

DIE HEIMSTÄTTE

Monatsschrift für das

Heimstättenwesen

Organ des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft e.V.



Organ der Beamtenbausparkasse Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenschaft m. b. H.

BERLIN NW 87 LESSING-STR. 11

HERAUSGEBER: JOHANNES LUBAHN

Nummer 2

Februar 1930

7. Jahrgang

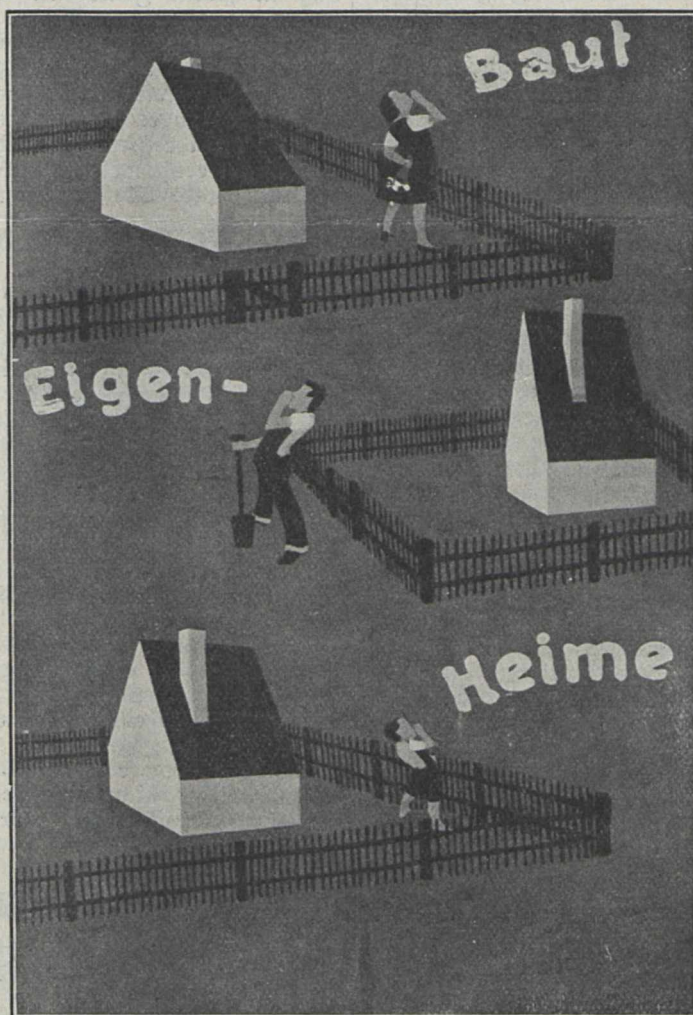
Kleinhaus oder Hochhaus?

Von Prof. Dr. med. N. Grotjahn, Berlin.

Bereits im letzten Jahrzehnt vor dem Kriege machten sich Bestrebungen bemerkbar, den infolge verfehlter Bauordnungen entstandenen Mietskasernentypus wenigstens bei den Stadterweiterungen durch weiträumigen Wohnungsbau abzulösen. Nach dem Kriege schien es sogar, als ob die enorme Verteuerung des Baumaterials den Hochbau für Wohnungen überhaupt unmöglich gemacht hätte und das Kleinhaus zwangsläufig zur Selbstverständlichkeit werden würde. Tatsächlich sind auch die meisten seit dem Kriege gebauten städtischen Wohnungen als Siedlungen in Gestalt von Reihenhäusern, Eigenheimen oder kleinen Doppelhäusern gebaut worden. Aber leider machen sich gerade in den letzten Jahren wieder Bestrebungen bemerkbar, den alten Wohnkasernenbau, wenn auch in der verbesserten Form der Randbebauung eines Blockes mit großem Innenhof, wieder in Aufnahme zu bringen. Es ist deshalb die Pflicht des Hygienikers, auf das nachdrücklichste zu betonen, daß die gesundheitlichen Vorzüge des Kleinhauses ganz unersehblich sind. Es ist das um so dringlicher, als die Stimmen, die nach dem Hochhaus rufen, von einflussreicher Seite kommen. Es ist nicht überflüssig, diese Behauptung mit einigen Aussprüchen, die in die weite Öffentlichkeit gedrungen sind, zu belegen. So spricht die Reichstagsabg. Elisabeth Lüders, welche das große Verdienst hat, die Gründung der mit einer 5-Millionen-

häuser der Zukunft aus*). Sie versteigt sich sogar zu dem Ausspruch: „Daß man im vierten Geschöß ohne Aufzug engere Verbindung zur Natur hat als im achten Geschöß mit Aufzug, wird niemand ohne einen etwas sentimentalen Selbstbetrug behaupten können.“ Sie vergißt, daß die Hygiene auch nicht vierstöckige Wohnhäuser, sondern zweistöckige für die einzig richtige Wohnweise der Minderbemittelten halten muß. Ganz unsäglich jedoch ist, daß sie von der „Verbindung der Bewohner in den großen Mietshäusern mit der Natur“ spricht. Als ob etwa die Bewohnung des obersten Stockwerkes den Kindern einen freien Auslauf erlaubte, von denen der mittleren und unteren ganz zu schweigen. Nicht wer dem Himmel am nächsten ist, sondern wer auf der ebenen Erde wohnt, bleibt mit der Natur verbunden.

Ein weiteres Beispiel für die Verständnislosigkeit, mit der einflussreiche Personen den gesundheitlichen Belangen der Kinderwelt, den elterlichen Sorgen für die Aufzucht von Kindern und damit bevölkerungspolitischen Anforderungen, die der Geburtenrückgang an stellt, gegenüberstehen, ist der Vortrag, mit dem der ehemalige Leiter des Dessauer Bauhauses, W. Gropius, im Jahre 1929 die Frühjahrstagung der Reichsforschungsstelle für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen leitete. Ohne den Flach-



bau zu verwerfen, trat er doch hier für Wohnhäuser von zwölf Stockwerk Höhe ein, also Wolkenkratzer zu Wohnzwecken, wie sie bisher kein Volk kennt, auch das amerikanische nicht. Auch das sonst so trefflichere Urteil des Architekten und Schriftstellers Adolf Behne, der durch

„Fort mit sentimentalen Erwägungen! Es muß jetzt praktisch gebaut werden“ sich für Wolkenkratzer als Wohn-

*) Zit. nach „Gartenstadt“, Mitteilung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft 1929, S. 2.

seine literarische Tätigkeit viel zur Durchsetzung moderner Baugedanken beigetragen hat, sieht man mit Bedauern in diesem Falle versagen. Auch er tritt für die Gropius'schen zwölfgeschossigen Wohnhaushochbauten ein und spricht davon, daß die Frage des Wohnungshochbaues auf die Dauer nicht mit sentimentalen Schlagworten beantwortet werden könne. Diesen Stimmen muß auf das nachdrücklichste entgegengehalten werden, daß es sich hier nicht um eine Frage der Sentimentalität, sondern eine solche der Volksgesundheit und der Bevölkerungspolitik handelt.

Die Stimmen, die sich in einer dem Hygieniker schwer begreiflichen Weise für den Hochbau auszusprechen wagen, kommen aus zwei Lagern und sind deshalb so einflußreich, weil beide in den städtischen Verwaltungen zusammenarbeiten. Es sind einmal die Architekten, die effektiv bauen wollen, und dann die Rämmerer, die den städtischen Haushalt aufstellen und das kommunale Finanzwesen überwachen.

Die Architekten, mögen sie sich als Stadtbaumeister in gebundener Stellung befinden oder im freien Wettbewerb um städtebauliche Aufgaben bemühen, haben den begreiflichen, aber nicht ungefährlichen Wunsch, an großen Objekten ihre Kunst zu zeigen. Die Abwandlung des Kleinhauses bietet höchstens in der Raumverteilung, kaum aber in der Fassade noch irgendwelche Aufgaben, die den nach Neuem, Eigenartigem, Nohniedagewesenem lechzenden Baukünstler zu reizen vermöchten. Ganz anders das Hochhaus. Hier kann man sich bereits beim Entwerfen, Zeichnen und Modellieren künstlerisch ausleben und schon auf dem Reißbrett Massen gegenüberstellen, Fassaden entfalten und Fenster, Türen und Balkone zu einer Symphonie gestalten. Daran, daß in dem schließlich vollendeten Gebäude jahrhundertlang Familien wohnen, Kinder aufwachsen und Greise, Kranke, Ermüdete sich erholen sollen, wird der Künstler, wenn überhaupt, doch nur ganz flüchtig denken.

