

# Der Schlüssel zum Wohnungsbau: das Bausparen

Nach einem boshaften Wort hätte Deutschland unter allen Kulturstaaten das beste wissenschaftliche Schrifttum über das Wohnungswesen, aber auch das schlechteste Wohnungswesen. Daran ist gewiß so viel wahr, daß bei uns seit Jahrzehnten unendlich viel theoretisiert worden ist über das Wohnungswesen und alles, was damit zusammenhängt, während verhältnismäßig viel zu wenig praktische Arbeit geleistet wurde. So hat man auch gestritten und streitet heute noch darüber, ob die Schaffung von Wohnungen eine Bodenfrage oder eine Geldfrage sei, mit andern Worten, ob die Schwierigkeit der Beschaffung des nötigen Baulandes oder die Schwierigkeit der Geldbeschaffung (Finanzierung) das entscheidende Hindernis sei, um im Wohnungsbau vorwärts zu kommen. Diese Frage soll hier nicht untersucht sein. Es genüge die Bemerkung, daß es sich zum guten Teil um einen Streit um Worte handelt, ähnlich, wie wenn der Kunde dem Händler vorhält, seine Waren seien viel zu teuer und er müsse daher vom Kaufe Abstand nehmen, worauf der Händler entgegnet, keineswegs seien seine Waren zu teuer, sondern es fehle nur dem Kunden an Geld, sie zu bezahlen. So oder so, der Kauf kommt nicht zustande, weil zwischen Preis und verfügbarem Geld ein Mißverhältnis besteht; er wird zustandekommen, wenn es gelingt, dieses Mißverhältnis zu beheben, gleichviel ob dies von der einen oder von der andern oder anteilig von beiden Seiten geschieht. Bei der Baulandbeschaffung für den Wohnungsbau kommt allerdings noch etwas anderes hinzu: der Baugrund kann, anstatt läufiglich erworben, auch in andern Rechtsformen zur Verfügung gestellt werden. Dann fällt die Finanzierung des Geländekaufs ganz weg, und an ihre Stelle tritt eine laufende Vergütung für die Nutzung des Baugrundes, bei Anwendung der Rechtsform des sog. Erbbaurechts der laufende (jährliche, halbjährliche usw.) Erbbauzins. Insofern kann man jedenfalls sagen, daß eine zweckmäßige Lösung der Bodenfrage die Finanzierungsfrage wesentlich erleichtert, ja in vielen Fällen entscheidend dafür sein kann, ob die Baufinanzierung gelingt.

Sinnvoller als der Streit um Bodenfrage oder Geldfrage ist die Invergleichstellung von Geländekosten (Bodenpreis) und eigentlichen Baukosten (Preise der Baustoffe und Höhe der Bauarbeiterlöhne). Da ist festzustellen, daß wir nicht nur an einer unnatürlichen und ungesunden Höhe der Bodenpreise leiden, sondern daß auch die Baukosten ganz erheblich übererteuert sind, teils durch zu hohe Einheitspreise (Baukostenindex), teils durch übermäßigen Aufwand an Material und Arbeit (mangelnde Nationalisierung). Beim engräumigen Hochbau treten nun scheinbar gegenüber den eigentlichen Baukosten und ihrer Übersteuerung die Bodenpreise an Bedeutung sehr zurück, während bei weiträumigerer Bauweise der Bodenpreis ersichtlich stark ins Gewicht fällt. In Wahrheit dagegen ist gerade beim engräumigen Hochbau der Bodenpreis entscheidend: er ist es, der diese Bauweise trotz ihrer Unzweckmäßigkeit erzwingt in jenem unseligen circulus vitiosus, daß die Möglichkeit des Hochbaues den

