

DIE HEIMSTÄTTE

Monatsschrift für das

Heimstättenwesen

Organ des Heimstättenamtes der
deutschen Beamenschaft
c.V.



Organ der Beamtenbausparkasse
Heimstätten-gesellschaft der
deutschen Beamenschaft
m. b. H.

BERLIN NW 87 LESSING-STR. 11

HERAUSGEBER: JOHANNES LUBAHN

Verlagsort: Potsdam

Nummer 9

September 1930

7. Jahrgang

Das zusätzliche Bauprogramm des Reiches und die Heimstättenfrage.

Von W. Trautwein, Vorsitzender der Heimstätten-genossenschaft Halberstadt und Vorstandsmitglied des Reichsverbandes Deutscher Baugenossenschaften.

Mit diesem Bauprogramm mit seinen wunderlichen Ausführungsbestimmungen und Richtlinien wird der Bau von Heimstätten — wie wir sie verstehen — bewußt vollkommen ausgeschaltet. Man will die Klein- und kleinste Wohnung als Erlösung von allen Wohnungsnotäten. Was dazu von sachmännischer Seite zu sagen ist, hat Bruno Taut in Heft 17 der „Wohnungswirtschaft“ mit erfreulicher Deutlichkeit ausgesprochen. Es ist schon so, wie er sagt, in den Kreisen der Wirtschaftskommandeure und Baustrategen macht man sich die Sache sehr leicht, indem man einfach die Kleinstwohnung dekretiert, alle die aber, die auf den Bau solcher Behausungen, wohl gemerkt immer für die Minderbemittelten, sich einlassen, sie später aber auch bewirtschaften sollen, den Genossenschaften und Gemeinden besonders, überläßt man wohlwollend alle Sorgen und die Verantwortung für die Unterhaltung.

Die Heimstätten-Baugenossenschaften, wie alle die Stellen, die sich mit dem Bau und auch der Finanzierung von Heimstätten befassen, müssen dieses Bauprogramm rundweg ablehnen, weil eben der Wohnungsbau nach den Richtlinien dieses Programms einmal eine gefährliche Rückwärtsbewegung in der Wohnungskultur bedeutet, zum anderen aber damit das Wohnungselend nicht gemildert, geschweige denn beseitigt, sondern nur von einer Stelle zur anderen getragen wird.

Ganz abgesehen von den Nachteilen der außerordentlich starken Abnutzung durch die Zusammenschachtelung von 10 oder gar 16 Wohnungen an einer Treppe, wie sieht denn die Wirklichkeit aus, wem will man diese Kleinstwohnung von 32 oder 48 Quadratmeter zuweisen? „Älteren Ehepaaren ohne Anhang oder jungen, noch kinderlosen Leuten“, sagt man uns immer sehr forsch, und „wenn bei den jungen Leuten sich dann Kinder einstellen, dann bekommen sie eben eine größere Wohnung“. Sehr schön gesagt. Hat man bei der Reichsregierung noch nichts davon erfahren, daß gewisse Kreise schon lange und neuerdings mit verstärkter Wucht auf gänzlichen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft für alle Wohnungen hindrängen, weiß man dort auch nichts davon, daß beim Vermieten freier Wohnungen Kinder dem Vermieter unerwünscht sind, Mieter mit solchen in den allermeisten Fällen bei freier Wohnungswirtschaft, ja auch jetzt schon eine ausreichende Wohnung nie bekommen können? Wenn dem aber so ist, was geschieht nun dem jungen Ehepaar, wenn sich bei ihm in der Kleinstwohnung doch der Storch einstellt und die Behausung mit dem besten Willen nicht mehr ausreicht? Dann geht der Vater auf die Suche, um zu erleben,

daß er mit seinen Kindern nirgends unterkommt, er muß also mit ihnen wahrscheinlich immer in der Kleinstwohnung bleiben, mag daraus entstehen was da will. Folge: Junge Ehepaare, durch die Erfahrungen anderer gewichtig, werden es überhaupt nicht zum Kinderuntersetzen kommen lassen. Die Kleinstwohnung wirkt sich als Geburtenverbot aus, über seine Folgen möge man sich mit den Bevölkerungspolitikern auseinandersetzen. Auch die Auslassungen des bekannten Sozialhygienikers Prof. Dr. Grotjan über dieses Thema scheinen ja bei den „maßgebenden Stellen“ vollkommen abgeprallt zu sein.

Und die etwa für solche Behausungen infrage kommenden älteren Ehepaare? Die Erfahrung hat duzendfach gelehrt, daß auch sie die Kleinstwohnung in den meisten Fällen glatt ablehnen, weil sie darin ihren über alles geliebten zahlreichen Hausrat nicht unterbringen können, sich davon auch — im Interesse der Vererbung an Kinder — nicht trennen wollen; nicht selten ist für diese alten Leute, besonders wenn sie durch die Inflation verarmt sind, dieser Hausrat in größerer Wohnung das letzte bißchen Lebensunterhalt durch Vermieten möbliertes Zimmer.

Ganz und gar aber von vornherein Leute mit Kindern in diese Wohnzellen hineinzupferchen, ist nichts weiter als eine haarsträubende Barbarei.

Leider Gottes scheint man ja auch bei der Ausarbeitung der Grundsätze für dieses Bauprogramm lediglich wieder großstädtische, vor allem Berliner Verhältnisse ins Auge gefaßt zu haben. Wenn aber für die Berliner Verhältnisse die Kleinstwohnung von einem so guten Kenner der Verhältnisse wie Taut, schon abgelehnt wird, was sollen wir draußen im Lande erst damit anfangen? Man wird eins bestimmt damit erreichen: In 20, höchstens 30 Jahren sind solche Behausungen, zusammengeballt an einzelnen Stellen, Elendsquartiere, sie müssen dann genau so saniert werden, wie die Viertel heute, aus denen die Bewohner herausgenommen und in andere Wohnungselend mit anderer Fassade hineingesteckt werden. Und das alles unter dem Motto: „Zur Senkung der Mieten!“

Man rechnet, bei Herabsetzung der Baukosten, mit einer möglichst geringen Quote je Wohnung aus den Staatsmitteln eine möglichst große Zahl solcher Behausungen errichten zu können, also erhöhte Quantität auf Kosten der Qualität. Solches Tun war schon immer falsch, aber man kommt an dieser Stelle den wahren Gründen zu den Maßnahmen der Reichsregierung wahrscheinlich am nächsten: Die Staatsmittel je Wohnung möglichst herabzudrücken, um sie für den Wohnungsbau

künftig noch mehr einschränken zu können, die Mittel aus dem Hauszinssteueraufkommen für den Wohnungsbau mehr und mehr zu beschränken, sie schließlich ganz für allgemeine fiskalische Zwecke in Anspruch zu nehmen.

Wer das noch nicht wußte, dem werden durch die Mannheimer Rede des Reichsfinanzministers Dietrich am 3. 9. 1930 die Augen geöffnet sein. Man will nach Dietrich „den Wohnungsbau auf den Bau von Zweizimmer-Wohnungen mit Küche und auf ganz kleine Wohnungen beschränken, um dadurch einen Teil der 800 Millionen (Hauszinssteuermittel), die hierfür Verwendung fanden, freizumachen“ (lies: für das große Loch im Haushalt zu benutzen). Mit Verlaub, Herr Minister, selbst der vielgeplagte Schatzmeister des Reiches hat die Pflicht, für die sinngemäße Durchführung der Verfassung des Deutschen Reiches sich einzusetzen, und deren Artikel 155 verspricht, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- oder Wirtschaftsheimstätte zu sichern“. Oder ist man bei den Trägern höchster Regierungsgewalt zu dem Standpunkt der Herren Humar, Ladendorf & Co. hinübergewechselt, die die Weimarer Verfassung als eine Art Notprodukt, am liebsten als den berüchtigten Fekzen Papier betrachten, wenn es ihnen gerade so in den Kram paßt?

In den Tagen des Wahlkampfes wurde ganz mit Recht von vielen Stellen immer wieder betont: Es geht diesmal um mehr, als um dieses oder jenes Gesetz, als um die Besetzung von Ministerposten und dergleichen, es geht um den Bestand der Weimarer Verfassung. Mitten drin in ihr aber steht jener Artikel 155, der ganz etwas anderes will, als Zweizimmer-Wohnungen und ganz

kleine Wohnungen. Heimstätten brauchen wir, nicht Wohnhöhlen; dazu gehört billiges Geld; wenn man eine Zinsenkung für das Baukapital des öffentlichen Geldmarktes von Staatswegen nicht erreichen kann, so müssen die billigen Staatsmittel je Heimstätte erhöht, nicht aber beschränkt werden.