Gar zu wenig wird von allen, die als Magistratsmitglieder, Stadtverordnete, Architekten und Rämmerer beim Städtebau verantwortlich mitzuwirken haben, an die große Lebensdauer eines Hauses gedacht. In unseren alten westlichen Städten wohnen noch heute unzählige Familien in dünnen Fachwerkhäusern, die schon zu Luthers Zeiten standen. Gar unsere neueren, aus Stein, Eisen und Beton gebauten Häuser haben eine so gut wie unbegrenzte Dauer. Wie ein Haus gebaut ist, damit muß sich also nicht nur die Generation, die es gebaut hat und für die es gebaut worden ist, abfinden, sondern unzählige zukünftige, für deren Gesundheit und Behagen die städtische Verwaltung, die heute baut, die Verantwortung übernimmt. Man merkt nichts davon, daß diese Kreise sich der ungeheuren Tragweite ihrer Entschlüsse sehr bewußt wären. Denn gerade dieser wichtige Gesichtspunkt pflegt in den Debatten selten mit dem gehörigen Nachdruck geltend gemacht zu werden.

Aus einer solchen Ueberlegung heraus würde auch der Einwand der höheren Kosten des Flachbaues, von dem so viel gesprochen wird, seine Wichtigkeit erweisen. Denn wenn es wirklich wahr ist, was bisher noch nicht bewiesen wurde, sondern von zahlreichen Sachverständigen bestritten wird, daß der Bau von Mietkasernen 15 oder 20 v. H. billiger ist als die Erstellung von zweistöckigen Reihenhäusern, Eigenheimen und Doppelhäusern, so würde diese Ersparnis sich doch nur für die unmittelbare Gegenwart auswirken, allen kommenden Generationen

aber zum Unsegen werden. Denkt wohl einer der Stadträte, Stadtverordneten, Kommunalpolitiker und Stadtbeimeister daran, daß mit der geringen Ersparnis von 10 bis 20 v. H. der Baukosten die Aussperrung der Bewohner des Hochhauses von den Reizen der frischen Luft für 10 bis 20 Generationen gar zu teuer erkauft ist?

Vielleicht wäre ihr Verantwortungsgefühl größer, wenn sie sich die Mühe geben würden, sich in die Lage einer Normalfamilie einzufühlen, die als Mietpartei in Frage kommt. Kommunalbeamte, Architekten und ein großer Teil der Stadtverordneten und Leiter der Baugewerkschaften pflegen entweder unverheiratet oder kinderlos oder, wenn sie ein oder mehrere Kinder haben, in der Lage zu sein, sich mindestens einen Diensthofen zu halten. Die typische Familie, für die 95 v. H. der fehlenden Wohnungen bestimmt sind, ist aber die minderbemittelte städtische Familie, in der durchschnittlich drei Kinder ohne Hilfe von Diensthofen aufgezogen werden sollen. Erst wenn man sich diese gegenwärtig übersehene Tatsache klar macht, versteht man den unerföhllichen Wert, den das Kleinhaus als Rahmen der Wohngemeinschaft hat und für alle Zukunft behalten wird.

Sollen die Menschen nebeneinander oder übereinander wohnen? Das ist die Frage, die in einer Zeit zur Entscheidung drängt, in der die Millionen der Hauszinssteuer langsam dem Ziele zustreben, einen bis zum Uebermaß gestiegenen Wohnungsbedarf der städtischen Bevölkerung endlich zu befriedigen. Da es sich hier um öffentliche Mittel handelt, ist es begreiflich, wenn von den Behörden und Kommunalvertretungen darüber gewacht wird, daß in jedem Falle mit dem geringsten Aufwand der zusammengesteuerten Mittel die größtmögliche Zahl von menschenwürdigen Kleinwohnungen gebaut werden. Wenn aber aus diesen Kreisen jetzt Stimmen laut werden, die aus Sparsamkeit die Bevorzugung der Mietkasernen vor dem Klein- oder Reihenhause empfehlen, so fordert das doch den Widerspruch aller heraus, die es mit der Volksgesundheit ernst meinen. Wird doch diese dem Hygieniker so mißtönende Melodie von jenen Architekten wirkungsvoll akkompagniert, die sich nach den „reizvollen“ Aufgaben der pompösen Fassadengestaltung zurücksehnen. Denn schließlich kann jede Mietkasernen-, auch wenn sie sich aus den kleinsten und dunkelsten Wohnungen zusammensetzt, zum Objekt dieses Eifers werden, wovon die Arbeiterviertel unserer Großstädte schauerhaftes Zeugnis ablegen. Es ist höchste Zeit, daß diesen Rechenkünstlern und Kunstbolden gegenüber mit Nachdruck betont wird, daß im Flachbau hergestellte Kleinwohnungen so unersehbare Vorzüge gesundheitlicher Art haben, daß selbst die Aufwendung verhältnismäßig größerer Mittel gerechtfertigt wäre, wenn es sich wirklich bewahrheiten sollte, daß sie teurer zu stehen kommen als übereinandergetürmte Etagenwohnungen.

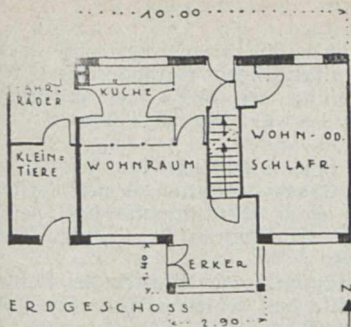
Gerade weil wir heute nicht imstande sind, wirklich geräumige, ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnungen den minderbemittelten Wohnungsuchern zur Verfügung zu stellen, sollte wenigstens das einzig wertvolle Ausgleichsmittel der Engräumigkeit, nämlich die Erdnähe der Kleinwohnung, unter allen Umständen gewahrt werden. Mit welchem großem Aufwand von Scharfsinn und Forscherfleiß auch Raumtiefe, Räumhöhe, Belichtung und Raumverteilung erforscht und umstritten werden, man sollte darüber nicht vergessen, daß ihre Wichtigkeit verschwindet gegenüber der Forderung der Erdnähe und der Ebenerdigkeit.

Baukostenvergleich zwischen Einfamilienreihenhaus und Etagenwohnung.

Von Architekt BDA. G. Lübecke, Dresden-Hellerau.

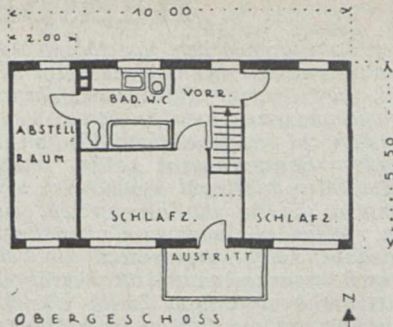
Bei der Ablehnung des Einfamilienhauses werden immer wirtschaftliche Gründe angeführt. Es soll deshalb an Beispielen gezeigt werden, daß eine Ablehnung aus wirtschaftlichen Gründen überhaupt nicht gerechtfertigt ist. Einer Etagenwohnung von 72,45 Quadratmeter Wohnfläche und 3,20 Meter Geschosshöhe von Fußboden zu Fußboden wird ein Einfamilienreihenhaus mit 73,98 Quadratmeter Wohnfläche, einmal mit gleicher Geschosshöhe, also

3,20 Meter von Fußboden zu Fußboden in beiden Geschossen, im anderen Falle mit Geschosshöhen von 2,75 Meter von Fußboden zu Fußboden im Erdgeschoss und 2,50 Meter im Obergeschoss gegenübergestellt. Die niedrigeren Geschosshöhen sind beim Einfamilienhaus vollkommen ausreichend. Es ergibt sich eine lichte Geschosshöhe von 2,50 Meter im Erdgeschoss und 2,25 Meter im Obergeschoss. Ueber diesen Höhen befindlicher Lustraum hat keinen



Einfamilienhaus mit 73,98 Quadratmeter Wohnfläche
 A: Geschosshöhen:
 Keller: 2,20 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Erdgeschoss: 3,20 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Obergeschoss: 3,20 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Erker: 3,20 + 1,60 m (halbe Geschosshöhe für den Austritt)

Bild 1



Einfamilienhaus mit 73,98 Quadratmeter Wohnfläche
 B: Geschosshöhen:
 Keller: 2,20 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Erdgeschoss: 2,75 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Obergeschoss: 2,50 m von Fußbod. zu Fußbod.
 Erker: 2,75 + 1,25 m (halbe Geschosshöhe für den Austritt)

Bild 2

Nutzen mehr. Bei niedrigen Geschosshöhen wird man auch eher geneigt sein, die Fenster breit zu lagern und bis zur Decke hochzuführen, was richtig ist, während man bei hohen Geschossen leicht an den veralteten, schmalen, hohen Fensterschlitzen hängenbleibt.