Bodenpreis hochtreibt und dadurch den Hochbau zur wirtschaftlichen Notwendigkeit macht. So stehen wir vor der paradoxen Erscheinung, daß die bloße Möglichkeit (baupolizeiliche Zulässigkeit) die Notwendigkeit gebiert, nicht in dem Sinne, daß die wirkliche Bebauung im Hochbau erzwungen würde (im Gegenteil: weite Strecken solchen Hochbaulandes selbst an fertig ausgebauten Straßenzügen sind unverkäuflich und liegen brach), wohl aber so, daß jede andere Art der Bebauung dieses Bodens unmöglich gemacht wird. Daß hier das entscheidende Hindernis der weiträumigen Flächsiedlung gelegen ist, sollte unter ernstzunehmenden Menschen nicht mehr strittig sein und ist es wohl auch nicht. Die unter allen Rücksichten und aus Gründen aller Art unbedingt als Regel vorzuziehende weiträumige Flächsiedlung ist unzweifelhaft eine Boden(preis)frage: alles dreht sich darum, daß die Geländekosten eine tragbare Quote der Gesamtkosten oder, was auf dasselbe hinauskommt, ein annehmbares Verhältnis zu den reinen Baukosten nicht überschreiten. Das ist offensichtlich eine reine Bodenpreisfrage, keine Geldfrage.

Für denjenigen, der sich vor die Frage gestellt sieht, zu bauen, ist die Sache dagegen praktisch eine Geldfrage, ein Rechenergempel. Wir leben nun einmal im Zeitalter des geldreichenhaften Kapitalismus, und da bedeutet für das wirtschaftende Individuum jede seiner Entschlüsse eine Geldfrage, ein solches Rechenergempel. Privatwirtschaftlich gesehen liegt heute die Sache so: 1,8fache Baukosten, 2—2 $\frac{1}{2}$ fache Verzinsung derselben im Vergleiche zur Vorkriegszeit; macht 3,6—4,5fache Miete. Mit andern Worten, privatwirtschaftlich ergibt sich erst bei 360—450%iger Friedensmiete (gesetzliche Miete heute 120% der Friedensmiete!) die Möglichkeit rentablen Wohnungsbauens. Das ist natürlich ein Rechenergempel, das nie aufgehen kann. So wären wir auf die höchst unerfreuliche Notlösung des Wohnungsbauens der öffentlichen Hand aus öffentlichen Mitteln als einzigen Ausweg angewiesen, wenn es nicht glücklicherweise Menschen gäbe, bei denen das Streben, sich ein Heim zu schaffen, von so urgewaltiger Stärke ist, daß es die geldreichenhaften Erwägungen bei ihnen völlig zurückdrängt und sie für die Erreichung ihres Ziels, des eigenen Heimes, Opfer bringen läßt, die der homo oeconomicus nur als Torheit belächeln kann. Gott sei Dank sind gerade unter unserem katholischen Volk die Menschen gar nicht einmal so selten, denen ein menschenwürdiges Heim, ein gegen die Zudringlichkeit einer „enzauberten“ Umwelt geschütztes Familienleben und dessen materielle Sicherung, das Eigenheim, mehr gilt als der geldreichenhafte privatkapitalistische Nutzen, ja soviel gilt, daß sie in mutigem Wagen und entschlossener Opferwilligkeit gern ein paar harte, entbehrungsreiche, sorgen- und mühevolle Jahre auf sich nehmen, um das Ziel, das eigene Heim, zu erreichen.

Darüber muß von vornherein Klarheit bestehen: wer unter Verhältnissen, wie sie heute bei uns bestehen, ans Bauen geht, sei es an den Bau von Genossenschaftshäusern, in denen er als Bewohner zwar Mieter, als Genossenschaftsmitglied zugleich aber auch Hausherr ist, sei es an die genossenschaftliche oder auch nichtgenossenschaftliche (rein private) Errichtung eines Eigenheims, der nimmt materiellen Nachteil in den Kauf um ideeller Vorteile willen. Solche Handlungsweise offenbart eine Gesinnung, die der größten Hochachtung wert ist. Da aber auch die idealste Gesinnung und

die ihr entsprechende Handlungweise auf realem Boden bleiben muß, so ist es eine wichtige Aufgabe und ernste Pflicht derjenigen, die es angeht, dafür Sorge zu tragen, daß die materiellen Nachteile, die von den Baulustigen übernommenen Wagnisse, Opfer und Mühen sich innerhalb tragbarer Grenzen halten. Das schönste Ideal nutzt nichts, wenn vor seiner Erreichung der Hungertod liegt.