Vertreter der gleichen Staats- und Reichsstellen, die dieses Zusatzprogramm zu vertreten haben, sind mit uns noch am Anfang des Monats Juni in Frankfurt dieser gleichen Ansicht gewesen; am 14. 7. 1930 kommt ein Erlaß heraus, der das strikte Gegenteil bedeutet. Das nennt man dann Logik.

Wir warnen die heutigen Machthaber dringend, von dieser Seite her selbst gegen Sinn und Geist der Verfassung zu verstoßen. Die Spuren des vereitelten Kriegerheimstättengesetzes sollten schrecken. Millionen und Abermillionen stehen hinter dem Verlangen nach einem Wohnheimstättengesetz, will man diese Millionen noch einmal enttäuschen, indem man dem Heimstättenbau von vornherein die Grundlagen entzieht? Das aber muß kommen, wenn nach den Grundsätzen und Richtlinien dieses zusätzlichen Wohnungsbauprogramms verfahren wird, wenn man dem Wohnungsbau die staatlichen Mittel, ohne die es eben nicht geht, immer weiter beschränkt, sie schließlich gar nicht mehr gibt.

Wir verlangen menschenwürdige, normale Wohnungen als Heimstätten und eine öffentliche Beihilfe (Hauszinssteuerhypotheken oder Reichszuschuß) im Durchschnittsbetrage von 6 000 RM. (nicht wie heute von 4 000 RM.) nach dem Grundsatz: Lieber etwas weniger bauen, aber dafür etwas Gutes für die Dauer!

Der Weg zur Heimstätte.

Praktische Winke für Bauarbeiter.

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

(Fortsetzung.)

Die Bearbeitung des Bauentwurfs.

In der Regel wird der Bauherr schon während der Verhandlungen über den Grundstückserwerb sich mit der Planung der Heimstätte eifrig beschäftigen und muß deshalb auch frühzeitig darüber entscheiden, wer den Bauplan bearbeiten und die vielfältigen Arbeiten der Bauausführung überwachen soll. — Hier sind zu ihrem eigenen Schaden immer noch sehr viele Bauherren zu einer falschen Sparsamkeit geneigt und bilden sich ein, sie könnten den Bau mit all den technischen Einzelheiten irgendeinem Bauhandwerker oder Unternehmer anvertrauen und die Gebühren dabei erübrigen. Niemand kann und wird eine tüchtige Arbeit umsonst machen, und ich möchte aus langjähriger Erfahrung dem Bauherrn dringend raten, sich von vornherein einem tüchtigen Bau-sachverständigen anzuvertrauen, der Bauanwalt und Treuhänder des Bauherrn ist. Die so entstehenden Ausgaben für Beratung, Entwurf und Bauleitung werden in der Regel mehr als ausgeglichen durch praktischere Anordnung und Ausführung des Baues und Einsparungen bei einer wohlvorbereiteten Arbeitsvergebung an die einzelnen Bauhandwerker. — Oft bieten sich Baugeschäfte an, den Bauentwurf kostenlos aufzustellen in der verständlichen Erwartung, auf diese Weise Bauarbeiten in Auftrag zu bekommen. Macht ein Bauherr von einem solchen Angebot Gebrauch, dann ist unbedingt in beiderseitigem Interesse eine schriftliche Abmachung darüber notwendig, ob und welche Vergütung für den Bauentwurf zu zahlen ist, wenn der Bauherr nach Lieferung des Bauentwurfs sich entschließt, die Bauarbeiten einem anderen Unternehmer, etwa auf Grund vorteilhafterer Preise, zu übertragen. Bauentwürfe stehen unter dem Schutz des Urheberrechts. Sie stellen eine geistige Arbeit dar, und der Bearbeiter kann nach der Gebührenordnung für Architekten und Ingenieure die Bezahlung seiner Entwurfsarbeit verlangen, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist. Ich habe es mehrfach erlebt, daß auf diese Weise zweimal und dreimal die Entwurfskosten von Bauherrn gezahlt werden mußten, die besonders sparsam zum Entwurf

kommen wollten, dann aber garnicht daran dachten, die Planbearbeiter bei der Arbeitsvergebung entsprechend zu berücksichtigen. — Technische Arbeiten sind leider immer noch in niedrigem Kurs, offenbar, weil so wenig Bauherren die geistige Arbeit und die für die zweckmäßige Ausführung notwendige Erfahrung recht beurteilen können oder anerkennen wollen. Wer sich entschließt, einen Bau-sachmann hinzuzuziehen, mache mit ihm einen klaren, schriftlichen Vertrag, der den Umfang der Leistungen und die Vergütung genau umschreibt. Das Zusammenarbeiten wird dadurch erleichtert, und nachträgliche Auseinandersetzungen werden so nach Möglichkeit vermieden. Die Gebührenordnung gibt hier sowohl für die klare Umschreibung der Arbeiten wie für die Bemessung der Vergütung gute Anhaltspunkte. In der Regel wird sich bei Heimstättenbauvorhaben eine feste, von den endgültigen Baukosten unabhängige Vergütung vereinbaren lassen.

Viele Baulustige werden es vorziehen, ihr Bauvorhaben nicht nur technisch, sondern auch finanziell betreuen zu lassen, um die vielerlei ungewohnte Kleinarbeit zu ersparen und die oft recht drückenden Sorgen rechtzeitiger Baugeldbereitstellung auf breitere Schultern abzuwälzen. Für solche Betreuung sind in erster Linie die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften und gut geleitete örtliche Genossenschaften geeignet. Dabei möge er aber bedenken, daß auch diese Treuhänder keine Arbeit umsonst machen können, da sie unbeschadet ihrer Gemeinnützigkeit nach kaufmännischen Grundsätzen zu arbeiten verpflichtet sind. Bei der kritischen Beurteilung der Betreuungsgebühren solcher gemeinnütziger Treuhänder wird meist übersehen, daß sie in der Regel die ganzen grundbuchamtlichen Arbeiten für den Bauherrn mit übernehmen und durch ihre Befreiung von Gerichtsgebühren und Stempelposten die vielerlei Nebenkosten bei den Hypothekengeschäften dem Bauherrn ersparen.

Die baupolizeilichen Vorschriften.

Wer eine Heimstätte errichten will, muß die hierzu notwendige baupolizeiliche Genehmigung in Händen haben. Läßt er vorher mit den Bauarbeiten anfangen, so setzt sich nicht nur der Bauhandwerker, sondern auch

der Bauherr der Gefahr einer Polizeistrafe aus. Die rechtzeitige Einreichung der Anträge an die Baupolizeiverwaltung ist deshalb wichtig. Die vielseitigen Bestimmungen der Bauordnung, die nicht nur in jedem Regierungsbezirk, sondern auch fast in jeder größeren Stadt andere sind, haben auf die Gestaltung der Heimstätte einen zwingenden Einfluß und setzen manchem Sonderwunsch enge Grenzen. Eine Bauordnung enthält Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Zugänglichkeit, Abstände von den Nachbargrenzen, Höhe, Standfestigkeit, Feuerficherheit, Belichtung, den Ausbau von Keller- und Dachgeschossen u. a., alles einschneidende Bestimmungen, über deren Auswirkung schon bei der ersten Entwurfskizze Klarheit herrschen muß. Gar oft entstehen schmerzliche Enttäuschungen dadurch, daß auf Befreiung von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung gerechnet wird und alle Arbeiten für den Baubeginn unter dieser Voraussetzung fertiggestellt werden, ohne daß ein zusagender Bescheid vorliegt. Die Erledigung solcher Befreiungs- oder Dispensgesuche läßt nicht selten viele Wochen auf sich warten, besonders, wenn Rückfragen der Regierung, die meist für solche Befreiungen zuständig ist, notwendig werden. Es ist auf jeden Fall besser, sich über die Aussichten solcher Anträge vor endgültiger Ausarbeitung durch Rückfrage zu vergewissern, als wochenlang in Ungewißheit zu verbringen, um schließlich gar einen ablehnenden Bescheid zu bekommen. Nichts ist einfacher, als wenn in Zweifelsfragen über die Auswirkung und Auslegung von Bauvorschriften eine mündliche Erörterung mit dem prüfenden Baubeamten vor Ausarbeitung des Entwurfs erfolgt. Eine derartige Aussprache wird für den Bauherrn immer förderlich sein, denn ein erfahrener Baufachmann, der die Baupolizei wahrzunehmen hat, wird in der Regel gern auch praktische Vorschläge darüber machen, wie am einfachsten die Wünsche des Bauherrn mit den Bauvorschriften in Einklang gebracht werden können. In den meisten Bauordnungen ist ausdrücklich vorgesehen, daß der Bauherr eine Entscheidung über wichtige baupolizeiliche Fragen seines Bauvorhabens vor der Einreichung des formellen Antrags verlangen kann. Zu solchen Besprechungen gehe aber der Bauherr zusammen mit seinem Planbearbeiter, denn die Verständigung wird so am leichtesten erreicht werden. Wer Verzögerungen in der Erteilung der Bauerlaubnis vermeiden will, Sorge für frühzeitige Vorlage der vollständigen Unterlagen. Hierzu gehören neben einem Antragschreiben die Bauzeichnungen in zweifacher, manchmal auch in dreifacher Ausfertigung, die nicht nur vom dem Planverfertiger, sondern auch von dem Bauherrn und dem Hauptbauausführenden unterschrieben sein müssen. Im eigenen Interesse bestrebe der Bauherr darauf, daß in einem Erläuterungsbericht zu den Bauzeichnungen die Bauausführung so eindeutig klargestellt wird, daß nicht unter Berufung auf Unklarheiten in den Antragsunterlagen nachträglich Änderungen der Bauausführung verlangt werden können. Ist die Genehmigung durch Ausfertigung des Bauzeichens nach Zahlung der Prüfungsgebühr erteilt, dann muß ein mit Prüfungsvermerk versehenes Satz Bauzeichnungen jederzeit auf der Baustelle zur Hand sein, damit dem überwachenden Beamten der Baupolizei der Vergleich der Bauausführung mit den genehmigten Zeichnungen ermöglicht wird.

