

DF69/1

OTTO FAUST
FRANKFURT A. M.
RÜSTERSTRASSE 1
Telefon Hansa 4350

FRANKFURT A. M., DEN 20. April 1931.

8.6.31.

Lieber Carl!

Ich komme heute dazu, Dir Deine letzten Briefe zu beantworten, wozu ich seither keine Gelegenheit hatte, da ich im Geschäft stark in Anspruch genommen war.

Zunächst überreiche ich Dir die Abrechnung für das Jahr 1930. Hierzu möchte ich bemerken, dass in dem Betrag für Verwaltung für meine Bemühungen für jedes Haus $\text{M} 720.-$ enthalten sind, während der übrige Teil der Verwaltungskosten für Hausmeisterlöhne, Heizerlöhne, Garteninstandhaltung und dergleichen ausgegeben wurden. Selbstverständlich werde ich die Vergütung für Hausverwaltung den heutigen Verhältnissen anpassen, und im laufenden Jahr einen geringeren Betrag in Anrechnung bringen. Solltest Du noch irgend welche Erläuterungen wünschen, so bitte ich um Mitteilung.

Deinem Brief vom 6. Februar 1931 entsprechend, habe ich die Anträge zwecks Eintragung der beiden Grundschulden auf den Häusern Brentanostrasse Nr. 14 und Rüterstrasse Nr. 1 unterzeichnet. Auch habe ich die Kosten für diese Einträge aus den Mieteingängen beglichen und findest Du nachstehend eine Aufstellung dieser Kosten:

Für Beglaubigung der geleisteten Unterschriften	20.80
Stempelkosten für die Urkunden	67.90
Schreibgebühren an das Amtsgericht	2.50
Gerichtskosten für Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch	<u>145.40</u>
	<u><u>M 235.70</u></u>

Ich habe

164560

Ich habe diese Kosten als Ausgaben für die betreffenden Häuser
gehucht.

Ich komme nunmehr dazu, Dir über die Verhandlungen
mit den Mietern, welche gekündigt hatten, zu berichten, und
Dir das Ergebnis mitzuteilen.

Wenn ich in meinem Brief vom 23. Dezember 1930 zu einer Ermäs-
sigung der Mieten um ca 10% geraten habe, so ist dieser Vor-
schlag durch die am 1. Januar 1931 eingetretene Veränderung
auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr stichhaltig. Mit dem 1. Ja-
nuar 1931 hat eine Flucht aus den grossen Wohnungen stattge-
funden, wie sie in diesem Masse niemand erwartet hatte. Infol-
gedessen werden seitens der Mieter Ansprüche an den Hausbesitz-
zer gestellt, die sich katastrophal auswirken müssen, falls
nicht eine ganz bedeutende Ermässigung der auf den Häusern la-
stenden Steuern eintritt. Das Schreiben des Hausbesitzerver-
eins, welches Du Deinem Brief vom 12. Februar 1931 beigelegt
hast, gibt Dir ja genügend Aufschluss hierüber. Auch wird Dir
die Lektüre der Hausbesitzerzeitung, insbesondere die Rede,
welche der 1. Vorsitzende des Verein kürzlich in einer Vers-
lung gehalten hat, Aufschluss über die Lage auf dem Hiesigen Wohn-
Wohnungsmarkt gegeben haben. Um mit den Mietern eine Einigung
herbeizuführen, musste ich Mietnachlässe von 25-30% gewähren,
und ist es ein schwerer Kampf, die Leute zum Wohnenbleiben zu
bewegen. Ich halte es für besser, diesen Mietnachlass zu gewäh-
ren, um Mietverluste zu verhindern. Auch ist zu berücksichtigen,
dass jede leerbleibende Wohnung hergerichtet werden muss, was
bei den Ansprüchen, welche die Mietlustigen stellen, heutzu-
tage mit sehr erheblichen Kosten verbunden ist.

Die Wohnung

FRANKFURT A. M., DEN 20. April 1931.

Die Wohnung im Hause Rüsterstrasse Nr. 1 ist ab 1. April 1931 zu dem verhältnismässig guten Preis von M 325.- wieder vermietet. Die Nachfrage nach dieser Wohnung war im Grossen und Ganzen nicht sehr lebhaft -- als Mietpreis wurde mir M 275.- bis M 290.- geboten.

Die von mir erteilten Mietnachlässe entsprechen den hier allgemein üblichen Sätzen, und habe ich diese Nachlässe nicht gewährt, ohne mich über die Verhältnisse im Wohnungswesen eingehend unterrichtet zu haben. Ich glaube, hierin richtig gehandelt zu haben, und wurde mir dies auch von anderen fachmännischen Kreisen des öfteren bestätigt.