Die Mehrzahl derer, die bauen wollen, fängt mit dem Nichts an. Was sie haben, das ist ihre Arbeitskraft und ihr Sparwillen. Für diesen Normaltyp von Baulustigen sieht die Baufinanzierung sich folgendermaßen an:

- bis 40% erste Hypothek (von Sparkassen bzw. öffentlichen oder privaten Nealkreditinstituten); hoch verzinslich;
- bis 50% zweite Hypothek aus öffentlichen Mitteln (sog. Hauszinssteuerhypothek einschließlich Zusatzhypothek und zutreffendenfalls Sonderzusatzhypothek); niedrig verzinslich;
- wenigstens 10% „Restfinanzierung“.

Der Schlüssel zum Ganzen ist die sog. „Restfinanzierung“. Ist diese gelöst, so bewirkt die künstlich verbilligte Hauszinssteuerhypothek einen Ausgleich gegen die Kostspieligkeit der dem freien Kapitalmarkt entnommenen ersten Hypothek, so daß durcheinander gerechnet die Zinsbelastung zwar drückend ist, aber doch einigermaßen erträglich bleibt. Aber alles hängt davon ab, ob die Restfinanzierung gelingt.

Man hat hie und da daran gedacht, die Restfinanzierung auf mehr oder minder karitativem Wege zu lösen, wenn man auch diese Bezeichnung vermißt. Was sind Vorschläge, wie dieser, die Kirchengemeinden sollten Bau-land aus ihrem Besitz, sei es käuflich, sei es in Erbbaurecht, hingeben und mit ihrem Kaufgeld- bzw. Erbbauzins-Anspruch hinter die gesamten Baukosten zurücktreten, anderes als eine verschleierte „karitative“ Restfinanzierung? Gewiß wäre die Frage auf diese Weise gelöst: beträgt der Preis des Baubodens ein Zehntel der Gesamtkosten (ein Neuntel der Baukosten), so geht die Rechnung mit 40% erste Hypothek, 50% Hauszinssteuerhypothek an zweiter Stelle, 10% kreditierter Grundstückspreis an letzter Stelle gerade auf. Diese Lösung bedeutet aber, daß der Bauende zwar bürgerlich-rechtlicher Eigentümer wird, aber nicht wirtschaftlich. Von vornherein mit 100% verschuldet, hat er kein wirtschaftliches Interesse an seinem formellen Eigentum; er hat nichts daran zu verlieren, und so fehlt ihm sowohl der Antrieb zu pfleglicher Behandlung als auch der Anreiz zu möglichst rascher Schuldabtragung, d. h. zum Sparen. Die „karitative“ Lösung der Restfinanzierung kann daher nur in Betracht kommen, wo es sich um Belohnung geleisteter Dienste (Ersatz oder Ergänzung von Ruhestandsbezügen) handelt oder sonstwie ganz besondere Verhältnisse obwalten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Das Kirchengemeinden, die Bau-land zum Wohnungsbau bestellen, mit ihrem Kaufgeld- oder besser Erbbauzins-Anspruch an die letzte Stelle zurücktreten, ist durchaus erwünscht, aber nicht als „karitative“ Restfinanzierung hinter die vollen Baukosten, sondern als sozusagen virtuelle Bürgschaftsübernahme (faktische Ausbietungsgarantie!) für die vorgehenden Bau-geldhypotheken. Damit wird im Erfolge mehr erreicht, und doch ist das Risiko wesentlich geringer als bei förmlicher Bürgschaftsübernahme, die wohl nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen wird.

Die regelrechte Restfinanzierung muß durch den Baulustigen selbst aufgebracht werden. Das ist notwendig ebensosehr aus materiellen wie aus ideellen Gründen. In materieller Hinsicht ist die Beteiligung des Bauenden mit Eigenkapital außer aus den oben schon angedeuteten Gründen noch darum notwendig, damit die Zinsbelastung nicht allzu hoch wird; in ideeller Hinsicht gibt nur das von ihm eingesetzte Eigenkapital dem Bauenden das Bewußtsein, durch eigene Kraft und unter eigener Verantwortung etwas zu schaffen. Um den Wohnungsbau durch die wohnungssuchenden Kreise selber in ordentlichen Gang zu bringen, kommt also alles darauf an, die Aufbringung des notwendigen Eigenkapitals erfolgreich zu gestalten.