Um unliebsame Ueberraschungen in der Fertigstellung eines Neubaus zu vermeiden, muß der Bauherr darauf halten, daß die vorgeschriebene Rohbauabnahme so früh erfolgt, wie das der Fortschritt des Bauens zuläßt. Schon wenn die Dachdeckung soweit aufgebracht ist, daß eine Durchfeuchtung des Gebäudes ausgeschlossen ist, kann die Rohbauabnahme erfolgen. Das ist deshalb so wichtig, weil vom Tag dieser Abnahme an, die schriftlich beantragt werden muß, die Pufffrist läuft. Sie wird in der Regel im Rohbauabnahmeschein, der sorgfältig aufzubewahren ist, vermerkt, und besagt, daß mit den Puffarbeiten erst nach Ablauf einer bestimmten Frist begonnen werden darf. In einigen Bezirken wird vor Erteilung des Rohbauabnahmescheines eine Bescheinigung des Bezirkschornsteinfegermeisters über die ordnungsmäßige Ausführung der Schornsteine verlangt. Auch wenn eine solche Bescheinigung erst bei der Schluß- oder Gebrauchsabnahme

verlangt wird, ist es zweckmäßig, vor Beginn der Puffarbeiten den Bezirkschornsteinfegermeister zur Besichtigung zu veranlassen. Man betrachte derartige Vorschriften nicht als eine unnütze Belastung oder gar Belästigung, sondern mache sich die amtlich vorgeschriebene Mitwirkung eines erfahrenen Sachverständigen für Feuerungsanlagen zunutze und bespreche mit ihm die beabsichtigte Anlage und Einrichtung der Feuerstellen, und man wird erkennen, daß auch solche, leider vielfach von Bauleuten noch nebensächlich behandelten Anlagen von großem Einfluß auf die Benutzbarkeit der Heimstätte sind. Wenn der Ofen raucht, denkt die Hausfrau zunächst nur an den Töpfer, der den Ofen nicht richtig gefetzt haben soll; daß aber in den meisten Fällen schon bei der Anlage der Schornsteine oder der Einführung der Rauchrohre grundlegende Fehler gemacht werden, erfährt man erst, wenn die Mühen am Ofen sich als erfolglos herausgestellt haben.

Bevor eine fertiggestellte Wohnung bezogen werden darf, muß die Gebrauchsabnahme erfolgen. In der Regel müssen zwischen der Rohbauabnahme und der Gebrauchsabnahme drei Monate vergangen sein. Sollten noch Kleinigkeiten fehlen, die für die Bewohnbarkeit ohne Belang sind, kann auch die Benutzung vor Erteilung des Gebrauchsabnahmescheines ausnahmsweise gestattet werden. Unbedingte Voraussetzung aber ist, daß der Bau genügend trocken ist, um gesundheitliche Schädigungen der Bewohner zu vermeiden. Der Gebrauchsabnahmeschein ist als wichtige Bescheinigung mit allen übrigen, auf die baupolizeiliche Genehmigung bezüglichen Schriftstücken und Zeichnungen sorgfältig aufzubewahren.

Ist das Haus gerichtet, dann muß die Anmeldung zur

Feuerversicherung

erfolgen. Da mit der Anlieferung der Baustoffe, insbesondere des Holzwerkes, das Risiko von dem Bauhandwerker auf den Bauherrn übergeht, ist die rechtzeitige Anmeldung der Versicherung notwendig. Brände unfertiger Bauten sind keine Seltenheit. Wird die Auswahl der Feuerversicherungsgesellschaft durch Vorschriften der Hypothekengeber beschränkt, so muß diesem Verlangen, um Schwierigkeiten zu vermeiden, stattgegeben werden. Eine genaue Tare eines Baufachverständigen ist bei dem endgültigen Abschluß der Feuerversicherung erforderlich. Dieser, durch besondere Schätzung ermittelte Feuerversicherungswert ist eine für die späteren Grundstücksschäfte wichtige Grundlage. Die Versicherung des Rohbauwertes ist nur eine vorläufige und muß nach Fertigstellung ersetzt werden durch die endgültige Versicherung.

Die Gestaltung der Heimstätte

erfordert gründliche Ueberlegungen. Wie man mit einem untauglichen Werkzeug keine gute Arbeit leisten kann, ohne sich unnützlich anzustrengen, so kann man auch in einer mangelhaft gestalteten Heimstätte nicht behaglich wohnen und nicht sparsam wirtschaften. Die falsche Romantik und Stilgebundenheit kann bei tüchtigen Baufachleuten wohl als überwunden gelten, trotzdem werden bei der Entwurfsbearbeitung auch jetzt noch lebenswichtige Forderungen der Wohnungsgestaltung vielfach unbeachtet gelassen. Bei Berücksichtigung all dieser neuzeitlichen, vernünftigen Forderungen nach größerer Sachlichkeit braucht deshalb doch noch kein Glasfäßig zu entstehen, in dem Fremde von allen Seiten aus das Familienleben beobachten können, auch Dachterrassen z. B. mit allen Sonderkosten und Unterhaltungspflichten sind im Eigenheim nicht notwendig, wenn man Austritt in einen Garten hat. Zu den Aufgaben des wirtschaftlichen Bauens, das heute mehr als je im Vordergrund der Bestrebungen der Baufachleute steht, gehört nicht zuletzt, daß das Wohnen auch in gesundheitlicher Hinsicht die besten Vorbedingungen in der Heimstätte findet. Deshalb ist die Lage der Räume zur Besonnung für die Gestaltung von grundlegender Bedeutung. Wohnräume, die ihr Licht nur von Norden erhalten, sind unter allen Umständen minderwertig und müssen bei der Ausarbeitung des Entwurfs vermieden werden. An diese kalte Seite lege man Nebenräume, Treppen und Vorräume. Die Schlafräume gehören mit der Hauptlichtquelle nach Osten. Wohnräume liegen am günstigsten nach Süden, Südosten oder Südwesten, weil sie so am längsten der Sonnenbestrahlung ausgesetzt sind.

Die neuesten wärmewirtschaftlichen Untersuchungen haben die Heizhilfe der Sonnenbestrahlung von Wohnraumwänden auch rein wirtschaftlich als bedeutend festgestellt. Unser Klima kann Sonnenwärme wohl gebrauchen, und die wenigen heißen Sommertage, an denen uns die Sonnenhitze vielleicht zu viel werden will, verbringen ja die Bewohner der Heimstätte doch bis in die späten Abendstunden draußen im Garten oder auf dem Freisitz vor dem Hause. „Laßt Sonne herein“, sei deshalb dem Gestalter einer Heimstätte ein wichtiges Gebot. Es sind ja nicht nur die Wärmewirkungen, die uns in sonniger Umgebung so erfreuen, sondern auch die Lichtwirkungen mit ihren starken Lebensreizen, die wir erst in neuerer Zeit wieder planmäßig als Gesundheitsquelle zu nutzen gelernt haben. Deshalb sollte auch auf dem Grundstück der Heimstätte ein Plätzchen als Luft- und Sonnenbad eingerichtet werden, sei es ein gegen Sicht geschützter Freisitz unmittelbar am Haus oder ein umfriedeter Garten- oder Hofteil, in dem den Kindern ihr Sandplatz mit den Turn- und Spielgeräten eingerichtet wird. Bei rechtzeitiger Ueberlegung läßt sich solch eine Einrichtung auch ohne erhebliche Mehrkosten schaffen. Die Einzelheiten solcher Nebenanlagen sollen später besonders behandelt werden.

