

KNETE VOM FINANZAMT

Die Übernahmemodelle, die wir im vorangegangenen Kapitel beschrieben haben, setzen alle ein mehr oder weniger starkes finanzielles Engagement des Landes voraus, um Mieten von 200,- DM zu erreichen. Meist soll das Land auf eine im normalen Wohnungsbau übliche Rendite verzichten. Aus eigener Kraft kann der Verein zu Bedingungen des freien Grundstücks- und Kapitalmarktes diese Miete nicht ermöglichen. Die Forderung nach einer solchen Förderung durch das Land ist mehr als legitim. Schließlich hat es ja die Verpflichtung, der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppe „Studenten“ ausreichend billigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Was wir bisher vom Land gefordert haben, lief auf eine „Objektförderung“ hinaus. Das Land sollte für das Objekt Schwesternhaus eine gewisse Summe zur Verfügung stellen. Neben dieser Förderungsart gibt es noch zwei andere. Einmal ist dies die „Subjektförderung“, mit der es einer einkommensschwachen Personengruppe durch Wohngeld ermöglicht wird, normalerweise für sie zu teure Mieten zu bezahlen. Mit dieser Förderung können wir aber nichts anfangen. Die dritte Förderungsart sind steuerliche Vergünstigungen. Auf diese Förderungsart sind wir bisher überhaupt nicht eingegangen.

Im Folgenden stellen wir ein Modell dar, daß sich die Tatsache zu nutze macht, daß der Staat für Geld, das zur Bildung von Wohnungseigentum aufgewendet wird, auf einen erheblichen Teil der sonst fälligen Steuern verzichtet. Dietmar Laue, Hannover hat es entwickelt

Er will diesem Modell vorrangig Mietern von Sozialwohnungen, die jetzt aus der Bindung durch die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gewährten Förderungen herausfallen, die Möglichkeit geben, ihre bisherigen Wohnungen zu kaufen. Eine Treuhandgesellschaft, deren Geschäftsführer er ist, kauft das Objekt und bietet die einzelnen Wohnungen den bisherigen Mietern zum Kauf an, und zwar 25 % billiger als der Marktwert, den ein normaler Makler verlangen und kriegen würde. Diese 25 % sind ungefähr die Gewinnspanne, die ein Makler beim Verkauf einer Wohnung erzielt. Durch diesen Gewinnverzicht der Treuhandgesellschaft kann der „Mieter-Käufer“ seine Wohnung vollständig über Banken finanzieren. Diese erkennen nämlich die Differenz zum Marktwert als Eigenkapital an. Eine 3 köpfige Familie mit Bruttoeinkommen von 2600,- DM kann sich so zu erträglichen Belastungen eine Eigentumswohnung leisten, die 99000,- DM kostet.

So, und jetzt wird das Modell für das Schwesternhaus inter-

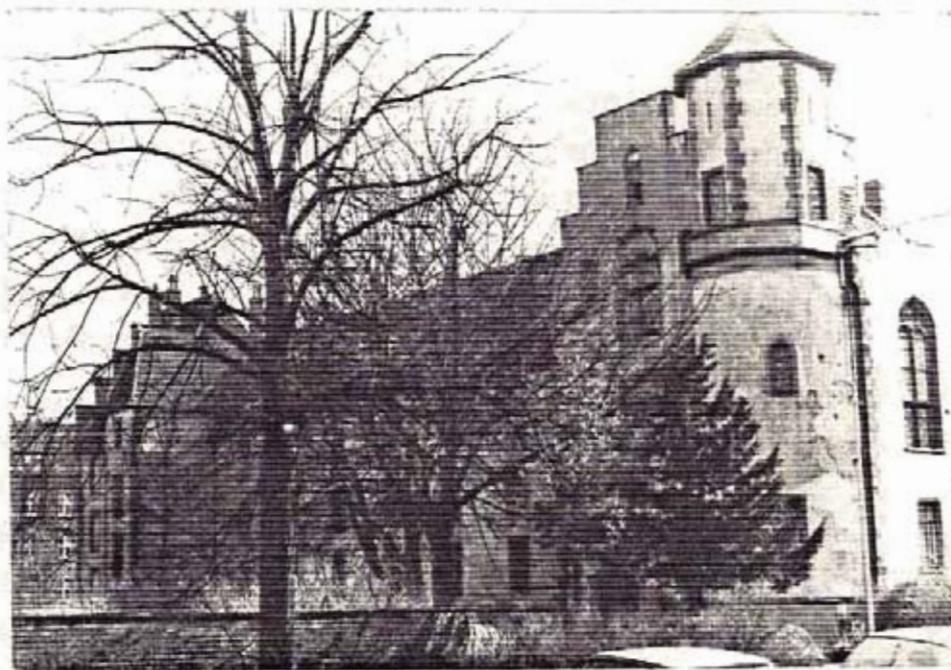
essant ! Für Mieter nämlich, die ihre eigene Wohnung nicht kaufen können, müssen „Sozialanleger“ gefunden werden, die an ihrer Stelle die Wohnung kaufen. Laue nennt diese Leute auch Sozialanleger. Da sie aber nichts mit unseren Sozialanlegern zu tun haben, nennen wir sie im Folgenden „Anleger“. Diese Anleger kaufen mit Geld, das sie sich von Banken geliehen haben (das gekaufte Objekt dient als Sicherheit), eine oder mehrere Wohnungen. Sie erhalten dieselben günstigen Bedingungen wie die Mieter-Käufer, müssen sich aber im Kaufvertrag dazu verpflichten, keinen Eigennutz geltend zu machen, und die Mieten nur im Rahmen der Geldentwertung anzuheben. Sie verzichten also auf wesentliche Eigentumsrechte und überlassen der Treuhandgesellschaft die Vermietung der Wohnungen. Der wirtschaftliche Vorteil, den die Anleger von dieser ganzen Aktion haben, besteht nicht in der erzielbaren Miete, sondern in den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die sie durch Bildung von Wohnungseigentum haben. Abzüglich der Belastung durch den Kapitaldienst an Banken, bleibt ihnen noch eine Rendite, die höher ist, als wenn sie ihr Geld bei einer Bank anlegen. Interessant sind diese Abschreibungsmöglichkeiten erst für Leute, die jährlich ein Einkommen von über 50000,- DM haben (ledig), also schon recht viel Steuern bezahlen müssen. Dieses Modell, billigen Wohnraum zu erhalten, wird zur Zeit in Hannover-Ricklingen, am Südstrücken zum ersten Mal ausprobiert.

Unter der Voraussetzung, daß die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nicht nur für abgeschlossene Wohnungen wirksam werden, sondern auch bei einem fiktiven Anteil an einem Haus, der nicht in Wohnungen auszudrücken ist, könnte dieses Modell folgendermaßen auf das Schwesternhaus übertragen werden :

Eine Treuhandgesellschaft gründet einen Fonds, in dem Anleger zusammengefaßt werden. Dieser Fonds, sprich alle Anleger, kauft das Schwesternhaus mit Grundstück und realisiert die oben beschriebenen steuerlichen Vorteile. Über die Treuhandgesellschaft vermietet er das Schwesternhaus an den Verein, der es an die Bewohner untervermietet. In einem Vertrag wird festgelegt, daß die Anleger, wie oben, auf wesentliche Eigentumsrechte verzichten und der Verein bei der Verwaltung des Hauses völlig freie Hand hat. Weder Treuhandgesellschaft noch Anleger können ihm was drein reden. Alles, was sie interessiert, ist, daß die Miete pünktlich kommt. Diese Miete kann die ersten 8 Jahre wesentlich geringer ausfallen, als das, was die Anleger zur Deckung ihres Kapitaldienstes bei Banken brauchen. Sie können vor der Steuer sogar noch Verluste aus Vermietung geltend machen und nochmal was absetzen. Das geht allerdings nur 8 Jahre

lang, weil länger das Finanzamt ihnen diese „Verluste“ nicht abnimmt. In diesen 8 Jahren ist aber die Miete so niedrig, daß der Verein Geld für eine Instandsetzung ansparen kann. Die Absicherung der Nutzung des Schwesternhauses auf lange Zeit erfolgt in dem beschriebenen Vertrag zwischen Verein, Treuhandgesellschaft und Anlegern.

Dieses Modell ist ziemlich kompliziert. Wir können es deshalb hier nur unvollständig und bruchstückhaft darstellen, und sahen uns nicht in der Lage, es durchzurechnen, um hier Zahlen vorzulegen. Klar ist aber, daß es mit diesem Modell möglich ist, das Schwesternhaus aus der Verantwortung des Landes zu lösen und langfristig als selbstverwaltetes Studentenwohnheim abzusichern und auch, zumindest teilweise, instandzusetzen. Wenn von unserer Seite Interesse besteht, ist Dietmar Laue bereit, die Schwesternhäußler in dieser Richtung zu beraten. Ob er das Ganze auch durchführen würde, (Treuhandgesellschaft), hat er wohlweislich offen gelassen.



ADRESSENLISTE

Wir führen hier Leute und Institutionen auf, die bisher schon das Schwesternhaus unterstützt haben, und den Schwesternhäuslern auch weiter bei der Durchführung ihres Vorhabens helfen können, bzw. wichtige Ansprechpartner darstellen.

Planungsgruppe Schaumburgstraße, Bernie und Silvie

Schaumburgstr. 28

3000 Hannover 21, Telefon: 750590

Bernie und Silvie haben bei der ersten Schwesternhausarbeit 1981 mitgemacht und kennen deshalb das Schwesternhaus und seine baulichen Anforderungen genau.

Sie wären bereit, die Schwesternhäußler in baulichen Fragen und Fragen der Durchführbarkeit einzelner Übernahmemodelle zu beraten, und, was noch wichtiger ist, sie würden, wenn die Schwesternhäußler sich entschieden haben, was sie wollen, die Durchführung des jeweiligen Modells, wenigstens bis zu einem gewissen Grade, übernehmen.