Der Weg zur Aufbringung des Eigenkapitals heißt „Sparen“. Das klingt trivial und resigniert. Trivial, weil es auf der Hand zu liegen scheint, daß derjenige, der kein Kapital hat, es aus Ersparnissen zurücklegen muß; resigniert, weil es für den von seiner Hände oder seines Kopfes Arbeit Lebenden hoffnungslos erscheint, aus seinem Arbeitseinkommen so viel zu erübrigen, daß in irgendwie absehbarer Zeit das als Mindestmaß notwendige Zehntel der Gesamtkosten zusammenkommt. Dennoch ist die Sache in Wirklichkeit weder selbstredend noch hoffnungslos. Einmal ist es durchaus nicht überflüssig, den Begriff des Sparens für den Wohnungsbau, dieser ausgeprägt eigentümlichen Sonderart des Zwecksparens, des „Bauzwecksparens“, den Menschen klar zu machen. Das beweisen Irrtümer und Mißverständnisse selbst bei solchen, die berufen erschienen, führend in der Sache zu sein, immer wieder. Und zum andern Mal sind die Aussichten alles andere als ungünstig, wie die überraschenden und geradezu staunenswerten Erfolge beweisen, die sich überall da zeigen, wo die Sache richtig angepackt wurde.

Damit sind wir beim Kern der Sache angekommen: wie ist das Bauzwecksparen richtig anzufassen?

Der eigentlichen Beantwortung dieser Frage sind einige Bemerkungen vorauszuschicken über die Eigentümlichkeit des Bauzwecksparens und seine unterscheidenden Merkmale gegenüber andern Arten des Sparens. Sparen zum Zweck des Bauens bedeutet, daß die zusammengesparten Mittel letzten Endes nicht dem Sparkapitalienfonds der Volkswirtschaft zuwachsen, noch weniger dem Betriebsmittelfonds der betreffenden Sparanstalten verbleiben, sondern sobald als möglich aus der Form des mobilen Kapitals in immobiles überführt, immobilisiert werden sollen. Die Sparanstalten, die diesen Zweig der Spartätigkeit pflegen, ziehen dadurch nicht Gelder an sich heran, die ihnen hernach in ihrem Geschäftsbetrieb zur Verfügung stehen, sondern sie belasten sich fast nur mit Kassenführungsgeschäften nach Art von Zahlstellen. Wo immer aus dem Bausparen nennenswerte Geldbeträge bei einem Finanzinstitut sich ansammeln, da sind Wesen und Zweck des Bausparens verkannt bzw. verfälscht, da wird der Wohnungsbau vernachlässigt und werden die Interessen der Bausparer geschädigt zu Gunsten der Erwerbsinteressen des Instituts, wenn nicht gar zu Gunsten bestimmter Nutznießer dieser missbräuchlich ihrer Zweckbestimmung entfremdeten Baugelder. Die Sparanstalt, die das Bausparen als Geschäftszweig aufnimmt, muß sich klar sein, daß sie dadurch keine Langfristigen Gelder hereinbekommt, sondern im Gegenteil durch die Hypothekenbegehren der Bausparer bis an die äußersten Grenzen ihrer Liquiditäts-

pflichten langfristig festgelegt wird. Von der Seite des Bausparers gesehen sind die Bauspargelder langes Geld (er ist auf lange Sicht an seinen Bausparvertrag gebunden und kann sein Sparguthaben meist nur unter Einhaltung sehr langer Fristen kündigen); dagegen von der Seite der Sparanstalt gesehen sind die Bauspargelder kurzes Geld (sobald die aufgelaufenen Spargelder für die Restfinanzierung eines Baubvorhabens ausreichen, werden sie abgezogen und restlos verbaut). In erhöhtem Grad gilt dies vom gemeinschaftlichen (genossenschaftlichen) Bauzwecksparen. Hier bleiben ja die Spargelder des einzelnen Bausparers niemals stehen, bis die Restfinanzierung seines eigenen Baubvorhabens (seines Hauses) zusammengebracht ist, sondern, sobald die Spargelder aller Genossen zusammen für die Restfinanzierung eines (natürlich größeren, mehrere Häuser umfassenden) Baubvorhabens ausreichen, werden sie bereits abgezogen; die Spargelder derjenigen Bausparer, die selbst noch nicht bauen, liegen also nur die kürzeste Zeit in der Sparanstalt, die längste Zeit aber stecken sie in den Bauten der Mitsparer. So kann die Genossenschaft längst eine Menge Häuser gebaut haben, ehe der erste Sparer das Eigenkapital für sein Häuschen beisammen hat. Bis dahin bleibt eben die Genossenschaft Eigentümerin der Bauten, und der Sparer ist gegebenenfalls solange ihr Mieter. Beim sog. kollektiven Bauzwecksparen kommt also die Sparanstalt nur ganz vorübergehend in den Genuss der Spargelder, regelmäßig höchstens von einer Bausaison zur andern.

