltungskosten	1,56 % " " "
Wasserverbrauch	1,21 % " " "
Gasverbrauch	0,90 % " " "
Telephon oder Weckapparat für den Portier	0,30 % " " "
Feuerkasse	0,58 % " " "
zusammen	15,5 % des Brutto - Mietertrags,

*) Vergl. die Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin von Gustav Müller.

- 2. für die Unterhaltung 0,5 % der Baukosten — rund $\frac{3}{5}$ des Anlagekapitals,
- 3. für Mietausfall und Herrichtung der Wohnungen bei Umzügen 2 % der Mieten, *)
- 4. die Verzinsung des gesamten Anlagekapitals einschließlich aller dabei entstehenden Nebenkosten durchschnittlich mit 4,65 % **) und endlich
- 5. die Amortisation der Gebäude von rund $\frac{3}{5}$ des Anlagekapitals zu 1 %.

Hiernach ergibt sich ein Gesamtzinsfuß von

$$Kx = K \cdot 4,65 + K \cdot \frac{3}{5} (1 + 0,5) + Kx (0,155 + 0,02) = 6,75 \%.$$

Nach den weiter oben ermittelten durchschnittlichen Baukosten und unter Zugrundelegung der im Abschnitt Ib für Groß-Berlin festgestellten Durchschnittsmieten ergeben sich bei dem errechneten Prozentsatz die folgenden Mietanteile:

1. Kleinwohnungen.

- a) Einzimmerwohnung 300 M. Miete
3030 M. Baukosten, davon . . . 3,4 % für die Straßen.
Es entfallen auf die Baukosten . 68,2 % der Mieten
davon auf die Straßen 2,3 % „ „
und für die Bodenrente verbleiben 31,8 % „ „
- b) Zweizimmerwohnung 485 M. Miete
4835 M. Baukosten, davon . . . 3 % für die Straßen.
Es entfallen auf die Baukosten . 67,3 % der Mieten
davon auf die Straßen 2,0 % „ „
und für die Bodenrente verbleiben 32,7 % „ „

2. Mittelwohnungen.

- Dreizimmerwohnung 750 M. Miete
7950 M. Baukosten, davon . . . 3,6 % für die Straßen.
Es entfallen auf die Baukosten . 71,6 % der Mieten
davon auf die Straßen 2,6 % „ „
und für die Bodenrente verbleiben 28,4 % „ „

3. Größere Wohnungen.

- Fünfstüberwohnung 1400 M. Miete
14405 M. Baukosten, davon . . 3,9 % für die Straßen.
Es entfallen auf die Baukosten . 69,5 % der Mieten
davon auf die Straßen 2,7 % „ „
und für die Bodenrente verbleiben 30,5 % „ „

Eine recht nennenswerte Steigerung der Bodenrente wird bei den größeren Wohnungen durch die Herstellung von Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen erreicht.

a) Zentralheizung.

Die Anlagekosten für einen Kubikmeter geheizten Raum betragen ***):

- a) bei Niederdruckdampfheizung 1,25 M.
- b) „ Warmwasserheizung 1,60 „

*) Die bei abgewohnten Gebäuden und sonstigen Umgestaltungen vorkommenden höheren Sätze müssen als außernormale Beispiele unberücksichtigt bleiben. Wie später nachgewiesen werden wird, sind diese Kosten beim Einzelhaus geringer, eine Erhöhung des in den G. Müllerschen Karten angegebenen Sätze würde somit auch für die Einzelhäuser eine noch günstigere Rechnung ergeben. Die Einsetzung außernormaler Prozentsätze würde deshalb dem Einwand begegnen können, daß die Berechnungen zugunsten des Einzelhauses beeinflußt worden seien.

**) Es wird angenommen, daß $\frac{2}{3}$ des Geldes zu $\frac{1}{4}$ %, das übrige Drittel durchschnittlich zu 5 % geliehen werden.

$$\begin{aligned} \frac{2}{3} \cdot 4,25 &= \dots\dots\dots 2,84 \% \\ + \frac{1}{3} \cdot 5,00 &= \dots\dots\dots 1,67 \text{ „} \\ \text{Hierzu sonstige Unkosten} &\dots\dots\dots 0,12 \text{ „} \\ \text{zusammen} &\dots\dots\dots 4,65 \% \end{aligned}$$

***) Nach Erkundigungen bei Spezialfirmen.

Die Kosten der Unterhaltung — Kohlen und Bedienung usw. — für ein Jahr:

- a) bei Niederdruckdampfheizung 0,60 M.
 - b) „ Warmwasserheizung 0,50 „
- Es kommen somit in Frage:

