

# DIE HEIMSTÄTTE

Monatsschrift für das

Heimstättenwesen

Organ des Heimstättenamtes der  
deutschen Beamenschaft  
c.V.



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

BERLIN NW87 LESSING-STR. 11

HERAUSGEBER: JOHANNES LUBAHN

Verlagsort: Potsdam

Nummer 6

Juni 1930

7. Jahrgang

## Ein neuer Typ eines Bausparsystems.

Das Bausparsystem „Eigenheim“.  
Von Baurat Weiß, Stuttgart.

Dieser Aufsatz ist in der Juni-Nummer der Zeitschrift „Die Wohnung“ enthalten. Wir freuen uns, daß Herr Baurat Weiß-Stuttgart, der allgemein als hervorragender Sachverständiger auf dem Gebiete des Bausparwesens geschätzt wird, bei seiner Beurteilung des „Bausparsystems Eigenheim“ zu den am Schlusse des Aufsatzes zusammengefaßten Ergebnissen kommt.

### Die Schriftleitung.

Trotz der Vielzahl der deutschen Bausparkassen (gegen 200!) zeigen ihre finanztechnischen Systeme nur einige wenige Grundtypen. Die hauptsächlichsten Unterscheidungsmerkmale liegen in der Art, wie ein Ausgleich versucht wird zwischen den Vorteilen, die frühzugeteilte Sparer gegenüber späzugeteilten haben. Daneben spielen die Zuteilungsverfahren und die Technik der Unkostendeckung eine Rolle. Man kann vier Gruppen von Typen unterscheiden.

1. Die Gemeinschaft der Freunde und ihre Nachahmer.

Diese Gruppe ist zur Zeit noch die zahlenmäßig stärkste. Die Sparzinsen betragen etwa 2%, die Darlehnszinsen der zugeteilten Sparer etwa 4%. Die Abzahlungen betragen mindestens 6% der vollen Vertragssumme (nicht etwa nur der Darlehen). Der angestrebte Ausgleich unter den bevorzugten und zurückgekehrten Sparern wird nur schlecht erreicht. Die zugeteilten Sparer genießen für ihre Einzahlungen einen höheren Zins als die noch wartenden Sparer. Letztere haben außerdem indirekt einen höheren Unkostenanteil aufzubringen als erstere. Die jährlichen Abzahlungen der zugeteilten Sparer sind meist erheblich

niedriger als ihre Einzahlungen, was nicht im Interesse der wartenden Sparer liegt.

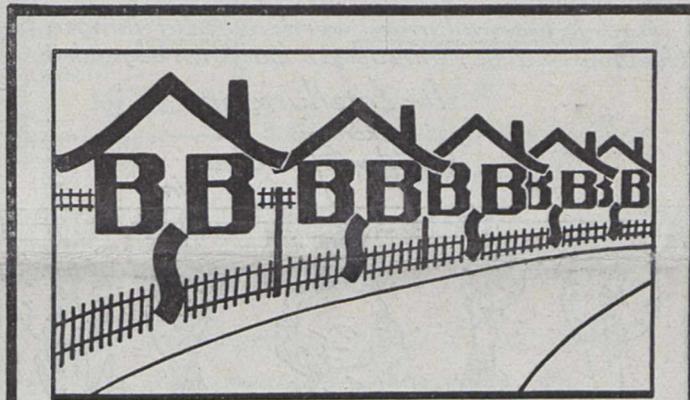
### 2. Die zinslosen Bausparkassen.

Die älteste von ihnen ist die Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft in Darmstadt (D.B.S.), dann sind die sogenannten „Bauwirte“ und ähnliche zu nennen. Hier wird, mit Ausnahme der D.B.S. in ihrer verbesserten Form, ein Ausgleich unter den Sparern entweder garnicht versucht oder nur mit untauglichen Mitteln unternommen. Die Folge ist ein offenkundiges Unrecht. Die einen Bausparer wohnen umsonst auf Kosten der anderen. Diese Bausparkassen haben ganz deutlich den Charakter einer Lotterie, auch wenn bei der Zuteilung keine Auslosung stattfindet. Die ersten Zugeteilten sind Gewinner, die anderen Verlierer.

### 3. Die abgewogenen Bausparkassen.

Bei ihnen stehen die Abzahlungen in einem bestimmten Verhältnis zu den Einzahlungen derart, daß hohen Einzahlungen und raschem An- die- Reihe- kommen auch entsprechend hohe Abzahlungen und ein rasches Tilgen gegenüber stehen. Die Spanne zwischen Ein- und

Abzahlungen beträgt 4% der vollen Vertragssumme oder mehr. Wenn man nun von der Anschauung ausgeht, daß der Wert einer Miete in der Alt- oder Neuwohnung 4% der heutigen Baukosten beträgt, so ist bei diesem System der Ausgleich dadurch erreicht, daß die Bausparer zu allen Zeiten ihrer Vertragsdauer für die Zahlung an die Bausparkasse und die Wohnungsmiete zusammen stets gleich viel Geld aufzubringen haben,



5 1/2 MILLIONEN RM  
FÜR ÜBER

1000 HEIMSTÄTTEN  
WURDEN BISHER BEREITGESTELLT  
DURCH DIE

BEAMTEN-  
BAUSPARKASSE

BERLIN NW87 LESSINGSTR. 11  
PROSPEKTE KOSTENFREI

CUNEA

einerlei, ob sie noch auf die Zuteilung warten und zur Altmiete wohnen oder ob sie zugeteilt sind und im Eigenheim wohnen. Als Vertreter dieses Typs sind zu nennen: Die Deutsche evangelische Heimstättengesellschaft (Berlin), die Deutschland Bauspar-V.-G. (Berlin), die Beamtenbausparkasse (Berlin) und die öffentlichen Bausparkassen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes. Die beiden letzteren bilden eine Klasse für sich, da sie in der rechnerischen Durchbildung, im Zuteilungsverfahren und in vielen Einzelheiten weitaus die beste Durcharbeitung zeigen.

#### 4. Sonstige Bausparsysteme.

Sie sind meist das Geld von Leuten, die nicht rechnen können, und die mit allerhand „Erfindungen“ den Stein der Weisen suchen.

Als solid und durchgedacht ist das System der Creditgenossenschaft des Christlichen Notbundes „C.C.N.“ (Leonberg, Württemberg) hervorzuheben. Es rechnet intern mit normalem Zinsfuß, nach außen mit künstlich gesenkten Zinsen für Sparer und Darlehnsnehmer. Der Ausgleich unter den Sparern wird durch eine sinnreiche Staffelung des Zinsfußes für Darlehen geschaffen. Wer bei der Zuteilung früh an die Reihe kommt, hat höhere Darlehnszinsen zu bezahlen, als wer spät an die Reihe kommt.

Das Urteil, daß die Bausparkassen lediglich ein Institut der spekulativen Vermögensverschiebung zwischen den Bausparern seien, trifft für sehr viele Bausparkassen zu. Der eigentlich selbstverständliche Grundsatz, daß eine Bausparkasse keinem Bausparer etwas schenken und keinem etwas nehmen darf, ist bei den wenigsten beachtet. Der Konkurrenzkampf, der auf das lieblichste blüht, erschöpft sich in der Ueberbietung der Vorteile für die zugeteilten Sparer. Es fehlt nur noch die Bausparkasse, welche nach Auszahlung der Vertragssumme auf alle weiteren Zahlungen verzichtet. Und doch ist das Verhältnis zu den wartenden Bausparern das wichtigste. Der Prüfstein für die Güte eines Bausparsystems ist der rechnerische Vergleich zwischen dem, was dem wartenden Bausparer an Kapital, Zins oder Ausgleichszahlungen nach längerer Zeit gutgeschrieben und mit welchen Unkosten er belastet wird, und dem, was der früh zugeteilte Bausparer empfängt und zu leisten hat.

