

„HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNGSANLAGEN BEIM KLEINWOHNUNGSBAU“

Von Ministerialrat WERNER SCHOLTZ, Berlin.

A. HEIZUNGSANLAGEN

I. Bei der Vergebung von Heizungsanlagen wird meist nur eine Gewähr der ausführenden Firma gefordert, daß die Heizung auch bei tiefen Außentemperaturen (meist -20°C .) die zu beheizenden Räume auf bestimmte Temperaturen — z. B. bei Wohnräumen auf 18 bis 20°C . — erwärmt. Diese Bedingung umfaßt jedoch keineswegs alle an eine einwandfrei arbeitende Heizanlage für Wohngebäude zu stellenden Forderungen, da sie nur festlegt, welche Leistung erreicht werden soll, aber das „wie“ und „mit welchem Geldaufwand“ völlig außer acht läßt. Es muß daher darüber hinaus verlangt werden, daß die Heizung gesundheitlich einwandfrei und wirtschaftlich arbeitet.

Vom hygienischen Standpunkt aus ist zu fordern, daß die Heizung den Fußboden der Wohnräume ausreichend erwärmt, dagegen einer übermäßigen Deckenerwärmung vorgebeugt wird. „Warme Füße, kühler Kopf“ muß auch hier die Lösung sein. Um ferner die üblen Folgen der Staubversengung zu vermeiden, müssen die Heizkörper so gebaut sein, daß sie möglichst wenig Gelegenheit zur Staubablagerung bieten und bequem zu reinigen sind. Schließlich soll die durch den Betrieb der Heizanlage entstehende Rauch- und Rußbelästigung auf ein erträgliches Mindestmaß herabgedrückt werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Heizung ist nicht allein von der Höhe der Anlagekosten abhängig, sie wird vielmehr in gleicher Weise von den Betriebs- und Unter-

haltungskosten beeinflusst. Die Frage nach dem Grade der Wirtschaftlichkeit eines Heizsystems ist daher nicht so leicht zu beantworten, wie es von Interessentenkreisen häufig dargestellt wird; ihre Beantwortung ist nur möglich auf Grund einer sorgfältig durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung, die alle Belastungen erfassen muß, die sich für den Wohnungsinhaber aus dem Betriebe der Heizung ergeben. Als erste Position einer derartigen Berechnung ist die Verzinsung und Tilgung der Anlagekosten zu berücksichtigen. Die Anlagekosten umfassen nicht nur die Herstellungskosten der Heizanlage selbst, sondern darüber hinaus die Kosten aller zugehörigen Baulichkeiten, wie Kesselraum, Kohlenbunker, Schornsteinanlage und bei Einzelöfen noch die Kosten der Ofenfundamente und den Mehrbedarf an Quadratmeter Wohnfläche durch den größeren Heizkörper. In der zweiten Position, den Betriebskosten, sind der Brennstoffverbrauch, die Kosten der Bedienung der Kessel bzw. Öfen, der Brennstoff- und Aschentransport, ferner die Beleuchtung des Heizraumes, der Wasserverbrauch und bei Pumpenheizungen auch die Stromkosten der Pumpen enthalten. Schließlich wäre bei größeren zentralen Anlagen noch ein entsprechender Anteil der Verwaltungskosten hinzuzurechnen. Die dritte Position der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Unterhaltungskosten, setzen sich aus den Aufwendungen für die Instandhaltung der Heizanlage und gewisser Teile der Wohnge-

bäude, die einer Abnutzung durch den Heizungsbetrieb ausgesetzt sind, zusammen. Auch die Kosten für das Fegen der Schornsteine sind hier zu berücksichtigen.

Aus dieser Aufzählung geht wohl ohne weiteres hervor, daß eine große Zahl recht verschiedenartiger Faktoren bei der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen sind, und daß nichts tórichter wäre, als die Wirtschaftlichkeit einer Heizanlage lediglich nach der Höhe der Anlagekosten zu beurteilen. Neben den Anlagekosten sind es vor allem die Brennstoffkosten, die zahlenmäßig den größten Einfluß auf die Wirtschaftlichkeit der Heizung ausüben.

Stadtbaudirektor Dr.-Ing. Arnoldt - Dortmund¹⁾ und nach ihm Ing. Barlach-Berlin²⁾ haben an einem praktischen Beispiel des Kleinwohnungsbaues den Versuch gemacht, auf der oben skizzierten Grundlage einer genauen Wirtschaftlichkeitsberechnung die verschiedenen Heizungsarten miteinander zu vergleichen. Es handelte sich hierbei um die Beheizung von 100 bis 500 Kleinwohnungen von je 60 qm Grundfläche und 171 m³ Rauminhalt, bestehend aus 2 Zimmern, Kammer, Küche und Bad in geschlossenen Wohnungsblöcken. Als Heizsysteme kamen für den Vergleich in Frage:

- a) Pumpen - Warmwasserheizung mit Wärmespeicher und Rauchgasausnützer,
- b) Schwerkraft-Warmwasserheizung,
- c) Stockwerksheizungen,
- d) hochwertige Kachelöfen bzw. Stahlkachelöfen.

Wenn auch die Schlußzahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die gesamte Jahresbelastung aus Anlage und Betrieb der verschiedenen Heizsysteme ergeben, bei Arnoldt und Barlach nicht restlos übereinstimmen — die Unterschiede beruhen in der z. T. etwas verschiedenen Bewertung des Gesamtbetriebswirkungsgrades der Heizsysteme und damit in der verschiedenen Höhe der Brennstoffkosten —, so kann m. E. für die Praxis doch aus beiden Rechnungen folgendes einheitliche Ergebnis gezogen werden:

1. Die Wirtschaftlichkeit von hochwertigen Einzelöfen und Stockwerksheizungen ist nahezu gleich.

¹⁾ Vergl. Dr.-Ing. Arnoldt „Heizungs-, Warmwasser-, Luft-, Gas-, Wasser- und Stromversorgung der neuen Klein- und Mittelwohnungen und ihre Wirtschaftlichkeit“, Heft 22/1928 des „Gesundheitsingenieur“.

²⁾ Vergl. Ing. Barlach „Die Wirtschaftlichkeit der Heizanlagen“, Heft 5/1929 der „Wärmewirtschaftlichen Nachrichten“.

2. Die Wirtschaftlichkeit der gewöhnlichen Schwerkraft-Warmwasserheizung ist geringer als die einer Pumpen-Warmwasserheizung mit Wärmespeicher und Rauchgasausnützer.
3. Bei Wohnungsblocks bis zu 100 Wohnungen werden in der Regel Einzelöfen oder Stockwerksheizungen zahlenmäßig die größte Wirtschaftlichkeit ergeben. Mit wachsender Wohnungszahl verschiebt sich jedoch das Bild mehr und mehr zugunsten der Pumpenheizung, die von etwa 200 Wohnungen ab das rechnerisch wirtschaftlichste Heizsystem darstellen dürfte.

Leider ist die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer Heizung aber nicht als reine Rechenaufgabe ohne Rest zu lösen; denn neben den oben erwähnten, zahlenmäßig zu erfassenden Werten müssen doch noch eine ganze Reihe von Faktoren berücksichtigt werden, die nicht mit bestimmten Ziffern in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt werden können, da sie einer subjektiven Einschätzung durch die Benutzer der Heizanlagen unterliegen.

So sprechen z. B. folgende Gesichtspunkte für den Bau von Zentralheizungen:

1. Vereinfachung der Hauswirtschaft durch Zeitersparnis und Fortfall des Kohlen- und Aschentransports in den Wohnungen.
2. Infolgedessen auch geringere Staubentwicklung in den Wohnungen.
3. Geringere Rauchbelästigung durch die Verwendung von Koks für den Hausbrand statt der mehr Rauch entwickelnden Braun- und Steinkohlen bei den Einzelöfen.
4. Erhöhung der Feuersicherheit durch die wesentlich verminderte Zahl der Feuerstellen.
5. Fortfall der Schornsteinversottungen.

Allgemeine Gesichtspunkte, die für den Bau von Einzelöfen sprechen, wären dagegen:

1. Völlige Unabhängigkeit des Heizbetriebes jedes Wohnungsinhabers von den Mitbewohnern des Hauses.
2. Leichteste Anpassungsmöglichkeit an den Wärmebedarf und die Geldmittel des Wohnungsinhabers.
3. Fortfall der Einfriergefahr der Heizungen.

Schließlich spielt bei der Frage der Wirtschaftlichkeit einer Heizung auch der Wärmebedarf der Bewohner eine wichtige Rolle. Wenn nicht alle Räume der Wohnung gleichzeitig erwärmt werden sollen, sondern die Familie sich mit einem geheizten Zimmer oder gar der Wohnküche im Winter begnügt, dann wird

eine Zentralheizung kaum in Frage kommen; wirtschaftlich ist sie jedenfalls unter diesen Umständen nicht.

Für Kleinwohnungen werden bei der Beurteilung der verschiedenen Heizsysteme die für die Bedienung aufzuwendende Zeit und der Platzbedarf der Heizkörper sicher anders zu bewerten sein als bei Mittel- und Großwohnungen. Denn in solchen Wohnungen wird in der Regel alle Hausarbeit ohne fremde Hilfe allein von der Hausfrau bewältigt werden müssen. Unter solchen Umständen stellt natürlich die Bedienungszeit der Heizanlagen einen Faktor dar, der bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vernachlässigt werden darf. In dem oben erwähnten Berechnungsbeispiel der 60 qm - Wohnung haben Arnoldt und Barlach übereinstimmend für die Bedienung der 3 Einzelöfen einschließlich Kohlentransport vom Keller zur Wohnung und Aschentransport von der Wohnung zum Hof täglich $\frac{1}{2}$ Stunde, d. h. an 220 Heiztagen insgesamt 110 Stunden angesetzt und die Stunde mit 0,50 Reichsmark, den Gesamtarbeitsaufwand mithin mit 55 RM bewertet. Anders wird allerdings der Zeitaufwand für die Bedienung der Heizanlagen bei ländlichen Kleinwohnungen zu bewerten sein, zumal der Winter an und für sich zu den arbeitsarmen Zeiten der Landwirtschaft gehört. Was den Platzbedarf der Heizkörper anbetrifft, so haben Arnoldt und Barlach m. E. mit Recht darauf hingewiesen, daß bei Einzelöfen nicht nur die reine Grundfläche des Ofens zu berücksichtigen ist, sondern auch ein gewisser Platzbedarf für die Bedienung des Ofens. Sie haben daher den gesamten Raumbedarf für die 3 Öfen der oben erwähnten Kleinwohnung auf $3 \times 0,72 \text{ m}^2 = 2,2 \text{ m}^2$ Grundfläche berechnet = 3,7 % der gesamten Wohnfläche. Demgegenüber braucht bei Zentralheizungen kein besonderer Platzbedarf der Heizkörper in Rechnung gestellt werden, da die Radiatoren entweder unter den Fenstern oder — bei Doppelfenstern — hinter den Türen so aufgestellt werden können, daß weder nutzbare Grundfläche noch Wand-Stellfläche verloren geht.

II. Wie können nun all diese mehr oder weniger theoretischen Überlegungen bei der praktischen Ausführung der Heizanlagen in Kleinwohnungsbauten berücksichtigt werden? Für ländliche Kleinwohnungen, die ja meist als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, ist die wirtschaftlichste Heizanlage unzweifelhaft der Einzelofen, da hier nur selten das Bedürfnis besteht, alle Räume der Wohnung gleich-

zeitig zu beheizen. Jedoch sollte der Einzelofen auch unter den einfachsten Verhältnissen nicht mehr als Einraumofen, sondern als 2—3 Zimmerheizung oder in einer Verbindung von Ofen und Küchenherd ausgeführt werden. Man schränkt so den Raumbedarf der Einzelöfen nicht unerheblich ein, verringert die Zahl der Schornsteine und spart an Bedienung.

Die Feuerung der Heizanlagen auf dem Land wird zweckmäßig so eingerichtet, daß außer den hochwertigen Brennstoffen, wie Braunkohlenbriketts, Steinkohle, Anthrazit und Koks auch geringwertigere voluminöse Brennstoffe wie Holz und Torf verfeuert werden können (vgl. Abb. 1).

Der billigste Heizofen für das Land ist ohne Zweifel der Mauersteinofen. Er leistet in wärmewirtschaftlicher Beziehung fast dasselbe wie ein Kachelofen, wenn er sachgemäß gebaut ist. Es sei hier auf die von der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, Berlin, herausgegebenen „Richtlinien zum Bau von Mauersteinöfen“ hingewiesen¹⁾. Mauersteinöfen haben sich seit vielen Generationen ganz besonders in den östlichen Ländern, wo man mit Außentemperaturen von -40° bis -50° rechnen muß, und wo größte Einfachheit, Billigkeit, Dauerhaftigkeit und sparsamer Betrieb der Heizanlage erstes Gebot ist, ausgezeichnet bewährt.

Ein leider noch wenig entwickelter Einzelofen, der sich auch gerade für die ländlichen Verhältnisse besonders gut eignen würde, ist der Betonmantelofen, d. h. ein Ofen, dessen Mantel aus Eisenbetonringen von etwa 3 bis 4 cm Stärke zusammengesetzt wird. Die Ringe können eine Höhe von 1 bis 2 Kachelschichten haben und müssen von vornherein die notwendigen Öffnungen für Feuertüren, Heizröhre, Reinigungsstöpsel und Rauchrohr aufweisen. Im Innern wird der Eisenbetonmantel, der auch auf dem Bau geformt werden kann, nach den für hochwertige Kachelöfen geltenden Regeln mit Chamotte material ausgemauert. Die Ofenoberfläche kann geglättet und gefärbt werden und läßt jede Art der Behandlung bis zur Politur zu. Der besondere Vorzug des Betonmantelofens besteht darin, daß hier zwei verschiedene Materialien für den Innenausbau und die Außenhaut benutzt werden. Der Innenausbau besteht aus Chamotte material mit verhältnismäßig niedrigem, der Ofenmantel dagegen aus Beton mit recht hohem Ausdehnungskoeffizienten. Da in-

¹⁾ Zu beziehen durch die Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, Berlin W., Leipziger Straße 3.

folgedessen der Betonmantel sich beim Heizen stärker ausdehnt als die Innenteile des Ofens, wird das gefürchtete Treiben der Öfen vermieden. Das Nichttreiben dieser Öfen ist vom

Kachelöfen übertrifft die Mauerstein- und Betonmantelöfen vor allem in gesundheitlicher und schönheitlicher Beziehung durch seine farbig-glasierten Oberflächen aus keramischem Material. Er kann, wenn er nach den neuesten heiztechnischen Grundsätzen gebaut¹⁾ ist und richtig bedient wird, einen recht hohen Betriebswirkungsgrad erreichen. Leider wird seine Verwendung noch immer durch den Umstand erschwert, daß die Öfen in der Regel Kachel für Kachel mit Handarbeit erst auf dem Bau gesetzt werden. Der hierdurch für den ganzen Bauvorgang entstehende Zeitverlust ist m. E. mit dem Gedanken einer Rationalisierung des Wohnungsbaues nicht mehr vereinbar. Auch führt diese Handarbeit dazu, daß die Kachelöfen oft in ein und derselben Siedlung in bezug auf die Güte der Herstellung durchaus verschieden ausfallen, je nach dem Können und Willen der Ofensetzer, die an ihnen gearbeitet haben. Es wird daher die Aufgabe der Kachelofenindustrie sein, alle Kräfte daran zu setzen, die Rationalisierung des Kachelofenbaues endlich in Angriff zu nehmen, d. h. die bereits seit längerer Zeit eingeleitete Normung aller Ofenteile des äußeren und inneren Ausbaues entschlossen durchzuführen und zu prüfen, welche Konstruktionen die Anlieferung der Kachelöfen in wenigen Stücken gestatten, so daß dann der Ofen in kürzester Zeit auf dem Bau zusammengesetzt werden kann.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der erst in letzter Zeit zur praktischen Ausführung gekommene Stahlkachelofen, ein mit Dauerbrandfeuerung ausgerüsteter Heizkörper, der nach den Regeln des Kachelofenbaues ausgebaut ist (vgl. Abb. 2). Der Mantel dieses Ofens besteht aus kachelartigen, außen emaillierten Stahlschalen, die untereinander fest vernietet sind und die eigentlichen Chamottekacheln umschließen. Der Stahlmantel gibt dem Ofen eine große Festigkeit; da der Mantel sich bei Erwärmung mehr ausdehnt als die innere Chamotteausmauerung, so findet ein Treiben auch bei stärkerer Beanspruchung nicht statt. Die Wärmeleistung des Ofens ist erheblich größer als die der Mauerstein-, Betonmantel- und Kachelöfen. Der Ofen ist versandfähig und wird im betriebsfertigen Zustande auf den Bau gebracht. Da der Stahlkachelofen wesentlich leichter ist als die vorgenannten Öfen, bedarf

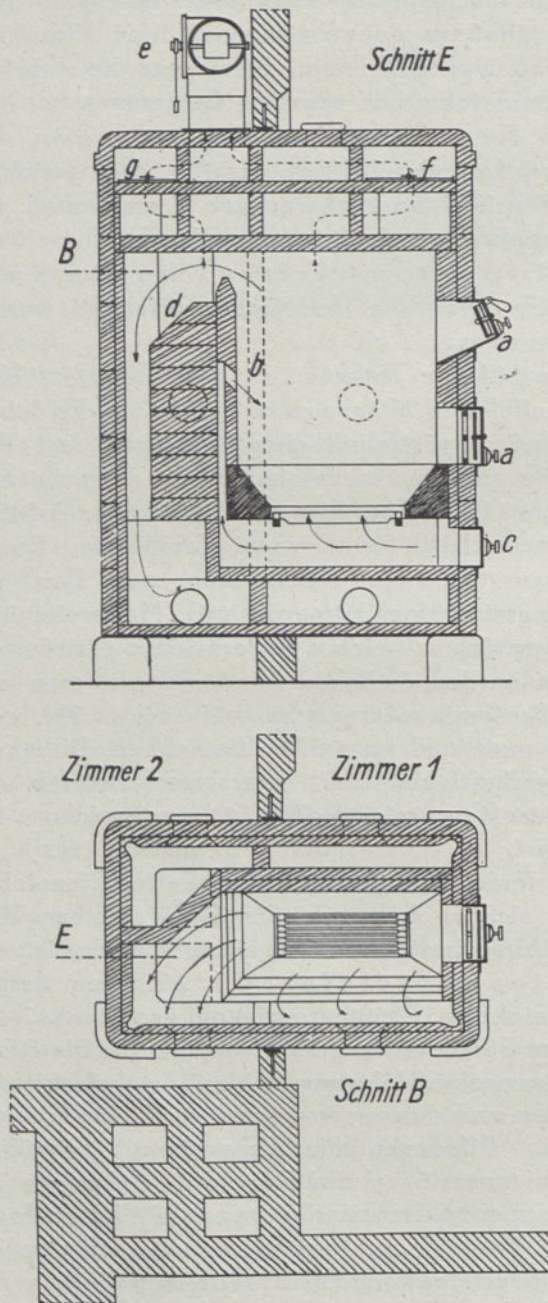


Abb. 1. Uniersalfueerung für Holz, Torf, Braunkohlen, Briketts und magere Steinkohle in einem $3\frac{1}{2} \times 7\frac{1}{2}$ Kacheln großen Zweizimmerofen von $4,6 + 3,8 = 8,4$ m² Heizfläche und zwei getrennt regelbaren Umbrennerzügen, Konstruktion von Ing. H. Barlaach-Berlin.
a = Vordere Oberluft
b = Hintere Oberluft
c = Dauerbrandregler
d = Wärmespeicher
e = Rauchrohrdrosselklappe
f = Regler für Zimmer 1
g = Regler für Zimmer 2

staatlichen Materialprüfungsamt in Dahlem durch eine Reihe von Versuchen, die sich auf eine werktägliche Beheizung mit Steinkohlen während der Dauer von 5 Monaten erstreckte, einwandfrei nachgewiesen worden. Der in Ostdeutschland besonders beliebte

¹⁾ Musterzeichnungen neuzeitlicher Kachelöfen und Herde sind enthalten in dem Sonderheft Nr. 9 (1928) der „Wärme-wirtschaftlichen Nachrichten“, Verlag Jaenecke, Leipzig C 1, Hospitalstraße 10.

er keiner verstärkten Balkenlagen oder besonderer Ofenfundamente.

Auch eiserne Öfen finden in ländlichen Wohngebäuden, besonders im Westen Deutschlands, vielfach Verwendung. Ihre besonderen Vorzüge, die in der betriebsfertigen Anlieferung, dem verhältnismäßig geringen Platzbedarf und der guten Regelbarkeit bestehen, sind bekannt. Eisenöfen werden am vorteilhaftesten dort eingebaut, wo gasarme Steinkohlen und daraus hergestellte Briketts bzw. Anthrazit-Eierbriketts oder Koks zur Verfügung stehen. Viel zu wenig wird bei dem Einbau eiserner Öfen leider noch immer darauf geachtet, daß

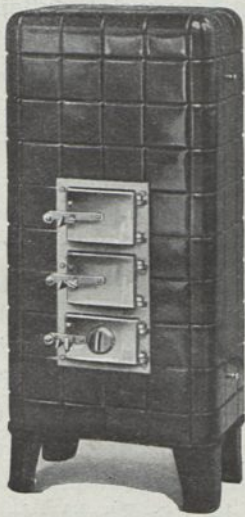


Abb. 2.

nur sogenannte „Qualitätsware“ — also die schweren Öfen — eine unbedingt dichte Ausführung der Feuertüren und des Ofenmantels und damit eine gesundheitlich einwandfreie und wirtschaftliche Verbrennung verbürgt.