Bei 3,20 Meter hohen Geschossen ergibt sich für das Einfamilienreihenhaus folgender Kubikmeterinhalt:

Keller:

$$4,20 \text{ m Breite} \times 5,50 \text{ m Tiefe} \times 2,20 \text{ m Höhe} = 50,82 \text{ cbm}$$

Geschosse:

$$10,00 \text{ m Breite} \times 5,50 \text{ m Tiefe} \times 6,40 \text{ m Höhe} = 352,00 \text{ cbm}$$

Erkerbau mit Austritt:

$$2,99 \text{ m Breite} \times 2,90 \text{ m Tiefe} \times 4,80 \text{ m Höhe} = 19,48 \text{ cbm}$$

(Austritt halbe Geschosshöhe gerechnet) 422,30 cbm

Neben dem Kellerraum sind in den 422,30 Kubikmeter umbauter Raum Nebenräume (Fahrräder, Kleintiere) und Abstellboden enthalten. Sie umfassen 2 Meter Breite \times 5,50 Meter Tiefe \times 6,40 Meter Höhe = 70,40 Kubikmeter. Der umbaute Raum der Etagenwohnung umfaßt: 10 Meter Breite \times 9,25 Meter Tiefe \times 1,65 Meter Breite \times 1,75 Meter Tiefe \times 3,20 Meter Höhe + Austritt zur Hälfte: 8,33 Meter Breite \times 1,75 Meter Tiefe \times 1,60 Meter Höhe = 328,53 Kubikmeter. Um einen Vergleich durchführen zu können, werden der Etagenwohnung die gleichen Kubikmeter für den Kellerraum und für Nebenräume zugeschlagen. $328,53 + 50,82 + 70,40 = 449,75$ Kubikmeter.

Die Baukosten sind bei den gleichen Geschosshöhen und Wohnflächen ungefähr dieselben. Unterschiede, die sich wirtschaftlich auswirken können, entstehen, wenn das mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern behaute Land zu gleichen Preisen erworben wird. Die Landerwerbskosten verteilen sich beim Mehrfamilienhaus auf sechs bis acht oder mehr Wohnungen, während auf der gleichen Grundfläche, auf der das Mehrfamilienhaus steht, nur drei bis vier Einfamilienhäuser errichtet werden können. Mit den Straßenbaukosten verhält es sich ähnlich. Die Herstellung der Straßen kann aber auch so erfolgen, daß für das Einfamilienhaus keine besondere Belastung steht, wenn Wohnstraßen mit gerader ausreichender Befestigung hergestellt werden. Daß heute Mehrfamilienhäuser gebaut werden müssen, ist allein auf die Tatsache zurückzuführen, daß Bodenspekulation und teurer Straßenbau sich schädlich auswirken und zum Mehrfamilienhaus zwingen. Bodenspekulation kann durch das von den Bodenreformern angestrebte Gesetz unmöglich gemacht werden. Deshalb muß jeder Siedler, jeder Bewerber um das Einfamilienhaus Bodenreformer sein. Die Belastung durch den Straßenbau muß dadurch beseitigt werden, daß teure Verkehrsstraßen aus allgemeinen Mitteln, vielleicht zum größten Teil von Steuern auf Verkehrsmittel, gebaut und unterhalten werden. Allein die Wohnwege und gegebenenfalls ein schmaler Streifen der Verkehrsstraßen, die unmittelbar an den Wohngebieten liegen, sind auf die Gesamtzahl der Wohnungen des Wohnblocks umzulegen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen gibt es keinen Zwang mehr, die Mehrfamilienhäuser zu errichten; die Bodenpreise werden sich in natürlichen Grenzen halten, teure Straßenkosten spielen keine unheilvolle Rolle. Da jetzt die Baukosten der gleich großen Geschosshäuser und des Einfamilienhauses dieselben bleiben, wird man sich selbstverständlich zum Bau von Einfamilienhäusern entschließen.

Bisher wurden Einfamilienhaus und Etagenwohnung bei gleicher Geschosshöhe verglichen. Wenn man das Ein-

familienhaus mit niedrigeren Geschosshöhen errichtet, ergibt sich nachstehender umbauter Raum:

Keller:

$$4,20 \text{ m Breite} \times 5,50 \text{ m Tiefe} \times 2,20 \text{ Höhe} = 50,82 \text{ cbm}$$

Geschosse:

$$10,00 \text{ m Breite} \times 5,50 \text{ m Tiefe} \times (2,75 + 2,50 \text{ m Höhe}) = 288,75 \text{ cbm}$$

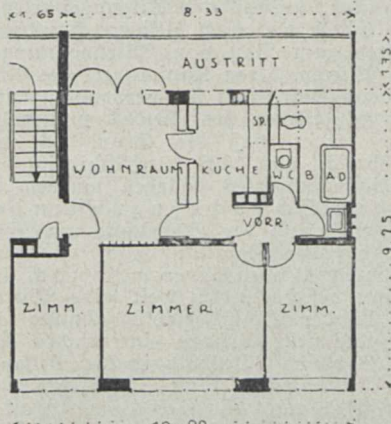
Erkerbau mit Austritt:

$$2,90 \text{ m Breite} \times 1,40 \text{ m Tiefe} \times (2,75 + 1,25 \text{ m Höhe}) = 16,24 \text{ cbm}$$

355,91 cbm

Wenn man beim Etagenhaus die Geschosshöhe von 3,20 Meter beibehält, steht jetzt dem umbauten Raum der Etagenwohnung von 449,75 Kubikmeter der des Einfamilienhauses mit 355,81 Kubikmeter gegenüber. Das ist ein Unterschied von 93,94 Kubikmeter, oder, wenn die Baukosten für 1 Kubikmeter umbauten Raums zwischen 30 und 35 M. schwanken, ein Betrag von rund 3000 M. zugunsten des Einfamilienhauses. Mit diesem Betrag lassen sich die Mehrkosten des um etwa 50 Prozent größeren Landanteiles für die Wohnung im Einfamilienhaus und die gegenüber der Etagenwohnung höheren Anliegerleistungen abdecken. Vielleicht ist insofern ein Einwand möglich, als man die lichte Höhe der Etagenwohnung auch, entsprechend der verringerten Höhe im Einfamilienhaus, niedriger halten kann. Man ist aber in Fachkreisen immer geneigt, die Geschosshöhe im Etagenhaus höher zu halten. Sie schwankt jetzt zwischen 2,70 Meter und 2,90 Meter im Lichten. Der Siedler, der nur eine menschenwürdige Wohnung für sich beansprucht, wird jedenfalls auf unnötig hohe Wohnräume gern verzichten.

Am Ende sind jedoch die wirtschaftlichen Gründe nicht mehr entscheidend, wenn die bessere Wohnung im Einfamilienhaus nur wenig teurer ist. Entscheidend ist vielmehr, daß die Wohnungen im Einfamilienhaus mit Garten in jeder Beziehung ungemein wertvoller für die Bewohner sind. Es ist durch Ärzte festgestellt worden,



Geschosshöhe mit 72,45 Quadratmeter Wohnfläche

Geschosshöhe:

3,20 m von Fußbod. zu Fußbod.

Austritt:

1,60 m = 1/2 der Geschosshöhe

Bild 3

daß der Gesundheitszustand von Kindern nach Umzug in eine Einfamilienhausiedlung sich ständig besserte. Die sozialen und sittlichen Vorteile, die die Einfamilienwohnung im kleinen Garten mit sich bringt, lassen sich überhaupt nicht in Zahlen ausdrücken. Jeder vernünftige Politiker ist heute bemüht, die unproduktiven Belastungen der Gemeinden, die durch die notwendigste Wohlfahrts-hilfe entstehen, soweit als möglich auszuschalten. Der beste Weg ist, vollkommene Wohnungen zu schaffen. Das Einfamilienhaus, als vollkommenste Wohnform, hilft mit seinen gut besonnten Räumen die Bewohner gesund zu erhalten und die Entlastung herbeizuführen.

Bausparkassen.

Aus den Kreisen unserer Bausparer gehen fast täglich Anfragen über andere Bausparkassen bei uns ein. Da wir nicht in der Lage sind, jede einzelne Anfrage ausführlich zu beantworten, sehen wir uns gezwungen, an dieser Stelle Urteile über Bausparkassen zu veröffentlichen. Es soll in Deutschland gegen hundert Bausparkassen geben, sodaß es dem einzelnen Interessenten nicht gut möglich ist, sich über alle Unternehmungen, die an ihn herantreten, ein eigenes Urteil zu bilden. Wenn die heutigen und späteren Mitteilungen zur Folge haben, daß Interessenten die Versprechungen der einzelnen Bausparkassen und ihre Verfahren vorsichtig prüfen, so ist der beabsichtigte Zweck erreicht, Beamte werden dann immer zu der Erkenntnis gelangen, daß für sie die Beamtenbausparkasse die größte Sicherheit und meisten Vorteile bietet.

Die Schriftleitung.

Gemeinschaft der Freunde.