Man könnte die bestehenden Bausparkassen auch nach anderen Gesichtspunkten unterscheiden, z. B. nach der Art, wie die Reihenfolge bei der Zuteilung der Vertragssumme geregelt wird. Hier würden sich noch geringere Unterschiede ergeben. Es gibt hier nur zwei Hauptgruppen:

#### 1. Gruppe: Zeit-mal-Geldsystem.

Die allermeisten Bausparkassen einschließlich G.D.F. und C.C.N. teilen nach dem Zeit-mal-Geld-System zu, bei dem die höchste Schlüsselzahl den Vorrang vor allen schwächeren Mitsparern verleiht. Es wird meist zum Wettsparsystem ausgebaut, das auch zweifelhaften Bausparkassen erlaubt, sich durch das Stimulans der Sonderzahlungen eine zeitlang einen reichlichen Geldzufluß zu sichern und sich so lange über Wasser zu halten, bis die

Zahl der enttäuschten Bausparer die Oberhand bekommt. Eine von der Bausparkasse Hamburg propagierte Verbesserung des Systems ist in Wirklichkeit eine Verschlechterung.

#### 2. Gruppe: Proportionalverfahren.

Die Leistungen der Bausparer werden nach Höhe und Liegezeit bewertet und die Sparer gleichwertiger Leistung zu Gruppen zusammengefaßt. Sparer verschiedenster Leistung kommen bei der Zuteilung nebeneinander an die Reihe, jedoch von den einen mehr, von den anderen weniger. Kein Sparer „dient“ den andern (als Ausbeutungsobjekt), jeder erntet die Früchte seiner Sparsamkeit ungeschmälert. Es ist ausgeschlossen, daß, wie beim Zeit-mal-Geld-System, der stärkere Sparer den schwächeren zurückdrängt oder der ältere den jüngeren. Wohl haben die einen höhere Ansprüche als die anderen, doch haben sie im gegenseitigen Verhältnis der Bausparer keine ausschließende Wirkung.

Als Vertreter des Proportionalverfahrens sind in erster Linie die öffentlichen Bausparkassen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes zu nennen und die Beamtenbausparkasse in Berlin.

Wir haben oben dargelegt, daß der Ausgleich im gegenseitigen Verhältnis der Bausparer durch Zinsberechnung oder durch besondere Ausgleichszahlungen erfolgen kann, also durch Leistungen, die sich in irgendwelchen laufenden Zahlungen ausdrücken lassen. Nun hat der Leiter der Beamtenbausparkasse, Johannes Lubahn, das Problem des Ausgleichs von einer ganz anderen Seite aus angepackt. Er schafft ihn nicht durch laufende Zahlungen, sondern durch Einschalten der Zeitwirkung. Er will die Vertragssumme nicht auf einmal zuteilen, sondern in zwei gleichen Teilen, deren Fälligkeit in solchem Zeitabstand liegt, daß sowohl für den einzelnen Bausparer wie im Verhältnis zwischen den Bausparern ein gerechter Ausgleich geschaffen wird. Lubahn legt diesen originellen Ge-

denken dem von ihm benannten und gesetzlich geschützten

#### „Bausparsystem Eigenheim“

zugrunde, dessen Einzelheiten in Nr. 5 der „Heimstätte“ (Berlin, Mai 1930) veröffentlicht sind. Der Grundgedanke ist also der: Die zeitliche Phasenverschiebung bei der Auszahlung hat den Ausgleich unter den Bausparern zu schaffen. Daneben ist eine Zinsberechnung oder die Erhebung von Ausgleichszahlungen überflüssig. Bei bestimmten Einzahlungen ist damit die für die Abwicklung des Vertrages erforderliche Zeit eindeutig bestimmt. Bei Monatszahlungen von RM. 8,33 v. T. der Vertragssumme ist diese selbst also in 120 Monaten oder 10 Jahren aufgebracht. Bei RM. 4,17 monatlich sind 240 Monate oder 20 Jahre erforderlich. Diese beiden Zahlungsweisen werden nach ihrer Vertragsdauer als „Tarif 10“ und „Tarif 20“ bezeichnet. Die Zuteilung der beiden Hälften der Vertragssummen wird zeitlich so weit auseinandergelegt, daß die beiden Zeitpunkte in gleichem Abstand von der Vertrags-

## Wann und wie erfolgt die Zuteilung der Sparsumme?

Der Sparvertrag kann auf 10, 20 oder 30 Jahre lauten. Bei normalen Pflichtzahlungen erfolgt die Zuteilung der ersten und zweiten Hälfte der Vertragssumme in gleichen Abständen von der Mitte der Vertragsdauer, u. zwar zinslos.

Durch Sonderzahlungen werden die Zuteilungen beschleunigt und die tarifmäßigen Sparzeiten abgekürzt.

Die Zuteilungen können beispielsweise so erfolgen:



Gerechter Ausgleich

mitte liegen. Erhält z. B. ein Sparer in Tarif 10 zu Beginn des ersten Vertragsjahres die erste Hälfte seiner Summe, so erhält er die zweite Hälfte am Ende des 10. Jahres. Erhält er aber die erste Hälfte nach Ablauf von  $2\frac{1}{2}$  Vertragsjahren, so fällt ihm die zweite Hälfte bei Ablauf von  $7\frac{1}{2}$  Jahren nach Vertragsbeginn zu. Würde er endlich die erste Hälfte erst bei Ablauf des 5. Vertragsjahres erhalten, so würde er gleichzeitig auch die zweite Hälfte erhalten. Einlagen und Darlehen sind zinslos. Das bedeutet in der Gesamtwirkung keinen besonderen finanziellen Vorteil für den einzelnen Bausparer, aber es bringt doch eine große Uebersichtlichkeit und Gemeinverständlichkeit des Systems neben einfacher Verwaltung. Bei Tarif 10 erhalten sämtliche Bausparer die erste Hälfte der Vertragssumme im 1. bis 5. Jahr, die zweite im 6. bis 10. Jahr; analog bei Tarif 20 die erste Hälfte im 1. bis 10. Jahr, die zweite Hälfte im 11. bis 20. Jahr. Jeder Sparer hat genau die gleiche Anwartschaft, nämlich die, über die halbe Vertragssumme während insgesamt 5 Jahren (in Tarif 10) oder insgesamt 10 Jahren (in Tarif 20) ohne Zinsbelastung verfügen zu können. Der Zeitpunkt der Zuteilung beeinflusst diese Anwartschaft nicht. Jeder Bausparer muß einen gleichen Gegenwart aufbringen, nämlich gleichmäßige, unverzinsbare Monatszahlungen auf die ganze Vertragsdauer. Damit sind alle Bausparer völlig gleichgestellt. Keiner nimmt dem anderen etwas, keiner schenkt dem anderen etwas.

Zahlenbeispiel: Ein Bausparer schließt nach Tarif 10 über 20 000 RM. ab. Er erhält 10 000 RM. innerhalb der ersten 5 Jahre und weitere 10 000 RM. innerhalb der nächsten 5 Jahre, z. B. 10 000 RM. nach Ablauf des 3. Jahres und dann zwangsläufig 10 000 RM. nach Ablauf des 7. Jahres.