AGSTA, Holger Kühnel

Elisenstr. 38

3000 Hannover 91, Telefon: 4581091

Holger hat diese Arbeit betreut, und ist deshalb mit der Problematik des Schwesternhauses vertraut. Die AGSTA war das erste linke Architekturbüro in Hannover und kann Baukollektive vermitteln, die eher als normale Firmen bereit sind, bei Bauarbeiten eine Selbsthilfe der Bewohner zu betreuen.

Wissenschaftsministerium, Herr Müller-Sander

Prinzenstr. 14, Zimmer 403

3000 Hannover 1, Telefon: 120-8722

Herr Müller-Sander ist im Wissenschaftsministerium zuständig für Studentenwohnheime. Er ist die Person, über die der Kontakt zum Wissenschaftsministerium/Land hergestellt werden muß.

Rainer Silkenbeumer

Harzweg 11 b

3012 Langenhagen, Telefon: 732900

im Landtag über 1930 - 214

Rainer Silkenbeumer ist Mitglied der SPD-Fraktion im niedersächsischen Landtag und Mitglied des Ausschusses für Wissenschaft und Kunst. Er hat sich auf Ausschußsitzungen für einen Erhalt des Schwesternhauses eingesetzt und unterstützt eine Selbstverwaltung. Er war auch schon mehrfach im Schwesternhaus.

Landtagsfraktion der Grünen

Hinrich Wilhelm Kopf Platz 1

3000 Hannover 1, Telefon: 1930 - 443

Bis ca. Frühjahr 1983 war Dieter Roloff Mitglied des Ausschusses für Wissenschaft und Kunst. Er war paarmal im Schwesternhaus und kennt die Problematik. Nach ihm übernahm Martin Mombaur diese Funktion. Wir kennen ihn nicht, und er kennt das Schwesternhaus nicht. Jedenfalls war er noch nicht hier.

Wohnungspolitische Initiative Hannover, Dietmar Laue

Gneisenastr. 13

3000 Hannover 1, Telefon: 814055

Gemeinsam Leben, Dieter Verdick

Großer Kolonnenweg 5 b

3000 Hannover 1, Telefon: 635555 / 44

„Gemeinsam Leben“ ist der Name der Wohnungsgenossenschaft Ellernstraße, die die ehemalige Kinderheilanstalt übernehmen will und dabei Probleme mit der Stadt Hannover hat.

Schröderstift, Britta Rolle

Schröderstiftstr. 34, Haus 10

2000 Hamburg 13, Telefon: 040 / 443925

Planerkollektiv, Wolfram Tietz

Isestr. 5

2000 Hamburg 13 Telefon: 040 / 4202220

Das Planerkollektiv hat die Planung und Bauleitung der Instandsetzungsarbeiten im Schröderstift gemacht und auch die Selbsthilfearbeiten der Stiftler betreut.

ANHANG

KOSTEN DER INSTANDESETZUNG WERTERMITTLUNG

Malerarbeiten
Dach
Sond
Zwisch
10% Unv
Zwischensu
15% Bauneber
Summe

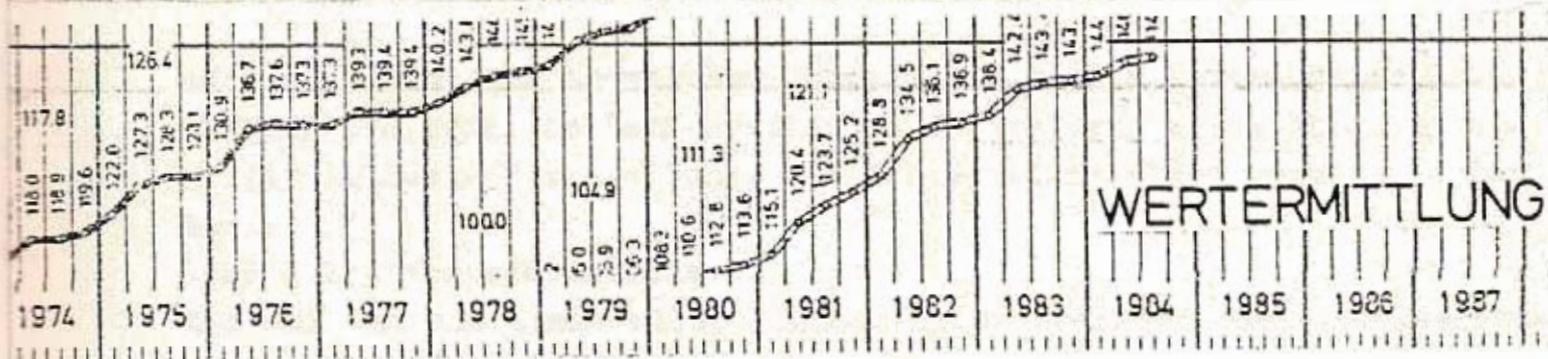
3. Bauabschni
Tischler
Instal
Bauere

3 1/2 Punkte
46 666,-

5
35 81
42 651,-
37 000,-
279 608,-
27 961,-
307 569,-
46 135,-
353 704,-

Baumburgstraße
100 Hannover 21 • Tel. 671 (6511) 750 580

INFO-
NUMM



Im Frühjahr 1982 nahm das nds. Wissenschaftsministerium den Verkehrswert des Grundstücks Schwesternhausstr. 10 mit 3-3,4 Mio. DM an. Nachforschungen beim Katasteramt ergaben, daß der Bodenwert in Anlehnung an die umliegenden Richtwertgebiete - ein Bodenrichtwert für Schwesternhausstr. 10 liegt nicht vor - höchstens 300,- DM/qm betragen würde. Bei 7823 qm sind das ca. 2,4 Mio. DM. Die restlichen 0,6-1,0 Mio. DM wären der Wert des Gebäudes gewesen. Das erschien uns zu ungenau, um Überlegungen zur Finanzierung darauf aufzubauen, und auch zu hoch. Wir machten uns also in unserem jugendlichen Leichtsinne daran, eine Wertermittlung des Grundstücks durchzuführen.

Wir gingen nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren vor und orientierten uns an den hierfür vom Gesetzgeber vorgesehenen Vordruckten. Alle Angaben beziehen sich auf August 1982.

Normalerweise werden Wertermittlungen von Grundstücken von unabhängigen Gutachterausschüssen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt. Diese verfügen über langjährige Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken und kennen den örtlichen Grundstücksmarkt genau. Darüber hinaus müssen ihnen alle Gerichte und Behörden Amtshilfe leisten. Obwohl wir diese ganzen Hilfsmittel nicht hatten, und unsere Arbeitsgeräte nur aus Telefon, Taschenrechner und Fachbüchern zur Bodenbewertung bestanden, glauben wir, einen einigermaßen realistischen Verkehrswert ermittelt zu haben.

Begriffserklärungen

-Bauwert

Der Bauwert ist der technische Wert des Gebäudes. Er wird ermittelt aus den Herstellungskosten, die vom Jahr der Herstellung über den Index der Baukostensteigerung auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet werden, abzüglich einer Wertminderung durch Alter, Bau-schäden und evt. Kriegsschäden.

-Bebauungsplan

Im Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, legen die Gemeinden fest, wo überhaupt gebaut werden darf, wie hoch,

was, wie dicht und in welcher Bauweise. Außerdem werden genau Grünflächen und örtliche Verkehrsflächen festgelegt. Alles in allem eine detaillierte Beschreibung, wie das Gemeindegebiet genutzt werden darf.

-BGF = Bruttogeschoßfläche

Die BGF ist die Summe aller Flächen aller oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes. (Also ohne Dach und Keller)

-Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Mittelwert für Bodenpreise, den die Gutachterausschüsse bei den Landkreisen und kreisfreien Städten jährlich anhand der jüngsten Grundstücksverkäufe jeweils für ein bestimmtes, gleichgeartetes Gemeindegebiet ermitteln. Dieser Durchschnittswert ist in keiner Form bindend, sondern soll Aufschluß geben über das jeweilige Bodenpreisniveau und die Preisentwicklung.

-Ertragswert

Der Ertragswert ist der wirtschaftliche Wert eines Grundstücks. Er wird gebildet aus dem Bodenwert und dem in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer kapitalisierten Anteil des Gebäudes am Reinertrag. Klartext: Obwohl der Reinertrag bei bebauten Grundstücken fast ausschließlich über das Gebäude erwirtschaftet wird, nimmt man einen Gebäude- und einen Bodenanteil am Reinertrag an, da das Gebäude ja ohne Boden nicht existieren könnte. Der Bodenanteil wird ermittelt, indem der Bodenwert kapitalisiert wird. Zieht man den Bodenanteil vom Reinertrag ab, bleibt der Gebäudeanteil übrig. Dieser Gebäudeanteil wird ebenfalls kapitalisiert, jedoch geringer als der Bodenanteil, da das Gebäude ja nur eine begrenzte Lebensdauer hat, im Gegensatz zum Boden, der "ewig" ist. Nach Abzug von weiteren Kosten wie Reparaturanstau (lange nicht ausgeführte dringende Arbeiten am Gebäude), wird der kapitalisierte Anteil des Gebäudes am Reinertrag (Gebäudeertragswert) zum Bodenwert addiert und ergibt so den Ertragswert.

-Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan legen die Gemeinden die Nutzung aller Flächen in der Gemeinde fest. Landwirtschaftliche Nutzung, öffentliche Nutzung, Erholungsgebiete, Flächen für überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrsstraßen, Wohn- und Gewerbeflächen. Es handelt sich hier um eine grobe Festlegung, die im Bebauungsplan detailliert wird.

-GFZ = Geschoßflächenzahl

Die GFZ bezeichnet die Ausnutzung eines Grundstücks, wobei die

BGF des Gebäudes durch die Fläche des Grundstücks geteilt wird.