Diese kurzen Andeutungen über die Eigentümlichkeiten des Bauzwecksparens geben bereits die wichtigsten Fingerzeige für die Beantwortung unserer Frage: Wie ist das Bauzwecksparen richtig anzufassen? Wir fassen es richtig an, wenn wir es als Kollektiv sparen, als gemeinschaftliches Sparen auf genossenschaftlicher oder ähnlicher Grundlage organisieren. Dabei werden folgende Leitgedanken unbedenklich als richtig angenommen werden dürfen.

1. Die Sparmittel sollen, wie sie gemeinschaftlich (genossenschaftlich) aufgebracht wurden, so auch gemeinschaftlich (genossenschaftlich) zum Bauen eingesetzt werden. Sparen und Bauen müssen in gleichem Geiste, im wesentlichen auch mittels des gleichen organisatorischen Apparates durchgeführt werden, d. h. in der Genossenschaft, die echt christlich und echt deutsch Selbsthilfe und gegenseitige Hilfe miteinander verbindet. Wir waren daher auf katholischer Seite gut beraten, wenn wir aus unsren katholischen Standesvereinen als tragfähigem Wurzelgrund die „Spar- und Baugenossenschaften“ hervorgehen ließen, die das Sparen und das Bauen zusammenfassen und beides im genossenschaftlichen Wege durchführen.

2. Die Sparmittel sollen im großen und ganzen da, wo sie aufgebracht wurden, auch verbaut werden. Das ergibt sich eigentlich schon daraus, daß die Bausparer ja für sich sparen, d. h. nicht, um irgend eine Kapitalziffer zu erreichen, die als anonymes und amorphes Kapital im großen Kapitalmarkt der Börse untertaucht, sondern um sich für ihren Eigenbedarf ein Haus zu bauen, das also dort stehen muß, wo der Sparer wohnen will. Unsere Bauspargelder sollen kein vagabundierendes Kapital sein, sondern durch die Zweckgebundenheit auch ortsgebunden. Insofern haben wir auf katholischer Seite wieder eine glückliche Hand bewiesen, wenn wir unsere Spar- und Baugenossenschaften auf örtlicher Grundlage (etwa in Anlehnung

an das Ortskartell der katholischen Standesvereine) errichteten und sie für ihren Sparbetrieb ebenso an die örtliche Sparanstalt, die örtlich zuständige öffentliche Sparkasse wiesen.

3. Nichtsdestoweniger bedarf es auch eines gewissen zentralen Zusammenschlusses für das Bauzwecksparen und einer gewissen Verbindung mit dem zentralen Geld- und Kapitalmarkt. Dies nicht nur aus naheliegenden sachlichen Gründen, sondern gegenwärtig mindestens ebenso sehr aus Gründen psychologischer Natur. Im Zuge der Zeit liegt nun einmal Zentralisierung und Überorganisation auf allen Gebieten. Erstaunlich stark macht sich dieser Zug gerade auf dem Gebiet des Bauzwecksparens geltend. Sogenannte „zentrale Bausparkassen“ finden Zulauf von Zehntausenden von Bausparern, die z. T. mit wahrem Fanatismus für die Sache ihrer zentralen Bausparkasse sich einsetzen und bedenkenlos mühsam erspartes Geld ihr anvertrauen, ohne den geringsten Einblick in Geschäftsplan und Geschäftsgebarung zu besitzen oder auch nur zu begehren. Die Warnungen vor den zentralen Bausparkassen, die wir durch die Tagespresse und Verbundspresse ergehen ließen, erwiesen sich als wirkungslos. Vielfach wurden sie mit der vorwurfsvollen Frage beantwortet, ob wir etwa denen, die durch die zentralen Bausparkassen in kürzester Zeit das Geld zum Bau ihres Hauses erhalten hätten, dieses Glück missgönnten, und es wurden auf Wahrheit beruhende Beispiele beigebracht von solchen Paradenpferden, die in unglaublich kurzer Zeit bereits das Baudarlehen zu günstigsten Bedingungen erhalten hatten. Dieser durch einige verallgemeinerte Beispiele günstigen Erfolges noch genährte „Zentralenfimmel“ ist nun einmal da, und für die praktische Arbeit muß man mit ihm rechnen. Abbremsen und aufhalten können wir ihn nicht, sondern nur auffangen, indem wir dem Bauzwecksparen eine Einrichtung geben, die das Vorteilhafte und Verlockende der zentralen Bausparkassen besitzt, ohne doch deren Nachteile aufzuweisen.