III. Im städtischen Kleinwohnungsbau wird man bei der Frage nach dem zweckmäßigsten Heizsystem zunächst zu unterscheiden haben, ob es sich um Einfamilien-Reihenhäuser oder Mietwohnungen in mehrgeschossigen Siedlungsblocks handelt. Das kleine Reihenhaus kann je nach dem Wärmebedarf seiner Bewohner mit Einzelöfen oder mit einer zentralisierten Heizanlage wie Luftheizung beziehungsweise einer Art Stockwerksheizung ausgestattet werden, während für die Stockwerkswohnung, wie bereits im I. Teil ausführlicher begründet, bei kleineren Bauvorhaben Einzelöfen bzw. Stockwerksheizung und bei großen geschlossenen Siedlungen Pumpen-Warmwasserheizung zu empfehlen sind.

Als Einzelöfen für städtische Klein-

wohnungen kommen — mit Ausnahme des Mauersteinofens — die gleichen wie für den ländlichen Kleinwohnungsbau in Betracht. Die Feuerung dieser Öfen ist jedoch im Gegensatz zu den ländlichen Verhältnissen nicht als Universalfeuerung, sondern als Kohlefeuerung auszubilden. Da im städtischen Kleinwohnungsbau jeder Quadratmeter Wohnfläche ganz besonders sorgfältig ausgenutzt werden muß, spielt der Platzbedarf der Einzelöfen hier eine erhebliche Rolle. Um so notwendiger ist es, nicht Einraumöfen, sondern Zwei- und Dreizimmeröfen zu bauen.

Von den zentralisierten Heizanlagen, die für städtische Kleinwohnungen im Einfamilien-Reihenhaus geeignet sind, ist die einfachste und billigste sicher die Luftheizung, die, abgesehen von der kleinen Heizkammer, keinerlei Platz für die Heizkörper beansprucht. Man wird derartige Luftheizungen aber nicht mehr als Frischluftheizungen ausführen, da sie sonst 50—100 % mehr an Brennstoffen benötigen als eine Einzelofenheizung und zudem bei starken Windanfällen auf der Luvseite häufig versagen. Man bildet sie vielmehr als Umluftheizung aus und entnimmt dann die Frischluft dem Treppenflur des Einfamilienhauses. Der Nachteil einer Umluftheizung besteht vor allem darin, daß Gerüche und Schall durch die Luftkanäle leicht von einem Raum in den anderen übertragen werden. Eine Luftheizung wird also immer gewisse Mängel aufweisen. Wenn daher aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus die billigste Zentralheizung gewählt werden muß, so sollte die Umluftheizung, um diesen Vorteil des niedrigen Herstellungspreises möglichst restlos auszunutzen, auch baulich mit den allereinfachsten Mitteln durchgeführt werden. Das bedeutet, daß jede Verquickung der Luftheizung mit Verkachelungsarbeiten zu unterbleiben hat und Heizkammer sowie Luftkanäle nur aus Mauerwerk oder Eisenbeton hergestellt werden.

Will man alle Nachteile der Luftheizung vermeiden und gleichzeitig alle Vorteile einer zentralisierten Heizanlage ausnutzen, dann kommt nur der Einbau einer Warmwasserheizung in Frage, die sich in gesundheitlicher Hinsicht durch milde Wärmeabgabe und mäßige Wärmestrahlung auszeichnet. Ihr Betrieb ist sicher und gestattet durch Erwärmung des Heizwassers auf verschiedene Temperaturen eine generelle Regelung der Wärmeabgabe sämtlicher Heizkörper vom Kessel aus. Frostschäden durch Einfrieren der Heizkörper oder Leitungen,

auf die von Gegnern der Warmwasserheizung häufig hingewiesen wird, sind stets Folgen großer Bedienungsfehler. Bei fachgemäßer Ausführung und Behandlung ist sie von fast unbegrenzter Haltbarkeit. Für den Kleinwohnungsbau gewinnt die Warmwasserheizung in der Form der Stockwerksheizung und Pumpenheizung besondere Bedeutung.

Unter **Stockwerksheizung** versteht man eine Kleinwarmwasserheizung, bei der Kessel und Heizkörper sich im gleichen Stockwerk, also auf gleicher Höhe befinden (vgl. Abb. 3).

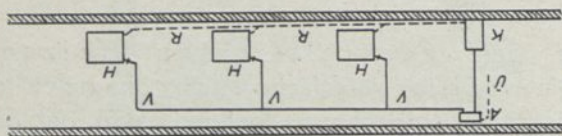


Abb. 3 Stockwerkswarmwasserheizung.

K = Kessel, A = Ausdehnungsgefäß, V = Verteilungsleitung,
H = Heizkörper, R = Rücklaufleitung, Ü = Überlaufleitung.

Die Verteilungsleitung ist hier unter der Zimmerdecke angeordnet, die Rückleitung auf oder unter dem Fußboden. Der Kessel wird in der Regel im Flur oder in der Küche aufgestellt, so daß er von der Hausfrau bequem beaufsichtigt werden kann. Auch erreicht man so die Mitbeheizung der Küche oder des Flurs, ohne daß besondere Heizkörper aufgestellt werden müssen, da der Kessel selbstverständlich ohne Isolierung ausgeführt wird. Ein weiterer Vorteil dieser Kesselaufstellung ist, daß die Kellerräume unbedingt kühl bleiben. Handelt es sich um die Beheizung einer Kleinwohnung im 1½- oder 2-geschossigen Reihenhaus durch eine Stockwerksheizung, dann wird der Kessel im Erdgeschoß aufgestellt.

So wertvoll die völlige Unabhängigkeit des Heizbetriebes einer Stockwerksheizung vom Hausbesitzer oder Nachbar für den Wohnungsinhaber auch ist, so muß doch bei größeren geschlossenen Siedlungsblocks mit Etagenwohnungen der **Pumpenheizung** — vor allem aus Gründen der Wirtschaftlichkeit — der Vorzug gegeben werden. Unter Pumpenheizung ist eine Warmwasserheizung zu verstehen, bei der die Beheizung zahlreicher Wohnungen von einer Zentrale aus erfolgt und zur Beschleunigung des Wasserumlaufs eine Pumpe in die Leitungen eingeschaltet ist. Die Pumpenheizung eignet sich daher besonders für die Beheizung umfangreicher Kleinwohnungsbauten von großer horizontaler Ausdehnung, die beim Einbau einer normalen Schwerkraftheizung unwirtschaftlich große Abmessungen der Rohrleitungen erfordern würden. Die Vorteile der Pumpenheizung sind kleine Rohrleitungen und schnelles An- und

Abheizen, das einen besseren Betriebswirkungsgrad ermöglicht. Die Umlaufpumpe wird in den Rücklauf eingebaut, um Dampfbildung und Wasserschläge in den Kesseln zu vermeiden. Im übrigen ist die Pumpe so aufzustellen und mit der Rohrleitung zu verbinden, daß die unvermeidlichen Geräusche nicht auf die ganze Anlage übertragen werden können, d. h. nicht zu große Umlaufzahlen der Pumpen, Aufstellung auf schalldämpfender Unterlage und Verbindung der Pumpe mit den Rohrleitungen durch dicke Gummischeiben. Auch werden zweckmäßig zwei voneinander ganz unabhängige Pumpensätze eingebaut, damit der Betrieb unter allen Umständen sichergestellt ist. Als Kessel der Pumpenheizung haben sich gußeiserne Gliederkessel gut bewährt. Man wird jedoch über Kesselbatterien von etwa 10 Kesseln mit je 50 Quadratmeter Heizfläche in einer Heizzentrale nicht hinausgehen, d. h. nicht über die Beheizung von 400—500 Wohnungen. Von da ab kommen zweckmäßig eingemauerte schmiedeeiserne Flammrohrkessel zur Anwendung, bei denen auf einwandfreie Isolation des Kesselmauerwerks zu achten ist, damit nicht zwecklos Wärme in die Erde abströmt. Um die aus den Kesseln mit noch verhältnismäßig hohen Temperaturen abziehenden Rauchgase möglichst weitgehend auszunützen, empfiehlt sich der Einbau von sogenannten Rauchgasausnützern, durch die das Rücklaufwasser der Heizung vor seinem Wiedereintritt in die Kesselbatterie hindurchgeführt und vorgewärmt wird. Derartige Rauchgasausnützer dürfen den durchströmenden Rauchgasen nur wenig Widerstand bieten und müssen leicht zu reinigen sein. Eine weitere Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Pumpenheizung ist durch die Anlage von Wärmespeichern zu erzielen, d. h. von großen Wasserbehältern, die neben den Kesseln aufgestellt, mit ihnen durch eine Zirkulationsleitung verbunden und so mittelbar erwärmt werden. Die Wärmespeicher werden während der Betriebspausen, also vor allem nachts, von den dann mit fast abgestelltem Zug arbeitenden Kesseln hochgeheizt und früh zum Anheizen — unter Abschaltung der Kessel — etwa 1½ bis 2 Stunden mit Pumpenbetrieb unmittelbar auf das Heizsystem geschaltet. Es wird so, abgesehen von der sehr erwünschten Beschleunigung des Anheizens, eine fast gleichmäßige Belastung der Kessel während des ganzen Tages erreicht. So kann die Wirtschaftlichkeit der Pumpenheizung bei großen Bauvorhaben bis zu einem Grade gesteigert werden, der wohl zurzeit von

keinem anderen Heizsystem übertroffen werden dürfte. Es bleibt dann nur noch als letzter Vorzug der Einzelöfen die leichtere Anpassungsfähigkeit an den Wärmebedarf der einzelnen Wohnungsinhaber. Aber auch hier scheint sich durch die Konstruktion sogenannter *Wärmezähler* eine neue Entwicklung für die Zentralheizung anzubahnen. Diese Wärmezähler ermöglichen es, an jedem Heizkörper die tatsächlich verbrauchte Wärme abzulesen, so daß die Heizkosten eines Mietwohnungsblockes nicht mehr nach der beheizten Wohnfläche umgelegt zu werden brauchen, sondern für jede Wohnung nach dem Wärmeverbrauch des einzelnen Mieters berechnet werden können. So hat es jetzt auch bei zentraler Warmwasserheizung jeder Mieter in der Hand, durch vernünftige Wärme-*reglung* — d. h. durch rechtzeitiges *Drosseln* der Heizkörper und Beschränkung des Fensteröffnens auf die zum Auslüften der Wohnung unbedingt notwendige Zeit — seinen Wärmeverbrauch zu verringern. Das sonst bei zentralbeheizten Mietwohnungen häufig zu beobachtende Überheizen der Räume oder stundenlange Offenstehen der Fenster bei voll angestelltem Heizkörper hört in dem Augenblick auf, wo die Hausfrau den Wärmeverbrauch am Zähler ablesen kann.

B. WARMWASSERVERSORGUNGSANLAGEN

I. Die ausreichende Versorgung des Haushaltes mit Warmwasser zum Kochen, zum Reinigen von Geschirr und Wohnung, zur Wäsche und zum Baden ist nicht nur für die Hausfrau, sondern für das Wohlbefinden der ganzen Familie mindestens von der gleichen Bedeutung wie eine gesundheitlich einwandfrei und wirtschaftlich arbeitende Heizung. Es ist daher notwendig, daß auch beim Kleinwohnungsbau sorgfältig geprüft wird, welche Warmwasserversorgungsanlage unter Berücksichtigung der jeweils verschiedenen örtlichen Verhältnisse die zweckmäßigste und wirtschaftlichste ist. Man wird bei dieser Prüfung sich zunächst klar machen müssen, welche reinen *Brennstoffkosten* für die Erwärmung des Wassers entstehen. Legt man der Berechnung des Brennstoffbedarfs die Betriebswirkungsgrade guter neuzeitlicher Warmwasserbereiter zugrunde, so benötigt die Erwärmung von 1 cbm Wasser von 10° auf 55° C

im elektrisch geheizten Heißwasserspeicher
rund 55 Kwstd. oder bei einem Preis von
0,10 RM je Kwstd. = 5,50 RM,

im Gasbadeofen

rund 12,5 cbm Gas oder bei einem Preis von
0,16 RM je cbm = 2,— RM

in zentraler Warmwasserbereitung mit Koks-
feuerung

rund 21,3 kg Koks oder bei einem Preis von
2,10 RM je Zentner Koks = 0,90 RM,

im Kohlenofen

rund 19 kg Preßkohlen oder bei einem Preis
von 1,80 RM je Zentner = 0,66 bis 0,90 RM,
je nach dem Wirkungsgrad.

Aus dieser Zusammenstellung geht hervor, daß für die wenig zahlungsfähigen Mieter der Kleinwohnungen eigentlich nur Kohlenöfen oder zentrale Warmwasserbereitung mit Koksfeuerung in Frage kommen, während die sonst so vorteilhafte Warmwasserbereitung mit Gas durch die Höhe der Betriebskosten hier nicht immer wirtschaftlich tragbar sein dürfte. Elektrische Warmwasserbereitung scheidet, wenigstens bei den augenblicklichen Strompreisen, für den Kleinwohnungsbau aus.

Neben den Brennstoffkosten spielt aber auch die für die Bedienung der Warmwasserbereiter aufzuwendende Zeit gerade für die Hausfrau der Kleinwohnung eine beträchtliche Rolle; entfällt doch erfahrungsgemäß etwa die Hälfte aller Kocharbeit auf die Bereitung von Warmwasser. Kohlenöfen erfordern von allen Warmwasserbereitern die meiste Bedienung, zumal hier noch der Brennstoff- und Aschentransport und die damit verbundene Verschmutzung der Wohnung hinzukommt. Gasöfen sind dagegen so einfach und sauber in der Handhabung, daß ihre Bedienungszeit kaum ins Gewicht fällt; sie gleichen hierin fast der zentralen Warmwasserversorgung, die keinerlei Bedienung seitens der Hausfrau erfordert.

Auch der *Raumbedarf* der verschiedenen Warmwasserbereiter ist bei den sparsamen Kleinwohnungsgrundrissen von gewisser Bedeutung. Den meisten Platz beanspruchen die Kohlenöfen — sofern nicht eine Verbindung des Warmwasserbereiters mit dem Küchenherd gewählt wird. Hinzu kommt noch der für die Stapelung der Brennstoffvorräte notwendige Kellerraum und ein Schornstein. Die Gasapparate lassen sich dagegen bequem über dem Spültisch bzw. über der Badewanne befestigen, so daß weder nutzbare Wohnfläche noch Wandstellfläche von ihnen beansprucht wird; jedoch ist auch hier ein Schornstein für die Abführung der verbrannten Gase erforderlich. Bei zentraler Warmwasserversorgung

fällt jeder Raumbedarf innerhalb der Wohnungen fort.

II. In den ländlichen Kleinwohnungen wird die Warmwasserbereitung in der Regel nur mit Kohle oder Holz erfolgen können. Elektrischer Strom wird bis auf weiteres wegen der Höhe der Erwärmungskosten ausscheiden. Hier ist daher die Auswahl des Systems nicht schwierig, wenn auch die Durchbildung im einzelnen nicht immer leicht ist. Es besteht die Möglichkeit, das für Küche, Bad und Wasch- bzw. Futterküche erforderliche Warmwasser getrennt im Küchenherd, Badeofen und Waschkesselherd zu erzeugen oder eine gemeinsame Warmwasserbereitungsanlage im Anschluß an den Herd mit Zapfstellen in den genannten Räumen einzurichten.

Bei getrennter Warmwasserbereitung wird für die Küche meist ein Wasserschiff von 20—30 l Inhalt im Herd eingebaut. Hierbei ist aber zu beachten, daß der eigentliche Hauptzweck des Herdes Kochen und Backen ist; die Erzeugung von Warmwasser steht erst an zweiter Stelle und darf auf keinen Fall die Koch- und Backwirkung des Herdes durch vorzeitige Wärmeentziehung abschwächen. Das Wasserschiff soll daher nur von den abziehenden Heizgasen bespült werden und zwar in der Richtung von unten nach oben, um ein Schadhafwerden der oberen Wandungen des Schiffes bei geringer Wasserfüllung zu vermeiden. Sind größere Mengen Wasser in der Küche erforderlich, dann wird an Stelle des Wasserschiffes ein kleiner Kessel eingebaut, der, je nach Bedarf, nur durch die Abgase des Herdes oder durch eine Sonderfeuerung erwärmt werden kann.

Die Konstruktionen der Kohlenbadeöfen, die selbstverständlich auch mit Holz gefeuert werden können, sind so bekannt, daß sich ein näheres Eingehen hierauf erübrigen dürfte. Zu beachten bleibt aber, daß Kohlenbadeöfen nur dann wirtschaftlich arbeiten, wenn sie zuverlässig dicht schließende Türen und einen nicht zu großen Rost (etwa 12×16 cm) besitzen — Forderungen, denen leider durchaus nicht alle Modelle genügen. In ländlichen Kleinwohnungen wird allerdings nur in den seltensten Fällen ein besonderer Baderaum eingerichtet werden können; hier empfiehlt es sich, den Waschkesselherd von vornherein so auszubilden, daß er gleichzeitig zur Bereitung des Badewassers benutzt werden kann. Derartige Badewaschkessel (vgl. Abb. 4) bestehen aus einem auf hohen Füßen stehenden Wasser-

behälter von 70 l und mehr Inhalt, der mit eisenummantelter Unterfeuerung versehen ist; aus dem Kessel kann das Wasser durch einen Zapfhahn mit Schwenkarm unmittelbar in die darunter stehende niedrige Sparbadewanne geleitet werden. Um ein Durchbrennen des Kessels auch bei geringer Füllung zu verhindern, ist die Kesselkonstruktion so zu wählen, daß der obere Teil des Kessels nicht mehr von den Heizgasen umspült wird. Bezüglich Feuertüren und Rost gilt das Gleiche wie für den Kohlenbadeofen.

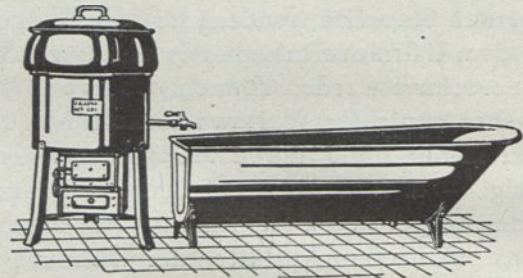


Abb. 4. „Jajag“-Badewaschkessel mit Sparbadewanne.
(Hersteller: I. A. John A.-G., Erfurt.)

Bei gemeinsamer Warmwasserbereitung für Küche, Bad und Wasch- bzw. Futterküche werden in den Herd Heizschlangen eingebaut. Für kleinere Anlagen genügt eine Schlange, die den Feuerraum des Herdes an drei Seiten umzieht; für größeren Warmwasserverbrauch wird außerdem noch eine zweite Heizschlange im Abgaskanal eingebaut, die zur Deckung der Spitzenleistungen zweckmäßig noch eine Sonderfeuerung erhält. Die Heizschlangen stehen mit einer dritten Schlange in Verbindung, die in dem eigentlichen Warmwasserkessel oder Boiler angeordnet ist und beim Umlauf des Heißwassers dessen Wasserfüllung mittelbar erwärmt. Von diesem Boiler zweigt dann die Versorgungsleitung zu den einzelnen Zapfstellen ab. Wo auf möglichst niedrige Anlagekosten geachtet werden muß, kann die Heizschlange in der Herdfeuerung auch fortgelassen werden.

III. In städtischen Kleinwohnungen kann selbstverständlich die Warmwasserbereitung auch durch Kohlenbadeöfen oder vom Küchenherd aus erfolgen, sofern der Raumbedarf der Öfen keinen Hinderungsgrund bietet und Kohlenherde vorhanden sind. Zwingt der knapp bemessene Grundriß aber zu äußerster Platzersparnis oder sind nur Gasherde eingebaut, dann kommt nur Gaswarmwasserversorgung oder bei größeren geschlossenen Siedlungen zentrale Warmwasserbereitung in Frage. Eine bei Stockwerksheizungen bisweilen versuchte Verbindung der Warmwasserbereitung mit der

Heizanlage halte ich nicht für wirtschaftlich, da der Wärmebedarf der Heizung durchaus nicht immer mit dem der Warmwasserbereitungsanlage zeitlich zusammenfällt und zudem dann die Warmwasserversorgung im Sommer erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

Die Gasapparate werden in der Kleinwohnung meist als Durchflußapparate oder Stromautomaten Verwendung finden. Die Durchflußapparate sind für die Einzelversorgung von Küche oder Bad bestimmt, während die Stromautomaten eine gemeinsame Versorgung mehrerer Zapfstellen gestatten. Die für die Hausfrau bequemste Lösung ist sicher die Anordnung eines Stromautomaten in der Küche über dem Spültisch in guter Beleuchtung. Hier ist die Pflege des Apparates und seine Überwachung am einfachsten. Der Automat versorgt dann die Küche und das meist nebenan liegende Bad durch eine kurze Anschlußleitung mit Warmwasser; der weitere Anschluß einer Waschküche wird nur bei Kleinwohnungen im Einfamilienreihenhaus in Frage kommen. Je kürzer die Anschlußleitungen, um so geringer die Wärmeverluste und um so wirtschaftlicher der Betrieb. Weniger günstig ist die Einzelversorgung von Küche und Bad durch zwei besondere Durchflußapparate, zumal für jeden Gasapparat der Anschluß an einen Schornstein und genügend Luftraum gefordert werden muß. In den oft überaus engen Baderäumen städtischer Kleinwohnungen sollte m. E. besser überhaupt kein Gasapparat eingebaut werden. Läßt sich der Einbau jedoch nicht vermeiden, dann muß für die Zuführung einer ausreichenden Menge frischer Luft in den Baderaum als Ersatz für den bei der Verbrennung des Gases verbrauchten Sauerstoff gesorgt werden; hierfür genügt eine entsprechend große Öffnung in der unteren Türfüllung, die mit einem kleinen Gitter versehen werden kann. Die Gasflammen müssen ferner vor allzu starkem Zug oder Windstößen geschützt werden; dies wird erreicht durch Einbau von „Zugunterbrechern mit Rückstausicherung“ in das Abzugsrohr des Apparates. Sorgfältigste Installation der Gasapparate ist Vorbedingung für einen einwandfreien Betrieb.