Beispiel: Grundstück = 2000 qm, BGF = 1000 qm

$$\frac{1000}{2000} = 0,5 \quad \text{GFZ} = 0,5$$

-Kapitalisierung, Vervielfältiger

Wird in Grund und Boden investiert, so ist dies in den meisten Fällen eine Geldanlage, die Rendite bringen soll. Der Kapitalisierungszinssatz gibt an, wieviel % des eingesetzten Kapitals diese Rendite jährlich beträgt. Hat ein Grundstück einen Wert von z.B. 100000,- DM und wird mit 6% kapitalisiert, bringt es dem Eigentümer 6000,- DM im Jahr ein. Der Kapitalisierungszinssatz ist je nach Art des Grundstücks verschieden. Er reicht von 3-4 % bei Einfamilienhäusern bis 8 % bei Industriegrundstücken, je nach dem erzielbaren Ertrag. Bei Wohngrundstücken kann man, laut Auskunft eines Hannoverschen Maklers von 5,5-6 % ausgehen.

Der Vervielfältiger stellt den angelegten Zinssatz in ein Verhältnis zur Restnutzungsdauer, d.h. er drückt aus, wieviel Geld noch aus dem Haus herauszuholen ist. Je länger es noch steht, desto mehr natürlich. Mit zunehmendem Alter des Hauses, also abnehmender Restnutzungsdauer, wird auch der Vervielfältiger immer kleiner.

Mit dem Vervielfältiger wird, auf der Grundlage des jeweiligen Zinssatzes, aus dem Anteil des Gebäudes am Reinertrag der Ertragswert des Gebäudes errechnet. Er liegt in Tabellenform vor.

-Reinertrag

Die Gesamteinnahmen eines Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergeben den Reinertrag.

-Restnutzungsdauer

Sie ist die restliche wirtschaftliche Lebensdauer, die bei normaler Bewirtschaftung und Nutzung noch erwartet werden kann.

-Rohertrag

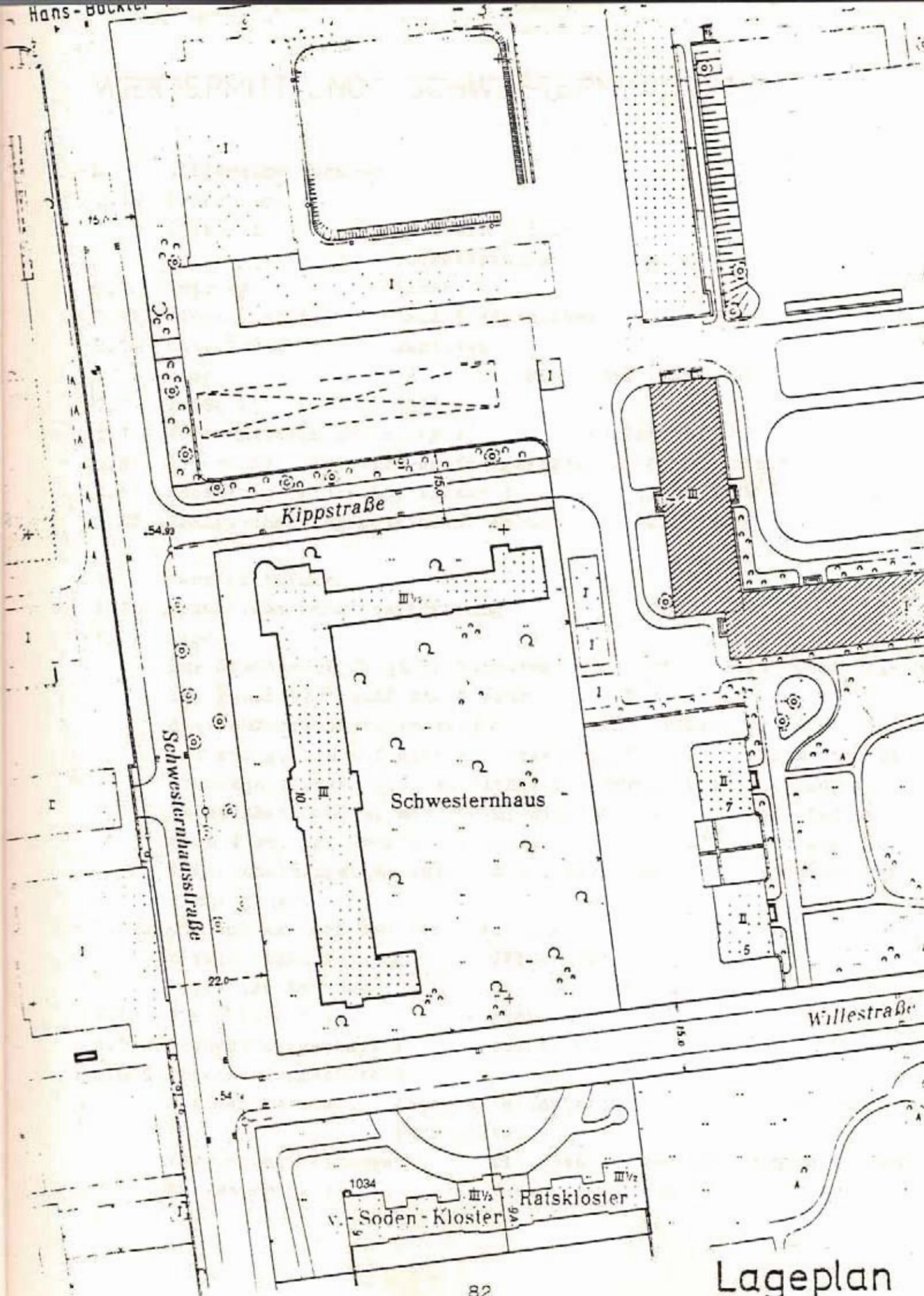
Der Rohertrag sind die gesamten Einnahmen aus einem Grundstück.

-Sachwert

Der Sachwert ist der technische Wert eines Grundstücks. Er wird gebildet aus Bodenwert und Bauwert.

-Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist der Preis, den es am Wertermittlungstichtag auf dem Grundstücksmarkt nach Eigenschaften und Lage erzielen kann. Zu seiner Ermittlung wird im allgemeinen der Sachwert und der Ertragswert berechnet. Aus beiden wird in Abstimmung mit dem Objekt der Verkehrswert festgelegt. Bei Einfamilienhausgrundstücken tendiert er mehr zum Sachwert, bei Mietwohngrundstücken mehr zum Ertragswert.



Lageplan

M. 1:1000

WERTERMITTLUNG - SCHWESTERNHAUSSTR. 10

- 0 Allgemeine Angaben
- 0.1 Grundstück
 - Ortsteil : Hannover - Bult
 - Schwesternhausstr. 10
- 0.10 Nutzung : Wohnheim
- 0.11 Eigentümer : Land Niedersachsen
- 0.14 Katasteramt : Hannover
 - Flur : 16 Flurstück : Nr. 895/87
- 0.15 Größe : 7823 qm
- 0.7 Wertermittlungsstichtag : August 1982
- 0.8 Rohertrag und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr
- 0.81 Rohertrag (Miete)lt. Anlage 1 : 45000,- DM
- 0.82 Bewirtschaftungskosten lt. Anlage 1 : 12240,- DM

1 Wertermittlung

1.01 Grund- und Bodenbeschreibung

1.011 Lage

Das Grundstück liegt in Hannover im Stadtteil Bult. Unmittelbar benachbart sind die Tierärztliche Hochschule Hannover, die Wehrbereichsverwaltung II und zwei Altersheime. Die Lage ist ruhig, bis auf starken Verkehr zu Stoßzeiten. Sonstige Beeinträchtigungen gibt es nicht. Die Verkehrslage ist gut : Straßenbahn 400 m, Bus 200 m, Stadtautobahn 1000 m, Stadtzentrum 2 km. Das Grundstück liegt in Nord - Süd - Richtung. Im Flächennutzungsplan ist es als Sonderfläche, Hochschulnutzung eingetragen.

1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung : GFZ = 0,63
zulässige Nutzung : kein Bebauungsplan

1.013 Oberfläche : eben

1.014 Grundstücksgestalt : rechteckig

1.015 Erschließungszustand

Art der Straße : Asphalt/Betonsteine, beiderseits Gehwege,
Parkbuchten

Versorgungsleitungen : Elt, Gas, Wasser sind angeschlossen

Entwässerung : Anschluß an städt. Kanalisation.

- 1.02 Baubeschreibung
- 1.021 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung
 Bezeichnung/Art : Stiftsbau
 Zweckbestimmung : Altenwohnheim
- 1.022 Baujahr : 1897
 Gesamtlebensdauer : 100 Jahre
 Restlebensdauer : 15 Jahre
- 1.023 Rohbau
- Streifenfundamente
 Ziegelmauerwerk außen : 38 - 77 cm
 innen : 7 - 25 cm
- Decken : Stahlträger mit Betonfüllung, Holzdielen
 Treppen : Stahlkonstruktion, Holzauftritte
 Isolierung : nur horizontal
 Satteldach: rote Ziegel, 45 °, Zimmermannskonstruktion
 Flachdach : Dachpappe
- 1.024 Ausbau
- Gas : teilweise, 1976
 Wasser : Bleileitungen, 1897
 Abwasser : Fallrohre Guß, Grundleitung Steinzeug, 1897
 San. Einrichtung : 15 WC's, 6 Duschen/Bäder
 Eltinstalltion : Bleimantelleitungen, teilweise nach VDE erneuert (Steigleitungen)
- Heizung : Kohle/Öl - Einzelöfen
 Fußböden : Holzdielen, in Fluren Estrich/Linoleum
 Ansichten : Verputzt/Sandstein
 Türen : Außentüren Eiche/Glas, Flurabschnittstüren Holz/Glas, Wohnungstüren Holzfüllung/Holz, Holzzargen
- Fenster : Holz/Einfachfenster
 Wandbehandlung : Rauhfaser/Anstrich, Anstrich
- 1.025 Außenanlagen
 funktionsuntüchtiger Springbrunnen, teilweise Grundstückseinfriedung mit Sandsteinsockel 20 cm hoch, Wildgarten
- 1.027 Baulicher Zustand
 Bauschäden : lt. Anlage 2
 Wirtschaftl.Grundrißlösung : nur als Wohnheim nutzbar
- 1.029 Kriegsschäden : lt. Anlage 3

