Autor: | ISBN: 3765417475

Privatbauten

Kleinwohnungsbauten

der Stadtgemeinde aufgestellten Bausachverständigen; die Auszahlung der Darlehen kann in Raten erfolgen und zwar jeweils bis zu 60 °/0 des eingebauten Wertes. Darlehen werden aus Mitteln der Landeskulturrentenanstalt bis zum Höchstbetrage von 85% des ermittelten Selbstkostenwertes gewährt. Als Verzinsung gilt der Satz von 3½ %, wozu 3½ % Annuitäten und 1½ % für Sicherung der gemeindlichen Haftung in Zuschlag kommen. Bei Gewährung von Darlehen aus gemeindlichen Anlehensmitteln wird bis zum Höchstbetrag von 80"/» belehnt, die Verzinsung hat mit 4% zu erfolgen und ein weiteres Prozent ist als Annuität in Rechnung zu setzen. Der Rentewert wird ermittelt durch Kapitalisierung mit 4½ % nach Abzug von 25%der Bruttoeinnahmen bei solchen Genossenschaftsbauten, bei welchen die Gesamtbelehnung seitens der Stadt garantiert wird. Bei Genossenschaftsbauten oder Privatbauten, welche an erster Stelle mit Bankgeldern belehnt werden und bei welchen die Stadtgemeinde erst die zweiten Hypotheken bewilligt, wird der Rentewert mit einer höheren Kapitalisierungsziffer, höchstens 5%, ermittelt. So sehr die Geldbeschaffung den gemeinnützigen Vereinen erleichtert ist, bildet doch die Aufbringung der letzten Hypotheken auch jetzt noch häufig nicht unbedeutende Schwierigkeiten, nachdem die Genossenschaften in der Regel auch nur 5% des erforderlichen Kapitals als Einlagen nicht ausweisen können. In häufigen Fällen wird der Verkäufer des Bauplatzes mit seiner Restforderung an die vorletzte, der ausführende Baumeister mit seinem Restguthaben an die letzte Hypothekenstelle gedrängt.

Bei den dermaligen Materialpreisen und Arbeitslöhnen und bei den hier üblichen normalen Grundpreisen errechnet sich der Monatsmietpreis für einen durchschnittlichen Wohnraum von 15 qm Grundfläche auf M. 10?12.

Die in Aussicht gestellten Vorteile in der Geldbeschaffung hatten zur Folge, daft sich bis zum Ende des Jahres 1911 nicht nur zahlreiche Genossenschaften bildeten, sondern daß sich auch Privatunternehmer fauden, welche größere Anlagen von Kleinwohnungsbauten zur Ausführung brachten oder in Angriff genommen haben. Die Gesamtproduktion betrug in etwas mehr als 300 Häusern etwa 3600 Einzelwohnungen. Die Art der Produktionsweise vollzog sich verschieden. Die privaten Genossenschaften haben wohl ausnahmsweise den Baugrund als Eigentum erworben und die Darlehensvermittlung durch die Gemeinde soweit als möglich in Anspruch genommen, so daß die Stadtverwaltung bis zum Ende des Jahres 1911 aus der Landeskultur