

möglich. Das würde eine Herabminderung der Baukosten zur Folge haben. Dann bedenke man, daß man hier für einen geringen Mehrbetrag gegenüber einer Teilwohnung ein ganzes Haus erstellen kann. Ein Haus mit all seinen Vorteilen für die Bewohner! Die unmittelbare Nähe von Hof und Garten, die leichte und bequeme Erreichbarkeit von Keller und Boden, größere Räume und die Trennung nach ihrer Bestimmung, das Vorhandensein mehrerer Schlafräume. Und über all dem der allerdings in Zahlen nicht schätzbare Wert, den das alleinige Wohnen im Hause für das Familienleben bedeutet. Ist nicht gerade das der stille, leider nur allzu selten erreichbare Wunsch aller derer, die zu Miete wohnen müssen?

Darf diesen Vorteilen gegenüber einem geringen Mehrbetrag an Baukosten, der im Mietbetrag kaum merkbar hervortritt, noch eine besondere Bedeutung beigelegt werden?

Berechnet man die für 1 qm nutzbarer Wohnfläche aufzuwendenden Baukosten und vergleicht sie mit denen bei den beiden Mehrfamilienhäusern, so findet man

bei dem Ein-	Samilien-Haus	den Betrag von	71,27 M.
" " Vier-	" " " "	" " "	88,84 "
" " Vierzehn-	" " " "	" " "	89,26 "

Daraus ergibt sich die auffallende Tatsache, daß bei dem Einfamilienhaus die Herstellungskosten für 1 qm nutzbarer Wohnfläche 17,57 M. billiger sind als bei dem Vierfamilienhaus und 17,90 M. niedriger als bei dem Haus zu 14 Familien.

Noch ein weiterer Vergleich! Den besten Maßstab für die Wertbeurteilung einer Wohnung bildet zweifellos die Mieteinheit, d. h. das Verhältnis zwischen Miete und Wohnungsgröße. Mit anderen Worten: der Preis, der für 1 qm nutzbarer Wohnfläche tatsächlich als Miete zu bezahlen ist. Es soll hierbei eine 5prozentige Verzinsung des Anlagekapitals angenommen werden. Hiernach beträgt die Mieteinheit

bei dem Vierzehn-Samilien-Haus . .	4,46 M.
" " Vier- " " . .	4,44 "
" " Ein- " " . .	3,56 "

Die Werte würden sich noch um ein Weniges zugunsten des Einfamilienhauses verschieben, wenn für die beiden Mehrfamilienhäuser die baugesetzlich notwendigen Waschküchen, die für das 14-Familien-Haus in einem besonderen Gebäude untergebracht werden, mit in die Berechnung eingezogen worden wären. Zum Vergleiche der Werte sei mitgeteilt, daß die Mieteinheit bei Neubauten in ländlichen Bezirken allgemein 4,50 bis 5,00 M. beträgt, in Plauen-Land sogar 5,50 bis 7,00 M. Der sächsische Forstfiskus, der infolge der günstigen Erfahrungen, die er mit dem Kleinhäusbau gemacht hat, für seine Waldarbeiter nur noch diese Hausform errichtet (Abb. 5), rechnet im allgemeinen mit einer Mieteinheit von 3,00 bis 4,00 M., erzielt aber, wie die hierüber bearbeitete Statistik zeigt, häufig Ergebnisse unter diesem Durchschnitt. Es sei darauf hingewiesen, daß auch hier der Geländewert außer Ansatz geblieben ist. Bei der Geringwertigkeit des Geländes würde aber