1.1	Bodenwert		
1.11	Grundlagen		
1.112	Richtwert	DM/qm 224,- (HG 20 lt. Anlage 4)	Jahr 1982
	Begründung	siehe Anlage 4	
1.12	Bodenwert		
1.121	Grundstücksgröße		
	7823 qm x 210,- DM/qm	=	1642830,- DM
1.122	Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages		
	Ein Erschließungsbeitrag wird nicht erhoben		
	Höhe der Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen		
	zur Zeit nicht ermittelbar		
	<u>Bodenwert</u>		<u>1642830,- DM</u>
	Begründung	siehe Anlage 4	
1.2	Ertragswert		
1.21	Rohertrag		
1.212	Nachhaltig erzielbare Miete lt. Anlage 5		171868,- DM
1.22	Bewirtschaftungskosten		
	lt. Anlage 5		<u>- 62290,- DM</u>
1.23	Reinertrag		109578,- DM
1.24	Anteil des Bodenwertes (1.12) am Reinertrag		
	Bodenwert x Bodenzinssatz	= $\frac{1642830,- \times 6}{100}$	= <u>- 98570,- DM</u>
1.25	Anteil des Gebäudes am Reinertrag		11008,- DM
1.26	Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre	
1.27	Vervielfältiger	13,76 (bei 6 % Zinssatz)	
1.28	Gebäudeertragswert		
	(Vervielfältiger x Betrag aus 1.25)		151470,- DM
1.29	Reperaturanstau lt Anlage 2		- 448617,- DM
	Zwischenwert		0
	Bodenwert (1.12)		1642830,- DM
	<u>Ertragswert</u>		<u>1642830,- DM</u>

Anmerkung :

Restnutzungsdauer (1.26) wird mit 30 Jahren angesetzt nach den Ge-
flogenheiten der Stadt für Wohngebäude, die älter sind als 70 Jahre.

Tabelle zur Gebäudewertermittlung August 1982

1	Gebäudeart	Schwesternhaus im Nachkriegszustand
2	Geschoßzahl	3
3	Bebaute Fläche	1647,6 qm
4	Umbauter Raum	18025 cbm
HERSTELLUNGSWERT		
5	Index 100 % Preis 1913/14 RM pro cbm	16,- RM
6	Spalte 4 x Spalte 5	288400,- RM
7	Index am Stichtag 1434,5 % (Spalte 7 x (Index Sp. 7 : Index Sp. 5)	4137098,- DM
TECHNISCHE WERTMINDERUNG		
8	Minderungssatz in % vom Betrag aus Spalte 7 (Altersminderung)	85
9	zu mindernder Betrag	3516533,- DM
10	Spalte 7 - Spalte 9	620565,- DM
11	Minderungssatz in % vom Betrag aus Spalte 10 (Bauschädenmind.)	siehe Anlage 2
12	zu mindernder Betrag	448617,- DM
13	Spalte 10 - Spalte 12	171948,- DM
WERTERHÖHENDE INVESTITIONEN		
14	Erhöhungssatz in % vom Betrag aus Spalte 13 (Bauerhaltende Inv.)	siehe Anlage 6
15	zu erhöhender Betrag	107300,- DM
16	Gebäudewert am Stichtag (Spalte 13 + Spalte 15)	<u>279248,- DM</u>

1.3 Sachwert

1.30 Allgemeines

1.301 Wertermittlungsstichtag August 1982 Baupreisindex 1913/14

1.31 Bauwert am Wertermittlungsstichtag

1.311 Gebäudewert lt. Tabelle 279248,- DM

1.312 Wert der Außenanlagen 0

1.317 Belegungsschäden, Kriegsschäden

lt. Anlage 3, Minderung v. Gebäudewert

2 % von 279248,- DM - 5585,- DM

Bauwert 273663,- DM

Bodenwert (1.12) + 1642830,- DM

Sachwert 1916493,- DM

1.4	Verkehrswert	
1.41	Ertragswert (1.2)	1642830,- DM
1.42	Sachwert (1.3)	1916493,- DM
1.43	Verkehrswert	1750000,- DM

Begründung :

Der Verkehrswert für Mietwohnhäuser tendiert mehr zum Ertragswert hin.

Nachwort zur Wertermittlung

Wir sind bei unserer Wertermittlung davon ausgegangen, daß das Grundstück Schwesternhausstr. 10, das ja relativ groß ist und einen großen Freiflächenanteil hat, als Ganzes erhalten bleibt. Bei unseren Nachforschungen erfuhren wir im Stadtplanungsamt, daß das Katasteramt; das die offizielle Wertermittlung durchführte, überlegen würde, ob nicht Teile des Grundstücks abzutrennen seien, um sie gesondert als Baugrundstücke zu verkaufen. Da für Schwesternhausstr. 10 kein Bebauungsplan vorliegt, kann nicht gesagt werden, ob hier noch was hingebaut werden darf, und wenn ja, was und wieviel. Eben- sowenig können wir sagen, ob es überhaupt möglich ist, von dem Grund- stück Teile abzutrennen. Klar ist nur eines: Wenn etwas abgetrennt werden darf, und wenn gebaut werden darf, dann ist Schwesternhaus- str. 10 als Ganzes erheblich mehr wert, als wir so ermittelt haben! Selbst wenn es gelingt, das Haus in seiner bisherigen Nutzung zu erhalten, ist dann der große Garten in Gefahr, zerstückelt und zer- stört zu werden. Es waren uns hierüber aber keine genauen Nachfor- schungen mehr möglich.

Anlage 1

Tatsächliche Miete

Zur Zeit erhebt der Vermieter nur für 68 der 72 Wohnungen des Schwesternhauses Miete, und zwar für 67 Wohnungen je 40,- DM pro Monat und für eine etwas größere Wohnung 50,- DM pro Monat. Zusätzlich werden pro Wohnung 10,- DM Bewirtschaftungskosten und 5,- DM Wassergeld monatlich erhoben.

Miete	67 Whg.	x	40,- DM	
	1 Whg.	x	50,- DM	

				2730,- DM
Bewirtschaftungskosten	68 Whg.	x	15,- DM	

				1020,- DM

				<u>3750,- DM</u>

Mietzahlung Schwesternhaus 3750,- DM monatlich
aufs Jahr x 12 Monate

Mietzahlung pro Jahr 45000,- DM

Diese Mieteinnahmen von DM 45000,- liegen der Berechnung des Ertragswertes nicht zugrunde. Die qm-Miete beträgt hiernach DM 1,52 mit Bewirtschaftungskosten. Dies entspricht in keiner Weise den auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren Mieten. Dieser Mietpreis von DM 1,52 /qm incl. NK wird auf Grund einer Landesverordnung für Dienstwohnungen erhoben.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich bei 68 Wohnungen im Jahr auf 12240,- DM (1020,- DM/Monat).

Anlage 2

Aufstellung der Bauschäden

Durch die Vernachlässigung der gebotenen Instandhaltungspflicht durch die jeweiligen Eigentümer sind folgende, z.T. erhebliche Bauschäden entstanden :

- Fenster

Die Mehrzahl der vorhandenen Fenster stammt aus dem Jahr 1897 (Herstellungsjahr). Nach Zerstörung im II. Krieg wurden im 2. OG Fenster ersetzt. Verwendung fand gebrauchtes Material. Da ein Außenanstrich der Fenster nicht regelmäßig erfolgte (nur z.T. durch Mieter), ist eine Fensterfläche von 215 qm verrottet und dringend erneuerungsbedürftig. Außerdem ist eine Fensterfläche von 519 qm zu überarbeiten. Kosten zur Behebung des Schadens :

215 qm Ffl. x 400,- DM/qm Ffl.	=	86000,- DM	Erneuerung
519 qm Ffl. x 140,- DM/qm Ffl.	=	<u>72660,- DM</u>	Reperatur
<u>Gesamtschaden Fenster</u>		<u>158660,- DM</u>	

- Schornsteinköpfe

Sämtliche Schornsteinköpfe müssen abgebrochen und neu aufgemauert werden :

16 Schornsteinköpfe mit Gerüst		
34 Schornsteinköpfe ohne Gerüst		-----
		83300,- DM
Materialaufzüge - Pauschale		<u>5000,- DM</u>
<u>Gesamtschaden Schornsteinköpfe</u>		<u>88300,- DM</u>

- Installation

Die Wasserinstallation stammt aus dem Erbauungsjahr 1897. Die Brauchwasserleitungen bestehen aus Bleirohren, die starke Kalkablagerungen aufweisen. Das Gleiche gilt entsprechend für die Abwasserleitungen (Querschnittsverengungen, Druckverlust / Verstopfungen).

Erneuerung der Brauch- und Abwasserinstallation :

128705,- DM

Die Eltinstallation in den Wohnungen entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsbestimmungen und muß erneuert werden (Aufputz, Bleimantelleitungen, 2-adrig).

Neue Leitungen Wohnungen, sowie verstärkter Hauptanschluß :

192020,- DM

Gesamtschaden Installation 320725,- DM

Anmerkung :

Alle Preise sind aus dem ANHANG KOSTENERMITTLUNG INSTANDSETZUNG

- Dach

Die Dachdeckung des Satteldaches ist schadhaft, es fehlen Dachziegel, der Verstrich ist schadhaft bzw. fehlt und die Anschlüsse sind verrottet bzw. fehlen. Die Dachentwässerung - Satteldach ist erneuert.

Behebung des Schadens Satteldach 77877,- DM

Die Papphaut des Flachdaches, nach dem Kriege aufgezogen (1956), ist leck, Anschlüsse sind verrottet oder fehlen, die Dachentwässerung - Flachdach ist ebenfalls verrottet und muß erneuert werden.

Behebung des Schadens Flachdach 52202,- DM

Gesamtschaden Dach 130079,- DM

- Fassade

Die Fassade weist Löcher im Mauerwerk auf, der Putz ist schadhaft und fehlt teilweise (220 qm neuzuverputzende Fläche). Der Sandstein ist zu renovieren.