Der Einwand, daß die halbe Vertragssumme in vielen Fällen nicht zum Bauen ausreicht, ist nahelegend. Es ist dem Bausparer freigestellt, sich eine gleiche Summe aus dem freien Geldmarkt zu normalem Zins zu leihen, und das wird er praktischerweise auch tun. Die Tilgung der geliehenen Summe kann nach Empfang der zweiten Hälfte der Vertragssumme leicht erfolgen. Der Bausparer kann auch eine höhere Summe abschließen, so daß schon die erste Hälfte einen größeren Bruchteil seines Baugeldbedarfes deckt. Man kann nicht behaupten, daß in diesen beiden Fällen der Bausparer im Vergleich mit anderen Bausparkassen finanziell besonders stark belastet werde. Bei keiner anderen Bausparkasse kommen mit kleineren Zahlungen alle schneller zum Ziel. Schon entwickelt sich z. B. bei der G.d.F. mehr und mehr der Zustand, daß ein Bausparer erst dann auf Zuteilung hoffen kann, wenn er die Hälfte der gewünschten Summe einbezahlt hat. Der Bausparer bekommt also bei vielen anderen Bausparkassen faktisch auch nur die halbe Vertragssumme als Darlehen. Die andere Hälfte muß er entweder schon besitzen oder geliehen haben.

Im System „Eigenheim“ wird der Bausparer in der ersten Hälfte der Sparzeit, bei der die erste Hälfte der Vertragssumme zugeteilt wird, als zu „Abteilung A“ gehörig bezeichnet, in der zweiten Hälfte als zu „Abteilung B“ gehörig. Die Lösung des gerechten Ausgleich unter den Bausparern besteht einfach darin, daß man die Reihenfolge der Zuteilungen in der Abteilung B gegenüber derjenigen in Abteilung A umkehrt. Die Umkehrung erfolgt ganz automatisch durch die Bildung einer Schlüsselzahl für die Abteilung B aus dem Zeitpunkt der Zuteilung in Abteilung A. Die Schlüsselzahl ist einfach die Zahl der Tage, die in Abteilung A verstrichen ist, bis die Zuteilung (oder Auszahlung) erfolgt ist. Wird z. B. ein Bausparer in Abteilung A nach  $2\frac{1}{2}$  Jahren = 900 Tagen zugeteilt, so erhält er für Abteilung B die Schlüsselzahl 900. Wer in A zu spät zugeteilt wurde, hat damit eine hohe Schlüsselzahl für B, er kommt also in B früh an die Reihe. Wer in Abteilung B die höchste Schlüsselzahl hat, kommt zuerst an die Reihe. Die Reihenfolge in Abteilung B ist, wie man sieht, ganz einfach geregelt.

Wie steht es aber mit der Reihenfolge in Abteilung A? Sie ist an und für sich gleichgültig, da die Zuteilung und zeitliche Trennung der Ausschüttungen den mächtigen Regulator bildet, der jeden Zufall und jedes Unrecht ausgleicht. Aus diesen Gründen kann man in Abteilung A das Alter und die Höhe der Zahlungen unbedenklich als ausschlaggebend für die Bildung einer A-Schlüsselzahl gelten lassen. Das Zeitalter-Geld-System ist, im Gegensatz zu anderen Bausparkassen, ohne Schaden anwendbar, ja, es läßt sich mit Vorteil für die Bausparer das weit sparen und der Ansporn für Sonderzahlungen systematisch ausbauen. Jede Zahlung in A gibt einen Beitrag zur A-Schlüsselzahl. Er wird berechnet als Produkt aus der Zahlung (wobei jede tarifliche Monatszahlung als „eins“ gerechnet wird) und der Liegezeit bis zur Vertragsmitte in Monaten. Die 1. Monatszahlung in Tarif 10 gibt also die Schlüsselzahl 60, die 30. Monatszahlung die Schlüsselzahl 31 und die letzte (60.) in Abteilung A

die Schlüsselzahl 1. Sonderzahlungen in der Höhe je einer Monatszahlung werden ebenso gewertet. Wer die höchste Schlüsselzahl in Abteilung A hat, kommt zuerst an die Reihe. Bei nur tariflichen Zahlungen entscheidet damit in der Hauptsache das Eintrittsalter. Man hat also hier faktisch ein Beispiel des „Altersystems“ bei der Zuteilung. (In England: Rotationsystem.) Die höchste Schlüsselzahl in Abteilung A und Tarif 10 berechnet sich nur bei tariflichen Zahlungen zu 1830, die höchste Schlüsselzahl in B ist fünfmal 360 (Tage) = 1800. Sonderzahlungen, die in Abteilung A geleistet wurden, werden in Abteilung B mit einem Zuschlag zur B-Schlüsselzahl von 15 für jede Sonderzahlung im Wert einer tariflichen Monatszahlung gewertet. Wird eine Sonderzahlung in Abteilung B geleistet, so erfolgt der gleiche Zuschlag. Die Zuteilungen in Abteilung A erfolgen spätestens bei Erreichung der Schlüsselzahl 1830 oder einer Einzahlung von zusammen 500 v. T. der Vertragssumme in Abteilung B spätestens bei einer Schlüsselzahl von 1800.

*Wie läßt sich der Bau finanzieren?*

*Woher das Geld an letzter Stelle?*

*Von der BBS z. B. durch Sparvertrag über 10000M*

*Die erste Hälfte dient zur Restfinanzierung die zweite zur Ablösung der 1. Hypothek;*

*2. durch Sparvertrag über 20000M (ohne Hauszinssteuerhypothek)*

*Nur die BBS gibt Geld bis zu 100% des Bau- und Bodenwertes, also auch an letzter Stelle*

Wenn in einer Bausparkasse unter gleichviel einzahlenden Mitgliedern die Reihenfolge der Zuteilung nach dem Eintrittsalter geregelt wird, so entsteht bei regelmäßigem Mitgliederzuwachs der an anderer Stelle geschilderte Zustand, daß für Neueintretende die kürzeste Wartezeit immer länger wird (weil immer mehr ältere Mitglieder vorgehen) und die längste Wartezeit immer kürzer wird (weil hinterher immer neue Mitglieder eintreten). Schließlich bildet sich ein Beharrungszustand heraus, bei dem alle Mitglieder die gleiche Wartezeit haben, die etwa der halben theoretischen Längstwartzeit entspricht. Bei System „Eigenheim“ würde das bedeuten, daß in Tarif 10 alle Mitglieder bis zur Zuteilung der ersten Hälfte der Vertragssumme etwa 2½ Jahre lang warten müssen, bei Tarif 20 etwa 5 Jahre. Selbst wenn der Mitgliederzuwachs stocken würde, wäre die längste Wartezeit für die halbe Vertragssumme nicht 5 bzw. 10 Jahre, und zwar nur für einen Teil der Mitglieder.

Wenn die Bausparkasse die Schlüsselzahlen, die bei der Abteilung A jeweils zur Zuteilung geführt haben, veröffentlicht, so kann sich jeder Bausparer ungefähr berechnen, wann er an die Reihe kommt. Er kann dann dieses Drankommen noch beschleunigen, wenn er bestimmte Sonderzahlungen macht, deren notwendige Höhe er ebenfalls abschätzen kann. Da ein freiwilliges Zurücktreten der Bausparer in der Reihenfolge der Zuteilung ihnen später entsprechende Vorteile in der Abteilung B bringt, wird jeder davon Gebrauch machen, wenn er einen triftigen Anlaß dazu hat. Das wird wieder zur Folge haben, daß andere, die mehr Eile haben, rascher an die Reihe kommen können. Die Zuteilung einer halben Vertragssumme erfolgt bei „System Eigenheim“ innerhalb einer viel enger begrenzten Zeitperiode als bei anderen Bausparkassen (2½ oder 5 Jahre in Tarif 10, 5 oder 10 Jahre in Tarif 20) und außerdem ist dem Wunsch und Willen der Bausparer viel mehr Spielraum gegeben als bei anderen Bausparsystemen. Das dürfte mindestens von einiger Werbewirkung sein.