Die zentrale Warmwasserbereitung mit Koksfeuerung ist nach den bisher

vorliegenden Erfahrungen schon von einem Versorgungsgebiet von etwa 200 Wohnungen an auch wirtschaftlich die vorteilhafteste; berücksichtigt man dann noch die großen Vorteile, die sie durch den Fortfall jeden Raumbedarfs in den Wohnungen und jeder Bedienung durch die Hausfrau aufweist, dann wird sie für die städtische Großsiedlung als die ideale Warmwasserversorgung anzusprechen sein. Die Anlage wird hier, um die Bedienung zu vereinfachen, zweckmäßig in Verbindung mit der Heizungszentrale errichtet. Die Erwärmung des Gebrauchswassers erfolgt in großen Boilern in der Regel mittelbar durch Warmwasserheizschlangen von besonderen Warmwasserkesseln aus, die mit der Heizanlage selbst nicht in Zusammenhang stehen. Diese Anordnung hat den Vorteil, daß die Wassertemperaturen in den Boilern nicht viel über 60° steigen werden, so daß die lästigen Kesselsteinausscheidungen nicht zu befürchten sind. Zur Abdeckung der recht beträchtlichen Spitzenbelastungen an den Sonnabenden und Sonntagen, wo der Warmwasserverbrauch nicht selten die 1½—2fache Höhe der Werktage erreicht, empfiehlt sich die Anordnung größerer Ausgleichsbehälter von mindestens 40—50 l Inhalt je Wohnung. Um Warmwasserverschwendung zu verhindern, sind in jeder Wohnung Wassermesser einzubauen, die es ermöglichen, den tatsächlichen Verbrauch der Wasserrechnung zugrunde zu legen, so daß es jeder Mieter in der Hand hat, den Warmwasserverbrauch seinen wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen.

Bei diesem kurzen Überblick über die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen im Kleinwohnungsbau habe ich mit voller Absicht die Wirtschaftlichkeit des Betriebes in den Mittelpunkt aller Betrachtungen gestellt. Denn m. E. können auch auf diesem Sondergebiet wie im ganzen Kleinwohnungsbau nur solche Anlagen verantwortet werden, die wirtschaftlich tragbar sind, d. h. deren Herstellung, Betrieb und Instandhaltung dem Wohnungsinhaber nicht Kosten aufbürden, die seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen. Möchten alle Stellen, die berufen sind, den Kleinwohnungsbau in Stadt und Land zu fördern, sich stets dieser Zusammenhänge bewußt sein.

MEHR GELD ZUM WOHNUNGSBAU AUS PRIVATMITTELN?

Von Oberregierungsrat a. D. Prof. Dr. BOLDT.

Das Ende der Beseitigung der großen Wohnungsnot, unter der noch Hunderttausende von deutschen Familien leiden, die keine eigene Wohnung haben, ist noch nicht abzusehen. Zahlreiche Wohnungen, in denen weitere Hunderttausende von deutschen Familien hausen müssen, sind in bezug auf Größe und hygienische Verhältnisse so mangelhaft, daß sie unter normalen Zuständen für unbewohnbar erklärt und geräumt werden müßten. Solche Maßnahmen sind unter den heutigen traurigen Wohnungsverhältnissen selbstverständlich leider nicht möglich, da es für die schlecht untergebrachten Familien immer noch besser ist, wenigstens ein Dach über dem Kopf zu haben als keins.

In den letzten Jahren hatte die Bautätigkeit besonders durch die tatkräftige Wohnungsfürsorge der provinziellen Wohnungsfürsorgengesellschaften, der Baugenossenschaften und der Städte einen erheblichen Aufschwung genommen. Zu diesem Aufschwunge haben auch die erheblichen Geldmittel, die in den letzten Jahren aus Mitteln der Hauszinssteuer und von den Sparkassen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurden, erheblich beigetragen. Die privaten Hypothekenbanken haben in den letzten Jahren auch mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Absatzes ihrer Hypothekenbriefe für den Wohnungsbau weit weniger Geld bereitgestellt als die Sparkassen. Ferner werden die meisten privaten Hypothekenbanken nach den Erfahrungen der Vorkriegszeit in ihrem Geschäftsinteresse wohl auch jetzt große Objekte, wie Geschäftshäuser und Mietskasernen in den Großstädten bevorzugt haben, wobei ein erheblicher Prozentsatz des hergegebenen Hypothekenskapitals von den teuren Bodenpreisen aufgesaugt und nicht der eigentlichen Bautätigkeit zugeführt wird.

Privatkapital ist in den letzten Jahren weder durch Hergabe von Hypotheken noch durch eigenes Baugeld in erheblichem Umfange dem Wohnungsbau zugeflossen. Eine größere Hergabe von Privatkapital für den Wohnungsbau durch Gewährung von Hypotheken, Beteiligung an Baugenossenschaften und zuverlässigen Bauspareinrichtungen ist im Interesse der Beseitigung der großen Wohnungsnot dringend erwünscht.

Es soll nachstehend erörtert werden, ob nicht durch teilweisen Verzicht auf entbehrliche Genußmittel, für die jetzt im verarmten Deutsch-

land viel mehr Geld ausgegeben wird als vor dem Kriege, den Sparkassen jährlich noch erheblich mehr Mittel aus ihren Kundenkreisen zugeführt werden könnten, als bisher. Zunächst soll hier auf den Tabakskonsum eingegangen werden, der, soweit der Zigarettenverbrauch in Betracht kommt, gegenüber der Vorkriegszeit in ungeheurem Maße zugenommen hat. Während in Deutschland in den drei letzten Vorkriegsjahren durchschnittlich jährlich rund 11 Milliarden Zigaretten geraucht wurden, ist der deutsche Zigarettenkonsum im Jahre 1928 auf rund 32,5 Milliarden Stück gestiegen. Da eine Zigarette in Deutschland im Kleinverkauf vor dem Kriege durchschnittlich höchstens rund 2,5 Pfennig, im Jahre 1928 dagegen durchschnittlich 4,8 Pfennig kostete, ist der für Zigaretten jährlich ausgegebene Geldbetrag von höchstens ca. 275 Millionen Mark in der Vorkriegszeit auf rund 1560 Millionen Mark im Jahre 1928 gestiegen. Zu diesem Konsum von fertig gekauften Zigaretten kommt noch der Verbrauch von ca. 1½ Milliarden Zigaretten, die sich die Raucher unter Verwendung von Blättchen und feingeschnittenem Tabak selbst fabrizieren.

Der außerordentlich hohe Zigarettenkonsum entfällt besonders auf jüngere männliche Personen aller Berufskreise. Daß an diesem Massenkonsum von Zigaretten die sogenannten minderbemittelten Kreise in sehr hohem Maße beteiligt sein müssen, ist vollkommen klar, da es für die nach dem Kriege an Zahl sehr zusammengeschrumpften besser situierten Kreise schon aus physischen Gründen ganz unmöglich wäre, einen hohen Prozentsatz dieses Massenkonsums an Zigaretten aufzurauchen.

Der Zigarrenkonsum ist in Deutschland von rund 8 Milliarden Stück im Jahre 1913 auf rund 7 Milliarden Stück im Jahre 1928 zurückgegangen. Der Kleinverkaufspreis für Zigarren betrug aber vor dem Kriege durchschnittlich nicht mehr als ca. 6 Pfg. für die Zigarre — eine genaue Statistik fehlt hier —, während der Durchschnittspreis für die Zigarre nach der amtlichen Statistik im Jahre 1928 13,9 Pfg. betrug.

Die Jahresausgaben für Zigarren sind daher von rund 480 Millionen Mark im Jahre 1913 auf rund 973 Millionen Mark im Jahre 1928 gestiegen.

Für rund 435 000 kg feingeschnittenen Tabak, der zum Teil zur Selbstfabrikation von Zigaretten dient, zum Teil in kurzen Pfeifen geraucht

wird, wurden 1928 bei einem durchschnittlichen Kleinverkaufspreis von 12,40 Mark für das Kilogramm rund 53 Millionen Mark gezahlt. Für rund 35,7 Millionen Kilogramm Pfeifentabak, der durchschnittlich im Kleinverkauf 6,13 *M* für das Kilo kostete, wurden im Jahre 1928 rund 218 Millionen Mark ausgegeben.

Im ganzen wurden hiernach im Jahre 1928 im Deutschen Reich rund 2804 Millionen Mark und somit etwa die dreifache Summe wie vor dem Kriege für das Rauchen ausgegeben. Das einzig Befriedigende an dieser Zahl ist, daß von dieser Summe rund 800 Millionen Mark in die Reichskasse für Tabaksteuer und Tabakzoll flossen und hierdurch wenigstens etwas zur Erleichterung der auf Gewerbebetrieb und Grundbesitz ruhenden drückenden Steuerlasten beitrugen. Selbst der eifrige Raucher wird wohl zugeben müssen, daß die vorgenannten Summen, die jetzt in dem verarmten Deutschland für das Rauchen ausgegeben werden, besonders soweit sie den sehr gesteigerten Zigarettenkonsum betreffen, höchst bedenklich und unerfreulich sind. Hervorzuheben ist, daß im Jahre 1928 nach der Einfuhrstatistik rund 260 Millionen Mark für die Einfuhr von Tabak in das Ausland gegangen sind, und daß Zigaretten ausschließlich unter Verwendung ausländischen Tabaks hergestellt werden, da inländischer Tabak zur Zigarettenfabrikation nicht verwendbar ist. Es wäre daher dringend erwünscht, daß der Zigarettenkonsum in Deutschland erheblich eingeschränkt würde und die hierdurch ersparten Gelder nicht mehr in Rauch und Asche verwandelt würden, sondern zur Erzeugung dauernder Werte, besonders für den Wohnungsbau, Verwendung fänden.

Würde der jährliche Zigarettenkonsum in Deutschland wieder auf den keineswegs geringen Vorkriegsstand von 11 Milliarden Stück zurückgehen, so könnte jährlich ca. 1 Milliarde Mark, die jetzt für ein sicher entbehrliches und bei starkem Konsum sogar gesundheitschädliches Genußmittel ausgegeben wird, für nützlichere Zwecke, z. B. zum Wohnungsbau, Verwendung finden, der zahlreichen Industrie- und Gewerbebezügen und ihren Arbeitern Beschäftigung und Verdienst bringt.

Hervorzuheben ist, daß ein erheblicher Rückgang des Zigarettenkonsums keineswegs zu Erwerbslosigkeit einer großen Zahl von Arbeitern führen würde, da Zigaretten im Gegensatz zu Zigarren fast ausschließlich durch Maschinen und nicht durch Handarbeit hergestellt werden. Eine einzige Zigarettenmaschine kann an einem

Tage Hunderttausende von Zigaretten produzieren.

In der Zigarettenindustrie waren nach der letzten Berufsstatistik nur rund 34 800 Arbeiter beschäftigt, während z. B. in der Textilindustrie rund 1 210 000, im Baugewerbe rund 1 513 000 Arbeiter beschäftigt waren. Wenn das künftig nicht mehr für den jetzigen übergroßen Zigarettenkonsum verwendete Geld für dauernde Werte wie Wohnungsbau ausgegeben würde, so würde sich für die durch Einschränkung der Zigarettenproduktion entbehrlich gewordenen, nicht sehr zahlreichen Arbeiter sicher in anderen Industrien, die im Verhältnis zum Preise ihrer Erzeugnisse viel mehr Arbeiter beschäftigen als die Zigarettenindustrie, andere Erwerbsmöglichkeiten finden.

Durch eine starke Einschränkung des Zigarettenkonsums würden auch keineswegs zahlreiche größere Fabrikationsbetriebe zum Erliegen gebracht werden, da die deutsche Zigarettenproduktion jetzt in der Hauptsache in den Händen von zwei großen Betrieben liegt, die durch eine ungeheure Reklame die deutsche Zigarettenfabrikation an sich gerissen und zahlreiche andere Betriebe zum Erliegen gebracht haben. Wenn diese beiden Betriebe künftig infolge starker Einschränkung des Zigarettenkonsums weniger verdienen würden, so würde dies dem Absatz von anderen Gewerbebezügen, die nützlichere Dauerwerte produzieren, und ihrer Arbeiterschaft zugute kommen.

Weitere Genußmittel, für die in Deutschland jetzt erheblich mehr Geld ausgegeben wird als vor dem Kriege, sind die sogenannten geistigen Getränke, obwohl die Menge des Konsums dieser Getränke zurückgegangen ist. Am meisten Geld wird in Deutschland für Bier ausgegeben, obwohl der gesamte deutsche Bierkonsum von 66 Millionen Hektoliter im Jahre 1913 auf 55 Millionen Hektoliter im Jahre 1928 zurückgegangen ist. Da im Kleinverkauf aber im Jahre 1913 durchschnittlich nur rund 45 *M* für den Hektoliter, im Jahre 1928 aber mindestens rund 80 *M* für den Hektoliter erzielt wurden, sind die jährlichen Ausgaben für Bier von rund 2970 Millionen Mark im Jahre 1913 auf rund 4400 Millionen Mark im Jahre 1928 gestiegen. Es wäre sehr erwünscht, wenn der Mehrbetrag von mehr als 1,4 Milliarden Mark, der jetzt für Bier gegenüber der Vorkriegszeit ausgegeben wird, unter größerer Einschränkung des Bierkonsums für nützlichere Zwecke wie Wohnungsbau oder wertbeständige sonstige Anschaffungen ausgegeben würde. Wenn man auch

gegen einen mäßigen Biergenuß durchaus nichts einwenden kann, so muß man es doch als eine Übertreibung ansehen, wenn die interessierten Bierbrauer das Bier als „flüssiges Brot“ bezeichnen. Die bei einer Einschränkung des Biergenusses ersparten Gerstenmengen könnten sicher im Interesse der Volksernährung wertvoller durch Verwandlung der Gerste in Graupen oder ihre Verwendung als Mastfutter ausgenutzt werden.

Es soll nun noch erörtert werden, ob durch Einschränkung des Biergenusses zahlreiche Industriebetriebe zum Erliegen gebracht und zahlreiche Arbeiter brotlos würden. Hier ist zunächst hervorzuheben, daß in den gesamten deutschen Brauerei- und Mälzereibetrieben trotz des hohen Wertes der Brauereierzeugnisse nach der letzten Berufsstatistik nur 73 000 Arbeiter beschäftigt waren. Auch bei einer Einschränkung der Produktion würde sich diese Zahl nicht sehr erheblich verringern, und die im Brauereibetrieb dann entbehrlich werdenden Brauereiarbeiter würden voraussichtlich in anderen Betrieben, deren Erzeugnisse durch die Ersparnis an Ausgaben für Bier dann mehr Absatz erzielen, Verwendung finden können.

Zu der Frage, ob durch eine Verringerung der Biererzeugung eine größere Zahl von Brauereien zum Erliegen kommen würden, ist folgendes zu bemerken. Die Zahl der gewerblichen Brauereien ist in der Vorkriegszeit trotz ständiger jährlicher Steigerung der Bierproduktion fortgesetzt stark zurückgegangen. Die kleineren und zahlreiche mittlere Brauereien konnten trotz geringerer Belastung durch die Biersteuer die Konkurrenz mit den großen Brauereien, die ihnen an Betriebsmitteln, technischen Einrichtungen und wohl meist auch in der Güte des hergestellten Bieres überlegen waren, nicht aushalten. Im Jahre 1927 waren in Deutschland 4621 gewerbliche Brauereien vorhanden. 95 Großbrauereien, von denen jede jährlich über 100 000 hl produzierte, erzeugten zusammen mehr als die Hälfte der in Deutschland im ganzen hergestellten Biermenge. Es ist sicher anzunehmen, daß weitere kleinere und mittlere Brauereien durch die Großbrauereien aufgesaugt oder zum Erliegen gebracht werden ohne Rücksicht darauf, ob die gesamte Bierproduktion in Deutschland infolge Verringerung des Biergenusses eingeschränkt werden müßte oder nicht. Die großen Brauereien, die gegenwärtig wirtschaftlich fast sämtlich viel besser gedeihen als die meisten anderen Industriebetriebe, würden auch bei einer Einschränkung der gesamten

Bierproduktion ausreichende Erträge abwerfen können.

Durch Beschränkung der für den Biergenuß verwendeten Gelder auf den schon sehr ansehnlichen Jahresbetrag der Vorkriegszeit von ca. 3 Milliarden Mark würden in Deutschland jährlich ca. 1½ Milliarden Mark erspart und für nützlichere Zwecke wie Wohnungsbau verwendet werden können. Hierdurch würden manche anderen Industriezweige, die sich heute in schwieriger Lage befinden, besseren Absatz und Förderung erhalten.

Ein weiteres entbehrliches Genußmittel, das bei starkem Konsum schwer gesundheitsschädlich wirkt, ist der Branntwein. Da starker Branntweingenuß auch häufig die Ursache von Rohheits- und Sittlichkeitsdelikten ist, muß eine weitgehende Einschränkung des Branntweingenusses als dringend erwünscht bezeichnet werden. Es ist daher sehr erfreulich, daß der deutsche Alkoholkonsum von rund 1 871 000 hl im Jahre 1913 im Jahre 1927 auf rund 826 000 hl sank, aus denen etwa die dreifache Menge, also rund 2 478 000 hl Branntwein hergestellt wurden. Der von den Konsumenten im Kleinverkauf und Ausschank gezahlte Preis für Branntwein ist sehr verschieden nach der Güte des Branntweins und der Art der Lokale, in denen er verschänkt wird. In einfachen Wirtschaften wird beim Ausschank des gewöhnlichsten Branntweins etwa ein Preis von 4 *M* für den Liter erzielt, während beim Ausschank von besserem Branntwein und Likören in Cafés, besseren Restaurants und Hotels ein Erlös von 25 *M* und mehr für den Liter gewonnen wird. Man wird den Durchschnittspreis, der für Branntwein im Kleinverkauf und Ausschank erzielt wird, auf etwa 800 *M* für den Hektoliter veranschlagen müssen, so daß sich die Gesamtausgaben der Deutschen für Branntwein jetzt auf rund 2 Milliarden Mark belaufen.

Die Menge des Weinkonsums und die hierfür verwendeten Geldbeträge in Höhe von ca. 600 Millionen Mark spielen in Deutschland im Verhältnis zu den für die vorgenannten anderen Genußmittel aufgewendeten Geldsummen keine bedeutende Rolle, zumal sich der Weinkonsum überwiegend auf inländische Erzeugnisse erstreckt.

Nach den vorstehenden Berechnungen werden daher in Deutschland jetzt im ganzen jährlich für das Rauchen, Bier, Branntwein und Wein ca. 10 Milliarden Mark ausgegeben. Da diese gewaltige Summe einen erheblichen Prozentsatz des gesamten deutschen Volkseinkom-

mens ausmacht, ist es dringend erwünscht, daß der Konsum der vorgenannten Genußmittel in dem verarmten Deutschland erheblich eingeschränkt und die hierdurch gemachten Ersparnisse für unser Volk nutzbringender verwendet werden.

Wenn ein Viertel des gewaltigen Betrages, der

jetzt für die genannten entbehrlichen Genußmittel ausgegeben wird, dem Wohnungsbau zuflösse, könnten jährlich ca. 200 000 Wohnungen mehr als bisher in Deutschland geschaffen und hierdurch die große Wohnungsnot bald beseitigt werden.

DIE AUSSICHTEN FÜR DEN DIESJÄHRIGEN WOHNUNGSBAU

Von Direktor R. WAGNER, Sorau N.-L.

In seiner Reichstagsrede vom 17. Dezember 1929 sprach der Reichsarbeitsminister Wissell die Befürchtung aus, daß für das nächste Jahr der Wohnungsbau zum Erliegen kommt, wenn nicht die Kommunen neben den sozialen Versicherungsträgern umfassende Hilfe leisten. Dieser Ausspruch beleuchtet schlagartig die gegenwärtige Lage des Wohnungsbaues. Die Hilfe der Kommunen und der sozialen Versicherungsträger ist also nach Ansicht des zuständigen Fachministers geradezu die Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des Wohnungsbaues. Im Nachstehenden soll festgestellt werden, ob von dieser Seite Hilfe kommen kann oder wo sie sonst herkommen könnte.

Als der Reichsarbeitsminister seinen Appell an die Kommunen und an die sozialen Versicherungsträger richtete, dachte er ausschließlich an die Schwierigkeiten bei der Beschaffung erster Hypotheken. Er machte die stillschweigende Voraussetzung, daß die nachstelligen Hypotheken, die bisher als verbilligte Hauszinssteuerhypotheken gegeben wurden, auch weiterhin in gleichem Umfange zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzung entbehrt zurzeit der gesetzlichen Grundlage, wenn auch anzunehmen ist, daß diese noch rechtzeitig vor dem 1. April 1930 geschaffen wird, und daß durch die zu treffende gesetzliche Regelung öffentliche Mittel für den Wohnungsbau — hoffentlich in der bisherigen Höhe — verfügbar werden.