Behebung des Schadens 19306,- DM

Gerüst 6000,- DM

Gesamtschaden Fassade 25306,- DM

Zusammenstellung der Gesamtschäden :

Fenster 158660,- DM

Schornsteinköpfe 88300,- DM

Installation 320725,- DM

Dach 130079,- DM

Fassade 25306,- DM

Bauschadenssumme Schwesternhaus 723070,- DM

Sinnvoll wäre es, die oben aufgeführten Arbeiten vollständig auszuführen, um einen langfristigen baulichen Erhalt des Hauses zu sichern. Die Wasserinstallation ist jedoch nicht von Totalausfall bedroht. Wir rechnen hier einen Prozentsatz von 20 % der o.a. Summe zur Behebung der dringenden Schäden. Ähnliches gilt für die Eltinstallation. Wir rechnen hier 50 %. Das Dach kann vorübergehend geflickt werden, sodaß beim Satteldach eine Reduzierung auf 50 % und beim Flachdach auf 30 % möglich ist. Daraus ergibt sich folgende neue Bauschadenssumme :

Fenster	158660,- DM	
Schornsteinköpfe	88300,- DM	
Installation Wasser	25741,- DM	(20 %)
Installation Elt	96010,- DM	(50 %)
Satteldach	38939,- DM	(50 %)
Flachdach	15661,- DM	(30 %)
Fassade	<u>25306,- DM</u>	
<u>reduzierte Bauschadenssumme</u>	<u>448617,- DM</u>	

Anlage 3

Wertminderung durch Kriegsschäden

Im letzten Krieg wurden große Teile des Daches, sowie die Kapelle zerstört, und in anderer Form wieder aufgebaut bzw. nur baulich abgesichert. Der umbaute Raum im Vorkriegszustand ist heute nicht mehr zu ermitteln, deshalb gehen wir bei den Ermittlungen zum Gebäudewert vom Nachkriegszustand des Schwesternhauses aus. Die Wertminderung betrifft hauptsächlich Schäden in der Kapelle (Das zerstörte Dach wird nicht berücksichtigt).

Die Ermittlung der Wertminderung durch Kriegsschäden folgt Anlage 9 der Wertermittlungsrichtlinien des BBauG.

Gebäudeteil	Wertzahl des Geb. teils in %	durch Augenschein festgelegter Beschädigungs- grad	in %	Schadensanteil am Gesamtgeb. in % Sp.1 x Sp. 2
Keller	16	0	0	0
Kellerdecke	4,5	0	0	0
Mauerwerk o.P.	11,4	5,6	0,64	0,64
Außenputz	4,4	6,0	0,26	0,26
Innenputz	1,7	6,0	0,10	0,10
Geschoßdecke	11	5,0	0,55	0,55
Innenwände	13	0	0	0
Treppen	4	0	0	0
Dach	12	0	0	0
Türen	5	0	0	0
Fenster	3,5	0	0	0
Sonstiger Ausbau	13,5	0	0	0
				<u>1,55</u>

Diese Angaben beziehen sich auf ein 3-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dach

Schadigungsgrad des Gebäudes durch Kriegsschäden, zu ganzen Prozentwerten aufgerundet, = 2 %.

Bodenwert

- Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert

Für das Grundstück Schwesternhausstr. 10 (SH 10) liegt seit mindestens 12 Jahren kein Bodenrichtwert mehr vor.

Wir ermitteln deshalb den Bodenwert aus dem Bodenrichtwert des direkt benachbarten Grundstücks Heiligen Geist Str. 20 (HG 20). Lage und Art der Bebauung der Grundstücke sind fast gleich (in beiden Fällen Stiftsbauten vom Ende des 19. Jahrhunderts). Vergleichbare oder ähnliche Grundstücke sind in anderen Stadtgebieten Hannovers leider nicht vorhanden.

Im Jahre 1979 hatte HG 20 einen Bodenrichtwert von 160,- DM/qm. Danach liegen auch hier keine Richtwerte mehr vor. Anhand der Steigerungsraten der umliegenden Richtwertgebiete läßt sich der Richtwert, den HG 20 heute hätte, schätzen.

Folgende drei Gebiete betrachten wir :

1. Zwischen Plathnerstr., Eisenbahnstrecke Hannover - Berlin, Hindenburgstr.; Wohngebiet, geschlossene Bebauung
2. Zwischen Hl. Geist Str., Bischofsholer Damm, Lindemannallee, Eisenbahnstrecke Hannover - Göttingen; Wohngebiet, offene Bebauung
3. Zwischen Hans-Böckler-Allee, Messeschnellweg, Seligmannallee, Freundallee; Gewerbegebiet

Richtwerte	79	82	Steigerung
1.	300,- DM/qm	400,- DM/qm	33 %
2.	240,- DM/qm	400,- DM/qm	66 %
3.	210,- DM/qm	260,- DM/qm	23 %

Die Steigerungsrate von 1979 - 1982 legen wir für HG 20 mit 40 % fest. Der heutige, geschätzte Bodenrichtwert für HG 20 beträgt somit 224,- DM/qm.

Die Ausnutzung der beiden Grundstücke SH 10 und Hg 20 ist nicht ganz gleich :

SH 10 GFZ = 0,63

HG 20 GFZ = 0,66

Die Ausnutzung von SH 10 ist also etwas geringer, und das hat Auswirkung auf den Bodenwert. Die folgende Berechnung stellt den Bodenwert in direkte Beziehung zur Ausnutzung des Grundstücks.

	HG 20	SH 10
Grundstücksgröße	6525 qm	7823 qm
Maß der baulichen Nutzung :		
Geschoßflächenzahl	0,66	0,63
Grundfläche	1428 qm	1647 qm
Geschoßfläche	4285 qm	4941 qm
Bodenrichtwert	224,- DM/qm	

Bodenwert für HG 20

$$6525 \text{ qm} \times 224,- \text{ DM/qm} = 1461600,- \text{ DM}$$

Bodenwert je qm Geschoßfläche für HG 20

$$1461600,- \text{ DM} : 4285 \text{ qm} = 341,09 \text{ DM/qm}$$

Gesuchter Bodenwert je qm für SH 10

$$\frac{341,09 \text{ DM/qm} \times 4941 \text{ qm}}{7823 \text{ qm}} = 215,47 \text{ DM/qm}$$

Bodenwert für SH 10

$$7823 \text{ qm} \times 215,47 \text{ DM/qm} = 1685622,- \text{ DM}$$

Nach diesem Verfahren ergibt sich für Schwesternhausstr. 10 ein Bodenwert von 215,50 DM/qm.

- Bodenwertermittlung aus dem Ertrag

Dieses Verfahren bestimmt den Bodenwert anhand des erzielbaren Ertrages. Bekanntlich wird der Bodenwert im wesentlichen von zwei Wertkomponenten beeinflusst. Erstens der zulässigen Nutzung (GFZ), zweitens dem Ertrag des Grundstücks.

Der Ertrag eines Grundstücks (das, was nach Abzug der Bewirtschaftungskosten dem Eigentümer als Reinertrag verbleibt) wird gebildet aus dem Ertragsanteil des Gebäudes und dem des Bodens. Bei feststehendem Bauwert des Gebäudes kann über die Kapitalverzinsung des Gebäudes dessen Anteil am Gesamtertrag des Grundstücks ermittelt werden.

- Die Kapitalverzinsung ist der Prozentsatz, den der Eigentümer als Rendite aus dem zum Kauf und Bau des Objektes eingesetzten Kapital erwirtschaftet. Aus der erwirtschafteten Rendite kann, wenn der Zinssatz bekannt ist, auf das eingesetzte Kapital geschlossen werden. -

Wird der Ertragsanteil des Gebäudes vom Gesamtertrag abgezogen, bleibt der Bodenanteil übrig. Über die Kapitalisierung kann der Bodenwert berechnet werden.

Berechnung

Wohnfläche	2609 qm	
Jahresrohmiete (Mietpreis der Wohnungen 5,49 DM/qm) siehe Anlage 5		171868,- DM
abzüglich Bewirtschaftungskosten siehe Anlage 5		62290,- DM
<u>Reinertrag des Grundstücks</u>		<u>109578,- DM</u>

Verzinsung des Gebäudewertes		
Bauwert gemäß Sachwertverfahren	273663,- DM	
6 % von 273663,- DM (Ertragsanteil Gebäude)		16420,- DM

verbleibt		
Verzinsung des Bodenwertes (Ertragsanteil Boden)		93158,- DM
93158,- DM kapitalisiert mit 6 % (x 16,7) =		
	<u>Bodenwert</u>	<u>1555739,- DM</u>

$$\frac{1555739,- \text{ DM}}{7823 \text{ qm}} = 199,- \text{ DM/qm Grundstück}$$

Nach diesem Verfahren ergibt sich für Schwesternhausstr. 10 ein Bodenwert von 199,- DM/qm.

Nach beiden Verfahren bewegt sich der Bodenwert für das Grundstück Schwesternhausstr. 10 zwischen ca. 200,- DM - 215,- DM. Wir setzen den Bodenwert mit 210,- DM/qm an. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 1642830,- DM.

Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert

Rössler/Langner Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Darmstadt 1975 Seite 43

Bodenwertermittlung aus dem Ertrag

Rolf Brachmann Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grund-
stücken Hannover 1976 Seite 52 f.

Anlage 5

Nachhaltig erzielbare Miete

Für den Ertragswert wird nicht die zur Zeit erhobene Miete angesetzt, sondern die auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt für nicht modernisierte Altbauten diesen Standards erzielbare Miete von DM 3,50 /qm zuzgl. Nebenkosten (lt. Mieterverein).