Das System „Eigenheim“ sieht einen Versicherungszug vor, der nach Zuteilung der ersten Hälfte der Vertragssumme in Kraft tritt. Im Todesfall werden dann alle weiteren Zahlungen erlassen, wobei der Anspruch auf die fristgemäße Zuteilung der zweiten Hälfte der Vertragssumme aufrecht erhalten bleibt. Die Prämienzuschläge sind unabhängig vom Lebensalter und der ärztlichen Untersuchung des einzelnen Bausparers und sind in gleichen Beträgen in die Tarife eingerechnet. Bei 10 000 RM. Vertragssumme beträgt die monatliche Einzahlung für Spargeld, Verwaltungskosten und Versicherung in Tarif 10 90 RM. und in Tarif 20 49 RM. Bei Sonderzahlungen gelten aber schon je 87,50 und 46 RM. als Wert einer Monatszahlung, die bekanntlich für die Schlüsselzahlenberechnung gleich „eins“ berechnet wird.

Die Prüfung des Wertes einer Bausparkasse wird von manchen Beurteilern dadurch vorgenommen, daß man ihren Sparerfolg mit dem sogenannten individuellen Sparen bei einem Zinsfuß von 6% oder 8% vergleicht.

Gegen diesen Vergleich ist nichts einzuwenden, wenn er unter Berücksichtigung aller Umstände und auf völlig einheitlicher Ebene erfolgt. Insbesondere darf der Wert der ersparten Wohnungsmiete nicht übersehen werden.

Wir wollen diese Unterjochung auch für das Bausparsystem „Eigenheim“ und den Tarif 20 anstellen. Bei „Eigenheim“ hat der Sparer nach 20jähriger Zahlung ein Kapital von z. B. 10 000 RM. schuldenfrei. Hätte man die Monateinzahlung von 49 RM. zins tragend angelegt, so hätte man das Kapital viel früher zur Verfügung. Ein solcher Vergleich ist unzulässig, weil er den Wert des früheren Besitzes einer Wohnung außer acht läßt. Weiter sind die Unterschiede in den Unkosten zu beachten. Der tarifliche Zuschlag zu den reinen Sparzahlungen setzt sich zusammen aus Werbekosten, Verwaltungskosten, Risikorücklagen und Versicherungsprämien. Man kann annehmen, daß die eigent-

lichen Verwaltungskosten beim individuellen und beim kollektiven Sparen gleich sind. Beim ersten werden sie durch eine Zinsspanne von 2–3% zwischen Sparzins und Darlehenszins gedeckt, bei letzterem vielfach, wie auch beim System „Eigenheim“, durch direkte Zuschläge. Die Werbekosten sind bei einem kollektiven System höher. Ihnen steht aber auch ein Gegenwert gegenüber, der in dem vertragsgewundenen Sparzwang besteht, welcher bei einem individuellen System in diesem Maße nicht vorhanden ist. Die Risikorücklagen sind bei einem kollektiven System ebenfalls höher als beim Individualsystem. Aber auch hier ist ein Gegenwert da. Der Sparer bekommt das Geld erstens früher, dann auf zweite Hypothek und schließlich zu sonstigen Bedingungen, die hinsichtlich der Abzahlung und der Kündigung günstiger sind, als bei den Darlehen des freien Geldmarktes. Der Wert des Versicherungszuges ist in die Augen springend und bedarf keiner Begründung.

Die Unkostenanalyse ergibt also, daß beim kollektiven Sparen (das gilt für alle guten kollektiven Sparkassen) die Unkosten

teils gleich sind wie beim individuellen Sparen, teils höher, daß sie aber im letzteren Falle durch Mehrwerte aufgehoben werden. Ein Vergleich beider Systeme wird also am besten unter Weglassung aller Unkosten stattzufinden haben. Man hat unter dieser Bedingung beim individuellen Sparen mit dem gleichen Zinsfuß für Spargelder und Darlehen zu rechnen unter Nichtberücksichtigung der üblichen Spanne, die doch nur einen Unkostenzuschlag darstellt. Der Vergleichszinsfuß muß dann etwa der Realverzinsung von Goldpfandbriefen entsprechen. Beim kollektiven Sparen wird man bei System „Eigenheim“ z. B. in Tarif 20 die „reinen“ Einzahlungen von 50 RM. jährlich v. T. zugrunde legen. Der Vergleich ist weiter nur dann möglich, wenn man bei beiden Systemen voraussetzt, daß der Erwerb des Hauses zum gleichen Zeitpunkt erfolgt. Die Ueberlegung besteht deshalb in folgender Aufgabe: Im System „Eigenheim“ wird nach Tarif 20 eine Vertragssumme von 10 000 RM. mit Ein- und Abzahlungen von 500 RM. (Wert Ende Jahr) angestrebt. Die Zuteilung von je 5000 RM. findet

**Gefahr!**

In 5 Jahren ist eine Hypothek von 4000 M fällig!

Woher das Geld nehmen?

**Halt!**

Ich schließe heute mit der BBS einen Sparvertrag auf 10 Jahre über 4000 M ab.

Nach 5 Jahren erhalte ich 4000 M unkündbar und zinslos

**Die BBS gibt** jedem Beamten die Möglichkeit, zum Eigenheim zu gelangen. Sie gewährt unkündbare und zinslose Darlehen

1. zum Bau,
2. zum Kauf
3. zur Verbesserung einer Heimstätte,
4. zur Beschaffung

eines Grundstückes, 5. zur Entschuldung: Ablösung von Hypotheken auf beliebigen Heimstätten



nach 0 und 20 Jahren oder nach 5 und 15 Jahren oder nach 10 Jahren (hier gleich zweimal 5000 RM.) statt. Sofort nach Zuteilung der ersten 5000 RM. wird ein Haus gekauft unter Aufnahme eines Ergänzungsdarlehens von 5000 RM. aus dem freien Geldmarkt. Bei System „Eigenheim“ ist der Sparer nach 20 Jahren schuldenfrei. Frage: Wie lange müßte der Sparer zahlen, wenn er die Einlagen bis zum Zeitpunkt der Zuteilung der ersten Hälfte der Vertragssumme zins tragend angelegt hätte und dann das erforderliche Restgeld entlehnt und mit gleichem jährlichen Aufwand wie im ersten Fall (tarifliche Zahlungen und Darlehenszins) getilgt hätte? Die Berechnung für die „bereinigten“ (unkostenfreien) Zinssätze von 4% und 7% ergibt die untenstehende Tabelle.

Man erfieht daraus, daß das System „Eigenheim“ auch den Vergleich mit dem individuellen Sparen aushalten kann, insbes., wenn man bedenkt, daß die längste Wartezeit nicht der Normalfall ist, sondern nur unter besonders ungünstigen Umständen eintritt. Man muß weiter berücksichtigen, daß in der Zeit der Zwangsmieten ein Hausbau, als Geldgeschäft betrachtet, unrentabel ist. Der Vergleich zeigt aber auch, daß die Unterschiede zwischen zinsloser und zinsberechnender Wirtschaft nicht so gewaltig sind, wie gemeinhin geglaubt wird. Das Getue der zinslosen Bausparkassen und derjenigen mit künstlich gesenktem Zinsfuß über die Segnungen, die sie bringen, ist unberechtigt. Die „rückwärtslose Drofflung des Zinses“ (G.d.F.) entpuppt sich als einfaches Rechnungsmanöver, das für die Gesamtheit der Bausparer kein Geld schafft und kein Geld erspart. Gerade an den finanztechnischen Systemen der Bausparkassen ließe sich mancher interessante Einblick in die volkswirtschaftliche Bedeutung des Zinses überhaupt gewinnen. Doch dies nur nebenbei.

