

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 7 (1932)

**Heft:** 3

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

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100695>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## 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 Öffnungen 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 Versuchssiedlung der Brüder Luckhardt am Breitenbachplatz und an der Schorlemer 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 Rupenhorst, 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.

## Mietenkung durch Herabsetzung

In der Frankfurter Zeitung vom 3. Januar 1932 hat Herr Ernst Kahn den Vorschlag gemacht, eine Mietenkung bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dadurch herbeizuführen, dass die Abschreibung von 1. v. H. auf 0,35 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 abgebucht. 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 Mietenkung 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 Mietenkung zu gestatten. Bei näherer Betrachtung muss man jedoch rechtliche und praktische Bedenken gegen seine Durchführbarkeit haben.

Auf Grund der Bestimmungen der Gemeinnützkeitsverordnung § 7 in Verbindung mit Art. 10 der Reichsausführungsverordnung vom 20. März 1931 und der Verordnung zur weiteren Ausführung der Gemeinnützkeitsverordnung vom 22. August 1931 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-

\*) Ein interessanter Beitrag aus unserm Nachbarlande, der sich recht wohl für unsere eigenen Verhältnisse zurechtdenken lässt.

Klein- und Kleinstwohnungen 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 angewandte Mindestmaß in sozialer und gesundheitlicher Hinsicht immer noch durchaus vertreten werden kann.

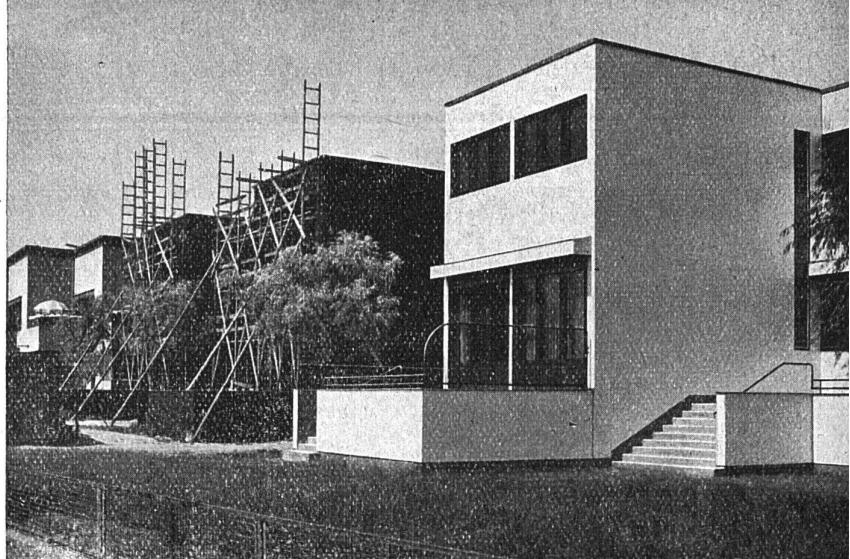
Die Gliederung der Häuser, die solche Kleinstwohnungen erhalten, ist, was auch der Grundriss zeigt, ganz klar und übersichtlich. Nur die durchlaufenden Scheidewände und Decken sind massiv als Beton-Rahmen ausgeführt. Die Abschlusswände der Fronten sind hingegen versetzbare, so dass beliebige Abwandlungen 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 Schlafraum 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 Schlafraum, 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.

## der Abschreibung ?\*

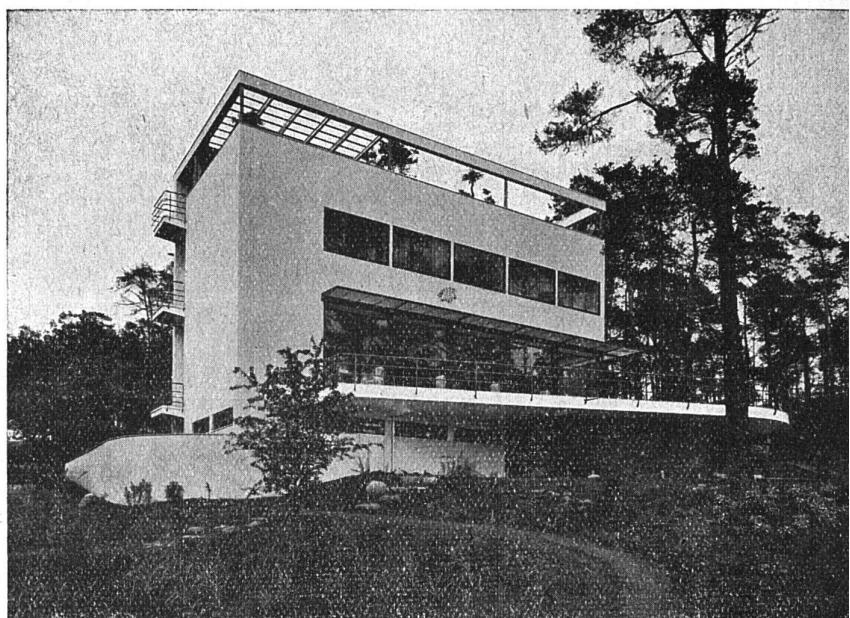
men gebunden. Bei Verletzung dieser Vorschrift könnten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Gefahr laufen, ihre Gemeinnützigkeit zu verlieren, wenn auch die Anerkennungsbehörde angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Schwierigkeiten geneigt sein werden, bei Vorliegen zwingender Gründe eine Verletzung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

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



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



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