Die Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 in Fassung des Gesetzes vom 27. April 1927 (Gesetzsammlung S. 61) und der Verordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsammlung S. 27) tritt entsprechend dem Wortlaut ihres § 13 mit dem 31. März 1930 außer Kraft. Die Frage der Erhebung der Hauszinssteuer über den 31. März 1930 hinaus ist daher bis jetzt gesetzlich nicht

geklärt. An ihre Stelle sollte die Gebäudeentschuldungssteuer treten. Der Entwurf des Reichfinanzministers liegt hierzu dem Reichstag seit Ende Dezember 1928 vor. Das Gebäudeentschuldungssteuergesetz wird von dem Reich als Rahmengesetz gegeben. Die Steuer selbst wird als Landessteuer erhoben. Als Steuermaßstab für den im ganzen Reich einheitlich zu erhebenden Steuersatz soll an Stelle der Grundvermögenssteuer die Friedensmiete treten. Die Steuer will die Werterhaltung und die Entschuldung erfassen. Ihr voraussichtlicher Ertrag läßt sich nur schwer schätzen, doch steht zu befürchten, daß ihr Aufkommen hinter dem Aufkommen an Hauszinssteuer des Jahres 1928 nicht unerheblich zurückbleibt.

Welcher Anteil der Gebäudeentschuldungssteuer dem Wohnungsbau zugute kommt, ist weiterhin auch noch gänzlich ungewiß. Wohl alle Parteien wollen, daß der Anteil am Wohnungsbau nicht verringert wird. Ob der allgemeine Finanzbedarf diese Wünsche in Erfüllung gehen läßt, bleibt abzuwarten. Es kann daher im günstigsten Fall angenommen werden, daß für den Wohnungsbau dieselben Mittel zur Verfügung stehen, wie sie im Jahre 1928 bereitgestellt wurden.

Weiterhin ist ungewiß, in wessen Hände die Verteilung gelegt wird. Bei den maßgebenden Stellen in Preußen ist starke Neigung vorhanden, die Mittel mehr als bisher zu zentralisieren. Verursacht ist dies Bestreben nicht nur durch offensichtlichen Mißbrauch, der vereinzelt besonders in kleinen Kommunen bei der Verwendung der Hauszinssteuer Mittel getrieben worden ist, sondern in erster Linie sind für diese Absichten bevölkerungs- und wirtschaftspolitische Gesichtspunkte maßgebend. Die

Wohnungen sollen künftighin dort entstehen, wo die Bewohner voraussichtlich ihre Existenz finden.

Schon die stillschweigend gemachte Voraussetzung des Reichsarbeitsministers, nämlich die rechtzeitige und reichliche Bereitstellung von verbilligten nachstelligen Hypotheken entbehrt der gesetzlichen Grundlage. Noch pessimistischer muß der Erfolg seines Appells an die Kommunen und an die sozialen Versicherungsträger beurteilt werden. Die kommunale Hilfe kann nur so gedacht werden, daß die Kommunen selbsterste Hypotheken zur Verfügung stellen. Hierfür käme zunächst wohl die Hergabe von Barhypotheken in Betracht. Diese Barhypotheken müßten Anleihemitteln entnommen werden, und zwar entsprechend den Absichten der Kommunen, Daueranlagen nicht mit kurzfristigen Krediten zu finanzieren, auf Grund von aufzunehmenden langfristigen Krediten.

Die Kommunen haben gegenwärtig etwa eine schwebende Schuld von 1,8 Milliarden. Die Ablösung dieser schwebenden Schuld durch langfristige Anleihen wird mit größtem Nachdruck betrieben. Zu diesem Zwecke soll nach einem Beschluß aller Kommunalverbände vorläufig 50 v. H. des Einlagezuwachses der öffentlichen Sparkassen zur Ablösung dieser schwebenden Schuld dienen. Wenn weiter berücksichtigt wird, daß 25 v. H. des Neuzuwachses an Einlagen für Anleihen des Reiches und der Länder zur Verfügung stehen müssen, und 10 v. H. in die Liquiditätsreserve fließen, dann muß anerkannt werden, daß die Kommunen weder die Möglichkeit der Aufnahme einer langfristigen Anleihe zur Begebung von Barhypotheken haben, noch daß die Sparkassen von sich aus nennenswerte Barhypotheken hergeben können.

Bei den sozialen Versicherungsträgern sind die Aussichten keineswegs günstiger. Die Landesversicherungs-Anstalten haben an Stelle von Barüberweisungen in letzter Zeit in ganz erheblichem Umfange Reichsschatzanweisungen hereinnehmen müssen, um die finanziellen Nöte des Reiches zu beheben. Diese Reichsschatzanweisungen haben es veranlaßt, daß die Landesversicherungsanstalten bereits im Jahre 1927 zugesagte erste Hypotheken bis heute noch nicht haben auszahlen können. Selbst wenn also angenommen wird, daß in der bevorstehenden Reichsfinanzreform die Finanzen des Reiches und der Länder in Ordnung

gebracht werden, und weitere Überweisungen von Reichsschatzanweisungen nicht mehr erfolgen, so werden die im Jahre 1930 einkommenden Mittel knapp ausreichen, um bereits eingegangene Verpflichtungen abzulösen. Die Bewilligung neuer Hypotheken kommt kaum in Frage. Die Hilfe der übrigen noch vorhandenen sozialen Versicherungsträger kann dann, falls überhaupt möglich, nur ganz unzureichend sein.

Als weitere und letzte Geldquelle für die erste Hypothek kommt dann die Pfandbriefhypothek in Betracht, die auf der Grundlage des 8 prozentigen Hypothekenspfandbriefes hergegeben wird. Waren in der Vorkriegszeit die Sparkassen mit der Hergabe der ersten Hypotheken gegenüber den Hypothekenbanken am stärksten beteiligt, so hat sich das Bild in der Nachkriegszeit gewandelt. Jetzt stand die Pfandbriefhypothek an erster Stelle. Pfandbriefhypotheken können nur hergegeben werden, wenn sich an der Börse Käufer für die Pfandbriefe finden. Durch die ständige Furcht vor einer neuen Inflation ist gegenwärtig in erhöhtem Maße die Flucht in die Sachwerte und die Anlage verfügbarer Gelder bei ausländischen Banken zu beobachten. Infolgedessen besteht wenig Geneigtheit, Hypothekenspfandbriefe zu kaufen. Das Pfandbriefgeschäft war vollständig ins Stocken geraten. Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß gegenwärtig eine gewisse Belebung des Pfandbriefmarktes wegen der Aussicht auf eine Diskontherabsetzung zu beobachten ist, so darf nicht übersehen werden, daß die Hypothekenbanken für bewilligte Hypotheken aus den beiden Vorjahren ganz erhebliche Bestände an unverkauften Pfandbriefen haben.

Es wird Aufgabe der Hypothekenbanken sein, insbesondere der öffentlichen Hypothekenbanken, wie etwa die Stadtschaften, bei der Werbung mehr wie bisher die Sicherheit des Hypothekenspfandbriefes in den Vordergrund zu stellen; denn gegenwärtig gibt es wohl keine sicherere Kapitalsanlage, als den Erwerb der Hypothekenspfandbriefe auf der Feingoldgrundlage. Durch eine groß angelegte Werbung muß es leicht sein, die Kreise, die überhaupt noch über Gelder verfügen und die nach Anlagemöglichkeiten suchen, darauf hinzuweisen, daß auch der Besitz von Devisen keinen Schutz gegen eine Inflation darstellt; denn diese würden in diesem Falle zweifelsohne unter Androhung von hohen Strafen der Beschlagnahme verfallen. Dem steht gegenüber,

daß bei einer Geldentwertung wohl die Zinsen einer Goldhypothek ganz oder teilweise ausfallen können, der Wert aber immer erhalten bleibt und zur gegebenen Zeit wieder realisiert werden kann.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß die Aussichten für den diesjährigen Wohnungsbau denkbar trübe sind. Zunächst steht zu befürchten, daß wegen der Finanzschwierigkeiten des Reiches und der Länder die Summe der zur Verfügung stehenden verbilligten nachstelligen Hypotheken — seien es Hypotheken aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer, falls diese verlängert wird, oder seien es solche aus dem Aufkommen der Gebäudeentschuldungssteuer — nur in einem verringerten Umfange zur Verfügung stehen; denn selbst, wenn der volle bisher zur Verfügung stehende Anteil be-

stehen bleibt, ist mit einem Rückgang am Aufkommen der Steuer wegen der allgemeinen Verschlechterung der Wirtschaftslage zu rechnen. Die neben dieser Hypothek noch für die Finanzierung notwendigen ersten Hypotheken werden, wenn nicht einschneidende Maßnahmen ergriffen werden, nicht in dem benötigten Umfange zu beschaffen sein. Sollen hier nicht die schwerwiegendsten wirtschaftlichen Folgen eintreten, denn die Bedeutung des Baugewerbes als Schlüsselgewerbe ist zu bekannt, als daß es hier noch weiterer Ausführungen bedarf, dann werden in kürzester Zeit umfassende Maßnahmen eingeleitet werden müssen. Hier das Richtige zu finden ist die ernste und dringlichste Aufgabe aller am Bauen interessierten Kreise.

VERMISCHTES

RÜCKLÄUFIGE BEWEGUNG IN DER VERWALTUNG DER HAUSZINSSTEUERMITTEL IN OBERSCHLESILIEN

Von Regierungs- und Baurat G. Müller-Oppeln.

Die Verwaltung der öffentlichen Wohnungsbaumittel ist im Laufe der Jahre dezentralisiert worden. Während die Überteueringzuschüsse in den ersten Nachkriegsjahren auch im einzelnen noch durch das Ministerium für Volkswohlfahrt behandelt wurden, sind dann bis zum Jahre 1923 die Reichs- und Landesdarlehen durch die Regierungspräsidenten bewilligt worden, und seit der Schaffung der Hauszinssteuerhypotheken im Jahre 1924 sind allein die Gemeinden die hypothekengebenden Stellen. Der Minister für Volkswohlfahrt erläßt die Richtlinien dazu und die Regierungspräsidenten überwachen ihre Verwendung.

Die Kenntnis dieser Verfahrensregelung ist wichtig für die Beurteilung mancher Vorgänge im Wohnungsbau, bei denen die öffentliche Kritik nicht immer die eigentlichen Quellen des Übels findet.

Zwei Tatsachen seien zunächst vorausgeschickt:

1. Die Gesamtmittel für Hauszinssteuerhypotheken sind unzureichend. Es konnten höchstens $\frac{1}{2}$ bis $\frac{2}{3}$ aller Anträge auf Unterstützung berücksichtigt werden.
2. Es ist nicht möglich, die Richtlinien für Preußen und etwaige Ausführungsbestimmungen für die einzelnen Regierungsbezirke so bis in alle Einzelheiten des Verfahrens festzulegen, daß dadurch allen wohnungs- und siedlungstechnischen, wirtschaftlichen und sozialpolitischen Bedürfnissen und Eventualitäten Gerechtigkeit widerfährt. Dazu sind die örtlichen Verhältnisse zu verschieden, innerhalb desselben Regierungsbezirks beispielsweise schon zwischen Stadt und Land!

Es ist daher gut, daß die Gemeinden bzw. Gemeindeverbände als die gesetzlichen Träger der Wohnungsfürsorge grundsätzlich auch die Verteilung der Hauszinssteuermittel zum Wohnungsbau vornehmen und dafür verantwortlich sind. In Oberschlesien stehen den Gemeinden jährlich rd.

5 Millionen Mark als gemeindlicher Anteil aus dem Hauszinssteueraufkommen für Neubauzwecke zur freien Verfügung. Hierzu kamen in den letzten Jahren durchschnittlich 7 Millionen aus dem Bezirksanteil des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds, die durch den Regierungspräsidenten gleichfalls den Gemeinden für ihre örtlichen Bedürfnisse frei zur Verwendung nach ihrem eigenen Befinden überwiesen worden sind. Im ganzen standen also 12 Millionen Mark jährlich frei zur Verfügung der Gemeinden.

Nur bei weiteren 3 Millionen Mark aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds behielt sich der Regierungspräsident bisher das Mitbestimmungsrecht vor, um damit praktisch die Möglichkeit des Ausgleiches in bestimmten Härtefällen und der nachdrücklichen Förderung interkommunaler Ziele zu verfolgen. Dies ist aus arbeitsmarktpolitischen Gründen nötig für die Umsiedlung einzelner Familien oder ganzer Bevölkerungsgruppen von der Stadt aufs Land oder in die Vororte, z. B. zur Errichtung von Industriearbeitersiedlungen. Es ist weiter erforderlich zur bevorzugten Unterbringung von Flüchtlingen, für die manche Gemeinde erfahrungsgemäß keine eigenen Mittel aufwenden will oder kann, und ebenso zur besonderen Unterstützung der Wohnungsbauten von kinderreichen Familien und Schwerkriegsbeschädigten, die nicht überall das nötige praktische Verständnis bei den Gemeinden finden und daher mehr oder weniger auf die Mithilfe der Bezirksregierung angewiesen sind. Hinzu kommt ferner die damit teilweise zusammenhängende Notwendigkeit einer bezirksweisen Regelung der Betätigung der Großbauherren (Wofu, Dewog, Land- und Baugesellschaft, Gagfah und Baugesellschaften der christlichen Gewerkschaften, sowie Baugenossenschaften, insbesondere Beamtenwohnungsvereine), um Stauungen und allzu große Reibungen unter diesen zu vermeiden. Allein aus dieser Zusammenstellung erklärt sich die Notwendigkeit einer ständigen Fühlungnahme der Regierung mit den einzelnen Gruppen der Bauwirtschaft und zugleich mit allen Gemeinden das ganze Jahr hindurch und zwar nicht nur mit

Hauszinssteuermittel für den Wohnungsbau in Oberschlesien

Rechnungsjahr	Bevölkerungsziffer	Gemeindlicher Anteil aus dem für den Wohnungsbau bestimmten Teil des Hauszinssteueraufkommens		Aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds überwiesen		Gesamtbetrag der öffentlichen Wohnungsbau-mittel überhaupt (Spalte 3+4)		Zahl der mit den Mitteln aus Spalte 5 geförderten Wohnungsneubauten		Insgesamt errichtete Wohnungsneubauten (also einschl. der ohne oder mit anderen öffentl. Mitteln geförderten)	
		RM.	je Kopf d. Bevölkerung	RM.	je Kopf d. Bevölkerung	RM.	je Kopf d. Bevölkerung		je Taus. d. Bevölkerung		je Taus. d. Bevölkerung
1	2	3		4		5		6		7	
1924	1 358 482	3 214 021	2,37	3 480 000	2,56	6 694 021	4,93	1 844	1,36	3 747	2,76
1925	1 338 464	3 454 076	2,58	8 600 000	6,43	12 054 076	9,01	3 235	2,42	5 504	4,17
1926	1 354 397	4 969 103	3,67	10 500 000	7,75	15 469 103	11,42	4 190	3,09	5 847	4,32
1927	1 399 783	5 327 395	3,80	10 000 000	7,14	15 327 395	10,94	5 017	3,58	7 962	5,69
1928	1 415 192	4 993 335	3,53	8 700 000	6,15	13 693 335	9,68	4 037	2,85	7 657	5,41
1929*)	1 420 000	4 800 000	3,38	10 000 000	7,04	14 800 000	10,42	4 145	2,92	8 285	5,83
zusammen:		26 757 930		51 280 000		78 037 930		22 468		39 002	

Aufgestellt: Oppeln, den 15. Februar 1930. Der Regierungspräsident. I. A. gez. Müller.

*) Für 1929 ist die Erhebung noch nicht abgeschlossen und daher teilweise geschätzt.

deren unmittelbaren Vertretern, sondern auch mit den hinter ihnen stehenden wirtschaftlichen und politischen Kräften, insbesondere den Parlamentariern, Letzteres ist besonders wichtig für die Flüssigmachung von Mitteln an zentraler Stelle, wobei den Anträgen meist ein ganz bestimmter Verwendungszweck in Vorschlag gebracht werden muß. Hieraus ergibt sich ohne weiteres die Notwendigkeit, bei der Verteilung von Staatsmitteln auch staatlicherseits Auflagen in dem beantragten Sinne zu machen. Jedenfalls kann den Gemeinden nicht das Recht zugesprochen werden, eigenmächtig über die etwa zu erwartenden Staatsmittel des neuen Jahres schon vorweg zu verfügen. Der Regierungspräsident hat im vorigen Jahre die Gemeinden nicht darüber im Unklaren gelassen, daß die bisherige Übung abgestellt werden muß, wenn nicht auch der letzte Rest von staatlicher Wohnungspolitik in Oberschlesien ausgeschaltet werden soll. Handelte es sich doch tatsächlich nur um den bescheidenen Teil von $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ der Gesamthauszinssteuermittel, auf deren Verwendung sich der Regierungspräsident die Einflußnahme vorbehalten mußte. Im Gegensatz hierzu geht beispielsweise das Reich bei der Verwendung von Reichsmitteln aus der Osthilfe sehr viel weiter und verlangt deren Verarbeitung für den Wohnungsbau zu 100 v. H. durch die Deutsche Land- und Baugesellschaft.

Die vorstehenden Grundsätze zeichnen in großen Zügen die Regelung des Verfahrens, wonach also die Gemeinden für die Verwendung von rd. 12 Millionen Mark die Bauherren nach ihrem eigenen Ermessen auszusuchen freie Hand gehabt haben. Die Jahresstatistiken beweisen, daß bezüglich der Erstellung von einer möglichst großen Zahl von Wohnungen die Verwendung der Hauszinssteuermittel in den Landkreisen durchaus am wirtschaftlichsten

dadurch gestaltet worden ist, daß möglichst viele bodenständige kleine Siedler mit verhältnismäßig geringen Beträgen unterstützt worden sind, ein volkswirtschaftlich hochbedeutendes Moment, dessen Förderung sich der Regierungspräsident neben dem Spezialverfahren des Landarbeiterwohnungsbaues aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge von jeher hat angelegen sein lassen. Etwas schwieriger dagegen wird es in den Städten, wo die Zusammenballung der Not äußerste Anstrengungen zu ihrer Behebung erforderlich macht. Hier sollen alle Kräfte an der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaues teilhaben, die selbst leistungsfähig genug sind und die aber auch an der Lösung der dringlichsten sozialpolitischen Aufgaben mitzuarbeiten gewillt sind. Hierzu gehören neben den gemeinnützigen Bauvereinigungen auch die privaten Bauherren, unter denen die Bauunternehmer nicht entbehrt werden können. Dies hat der Herr Minister für Volkswohlfahrt ausdrücklich anerkannt. Voraussetzung ist selbstverständlich, daß sie nicht Spekulation treiben, sondern, wie es ja in jedem Hauszinssteuervertrage mit Bezug auf die Richtlinien vorgesehen ist, die Bauten nach den von den Gemeinden zu prüfenden Antragsunterlagen ausführen und entsprechend der Rentabilitäts- und Mietsberechnung „nutzen“. Es ist Pflicht der Gemeinden, darüber zu wachen, daß auch die Bauunternehmer keinen größeren Verwaltungsnutzen aus den Häusern ziehen als irgendeine gemeinnützige Bauvereinigung. Die Erfahrungen hierüber sind mit wenigen besonders gelagerten Ausnahmen in Oberschlesien im allgemeinen nicht ungünstig. Der friedliche Wettbewerb zwischen dem gemeinnützigen und dem privaten Wohnungsbau bleibt einer der gesunden Gedanken unserer Bauwirtschaft. Dies erkennen auch alle verantwortungsbewußten politischen Parteien an, und man darf

sich durch die superlative Betonung des einen oder anderen Prinzips in den Parteiorganen oder den Ausschüssen der Parlamente nicht darüber hinwegtäuschen lassen, daß es sich dabei nur um die Frage von schwachen Prozentsätzen des Ausschlages nach der einen oder anderen Seite hin handelt. Ebenso darf man aus einigen Ausnahmefällen, die in letzter Zeit Gegenstand der öffentlichen Erörterung geworden sind, keine verallgemeinernden Schlußfolgerungen ziehen, sondern wird nach Klarstellung der Grundzüge des Verfahrens die untergeordnete Bedeutung dieser Sonderfälle innerhalb des großen Gesamtrahmens erkennen. In einer oberschlesischen Zeitung wurde dem Regierungspräsidenten in Oppeln vor kurzem der Vorwurf des Durchgehenlassens von einigen angeblichen Spekulationsobjekten gemacht und eine äußerst scharfe Kontrolle gefordert wegen der Unterstützung der Bauvorhaben von privaten Bauherren, insbesondere von Bauunternehmern. Wenn bei den bewußten Fällen der Regierungspräsident mitgewirkt hat, so geschah dies stets unter Aufrechterhaltung des oben klargestellten Grundsatzes der Verpflichtung der Gemeinde, daß die spekulative Ausnutzung der Bauten verhindert wird. Und zwar hat der Regierungspräsident bei all diesen Bauten zunächst gerade den Anstoß durch den Herrn Minister selbst erhalten, nachdem er selbst zuvor bereits abgelehnt hatte, in das der Gemeinde zu überlassende Verfahren einzugreifen. Es hat sich nämlich bei näherer Prüfung der an die Zentralbehörde gerichteten Beschwerden herausgestellt, daß die Gemeinden bei der ersten Behandlung der Anträge auf Hauszinssteuerhypothesen diese nicht so klar ablehnend beschieden haben, daß der Bauherr nicht doch noch die Hoffnung auf spätere Unterstützung haben konnte. Im Gegenteil sind von anderen Abteilungen derselben Gemeindeverwaltung bereits Unterlagen als Voraussetzung für die Bewilligung eingefordert worden, deren Erfüllung den Bauherrn in seiner Hoffnung bestärkten, so daß er daraufhin mit dem Bau tatsächlich begonnen hat. Bei dem Vorliegen des guten Glaubens konnte der Regierungspräsident nicht die Verantwortung dafür übernehmen, die Bauherren vorzeitig in Konkurs zu bringen. Er hat daher die auf die Gemeinden letzten Endes zurückfallenden Schwierigkeiten durch Bereitstellung von Staatsmitteln in bescheidenem Umfange vermieden. Teilweise hatten auch schon andere Behörden Arbeitgeberzuschüsse für diese Bauten bewilligt unter der Voraussetzung der Gewährung von Hauszinssteuerhypothesen. In jedem Falle aber sind nur so mäßige Hauszinssteuerbeträge durch den Regierungspräsidenten über die Gemeinden bereitgestellt worden, daß unter keinen Umständen ein Spekulationsgewinn für die Unternehmer dabei herauspringt. Vielmehr haben sich in jedem Falle danach noch die Mieter über die zu geringen Zuschüsse und die dadurch entstehende untragbare Miete beschwert.