Herr F. W. Meyer, Hamburg, war 1926 Generalvertreter der Gemeinschaft der Freunde Wüstenroth. Als er es nicht mehr war, gründete er die Bausparkasse Hamburg. Unter dem 15. Dezember 1929 hat Herr Meyer einen offenen Brief an den Aufsichtsrat der Gemeinschaft der Freunde in Wüstenroth gerichtet. Dieser offene Brief ist als Broschüre an viele Personen und Stellen, zugleich an viele Zeitungen Deutschlands mit der Bitte um Veröffentlichung abgegangen. Wir geben aus dem offenen Briefe einige Stellen wieder:

„Ich war auf dem Vortrage Ihres Berliner Vertreters im Wilhelm-Gymnasium, Hamburg, am 23. Oktober, der nebenbei gesagt nur von 40 Personen besucht war. Teilweise bestand diese Anzahl noch aus alten unzufriedenen Bausparern der G.D.F. Ihr Vertreter gab kund, daß das mit G.D.F.-Geld erstellte Eigenheim auch vermietet werden und zwei, drei und auch vier Mietwohnungen enthalten könne. Ferner, daß jeder Bausparer, der ca. 30 % seiner Bausparsumme zu Anfang des Jahres einzahle, bestimmt damit rechnen könne, daß er im zweiten Jahr sein Baugeld ausbezahlt erhalte (dasselbe veröffentlichte Sie in Ihren Druckfachen), „weil ja unter dem geschlossenen Jahresgruppensystem in jedem Jahre gewissermaßen eine neue Bausparkasse eröffnet und an die anderen angereicht würde, und demzufolge die Großeinzahler laufend zuerst an die Reihe kämen“. Er legte besonderes Gewicht auf diese Feststellung.

Das ist also eine direkte Aufforderung, gerichtet an die professionellen Ausbeuter des Wohnbedürfnisses der Menschen, große Beträge bei Abschluß ihrer Verträge mit der G.D.F. zur Herstellung von ausgewählten Mietkasernen sofort einzuzahlen, um dann schon im zweiten Jahre mit dem vierprozentigen Gelde der G.D.F. beginnen zu können. Das ist ein solch günstiges Geschäft für jeden Kapitalisten, unkündbare Tilgungsdarlehen zu 4 % Zinsen von der G.D.F. und noch billigere Hauszinssteuerzuschüsse zu erhalten zum Bau von Mietwohnungen mit den heutigen hohen Mieten, deren Kapitalwert bei Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft sich verdoppeln wird, daß man den gewaltigen Zustrom des Geldes zur G.D.F. versteht. Die Tatsache ferner, daß die Grundstücke der G.D.F. nach dem Jahresbericht von 1928 durchschnittlich nur bis zu 58 % ihres Schätzungswertes beliehen wurden, ist ein weiterer Beweis, daß der Schwache zugunsten des Starken ausgebeutet wird und der Schwächste unbedingt so lange warten muß, bis der Kapitalist nach und nach das Geld zurückgezahlt hat, weil eben keiner mehr nach ihm eintrat, weil seine Gruppe geschlossen ist, weil seine Wartezeit, sein Faktor Zeit in der Schlüsselzahlberechnung gegenüber dem später in eine neue Gruppe eintretenden Kapitalkräftigen wirkungslos bleibt. Deshalb ist die Behauptung, die Zeit wirke für den Bausparer im Sinne der ersten Veröffentlichungen der G.D.F., und die heute noch allgemein geglaubt wird, heute unwahr. Die sauer ersparten Gelder der kleinen Leute werden zu billigem Zinsfuß hereingeholt, um in erster Linie dem Kapitalisten mit vierprozentigem Gelde Willen für sich selbst und Mietkasernen zur Ausbeutung der Armen herzustellen.“

„Die Prophezeiung der Vossischen Zeitung zur Zeit der Absetzung Georg Kropps als Vorsitzenden des Aufsichtsrats der G.D.F. ist längst eingetreten, die Gemeinnützigkeit, der soziale Charakter der G.D.F. besteht nicht mehr, denn auf Kosten der großen Masse der Bausparer werden fortlaufend durch das geschlossene Jahresgruppen-System große Gewinne für die Kapitalkräftigen ermöglicht und geschaffen.“

„Es wird die Zeit kommen, wo die Armen nicht mehr Vorspann leisten für die kapitalistischen Bausparer und das Werk der inneren Aushöhlung der G.D.F. ist vollbracht, ohne daß die breite Öffentlichkeit es merkte.“

Herr Baurat Weiß sagt mit Recht im Heft 8 der „Wohnungswirtschaft“, dem Organ der freien Gewerkschaften, vom 15. April 1928, also nach Bekanntgabe des neuen Systems und vor aktueller Einführung der geschlossenen Jahresgruppe im Mai 1928:

„Die G.D.F. braucht planmäßig die Massen der kleinen Sparer, um mit ihrer Hilfe das fehlende Geld für stärkere Einzahler aufzubringen.“

„Die Möglichkeit der alten Bausparer der G.D.F., auf Schadenersatz zu klagen und zu gewinnen, besteht nach Ansicht einiger Juristen, die sich eingehend mit der Frage befaßt haben.“

„Vorerst ist notwendig, daß die älteste und größte Bausparkasse Deutschlands, die Gemeinschaft der Freunde, durch Zusammenschluß der alten Bausparer der G.D.F. eventuell auf dem Wege der Klage gezwungen wird, wieder ein sozial gerechtes Zuteilungssystem einzuführen. Alle Bausparer der G.D.F., die diesen Kampf mit aufnehmen wollen, wollen sich beim Unterzeichneten schriftlich melden, um in einer demnächst stattfindenden Versammlung Beschlüsse zu fassen.“

Herr Meyer veröffentlicht zwei Briefe von Georg Kropp, dem Gründer der G.D.F., die dieser an Herrn Meyer gerichtet hat. In diesen Briefen bezeichnet Kropp die heutige Zuteilungsmethode der G.D.F., „die der Bauernfängerei ähnlich sieht wie ein Ei dem andern“, als „glänzenden Anfinn“.

Bausparkasse Hamburg.

Herr Meyer hat oben als Zeugen gegen die G.D.F. Herrn Baurat Weiß angerufen. Da Herr Meyer in der Broschüre gegen die G.D.F. seine eigene Bausparkasse lobend hervorhebt und sein Verfahren im einzelnen darlegt, ist es interessant, zu hören, wie Herr Baurat Weiß, einer der ersten Sachverständigen auf dem Gebiete des Bausparkassenwesens, das System des Herrn Meyer beurteilt. In Nummer 135 der „Deutschen Sparkassen-Zeitung“ vom 21. November 1929 hat Baurat Weiß einen Aufsatz über die Bausparkasse Hamburg veröffentlicht, dem wir einige Stellen entnehmen: *)

„Nachstehende Untersuchung soll zeigen, wie oberflächlich und leichtfertig die doch zweifellos recht verantwortliche Aufgabe der Gründung einer Bausparkasse gelöst worden ist, und welche Gefahren für den Bausparer daraus entstehen können.“

„Im wesentlichen handelt es sich um eine Nachahmung der G.D.F., deren Gedankeninhalt in Aktien und Passiven offenbar von dem früheren Generalvertreter in das Geschäft eingebracht wurde. Leider wurden nicht alle Aktien übernommen und ein ganzes Pack neuer Passiven eigenster Macht dazugegeben, die verheerend für Aktien angesehen werden.“

„Die Vertragssumme muß offenbar der vollen Bau-summe entsprechen, da eine „wertbeständige“ erste Hypothek als Sicherheit des Darlehens verlangt wird. Die B.H. „lehnt es strikte ab“, Wartezeiten für die Erlangung der Zuteilung anzugeben, angeblich, weil es keiner Bausparkasse, die, wie die B.H., beliebige Zahlungen annimmt, möglich ist, solche Angaben zu machen. Die Binsenwahrheit, daß man keinem Bausparer, dessen Einzahlungsplan unbekannt ist, einen Zuteilungsplan garantieren kann, hat die B.H. mißverstanden. Sie weiß offenbar nicht, daß man für bestimmte Einzahlungen einen Zuteilungsplan nicht nur verbindlich zu sichern kann, sondern daß man das auch muß. Allerdings müßte sie zuvor von der G.D.F. übernommenen Aberglauben abgelegt haben, daß die Leistungen zahlungsfräftiger Bausparer „dem zahlungsschwächeren Mitbausparer helfen, seine Wartezeit zu verkürzen.“ (§ 60 Abs. 5 des Statuts.)