Bei einer allseitig freistehenden Heimstätte läßt sich ohne Not die reine Nordlage von Wohnräumen auch dann vermeiden, wenn die Straßenzuführung nicht günstig ist. Schwieriger wird es schon bei Doppelhäusern an Straßen mit Ost-West-Richtung. Aber auch in solch ungünstigen Fällen, die in einem guten Bebauungsplan nur ausnahmsweise vorkommen dürfen, läßt sich ausschließliche Nordlage der Wohnräume meist vermeiden. Bei Esträumen können durch hochliegende Fenster Ost- oder Westsonnenstrahlen auch dann Einlaß bekommen, wenn die Hauptlichtquelle nach Norden liegen muß. Die Stellfläche in den Räumen wird durch solche hochliegenden Fenster kaum verringert, da bei etwa 1,50 Meter Brüstungshöhe Einrichtungsgegenstände wie Sofa, Tisch, Anrichte u. dergl. unter dem Fenster an der Wand aufgestellt werden können. Auch als Blumenfenster mit breitem Stellbrett sind solche hochliegenden Fenster deshalb besonders geeignet, weil sie als zusätzliche Lichtquellen nicht so oft geöffnet werden wie solche mit normaler Brüstungshöhe. Heimstätten in Reihenhäusern, deren Längsrichtung reine Ost-West-Lage hat, bei denen also die Hälfte der Räume reine Nordlage bekommen müßte, sind minderwertig und sollten niemals baupolizeilich genehmigt werden. Das alte Sprichwort „Wo die Sonne nicht hinkommt, kommt der Arzt hin“, sollte bei der Gestaltung der Heimstätte sowohl wie bei der Festlegung von Straßenzuführungslinien sehr ernst genommen wer-

den. Lassen sich solche Straßenzüge nicht vermeiden, so kann man aber, ehe die Grundstücksteilung erfolgt, die Bebauung so regeln, daß die vorerwähnten Fehler vermieden werden. Die Lage und Größe der Fenster als Lichtquellen der Räume ist gegenwärtig stark in den Streit um die „neue Sachlichkeit“ hineingezogen. Es ist hier wie bei allen neuen Erkenntnissen, die zunächst zu Uebertreibungen führen, bis die damit gesammelten ungünstigen Erfahrungen nach einiger Zeit den bestmöglichen Ausgleich erzwingen. Wir müssen beachten, daß durch die Fenster nicht nur Licht und Wärme in die Räume einströmen, sondern daß sie daneben auch während der überwiegenden, kälteren Jahreszeit große Wärmeverlustquellen darstellen, und daß eine Uebertreibung sich sehr fühlbar in erhöhten Heizkosten auswirkt. Es ist daher gut, nicht so sehr der Mode zu folgen, die gerne jede Gebäudeecke in Fensterflächen auflöst und ganze Treppenhäuservorbauten als Glaskästen ausbildet, ohne daß die Bewohner irgend einen praktischen Nutzen daran haben. Bei der Beurteilung dieser wichtigen Frage der Größe und Anordnung der Fenster muß vor allem berücksichtigt werden, daß die Bewohner der Heimstätte mit Garten in der glücklichen Lage sind, Luft und Licht in ganz anderem Ausmaß draußen im Freien zu genießen, wie es dem in jeder Hinsicht benachteiligten Stadtbewohner der Stockwerkwohnung möglich ist. Der Lichtmangel des in enge Wohnräume gedrängten Städters ist daher in weit höherem Maße durch Lichtöffnungen in den Wohnräumen zu befriedigen, wie das in der Heimstätte mit Garten erforderlich ist. Wer diese grundlegenden, verschiedenen Vorbedingungen nicht beachtet, wird modischen Einflüssen, die auch im Bauen eine Rolle spielen, leicht unterworfen sein. Von nicht geringer Bedeutung für die praktische Auswirkung der Lichtöffnungen ist aber auch der innere Behang. Hier muß noch manche Hausfrau umlernen, die sich nicht von den altgewohnten dichten Querbehängen trennen möchte. Trotz aller Aufklärung findet man noch unzählige Fenster in Wohnungen bis zur Hälfte seitlich und oben mit Vorhängen gegen Lichteinfall sorgsam abgedichtet. Schließlich darf noch darauf hingewiesen werden, daß es wichtiger ist, helle und sonnige Wohn- und Schlafräume zu haben, als feine „kostbaren“ Teppiche, bunten Kissen und Decken dadurch vor Verfärbung zu bewahren, daß den Sonnenstrahlen der Einlaß durch dichte Vorhänge unmöglich gemacht wird. Wir umgeben uns ohnehin meist mit viel zu vielem überflüssigen Hausrat und Zierrat, die der Hausfrau täglich Arbeit aufnötigen, und sei es auch nur die Reinhaltung all der Stücke, deshalb spare man an dichten Behängen der Fenster so viel wie möglich.

(Fortsetzung folgt.)

Die Sicherheit bei vorzeitigen Darlehen.

Dieser Aufsatz ist dem Buch „Führer zur Beamtenheimstätte“ von Joh. Lubahn entnommen.

Das Beamtenheimstättengesetz wurde ausdrücklich geschaffen, um Gehaltssteile des Beamten zu einer unbedingten sicheren Kreditunterlage zu gestalten, die dem Beamten das Bauen erleichtern oder überhaupt ermöglichen sollte.

Die Sicherheiten sind derart, daß die entsprechenden Kredite bis 100 % des Bau- und Bodenwertes gegeben werden können. Die Sicherheiten bieten einerseits Reich, Staat oder Gemeinde, andererseits die besonderen Einrichtungen der Beamtenbausparkasse.

Bei Gewährung der Darlehen ist die Abtretung seitens des Beamten unkündbar. Nach Gewährung des Darlehens enthält die Abtretungserklärung bzw. Ergänzungsbetretungserklärung Sparbetrag (= Tilgungsbetrag), Zins und einen Versicherungsbetrag, der das volle Risiko nach dem Tode des Beamten deckt. Durch die Abtretungen gehen die entsprechenden Gehaltsforderungsrechte der Beamten gegen Reich, Staat oder Gemeinde auf die Beamtenbausparkasse über. Reich, Staat oder Gemeinde sind also Schuldner der Beamtenbausparkasse. Da es sich um Gehaltssteile handelt, haben diese Forderungsrechte der Beamtenbausparkasse den ersten Rang, selbst bei der jetzigen Reparationsregelung durch das Young-Abkommen würde beispielsweise die jährliche Steuer der Reichsbahn von 600 Millionen Mark zugunsten der Gläubiger-Staaten den Rang hinter den

Personalausgaben, also auch hinter den Forderungsrechten der Beamtenbausparkasse, haben. Selbstverständlich stehen die Forderungsrechte auch im Range vor den Ausgaben für Material und laufende Erneuerung und vor sonstigen Reichsbahnverbindlichkeiten. Eine solche Sicherheit ist nach menschlichem Ermessen unverleßlich und sogar theoretisch größer als eine Bürgschaft, die Reich, Staat oder Gemeinde geben könnten.

Mit großem Bedacht ist von der Reichsregierung und von sämtlichen deutschen Länderregierungen die Beamtenbausparkasse auf Grund des § 2 des Beamtenheimstättengesetzes als Abtretungsstelle belehnt worden, nachdem die Spar- und Darlehensbedingungen der Beamtenbausparkasse von den genannten Regierungen geprüft worden sind. Die Beamtenbausparkasse ist nur zur Durchführung des Beamtenheimstättengesetzes von den Beamtenspitzenorganisationen, die etwa 1 1/2 Millionen Mitglieder zählen, gegründet worden. Die Beamtenbausparkasse ist frei von anderen Geschäften. Die Sparbeträge müssen nach Maßgabe des Geschäftsplans verwendet werden, d. h. die Sparbeträge, die an die Zahlstellen der Beamtenbausparkasse: die Deutsche Bau- und Bodenbank und die Preussische Landespfandbriefanstalt, gelangen, müssen vertragsgemäß nur zum Zwecke der Bereitstellung von Heim-

stättendarlehen verwendet werden. Die angeammelten Sparbeträge sind also als gesichertes Zweckvermögen anzusehen.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank ist eine Reichsgründung mit mehr als 24 Millionen Mark Aktienkapital, wovon mindestens 51 % in Händen des Reiches verbleiben müssen. Die Preussische Landespfandbriefanstalt ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, für die der Preussische Staat bürgt.

Der Treuhänder der Beamtenbausparkasse, Geheimer Ober-Regierungsrat und Ministerialrat Dr. Pauly, im Preussischen Ministerium für Volkswohlfahrt, wacht darüber, daß die Auslosungen der Beamtenbausparkasse nach Maßgabe der Spar- und Darlehnsbedingungen vorgenommen werden.

Es ist unmöglich, daß die Beamtenbausparkasse in irgend einer anderen Weise über die Sparbeträge verfügen kann.