Alle diese Fälle beziehen sich aber noch auf die vorjährigen Bauperioden, und gerade diese Erfahrungen des vorzeitigen Baubeginns durch zu optimistisch eingestellte Bauherren im Zusammenhang mit einer nicht ausreichend klaren Geschäftsgebarung der gemeindlichen Verwaltungsstellen haben den Regierungspräsidenten im Oktober 1929 zu der öffentlichen Warnung veranlaßt, nicht früher einen Bau anzufangen, als bis die Finanzierung durch schriftliche Zusage gesichert ist. Jetzt kann sich niemand mehr auf die frühere Übung berufen, sondern hat es seiner eigenen Leichtfertigkeit zuzuschreiben, wenn er mit seinem Bau in Konkurs gerät.

Wenn ferner bekannt ist, daß darüber hinaus der Regierungspräsident auch ganzen Gemeinden Sperrverfügungen wegen der Vorgriffe auf die Hauszinssteuermittel zum Teil schon bis zum Jahre 1931 erteilt hat, und daß demzufolge die zahllosen Anträge auf Ausnahmegenehmigungen durch den Wohnungsaufsichtsbeamten zu bearbeiten sind, also eigentliche Gemeindegeldarbeit durch die Bezirksregierung geleistet werden muß, so kann die Öffentlichkeit sich wahrhaftig nicht über mangelnde staatliche Führung in Oberschlesien beklagen. Welchen anderen Erfolg als eine weitere Erschwerung des Geschäftsbetriebes hierbei noch die Vermehrung der schon bestehenden Ausschüsse und der Instanzenzüge haben soll, ist nicht recht einzusehen. Im Gegenteil wird nirgends so sehr die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes der Dezentralisation angestrebt wie beim Regierungspräsidenten, damit nach dieser rückläufigen Bewegung in der Verwaltung der öffentlichen Wohnungsbaumittel endlich wieder die Gemeinden Selbständigkeit und Verantwortlichkeit in ihrem eigensten Arbeitsgebiete erhalten.

DIE REICHSHEIMSTÄTTE UND DAS GRUNDBUCHVERFAHREN

Von Justizinspektor Matiba, Glatz

Das Reichsheimstättengesetz (RHG) vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 692) schafft entsprechend dem Artikel 155, Abs. 1 der Reichsverfassung ein allgemeines Heimstättenrecht. Der Landtag hat am 18. Januar 1924 (GS. S. 49) das Ausführungsgesetz zum Reichsheimstättengesetz beschlossen. Die Preuß. Ausführungsbestimmungen des Wohlfahrtsministeriums vom 25. April 1924 — II 3 Nr. 395 — sind abgedruckt im JMBL 1924 S. 131. Über die Eintragung des Reichsheimstättenvermerkes (RHV) in das Grundbuch erging in Preußen die Allg. Vf. (AV.) des Justizministers (JM) — I 2476 — vom 30. Dezember 1924 (JMBL 1925 S. 23).

Nach § 1 des Reichsgesetzes können Reich, Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) Grundstücke, die aus einem Einfamilienhause mit Nutzgarten bestehen (Wohnheimstätten) oder landwirtschaftliche oder gärtnerische Anwesen, zu deren Bewirtschaftung eine Familie regelmäßig keiner ständigen fremden Arbeitskraft bedarf (Wirtschaftsheimstätte), als Heimstätten ausgeben. Kriegsteilnehmer, insbesondere Kriegsverletzte, Witwen der im Kriege Gefallenen und kinderreiche Familien sind vorzugsweise zu berücksichtigen. Durch das Beamtensiedlungsrecht, welches zunächst für die abgebauten und neuerdings auch für aktive Beamte geschaffen ist und grundsätzlich auf dem Heimstättengedanken aufbaut, hat das Gesetz besondere Bedeutung gewonnen. Der Eigentümer einer solchen Heimstätte heißt „Heimstatter“. Die Stelle, welche die Heimstätte zu Eigentum überträgt, wird „Ausgeber“ genannt. Die Einführung des Heimstättenausgebers soll die Begründung der Heimstätte erleichtern und die dauernde Erhaltung der Heimstätte sicherstellen. Nach Ziffer V der Ausführungsbestimmungen vom 25. April 1924 werden gemäß § 1 RHG in Preußen noch die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften und die Gemeinnützige AG. für Angestellten-Heimstätten in Berlin als Heimstättenausgeber zugelassen, die sich im Besitze einer „Zulassungserklärung“ des zuständigen Regierungspräsidenten befinden. Über die zu einer Reichsheimstätte gehörigen Grundstücke ist gemäß der AV. vom 30. 12. 1924 (JMBL 1925 S. 23) ein gesondertes Grundbuchblatt zu führen. Die sich auf die Reichsheimstätteneigenschaft (RHE) beziehenden Eintragungen erfolgen in der Aufschrift des Grundbuch-

blattes nach Maßgabe des durch die AV. vom 30. 12. 1924 (JMBl. 1925 S. 24) mitgeteilten Musters mit Probeintragungen. Der in dem Verträge über die Übertragung der Heimstätte festzusetzende Betrag des Entgelts für den Boden ohne die Baulichkeiten oder sonstigen Verbesserungen ist im Grundbuch und zwar in der in Spalte 3 des genannten Musters vorgesehenen Aufschrift zu vermerken (§ 6 RHG). Reicht der Raum in der Aufschrift nicht aus, so sind die Eintragungen am Schluß des Grundbuchblattes hinter Abt. III fortzusetzen. Auf diese Fortsetzung ist durch einen Vermerk am Schlusse der Eintragung in der Aufschrift hinzuweisen. In der Tabelle kann eine hinter die Aufschrift einzufügende Einlage für die Fortsetzung der Eintragungen verwendet werden. Wird die RHE bezüglich einzelner Grundstücke gelöscht, so sind die Grundstücke in Spalte 1 der Aufschrift (s. Muster) rot zu unterstreichen. Entsprechendes gilt für alle Eintragungen, die durch spätere Eintragungen erledigt werden. Bei Fortschreibung von Grundstücken ist Spalte 1 der Heimstätteneintragung entsprechend zu ergänzen. Die RHE wird in Abt. II des Grundbuchs eingetragen und zwar zur ausschließlich ersten Rangstelle; der Rang kann nicht geändert werden (§§ 4, 5 RHG). Der Vermerk hat etwa dahin zu lauten:

„Dieses Grundstück ist Reichsheimstätte. (Näheres siehe in der Aufschrift.) Ingetragen am“

Ist das Grundstück bei Begründung der Reichsheimstätte mit Rechten belastet, die bestehen bleiben und dem RHV (Reichsheimstättenvermerk) den Vorrang einräumen, so ist bei diesen Rechten in Spalte „Veränderungen“ folgender Vermerk zu machen:

„Das Recht — Der Nießbrauch — Die Hypothek usw. — unterliegt infolge Einräumung des Vorrangs dem Heimstättenrechte. Ingetragen am“

Dieser Vermerk wird auch auf die erteilten Hypotheken usw. Briefe gesetzt.

Bei Erteilung von Abschriften des Grundbuchblattes ist die Tatsache und Dauer der Eintragung des RHV auch nach seiner Löschung anzugeben, wenn Eintragungen in Abt. II oder III aus der Zeit der RHE noch bestehen.

Wird bei einem Erbbaurecht die Eigenschaft als Reichsheimstätte eingetragen, für das die Verordnung vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72) gilt, so gilt der Eigentümer des Grundstücks als Heimstättenausgeber. Kann er nicht Ausgeber sein, so ist die Eintragung unzulässig. Die nachträgliche Bestellung eines Grundstücks oder Erbbaurechts zur Wohnheimstätte erfordert, falls an ihnen Belastungen mit Rechten Dritter bestehen, neben der Zustimmung sämtlicher eingetragenen Berechtigten, die Genehmigung des Ministers (Ziff. XI Abs. 2 PrAusfb. d. MfV. v. 25. 4. 24 — II. 3. Nr. 395, mitgeteilt im JMBl. 1924 S. 131 — und Jahrb. f. Entschd. d. freiw. Gbk. v. Ring Bd. 4 S. 384). Näheres über die Eintragung im Grundbuch siehe Nr. 10 der AV. vom 30. 12. 1924 (JMBl. 1925 S. 23). Wegen Löschung der Eigenschaft als Reichsheimstätte siehe § 21 RHG. Die Beendigung der Heimstätteneigenschaft erfordert also die Verzichtserklärung des Ausgebers und die Löschung im Grundbuche; diese wiederum setzt eine gemäß § 29 GBO abgegebene Löschungsbewilligung des Ausgebers und einen formlosen Antrag (§ 13 GBO) des Ausgebers oder des Eigentümers voraus (§ 21 RHG).

Die Teilung der Reichsheimstätte und Abveräußerung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile (auch im Erbfolge bei der Teilung unter Miterben) bedarf der Zustimmung des Ausgebers (§ 9 RHG). Wird ein anderes

Grundstück mit der Reichsheimstätte vereinigt oder ihr als Bestandteil zugeschrieben, so erstreckt sich die Eigenschaft als Reichsheimstätte auf das ganze vergrößerte Grundstück. Die Vereinigung oder Zuschreibung bedarf der Zustimmung des Ausgebers (§ 10 RHG). Daher wird der Grundbuchrichter den Eigentumsübergang nur verfügen, wenn die Zustimmung des Ausgebers nachgewiesen ist. Ist die Eintragung trotz Fehlens dieses Nachweises erfolgt, so ist das Grundbuch unrichtig geworden (§ 54 GBO).

Der Heimstättenausgeber hat das Vorkaufsrecht bei Veräußerung der Reichsheimstätte, ebenso bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die §§ 504, 505, 508—510 und 513 BGB gelten entsprechend. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn der Heimstatter die Heimstätte an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist. Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Eigentumsüberganges solange aussetzen, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist (§ 11 RHG). Der Ausgeber kann ferner verlangen, daß ihm die Heimstätte zurück übertragen wird (Heimfallanspruch), wenn der Heimstatter sie nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet oder wenn er grobe Mißwirtschaft treibt (§ 12 RHG). Die aus dem RHG sich ergebenden Verfügungsbeschränkungen und Rechte (Vorkaufsrecht, Heimfallanspruch) werden nach Nr. 8 der AV. vom 30. 12. 1924 nicht in das Grundbuch eingetragen. Das Vorkaufsrecht und der Heimfallanspruch haben trotzdem die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung. Macht der Ausgeber von seinem Recht Gebrauch, so kann er einen Dritten bezeichnen, an den die Heimstätte aufzulassen ist (§§ 14, 16 RHG).

Die Belastung der Reichsheimstätte bedarf der Zustimmung des Ausgebers. Die Vorschrift gilt für alle dinglichen Rechte, mit welchen die Heimstätte durch Rechtsgeschäfte belastet wird, nicht nur für Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, sondern auch für Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallasten und vertragliche Vorkaufsrechte. Eine Vormerkung ist keine Belastung. Hypotheken und Grundschulden können nur in der Form von un kündbaren Tilgungsschulden eingetragen werden. Mit dem Erlöschen der persönlichen Schuld erlischt auch die Hypothek oder Grundschuld. Die oberste Landesbehörde kann die Eintragung von Hypotheken und Grundschulden in anderer Form zulassen (§ 17 RHG). Demzufolge hat der Preuß. Minister für Volkswohlfahrt durch Erlaß vom 26. 5. 1924 — II. 3. Nr. 536 — mitgeteilt im JMBl. 1924 S. 251 — die Regierungspräsidenten, in Berlin den Oberpräsidenten, ermächtigt, auf begründete Anträge nach genauer Prüfung die Eintragung der Belastung in anderer als unkündbarer Form zu genehmigen. Streitig ist zurzeit anscheinend noch, ob eine Hypothek, mit der eine Reichsheimstätte belastet werden soll, als „unkündbar“ im Sinne des § 17 Abs. 2 RHG betrachtet wird, wenn die Eintragungsbewilligung lautet:

„Das Darlehn ist von seiten der Gläubigerin unkündbar. Sie ist jedoch berechtigt, die sofortige Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen ohne Kündigung zu verlangen, wenn die Zinsen oder die Tilgungsrate nicht innerhalb der ersten acht Tage des Vierteljahrs gezahlt werden . . . usw.“

Krüger a. a. O. § 17 Anm. 3 meint, daß als unkündbar auch eine Schuld in vorstehender Fassung zu gelten habe. Güthe-Triebel, Grundbuchordnung, 4. Aufl., Bd. II S. 1832 lehnt diese Ansicht ab, da der Wortlaut des Gesetzes diese Auffassung nicht rechtfertigt. Durch die AV. d. JM. u. d. MfV. v. 3. 1. 1925 — JMBL. S. 31 — sind auch die in den §§ 79 Abs. 2, 82 Abs. 2 des Reichsversorgungsgesetzes vom 12. 5. 1920 (RGBl. S. 989) u. 30. 6. 1923 (RGBl. I S. 523) erwähnten Sicherungshypotheken zur Eintragung in die Grundbücher der Reichsheimstätten zugelassen. Nach d. RdErl. d. MfV. v. 14. 11. 1925 — II. 3. Nr. 1180 (mitgeteilt im JMBL. 1925 S. 410) — sind die Regierungspräsidenten, in Berlin der Oberpräsident, ermächtigt, grundsätzlich in allen Fällen, in denen es sich um Durchführung der Beamtsiedlungsverordnung vom 11. 2. 1924 sowie des Preuß. Beamtsiedlungsgesetzes handelt, allgemein die Eintragung von Sicherungshypotheken zu genehmigen. Ferner hat der MfV. d. RdErl. vom 5. 7. 1926 — II. 3. Nr. 607 (mitgeteilt im JMBL. 1926 S. 336) — genehmigt, daß auf Reichsheimstätten auch Hauszinssteuerhypotheken in das Grundbuch eingetragen werden. Für die Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden kann eine Verschuldungsgrenze eingetragen werden. Innerhalb dieser Grenze ist die Zustimmung des Ausgebers für Eintragungen nicht erforderlich (§ 18 RHG).

Die Zwangsvollstreckung in eine Reichsheimstätte wegen einer persönlichen Schuld des Heimstätters ist unzulässig (Jahrb. f. Entschd. d. freiw. Gbk. v. Ring, Bd. 3, S. 447). Hat die Schuld bereits zur Zeit der Begründung der Heimstätte bestanden, so kann bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Erwerb die Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherungshypothek beantragt werden; soweit die Forderung nach Ablauf von fünf Jahren nach der Eintragung der Sicherungshypothek nicht getilgt ist, kann die Zwangsversteigerung beantragt werden (§ 20 RHG). Der Regierungspräsident kann gemäß § 6 des Ausf.-Ges. zum RHG v. 18. 1. 1924 — GS. S. 49 — dem Ausgeber eine Frist zur Ausgabe des für die Reichsheimstätten beschafften oder enteigneten Landes setzen. Nach Ablauf der Frist kann der Regierungspräsident die Übertragung des Eigentums an einen anderen von ihm zu bezeichnenden Ausgeber mit dessen Einverständnis verlangen (Ankaufrecht). Das Ankaufsrecht tritt auch dann in Wirksamkeit, wenn der Ausgeber die Eigenschaft als Ausgeber verliert. Dieses Ankaufsrecht hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung. Es bedarf zur Wirksamkeit gegen Dritte der Eintragung in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt bei der Eintragung des Ausgebers in das Grundbuch bei Enteignungen von Amts wegen, in den übrigen Fällen auf Ersuchen der Gemeinde. Das Vorkaufsrecht wird zugunsten des Preußischen Staates, vertreten durch den Regierungspräsidenten des zuständigen Bezirks, in Abt. II in etwa folgender Form eingetragen:

„Ankaufsrecht des Preußischen Staates, vertreten durch den Regierungspräsidenten in , gemäß § 6 des Pr. AG. zum Reichsheimstättengesetz vom 18. Januar 1924 (GS. S. 49). Eingetragen am“

Der Vermerk wird bei Eintragung des Heimstättenvermerks gelöscht. Dem früheren Eigentümer steht ein Wiederkaufsrecht an dem Grundstücke zu, wenn es nicht innerhalb einer Frist von zehn Jahren für Heimstättenzwecke verwendet ist. Das Wiederkaufsrecht ist innerhalb eines

Jahres auszuüben. Es ist als Belastung unter Anwendung der §§ 497 ff. BGB in das Grundbuch einzutragen. Für die Beerbung des Heimstätters ist das allgemeine Recht nur insoweit maßgebend, als nicht aus dem Reichsheimstättengesetz und den Bestimmungen der §§ 14 ff. des Pr. AG. vom 18. 1. 1924 (GS. S. 49) sich ein anderes ergibt.

Bezüglich der Wohnheimstätten und der Heimstättengärten wird auf die Pr. Ausführungsbestimmungen des Wohlfahrtsministeriums vom 25. 4. 1924 verwiesen. Für das Grundbuchverfahren ist die Ziff. IV a. a. O.: „Der preußische Staat wird nicht als Ausgeber auftreten“ von Bedeutung.

Nach § 36 RHG sind alle zur Begründung und Vergrößerung von Reichsheimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen befreit von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften, wenn der Ausgeber versichert, daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt; z. B.:

„Als Ausgeberin der Reichsheimstätte bezüglich des Grundstücks (Grundstückseigentümer) versichern wir hiermit, daß die Eintragung der Sicherungshypothek für den Preußischen Staat in Höhe von RM und der persönlichen Dienstbarkeit für denselben zur Durchführung des Reichsheimstättenverfahrens erfolgt. Gebühren und Stempel sind deshalb gemäß § 36 RHG vom 10. 5. 1920 außer Ansatz zu lassen.“

Die Befreiungsvorschriften sind im weitesten Sinne auszulegen (siehe auch Güthe-Triebel, GBO, Bd. II, S. 1834). Frei sind hiernach insbesondere:

1. Alle auf den Grunderwerb durch Ausgeber und Heimstättler bezüglichen Geschäfte und Verhandlungen. Dazu gehören Beschaffung des Grundbuch- und Katastermaterials, Kaufvertrag, Vorverträge, Zessionen, Vollmachten, Auflassung, Reichsheimstättenvermerk; und es fällt weg die Grunderwerb-, die Wertzuwachs- und evtl. die Umsatzsteuer.
2. Alle auf die Beleihung bezüglichen Geschäfte und Verhandlungen, wie Darlehnsverträge, Hypotheken für Zwischenkredit (Baugeld) und Dauerbeleihung, Erteilung von Hypothekenbriefen, öffentlichen und privaten Geldgebern, einschließlich Eintragungsbewilligung, Vorrangerklärung und Löschung.
3. Alle auf den Bau bezüglichen Verträge sind stempelfrei.
4. Alle Gebühren für Mitwirkung anderer Behörden, wie Baupolizei (einschließlich erforderlicher Zeichnung pp.) und des Katasteramtes.

Gebühren der Notare, soweit sie in Anspruch genommen werden, kommen zur Hebung; ebenso die Gerichts- und Anwaltskosten, die aus Anlaß eines ordentlichen Rechtsstreites entstehen.

OBERSCHLESILIEN UND DER MITTELLANDKANAL

Eingabe an den Herrn Reichskanzler.

Die unterzeichneten Verbände haben in ihrer Eingabe vom 5. Juli 1929 auf die schweren Gefahren hingewiesen, die der oberschlesischen Kohlen- und Eisenindustrie aus der Fertigstellung des Mittellandkanals drohen; sie haben im Hinblick auf diese Gefahren, sowie mit Rücksicht auf die angespannte Finanzlage des Reiches in dringlicher Form gebeten, den Bau des Mittellandkanals einzustellen; sie haben endlich, falls dieser Bau dennoch fortgesetzt werden

sollte, eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutze der bedrohten Industrie des Ostens beantragt. Einsprüche gegen den Kanalbau sind mit gleichem Ernst und Nachdruck auch von anderen Industriezweigen der Mitte und des Ostens, u. a. von dem Niederschlesischen Steinkohlen-Syndikat, dem Ost- und Mitteldeutschen Braunkohlen-Bergbau, erhoben worden. Dennoch wird der Bau des Mittellandkanals fortgesetzt. Auf unsere Eingabe ist uns eine sachliche Erwiderung bisher nicht zugegangen. Wir sehen uns daher gezwungen, nochmals eindringlich auf die bedrohliche Gefährdung des gesamten Ostens durch den Mittellandkanal aufmerksam zu machen. Zu diesem Schritt drängt uns nicht kleinliche Interessen-Politik, sondern ernste und tiefbegründete Sorge um das Schicksal der ostdeutschen Industrie, die durch den Mittellandkanal in ihrem Lebensnerv getroffen wird, um den Fortbestand höchster Kulturgüter des Ostens, die ohne das Rückgrat einer gesunden Wirtschaft verkümmern müssen.

Durch die Fertigstellung des Mittellandkanals werden die Wettbewerbsverhältnisse der Industrie des Ostens von Grund aus zugunsten des Westens verschoben. Wir beschränken uns auf kurze Beispiele aus dem Gebiete von Kohle und Eisen.