„Die B.H. verwirft zunächst die sog. „Verlosungsbausparkassen“, da angeblich bei ihnen eine Mehrleistung durch Sonderzahlungen nicht möglich sei und somit kein Anreiz geboten werden. Die B.H., die sich für fähig hält, eine Bausparkasse zu gründen, versteht eben das System anderer Bausparkassen nicht. Sie weiß offenbar nicht, daß nur

*) Zu diesem Aufsatz hat die Geschäftsleitung der Bausparkasse Hamburg in Nr. 4 der „Deutschen Sparkassenzeitung“ 1930 eine Erwiderung gebracht, die Baurat Weiß in derselben Nummer widerlegt hat. Die Schriftl.

die Höhe der Leistung die Zulassung zu Zuteilungsgruppen mit sehr verschiedener Chance bedingt, daß jede beliebig hohe Leistung ihre volle Wertung findet und daß das Los innerhalb einer Gruppe schließlich nur noch die Funktion der gerechten Auswahl unter Gleichen hat. Die B.H. lehnt sich auch bei der Zuteilung an die G.D.F. an, sie verwirft aber die sich selbst finanzierenden, geschlossenen Jahresgruppen, weil sie glaubt, daß sie eine „schneeballartige Wirkung“ haben. Das Zuteilungsverfahren der B. H. läuft dafür auf ein verstärktes Wettsparsystem hinaus.“

„Was bei der G.D.F. als Wettsparsystem bezeichnet wurde („D. Spf.-Ztg.“ 1929, Nr. 122), ist hier noch überboten. Wer bei der B.H. als Sparer in den ersten Jahren seiner Mitgliedschaft all sein Kapital und seine ganze Sparskraft eingeleistet hat und nicht zum Ziele kam, weil er von stärkeren Sparern überflügelt wurde, scheidet endgültig aus dem Rennen aus, da seine nachlassenden Leistungen künftig erst recht von anderen dauernd überholt werden und weil seine früheren Höchstleistungen keine Wirkung mehr haben. Die B.H. arbeitet damit noch mehr auf Bluff wie ihre Vorbilder. Den Bausparern, die sich dadurch blenden lassen und in die Arena eintreten, kann man nicht oft genug zurufen: „Lasset alle Hoffnung fahren!“

„Die Behauptung der B.H., daß bei ihr „auch die Höchstwertzeiten der Zahlungsschwächsten kürzer sind als bei irgend einem anderen System“, ist völlig aus der Luft gegriffen und geradezu frivol. Die offene Einheitsgruppe bedeutet verstärkte Aehnlichkeit mit einem Schneeballsystem. Die Herabsetzung der Bewertung der älteren Beitragsleistungen bedeutet verstärktes Wettsparsystem. Die B.H. hat alle Fehler älterer Bausparkassen in erhöhtem Maße.“

„Ob in einer derart den Leidenschaften der Mitglieder ausgelieferten Einrichtung (Genossenschaft) das Geld der Bausparer sicher, stetig, wirtschaftlich und gerecht verwaltet werden kann, wird die Zeit wohl lehren. Inzwischen bleibt nur zu wünschen, daß das sehnlichst erwartete Bausparkassengesetz kein Mantelgesetz wird, dessen allzu weiter Mantel dem „freien Spiel der Kräfte“ und jedem ungeschickten Experiment das Ansehen behördlicher Sanktionierung verleiht. Denn schließlich geht es um den schutzbedürftigsten deutschen Volksgenossen, den deutschen Sparer!“

Bausparkasse Bremen.

In den „Bremer Nachrichten“ vom 24. Oktober 1929 ist folgendes Eingekandt zu lesen:

„Die herrschende Wohnungsnot läßt zahlreiche Haushaltungsvorstände nach Möglichkeit anschauen, wie sie für ihre Familie eine gesicherte Wohnung, womöglich ein eigenes Häuschen erwerben können. Da bei den meisten aber das dazu nötige Kapital fehlt, so hören sie gerne auf alle möglichen Versprechungen von „Gemeinschaften“ und „Gesellschaften“ usw. Die Sehnsucht nach „eigenem gesichertem Heim“ läßt diese Leute recht häufig alle Vorsicht vergessen, so daß allerhand „Gründer“ ein leichtes Spiel haben, Leichtgläubige für ihre „Gemeinschaften“ einzufangen.

Mit diesen Ausführungen soll nichts gegen solide Baugenossenschaften gesagt werden. Im Gegenteil möchten wir nur wünschen, daß alle Anwärter für eine Mieterwohnung oder für ein Eigen-Wohnhaus sich in Genossenschaften zusammenschließen. Solche Genossenschaften, in denen die Mitglieder selbst vertrauenswürdige Leute in die Leitung berufen haben, können sicher sehr segensreich wirken.

Gewarnt werden müssen aber die Wohnungs- oder Eigenheim-Reflektanten vor „Gesellschaften“ und „Gemeinschaften“ auf deren Leitung sie keinerlei Einfluß haben, deren Vertreter sie überhaupt nicht einmal kennen. Eigentlich sollte es ja auch Gutgläubige mißtrauisch machen, wenn ihnen in marktstreuerischen Inseraten oder in schwingvollen Versammlungsvreden erzählt wird, daß in irgend einer weitabliegenden Stadt eine „Gesellschaft“ oder eine „Gemeinschaft“ bestehe, die keine andere Sorge habe, als gerade die Wohnungsuchenden in Bremen schnellstens zu einem „Eigenheim“ zu verhelfen. In Wirklichkeit ist es diesen Gründern meistens nur um das Eintrittsgeld, um die Bauanteile usw. zu tun.

Eine recht trübe Erfahrung haben im vorigen Jahre in Bremen viele Wohnungsuchende machen müssen mit einer solchen Gründung, die innerhalb kurzer Zeit unter drei verschiedenen Flaggen fuhr. Geworben wurden die Mitglieder für die Bau- und Siedlungsgesellschaft Darmstadt, die guten Ruf genießen soll. Der hier wirkende Vertreter der Darmstädter Bau- und Siedlungsgesellschaft, ein gewisser H. in der Langen Straße, wurde seiner Organisation aber untreu und zog die Bremer Mitgliedschaft zu einer „Deutschen Aufbau-Gesellschaft“ in Weimar herüber. Diese Gesellschaft mußte bald Konkurs anmelden. Die Bremer Mitglieder müssen

nun neben ihren verlorene Einzahlungen noch 300 RM. Haftsumme zahlen. Doch damit nicht genug. Der oder die „Gründer“ hatten für die Bremer Mitglieder auch noch eine spezielle Bremer Organisation (Uba) gegründet, die dann ebenfalls Konkurs anmeldete. Der Konkursverwalter, Rechtsanwalt Scherer in Bremen, nimmt nun die bedauernswerten Bremer Mitglieder ebenfalls mit 300 RM. Haftsumme in Anspruch.

Trotz dieses doppelten Konkurses mutete Herr H. aus der Langen Straße den Mitgliedern noch zu, einer wieder neu gegründeten „Bau- und Wirtschaftsgemeinschaft“ auf neue ihre sauer verdienten Spargroschen anzuvertrauen.

Statt des erhofften „Eigenheims“ haben die leichtgläubigen Wohnungsuchenden eine ungeheuerliche Schuldenlast. Es wäre dringend zu wünschen, daß die Behörden die verschiedenen „Gründer“ etwas genauer unter die Lupe nähmen. Den Wohnungsuchenden kann aber nur äußerste Vorsicht angeraten werden.“

Heimstättenbaubund Halle.

Im „Fridericus“ 1930, Nr. 1, wird ein Gutachten des „Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaft e. V.“ über den Heimstättenbaubund in Halle veröffentlicht. Wir geben hier den Schlusssatz dieses Gutachtens wieder:

„Zusammenfassend muß gesagt werden, daß infolge der Rechnung mit einem ständigen Mitgliederzuwachs und infolge falscher Voraussetzungen für die Finanzierung der Bauvorhaben die Versprechungen der Genossenschaft auf die Dauer unter keinen Umständen durchführbar erscheinen. Selbst wenn es dank eines starken anfänglichen Mitgliederzuwachses gelingt, durch die Bauanteile und Weiterzahlungen der später hinzutretenden Mitglieder die Bauvorhaben der zuerst Eingetretenen verhältnismäßig rasch zu finanzieren, so wird in dem Augenblick, wo die Mitgliederzahl nicht mehr in dem gleichen Verhältnis zur Zahl der vorhandenen Mitglieder steigt — dieser Augenblick muß sehr bald eintreten —, eine außerordentliche Verlangsamung der Zuteilungen und damit der Wartezeiten sich ergeben, welche die Hoffnung der Genossenschaft auf baldiges Erlangen eines Baudarlehns zunichte werden lassen wird. Die Berechnungen der Genossenschaft verraten einen solchen Mangel an Sachkenntnis und Kalkulationsfähigkeit, daß ein Beitritt zur Genossenschaft nicht empfohlen werden kann.“

Heimstättenfürsorge Berlin.

Uns liegen Werbeschriften der „Heimstättenfürsorge“ Berlin vor. Es handelt sich dabei um eine gemeinnützige Siedlungs-Abteilung der Deutschen Creditgenossenschaft e.G.m.b.H., deren Zentralauskunftsstelle der Reichsbund für Siedlung und Pachtung ist, der sich wiederum der Bauhilfe e.G.m.b.H. bedient. Zwischen den einzelnen „Firmen“ besteht teilweise Personalunion.