Private Bausparkassen nehmen bekanntlich nicht nur Beamte, sondern auch Arbeiter, Angestellte und Angehörige anderer Berufe auf. Deshalb ist für die privaten Bausparkassen die vornehmliche Sicherheit bei Hergabe von Darlehen die hypothekarische Eintragung. Es ist deshalb für die Sicherheit der privaten Bausparkassen von hoher Bedeutung, bis zu welcher Grenze die hypothekarischen Eintragungen vorgenommen werden können. Die Eintragung bis 100 % des Bau- und Bodenwertes, wie bei der Beamtenbausparkasse, darf deshalb keine private Bausparkasse vornehmen, ohne ihre eigene Sicherheit zu gefährden. Auf der anderen Seite hat es wenig Wert, wenn private Bausparkassen erste Hypotheken bis etwa zur mündelsicheren Grenze geben würden. Die Darlehen der privaten Bausparkassen, die gegen eine höher gehende Hypothek bereitgestellt werden, bleiben in erster Linie durch den Zahlungswillen der Darlehnsnehmer gesichert. Der Zahlungswille von Personen, die für sich nicht das Beamtenheimstättengesetz in Anwendung bringen können, kann aber recht schwankend sein.

Grundlegend anders sind die Verhältnisse bei den Beamtenparern auf Grund des Beamtenheimstättengesetzes. Hier bedürfte es im Grunde gar keiner Sicherung der Sparbeträge durch Hypothek, denn die Sparbeträge der Beamten müssen ohne Rücksicht auf den Wert des von dem Beamten erbauten Grundstücks und durch die besonderen Einrichtungen der Beamtenbausparkasse ohne Rücksicht auf Leben oder Sterben des Beamten eingehen.

Eine sicherere Vermögensanlage als die durch das Beamtenheimstättengesetz geschützte gibt es nicht. Die Sicherheit des Beamtenheimstättengesetzes ist in Verbindung mit der Eigenart und mit den besonderen Einrichtungen der Beamtenbausparkasse unbedingt gewährleistet. Deshalb ist die Möglichkeit vorhanden, daß sich der Be-

amte gegen Verpfändung der Abtretungsrechte das Bau-darlehen im voraus von dritter Seite beschafft, dann natürlich zum marktüblichen Zinsfuß. Unter die Abtretung wird selbstverständlich auch die Zinsrate gestellt.

Bis Ende Juni 1930 haben die Sparer der Beamtenbausparkasse in über 600 Einzelfällen sich bereits ein vorzeitiges Darlehen gegen die genannten Sicherheiten verschafft, und zwar von etwa 100 Stellen. Von diesen 100 Stellen ist das Verfahren der Beamtenbausparkasse geprüft und für gut befunden worden. Vorbildlich sind verschiedene Beamtenbanken, so die Beamtenbank zu Kiel und die Badische Beamtenbank in Karlsruhe, vorgegangen, vorzeitige Darlehen unseren Sparern zur Verfügung zu stellen.

Die Anlage von freien Geldern bei der Beamtenbausparkasse nach Maßgabe des Beamtenheimstättengesetzes kommt nicht nur den mündelsicheren Anlagen gleich, sondern übertrifft diese noch. Nach einem Gutachten über die Beamtenbausparkasse von dem Professor an der Handelshochschule zu Berlin, Dr. Alfred Manes, der als erste Autorität für Fragen der Versicherung gilt, ist die Beamtenbausparkasse durch das Beamtenheimstättengesetz für freie Geldgeber durchaus sicher. „Ihre Sicherheit ist der sogenannten Mündelsicherheit gleich zu achten.“ Im übrigen bezeichnet Professor Dr. Manes das Selbsthilfswerk der Beamtenbausparkasse als „gut durchdacht, sozial wertvoll und vom Standpunkt der Versicherungswissenschaft aus einwandfrei“.

Dr. Adolf Damaschke, der Vorsitzende des Ständigen Beirats für Heimstättenwesen im Reichsarbeitsministerium und der Vorsitzende des Bundes Deutscher Bodenreformer, erkennt in einem Aufsatz seiner Zeitschrift „Bodenreform“ (Nr. 28) die hohe Bedeutung des Beamtenheimstättengesetzes an. Er sagt u. a. in diesem Aufsatz:

„Wer in allernächster Nähe die Entwicklung in den letzten zwei Jahren verfolgen konnte, hat ein Urteil über das ganz ungewöhnliche Maß von Arbeit, Treue, Hingebung, das hier aufgeboten worden ist. Für die abgebauten Beamten sind mit Hilfe des Heimstättenamts der deutschen Beamenschaft etwa 3500 Heimstätten — zum großen Teil Reichsheimstätten — errichtet worden! Welche andere Organisation kann eine derartige Fülle wahrhaft praktischer Arbeit aufweisen? Nun hat das Beamtenheimstättengesetz eine vielfach größere Wirkungsmöglichkeit erschlossen! Wir wissen, jede Reichsheimstätte, die hier errichtet wird, bricht zugleich auch dem Gedanken der Reichsheimstätte überhaupt Bahn und damit einem Bodenrecht, das Mißbrauch ausschließt und in Gesetzgebung, Verwaltung und öffentlicher Meinung immer mehr den Segen der deutschen Bodenreform erkennen läßt.“

Der verärgerte Bausparer.

Lieber Kollege!

In Deinem letzten Schreiben bringst Du einen solchen Grad von Mißmut und Verärgerung zum Ausdruck, daß ich es für notwendig halte, ausführlich auf die Vorwürfe, Beschwerden und Klagen einzugehen.

Bitte bedenke zunächst und vor allen Dingen, daß Du „Sparer“ bist; das heißt, daß Du auf dem Wege des Sparens Dir ein Kapital erübrigen willst, um Dir damit ein Eigenheim zu erwerben. Wenn Du Dein Spargeld monatlich auf eine Sparkasse bringst, mußt Du warten, bis diese monatlichen Einzahlungen nebst Zins und Zinseszins den gewünschten Kapitalbetrag erreicht haben. Zahlst Du z. B. monatlich 25 RM auf eine Sparkasse, die Dir 5 % Zinsen gibt, dann hast Du in 10 Jahren 3859 RM gespart. Du mußt also unbedingt und unter allen Umständen 10 ½ Jahre warten, bevor Du die benötigten 4000 RM erhältst und bauen kannst.

Wenn Du aber zur Beamtenbausparkasse kommst und nach dem alten Verlosungssystem sparst, kannst Du die 4000 RM schon früher erhalten. Aber — und das darfst Du nicht vergessen — bei jedem Verlosungssystem hängt doch der Termin der früheren Auszahlung ganz allein vom Glück ab; der eine kommt früher, der andere

später daran; deshalb müßtest Du Dir schon von vornherein sagen: bei einer Sparkasse muß ich stets und unbedingt zehn Jahre warten, — bei der Beamtenbausparkasse kann ich vielleicht schon früher ausgelost werden, aber ich kann auch Pech haben und erst im 9. oder 10. Jahr dran kommen. Die Beamtenbausparkasse bietet zwar die Möglichkeit, nicht aber die Garantie früherer Auszahlung. Die Chancen sind allerdings nicht schlecht, denn wenn z. B. 100 Sparer 10 Jahre sparen, kommen jedes Jahr 10 Sparer zur Auslosung (schematisch gerechnet bei gleichen Sparsummen ohne Zinsberücksichtigung!). Aber niemand kann Dir sagen, ob Du nicht das Pech hast, der Hundertste zu sein. Uebrigens weißt Du ja auch, daß die Beamtenbausparkasse seit einiger Zeit ein neues Zuteilungsverfahren „Eigenheim“ eingeführt hat. Nach diesem Verfahren werden die Darlehen nicht verlost, sondern nach Schlüsselzahlen zugeteilt. Außerdem sind die Darlehen hier zinslos. Gerade die Beschaffung vorzeitiger Darlehen wird durch das neue Verfahren erleichtert. Doch darüber ein andermal mehr.

Sa, lieber Kollege, nun hast Du schon die Antwort darauf fertig, nämlich, daß die Beamtenbausparkasse die Möglichkeit in Aussicht gestellt hat, Dir vorzeitige Darlehen zu beschaffen. Richtig. Als vor drei

Jahren die Spitzenorganisationen der deutschen Beamten-
schaft die Beamtenbausparkasse ins Leben riefen, konnte
man nicht in die Zukunft sehen. Damals war die Fi-
nanzlage derjenigen Institute, die langfristige Gelder für
solche Zwecke zur Verfügung stellten, recht gut. In-
zwischen aber hat das Reich für seinen eigenen Bedarf
große Summen solchen Instituten entzogen. Die Finanz-
lage auf dem Kapitalmarkt hat sich grundlegend verändert.
Aber — und das ist besonders wichtig — auch die An-
forderungen unserer Bau-sparer in bezug auf vorzeitige
Darlehen sind damit sehr gestiegen.