Für **Kohle** wird das Ruhrrevier für den Schnittpunkt Berlin eine Frachtverbilligung von 6,10 Mark je Tonne gegenüber der heutigen Eisenbahnfracht und von 4,— Mark bis 4,50 Mark je Tonne gegenüber der heutigen Fracht auf dem Wasserwege über Rotterdam—Hamburg oder Rotterdam—Stettin erhalten. Hierdurch würde die Wettbewerbsfähigkeit der schlesischen Kohle in Berlin, das ist auf ihrem wichtigsten Markt, völlig aufgehoben. Sie würde ferner verdrängt werden in der gesamten Provinz Brandenburg, sowie in den Provinzen Pommern und Sachsen; denn auch diese Gebiete würden unter Benutzung des Mittellandkanals von dem Ruhrrevier billiger beliefert werden können als von Oberschlesien. Ja selbst in dem Gebiet östlich von Berlin, in Schlesien, würde die oberschlesische Kohle hart bedroht werden. Kurz: Oberschlesien würde nach Fertigstellung des Mittellandkanals große Teile und zwar die wichtigsten Teile seines Absatzgebietes verlieren. Weitgehende Betriebseinschränkungen und umfangreiche Arbeiterentlassungen wären die unausbleibliche Folge. Der oberschlesische Bergbau, der schon durch das bevorstehende Hereinkommen der polnischen Kohle nach Deutschland eine starke Einbuße seines Absatzes und seiner Rentabilität erfahren wird, wäre damit in seiner Existenzgrundlage ernstlich bedroht. Eine Förderung von jährlich 22 Millionen Tonnen Steinkohlen, eine Beschäftigung von rund 64 000 Arbeitnehmern stehen damit auf dem Spiel.

Noch härter wäre das Schicksal der oberschlesischen **Eisenindustrie** nach Fertigstellung des Mittellandkanals. Sie würde durch die Eisenindustrie des Westens, die im Schnittpunkt Berlin eine Frachtverbilligung von Mark 12,— bis Mark 20,— je Tonne Eisen erhielte, aus nahezu ihren gesamten Absatzgebieten verdrängt werden und dann überhaupt nicht mehr lebensfähig sein. 20 000 Arbeitnehmer würden damit brotlos werden.

Die oberschlesische Montanindustrie ist die wichtigste Stütze des ganzen wirtschaftlichen Schaffens im Osten: mit ihr steht und fällt ein großer Teil der sonstigen industriellen und gewerblichen Betätigung in Ostdeutschland. Sie ist das Hauptbollwerk für deutsche Kultur und deutsches Leben in der politisch am meisten bedrohten Ecke Deutschlands. Das Deutsche Reich würde sich

selbst aufgeben, wenn es zuließe, daß diese Industrie in ihren Grundlagen erschüttert würde. Es würde sich daher nach Fertigstellung des Kanals die unabwiesbare Notwendigkeit ergeben, für die oberschlesische Montanindustrie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, die sehr erhebliche Mittel erfordern würden. Die Ausgleichsmaßnahmen, die Oberschlesien haben muß, wenn es nicht erliegen soll, sind in unserer Eingabe vom 5. Juli 1929 im einzelnen dargestellt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen großen Umfanges werden für den niederschlesischen Steinkohlen-Bergbau, den mitteldeutschen und ostelbischen Braunkohlen-Bergbau, sowie für andere Wirtschaftszweige des Ostens zu bewirken sein, wenn der Mittellandkanal fertiggestellt wird.

Das Fazit für die deutsche Wirtschaft bei Fortsetzung des Mittellandkanals stellt sich demgemäß so: Das Reich hat für die Fertigstellung des Kanals an sich **Zahlungen** aufzubringen, die sich nach amtlichem Material auf **322,5 Millionen Reichsmark** belaufen. Das Reich hat für die durch den Kanal geschädigten Wirtschaftskreise des Ostens und der Mitte **Ausgleichsmaßnahmen** zu treffen, deren Kosten insgesamt mindestens **weitere 300 Millionen Mark** betragen werden. Die Gesamtwirtschaft erleidet schließlich eine erhebliche **Schädigung** dadurch, daß **der Reichsbahn** durch den Kanal große Gütermengen entzogen werden, wodurch ihre Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigt wird. Dieses Ergebnis, im Zusammenhang mit der **äußerst schwierigen Finanzlage des Reiches**, die auch in den nächsten Jahren zur größten Sparsamkeit nötigen wird, erfordert gebieterisch, daß weitere Mittel für den Mittellandkanal nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Das reiche Deutschland der Vorkriegszeit mit seiner blühenden Industrie in West und Ost hatte sich auf den Bau des Kanals nur bis Hannover beschränkt; das arme Deutschland der Jetztzeit, das zur Deckung selbst seines notwendigsten Finanzbedarfs aus der Hand in den Mund leben muß, sollte auf dieser Beschränkung beharren, zumal die fertiggestellte Kanalstrecke bis Peine kein Torso ist, sondern eine durchaus abgeschlossene und für sich lebensfähige Wasserstraße darstellt. Das Reich darf nicht Lasten von derart phantastischer Höhe auf sich nehmen, die nur einzelnen Teilen der Wirtschaft zugute kommen, andere für die Lebensnotwendigkeiten der Gesamtwirtschaft ebenso unentbehrliche Wirtschaftsglieder aber in ihrer Existenz bedrohlich gefährden.

Wir wiederholen daher unsere dringende Bitte, die Arbeiten am Mittellandkanal endgültig einzustellen.

Oberschlesischer Berg- und Hüttenmännischer Verein E. V.,
in **Gleiwitz,**
Unterschriften.

Oberschlesisches Steinkohlen-Syndikat, G. m. b. H.,
Gleiwitz.
Unterschriften.

Verein Deutscher Eisen- und Stahl-Industrieller,
Östl. Gruppe, Gleiwitz.
Unterschriften.

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER SÄCHSISCH-THÜRINGISCHEN LANDESPLANUNGEN

Am 4. Februar d. J. haben die technischen Vorstände vom Landesplanungsverband für den mitteldeutschen Industriebezirk (Sitz Merseburg), der Planungsgemeinschaft für den Freistaat Sachsen sowie der Landesplanung Ost-Thüringen

(Sitz Gera) eine Arbeitsgemeinschaft beschlossen, die sich aus Vertretern der beteiligten Regierungen und der großen Städte zusammensetzt, und die die aneinandergrenzenden Planungen der einzelnen Teilgebiete miteinander in Einklang bringen und namentlich die Durchführung der Planungen über die Landesgrenzen hinaus betreiben soll. Sitz der Arbeitsgemeinschaft ist Leipzig.

WARNUNG VOR ZWEIFELHAFTEN SIEDLUNGSUNTERNEHMEN

Wohnungssuchende und Siedlungs- oder Baulustige sind wiederholt amtlich vor gewissen Unternehmen gewarnt worden, die durch irreführende und offensichtlich unhaltbare Versprechungen Mitglieder an sich locken, um ihnen ihre Ersparnisse abzunehmen.

Es liegt wiederum Veranlassung vor, auf die außerordentlich bedenkliche Werbetätigkeit eines solchen Unternehmens hinzuweisen. In den Tageszeitungen werden von dem Unternehmen, das sich selbst als „Förderer des Heimstättengedankens“ bezeichnet, Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohn- und Wirtschaftsheimstätten oder von Einfamilienhäusern zu 5 % angeboten. Bei näherer Durchsicht der Bedingungen ist klar erkennbar, daß das Unternehmen seine Versprechungen nicht einhalten kann. Der Darlehenssucher hat einen einmaligen Fördererbeitrag von 100 RM und $\frac{1}{5}$ der gesuchten Darlehenssumme einzuzahlen. Diese Beiträge werden vom Unternehmen nicht verzinst, auch nicht, wie es bei reellen Bausparunternehmen der Fall ist, als Tilgung auf das Darlehn angerechnet. Die Beiträge sind verfallen und können unter keinen Umständen zurückgefordert werden. Immerhin könnten die Bedingungen als annehmbar bezeichnet werden, wenn, wie jeder unbefangene Leser der Bedingungen annehmen muß, das Darlehn nach Einzahlung der Beiträge und Ablauf der Mindestwartezeit von drei Monaten auch tatsächlich zur Auszahlung kommt. Auf ein gesuchtes Darlehn von 5000 RM sind als verlorene Beiträge vorweg $100 + \frac{5000}{5} = 1100$ RM einzuzahlen. Der Darlehenssucher erhält also in Wirklichkeit $5000 - 1100$ RM = 3900 RM = 78 % der Darlehenssumme und hat 5000 RM in voller Höhe durch Zahlung eines Zins- und Tilgungsbetrages von 5 % auf die Dauer von 33 Jahren zurückzuzahlen. Der Darlehenslös von 3900 RM kostet also in dem Falle, daß das Darlehn nach Ablauf der Wartezeit zur Auszahlung kommt,

$$5\% \text{ von } 5000 \text{ RM} = 250 \text{ RM,}$$

$$7\% \text{ von } 1100 \text{ RM} = 77 \text{ RM,}$$

$$\text{zusammen } 327 \text{ RM,}$$

d. s. 8,4 % des Darlehenslöses.

Die Bedingungen lassen den Leser über den Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehns völlig im unklaren; sie geben auch nicht die geringste Möglichkeit, den Zahlungstermin auch nur annähernd zu errechnen. Hierin liegt eine Täuschung und Irreführung des Publikums. Wenn die Bedingungen klar erkennen ließen, daß die Darlehensgewährung zunächst nur in dem Maße stattfinden kann, als Beitrittsgelder von neu eintretenden Mitgliedern dem Unternehmen zufließen, so würde das Unternehmen keinen Zulauf haben. Es ist leicht zu errechnen, daß selbst, wenn die Leiter des Unternehmens von ehrlichen Absichten geleitet würden, was aber nach dem über sie bisher Bekanntgewordenen bezweifelt werden muß, zunächst nur ein ganz kleiner Kreis von Mitgliedern zu einem Darlehn gelangen kann, dessen Auswahl zudem das Unternehmen allein ohne jede Kontrollmöglichkeit seitens der Mitglieder

trifft. Da die übrigen Einnahmen, mit denen das Unternehmen rechnet, mangels anderer Kapitalien in der Hauptsache in Zinsen von ausgeliehenen Darlehen bestehen, und diese nur allmählich in dem Maße, wie Darlehen gegeben werden, fließen können, so müßte die Zahl der beitretenden Darlehenssucher lawinenmäßig anwachsen, wenn das Unternehmen seine Versprechungen halten will. Zur Befriedigung eines Darlehenssuchers sind — bei gleich hohen Darlehensbeträgen — die Beitrittsgelder von weiteren vier Mitgliedern erforderlich; zur Befriedigung dieser 4 Mitglieder wiederum die Beitrittsgelder von weiteren 20 Mitgliedern und für diese die Beitrittsgelder von weiteren 100 und so weiter. (Schneeballsystem.) Es ist einleuchtend, daß der weitaus größte Teil der Mitglieder, wenn überhaupt, so erst nach langjähriger Wartezeit zu einem Darlehn gelangen kann. Die oben angegebenen Darlehenskosten wachsen natürlich mit der Länge der Wartezeit. Es kann nur immer wieder geraten werden, vor Eintritt in ein derartiges Unternehmen die gegebenen Sicherheiten auf das genaueste zu prüfen.

SOZIALE VERSICHERUNGSTRÄGER UND WOHNUNGSBAU

Der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen hat folgende Eingabe an den Herrn Reichsminister der Finanzen gerichtet:

Nach Zeitungsmitteilungen wird ernsthaft der Plan erwogen, zwischen der Arbeitslosenversicherung, der Angestellten- und der Alters- und Invalidenversicherung eine „Gefahrgemeinschaft“ zu bilden. Statt des Reiches sollen die Träger der Angestellten-, sowie der Alters- und Invalidenversicherung der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung Kredite zur Verfügung stellen.

Wir überlassen es berufeneren Stellen, die Bedenken darzulegen, die vom Standpunkt der Sozialversicherung gegen diese Pläne zu erheben sind, weisen vielmehr nur auf die außerordentliche Beeinträchtigung der Wohnungsbauaufzucht hin, die eine solche Regelung im Gefolge haben muß.

Die Landesversicherungsanstalten insbesondere haben ihre verfügbaren Vermögensteile von jeher zu besonders günstigen Bedingungen dem eigentlichen Kleinwohnungsbau zugeführt und dadurch in größtem Umfange der Beschaffung von Wohnungen für minderbemittelte kinderreiche Familien und für gesundheitlich Gefährdete dienstbar gemacht. Die niedrige Verzinsung ihrer Darlehen gestattete, ohne erhebliche Zinszuschüsse der öffentlichen Hand einen Mietsatz einzuhalten, der für minderbemittelte Familien tragbar ist. Dieser Gesichtspunkt gewinnt in den kommenden Jahren besondere Bedeutung, weil Länder und Gemeinden mit Rücksicht auf ihre stark angespannten Haushalte nennenswerte Zinsverbilligungen für Wohnungsbaudarlehen nicht mehr werden gewähren können. Dabei wird allgemein die Wohnungsbeschaffung für den ausgesprochen leistungsschwachen Teil der Bevölkerung als der vordringlichste Teil der Wohnungsbaupolitik der nächsten Jahre angesehen. Aus diesem Grunde kann der Wohnungsbau auf diese Kapitalien selbst dann nicht verzichten, wenn sich in der nächsten Zeit wider Erwarten das Angebot auf dem Kapitalmarkt nachhaltig beleben oder infolge Einschränkung der Bautätigkeit der Kapitalbedarf verringern sollte.

Zurzeit liegen die Verhältnisse doch folgendermaßen: Die Kapitalbeschaffung im Ausland für den Wohnungsbau ist

zurzeit beinahe ausgeschlossen, der inländische Kapitalmarkt wird durch den Kapitalbedarf anderer Wirtschaftszweige und der öffentlichen Hand außergewöhnlich stark in Anspruch genommen. Auch die öffentlichen Sparkassen — in den letzten Jahren eine der ergiebigsten Kapitalquellen für den Wohnungsbau — sollen in erster Linie zur gemeindlichen Umschuldung herangezogen werden. Wird schon die durch diese Umstände bedingte starke Einschränkung der Kapitalgrundlage des Wohnungsbaues seine erhebliche Verringerung in den nächsten Jahren zur Folge haben müssen, so verschärft sich diese Entwicklung noch, wenn dem Wohnungsbau in Zukunft auch die Kapitalien der Sozialversicherung entzogen werden, um so mehr, als noch die Dauerfinanzierung für eine große Anzahl von Wohnungsbauten des Jahres 1929 zu beschaffen ist.

Eine so erhebliche Einschränkung der Wohnungsbautätigkeit muß eine starke Erwerbslosigkeit nicht nur im Baugewerbe zur Folge haben. Dessen Beschäftigung ist ohnehin infolge der Abdrosselung der öffentlichen Bautätigkeit und des Rückganges gewerblicher Bauaufträge sehr gering. Eine solche Entwicklung muß einen erheblichen Rückgang auch in der Steuerkraft dieses wichtigen Gewerbes nach sich ziehen. Die Verbundenheit der übrigen Wirtschaft mit dem Baugewerbe als einem Schlüsselgewerbe ist so bekannt, daß sich eine eingehende Darlegung der wirtschaftlichen und sozialen Rückwirkungen einer starken Beschäftigungslosigkeit im Baugewerbe erübrigt.

Die Kapitalien der Sozialversicherung haben die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe und darüber hinaus in der Gesamtwirtschaft gesteigert und damit einer Zunahme der Erwerbslosigkeit entgegengewirkt. Werden sie dem Wohnungsbau entzogen und zur Deckung des Kreditbedarfs der Reichsanstalt verwandt, wird die Arbeitslosigkeit und dadurch die finanzielle Belastung der Reichsanstalt für Arbeitslosenversicherung erheblich anwachsen.

Aus diesem Grunde ist eine solche Maßnahme nicht einmal für ein einzelnes Jahr tragbar, um so weniger, als die gerade für eine soziale Wohnungspolitik so bedeutungsvollen Kapitalien der Sozialversicherung bereits im Jahre 1929 dem Wohnungsbau in erheblichem Umfange entzogen worden sind.

GRÜNDUNG NEUER BAUSPARKASSEN

Der Brandenburgische Sparkassen- und Giroverband sowie die Brandenburgische Provinzialbank haben in Berlin eine „Öffentliche Bausparkasse für die Provinz Brandenburg“ errichtet. Das neue Institut wird als Sonderabteilung der Brandenburgischen Provinzialbank geführt.

In Hamburg ist in den letzten Tagen ein neues privates Bausparunternehmen, „Die Deutsche Bauspar-A.-G. (Debag)“, mit einem Grundkapital von 50 000 RM gegründet worden.

DIE PRESSE ZU DEN SPARMASSNAHMEN IM WOHNUNGSBAU

Der Zeitschrift „Soziale Bauwirtschaft“ vom 15. 2. d. Js., X. Jahrgang, Heft 4, entnehmen wir folgende Zusammenstellung von Presseäußerungen gegen die Einschränkungen im Wohnungsbau:

Der „Duisburger Generalanzeiger“ vom 18. Dezember 1929 stellt unter der Überschrift „Wir sparen uns tot“ fest, daß die Zahl der Arbeitslosenunterstützungsempfänger aus dem Baugewerbe in Duisburg gegen das Vorjahr gewaltig gestiegen ist. Die für 1929 bewilligten

Gelder für den Ausbau des Kanalnetzes und des Straßenbaues seien nicht einmal zur Hälfte, teilweise nur zum vierten Teil flüssig gemacht. Es sei deshalb bereits eine Stockung der Bautätigkeit eingetreten. Ein weiteres Einschränken der Bautätigkeit, insbesondere des Wohnungsbaues, müsse verhindert werden. Man solle lieber Arbeit beschaffen, als Erwerbslose unterstützen.

Im „Bau-Kurier“ vom 31. Dezember 1929 fordert Reichsarbeitsminister Wissell eine gleichmäßige und gesicherte Bereitstellung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau, unter Heranziehung der Sparkassen und der Sozial- und Privat-Versicherungsanstalten.

Der „Bau-Kurier“ vom 24. Dezember 1929 sagt zu der Eingabe der gewerkschaftlichen Spitzenverbände an die Regierung:

Die Sorgen der Gewerkschaften um das Schicksal der Bauwirtschaft im nächsten Jahr teilen wir in vollem Umfang. Auch ihre Forderungen enthalten sehr viel Richtiges, das wir mit gutem Gewissen unterschreiben können. Nachdem die Bauwirtschaft in den letzten Jahren in wesentlichem Umfang auf öffentliche Mittel gestellt worden ist, kann man ihr diese Mittel nicht einfach in einem solchen Maßstab entziehen, wie das nach den angekündigten rigorosen Sparaktionen leider für das nächste Jahr befürchtet werden muß . . . Schon aus diesem Grunde ist es gefährlich, unter dem kurzsichtigen Gesichtspunkt einer möglichst schnellen Kassenkonsolidierung die öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau stärker, als unbedingt notwendig erscheint, zu beschneiden. Wir haben erst in der letzten Nummer unserer Zeitung bei der Besprechung der den Reichsfinanzen von Dr. Schacht auferlegten Hungerkur darauf hingewiesen, daß die Wirtschaft in ihrem chronischen Zustand der Schwäche eine solche Gewaltkur vielleicht nicht vertragen werde, daß es daher notwendig sei, die an sich durchaus notwendige Kassenkonsolidierung weniger gewaltsam vorzunehmen. Noch viel weniger aber kann die durch die langen Jahre der Zwangswirtschaft geschwächte und noch dazu in den letzten beiden Jahren mit öffentlichen Mitteln etwas überfütterte Bauwirtschaft eine solche gewaltsame Hungerkur vertragen, wie man sie ihr im nächsten Jahre zumuten will. Die Bauwirtschaft bildet ja noch dazu, um weiter im Bilde zu sprechen, gewissermaßen den Magen im Wirtschaftskörper. Hört man auf, ihm genügend Nahrung zuzuführen, so verlieren in kürzester Frist auch die übrigen Glieder ihre Lebenskraft. Die Gewerkschaften taten daher recht daran, sich in ihrem Appell an den Reichsarbeitsminister auf die Bedeutung des Baugewerbes als eines Schlüsselgewerbes zu berufen.

In den „Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer“, Heft 24, vom 25. Dezember 1929, schildert W. Brachvogel, Berlin, die Auswirkungen der verschiedenen Sparerlasse auf die Bauwirtschaft. Er fordert, daß der Kleinwohnungsbau keinesfalls eingeschränkt werden dürfe. Die Entschließung des Städtetages, den Wohnungsbau um 20 v. H. zu verringern, würde sich, wenn sie allgemein durchgeführt würde, zu einer Katastrophe gestalten. Es könnten aber öffentliche Bauten, für die kein dringendes Bedürfnis vorliege, zurückgestellt werden. Die Einstellung von Tiefbauunternehmungen in Berlin schädige die Unternehmer, die darin hohe Kapitalien investiert hätten, derartig, daß die Schadensersatzansprüche, die sie an die Stadt Berlin stellen würden, größer seien als die Ersparnis durch Einstellung der Bauten.