Die Nachteile der zentralen Bausparkassen, so wie sie in Deutschland der überwiegenden Zahl nach aufgezogen sind<sup>1</sup>, erblicken wir zunächst darin, daß sie entgegen unsrer obigen Leitsägen zu 1. und 2. die kollektiv zusammen gesparten und aus dem ganzen Lande an einer Stelle zentralisierten Mittel wieder über das ganze Land hin auf individuelle Einzelbauvorhaben verzetteln, wodurch der Grundstücksmarkt unnötig beunruhigt und das Bauen wesentlich verteuert, vor allem aber der genossenschaftliche Gedanke zerschlagen wird. In dem Augenblick, wo der Sparer sein Baudarlehen hat, ist seine Solidarität mit den übrigen Sparern zu Ende und tritt an deren Stelle lediglich der Interessengegensatz von Schuldner und Gläubiger. Dieser wird um so größer, wenn Zinslosigkeit oder doch unter den Marktsägen liegende Niedrigverzinslichkeit der Baudarlehen die Bevorzugung der früh Ausgelosten gegen-

<sup>1</sup> Da in den letzten Monaten sehr scharfe Angriffe auf die ebenfalls ein zentralisiertes Bausparsystem pflegende „Deutsche evangelische Heimstätten-Gesellschaft“ erfolgt sind, so sei ausdrücklich klar gestellt, daß diese durch die im Texte gemachten Aussstellungen nicht getroffen werden soll. Das ganze System der „Devaheim“ ist von dem unsrigen grundverschieden, und begreiflicherweise halten wir das unsrige (wenigstens für uns) für besser. Das hindert nicht, daß zwischen „Verband Wohnungsbau“ und der „Devaheim“ ein Kartellverhältnis und gegenseitiger freundschaftlicher Austausch von Gedanken und Erfahrungen besteht.

über den länger warten Müßenden noch verschärft. Fehlen, wie es bei den zentralen Bausparkassen meistens der Fall ist, obendrein noch die bodenrechtlichen Bindungen, die die Erhaltung des Hauses für seine Zweck bestimmung als Familienheimstätte gewährleisten, so kann sich die genossenschaftliche Solidarität geradezu in asozialste Unmoral verkehren, indem der glückliche Früh-ausgelöste zwei Spekulationen nebeneinander betreibt: erstens mit dem aus den gemeinsamen Mitteln gebauten Hause, das er möglichst bald mit Gewinn zu verkaufen sucht, und zweitens mit dem niedrigverzinslichen Darlehen, dessen Rückzahlung er mit allen Schikanen hinauszögert, um möglichst lange die Zinsspanne für sich auszunützen. Die Folge ist, daß die Mitsparer um so länger warten müssen, bis sie an die Reihe kommen, einmal weil infolge des niedrigen Zinssatzes ihre Sparguthaben viel langsamer anwachsen als bei normaler Sparkassenanlage, und zum andern Mal, weil der Rückfluß der gewährten Baudarlehen zu langsam erfolgt, da ja die niedrige Verzinslichkeit eine Prämie für langsamste Tilgung bedeutet. Im höchsten Maß ist dies natürlich dann der Fall, wenn Sparen und Ausgabe der Baudarlehen völlig zinslos erfolgt<sup>1</sup>. Es ist dies auch wieder ein Beweis dafür, wie bedenklich es ist, die natürlichen oder doch allgemein herrschenden Wirtschaftsbedingungen an einer einzelnen Stelle der Wirtschaft ausschalten zu wollen; sogleich ergeben sich Möglichkeiten für Differentialvorteile auf fremde Kosten, und damit ist nicht nur die Möglichkeit, sondern die moralische Gewissheit der selbstsüchtigen Ausnützung dieser Differentialvorteile gegeben.