Zum Vergleich der Unkosten bei den verschiedenen Bausparkassen ist zu beachten, daß die direkten Unkostenbeiträge meist nicht den tatsächlichen Unkostenbedarf darstellen. Entscheidend sind die Bilanzen und der Umstand, ob das Tempo und der Umfang der Baugeldzuteilung garantiert wird. Sehr viele Bausparkassen brauchen mehr Unkosten als sie hierfür an direkten Beiträgen einziehen. Sie haben eine verschleierte Unkostendeckung, die zu Lasten der Baugeldzuteilung erfolgt. Andere Bausparkassen wieder berechnen vorsichtigerweise einen reichlichen Beitrag der Unkosten und Reserven, wirtschaften aber sparsam und verwenden die Ueberschüsse zu Baugeldzuteilungen, die das Maß der garantierten Leistung übersteigen.

Faßt man die Untersuchungen über das Bausparsystem „Eigenheim“ zusammen, so kann man folgende Ergebnisse feststellen:

1. Zuteilung der Vertragssumme Anfang Jahr Tarif 20	Tilgungszeit, Jahre ab Vertragsbeginn		
	System Eigenheim	Zinsfuß im individuellen System	
		4%	7%
1	20	22,3	31,6
6	20	20,4	20,7
11	20	19,8	18,4

1. Das System ist einfach, durchsichtig und völlig illusionslos. Die Sparer werden nicht verleitet, ihre Sparkraft zu überspannen, und falsche Hoffnungen werden vermieden.
2. Eine unziemliche Geldverschiebung zwischen den Bausparern zum Vorteil der einen und zum Nachteil der anderen ist ausgeschaltet. Der Ausgleich in dem gegenseitigen Verhältnis der Bausparer ist vollkommen.
3. Das System gestattet eine viel engere Begrenzung der Wartezeiten bis zur Zuteilung der ersten Hälfte der Vertragssumme, als es bei anderen Bausparsystemen der Fall ist. Bei regelmäßigen Mitgliederzugang wird bald die Wartezeit aller Sparer in Tarif 10 2% Jahre, in Tarif 20 Jahre betragen, nur im ungünstigsten Fall für einen Teil der Bausparer mehr, und zwar höchsten 5 oder 10 Jahre.

Die mutmaßlichen Wartezeiten lassen sich für jeden Sparer mit ziemlicher Sicherheit abschätzen, sobald das neue System eine zeitlang in Verwendung ist und ein gewisser Beharrungszustand eingetreten ist.

4. Der Zeitpunkt der Zuteilung der zweiten Hälfte der Vertragssumme läßt sich ziemlich genau angeben, sobald die Zuteilung der ersten Hälfte erfolgt ist.
5. Die Absicht der Bausparer, früher oder später an die Reihe zu kommen, kann durch Anpassung der Zahlungen an die zu erreichenden Schlüsselzahlen bewirkt werden. Der Wille der Bausparer hat mehr Spielraum als bei anderen Systemen. Das freiwillige Zurücktreten mancher Bausparer in der Reihenfolge ist ohne Nachteil für den Zurücktretenden möglich, und hat beschleunigtes Drankommen anderer Bausparer zur Folge.
6. Das System hält auch einen Vergleich mit dem individuellen Sparen bei normalen Zinsen aus, wenn dieser Vergleich unter Berücksichtigung aller

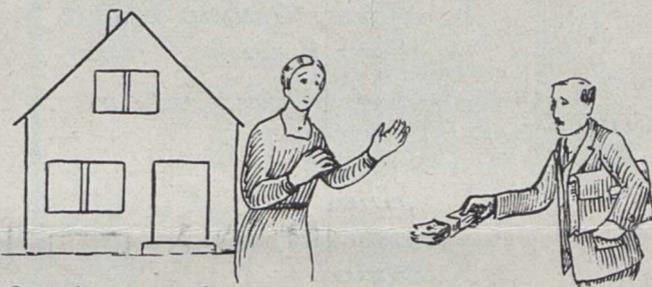
Umstände auf einheitlicher Ebene durchgeführt wird.

7. Sonderzahlungen, Wettsparen und starke Berücksichtigung des Eintrittsalters sind zum Vorteil der Kasse und der Bausparer möglich, ohne daß ein schwächerer oder jüngerer Sparer Nachteil davon hat. Die Zuteilung der Vertragssumme und die dadurch bedingte Einschaltung eines zeitlichen Ausgleiches reguliert immer wieder zwangsläufig nach der Grundstellung des Bausparsystems hin, das auf völlige Gerechtigkeit gegründet ist.
8. Das System eignet sich infolge seiner Klarheit und Uebersichtlichkeit als Wertmaßstab für andere Bausparkassen. Jede Bausparkasse, die vorgibt, bei gleichem Unkostenaufwand mehr zu leisten, ist als verdächtig anzusehen.

Alles in allem: Das „Bausparsystem Eigenheim“ ist ein glücklicher Fortschritt in der so hoffnungsvollen Bausparbewegung. Es erscheint geeignet, seinen Trägern Nutzen zu bringen, und man kann nur wünschen, daß auch andere Bausparkassen aus diesem System lernen und nicht müde werden, den Weg des Fortschritts, der Wahrheit und der Ehrlichkeit zu suchen.

## Der Hinterbliebenenschutz

tritt nach Zuteilung der ersten Hälfte der Vertragssumme in Wirksamkeit und erstreckt sich sowohl auf die erste als auch auf die zweite Hälfte der Vertragssumme.



Stirbt ein Sparer, nachdem er die erste Hälfte der Vertragssumme erhalten hat, so erhalten die Hinterbliebenen auch die zweite Hälfte der Vertragssumme, ohne daß sie vom Zeitpunkt des Todes ab irgend welche Beträge zu zahlen haben.

# Der Weg zur Heimstätte.

Praktische Winke für Bauparier.

Von W. Fauth, Stadtbaurat a. D., Sorau N.-L.

Herr Stadtbaurat a. D. Fauth ist seit Jahrzehnten auf dem Gebiete des Siedlungswesens tätig und als ausgezeichneter Fachmann anerkannt. Er wird in einer Reihe von Aufsätzen seine Erfahrungen und Kenntnisse mitteilen. Wir hoffen, daß dadurch unseren Lesern, besonders aber unseren baulustigen Sparern, der Weg zur Heimstätte leichter und freudvoller gemacht wird. Darum werden auch die Fortsetzungen besonderer Beachtung empfohlen.

## Die Schriftleitung.

Die Errichtung einer Heimstätte ist im Leben der Familie ein Ereignis von tiefgreifenden Folgen. Deshalb sollten die vorbereitenden Ueberlegungen mit größter Sorgfalt erfolgen. Gar viele Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um ein solches Unternehmen zum rechten Gelingen zu bringen. Teils aus Mangel an Erfahrung, teils aus Leichtfertigkeit werden aber gar oft notwendige Vorarbeiten unterlassen, die nicht selten den ganzen Plan zum Scheitern bringen.