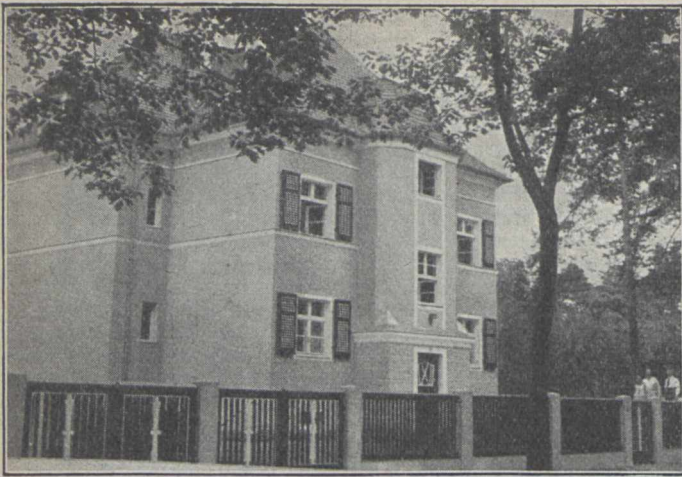
In den Werbeschriften der „Heimstättenfürsorge“ wird u. a. folgendes versprochen:

„Die nur mit 5% jährlich einschließlich der Tilgung verzinslichen Heimstättenhypotheken können nur die Familien erlangen, welche sofort 1/5 der begehrten Hypothek als freiwilligen Beitrag zum Heimstättenfonds ein-



Bausparer: J. Kuchenbecker, Steuersek., Pyritz i. Po.

Darlehn der Beamtenbausparkasse: 3000 M. zu 4 1/2% Zinsen



**Bausparer: Paul Lehmann, Justiz-Ob.-Schr., Dresden-Klein-
zschachwitz, Bölckestraße 26**

Freies Darlehn von dritter Seite gegen Verpfändung der Abtretungs-
rechte (Entwurf und Bauleitung: Arch. A. Seifert, Dresden).

zahlen und zur Stärkung dieses Fonds opfern können. Nur diese Familien können die sichere Anwartschaft, in wenigen Monaten in den Besitz des Eigenheims zu gelangen und in 33 Jahren schuldenfreier Besitzer zu sein. „... und zwar ist dabei keine Staatshilfe notwendig und keine Hauszinssteuerhypothek erforderlich“. „Wer aber wegen geringen Arbeitsverdienstes die Hoffnung auf Erreichung der fünfstel Summe durch allmähliche Einzahlungen nicht haben kann, versuche durch monatliche Einzahlungen von Mk. 2.— auf den Geschäftsanteil in die Reihe der Bauanwärter zu kommen. Wenn hierbei in der Regel auch erst in einigen Jahren auf ein Eigenheim zu rechnen ist, so kann mit etwas Glück auch der Umstand eintreten, daß die Zuweisung des Baukapitals schon nach wenigen Monaten erfolgt.“ „Es sei darauf hingewiesen, daß unter Zuhilfenahme von Zwischenkrediten stets in absehbarer Zeit mit dem Baubeginn bzw. mit der Uebernahme einer Heimstätte gerechnet werden kann.“ „Der fünfprozentige Heimstättenkredit wird auch als Hypothek zur zweiten Stelle gegeben.“ „Die Beleihung erfolgt bis zum vollen Tagwert des Grundstückes.“

In den Prospekten wird nicht gesagt, daß die eingezahlte Fünftelsumme nicht verzinst wird, nie zurückgezahlt wird, mithin bei Annahme des Antrages und Zusicherung der gewünschten Tilgungshypothek der eingezahlte Betrag verloren ist. Aus den Werbendruckstücken ist nicht zu ersehen, daß das Recht auf ein Darlehn den Anwärtern in der Reihenfolge (d. h. nach der Mitgliedsnummer) zusteht.

Allg. Kreditbeschaffungs-Gesellschaft Osnabrück.

Einem größeren Aufsatz über die genannte Gesellschaft in Nr. 13 der „Deutschen Sparkassenzeitung“ vom 30. 1. 1930 entnehmen wir folgendes:

„Die Allgemeine Kreditbeschaffungs-Gesellschaft m. b. H. in Osnabrück (im folgenden kurz Gesellschaft genannt), die vor etwa Jahresfrist als G. m. b. H. vor die Öffentlichkeit trat, bietet sechsprozentiges Baugeld, das in 25 gleichen Jahresraten verzinst oder getilgt wird, zu folgenden Bedingungen an: Eintrittsgeld 1%, freiwilliger Beitrag ein Fünftel = 20% des beantragten Kredits; Rückzahlung in 25 gleichen Jahresraten zu 6%. Eintrittsgeld sowie der freiwillige Beitrag sind unter allen Umständen verfallen, gleichviel, ob der Bausparer baut oder vor Zuteilung aus der Vereinigung austritt. Beispiel: Beantragtes Darlehen 10 000 RM.; Eintrittsgeld 100 RM., 20% freiwilliger Beitrag 2000 RM. 2100 RM. muß also der Bausparer aufbringen, um Darlehensanwärter zu werden. Die Zuteilung erfolgt dann durch den Verwaltungsrat der „Darlehensabteilung“ der Gesellschaft, die den Namen „Kreditfürsorge“ führt, nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und unter Berücksichtigung der Reihenfolge der Anwärterliste.“

„Zusammenfassend bleibt zu sagen, daß es sich im Vorstehenden um eine kollektive Bausparkasse auf zinsloser Grundlage handelt, deren Zuteilungsplan von dem Zugang neuer Sparer abhängt; je größer der Neuzusfluß, desto größer

die Zahl der Zuteilten, also Schneeballsystem. Die Gesellschaft bietet keinen Lebensversicherungsschutz. Das eingezahlte Fünftel der Darlehenssumme ist bedingungslos verfallen, die gebotenen Sicherheiten sind unzureichend. Es steht hinter der Gesellschaft kein Gewährverband, der gegebenenfalls helfend eingreifen könnte.

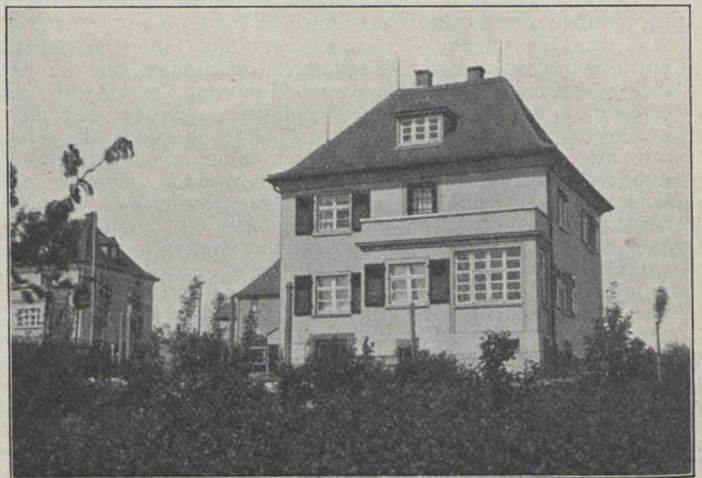
Für die breite Masse, die sich ein Eigenheim wünscht, kann ein solch unsicherer Weg, der ohne festgefügtetes Fundament ist, nicht empfohlen werden. Bauen kostet Geld, das heute fehlt und deshalb mehr denn je zusammengepart werden muß. Da muß eben die Zeit helfen. Wer heute verspricht, daß vermittels dieser oder jener Bau sparvereinigung morgen gebaut werden kann, solange ein klar durchdachter Geschäftsplan und die erforderlichen Mittel dies nicht ermöglichen, ist ein Utopist oder ein Lügner. Da muß das zu erwartende Bausparfassengesetz schützend eingreifen.“

Von amtlicher Seite

wird uns kurz vor Redaktionsschluß folgende „Warnung“ zur Verfügung gestellt:

Wohnungsuchende und Siedlungs- oder Baulustige sind wiederholt amtlich vor gewissen Unternehmen gewarnt worden, die durch irreführende und offensichtliche 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% Zinsen angeboten. Bei näherer Durchsicht der Bedingungen ist klar erkennbar, daß das Unternehmen seine Versprechungen nicht einhalten kann. Der Darlehensucher 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 realen 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 be-



Bausparer: Wilhelm Höfer, Lehrer, Planitz/Sa.