2609 qm Wohnfläche x 3,50 DM/qm = 9131,50 DM/Monat
9131,50 DM/Monat x 12 Monate = 109578,- DM/Jahr

Tatsächlich anfallende Bewirtschaftungskosten (Nebenkosten)

Hausverwaltung	ca. 6000,- DM/Jahr
Grundsteuer	ca. 4000,- DM/Jahr
Versicherungen	ca. 3800,- DM/Jahr
Fußwegreinigung	2790,- DM/Jahr
Müllabfuhr	4000,- DM/Jahr
Wasser/Abwasser	13800,- DM/Jahr
Schornsteinfeger	1000,- DM/Jahr
Instandhaltungskosten	23500,- DM/Jahr
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrages)	<u>3400,- DM/Jahr</u>
Bewirtschaftungskosten	62290,- DM/Jahr
<u>Rohertrag</u>	<u>171868,- DM/Jahr</u>

Anlage 6

Bauerhaltende Investitionen

1976	Erneuerung der Elt-Steigleitungen, teilweise Erneuerung der Gasinstallation	ca. 80000,- DM
1981	Erneuerung der Dachrinnen & Fallrohre Satteldach. 108 m Dachrinne, 75 m Fall- rohre, 1350 qm Gerüst	16000,- DM
1982	Teilweises Verputzen der Fassade (ca. 100 qm) Gerüst aufstellen 150 qm	6300,- DM
	Kleinere Arbeiten wie, 3 neue Fenster, ca. 6 Fallrohre geschoßweise ausgewechselt	ca. <u>5000,- DM</u>
	<u>Summe</u>	<u>107300,- DM</u>

Die vorliegende Kostenermittlung weist die Kosten für zwei Möglichkeiten der Durchführung einer Instandsetzung des Schwesternhauses aus.

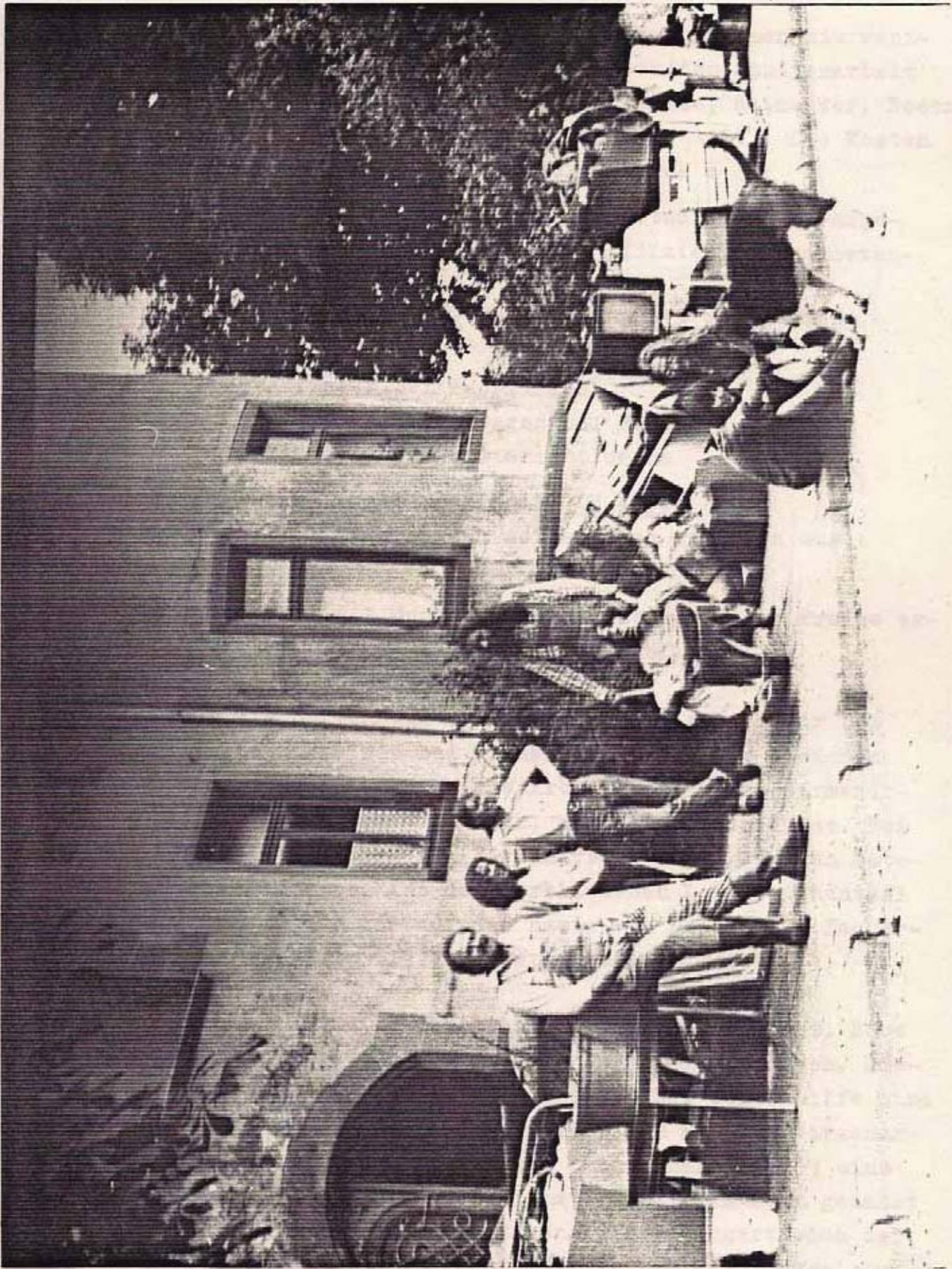
1. Instandsetzung durch Firmen
2. Instandsetzung mit einem Anteil an Selbsthilfe, also Eigenarbeit der Bewohner

Hauptanteil der Baukosten sind die Lohnkosten. Wir haben deshalb untersucht, wie weit die Instandsetzungskosten durch Selbsthilfe zu reduzieren sind. Rein theoretisch ist eine Instandsetzung ausschließlich in Selbsthilfe denkbar. Es werden jedoch klare Grenzen gesetzt durch die erforderliche Qualifikation. Ein Maurer, Tischler oder Dachdecker absolviert eine 3 jährige Ausbildung, um seinen Beruf zu lernen. Eine ähnliche Qualifikation kann von einem Laien nicht erwartet werden. Wohl aber gibt es einige Arbeiten am Bau, die selbstständig auch von Nichtfachleuten durchgeführt werden können. Ebenso gibt es Arbeiten, die nach einer Anlernzeit selbstständig durchgeführt werden können, und die nur einer Betreuung durch Fachkräfte bedürfen. Grundsätzlich sind bei Arbeiten in Selbsthilfe auch Fragen der Versicherung während der Arbeit zu bedenken, sowie die Haftung für schlechte Ausführung der Arbeit, die die Arbeit in Selbsthilfe in einigen Fällen ausschließt.

Typische Selbsthilfearbeiten sind Abbrucharbeiten, sowohl alten Putz zu entfernen, als auch alte Leitungen, Rohre etc. Als einfache Arbeiten können auch alle Malerarbeiten eingestuft werden, legt man nicht einen perfekten Qualitätsstandard an. Anleitung ist auf jeden Fall erforderlich beim Verlegen der Wasser- und Eltinstallation, beim Putzen oder beim Anbringen neuer Regenrinnen und Fallrohre.

Die Festlegung, welche Arbeiten in Selbsthilfe auszuführen sind, erfolgte nach unserem eigenem handwerklichen Geschick als Architekturstudenten und begeisterte Heimwerker und hat nicht den Hintergrund langjähriger Erfahrung mit Selbsthilfeprojekten.

Arbeiten, die ein handwerkliches Geschick und Erfahrung erfordern, die nicht in einer kurzen Anlernzeit zu vermitteln sind, und bei denen die Verantwortung während und nach der Ausführung durch Selbsthilfe nicht gegeben ist, werden weiterhin von Firmen durchgeführt.



700, III 10, 4.

Die in der Spitze „Weltweit“ am 10. April 1968 sind die
Karte von der Welt, die die Welt zeigt, die die Welt zeigt.

Wir folgten bei der Festlegung der Massen und Maßnahmen mit wenigen Ausnahmen der Bauschadensermittlung der ersten Studienarbeit über das Schwesternhaus von Laube, Jaspers, Hesse, Heinecker, Boehm (Uni Hannover, Inst. f. Bau- + Kunstgeschichte, 1981). Die Kosten für Firmenarbeit ermittelten wir wie folgt durch :

1. Aktualisierung der in der o.g. Studienarbeit angegebenen Kosten mit Hilfe des offiziellen Baukostenindexes.
- Kostensteigerung August 1980 bis August 1982
11 % -
2. Preisanfragen bei Fachfirmen
3. a. Materialpreisanfragen bei Händlern und
b. Eigene Arbeitszeitermittlungen

Eine Facharbeiterstunde nahmen wir mit DM 45,20 an.

Die Kosten für Selbsthilfearbeiten setzen sich zusammen aus :

1. Material
Die benötigte Menge und Qualität sowie die Preise erfragten wir bei Händlern und Fachfirmen.
2. Arbeitszeit
Um die Berechnung zu vereinfachen, gingen wir bei Selbsthilfe wie bei Firmenarbeit von der gleichen Arbeitszeit aus. Wo die Arbeitszeit unter Firmenarbeit schon ermittelt war, übernahmen wir diese. Bei Komplettpreisen für Firmenarbeit zogen wir den Materialpreis ab. Aus dem verbliebenen Lohnkostenanteil ermittelten wir auf der Basis von DM 45,20 / Facharbeiterstunde die erforderliche Arbeitszeit.
3. Lohn
Für Arbeiten in Selbsthilfe wird Lohn gezahlt. Eine Selbsthilfestunde wird mit DM 15,- entgolten. Dieser Lohn ist jedoch theoretisch. Bei Selbsthilfe sind längere Arbeitszeiten erforderlich als bei Firmenarbeit. DM 15,- x angesetzte Stundenzahl ergibt eine Summe, die für eine bestimmte Arbeit an Lohn gezahlt wird. Dauert die Arbeit länger, verringert sich der Stundenlohn. Angestrebt ist ein realer Stundenlohn von DM 10,-.

Die in der Spalte „Selbsthilfekosten“ angegebenen Kosten sind Gesamtkosten, die entstehen, wenn die Instandsetzung unter Einbezie-

hung von Selbsthilfe durchgeführt wird. Wo keine Selbsthilfe stattfindet, sind die Kosten für Firmenarbeit angesetzt.