Wie ist also das Bauzwecksparen einzurichten, um diese und andere Nachteile der zentralen Bausparkassen zu vermeiden und doch ihre immerhin vorhandenen Vorteile und namentlich ihre ungeheure Anziehungskraft zu bewahren? Der Weg dahin ist der, daß man das genossenschaftliche Bauzwecksparen zwar auf örtlicher Grundlage, aber überall einheitlich in gleicher Weise einrichtet und alle örtlichen Spargruppen zusammenfaßt und in Verbindung bringt mit einer überall vertretenen, starken, angesehenen, zuverlässigen, unabhängigen, nicht erwerbswirtschaftlich eingestellten Finanzorganisation. Eine solche Finanzorganisation, oder vielleicht richtiger gesagt: die einzige derartige Finanzorganisation sind die öffentlichen Sparkassen mit ihrer Spartenorganisation, dem Deutschen Sparkassen- und Giro-Verband und der Deutschen Girozentrale (Deutsche Kommunalbank). Im Sparkassenwesen finden wir genau den organisatorischen Aufbau, den wir für das Bauzwecksparen als richtig erkannten: örtliche Selbständigkeit bei zentralem Zusammenschluß. Jede unserer 3000 Sparkassen ist selbständig und betreut einen örtlich begrenzten Bezirk. Alle 3000 Sparkassen bilden ein einheitliches System, das Kommunalgirosystem, und haben eine einheitliche Führung und Vertretung im Deutschen Sparkassen- und Giro-Verband. Sehr wichtig ist ferner, daß die Sparkassen zur Zeit die bedeutendsten Geldgeber für Hypotheken sind (1927 leisteten sie für die Baufinanzierung das Doppelte wie die Hypothekenbanken!) und durchweg verständnisvoll den Kleintriebbau zu fördern sich bestreben. Obendrein bedienen sich zahlreiche Gemeinden der Sparkassen auch zur Ver-

<sup>1</sup> Vgl. Floßdorf, Wohnungsbau mit zinslosem Gelde, in Westdeutsche Arbeiter-Zeitung (Nr. 8 vom 25. Februar 1928) 50.

gebung der Hauszinssteuerhypotheke. Bringen wir also unser Bausparwesen bei den öffentlichen Sparkassen unter, so haben wir nicht nur die günstigste Aussicht auf Erlangung der ersten Hypothek, sondern in vielen Fällen wird die ganze, heute oft so komplizierte Baufinanzierung an einer einzigen Stelle vereinigt sein: die Stelle, die aus ihren eigenen Mitteln die erste Hypothek gibt, besorgt zugleich das Technische der zweiten Hypothek (Hauszinssteuerhypotheke) und der Restfinanzierung (Ansparen des Eigenkapitals). Soweit die eigenen Mittel einer Sparkasse nicht ausreichen zur Bereitstellung der ersten Hypotheken, besteht der Rückgriff auf die öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute, die mittels Pfandbriefausgabe dem Kapitalmarkt Mittel für den Wohnungsbau entnehmen. Diese Mittel können je nach Bedürfnis besonders dahin geleitet werden, wo die Sparkassen aus eigenen Mitteln weniger leistungsfähig sind. Endlich können die guten Dienste der Deutschen Girozentrale (Deutsche Kommunalbank) in Anspruch genommen werden, wenn es sich einmal darum handelt, ausländisches Kapital für den genossenschaftlichen Kleintwohnungsbau hereinzunehmen.