Wir haben zurzeit Bau-sparer mit einer Sparsumme
von etwa 35 Millionen RM. Davon haben 500 Sparer
schon — meist durch eigene Bemühungen — beinahe drei
Millionen vorzeitige Darlehen. Das sind 10 % der Spa-
rer und fast 10 % der Sparsummen. Wenn aber 95 %
aller Sparer fast über 30 Millionen vorzeitige Darlehen
haben wollen, dann ist deren Beschaffung bei der heutigen
Lage des Geldmarktes sehr schwer. Ich weiß nicht, ob
es tatsächlich so viele Sparer sind, die solche Anträge auf
vorzeitige Darlehen gestellt haben, — aber jedenfalls ist
die Summe der Anforderungen zurzeit sehr hoch.

Nun kommt Du in Deinem Brief auf einen Punkt,
der verdient, angeprangert zu werden. Du schreibst, daß
private Bausparkassen viel früher Geld zum Bauen geben
als die Beamtenbausparkasse. Du erzählst, daß bei Dir
ein Vertreter einer solchen privaten Bausparkasse war,
der Dir versprochen habe: „Wenn Du jetzt 2000 RM
einzahlst, bekommst Du in 2 Jahren 10 000 RM zum
Bauen“. Und zum Beweis nennt er Dir den Sparer
Sch. in L., der nach 1½ Jahren bereits sein Geld und
Haus bekommen habe. Lieber Kollege, hast Du Dir dabei
nicht überlegt, daß da etwas nicht stimmen muß? Bitte
rechne einmal mit. Auch die private Bausparkasse kann
ihren Sparern nur diejenigen Gelder geben, die bei ihr
aus den monatlichen Sparbeträgen eingehen. Kommt
heute ein Mann, der 2000 RM einzahlt und er soll in
2 Jahren 10 000 RM herausbekommen, dann müssen
in zwei Jahren noch vier Sparer kommen, die auch je
2000 RM, insgesamt also 8000 RM einzahlen, damit
die Bausparkasse dem ersten Sparer 10 000 RM auszahlen
kann. Das geht auch. Und das ist der Lockvogel, den
Dir der Vertreter genannt hat. Nun sollen die vier neue
Sparer auch je 10 000 RM bekommen. Dann müssen
also in den folgenden zwei Jahren 20 neue Sparer je
2000 RM einzahlen, denn die vier Sparer haben je
2000 RM eingezahlt, die sind aber dem ersten Sparer ge-
geben worden. Selbst wenn dieser inzwischen 1000 RM
getilgt hat, kann die Bausparkasse den vier Sparern ihre
40 000 RM nur zahlen, wenn 20 neue Sparer 39 000 RM
in den zwei Jahren eingezahlt haben. Um nun dann
später die 20 Sparer zu befriedigen, müssen zur Auf-
bringung der 200 000 RM 100 neue Sparer mit je
2000 RM kommen usw.

Lieber Kollege, — versprechen ist leicht, aber eine
andere Frage ist, was davon gehalten wird. Wenn
man Dir von anderen Bausparkassen erzählt, dann frage
bitte erstens: welche Garantie können diese Kassen geben,
daß sie in ein, zwei, drei, fünf Jahren überhaupt noch
bestehen; — zweitens: wann bekommt der Sparer spä-
testens das Spargeld und welche Garantie ist vor-
handen, daß er das Geld dann auch sicher bekommt?

Der Raum verbietet es mir hier, Dir im Einzelnen
auseinanderzusetzen, daß keine Bausparkasse, — auch die
öffentlichen nicht, — dasselbe leisten kann, wie die Be-
amtenbausparkasse. Ich will nur wenige Punkte betonen:
Nur die Beamtenbausparkasse hat die unbedingte Gewähr
dafür, daß monatlich die Spargelder eingehen, weil Reich,
Länder und Gemeinden die Spargelder vom Gehalt ab-
ziehen und für die Zahlung haften. Die Beamtenbau-
sparkasse bietet die Garantie, daß die Gelder bestimmungs-
gemäß verwendet werden, denn der Treuhänder des Rei-
ches hat die Auszahlungen zu genehmigen. Nur die
Beamtenbausparkasse kann zulassen, daß ihre Darlehen
an letzter Stelle hypothekarisch eingetragen werden
können. Nur die Beamtenbausparkasse kann privaten
Geldgebern gegenüber die Bürgschaft und volle Sicherheit
für Darlehen übernehmen.

Und damit komme ich nochmals auf die vorzeitigen
Darlehen. Die ungeheure Bedeutung der Beamtenbau-

sparkasse liegt doch gerade darin, daß sie es dem Sparer
durch ihre Bürgschaft ermöglicht, sich ein Darlehen an
letzter Stelle zu verschaffen. Du schreibst, das wäre Auf-
gabe der Beamtenbausparkasse selbst. Gewiß bemüht sich
auch die Beamtenbausparkasse in dieser Richtung, aber
das ist weder nach dem Gesetz, noch nach den Satzungen
ausschließlich eine Aufgabe der Beamtenbausparkasse. Das
ist auch Sache des Sparer's. Bitte nenne mir einmal eine
Bausparkasse oder sonst eine Stelle, die in der Lage ist,
ihren Sparern solche Bürgschaften zu gewähren. Wenn zur-
zeit weder die Beamtenbausparkasse noch der Sparer in der
Lage sind, Darlehnsgeber zu finden, die vorzeitige Kredite
geben, dann ist der Beamtenbausparkasse daraus kein
Vorwurf zu machen, denn daran ist die jetzige Finanz-
lage schuld. Bei den Transaktionen der Beamtenbauspar-
kasse für ihre gesamten Sparer handelt es sich um so hohe
Beträge, daß hier natürlich ganz andere Schwierigkeiten
zu überwinden sind, als wenn ein einzelner Sparer für
sich 3—5000 RM benötigt. Da kann z. B. der Bauunter-
nehmer diesen Spitzenbetrag bei seiner Bank für den
Sparer auf Grund der Bürgschaft der Beamtenbauspar-
kasse leichter bekommen. Der Bauunternehmer hat auch
ein besonderes Interesse daran, schon um den Bauauftrag
zu erhalten, — und für die betreffende Bank ist ein Be-
trag von 5000 RM eher diskutabel, als für ein Finanz-
institut die Summe von 20 Millionen.

Aber, mein lieber Kollege, — bist Du denn an Deiner
Notlage nicht selbst schuld? Natürlich, das willst Du
nicht zugeben, aber Du hast doch gebaut, ohne daß die
Finanzierung sichergestellt war. Du konntest es doch gar
nicht erwarten. Du sagst, daß Du Dich auf die Beamten-
bausparkasse verlassen hättest? Aber wieso denn? Als
Du damals wegen eines vorzeitigen Darlehens schriebst,
wurde Dir mitgeteilt, daß zwar Verhandlungen schweben,
— daß bei einem günstigen Abschluß die „Möglich-
keit“ bestehe, Dir den gewünschten Betrag zu geben.
Aber das ist doch kein Versprechen! Das ist doch noch
keine Zusage, auf die hin Du Verpflichtungen eingehen
dürftest. Man beginnt doch mit einem Bau erst, wenn
man bindende Zusagen hat. Wenn Du zu mir ge-
kommen wärest und hättest 5000 RM haben wollen, dann
hätte ich sie Dir als alten Freund und Kollegen auch erst
versprechen können, wenn ich in der Lotterie gewonnen
habe. Hättest Du daraufhin gebaut? Na also, — die
Beamtenbausparkasse hat zwar nicht auf einen Lotteriegewinn
gehofft, um ihren Sparern vorzeitige Darlehen
zu vermitteln, aber auf dem Geldmarkt sind die Trans-
aktionen für große Kredite seit einigen Jahren äußerst
schwierig. Da spielen so viele Umstände mit, daß man
eine Minute vor Vertragsunterschrift noch nicht weiß,
was dazwischen kommen kann.