**Darlehn der Beamtenbausparkasse: 6000 M. zu $4\frac{1}{2}\%$ Zinsen
10jähr. Sparzeit, 46,15 M. monatl. Sparbetr. einschl. Sicher.-Zuschlag**

Größe des Grundstücks: 1500 qm

Wohnfläche: 114 qm (675 cbm umbauter Raum)

Gesamtkosten: 25000 M. (einschl. 3000 M. für Grundstück)

Finanzierung:

1. Hypothek 5000 M.	8% Zinsen =	400 M.	
2. „ 7000 „	8% „ =	560 „	
3. Hausz.-H. 7000 „			+ 2% Tilg. = 140 M.
4. B-B-S. 6000 „	$4\frac{1}{2}\%$ „ =	270 „	
	Zinsen =	1230 M.	+ Tilgung = 140 M.

Einnahmen:

a) Vermietung — M.		
b) Garten 300 „	=	300 M.
	Zinsen =	930 M. + Tilgung = 140 M.

zeichnet 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 $100 + 1000 = 1100$ RM. einzuzahlen. Der Darlehnsfucher erhält also in Wirklichkeit $5000 - 1100$ RM. = 3900 RM. = 78% der Darlehns-summe und hat 5000 RM. in voller Höhe durch Zahlung eines Zins- und Tilgungsbetrages von 5% auf die Dauer von 33 Jahren zurückzuzahlen. Der Darlehnserslös von 3900 RM. kostet also in dem Falle, daß das Darlehn nach Ablauf der Wartezeit zur Auszahlung kommt,

5 % von 5000 RM. = 250 RM.
 7 % von 1100 RM. = 77 RM.
 zusammen 327 RM.

d. i. $8,4\%$ des Darlehnserslöses.

Die Bedingungen lassen den Leser über den Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehns völlig im Unklaren; sie geben auch nicht die geringste Möglichkeit, den Zahlungs-termin auch nur annähernd zu errechnen. Hierin liegt eine Täuschung und Irreführung des Publikums. Wenn die Bedingungen klar erkennen ließen, daß die Darlehns-gewährung zunächst nur in dem Maße stattfinden kann, als Beitrittsgelder von neuertretenden 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 Be-fanntgewordenen 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 Un-ternehmen rechnet, mangels anderer Kapitalien in der Hauptsache in Zinsen von ausgeliehenen Darlehen be- stehen und diese nur allmählich in dem Maße, wie Dar-lehen gegeben werden, fließen können, so müßte die Zahl der beitretenden Darlehnsfucher lawinenmäßig anwachsen, wenn das Unternehmen seine Versprechungen halten will. Zur Befriedigung eines Darlehnsfuchers sind — bei gleich hohen Darlehnsbeträgen — die Beitrittsgelder von wei-teren vier Mitgliedern erforderlich; zur Befriedigung die-ser vier Mitglieder wiederum die Beitrittsgelder von wei-teren 20 Mitgliedern und für diese die Beitrittsgelder von weiteren 100 und so weiter. (Schneeballsystem.) Es ist einleuchtend, daß der weitaus größte Teil der Mit-glieder, wenn überhaupt, so erst nach langjähriger Warte-zeit zu einem Darlehn gelangen kann. Die oben ange-gebenen Darlehnsunkosten wachsen natürlich mit der Länge der Wartezeit.

Es kann nur immer wieder geraten werden, vor Ein-tritt in ein derartiges Unternehmen die gegebenen Sicher-heiten auf das genaueste zu prüfen.

Reichsheimstätten in Sachsen.

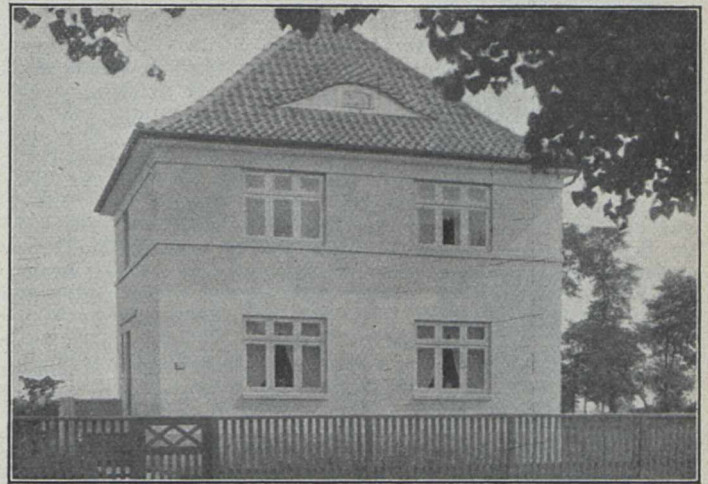
Von Ober-Reg.-Rat Dr. R u s c h, Dresden.

Die Einführung der Reichsheimstätte in die Praxis hat vielfach darunter zu leiden gehabt, daß in vielen Fällen bei irgendwelchen Maßnahmen hinsichtlich der Reichsheimstätte nicht nur die Genehmigung des Aus-gebers, sondern auch noch einer Behörde, sei es der Landeszentrale oder einer von ihr beauftragten Stelle, erforderlich war. War der Gedanke der Reichsheimstätte an sich schon wegen seiner Neuheit nicht ohne weiteres den Bauherren verständlich zu machen, so schreckten diese vielen formalen Schwierigkeiten häufig von der An-wendung der Reichsheimstätte ab. Getragen von dem Bemühen, der Reichsheimstätte die Wege nach Mög-lichkeit zu ebnen, hat Sachsen in einer neuen Ausführ-ungsverordnung zum Reichsheimstättengesetz vom 15. Sep-tember 1929 die behördliche Genehmigung nach Mög-lichkeit beseitigt. Wenn nach dem Gesetz Hypotheken nur in Form von unkündbaren Tilgungsschulden eingetragen

werden sollen, so war dieser Gedanke an sich begrüßens-wert und richtig, um die Reichsheimstätte allmählich zu einem schuldenfreien Besitz zu gestalten. Bei der allge-meinen gegenwärtigen Schwierigkeit der Finanzierung von Bauvorhaben ist es jedoch nicht immer möglich, Til-gungshypotheken zu beschaffen, und nun mußte in jedem einzelnen Fall der doppelte Genehmigungsweg beschritten werden. Um diesen gegenwärtigen Hemmnissen vorzu-beugen, ist in Sachsen künftig, unbeschadet der jeweils erforderlichen Zustimmung des Ausgebers, eine behörd-liche Genehmigung bei einer ganzen Reihe von Hypo-theken nicht erforderlich. Dazu gehört in erster Linie die dingliche Sicherung von Kapitalabfindungen, Aktivor-schüssen, dingliche Eintragung zugunsten sächsischer Ge-meinden und Bezirksverbände, Sparkassen, der Landes-versicherungsanstalt, der Landeskulturtenbank und einer Reihe von Banken öffentlichen und halböffentlichen Cha-rakters, sowie der Beamtenbausparkasse Berlin. Behördliche Genehmigung ist künftighin nur noch erfor-derlich bei der Löschung der Heimstätte (Landeszentrale), bei der Vergrößerung, Teilung und Veräußerung der Heimstätte (untere Verwaltungsbehörde).

Für Gartenheimstätten ist gegenüber der bisherigen Regelung die Erleichterung getroffen, daß in Fällen be-sonderen Bedürfnisses Gartenheimstätten schlechthin zu-gelassen werden können, ohne daß die bisher gültige Voraussetzung, daß eine spätere Bebauung beabsichtigt und nach Lage und Einteilung des Grundstücks möglich ist, notwendig ist. Es soll damit der Schaffung von Gartenheimstätten ebenfalls weitestgehende Erleichterung gewährt werden.

An Reichsheimstätten sind bisher in Sachsen insge-samt ausgegeben worden 4150, außerdem 942 Gartenheim-stätten. Im Jahre 1928 wurden neu errichtet 867 Reichs-heimstätten und 79 Gartenheimstätten. Unter Reichs-heimstättenrecht stehen jetzt rund 340 Hektar Bauland und 82 Hektar Gartenland.



Bausparer: Joh. Grell, Pol.-Obersekr., Altona-Lurup

Darlehn der Beamtenbausparkasse: 4000 M. zu $4\frac{1}{2}\%$ Zinsen
 15jährig. Sparzeit, 18,05 M. monatl. Sparbetr. einschl. Sicher.-Zuschlag

Größe des Grundstücks: 600 qm

Wohnfläche: 100 qm (415 cbm umbauter Raum)

Gesamtkosten: 20000 M. (einschl. 3400 M. für Grundstück)

Finanzierung:

1. Hypothek	5000 M.	$9\frac{1}{2}\%$ Zinsen	= 475 M.
2. "	6000 "	9% "	= 540 "
3. Hausz.-H.	5000 "	1% "	= 50 "
4. B.-B.-S.	4000 "	$4\frac{1}{2}\%$ "	= 180 "
			Zinsen = 1245 M.

Einnahmen:

a) Vermietung (1 Z.)	240 M.		
b) Garten	50 "		= 290 M.
			Zinsen = 955 M.

Deutsche Latifundien.