Die angegebene Stundenzahl in Spalte „Selbsthilfe-Std.“ ist die Zeit, die ein Facharbeiter für die Durchführung dieser Maßnahme benötigt.

In der Zusammenfassung sind in Spalte „Selbsthilfe o. Lohn“ die Kosten angegeben, die entstehen, wenn die Maßnahmen, die in Selbsthilfe durchgeführt werden, nicht entlohnt werden.

Der 15 %ige Aufschlag „Baunebenkosten“ umfasst :

- Architektenleistungen
- Sonderingenieurleistungen (Statik, Elt., etc.)
- Versicherungen (Bauwesenvers., Gebäudehaftpflichtvers.)
- Gerichts- und Notariatskosten
- Grunderwerbssteuer

Kostenstand August 1982, alle Preise incl. 13 % Mehrwertsteuer

DACHDECKER- u. KLEMPNERARBEITEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL- KOSTEN	SELBSTH.- KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
1137 qm	Pappdach West- und Süd- trakt mit Dachpappe ein- lagig neu verwehen, Blasen aufstechen und verfüllen	22,20/qm	25240,-	6855,-	457	1137 qm Dachbahnen einfache Qualität 2000 kg Bitumen	2,50/qm 0,87/kg	2843,- 1734,-	11432,-
187 m	Dachanschlüsse Pappdach erneuern	49,95/ m	9340,-						9340,-
203 m	Regenrinne West- und Süd- trakt erneuern	61,- / m	12270,-	2925,-	195	203 m Regenrinne Zink, 339 Haken+Schrauben Lötz Lötzinn	10,62/m 2,71/St	2136,- 918,- 435,-	6414,-
138,5 m	Fallrohre West- und Süd- trakt erneuern	38,60/ m	5352,-	1080,-	72	138,5 m Fallrohr Zink 72 Sohellen Lötzinn	11,70/m 2,94/St	1621,- 212,- 249,-	3162,-
1190 qm Dfl.	Satteldach teilweise neu (Ziegel) eindecken, Ver- strich erneuern	50,-/ qm Dfl.	59440,-						59440,-
283 m	Dachanschlüsse Satteldach erneuern	50,- / m	14134,-						14134,-
24 qm	Dachgaubenverkleidungen Satteldach erneuern	111,-/qm	2666,-						2666,-
29,5 m	Bleche auf Stufengiebeln erneuern	55,50/ m	1637,-						1637,-
			130079,-	10860,-	724			10157,-	108225,-

PUTZARBEITEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL- KOSTEN	SELBSTH- KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
97 qm	Putz abschlagen Fassade	22,20/qm	1931,-	645,-	43			645,-	
220 qm	Fassadenputz erneuern, 2 cm stark	55,50/qm	12210,-	3150,-	210	147 Sack Hagallith Fassade à 30 l	18,90/Sa	2778,-	5928,-
70 Stä.	Anlernen Putzen	45,20/Std						3144,-	
198 qm	Deckenputz Geschoosse abschlagen	22,20/qm	4396,-	1455,-	97			1455,-	
225 qm	Deckenputz Geschoosse erneuern	44,40/qm	9990,-					9990,-	
262 qm	Wandputz Geschoosse abschlagen	20,-/ qm	5240,-	1740,-	116			1740,-	
272 qm	Wandputz Geschoosse erneuern, 1 cm stark	27,70/qm	7534,-	2190,-	146	68 Sack Hagallith A à 40 l	14,-/Sa	952,-	3142,-
100 qm	Putz Keller abschlagen	20,-/ qm	2000,-	660,-	44			660,-	
300 qm	Wandputz Keller erneuern, 1 cm stark	27,70/qm	8310,-	4065,-	271	75 Sack Hagallith A à 40 l	14,-/Sa	1050,-	5115,-
2041 qm	Wände Keller sohlklimmen, 0,3 cm stark	11,10/qm	22655,-	6225,-	415	204 Sack Hagallith Fassade à 30 l	18,90/Sa	3856,-	10081,-
			74266,-	20130,-	1342			8636,-	40900,-

MAURERARBEITEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL-KOSTEN	SELBSTH-KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
6 St.	Sandsteine in der Fassade ausbessern bzw. erneuern	Pauschal	890,-						890,-
1 St.	Schornsteinköpfe abbrechen und neu aufmauern ohne Gerüst (max. 1,60 m)	722,-	722,-						87267,-
29 St.	1 - zügig	1082,-	31378,-						
3 St.	2 - zügig	1415,-	4245,-						
1 St.	3 - zügig	1776,-	1776,-						
4 St.	4 - zügig	1887,-	7548,-						
12 St.	mit Gerüst (3,5-max 6,0 m)	2775,-	33300,-						
2 St.	2 - zügig	2165,-	4330,-						
27,5 m	Schornsteine im Dachraum neu aufmauern	144,30/m	3968,-						
12,5 m	Plexrohr einziehen incl. Anschlüsse & Schwitzw.fäng.	333,-/m	4163,-						4163,-
2 St.	Träger im Keller unterfangen	440,-	880,-						
5 qm	PH-Türen im Keller einbauen	855,-/qm	4275,-	10	10	PH - Türen, 2 Stück	220,-	440,-	590,-
3 qm	Außenwand abbrechen und neu aufmauern, sowie einge Löcher verschließen	39,-/qm	117,-						4275,-
9 qm	Bstrich im Dachgeschoß erneuern	500,-/qm	4500,-						117,-
2 St.	Deckenerneuerung in Wohnung 36	2550,-	5100,-						4500,-
	Kelleraußentreppe anstandssetzen								5100,-
				150,-					
				150,-	10		220,-	440,-	106902,-
			107192,-						

INSTALLATIONEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL- KOSTEN	SELBSTH.- KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
72 Whg.	Wohnungsinstallation Elt neu verlegen	2181,-/Whg	157032,-	47385,-	3159	Kabel, Schalter, Schellen, Verteilerdose, Mörtel, Doppelpolsteckdose	136,30/W	9814,-	57199,-
1	Hauptanschluss Elt verstärken auf 3 x 160 A	29304,-	29304,-						29304,-
3 Notz.	Zimmerinstallation Elt neu verlegen	878,-/Nz	2634,-	840,-	56	siehe oben	39,-/N	117,-	957,-
5 Notz.	Zimmerinstallation Elt neu verlegen	430,-/Nz	2150,-	675,-	45	siehe oben	27,-/N	135,-	810,-
1 Notz.	Zimmerinstallation Elt Nz. 26 a neu verlegen	900,-/Nz	900,-	270,-	18	siehe oben	54,-	54,-	324,-
72 Whg. + 3 Notz	Wohnungsinstallation Wasser erneuern	140,-/Whg	10500,-	2070,-	138	Form-& Verbindungsstücke, Cu-Rohr, Wasserhahn, Schell	56,50/W	4238,-	6308,-
12 Wb.	Flurwaschbecken instand- setzen	269,-/Wb	3228,-	690,-	46	Wasserhahn, Abfluß, event. neues Waschbecken	82,-/Wb	984,-	1674,-
344 m	Gesamte horizontale Wasser- verteilung, sowie sämt- liche Steigleitungen er- neuern	97,-/m	33369,-	5475,-	365	Stahl-& Cu-Rohre NW 16-70 Form-& Verbindungsstücke Isolierung	45,20/m	15541,-	21016,-
270 m	Neue Grundleitung Abwasser legen	184,-/m	49680,-						49680,-
365 m	Fallrohre erneuern	93,50/m	34128,-	9375,-	625	Plastio-Rohre NW 40 - 100 Form-& Verbindungsstücke	9,81/m	3581,-	12956,-
6 Dusoh	Duschenausbau fertig- stellen	Pauschal	(10000,-)	5000,-	—	Pauschale		5000,-	10000,-
21 St.	Wanddurchbrüche	49,-/St	1029,-	315,-	21				315,-
			333952,-	72095,-	4473			39464,-	190543,-

MALERARBEITEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL- KOSTEN	SELBSTH- KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
4358 qm	Fassade renovieren (Reinigen, Grundieren, Ar- mieren, Streichen)	26,-/qm	113308,-	28440,-	1896	Lösungsmittelhaltiger Tiefgrund Armierungshaftgrund Armierungsdeckfarbe Sonderzubehör	0,37/qm 3,-/qm 2,75/qm Pauschal	1612,- 13074,- 11985,- 1000,-	56111,-
1190 qm Dfl. Dachstuhl Satteldach	Holzschutzanstrich, Dfl. Dachstuhl Satteldach	7,80/qm Dfl	9282,-	2250,-	150	Xylamon BV Spezial 350 l	7,30/l	2555,-	4805,-
733 qm Pfl	Sämtliche Fenster strei- ohen (Anschleifen, evtl. Ab- flammen, Grundieren, Lak- kieren) Innen + Außen (Innenseite Whgen. nicht!)	55,-/qm Pfl	40315,-	12300,-	820	84 kg Grundierung 68 kg Lack 5 Brenner 100 Katuschen Hilfsmittel	8,50/kg 9,15/kg 50,-/St 3,50/St Pauschal	714,- 622,- 250,- 350,- 1000,-	15236,-
19 St =228 qm	Pfortüren anschleifen, Grun- dieren, streichen	19,70/qm	4491,-	1200,-	80	31 kg Grundierung 25 kg Lack Hilfsmittel	8,50/kg 9,15/kg Pauschal	264,- 229,- 260,-	1953,-
300 qm	Träger der Kellerdecke und der Treppenpodeste, Setz- stufen aller Treppen von unten entrostet und gestrichen	86,-/qm	25800,-	8355,-	557	25 kg Rostschutz 33 kg Lack Hilfsmittel	12,-/kg 9,15/kg Pauschal	300,- 302,- 500,-	9457,-
4016 qm	Kellerwände und -decken gestreichen	9,70/qm	38955,-	12120,-	808	1004 kg Silikatfarbe Hilfsmittel	2,-/kg Pauschal	2008,- 450,-	14578,-
4911 qm	Geschoßwände und -decken gestreichen (ohne Whgen.!) 2 Anstriche	13,50/qm	66299,-	19335,-	1329	2386 kg gequarzte Disper- sionsfarbe Hilfsmittel	2,02/kg Pauschal	4820,- 1500,-	26255,-
			298450,-	84600,-	5640			43795,-	128395,-