Ferner stellt Brachvogel fest, daß man mit einem jährlichen Zuwachs von 32 000 Wohnungen für Berlin rechne, von denen in den letzten Jahren nur 20 000 bis 21 000 neu erbaut worden seien. Die Neubautätigkeit reiche also nicht einmal aus, um den jährlichen Zuwachs zu decken. Für das Frühjahr dieses Jahres befürchtet Brachvogel eine Verzögerung des Baubeginns, da die Ablösung der Zwischenkredite durch Hypotheken immer schwieriger werde. Er stellt fest, daß die Finanzierung von Bauvorhaben durch die Bauunternehmer sich immer weiter ausdehnt. Er schließt mit den Worten des Staatssekretärs Dr. Geib vom Reichsarbeitsministerium: „Der Wohnungsbau muß das letzte sein, an dem in Deutschland gespart werden darf.“

Im „Westfälischen Wohnungsblatt“ vom Dezember 1929 schreibt Dr.-Ing. Richter, Münster, von der Westfälischen Planungsstelle für Siedlungswesen über den Siedlungsaufbau des Landes. Er kommt zu dem Schluß, daß das Schwergewicht des zukünftigen Städtebaues nicht wie bisher auf dem Gebiet der Sanierung der Altstädte, als vielmehr auf dem des Siedlungsaufbaues des ganzen Landes liege. Er wirbt für die erhöhte Tätigkeit im Siedlungsbau und verwirft jede Sparsamkeit in diesen Dingen.

Der „Abend“ vom 28. Dezember 1929 begründet das Gesetz zur Sicherung der Rückflüsse aus der Hauszinssteuer für den Siedlungs- und Wohnungsbau, gegen das der Reichsrat Einspruch erhoben hat. Die Verwendung der erhobenen Hauszinssteuer sei durch das Reichsgesetz vom 1. Juni 1926 dahin festgelegt worden, daß für den Wohnungsbau 15 bis 20 v. H. der Friedensmiete zu erheben seien und im Falle der Erhöhung der Mieten von dem Mehrertrag höchstens ein Fünftel für den allgemeinen Finanzbedarf beansprucht werden darf. Durch diese Bestimmung wurde der Teil der Hauszinssteuer für den Wohnungsbau festgelegt, und damit müßten auch die Rückflüsse, die aus der Hauszinssteuer sich ergeben, für den Wohnungsbau verwendet werden. Es stehe also nicht im Ermessen der Länder, die Rückflüsse beliebig zu verwenden, und damit dieses nicht doch geschehe, müsse das Gesetz zur Sicherung der Rückflüsse gegen den Einspruch des Reichsrates durchgebracht werden.

In der „Bauwelt“ Heft 2, Jahrgang 1930, wird unter der Überschrift „Absatzerleichterung durch Wohnungsbau“ die Stellungnahme der Reichskreditgesellschaft Deutschlands angeführt. Darin heißt es: Die Wohnungsbautätigkeit hat erst die Aufrechterhaltung der Produktionshöhe im laufenden Jahr möglich gemacht. Es wird bestätigt, was auch in der letztjährigen Entwicklung in den Vereinigten Staaten zutage getreten ist, daß durch umfangreiche Wohnungsbautätigkeit der Rückgang der industriellen Beschäftigung verlangsamt werden kann, und daß umgekehrt eine Stockung der Wohnungsbautätigkeit eine Erschwerung des Absatzes auf fast allen Gebieten der Wirtschaft und damit auch einen allgemeinen Rückgang der Produktion nach sich zieht.

Die „Tonindustrie-Zeitung“ weist in ihrer Nr. 11 vom 6. Februar 1930 auf die für die Finanzierung des Wohnungsbaues entstehende hohe Gefahr hin, die durch die von der Reichsregierung erwogene Verbindung zwischen den einzelnen Zweigen der Sozialversicherung zur Deckung des Defizits der Arbeitslosenversicherung heraufbeschwoen wird. Die Angestelltenversicherung, die am besten dastehe, würde dann nicht mehr in der Lage sein, dem Wohnungsbau Hypotheken zuzuführen. Die Bauwirtschaft, der man nicht zumuten könne, die Finan-

zierungsschwierigkeiten von Reich und Kommunen auszugleichen, müsse diese Entwicklung mit wachsamem Auge verfolgen.

Einer im „Holzmarkt“ Nr. 33 erschienenen Betrachtung „Vom Baumarkt“ entnehmen wir die folgenden Sätze: „Die Einschränkung der Bautätigkeit wird niemals eine absolute sein können. Daß gespart werden muß, ist selbstverständlich, aber man wird darauf bestehen müssen, daß der Spartrieb sich den Gründen und Notwendigkeiten der Vernunft und Zweckmäßigkeit unterordnet . . . Daß die Bautätigkeit in 1930 knapp sein wird, vielleicht knapper als in 1929, womit sie sich dann ja immer noch auf dem Stande von 1928 halten könnte, ist wohl kaum zu bezweifeln; aber zu großen Sprüngen und Dingen reicht es nun einmal nicht, und schließlich wird das Leiern immer noch besser sein als das Feiern, wie es der wenig wirtschaftspolitische Scharfblick verratende Beschluß des Deutschen Städtetages anzukündigen beliebte. Im Sinne dieses „Drosselungsprogrammes“ zu operieren, läge ganz bestimmt niemals im Sinne des Volks- und Wirtschafts-ganzen. Davon würden die Kassen nur noch leerer, als sie es ohnehin schon sind. Man spare dort, wo es wirklich Sinn und Zweck hat, und gewöhne sich im übrigen möglichst rasch die Einmischung in Dinge ab, bei denen man, wie wir heute sehen, letzten Endes doch nur in der Sackgasse landet.“

INDUSTRIEBELASTUNG UND WOHNUNGSBAU

Das Forschungsinstitut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster hat vorgeschlagen, aus der Industriebelastung, die nach Annahme des Young-Planes frei wird, Mittel für den Wohnungsbau unter gleichzeitiger Heranziehung von Hauszinssteuerhypotheken zu verwenden. Auf diese Weise sei die Finanzierung von etwa 60—70 000 Wohnungen jährlich möglich.

10 JAHRE MITTELDEUTSCHE HEIMSTÄTTE, WOHNUNGSFÜRSORGE-GESELLSCHAFT M. B. H. FÜR DIE PROVINZ SACHSEN, MAGDEBURG

Die Mitteldeutsche Heimstätte konnte am 29. Januar 1930 auf ein zehnjähriges Bestehen zurückblicken.

Die Gesellschaft wurde auf Grund des Artikels 8 des Preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 geschaffen. Ihr Stammkapital beträgt zurzeit 3 578 000 RM.

In der Zeit ihres Bestehens sind unter der Treuhänderschaft der Mitteldeutschen Heimstätte mehr als 11 000 Wohnungen in allen Teilen der Provinz geschaffen worden. Von 60 Wohnungen im ersten Geschäftsjahr hat sich die Jahresleistung in ständigem Anstieg auf etwa 2000 Wohnungen erhöht.

Seit der Währungsstabilisierung sind durch Vermittlung der Gesellschaft dem Wohnungsbau der Provinz Sachsen für die unter ihrer Treuhänderschaft stehenden Bauten folgende Mittel zugeführt worden:

25,7 Millionen	Hauszinssteuer-Hypotheken,
7,6	„ Landarbeiterdarlehen,
25,5	„ I. Hypotheken,
3,8	„ Arbeitgeberdarlehen,
2,8	„ II. Hypotheken,
0,8	„ Umsiedlungskredite.

Außerdem hat die Mitteldeutsche Heimstätte in ihrer Eigenschaft als Generalvertretung der Preußischen Landes-

pfandbriefanstalt, Berlin, für Wohnungsbauten, die nicht unter ihrer Treuhänderschaft standen, erste Hypotheken in beträchtlicher Höhe vermittelt.

Vom Preußischen Volkswohlfahrtsministerium ist die Mitteldeutsche Heimstätte zum Träger des Verfahrens bei der Errichtung von Landarbeiter-Eigenheimen bestimmt worden. In diesem Verfahren sind bisher rd. 1300 Landarbeitereigenheime erstellt worden. Die Gesellschaft hat außerdem die Ansiedlung der auf Grund der Beamten-siedlungs-Verordnung vom 14. Februar 1924 mit Sonderkrediten ausgestatteten abgebauten Beamten in der Provinz Sachsen und dem Freistaat Anhalt durchgeführt. Sie ist Einverständnisstelle für die Beamtenbausparer nach den Bestimmungen des Beamtenheimstättengesetzes vom 13. Juni 1927 und Vermittlungsstelle für Ergänzungsdarlehen aus den Mitteln des Wohnungsfürsorgefonds für Kriegsbeschädigte. Laut Ermächtigung des Herrn Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt ist die Mitteldeutsche Heimstätte zur Ausgabe von Reichsheimstätten im Sinne des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 befugt und hat bisher in dieser Eigenschaft nahezu 1000 Reichsheimstätten begründet.

Die Mitteldeutsche Heimstätte hat in den 10 Jahren ihres Bestehens in weiten Kreisen der Provinz Eingang gefunden. Sie ist zu einem beachtenswerten Faktor im Sinne aller Bestrebungen geworden, die neben der Behebung der Wohnungsnot auf eine wohlverstandene Wohnungsreform abzielen.

DRUCKFEHLERBERICHTIGUNG

Auf Seite 7, Heft 1/1930, muß es auf Zeile 16 von oben, Spalte 2, anstatt 10 000 RM 100 000 RM heißen.

AUS DER ARBEIT DER BAUGENOSSENSCHAFTEN

VERWALTUNGSREFORM IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER BAU- GENOSSENSCHAFTEN*)

Von Geschäftsführer H. PLESSKE, Solingen-Gräfrath

Die besondere Vielseitigkeit und Verantwortung der baugenossenschaftlichen Geschäftsführung legt die Verpflichtung auf, auch hier wie in anderen Zweigen der Wirtschaft und Verwaltung zu wirtschaftlicher Betriebsführung und rationalen Arbeitsmethoden zu kommen. Die führenden Köpfe, die sich größtenteils uneigennützig der Genossenschaftsbewegung zuwenden, finden ein unerwartet schwieriges Arbeitsgebiet vor. Es bedarf langer intensiver Tätigkeit, bis eine gewisse genossenschaftliche, verwaltungstechnische und kaufmännische Schulung erreicht ist. Berücksichtigt man weiterhin den Umstand, daß die größte Zahl der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder nicht aus geistigen Berufen, sondern aus der werktätigen Bevölkerung kommt, so ergibt sich schon aus dieser Tatsache, daß die genossenschaftliche Geschäftsführung — ohne hierbei einen Vorwurf zu erheben — wohl in mancher Hinsicht verbesserungsbedürftig sein wird. Diese Lücke auszufüllen, ist eine wesentliche Aufgabe unserer Revisionsverbände; denn durch ihre beratende und hilfreiche Tätigkeit können sie viel dazu beitragen, die Baugenossen-

schaften zu wirklich angesehenen, wirtschaftlich gesicherten und leistungsfähigen Unternehmen zu entwickeln. Voraussetzung ist hierbei, daß die gesetzlichen Revisionen eingehend auf alle Zweige der Geschäftsführung ausgedehnt werden, um so an Hand von praktischen Beispielen Ratschläge zur Verbesserung und Vervollkommnung der Geschäftsführung erteilen zu können.

Die Aufgabe dieser Abhandlung soll es nun sein, die in der Praxis einer in der Nachkriegszeit gegründeten Baugenossenschaft gewonnenen Erfahrungen und organisatorischen Verbesserungen, die auch teils aus anderen Quellen geschöpft sind, als kleinen Beitrag zur Reform der baugenossenschaftlichen Geschäftsführung beizusteuern.

I. ALLGEMEINES.

Zu einer rationellen Geschäftsführung möchte ich Maßnahmen zweierlei Art, erstens rein organisatorische und zweitens rein bürotechnische, besprechen. Durch erstere, die sich in jedem Genossenschaftsbetriebe ohne Schwierigkeit einführen lassen und die den Vorteil haben, der Genossenschaft weder Ausgaben noch kostbare Zeitverluste zu verursachen, sind bei richtiger und verständiger Anwendung ansehnliche Erfolge zu erzielen. Über die Aufgaben und Tätigkeit der gesetzmäßigen Organe — Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung — gehe ich im Rahmen dieser Abhandlung hinweg, da diese aus sachkundiger Feder genügend erörtert und bekannt sind. Oberstes Gesetz einer jeden Baugenossenschaftsarbeit muß es aber sein, daß die Zusammenarbeit der Mitglieder der gesetzmäßigen Organe eine nur für das Wohl der Genossenschaft getragene Verantwortung zeitig und rein persönliche Auffassungen und Sonderinteressen diesem hohen Ziele untergeordnet werden. Besonders kann die Geschäftsführung, ganz gleich, ob sie ehren-, neben- oder hauptamtlich erfolgt, nicht in zersplitterter Form, sondern nur in harmonischer Zusammenarbeit der daran Beteiligten betrieben werden. Von vorneherein ist die Erledigung aller Arbeiten räumlich zu zentralisieren, so daß das mit der Zeit sich ansammelnde, für die Genossenschaft doch wertvolle Material zur Vermeidung unangenehmer und unersetzlicher Verluste aufgehoben werden kann. Ist eine Genossenschaft in der Entwicklung soweit gekommen, daß die Geschäftsführung hauptamtlich erfolgt, dann werden sich die erwähnten Notwendigkeiten von selbst erfüllen. Die Arbeit vergangener Jahre und die hierüber vollständig vorhandenen Unterlagen sind dann auch fernerhin unentbehrliches Material der Genossenschaftsarbeit. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes sollte jede Schwerfälligkeit vermeiden, hier schafft die Bestellung von Ausschüssen aus Mitgliedern beider Organe zur Erledigung oft wiederkehrender Angelegenheiten größte Beweglichkeit und beschleunigtes Arbeiten. Empfehlenswert sind derartige Ausschüsse für Bauangelegenheiten, Wohnungsvergebung und Festsetzung der Nutzungsgebühren, ständige Rechnungsprüfung und Abnahme der Jahresrechnung und nach Bedarf für sonstige wichtige Angelegenheiten. Die Mitglieder dieser Ausschüsse werden zweckmäßig jährlich nach stattgefundener Hauptversammlung neu oder im Falle der Wiederwahl in einen anderen Ausschuss bestellt, um so den verantwortlichen Mitgliedern der gesetzlichen Organe einen gründlichen Einblick in alle Zweige der Verwaltung und mit der Zeit eine umfassende kaufmännische und technische Schulung zu ermöglichen.

*) Der Aufsatz ist entnommen den „Rheinischen Blättern für Wohnungswesen und Bauberatung“, 25. Jahrgang, 1929, Heft 12.

Diese Form der Handhabung der Geschäfte wirkt sich für die Genossenschaft ebenso segensreich aus wie die Beteiligung der Wohnungsinhaber an der Verwaltung des Genossenschaftsbesitzes. Gerade durch die Selbstverwaltung ist allen Wohnungsinhabern die Mitarbeit und Mitbestimmung an der Verwaltung und Erhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen ermöglicht und läßt ihnen entsprechend dem in der Genossenschaft verkörperten Grundgedanken die Überzeugung aufkommen, daß sie in dem sicheren Gefühl des Hausbesitzers, des Teilbesitzers, wohnen und durch Selbsterziehung und tatkräftige Mitarbeit ihre Wohnverhältnisse zu ihrem eigenen Nutzen beeinflussen können. Die Selbstverwaltung ist derart zu organisieren, daß für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen von den Wohnungsinhabern ein Vertrauensmann gewählt wird. Die so gewählten Vertrauensleute bilden den Verwaltungsausschuß einer jeden größeren Wohngemeinschaft, der aus seiner Mitte einen Vorstand bestellt. Die Vorstände mehrerer Verwaltungsausschüsse werden in einem Hauptverwaltungsausschuß, der Vorstand und Aufsichtsrat in beratender Tätigkeit unterstützt, zusammengefaßt. In dieser Form ist ein wertvolles Bindeglied zwischen Geschäftsführung und Wohnungsinhabern geschaffen, das auch das gegenseitige Vertrauen stärkt und zu einer reibungslosen Abwicklung der Geschäfte beiträgt. Eine ganze Reihe Aufgaben, die sonst der Geschäftsleitung zufallen, sind den Verwaltungsausschüssen bzw. den einzelnen Vertrauensleuten übertragen, so die Einberufung und Leitung von Versammlungen der Wohnungsinhaber, in denen alle wichtigen Fragen, meistens unter Hinzuziehung des Vorstandes, besprochen werden, die Überwachung der Bestimmungen des Nutzungsvertrages und der Haus- und Gartenordnung, die Meldung und Kontrolle der vorzunehmenden Instandsetzungen, Schlichtung von Streitigkeiten sowie das Einziehen der Nutzungsgebühren und Anteilraten. Die eingezogenen Beträge werden nebst den Abrechnungsunterlagen an den Hauptkassierer der Wohngemeinschaft abgeliefert, der diese seinerseits dann an die Geschäftsstelle zur Abrechnung weiterleitet. Hierdurch wird eine ganz bedeutende Vereinfachung erreicht, wenn man berücksichtigt, daß für eine große Zahl Wohnungen das Geld in einer Summe zur Ablieferung kommt, als wenn jeder einzelne Wohnungsinhaber bei der Geschäftsstelle bezahlen oder umgekehrt die Geschäftsstelle die Beträge an Ort und Stelle einzeln erheben müßte. Das Erhebungs- und Abrechnungsverfahren ist selbstverständlich so auszubauen, daß die Beteiligten ohne Schwierigkeiten damit zurecht kommen.

Das Fundament jeder genossenschaftlichen Wirksamkeit, die Stärkung des Eigenkapitals, kann ebenfalls durch freiwillige Mitarbeit erheblich gefestigt werden. Die in den Genossenschaftshäusern wohnenden Mitglieder sind bei der Einziehung der Nutzungsgebühren, mit denen gleich die Anteilraten erhoben werden, leicht zu erfassen; anders ist es jedoch mit den Mitgliedern, die außerhalb stehen und auf eine Wohnung warten oder die Genossenschaft durch ihren Beitritt fördern. Erfahrungsgemäß werden die wenigsten hiervon ihren eingegangenen Verpflichtungen durch regelmäßige Zahlungen auf der Geschäftsstelle nachkommen. Der Erfolg ist auch hier bedeutend größer, wenn die Beträge in monatlichen Abständen abgeholt werden. Zu diesem Zweck wird der Gemeindebezirk in eine Anzahl kleinere Bezirke eingeteilt, die darin wohnenden Mitglieder straßenweise in Listen zusammengestellt und von ehrenamtlich gewonnenen Kassierern regelmäßig aufgesucht.

Das Ergebnis war in unserer Genossenschaft derartig, daß schon nach Abschluß des ersten Jahres dieses Verfahrens an Anteilen soviel hereingeholt worden ist, wie in den vorhergegangenen fünf Jahren zusammen. Besonders muß betont werden, daß die Ergebnisse in den folgenden Jahren immer besser geworden sind, und sich die Einrichtung, da sich die Mitglieder hieran gewöhnt haben, durchaus bewährt hat. Es ist mir bekannt, daß noch sehr viele Genossenschaften die Selbstverwaltung und die geschilderte Form der ehrenamtlichen freiwilligen Mitarbeit nicht kennen, aber die Genossenschaften, die sich so die in ihrem Kreise schlummernden Kräfte nutzbar gemacht haben, werden mir darin beipflichten, wie wertvoll hierdurch die Verwaltungsarbeit der Genossenschaft erleichtert und zugleich die genossenschaftliche Gesinnung vertieft wird.

Mit den erwähnten organisatorischen Maßnahmen, die mehr äußerlicher Natur sind, muß die innere bürotechnische Organisation bei der Vielseitigkeit der Anforderungen Schritt halten. Je fester diese Organisation bei der steten Vergrößerung und dem immer umfangreicher werdenden Geschäftsbetrieb der Baugenossenschaften gefügt ist, desto größer ist die Übersichtlichkeit über das Unternehmen, die in Anbetracht der ansehnlichen zu verwaltenden Werte und der hierdurch bedingten äußerst großen Verantwortung ein Haupterfordernis sorgfältiger und gewissenhafter kaufmännischer Geschäftsführung ist. Bei dem heutigen hohen Stande der Bürotechnik würde es zu weit führen, hier ausführlicher auf dieses sehr umfangreiche Gebiet einzugehen, vielmehr kann nur das Wesentlichste für die genossenschaftliche Praxis gestreift werden. Auf dem 24. Verbandstage der Rheinischen Baugenossenschaften am 5. und 6. Oktober 1929 in Essen ist Obermagistratsrat Textor-Dortmund in einem instruktiven Vortrage hierauf besonders eingegangen. Die interessanten Ausführungen verdienen allgemeine Beachtung.