Von der größten Bedeutung in nationaler und sozialer Beziehung ist es, wie ein Volk mit seinem Vaterlande verwurzelt ist, d. h., wieviel Menschen im Volke Eigentum am Boden haben. Besonders wichtig ist diese Frage auf dem platten Lande. Leider haben wir noch keine Grundeigentümerstatistik. Die landwirtschaftliche Betriebsstatistik gibt keine Auskunft über die Verhältniszahlen zwischen Pachtland und Eigenland.

Wir müssen endlich auch einmal erfahren, wieviel Grundeigentümer wir in unserem Lande haben und wie sich unter diese die Flächengrößen aufteilen. Auch bei der preussischen Grundbesitzstatistik wurde jeder Katasterbezirk als abgeschlossenes Zahlgebiet behandelt. So ergaben sich Doppelzählungen von Personen. Wir müssen zu einer behördlichen Landeigentümer-Statistik kommen, die alle einer Einzelperson oder einer Personengemeinschaft gehörenden land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch benutzten Flächen ermittelt.

Zu rechter Zeit ist jetzt ein Werk von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung aus der Feder des bekannten Agrartheoretikers Dr. Theodor Häbich unter dem Namen „Deutsche Latifundien“ erschienen (Verlag Gräfe und Unzer, Königsberg, Pr. 8 M.). Häbich, jetzt Leiter der Pressestelle im Oberpräsidium der Provinz Ostpreußen, ist selbst ein schwäbischer Bauernsohn; er erkannte als solcher die ausschlaggebende Bedeutung der deutschen Landwirtschaft. Mit größtem Fleiß, in jahrelanger Arbeit hat er wissenschaftlich zuverlässige Ergebnisse in seinem Werk zusammengetragen. Seine Arbeit zeigt die Verteilung des adeligen Latifundienbesitzes. Das Landeigentum des Adels in den einzelnen Ländern und Provinzen wird gewissenhaft aufgeführt. Jeder Landeigentümer ist besonders verzeichnet. Wir erfahren darin, daß z. B. allein die Familie der Donnersmark in Schlesien 55 695 Hektar Latifundienbesitz hat. Die Fürsten zu Stolberg in der Provinz Sachsen 39 872 Hektar, davon allein Christian Ernst, Fürst zu Stolberg-Wernigerode, 22 972 Hektar. Fürst zu Hohenlohe-Wehringen besitzt in Schlesien 42 509 Hektar Land.

In Schlesien und der Grenzmark ist etwa $\frac{1}{3}$ des Bodens, im Reichsgebiet etwa 12 % Latifundienbesitz! Diese ungeheure Zusammenballung von Land in einer kleinen Anzahl von Händen ist für die Dauer einfach unhaltbar. Die Bodenreform unter Führung von Dr. Adolf Damaschke zeigt heute noch den Weg der organischen Entwicklung zum bäuerlichen Besitz. Die deutschen Latifundienbesitzer tun gut, im allgemeinen und in ihrem eigenen Interesse mitzuarbeiten an einer besseren Verteilung des deutschen Landbesitzes. Es ist einfach unmöglich, daß der deutsche Latifundienbesitz sich halten kann, wenn, wie wir sehen, alle Länder rings um Deutschland den Großgrundbesitz in stärkster Weise beschränkt haben. Wir wollen nur hinweisen auf die Tschechoslowakei. Nach Angabe von Häbich wurden nach Kriegsende in der Tschechoslowakei 4 020 169 Hektar beschlagnahmt, davon 1 278 549 Hektar landwirtschaftlicher Boden. Dieser Boden war Großgrundbesitz. Das Prager Tageblatt bringt am 11. Januar 1930 genau offiziell ausgearbeitete statistische Zahlen über die bis Ende 1928 erfolgte Aufteilung des beschlagnahmten Bodens. Obwohl vornehmlich in der Tschechoslowakei deutscher Grundbesitz beschlagnahmt worden ist, sind bis zu dem genannten Zeitpunkt nur 8 % der beschlagnahmten Fläche deutschen Bewerbern zugeteilt worden. 5 % haben ungarische Staatsbürger erhalten und 87 % Tschechen und Slowaken! Bemerkenswert ist, daß seit dieser Zeit die Auswanderung der Tschechen und Slowaken um die Hälfte zurückgegangen ist.

In dem Buch von Häbich sehen wir auch die Struktur der ländlichen Besiedlung in Deutschland. Die an Einwohnerzahl weitest armsten Provinzen sind die Provinzen des Latifundienbesitzes.

Der Latifundienbesitz soll und muß in organischer Entwicklung uns das Land geben zu dem so dringend notwendigen bäuerlichen Klein- und Mittelbesitz. Heute haben wir es noch in der Hand, daß deutsche Bauernsöhne das deutsche Land bevölkern. Der ungesunde Zugang in die Großstadt würde dadurch unterbunden werden. Bei einer besseren Verteilung des deutschen landwirtschaftlichen Bodenbesitzes würden Hunderttausende von Arbeitslosen Arbeit und Brot finden und deutsches Volk würde mit deutschem Lande inniger verbunden sein und bleiben.

Johannes Lubahn.

Briefkasten.

B. L. in D.: Ein hiesiger Architekt hat mich im Jahre 1928 zur Erstellung eines Eigenheims veranlaßt und mir mündlich versprochen, nur 4 % der Bauumme als Architektenhonorar in Anrechnung zu bringen. Der Plan wurde ausgearbeitet und der Kostenvoranschlag auf 18 000 Mark errechnet. Ich erklärte mich mit dem Bau einverstanden, doch wies ich darauf hin, daß der Bau auf keinen Fall 20 000 Mark überschreiten dürfe. Die Finanzierung in Höhe von 20 000 Mark war gesichert. Die Endabrechnung lautete nun zu meinem Schrecken auf 29 000 Mark. Die 9000 Mark Mehrkosten sind auf falsche Berechnungen und Nichtaufnahme verschiedener Arbeiten in den Kostenvoranschlag seitens des Architekten zurückzuführen. Bei Vergebung der Arbeiten an die Handwerker haben diese keine Zeichnung erhalten. Ich war nun gezwungen, noch 9000 Mark zu sehr ungünstigen Bedingungen aufzunehmen. Der Architekt verlangt jetzt 4 % Vergütung von 20 000 Mark. Erhalten hat er bereits 500 Mark. Bin ich nun verpflichtet, dem Architekten noch die restlichen 300 Mark zu zahlen, nachdem er mich so reingelegt hat, kann ich ihn evtl. für die Mehrkosten haftbar machen?

Antwort: Leider haben Sie den Fehler gemacht, den sehr viele andere auch, trotz wiederholter Warnungen, immer wieder machen, daß Sie sich leichtfertig ohne schriftliche Vereinbarungen in ein so wichtiges Geschäft, wie das Hausbauen, einlassen. Da Sie keinen schriftlichen Vertrag mit dem Architekten abgeschlossen haben, wie es bei guten Architekten und Gesellschaften üblich ist, sind Sie dem Architekten gegenüber machtlos. Den Weg der Privatklage zu beschreiten, raten wir Ihnen nicht. Er würde Ihnen nur noch mehr Unkosten verursachen.

Wir können nur immer wieder diejenigen, die die Absicht zum Bauen haben, eindringlich davor warnen, gutgläubig und leichtfertig ans Werk zu gehen. Wichtig ist, daß man einen erfahrenen und bewährten Architekten oder eine ebensolche Gesellschaft mit der Betreuung seines Bauvorhabens beauftragt und daß alle Vereinbarungen, auch die scheinbar unwichtigen, schriftlich abgeschlossen werden. Gute und bewährte Architekten gibt es überall. Als Gesellschaften können wir diejenigen empfehlen, die im Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaft, Berlin, Mohrenstr. 7/8, zusammengeschlossen sind. Außer den halboffiziellen preussischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften und ähnlichen Gesellschaften in anderen Ländern gehört diesem Verband auch die „Demog“ (Deutsche Wohnungsfürsorge Akt.-Ges. für Beamte, Angestellte und Arbeiter, Berlin) an, die in allen Teilen des Reiches Tochtergesellschaften oder Zweigstellen unterhält.



Dieses Bild ist als Plakat (70 cm × 45 cm) im Dreifarben-Druck erschienen und wird jedem Interessenten, der es verbreiten will, **Kostenlos** zugesandt. Ausgabe A: Zum Aufhängen. Ausgabe B: Zum Anzwecken oder Ankleben. Angabe der Stückzahl erwünscht.

Schriftleitung: Johannes Lubahn. **Verantwortlich für den redaktionellen Teil:** Max Wagner. **Verlag:** Heimstättenamt der Deutschen Beamtenchaft e. V. Sämtlich Berlin NW 87, Lessingstr. 11. — Druck von Robert Müller, Potsdam. „Die Heimstätte“ kann durch jedes Postamt zum Preise von 1,— M. zuzüglich 0,06 M. Zustellungsgebühr für das Vierteljahr bestellt werden.