Und nun der letzte Punkt Deiner Verärgerung: Die
Baufkosten. Lieber Kollege, hierbei hast Du den Rat der
Beamtenbausparkasse nicht eingeholt und kannst sie daher
in keiner Weise verantwortlich machen. Erstens soll man
bei einem Eigenheim auch daran denken, daß man als Be-
amter kein Millionär ist, der eine nach außen und innen
prunkvolle Villa erstellen kann und darf. Denke doch
bitte einmal in erster Linie an Deine Frau. Für sie
mußt Du ein Haus bauen, das einerseits alles Not-
wendige an Räumen enthält, daß andererseits aber ihr
so wenig wie möglich Hausarbeit verursacht. Ueber
diese Frage des zweckmäßigen Grundrisses werde ich
Dir später einmal schreiben. Aber Du hast einen noch
viel schlimmeren Fehler gemacht, nämlich keinen richtigen
Vertrag mit dem Bauunternehmer. Du hättest
Dir von ihm zunächst einen genauen Kosten-
voranschlag machen lassen müssen. Du hättest mit
ihm Position für Position einaehend besprechen müssen,
damit nichts fehlt. Du mußtest Dir darüber klar sein,
daß jede, auch die kleinste Aenderung, die Du nachher
vornimmst, sehr viel Geld kostet, denn diese werden extra
berechnet und zwar als Tagelohnarbeiten, die Du nie
nachkontrollieren kannst. Erst wenn Zeichnung und
Kostenvoranschlag fix und fertig sind, — wenn kein
Zweifel über die Ausführung besteht, dann mußt Du
den Vertrag abschließen und die genaue Summe einsetzen.
Der Bauunternehmer muß auch die baupolizeilichen Vor-
schriften kennen. Wenn er also gegen sie verstößt und die
Baupolizei verlangt nachträgliche Aenderungen, muß er

für deren Kosten aufkommen. Nur auf diese Weise bist Du vor Ueberraschungen gesichert. Und wenn Du so die genaue Bausumme kennst, — dann kannst Du Deinen Finanzierungsplan aufstellen, — dann mußt Du die bindenden Zusagen für die benötigten Gelder verschaffen und in der Tasche haben, — dann erst kannst Du bauen. Ließ doch hierüber den „Führer zur Beamtenheimstätte“ von Johannes Lubahn. — Und dann wirst Du nicht als verärgertes Sparer auf alle Welt und insbesondere auf die Beamtenbausparkasse schimpfen, sondern zufrieden anerkennen, daß die Beamtenbausparkasse für alle Beamten eine segensreiche und in keiner Weise bisher als Bausparkasse zu übertreffende Einrichtung ist.

In diesem Sinne begrüße ich Dich als Dein alter Freund und Kollege

Dr. Fischer = Dresden.

Heimstatters Glück.

Der andere stand starr — war verwundert, ein wenig verlezt von der Besitzerfreude des Hausherrn. Sie waren durch das schmucke neue Häuschen gegangen. Hans Boehme hatte seinem Freunde die Räume gezeigt; hatte ihn in den Garten geführt; ihm von den Freuden gesprochen, die das neue Heim ihm schon gebracht hatte und ihm noch bringen würde: Ruhe, Alleinsein, Entspannung.

Sie waren schon seit langer Zeit Freunde, Hans Boehme und Fritz Weber — sie hatten in der Schule manchen Jungenstreich gemeinsam verübt und gemeinsam gebüßt. Sie hatten beide denselben Beruf ergriffen, waren Beamte geworden — das Leben hatte aus der Jugendkameradschaft eine echte, rechte Männerfreundschaft gemacht. Und obwohl sie jetzt fast 4 Jahre getrennt gewesen waren, kannte Fritz Weber seines Freundes Leben wie das eigene; wußte, daß Hans Boehme genau so viel verdiente wie er — und genau so rechnen mußte. Und nun hatte er sich ein ganzes Häuschen bauen lassen; mit 5 Räumen, großen hellen lichten Räumen; mit einem Garten dahinter, in dem die Kinder spielten. Wie hatte er das schaffen können — er hatte doch keine Erbschaft gemacht, hatte doch nicht in der Lotterie gespielt?

Hans Boehme mußte die Gedanken seines Freundes erraten haben. Er lächelte.

„Nein, Fritz, weder Erbschaft noch Lotterie — kein Glück in dem Sinne, daß mir unerwartet ein Geschenk in den Schoß gefallen wäre. Ich habe mir nur einfach eine Einrichtung zunutze gemacht, die Dir auch zur Verfügung steht.“

„Und die wäre? Du willst doch nicht etwa sagen, daß Dir jemand das Geld geliehen hat — wenn es ein gewerbsmäßiger Geldverleiher ist, könntest Du doch nicht einmal die Zinsen aufbringen! Und wer würde Dir Geld leihen zu einem billigeren Zinsfuß, als er auf der Bank dafür bekommt?“

„Doch, ich habe das Geld geliehen bekommen — und sogar zinslos. Schau mich nicht so an, als ob ich Unsinn redete. Du erinnerst Dich doch, daß wir einmal vom Beamtenheimstättengesetz sprachen. Nun, ich sah hier die Möglichkeit, zu einem Eigenheim zu gelangen und habe mich damals an die Beamtenbausparkasse in Berlin gewandt, um mir über die ganze Materie Auskunft geben zu lassen. Und dann habe ich einen Teil meines Gehaltes abgetreten und habe drei Jahre gepart, bis mir auf Grund der erreichten Schlüsselzahl ein zinsloses Darlehen in der von vornherein festgelegten Höhe gegeben werden konnte. Ich habe noch eine Hauszinssteuerhypothek aufgenommen, die sehr billig ist — und da steht das Haus. Um zu vermeiden, daß ein Sparer, der früh zu seinem Darlehn kommt, die anderen schädigt, die später drankommen, teilt die Beamtenbausparkasse das Geld in zwei Hälften zu — die zweite Hälfte genau so viele Monate nach der Vertragsmitte, wie die erste vorher. Ich habe auf 10 Jahre abgeschlossen und jetzt 3 Jahre gewartet, so daß ich die zweite Hälfte 7 Jahre nach Sparbeginn, also in etwa $3\frac{1}{2}$ Jahren bekommen werde. Ich habe mir das leicht errechnen können und dementsprechend eine 1. Hypothek aufgenommen. In $3\frac{1}{2}$ Jahren löse ich diese Hypothek mit der zweiten Hälfte des Darlehns ab, die genau so zinslos gegeben wird, wie die erste, und tilge sie dann in denselben monatlichen Raten, die ich jetzt bezahle. In drei weiteren Jahren bin ich schuldenfrei und habe keinerlei Abgaben mehr an die Beamtenbausparkasse zu zahlen. Der geringe Zinsfuß der Hauszinssteuerhypothek wird mit Leichtigkeit aufgebracht.“

Fritz Weber hatte erst erstaunt zugehört und war dann langsam in ein finsternes Grübeln gekommen. „Du bist eben ein besonderer Glückspilz,“ sagte er, „unsererins blüht derartiges nicht.“ „Aber ich bitte Dich,“ Hans Boehme war über die Wirkung seiner Worte erschrocken, „Du kannst genau das Gleiche erreichen. Das Beamtenheimstättengesetz ist ebenso sehr für Dich wie für mich geschaffen und die Beamtenbausparkasse

hilft genau so Dir, wie sie mir geholfen hat. Was sollte da für ein Unterschied sein? Du sparst Deine Zeit, erreichst die notwendige Schlüsselzahl, bekommst die Hälfte der beantragten Darlehnssumme bei der ersten Zuteilung, die zweite entsprechend später, läßt inzwischen das Restbaugeld als Hypothek stehen, ziehst ein, zahlst zurück und bist Hausbesitzer genau wie ich.“

Fritz Weber hörte kaum noch zu. Ja, wenn er das schaffen könnte — er dachte an seine Kinder, die auf der Straße aufwuchsen; an den Lärm, den sie in der Wohnung machten und der ihm abends, wenn er müde von der Arbeit nach Hause kam, auf die Nerven fiel. Mein Gott, man konnte den Kindern doch keinen Maulkorb umbinden oder sie um fünf Uhr nachmittags schon ins Bett stecken. Und die Wohnung war trotz ihrer hohen Miete doch recht klein, und wie würde seine Frau sich freuen, die doch immerhin den Hauptteil des Aergers trug. Erst gestern war sie wieder einmal ganz abgespant gewesen, nach einem der zahllosen Auftritte mit der Nachbarin, wegen des Schmuckes, den die Kinder angeblich immer machten. Gott, die Nachbarn waren doch auch so gewesen in ihrer Jugend . . .

Ja, wenn man das alles los sein könnte, genügend Raum haben, seine Ruhe, seine Ausspannung, keine Nachbarn und keine Hausverwalter. Und in 10 Jahren würde man sein eigener Herr sein, hatte ein schuldenfreies Haus. Seine größte Sorge fiel dann weg: wie er das Geld aufbringen sollte, seine Kinder etwas Rechtes lernen zu lassen.

Er schrak aus seinen Gedanken auf. „Das ist zu schön, um wahr zu sein — ich glaube noch nicht daran.“

„Überzeuge Dich doch selbst. Du kannst ja anfragen. Ich will Dir gern die Adresse geben.“ Er suchte in seinen Taschen. „Hier, siehst Du, Berlin N.W. 87, Lessingstraße 11, Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamtenenschaft m.b.H.“

Fritz Weber verabschiedete sich von seinen Gastgebern und fuhr nach Hause, in Gedanken versunken. Er besprach die Anregungen seines Freundes noch am gleichen Abend mit seiner Frau — die ihn um ihrer häuslichen Sorgen willen und abgESPANNT wie sie war, wieder einmal nicht hatte begleiten können. Sie war Feuer und Flamme. — Heute ist Fritz Weber Sparer bei der Beamtenbausparkasse. H.M.