TISCHLERARBEITEN

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL-KOSTEN	SELBSTH-KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
84 St	Fenster reparieren 218/114	350,-/St	29400,-					29400,-	
3 St	Fenster reparieren 218/70	250,-/St	750,-					750,-	
2 St	Fenster reparieren 218/40	150,-/St	300,-					300,-	
519 qm P	Fenster überarbeiten	17,10/qmF	8877,-	2445,-	163	Glas, Kitt, Kleinmaterial	Pauschal	1500,-	3945,-
19 St	Flurtüren überarbeiten	376,-/St	7144,-	1425,-	95	Türschliesser Glas, Kitt, Kleinmaterial	150,-/St Pauschal	2850,- 95,-	4370,-
21 qm	Auseentüren überarbeiten und streichen	295,-/qm	6200,-					6200,-	
25 St	Treppenstufen ersetzen	167,-/St	4163,-					4163,-	
16 St	Tr.stufen nachschrauben	22,-/St	355,-	0,-				0,-	
13 qm	Dielung erneuern	77,70/qm	1010,-	225,-	15	Rauhspund, Nägel	15,-/qm	195,-	540,-
7 qm	Tr.podeste nacharbeiten	33,40/qm	234,-	120,-	8				
63 qm	Fußbodenbelag ausbeessern bzw. neu verlegen	37,85/qm	2385,-	465,-	31	Linoleum o.ä. + Kleber	15,-/qm	945,-	1410,-
9 qm	Dielung Wohnung 59 neu	77,70/qm	700,-	195,-	13	Rauhspund, Nägel	15,-/qm	135,-	331,-
1 St	Handlauf erneuern	220,-/St	220,-					220,-	
6 m	Handlauf instandsetzen	78,-/m	468,-					468,-	
			62206,-	4875,-	325			5720,-	52007,-

SONSTIGES

MASSE	MASZNAHME	FIRMENARBEIT		SELBSTHILFE-		MATERIAL	DM/BE	MATERIAL-KOSTEN	SELBSTH-KOSTEN
		DM/BE	KOSTEN	LOHN	STD.				
4358 qm 50 Woch	Gerüst	12,- /qm	52200,-			Gerüst in 12 Abschnitten à 363 qm jeweils 28 Woch			85500,-
50 Woch	Schuttontalner	Pauschal	10500,-						10500,-
	Aufzüge für Dach- und Sohornsteinarbeiten	Pauschal	7000,-						7000,-
	Werkzeugpauschale					Für Selbsthilfe zu be- schaffendes Werkzeug	Pauschal	15000,-	15000,-
			69700,-					15000,-	118000,-

ZUSAMMENFASSUNG

GEWERKE	FIRMENARBEIT	SELBSTHILFE	STUNDEN	SELBSTH. O. LOHN
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	130079,-	108225,-	724	97365,-
Putzarbeiten	74266,-	40900,-	1342	20770,-
Maurerarbeiten	107192,-	106902,-	10	106752,-
Installation	333952,-	190543,-	4473	118448,-
Malerarbeiten	298450,-	128395,-	5640	43795,-
Tischlerarbeiten	62700,-	52007,-	325	47132,-
Sonstiges	69700,-	118000,-		118000,-
Zwischensumme	1075845,-	744972,-	12514	552262,-
10 % Unvorhergesehenes	107585,-	74497,-	1251	74497,-
Zwischensumme	1183430,-	819469,-		
15 % Baunebenkosten	177515,-	122920,-		122920,-
SUMME	1360945,-	942389,-	13765	749679,-

Nachdem wir die Kosten einer Instandsetzung durch Einsparung von Lohnkosten (Selbsthilfe) gesenkt haben, ist eine weitere Kostensenkung nur durch Abstriche am Umfang der Instandsetzung möglich. Sowohl Teil- als auch Minimalinstandsetzung stellen Notlösungen dar.

Die Tabelle „Teilinstandsetzung, Reduzierung der Baumaßnahmen“ weist die Arbeiten aus, die einer Einsparung zum Opfer fallen, also vorerst nicht ausgeführt werden. Die Schäden, die diesen Arbeiten zugrunde liegen, stellen keine direkte Gefahr für die Sicherheit und Bausubstanz des Hauses dar. Sie werden später im Rahmen der laufenden Instandhaltung behoben. Zieht man die in dieser Tabelle ausgewiesenen Einsparungen von den Kosten für eine vollständige Instandsetzung ab, so ergeben sich die Kosten für eine
T E I L I N S T A N D S E T Z U N G :

FIRMA	SELBSTHILFE	STD.	SELBSTH.O. LOHN
1360945,-	942389,-	13765	749679,-
- 419538,-	- 242809,-	- 3667	- 154329,-
941407,-	699580,-	10098	595350,-

Bei einer Minimalinstandsetzung geht die Reduzierung der Baumaßnahmen noch weiter. Es werden nur noch Arbeiten ausgeführt, deren Unterlassen in den nächsten 3 Jahren die Wohnbarkeit des Hauses ernsthaft beeinträchtigen könnte. Die Schwerpunkte sind hier eindeutig Fenster, Schornsteinköpfe, Fassade und Dach. Sind diese Arbeiten durchgeführt, kann man eigentlich noch nicht von Instandsetzung reden. Für eine durchgreifende Instandsetzung müßten nochmals Geldmittel bereitgestellt werden.

TEILINSTANDSETZUNG

REDUZIERUNG DER BAUMASZNAHMEN

MASZNAHME	FIRMA	SELBSTH.	STD.	SELBSTH. O. LOHN
Kellerwände und -decken streichen	38955,-	14578,-	808	2458,-
Geschoßwände und -decken streichen (ohne Whgen.!) 2 Anstriche	66299,-	26255,-		6320,-
Flurtüren renovieren	4491,-	1953,-	80	753,-
Flurtüren überarbeiten	7144,-	4370,-	95	2945,-
Dielung Whg. 59 erneuern	700,-	331,-	13	136,-
Handläufe erneuern	220,-	220,-		220,-
Treppenstufen ersetzen	4163,-	4163,-		4163,-
Dielung erneuern, Treppeno- podeste nacharbeiten	1244,-	540,-	23	195,-
Fußbodenbelag ausbessern bzw. neu verlegen	2385,-	1410,-	31	945,-
Deckenerneuerung in Wohnung 36	4500,-	4500,-		4500,-
Estrich im Dachgeschoß erneuern	117,-	117,-		117,-
Kelleraußentreppen instandsetzen	5100,-	5100,-		5100,-
Außenwand abbrechen und neu aufmauern, sowie eini- ge Löcher verschließen	4275,-	4275,-		4275,-
Putz Keller abschlagen	2000,-	660,-	44	00000,-
Wandputz Keller erneuern	8310,-	5115,-	271	1050,-
Wände Keller schlämmen	22655,-	10081,-	415	3856,-
Deckenputz Geschoße abschlagen	4396,-	1455,-	97	00000,-
Deckenputz Geschoße erneuern	9990,-	9990,-		9990,-
Wandputz Geschoße abschlagen	5240,-	1740,-	116	00000,-
Wandputz Geschoße erneuern	7534,-	3142,-	146	952,-
Wohnungsinstallation Wasser erneuern	10500,-	6308,-	138	4238,-
Flurwaschbecken instand- setzen	3228,-	1674,-	46	984,-
Gesamte horizontale Was- serverteilung, sowie sämt- liche Steigleitungen erneuern	33368,-	21016,-	365	15541,-
Neue Grundleitungen Ab- wasser legen	49680,-	49680,-		49680,-
Fallrohre Abwasser erneuern	34128,-	12956,-	625	3581,-
Wanddurchbrüche	1029,-	315,-	21	00000,-
Zwischensumme	331651,-	191944,-	3334	121999,-
10 % Unvorhergesehenes	33165,-	19194,-	333	12200,-
Zwischensumme	364816,-	211138,-		134199,-
15 % Baunebenkosten	54722,-	31671,-		20130,-
SUMME DER EINSPARUNG	419538,-	242809,-	3667	154329,-

MINIMALINSTANDSETZUNG

MASZNAHME	FIRMENARBEIT	SELBSTHILFE
Fenster reparier. & überarbeit.	39327,-	34395,-
Fenster streichen	40315,-	15236,-
Schornsteinköpfe abbrechen und neu aufmauern	83299,-	83299,-
Flexrohre einzieh. incl. Ansch.	3968,-	3968,-
30 % Pappdach West- & Südtra. m. Dachpapp. 1-lag. belegen	7572,-	3430,-
Dachanschlüsse Pappdach erneu.	9340,-	9340,-
Regenrinne West- & Südtr. erneu.	12270,-	6414,-
Fallrohre West- & Südtr. erneu.	5352,-	3162,-
Satteldach teilweise neu ein- decken (Ziegel), Verstrich ern.	59440,-	59440,-
Dachanschlüsse Satteldach ern.	14134,-	14134,-
Dachgaubenverkleidungen Sattel- dach erneuern	2666,-	2666,-
Bleche a. Stufengiebeln erneu.	1637,-	1637,-
Putz abschlagen Fassade	1931,-	645,-
Putz erneuern Fassade	12210,-	5928,-
Träger im Keller unterfangen	4163,-	4163,-
FH-Türen im Keller einbauen	880,-	590,-
Außentüren überarbeiten und streichen	6200,-	6200,-
Gerüst	5000,-	5000,-
Aufzüge für Dach- und Schorn- steinarbeiten	7000,-	7000,-
Schuttcontainer	5000,-	5000,-
Werkzeug	----,-	3000,-
Zwischensumme	321704,-	274647,-
10 % Unvorhergesehenes	32170,-	27465,-
Zwischensumme	353874,-	302112,-
15 % Baunebenkosten	53081,-	45317,-
SUMME	400955,-	347429,-