Anlagekosten;

- | | | |
|---|-------------------------|-------------------|
| | Niederdruckdampfheizung | Warmwasserheizung |
| 1. bei Zweizimmerwohnungen
rund 230 cbm beheizter Raum | rund 290 M. | 370 M. |
| 2. bei Dreizimmerwohnungen
rund 320 cbm beheizter Raum | „ 400 „ | 520 „ |
| 3. bei Fünfstüberwohnungen
rund 530 cbm beheizter Raum | „ 670 „ | 850 „ |
- Von den Baukosten selbst kommen dagegen in Abzug die Kosten der Öfen:
- 1. bei Zweizimmerwohnungen rund $2 \cdot 125 =$ 250 M.
 - 2. „ Dreizimmerwohnungen „ $150 + 2 \cdot 125 =$ 400 „
 - 3. „ Fünfstüberwohnungen „ $3 \cdot 150 + 2 \cdot 125 =$ 700 „

Betriebskosten.

Bei voller Ausnutzung, jedoch unter Abzug von 20 % für die Bedienung, die bereits bei den Unkosten in dem Portierlohn usw., einbegriffen sind:

- | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | Niederdruckdampfheizung | Warmwasserheizung |
| 1. bei Zweizimmerwohnungen 230 cbm | rund 110 M. | 90 M. |
| 2. „ Dreizimmerwohnungen 320 „ | „ 150 „ | 130 „ |
| 3. „ Fünfstüberwohnungen 530 „ | „ 250 „ | 220 „ |
- In den Wohnungen ohne Zentralheizung werden für Heizmaterialien mindestens gebraucht:

- | | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|
| | insgesamt | für die Küche | für die Heizung |
| 1. bei Zweizimmerwohnungen | 55 M. | 35 M. | 20 M. |
| 2. „ Dreizimmerwohnungen | 70 „ | 40 „ | 30 „ |
| 3. „ Fünfstüberwohnungen | 145 „ | 70 „ | 75 „ |

b) Warmwasserversorgung.

Die Anlagekosten betragen*):

- 1. bei Zwei- und
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } Bad und Küche . . . 125 M.
- 3. „ Fünfstüberwohnungen, Bad, Küche und Schlafzimmer 150 „

Die Betriebskosten (Kohlen und Bedienung) betragen für ein Jahr, auch unter Abzug von 20 % für den Portier wie bei der Heizung:

- 1. bei Zwei- und
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } 40 M.
- 3. „ Fünfstüberwohnungen 50 „

Ist die Heizung eine Warmwasserheizung, dann ermäßigen sich diese Betriebskosten — für den Sommerbetrieb — auf die Hälfte, auf 20 bzw. 25 M.

Endlich muß hier noch berücksichtigt werden, daß bei der Warmwasserversorgung die Kosten für die Heizmaterialien des Badeofens wegfallen.

Diese betragen jährlich:

- 1. bei Zweizimmerwohnungen } rund 5,00 M.
- 2. „ Dreizimmerwohnungen } „ 10,00 „
- 3. „ Fünfstüberwohnungen „ 10,00 „

Nach diesen Ziffern und bei einer Verzinsung von 6,75 %, wie weiter oben ermittelt wurde, ergibt sich unter Zugrundelegung der in unserer Mietpreiszusammenstellung für Groß-Berlin genannten Wohnungsmieten mit Heizung mindestens die in nachstehender Tabelle errechnete weitere Steigerung der Bodenrente.

*) Gleichfalls nach Erkundigungen bei Spezialfirmen.

	Mehrbetrag der Miete	Ersparnis an Heizmaterial für die Familie	Mehrkosten für die Familie	Mehrkosten, durch das Anlagekapital und den Betrieb bedingt, höchstens	Überschuß für den Vermieter	Auf die Miete ohne Heizung umgerechnet	Verbleiben für die Bodenrente von der Miete
	M.	M.	M.	M.	M.	%	%
1. Einzimmerwohnung (bleibt unverändert)	—	—	—	—	—	—	31,8
2. Zweizimmerwohnung	125	25	100	120	5	1	33,7
3. Dreizimmerwohnung	200	35	165	160	40	5	33,4
4. Fünfstüberwohnung	320	85	235	260	60	4	34,5

Hervorgehoben muß hier noch werden, daß durch Zentralheizungen, wenn dabei eine Einsparung an Bedienung im Haushalt nicht ermöglicht werden kann, und das ist wohl in den

allermeisten Fällen nicht der Fall, durchweg eine bedeutende Erhöhung der Mietquote eintritt.