Am 1. April 1931 sind wieder 2 Kündigungen zum 1. Juli 1931 eingegangen. Der eine Mieter ist nicht mehr zu halten, und muss aus wirtschaftlichen Verhältnissen trotz eines am 1. April 1931 gewährten Mietnachlasses die Wohnung aufgeben. -- Der andere Mieter, beide im Hause Brentanostrasse Nr. 14, ist mit einem ihm vorgeschlagenen Mietnachlass in Höhe von M 50.- monatlich nicht einverstanden, und will die Wohnung noch billiger haben. Ich muss nun sehen, wie ich mit ihm einig werde, und möchte auf jeden Fall den Auszug des Mieters vermeiden, da die Vermietung der Wohnungen im Hause Brentanostrasse Nr. 14 infolge der unmoderneren und unzulänglichen Badeeinrichtungen wahrscheinlich sehr schwierig sein wird. Es ist leider so, dass die kleinsten neu erbauten Wohnungen von 2-3 Zimmern heute neuzeitlicher eingerichtet sind, als die grossen 6-7 Zimmerwohnungen, und dass der

Wohnungsluxus

Wohnungsluxus in den kleinen Wohnungen grösser ist, als in den sogenannten Herrschaftswohnungen. -- Du wirst es mir wohl überlassen müssen, hier das Richtige anzuordnen, da mir die Verhältnisse auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt infolge meiner beruflichen Tätigkeit sehr gut bekannt sind. Infolge der eingetretenen Mietermässigungen wird natürlich auch eine Herabsetzung der Steuern herbeizuführen sein, und werde ich selbstverständlich in dieser Beziehung alle Möglichkeiten ausnutzen.

Was nun die Hypothek auf dem Hause Liebigstrasse Nr. 27c anbelangt, so habe ich die Beantwortung Deiner entsprechenden Briefe absichtlich etwas hinausgezögert; es war mir durch einen Geschäftsfreund bekannt geworden, dass die Hypothek in andere Hände übergehen sollte. Der betreffende Herr hat mich gebeten, zunächst in der Sache nichts zu unternehmen, und die Sache auf mich herankommen zu lassen.

Zunächst möchte ich Dir noch Aufklärung über eine vorzeitige Ablösung von Aufwertungshypotheken geben. Es war in den Aufwertungsgesetzen vorgesehen, dass jede Hypothek mit einem gewissen gesetzlich festgesetzten ~~Miet~~Nachlass vorzeitig zurückgezahlt werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde auch häufig Gebrauch gemacht. Im allgemeinen aber blieben die Hypotheken stehen, da ja seither der Zinsfuß, (jetzt 5%,) im allgemeinen keinen Anlass bot, die Hypothek vorzeitig zurückzuzahlen. Es gab natürlich Fälle -- z.B. wenn sich ein Gläubiger in ganz besonders bedrängter Lage befand, die Hypothek mit ganz erheblichem Nachlass abzustossen, was für die Gläubiger der Hypotheken
auf Deinen

OTTO FAUST
FRANKFURT A. M.
RÜSTERSTRASSE 1
Telefon Hansa 1350

FRANKFURT A. M., DEN 20. April 1931.

auf Deinen Häusern jedoch nicht in Frage kam. -Die Hypothek auf dem Hause Liebigstrasse Nr. 27c ist an die Mitteldeutsche Boden-Kredit-Anstalt übergegangen. Die neue Gläubigerin ist bereit, die Aufwertungshypothek zu verlängern und wäre auch mit einer Erhöhung der Hypothek einverstanden. Der Zinsfuss für die Hypothek würde 8.5% betragen und müssten ausserdem die Umschreibungskosten mit 1/2% getragen werden. Ich bitte um Deine Entschliessung, ob Du unter diesen Bedingungen die Hypothek beibehalten willst, oder ob es Dir möglich sein wird, das Geld billiger zu bekommen. Nach meinen von privater Seite Erfahrungen dürfte es wohl schwer halten, eine Hypothek mit geringerem Zinsfuss als 8-9% zu bekommen. Wie mir der Vertreter der Mitteldeutschen Boden-Kredit-Anstalt mitteilt, eilt die Angelegenheit nicht allzusehr, doch dürfte es sich empfehlen, bald eine Entscheidung zu treffen.

Wie Du jedenfalls aus Zeitungsartikeln entnommen hast, hat die Regierung ^{für} ~~auf~~ Aufwertungshypotheken ab 1. Januar 1932 einen Zinsfuss von 7.5% festgesetzt. Die Hypothekeninstitute wollen diesen Zinsfuss auch beibehalten, doch wird von anderer Seite häufig versucht, einen höheren Zinsfuss herauszuschlagen; so auch von der Mitteldeutschen Boden-Kredit-Anstalt. In der letzten Hausbesitzerzeitung stand ein Artikel, wo hiergegen Front gemacht wird, und der Ratschlag gegeben wird, sich auf einen höheren Zinsfuss vorerst nicht festzulegen. Sollte die Mitteldeutsche Boden-Kredit-Anstalt von dem Zinsfuss von 8.5% nicht abgehen, und eine billigere Hypothek nicht zu beschaffen sein, so müsste die Aufwertungsstelle

OTTO
FRANKFURT
RECHENKUNDE

tungsstelle angerufen werden, um eine Frist zur späteren Rückzahlung der Hypothek zu erhalten. Ich werde zunächst einmal bei der Frankfurter Hypothekenbank, zu der ich gute Beziehungen habe, anfragen, ob sie das Geld und zu welchem Zinsfuß zu geben bereit ist. Ich werde Dir zur gegebenen Zeit darüber berichten.