Ein großer Teil unseres Volkes hat zwar die Sehnsucht nach einem Eigenheim. Die Schwierigkeiten aber, die durch die Selbstmachung an einem Ort bei der unstillen Wirtschaftslage entstehen, zwingen zahlreiche Familien, mit einer Mietwohnung vorlieb zu nehmen. Nicht wenige Familien aber gibt es heute, die infolge der großstädtischen Lebensgewohnheiten für die Bewirtschaftung einer Heimstätte weder Neigung noch Verständnis haben. Sie sind dem Boden zu sehr entfremdet und haben auch nicht die Opferkraft, die zu solch einem Unternehmen gehört. Es ist kein leichter Entschluß für einen Familienvater, der nur über geringe Mittel verfügt, die Sorgen der Heimstättengründung und die damit verbundenen Lasten auf sich zu nehmen. Ohne einen starken, frohen Mut, gepaart mit leichtem Sinn und einer tiefen Sehnsucht nach der Erfüllung jahrelanger Träume, kommt solch ein Entschluß nicht zustande. Für die meisten Bauherren sind die mit der Heimstättengründung verbundenen Arbeiten ungewohnt und bereiten ihnen viele, bisher unbekannte Schwierigkeiten. Baujahre rechnen doppelt, sagt der Volksmund mit Recht.

Wenn es auch nicht möglich ist, in allgemein zu haltenden Ausführungen alle beim Heimstättenbau vorkommenden Arbeiten und Geschäfte zu erörtern, so werden doch für manche Leser einige praktische Winke willkommen sein, die sich in jahrzehntelangem Zusammenarbeiten mit Baulustigen aller Art immer wieder als notwendig und arbeiterleichternd erwiesen haben. Auch die eigenen Erfahrungen als Siedler und Leiter von Bau- und Siedlungsunternehmen sollen dabei zu Wort kommen. Für einen beruflich tätigen Baufachmann ist es besonders wertvoll, wenn er beim eigenen Bauvorhaben

die Auswirkungen seiner amtlichen Tätigkeit erlebt und all die Dornen am Weg zum Eigenheim zu spüren bekam. Er vermag sich danach leichter in die Sorgen und Nöte der Siedler einzufühlen und wirkungsvoller zu helfen. Mit allem Nachdruck sei aber darauf hingewiesen, daß aus Abhandlungen, und seien sie noch so ausführlich, nicht das Bauen zu erlernen ist, und daß diese Ausführungen lediglich das Zusammenarbeiten des Bauherrn mit den Baufachleuten und den vielen beteiligten Stellen erleichtern, nicht aber die notwendige Mitwirkung eines tüchtigen und erfahrenen Bauanwalts entbehrllich machen wollen.

Eine der grundlegenden Vorbedingungen für das Gelingen des Heimstättennehmens ist die persönliche Eignung der Familie. Ein eigenes Grundstück mit Garten erfordert arbeitsfrohe Familienmitglieder. Das Wohnen und Wirtschaften unterscheidet sich von dem in der Mietwohnung in vieler Hinsicht grundlegend, und die veränderte Umwelt bringt zwangsläufig andere Lebensgewohnheiten und Pflichten. In erster Linie wird die Hausfrau und Mutter im Eigenheim weit mehr in Haus und Garten in Anspruch genommen, als bei der Mietwohnung. Daß die Kinder mehr um sie sein können, im Garten und in der Hauswirtschaft sich jenseit beschäftigen werden, bedeutet eine Erleichterung. Die Hausfrau ist deshalb auch berufen, bei der Ausgestaltung und Anlage der Heimstätte von Anfang an mitzuraten und zu entscheiden. Sie wird auch dem erfahrenen Baufachmann manche wertvolle Anregung geben können, die für die Bewirtschaftung der Heimstätte Erleichterungen bringt. Wer glaubt, auch im Eigenheim alle in der Mietwohnung unentbehrlichen Einrichtungen und Bequemlichkeiten haben zu müssen,

wie zum Beispiel den Balkon am Zimmer, das Wasserspülklosett neben dem Schlafzimmer und den Müllschlucker in der Küche, vergißt ganz, daß das Wohnen im Grünen andere Reize und Behaglichkeiten bietet, und auch die Wohngewohnheiten sich, ohne daß es besonders bemerkt wird, dieser veränderten Umwelt anpassen. Wird die Heimstätte so angelegt, daß sie die Funktion des Wohnens und Wirtschaftens in der bestangepaßten Weise erfüllt, dann werden darin Kräfte frei, die sich ganz anders zum Wohle der Familie entfalten als bei der Mietwohnung. Auch der Gemütswert ist von tiefgehendem Einfluß auf das Wohlbefinden der Familie. Er ist so groß und tief, wie ihn die Familie hineinzubauen versteht; denn eine Heimstätte ist in bezug auf den Wohnwert mit einem Musikinstrument, auf den Gebrauchs- oder Wirtschaftswert mit einer gut und zweckmäßig eingerichteten Werkstätte zu vergleichen, nicht aber, wie das bezeichnenderweise heute vielfach geschieht, mit einer Maschine. Das Haus wird erst zur Heimstätte, wenn es die Familie mit ihrem Eigenleben dazu macht. Wer



*Ein Beamter  
mit Dienstwohnung  
braucht für den Ruhestand  
erst in 10 Jahren ein Eigenheim  
Es schließt auf 20 Jahre  
einen Sparvertrag über 20000 M ab.  
Bereits nach 10 Jahren erhält er  
20000 M zinslos  
und baut sich sein Eigenheim,  
in dem er  
seinen  
wohlverdienten  
Ruhestand  
genießen  
kann*

die Kräfte und Fähigkeiten hierzu in sich fühlt, wird in der Gründung der Heimstätte den rechten Segen finden. Wer aber ohne Opfer und Hingabe an tüchtige Arbeit Bequemlichkeit sucht, der lasse die Hände vom Eigenhausbau; er wird sich in der Mietwohnung wohler fühlen. Die Heimstätte ist eine große Erzieherin zu lebensgemäßem Denken und zur Ehrfurcht vor den natürlichen, heimatlichen Gebundenheiten, die der Großstadtbewohner zum schweren Nachteil des ganzen Volkes immer mehr vernachlässigt.