B — B — S

Aus Bezirken und Ortsgruppen.

Sachsen. Für den Geschäftsbereich des Freistaates Sachsen erteilt Auskunft Stadtrat a. D. Dr. E. Fischer, Geschäftsstelle Dresden, Schloßstr. 34 III.

Dresden. Am 25. August fand im „Italienischen Dörfchen“ in Dresden eine sehr zahlreich besuchte Versammlung der Sparer von Dresden und Umgebung statt. Als Vertreter der Beamtenspitzenorganisationen wurden begrüßt: Herr Hadank, Geschäftsführer des Landeskartells Sachsen im Deutschen Beamtenbund, und Herr Stein, Geschäftsführer des Landesauschusses Sachsen im Allgemeinen Deutschen Beamtenbund. Als Gast war anwesend der Vorsitzende des Allgemeinen Sächsischen Siedlerverbandes, Herr Dr. Müller, Dresden.

Referate hielten: Herr Max Wagner = Berlin und Herr Stadtrat a. D. Dr. Ernst Fischer = Dresden.

In der nächsten Zusammenkunft Ende Oktober wird Herr Dr. Müller über die finanzielle und technische Durchführung von Siedlungsvorhaben sprechen.

Zu Ortsgruppenvorsitzenden wurden gewählt:

1. Justizobersekr. Paul Lehmann, Dresden-Klein-Zschachwitz, Boelckestr. 26.
2. Lehrer H. Gröger, Hellerau b. Dresden, Schulweg.

Leipzig. Die Sparer der Beamtenbausparkasse von Leipzig und Umgebung waren für Donnerstag, den 4. September, nach der Bahnhofschänke II zu einer Besprechung eingeladen. Unter den zahlreich erschienenen Sparern konnte der Vertreter des Deutschen Beamtenbundes, Herr Amtsbaumeister Kriebel, begrüßt werden.

Einführende Vorträge hielten Herr Max Wagner = Berlin und Herr Stadtrat a. D. Dr. Fischer = Dresden.

Die nächste Zusammenkunft soll Ende Oktober stattfinden. Einladungen erfolgen durch Postkarte.

Vorsitzende der Ortsgruppe sind:

1. Stadtbauführer Bruno Grundmann, Leipzig, Kaiser-Friedrich-Str. 66.
2. Verwaltungs-Ass. Kurt Dumppich, Leipzig-Dölitz, Siedlung Johannes Höhe, Marktleeberger Str. 39.

Wichtige Mitteilungen.

Der Stichtag für die Berechnung der ersten Zuteilung nach dem „Bausparsystem Eigenheim“ ist nicht, wie zuerst mitgeteilt worden ist, der 30. September, sondern der 4. Oktober. Dadurch erhöht sich die Schlüsselzahl zugunsten der Sparer um die laufenden Oktober-Zahlungen. Sonderzahlungen sind wirksam, wenn sie spätestens am 4. Oktober 1930 bei unseren Zahlstellen (Deutsche Bau- und Bodenkasse A.-G. und Preussische Landespfandbriefanstalt) eingegangen sind.

Die achte Verlosung nach dem alten Verfahren findet, wie bereits mitgeteilt, am 4. Oktober 1930, vormittags 10 Uhr, in den Räumen der Beamtenbausparkasse, Berlin, Lessingstr. 11, statt.

Sonderzahlungen sind zu leisten:

a) von preussischen Staats- und Gemeindebeamten an die

Änderung der Aufnahmegebühr für das alte Zuteilungsverfahren der Beamtenbausparkasse. Erlaß des Herrn Reichsarbeitsministers vom 29. August 1930 — IV b 2 Nr. 8777/30 —: „Ich genehmige auf Grund des § 2, letzten Satzes, der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 12. März 1928 — Reichsgesetzbl. 1 S. 61 — die von Ihnen nach Zustimmung des Aufsichtsrats und der in der Beamtenbausparkasse zusammengefügten Beamtenpioniergewerkschaften beantragte Er-

Preussische Landespfandbriefanstalt auf Postsparkonto Berlin Nr. 158 418,
b) von allen übrigen Beamten an die Deutsche Bau- und Bodenkasse A.-G., auf Postsparkonto Berlin Nr. 55 758.

Auf den Zahlkartenabschnitten ist der genaue Absender, die Sparernummer und der Verwendungszweck der Zahlung anzugeben, z. B. Sonderzahlung.

Die Sparer, die auf ihren Wunsch bereits die Umstellungsberechnung für den Uebertritt vom alten zum neuen Verfahren (Bausparsystem Eigenheim) erhalten haben, werden gebeten, sofort ihre endgültige Entscheidung, ob sie dem neuen Verfahren beitreten wollen, der Beamtenbausparkasse mitzuteilen. Ist diese Entscheidung des Sparer bis zum 20. September d. J. nicht im Besitz der Beamtenbausparkasse, so tritt das neue Verfahren bei der kommenden Zuteilung für ihn nicht in Kraft.

Erhöhung des Verwaltungskostenzuschlages — § 14 der Spar- und Darlehnsbedingungen vom 14. März 1928 — von 0,5 auf 1 — eins vom Hundert.“

Die Erhöhung der Aufnahmegebühr gilt nur für solche Sparanträge, die nach Herausgabe dieser „Heimstätte“ Nr. 9 bei der Beamtenbausparkasse eingehen.

Unsere Sparer werden gebeten, für die Beamtenbausparkasse in Bekanntenkreisen zu werben. Wenn uns die Anschriften von Interessenten mitgeteilt werden, wird von hier aus Aufklärungsmaterial zugesandt.

Briefkasten.

F. K. in D. Wir haben sehr viele Zuschriften in bezug auf das zusätzliche Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung erhalten. Alle drücken ihre Verwunderung oder Empörung darüber aus. Auf Ihre besondere Anfrage hin verweisen wir auf den „Vorwärts“ vom 4. Sept., der das Wohnungsbauprogramm des Reichsarbeitsministers ablehnt und die Kleinstwohnungen, die geschaffen werden sollen, als „Wohnhöhlen“ bezeichnet. — „Der Deutsche“, das Organ der christlichen Gewerkschaften, schreibt in seiner Nummer vom 4. Sept.:

Die Zielsetzung des Reichsarbeitsministeriums bedeutet eine Verewigung der Kleinstwohnung. Haben die verantwortlichen Persönlichkeiten schon einmal wenige Monate ihres Lebens in einer solchen 45-Quadratmeter-Wohnung zugebracht, um mit ihren Familien am eigenen Leibe festzustellen, wie eng im Raume sich die Sachen und Menschen stoßen? Welchen Zweck haben die Besichtigungen von unzulänglichen Notwohnungen und die amtlichen Erhebungen über die Erstellung von Wohnungen, wenn man

nicht die Lehre daraus zieht: für Familien mit Kindern geräumige und brauchbare Wohnungen zu schaffen.

A. B. in R. Jawohl, der erhöhte Hinterbliebenenschutz hat sofortige Wirkung. Auch wenn der Sparer schon vor der ersten Zuteilung stirbt, erhalten seine Erben die erste und die zweite Hälfte des Darlehns, ohne daß sie irgendwelche Zahlungen haben.

D. P. in R. Selbstverständlich können Sie Ihren Abtretungsbeginn auch auf einen späteren Monat festlegen und trotzdem heute schon Ihren Antrag einsenden. Allerdings gilt die Laufzeit des Antrages erst vom Augenblicke der Abtretung an.

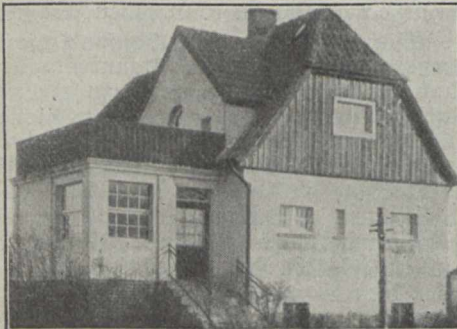
G. S. in F. Ja, wir sind gern bereit, Sie als unseren Vertreter zu bestätigen. Wenn Sie noch Kollegen wissen, die Interesse an einer Vertretung haben, veranlassen Sie sie, Material bei uns anzufordern.

Bausparer: **Haenisch**, Badekommissar und



Postmeister a. D., Nordseebad St. Peter

Darlehen der Beamtenbausparkasse: 5000,— RM.



links
Bausparer: **Oskar Jäckel**,
Rektor, Dranienburg-Eden,
Darlehen der Beamten-
bausparkasse: 4000,— RM.

rechts
Bausparer: **Fritz Aibel**,
Obersteuerssekretär, Düsseldorf,
Darlehen der Beamten-
bausparkasse: 8000,— RM.