Von der Hypothek auf dem Hause Rüterstrasse Nr. 1 (im Ganzen $\text{M } 6000.-$) sind zum 31. Dezember 1931 ein Betrag von $\text{M } 1000.-$ und ein 2. Betrag von $\text{M } 2500.-$ gekündigt, und wird wohl zurückzuzahlen sein. Der Rest von $\text{M } 2500.-$ ist seither nicht gekündigt. Willst Du dieselbe auch zurückzahlen, ~~so~~ so müssten wir am 1. Oktober 1931 zum Jahresschluss kündigen. Hierüber erwarte ich gleichfalls Deine Anweisung.

Die Hypothek auf dem Hause Blücherplatz Nr. 1 ist gleichfalls seither nicht gekündigt, und dürfte wohl zu dem Zinsfuß von 7.5% weiterlaufen.

Nun noch zu etwas Anderem. Alljährlich muss ich über das Einkommen aus Deinen Häusern eine Einkommensteuererklärung abgeben. Diese umfasste seither nur die in Frankfurt a. M. befindlichen Häuser. Nach einer Entscheidung der Finanzbehörde musst Du aber auch für das Haus in Tegernsee in Frankfurt a. M. veranlagt werden. Das "Einkommen" aus diesem Haus muss ich bei der Steuererklärung berücksichtigen, doch fehlen mir hierzu die erforderlichen Unterlagen. Als Einnahmen aus dem Haus "Tegernsee" würde eine etwaige Miete, welche Du aus der Hausmeisterwohnung beziehst, anzugeben sein, doch muss auch der Mietwert der eigenen Wohnung als

~~Einkommen~~

OF 69/4

OTTO FAUST
FRANKFURT A. M.
RÜSTERSTRASSE 1
Telefon Hansa 24350

-4-

FRANKFURT A. M., DEN 20. April 1931.

Wohnung als Einnahme betrachtet werden. Von diesen Einnahmen gehen die sogenannten Werbungskosten ab. Als solche sind zu betrachten: Grund- und Bodensteuer, Hauszinssteuer, Versicherungsbeiträge, laufende Reparaturen, für Abnutzung der Gebäude wird $\frac{3}{4}\%$ des Feuerkassenwertes als Werbungskosten angerechnet. Auch die Vergütung an den Hausmeister, Gartenunterhaltung u.s.w. können als Werbungskosten betrachtet werden. Falls eine Hypothek auf dem Haus steht, sind auch die zu zahlenden Zinsen Werbungskosten. Ich füge den betreffenden Teil der Steuererklärung bei, und bitte mir diese Angaben zukommen zu lassen. Da wohl anzunehmen ist, dass die Werbungskosten die Mieteinnahmen möglicherweise überschreiten, dürfte die Mindesteinnahme das Einkommen, welches Du aus den hiesigen Häusern hast, vermindern, was selbstverständlich nicht ohne Einfluss auf die Einkommensteuer bleiben wird.

Und nun noch einige Worte zur Nachlassregelung von Tante Gretchen. Wie Dir Wolfgang Faust bereits geschrieben hat, ist Tante Gretchen's Minna kürzlich gestorben. Sie hatte somit nicht allzulange Genuss von Ihrer Erbschaft. An Geld wird bei der Sache voraussichtlich nichts mehr herauskommen. Doch haben Minna's Brüder das Verhalten Ihrer Schwester nicht für richtig gehalten, und sich bereit erklärt, das aus Tante Gretchen's Nachlass herauszugeben, was diese Ihren Neffen, wenn auch nicht testamentarisch so doch mündlich zugesprochen hat. Inzwischen ist auch schon die alte eingelegte Kommode, welche Dir zugedacht

Dir zugehört war, bei mir angekommen, und erwarte ich
Deinen Bescheid, was damit geschehen soll. Die Kommode
ist gut verpackt und kann von hier aus ohne weiteres wei-
tergeleitet werden. Es soll ferner noch eine Kiste mit
allen möglichen anderen Sachen eintreffen, die alsdann
noch verteilt werden, und deren Verteilung nach ausdrück-
licher Bestimmung der Brüder von Minna mir überlassen
sein soll.

Sonst ist hier noch alles beim Alten. Unter den wirtschaf-
tlichen Verhältnissen haben wir alle schwer zu leiden, und
ist es sogar in meinem Geschäft stiller wie je. Bei Euch
hat sich ja auch allerhand verändert, und hoffe ich, dass
die ganze Sache auf euer geschäftliches Leben ohne ein-
schneidenden Einfluss bleibt.

Unsere Kinder sind wohlauf. Otto ist nach Oberprima ver-
setzt und wird wohl nächste Ostern mit dem Abitur in der
Tasche die Schule verlassen können. Gesundheitlich geht
es uns allen gut und hoffen wir das Gleiche von Dir.

Mit herzlichen Grüßen

Dein