Kann die Frage nach der persönlichen Eignung nach gewissenhafter Selbstprüfung bejaht werden, so muß mit nüchternen Sachlichkeit die wirtschaftliche Grundlage einer Prüfung unterzogen werden, ob und in welchem Ausmaß sie geeignet ist, das Gelingen der Heimstättengründung zu gewährleisten. Wir müssen hier unterscheiden zwischen dem Betrag, der bei der Errichtung der Heimstätte unbedingt vorhanden sein muß, und den dauernden Leistungen, die, wie die Miete, regelmäßig als Zins- und Tilgungsbeträge und sonstige Abgaben zu zahlen sind. Selten wird heute ein Bauherr instande sein, die gesamten Bau- und Grundstückskosten bar aufzubringen. Er ist also auf die Beschaffung von Leihkapital in Form von Tilgungshypotheken angewiesen, die ihn mit laufenden Abgaben belasten. Bei den hohen Zinssätzen, die heute die Hypotheken erfordern, ist die Zusage für eine Hauszinssteuerhypothek mit 3 oder gar nur 1% Zinsen von großer Bedeutung; ja, die meisten Bauvorhaben werden erst tragbar, wenn solche gering verzinslichen Hauszinssteuerhypotheken bereitgestellt werden. Nehmen wir an, daß die Beschaffung der notwendigen Hypotheken aussichtsreich ist, dann sind in der Regel 10 bis 20% der Gesamterstellungskosten der Heimstätte von dem Bauherrn bar aufzubringen. Um es auch wirtschaftlich schwächeren Familien mit regelmäßigen Einnahmen zu ermöglichen, dieses Eigenkapital zur Verfügung zu bekommen, bevor in langen Jahren der Betrag zusammengespart ist, hat ja die Beamtenbausparkasse seit einigen Jahren ihre segensreiche Arbeit entfaltet. Durch diese Einrichtung werden erhebliche Erleichterungen geschaffen, ja, für viele Familien wird überhaupt nur mit ihrer Hilfe die Heimstätte möglich. Gerade die Möglichkeit, den Bau sparbetrag anstelle des eigenen Geldes an letzter Stelle als Hypothek sicherstellen zu können, ist ein bedeutender Vorteil gegenüber anderen ähnlichen Einrichtungen. Viel viel von ihrem Einkommen eine Familie für das Wohnen im Eigenheim zur Verfügung stellen kann und will, ist eine Angelegenheit persönlicher Einstellung zur Bewertung der besonderen Vorteile gegenüber der Mietwohnung. Gelingt es, mit den gleichen Lasten auszukommen wie in einer ausreichenden Mietwohnung, dann werden alle Bedenken gegen die Heimstätte zerstreut. Doch um dies zu erreichen, ist eine Selbstbeschränkung bezüglich der Ansprüche die unerlässliche Vorbedingung. Die einmal ersparte Summe und die möglichen regelmäßigen Leistungen müssen deshalb bei allen Planungen und Entschei-

dungen die Grundlage bilden, die unter keinen Umständen verlassen werden darf.

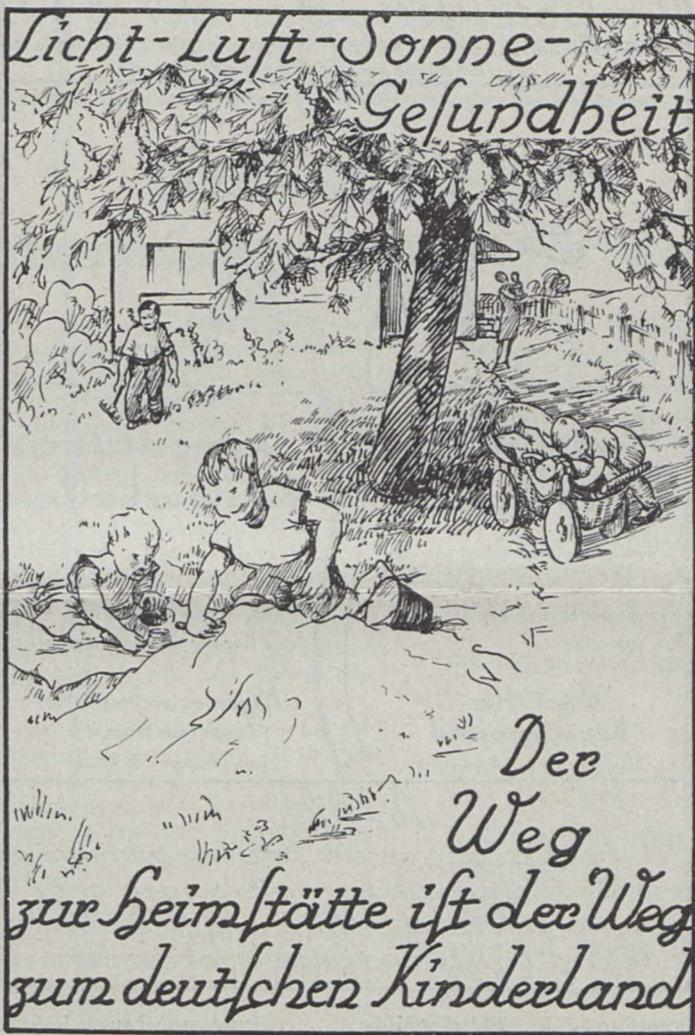
Wer seine Ansprüche überspannt, muß zeitlebens die unangenehmen Folgen tragen.

Mit dem Planemachen kommen dann die tausend Fragen, auf die man zunächst keine Antwort findet. Jeder Bauherr möchte vor allen Dingen wissen, was er sich mit seinen Mitteln leisten kann. In der Regel stehen die Wünsche zu den möglichen Leistungen zunächst in einem argen Mißverhältnis. Der Berater hat hier keine leichte Aufgabe; denn er erscheint mit seinen nüchternen Zahlen und Auseinandersetzungen als der Versager liebgewordener Pläne. Baulustige und Heiratslustige sind gleicherweise schwerbelehrbar und wollen von ihrem Vorhaben nicht gerne etwas opfern. Da aber das Bauen eine sehr nüchterne geschäftliche Angelegenheit ist, muß auch beizeiten über die möglichen Auswirkungen

überspannter Ansprüche Klarheit geschaffen werden. Ein vorsichtiger Bauherr sucht deshalb vor allem die Baukosten seiner Heimstätte zu erfahren und wendet sich zu diesem Zweck an eine sachverständige Stelle. Da erfährt er dann bald, daß das Wort Baukosten voller Geheimnisse und Vorbehalte ist, und sich jeder etwas anderes darunter denkt, je nach dem, ob er als Bauherr, Unternehmer, Grundstücksverkäufer, Bauwähler, Hypothekengeber, Käufer oder Steuerbeamter Stellung nehmen soll. Es ist deshalb allergrößte Vorsicht am Platze, wenn man die wirklichen Gesamtbaukosten einer Heimstätte zu erforschen sucht.

Viele Bauherren, die eben ihr Haus fertiggestellt haben, sind sich selbst nicht klar, was es eigentlich gekostet hat, weil sie gar viele Ausgaben nicht zum Bau rechnen, wie z. B. die Bauzinsen, Herrichtung des Grundstücks oder gar den Wert des Grundstücks, das schon lange in ihrem Besitz war, und vieles andere. Der Familienvater aber, dessen Leistungsfähigkeit eng begrenzt ist, muß gleich am Anfang darüber restlose Klarheit bekommen, welche Gesamtaufwendungen von ihm gefordert werden, was

er an bar sofort aufbringen muß, welcher Anteil ihm durch Hypotheken oder Bauspargelbern zur Verfügung stehen wird und wie hoch die Lasten an Zinsen und Tilgung sind. Alle diese Kosten für die fertige Heimstätte einschließlich Grundstück möchte der Siedler erfahren, wenn er sich nach den Baukosten erkundigt. Da hört er aber zunächst, daß man die Gesamtkosten einer Heimstätte gliedert in die sogenannten reinen Baukosten, die Kosten der Nebenanlagen, die Grundstückskosten, die Anliegerkosten und die Nebenkosten an Bauzinsen, Kurzverlust bei Pfandbriefhypotheken, Anwalts- und Gerichtsgebühren, Architektengebühr und all die vielen Nebenausgaben, die zusammen oft ansehnliche Beträge ausmachen, die aber in der Regel erst am Ende der Bauzeit in ihrer belastenden Schwere erkannt werden. Es begnüge sich deshalb der gewissenhafte Bauherr nicht damit, bei Baufachleuten oder gar bei irgendwelchen Bekannten, die auch einmal gebaut haben oder etwas vom Bauen zu verstehen glauben, etwa nach den ungefähren



Licht-Luft-Sonne-  
Gesundheit

Der Weg zur Heimstätte ist der Weg zum deutschen Kinderland

Kosten eines 5-Zimmerhauses zu fragen und daraufhin loszulegen, sondern er lasse sich an hand einer Entwurfs- skizze mit Erläuterungsbericht über die baulichen Einzelheiten und die vorgesehenen Einrichtungen von einem Baufachmann einen Kostenüberschlag für den Hausbau anfertigen. Sollen nicht alle Angaben über Kosten in der Luft schweben, so muß als erste Arbeit der Entwurf des Hauses unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks vorliegen.