Die Einrichtung einer Geschäftsstelle hängt in erster Linie von den zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Jedoch würde es verkehrte Sparsamkeit bedeuten, hier an den notwendigen Erfordernissen Einschränkungen zu machen. Jede Genossenschaft hat sich aus kleinen Anfängen entwickeln und größte Sparsamkeit üben müssen. Die Beschaffung des ersten Schrankes oder sogar einer Schreibmaschine dürfte manche Kopfschmerzen und bis zur Verwirklichung mehrere Sitzungen erfordert haben. Sind diese schweren Anfänge aber überwunden, dann müssen die verantwortlichen Organe sich aus der durch die Not geborenen Engherzigkeit herausfinden und das nötige Verständnis aufbringen, um nach und nach nicht nur die Wohnbauten moderner zu gestalten, sondern auch die Geschäftsführung fortschrittlicher einzurichten. Der gemachte Aufwand, der nur zweckmäßig und nicht luxuriös sein soll, wird sich bei richtiger Erkenntnis und sachgemäßer Handhabung stets rentabel zeigen, die Geschäftsführung wesentlich vereinfachen und die Revisionen erleichtern. So sollten arbeitssparende Bürogeräte, wie Schreib- und Rechenmaschinen, Vervielfältigungsapparate, Papierschneide-, Heft- und Bleistiftspitzmaschinen, für größere Betriebe Buchungs-, Adressier- und Frankiermaschinen nicht fehlen. An Stelle der gebundenen Bücher sind Loseblattbücher und Karteien bedeutend handlicher und beweglicher, besonders als Terminkalender, Mitgliederverzeichnis in Verbindung mit Geschäftsguthaben und Spareinlagenzahlungen, Wohnungsverzeichnis, Nutzungsgebühren-, Inventar- und Materialienkontrolle usw. Für die im Betriebe zu verwendenden Papiere, Zeichnungen und Formulare sind Normenformate

(Dinformate) einzuhalten, wie auch besonders Formulare sorgfältig auszuarbeiten und nur für Zwecke anzufertigen sind, die öfters und regelmäßig vorkommen, z. B. Verkehr mit dem Genossenschaftsgericht, Mahnungen, Formulare für den Kassenverkehr, Zuweisung von Wohnungen, Sitzungseinladungen, Abrechnungen, Erhebungskarten für Nutzungsgebühren und Anteile und ähnliche Zwecke mehr. Für wichtigere Angelegenheiten, z. B. Zahlungsaufforderungen, Anweisungen an Lieferanten und Handwerker, Bestellscheine, Abrechnungen der Nutzungsgebühren usw., ist die Form der Durchschreibebücher angebracht, da die zurückbleibende Durchschrift jederzeitige und einwandfreie Kontrolle ermöglicht. Zweckmäßiges Kleingerät, Ordnungsmappen für laufend zu bearbeitende Sachen, Sitzungsangelegenheiten, Unterschriften, Rücksprachen und Verhandlungen, praktische Stempel und so manches mehr sind unentbehrliche Hilfsmittel. Das eigentliche Schreibwerk selbst muß mehr als bisher vermindert werden, Konzept und Reinschrift sind in einem Arbeitsgange, entweder mit Hilfe der Schreibmaschine oder im Durchschreibeverfahren, herzustellen. Auch bietet die Büromöbelindustrie heute soviel Zweckmäßiges, daß in dieser Hinsicht dafür Sorge getragen werden sollte, nur das für das moderne Büro nach reiflicher Auswahl zu wählen, was allen neuzeitlichen, sachlichen und hygienischen Anforderungen entspricht. Doch ist jedes Werkzeug nur in der Hand des Handwerkers das richtige Rüstzeug, der es auch mit persönlicher Tüchtigkeit anzuwenden versteht; bei aller Zweckmäßigkeit der Büroeinrichtung kann der Erfolg natürlich nur in dem Verständnis und der Gewandtheit der Bürokräfte liegen, die die modernen Hilfsmittel richtig zu gebrauchen wissen. Den Genossenschaften können daher nur solche Kräfte von Nutzen sein, die mit dem nötigen Verständnis organisatorischen Fragen gegenüberstehen und nicht die Ausübung ihres Dienstes rein mechanisch verrichten. Sie müssen durch ihre Persönlichkeit dafür Gewähr bieten, daß sie mit großem Interesse und zugleich mit Lust und Liebe zur Sache ihr ganzes Können und ihre volle Arbeitskraft über den gewöhnlichen Rahmen hinaus, aus Idealismus und Freude am Genossenschaftsgedanken, in den Dienst der Genossenschaft stellen können. Neben der bürotechnischen ist die innere Organisation der Geschäftsführung in umfassender Weise auszubilden. Die Entwicklung und die gesamte Tätigkeit der Genossenschaft

muß bis ins einzelne jederzeit nachweisbar sein. Die beste Möglichkeit hierzu bietet die Führung von Statistiken, die alle Zweige der genossenschaftlichen Tätigkeit für bestimmte Zeitabstände umfassen und stets sorgfältig auf dem laufenden gehalten werden sollen. Sie sind für Vorträge, Berichte sowie für den inneren Betrieb wertvolles Material und ermöglichen schnellste und gewissenhafte Orientierung. Das Verhältnis zu den Mitgliedern und Wohnungsinhabern ist durch einwandfreie Satzungen (Mustersatzung des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften), Nutzungsverträge, Haus- und Gartenordnungen zu regeln. Mit den Angestellten, Architekten, Lieferanten und Handwerkern der Genossenschaft sind klar umrissene Verträge abzuschließen, wenn sich die Genossenschaft vor Schaden schützen will. Den Ausschreibungen für Bauarbeiten ist die Reichsverdingungsordnung zugrunde zu legen. Hier ist es zu begrüßen, daß der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen und auch der Verband sozialer Baubetriebe im Einvernehmen mit der Dewog durch Herausgabe eines Normalkostenanschlages den Versuch einer Normierung des Ausschreibungswesens gemacht hat. Es ist zu wünschen, daß der Versuch, um einer Einheitlichkeit auf diesem Gebiete näher zu kommen, Anklang finden und durch vielseitige Erfahrung der Genossenschaften zur weiteren Verbesserung führen möge. Gerade der Erfahrungsaustausch, wie er uns durch die Verbände und die Fachpresse zugänglich gemacht wird, oder wie er in Arbeitsgemeinschaften mehrerer örtlich zusammenliegenden Genossenschaften erfolgen kann, ist von wesentlichster Bedeutung für die ganze Genossenschaftsbewegung. Auch sollten die Genossenschaften durch regelmäßige gedruckte Geschäftsberichte, Veröffentlichungen aus besonderem Anlaß, durch Veranstaltung von Ausstellungen, der Öffentlichkeit Zeugnis von ihrer nur dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Arbeit ablegen. Hierdurch läßt sich manchen falschen Anschauungen entgegenzutreten, das Interesse an der Genossenschaft wecken und andererseits in Mitgliederkreisen die genossenschaftliche Erziehung fördern. Mit besonderer Absicht sind zwei wichtige Kapitel — Finanztechnik und Buchhaltung sowie Einrichtung der Registratur — noch nicht behandelt, um auf diese in Anbetracht ihrer besonderen Bedeutung ausführlicher einzugehen.

(Fortsetzung folgt.)

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I.—II. ●

III. HEIMSTÄTTEN

Baut Eigenheime als „Reichsheimstätten“

Der von weiten Kreisen der Bevölkerung gehegte Wunsch nach dem Bau eines Eigenheimes läßt sich, wie immer noch nicht genügend bekannt ist, am zweckmäßigsten und am leichtesten durch Gründung von Reichsheimstätten erreichen.

Zu Reichsheimstätten können bekanntlich Einfamilienhäuser mit dem zugehörigen Nutzland durch eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch erklärt werden. Die Einrichtung von Reichsheimstätten erfolgt durch Vermittlung des Kreises, der Gemeinde oder der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft (für die Provinz Hannover der Niedersächsischen Heimstätte, G. m. b. H., in Hannover,

Lavesstraße 39 a) oder der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten in Berlin. Bei einer Reichsheimstätte unterwirft sich der Eigentümer allerdings Beschränkungen, insbesondere bezüglich einer spekulativen Verwertung seines Besitztums. Die von ihm am Hause und am Grundstück vorgenommenen Verbesserungen werden aber bei einer Veräußerung der Heimstätte zu seinen Gunsten berücksichtigt.

Reichsheimstätten werden bei der Gewährung von Hauszinssteuerhypothenen und bei Gewährung zinsloser Darlehen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosen-Fürsorge für Land- und Forstarbeiter und ländliche Handwerker bevorzugt berücksichtigt. Auch kann von einer dinglichen Sicherung (Eintragung ins Grundbuch) verschiedener staatlicher Forderungen, welche die ordnungsmäßige Nutzung des Baues gewährleisten sollen, abgesehen werden. In einem dem Reichstage zurzeit vor-

liegenden Gesetzentwürfe ist die Gewährung von Zins- und Tilgungszuschüssen an Land- und Forstarbeiter und ländliche Handwerker, um ihnen den Erwerb eines genügend großen Landbesitzes zu ermöglichen, grundsätzlich nur für den Fall vorgesehen, daß eine Reichsheimstätte begründet wird.

Ein nicht zu unterschätzender weiterer Vorteil der Reichsheimstätten liegt darin, daß alle zu ihrer Begründung und Vergrößerung erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen von allen Steuern, Gebühren, Stempelabgaben des Reiches, des Staates und der Kommunen befreit sind, so z. B. von Grunderwerbsteuern, Umsatzsteuern, Gerichts-, Vermessungs- und Baupolizeigebühren. Erfahrungsgemäß belaufen sich diese Unkosten bei einem Wohnungsbau auf etwa 5 % der Baukosten, was z. B. bei 8000 *RM* Baukosten schon 400 *RM* ausmacht.

Daß von der Anwendung des Reichsheimstättengesetzes bisher verhältnismäßig noch wenig Gebrauch gemacht worden ist, liegt sicherlich an der Unkenntnis der Baulustigen über die Vorteile dieser immerhin noch neuen Rechtsform. Vielfach mag aber auch wohl eine gewisse Voreingenommenheit bestehen gegenüber dem Begriff der Reichsheimstätte, mit dem sich das Gefühl allzu starker Bindung verknüpft. Dabei wird aber übersehen, daß der Eigentümer einer Reichsheimstätte in seinem Besitze tatsächlich in höherem Maße geschützt ist als ein sonstiger Hauseigentümer. Denn die Gefahr, daß das Besitztum zugunsten persönlicher, nicht im Grundbuch ein-

getragener Schulden gepfändet und zwangsversteigert werden kann, besteht bei einer Reichsheimstätte nicht. Wenn der Eigentümer den im Grundbuch eingetragenen Verpflichtungen nachkommt, kann er seinen Besitz — seine Wohnung — nicht verlieren.

Es wäre zu wünschen, wenn bei den Baulustigen eine etwaige nicht begründete Voreingenommenheit gegen die Form der Reichsheimstätte verschwinden und der Heimstättenbau mehr und mehr Eingang finden würde.

IV. BAUPOLIZEI UND BAUTECHNISCHES

RdErl. d. MfV. v. 24. 1. 1930, betr. Eisenbetonbau unter besonderer Berücksichtigung des Hochbaues

— II C 2779 —

Im Verlag von R. Oldenbourg, München und Berlin 1929, ist ein vom Magistratsoberrat Dr.-Ing. Luz David herausgegebenes Werk: „Praktischer Eisenbetonbau unter besonderer Berücksichtigung des Hochbaues“ erschienen, das auch für die baupolizeiliche Überwachung von Eisenbetonbauten von Interesse ist und für die Baukontrolle wichtige Hinweise enthält.

Das Werk kostet broschiert 30 *RM* und gebunden 32 *RM*.

I. V.: Scheidt.

An alle Herren Regierungspräsidenten usw.

V.—VII. ●

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

HAUS UND HAUSRAT, IHRE ENTSTEHUNG, BEWERBUNG UND ERHALTUNG. Von Hilde Zimmermann. 21. bis 28. neue und erweiterte Auflage. Mit vielen Abbildungen. Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart. Preis geb. 2,80 *RM*., kart. 3,60 *RM*., in Ganzleinen 4,25 *RM*.

In vorbildlicher, leicht verständlicher, übersichtlicher Weise übermittelt das Buch „Haus und Hausrat“ von Hilde Zimmermann die genaue Kenntnis des Hausrats, die Grundbedingung also für die neuzeitliche Rationalisierung der Hauswirtschaft. Das Buch ist jetzt in neuer, erweiterter Auflage in der Franckh'schen Verlagshandlung, Stuttgart, erschienen, ein Zeichen, daß die Nachfrage nach diesem grundlegenden Werk sehr groß ist.

Die neue Ausgabe ist nach dem Stand der heutigen Haushaltstechnik, die in den letzten Jahren bedeutende Fortschritte machte, ergänzt worden, die wertvollen Neuerscheinungen auf diesem Gebiete wurden berücksichtigt, das reichhaltige Bildmaterial wurde vermehrt. Nach diesem Buch ist der Einkauf von wertvollem, zweckmäßigem und preiswürdigem Hausrat nicht mehr schwer. Jede Hausfrau sollte sich die in diesem Buche niedergelegten Kenntnisse über Art und Verarbeitung der Rohstoffe, über Entstehung und Herstellung des Hausrates zu eigen machen, sollte einen Einblick gewinnen in die Industriezweige, die im Dienste des Haushaltes stehen; sie wird dann beim Einkauf leicht Güte, Preis und Zweckmäßigkeit der Haushalts- und Gebrauchsgegenstände beurteilen und bewerten können.

Wer sich zum Beispiel das Kapitel über Teppiche eingepägt hat, der wird leicht entscheiden können, welcher Teppich und welche Preislage für seine Wohnverhältnisse in Frage kommt, ob er einen Smyrna-, Perser-, Axminsterteppich,

einen deutschen Teppich, einen Tournay, Bouclé, Wilton oder Velourteppich wählen soll. Dasselbe gilt von allen anderen Hausgeräten, von der ganzen Wohnungs-Ausstattung. Fußböden, Fenster, Türen, Heizanlagen, Lichtanlagen, Kücheneinrichtungen, Möbel, Polstermöbel, Bestecke, Spitzen, Schmucksachen, Lederwaren, Bürsten, Käämme, Schwämme, Porzellan, Gläser und vieles andere mehr, ist genau nach Herstellung, Eignung, Zweckmäßigkeit und Preis erklärt und beschrieben. Viele ausgezeichnete Abbildungen — es seien von den vielen nur die Bilder von der Hochofenanlage, des Handwebstuhls, der elektrischen Schalter, des Klöppelkissens, der Porzellanherstellung, der Bestecke und der Staubsauger genannt — ergänzen und veranschaulichen den Text.

Im zweiten Teil des Buches folgt dann die ausführliche Darstellung über die Reinigungsmittel, über die Behandlung und Erhaltung des Hausrates, über die Bekämpfung von Ungeziefer und Schädlingen. Dabei ist natürlich auch besonderer Wert auf die Ausgestaltung einer Zeit und Kraft ersparenden, planmäßigen Arbeitsweise gelegt.

Die vielen Ratschläge, Hinweise und Erklärungen dieses Buches bedeuten für die Hausfrau eine wertvolle Hilfe, eine große Erleichterung ihrer Arbeit. Wieviel persönlicher Besitz und Volksgut kann erhalten, wieviel Geld, Kraft und Zeit erspart werden, wenn die Lehren dieses Buches allgemein befolgt und angewandt werden. Leicht verständlich vorgetragen, übersichtlich geordnet, so daß ein rasches Nachschlagen ermöglicht wird, können diese Lehren ohne Mühe angeeignet und beachtet werden. Auch als Lehrbuch in hauswirtschaftlichen Schulen ist dieses Buch gedacht. Es knüpft an den dort erteilten naturwissenschaftlichen Unterricht an, und ist im langjährigen Unterricht erprobt worden

„DAS A B C DES BAUENS“ von Prof. Dr. Paul Schultze-Naumburg. Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart. Preis kart. 2,— RM., geb. 2,80 RM.

Wer heute ans Bauen denkt und selber mit planen und wählen will, dem sei ein bewährter, unparteiischer Führer empfohlen: „Das A B C des Bauens“ von Prof. Paul Schultze-Naumburg. (Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart. Preis kart. 2,— RM., geb. 2,80 RM.)

Das Buch, von dem jetzt eben ein Neudruck ausgegeben wird, orientiert klar, übersichtlich und frei von jedweder Tendenz über alle Fragen technischer, wirtschaftlicher, hygienischer und ästhetischer Art, die für den Bau und die Einrichtung eines Hauses wichtig sind.

Bauwuch, Betonbau, Dielung, Einbaumöbel, Entstaubung, Flachdach, Holzbau, Schiebefenster, Sparbauweisen, Tapeten, künstliche Trocknung, Vorgarten, Ziegelbau, das sind so ein paar von den rund 300 Stichwörtern dieses A B C. Der Verfasser erklärt alle Ausdrücke, schildert die Wirkung, das Für und Wider der verschiedenen Einrichtungen und Verfahren auf Grund seiner eigenen reichen Erfahrungen.

Dieser „kleine Brockhaus des bauenden Laien“, wie man das Buch mit Recht schon genannt hat, ist dank seiner schlagenden Bemerkungen zu jeder Frage von bleibendem Wert als Verständigungsmittel zwischen Architekt und Bauherr.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN PREUSSEN. Herausgegeben von Dr. med. h. c. Hirtsiefer (Preußischer Minister für Volkswohlfahrt). 562 Seiten, in Ganzleinen gebunden 12,— RM., geheftet 10,— RM. Verlagsgesellschaft R. Müller m. b. H., Eberswalde. Postscheck Berlin 393 60. Anlässlich seines zehnjährigen Bestehens hat das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt im Verlag R. Müller, Eberswalde, ein Buch erscheinen lassen, in dem die Wohnungsfrage als ein Teil zeitgemäßer, staatlicher Fürsorge behandelt ist.

Es werden die Grundsätze für eine gedeihliche Wohnungspolitik entwickelt. Gegenüber dem Widerstreit der beteiligten Wirtschaftsgruppen ist ferner auf die notwendigen und möglichen Maßnahmen ausführlich hingewiesen, die der Erreichung des Ziels dienen, eine genügende Menge einwandfreier Wohnungen zu schaffen, und zugleich auch Mängel in vorhandenen Wohnungen zu beseitigen. Die vorliegende Arbeit soll, gestützt auf umfangreiches Quellenmaterial und reiche Erfahrungen, aufklärend wirken über bisher Erreichtes, darüber hinaus aber auch die Möglichkeit bieten, Schlüsse für die weitere Entwicklung der staatlichen Wohnungspolitik zu ziehen.

Neben einer Schilderung der „Wohnungsversorgung vor dem Kriege“, der „Reformbestrebungen bis zum Wohnungsgesetz von 1918“ und der „Einwirkung des Krieges auf die Wohnungsversorgung“ ist in dem Kernstück des Buches die „Bekämpfung der Wohnungsnot als Staatsaufgabe“ dargestellt. Hieran schließt sich die „Praxis des Wohnungsbaus“, gegliedert in die Abschnitte „Der Bauboden“, „Die Geldbeschaffung“, „Die Technik des Wohnungsbaus“ und „Die Träger des Wohnungsbaus“. In einem zusammen-

fassenden Schlußwort ist u. a. der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft sowie die Wohnungsfrage im Ausland kurz behandelt.

Das vielseitige und aufschlußreiche Werk, das späterhin auch abschnittsweise ausgegeben werden soll, dürfte jedem, der mit Wohnungsbau und städtischer Siedlung befaßt ist, mit seiner Materialfülle willkommen sein.

WESTERMANN'S MONATSHEFTE. Illustrierte Zeitschrift fürs deutsche Haus. Verlag von Georg Westermann, Braunschweig. Monatlich ein Heft, jährlich 12 Hefte. Jedes Heft 2,— RM. (dazu die ortsüblichen Zuschläge).

Aus dem Inhalt des Februar-Hefes:

Glücksucher. Roman von Paul Steinmüller. II. — Zwei Könige. Gedicht von Benno Ludwig Manns. Mit zwei Zeichnungen von Franz Gaudeck. — Mensch und Tier. Von Hermann Bahr. Mit einem Nachwort, acht farbigen und einer schwarzen Abbildung von Dora Brandenburg-Polster. — Weißer Heimweg. Gedicht von Ernst Behrends. — Falsche Titel. Plauderei von Fritz Müller-Partenkirchen. — Aus unsers Herrgotts Tiergarten. Von Alfred Hugendubel. Mit neun Abbildungen nach Zeichnungen des Verfassers. — Wiener Ballettkunst. Von Dr. Hans Böhm. Mit achtzehn Abbildungen. — Das Ammerländische Bauernhaus. Ein Freilandmuseum am Zwischenahner Meer. Von Dr. Karl Neurath. Mit fünf Abbildungen. — Telefort 161 808. Ein Scherzo von Otto von Leitgeb. — Neubauten. Gedicht von Otto Brües. — Vom Sinn und Ziel des Karnevals. Von Rudolf von Delius. — Sterne ziehn... Gedicht von A. Menter. — Vom braunen Pelz zur braunen Haut. Von Magdalena Berall. Mit zehn farbigen Abbildungen nach Aquarellen von Friedrich Hellmuth Schiff. — Aus dem Irrgarten der Rätselwelt. Von Dr. Karl Friedrich Baberadt. — Ein echter Kloibel. Novelle von Friedrich Freksa. — Inschrift. Gedicht von Günther Pogge. — Der Regenbogen. Aus Kunst, Natur und Leben. Mit vier farbigen, einem Doppelton- und vier Tiefdruck-Einschaltbildern sowie sechs farbigen und neun schwarzen Abbildungen im Text. — Das Matterhorn als Erlebnis. Eine Besteigung über Furggen-grat-Furggenschulter. Von Paul Berglar-Schröer. Mit einer Abbildung. — Die Föhre. Gedicht von Paul Habraschka. — Literarische Rundschau. — Dramatische Rundschau. Von Friedrich Düsel. Mit fünf Abbildungen. — Photo-Ecke. Im Anzeigenteil Seite 18 und 19. — Allerleirauh. Im Anzeigenteil Seite 20 und 21. — Rätsel-Ecke. Im Anzeigenteil Seite 22 und 23.

Kunstblätter und Einschaltbilder:

Colombo Max: Dame in Weiß. — Elsbeth Siemers: Montjoie in der Eifel. — Irene Goeschen: Nächtliche Straße. — Georg Jahn: Pferdeschwemme. — Fritz Behn: Schreitendes Mädchen. — Georg Jahn: Abendläuten. — Ernst Heilmann: Marianne Winkelstern. — Richard Diller: Gebirgsmorgen. — Margret Padelt: Arbeitermädchen. Einsendungen (bitte erst nach Anfrage!) an die Schriftleitung von Westermanns Monatsheften, Berlin W. 10, Dörnbergstraße 5. — Rücksendungen und Antworten erfolgen nur, wenn das Postgeld dafür beiliegt.