So wie man entweder fertige Stiefel im Geschäft kaufen kann oder sich vom Schuster sein Schuhwerk nach Maß anfertigen lassen kann, ähnlich ist es auch beim Heimstättenenerwerb. Dank der Arbeit unserer besten Architekten mit reicher Erfahrung gibt es heute Bautypen für Einfamilienhäuser, die bis in alle Einzelheiten fertig durchgearbeitet und veranschlagt sind und sich für Massenausführung deshalb eignen, weil sie den Bedürfnissen sehr vieler Familien bestmöglichst gerecht werden. Gemeinnützige Gesellschaften, Städte und Einzelunternehmer bauen an vielen Orten derartige Heimstätten, meist als Reihen- oder Doppelhäuser, entweder auf Bestellung oder auf Vorrat, und sind meist bereit, einen Festpreis für die bezugsfertige Heimstätte zu vereinbaren. Wer sich keine Heimstätte auf Maß leisten kann, die als Einzelbauvorhaben Mehraufwendungen mancherlei Art erfordert, ist beim Erwerb eines fertigen Hauses, das er sich innen und außen genau ansehen kann, von vielerlei Bauformen befreit. Wir wollen aber mit dem Einzelsiedler den beschwerlicheren Weg zur Heimstätte weitergehen, zumal die oben geschilderte bequemere Art zum Eigenheim zu kommen, immer noch selten ist.

(Fortsetzung folgt.)

## Urteile über das neue „Bauspar-system Eigenheim.“

Professor Dr. Oswald v. Nell-Breuning, S.J., Philosophisch-theologische Lehranstalt Sankt Georgen, Frankfurt am Main:

„In Ihrem neuen Zuteilungssystem erblicke ich einen wahren und wirklichen Fortschritt, auf den

ich keinesfalls zu Gunsten eines Verlosungssystems bisher üblicher Art verzichten möchte.

Univeritätsprofessor Dr. Volbt, früher Leiter des Finanzamtes in Göttingen:

„Mit großem Interesse habe ich von Ihrem neuen „Bausparsystem Eigenheim“ Kenntnis genommen. Durch das von Ihnen gewählte System der Hingabe zinsloser Darlehen wird meines Erachtens in durchaus zutreffender Weise der große Fehler vermieden, den sonst die Bausparkassen begehen, die zinslose Baugelder gewähren, da bei den bisherigen Systemen die Bausparer, die die ersten Zuweisungen erhalten, in ungerechtester Weise vor den anderen bevorzugt werden.

„Vossische Zeitung“, Nr. 223, vom 13. Mai 1930:

„Man darf erwarten, daß sich nun auch die öffentlichen und privaten Bausparkassen mit dem neuen „Bausystem Eigenheim“ von Johannes Lubahn beschäftigen werden. Vielleicht ist es dazu berufen, Schule zu machen.

Studienrat Albrecht Dühr, Celle:

Mit immer steigender Freude und Zustimmung, ja Begeisterung habe ich soeben die neueste Nummer der „Heimstätte“ studiert. Sie haben tatsächlich die Quadratur des Kreises geschafft! Eine ganz wundervolle Lösung in all ihren Einzelheiten.

„Berliner Morgenpost“ vom 28. 5. 1930:

Die Vorteile, die mit diesem System verbunden sind, sind sehr einleuchtend.

Diplom-Ingenieur Adolf Künzler, Köln:

Ich beglückwünsche Sie zu dem genialen „Bausparsystem Eigenheim“.

Post-Inspektor R. Samm, Karlsruhe:

Das von Ihnen aufgestellte Grundprinzip bei der Verteilung der Gelder stellt m. E. die beste Lösung der Frage dar, denn sie beseitigt vollkommen jede Ungleichheit und zusammenhängend damit jede Bevorzugung der einen unter Benachteiligung der andern.

Ich kann Ihnen zu der Idee nur meine aufrichtigsten Glückwünsche aussprechen. Das neue Verfahren bedeutet einen wesentlichen Fortschritt. Mag auch der Zeitpunkt der ersten Zuteilung unbekannt sein; der Sparer weiß, daß er innerhalb der ersten Hälfte der Sparzeit an die Reihe kommen muß. Dann kann er aber den Zeitpunkt der zweiten Zuteilung berechnen.

**Die Gelellchatter der BBS.**  
 Deutscher Beamtenbund    Allgemeiner Deutscher Beamtenbund  
 Deutscher Beamten-Wirtschaftsbund

**Der beste Weg für den Beamten,**  
 zu einer Heimstätte zu gelangen, ist der, Sparer bei der Beamtenbausparkasse zu werden.

**Keine andere Bausparkasse**  
 ist in der Lage, den Heimstättenbau unter logünstigen Bedingungen zu fördern, wie die Beamtenbausparkasse.

**Deutscher Beamtenbund**    **Allgemeiner Deutscher Beamtenbund**  
 Flügel    Remmers    Falkenberg    Dr. Völter.

**Die BBS**  
 ist die einzige von der Reichsregierung u. von sämtlichen Landesregierungen anerkannte gesetzliche Abtretungsstelle für alle Reichs-, Staats- und Gemeindebeamten

## Mitteilungen.

1. Der Stichtag für die Berechnung der ersten Zuteilung nach dem neuen Verfahren ist der 30. September 1930. Das Ergebnis der ersten Zuteilung nach dem „Bausparsystem Eigenheim“ wird in der „Heimstätte“ mitgeteilt.
2. Sonderzahlungen nach dem „Bausparsystem Eigenheim“ werden schon jetzt entgegengenommen und bewertet. Einzahlungen können von preussischen Staats- und Gemeindefunktionären bei der Preussischen Landespfandbriefanstalt auf Postcheckkonto Berlin Nr. 158 418, von allen übrigen Beamten bei der Deutschen Bau- und Bodenbank, Postcheckkonto Berlin Nr. 557 58 erfolgen.
3. Neben den in der letzten Nummer der „Heimstätte“ bekanntgegebenen Tarifen 10 und 20 ist noch ein Tarif 30

für das „Bausparsystem Eigenheim“ eingeführt worden. Er ist mit enthalten in der blauen Broschüre: „Zur Beamtenheimstätte durch die Beamtenbausparkasse mit dem Bausparsystem Eigenheim“.

4. Alle Bekanntmachungen erscheinen in dem Organ der Beamtenbausparkasse, der Zeitschrift „Die Heimstätte“. Jeder Sparer ist verpflichtet, „Die Heimstätte“ zu halten. „Die Heimstätte“ ist durch jede Postanstalt oder als Beilage zur „Bodenreform“ zu beziehen.
5. Alle Sparer haben Anfang Juni ein Rundschreiben betr. den Uebertritt vom alten zum neuen Verfahren, zugesandt bekommen. Wer dieses Rundschreiben nicht erhalten hat, wird gebeten, dies mitzuteilen.

Schriftleitung: Johannes Lubahn. Verantwortlich für den redaktionellen Teil: Max Wagner. Verlag: Heimstättenamt der Deutschen Beamtenchaft e. V. Sämtlich Berlin NW 87, Leffingstr. 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.