Aus diesen Erkenntnissen heraus ist die nachstehend beschriebene Einrichtung des Bauzwecksparens geschaffen worden. Der Verband Wohnungsbau (Anschrift: Kyffhäuserstraße 5, M.-Gladbach) als die von allen katholischen Verbänden getragene und von den deutschen Bischöfen autorisierte Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Wohnungsbaus hat mit dem Deutschen Sparkassen- und Giro-Verband unterm 25. 1. 1928 ein Abkommen getroffen, dessen hauptsächlicher Inhalt dieser ist:

1. Der Sparkassen- und Giro-Verband wird auf seine Sparkassen Einfluß nehmen und ihnen in wirksamer Weise empfehlen:

a) den Bau- und Spargruppen, die dem Verband Wohnungsbau angeschlossen sind, Bausparkonten zu eröffnen, die in allen Stücken mindestens ebenso günstig behandelt werden wie die Individualbausparkonten der Sparkassenbausparer selbst;

b) diese Vorteile ausschließlich den vom Verband Wohnungsbau anerkannten Bau- und Spargruppen zu gewähren (vorbehaltlich des entsprechenden Vertragsverhältnisses, in dem der Sparkassen- und Giro-Verband für die evangelische Seite zur Deutschen evangelischen Heimstätten-Gesellschaft m. b. H. steht);

c) an Vorteilen insbesondere zu gewähren:

a) eine besondere Zinsvergütung mit Rücksicht darauf, daß die Bau- und Spargruppen durch das Einstimmen der vielen kleinen Sparbeträge und ihre Einzahlung in einer Summe auf Sammelkonto die Sparkasse von erheblicher Verwaltungsarbeit entlasten,

b) Bereitschaft, jederzeit 20 v. H. der Sparguthaben sofort auf Abruf auszuzahlen, wozu die Sparkasse durch die Rückendeckung, die sie an ihrer Spartenorganisation hat, immer in den Stand gesetzt wird,

c) zuvorkommende Beteilung mit Baugeldhypotheke aus eigenen Mitteln der Sparkasse nach Maßgabe der von den Bausparern aufgebrachten Gesamtsparbeträge (nicht der ungleich niedrigeren, bei der Sparkasse unterhaltenen Sparguthaben),

d) Behilflichkeit zur Erlangung der Hauszinssteuerhypothek, wo immer die Gemeinden die Hauszinssteuerhypotheken über die Sparkassen leiten.

2. Der Sparkassen- und Giro-Verband wird bei den öffentlichen Realkreditinstituten im Interesse des Verbandes Wohnungsbau und seiner Bau- und Spargruppen vermitteln und sich dafür einsetzen, daß gerade an solche Orte, wo leistungsschwächere Sparkassen aus Eigenmitteln zur Baufinanzierung nicht genügend beitragen können, Mittel dieser Realkreditinstitute reichlicher hingeleitet werden und so ein zwischenörtlicher Ausgleich bewirkt wird.

3. Der Sparkassen- und Giro-Verband wird, wo die Befolgung der von ihm den Sparkassen gegebenen Empfehlungen auf Schwierigkeiten stoßen sollte, seinen Einfluß als Spitzenorganisation der deutschen öffentlichen Sparkassen in die Wagenschale werfen, um eine aufrichtige und sachentsprechende Durchführung dieses Abkommens, soweit an ihm liegt, zu gewährleisten. Ebenso werden seine guten Dienste zur Verfügung stehen, um die Hilfe der provinziellen Sparkassenverbände und der die Funktion von Girozentralen ausübenden Landesbanken zum gleichen Zwecke in Anspruch zu nehmen.

4. Der Sparkassen- und Giro-Verband stellt seine beratende und technische Hilfe zur Verfügung zur etwaigen Bereinnahme von Auslandsgeld für den Kleinwohnungsbau, insbesondere für den Fall einer Zusammenarbeit mit gesinnungs- und weltanschauungsmäßig dem Verband Wohnungsbau nahestehenden (d. i. katholisch-kirchlichen) Auslandskreisen.

Die Gegenleistung des Verbandes Wohnungsbau besteht darin, daß er alles in seiner Macht Liegende tun wird, um gemäß der ihm durch den deutschen Episkopat gewordenen Autorisation die Eigenheimbewegung und den Bauspargedanken innerhalb der katholischen Organisationen voranzutragen. Er wird seinen Gründer- und Mitgliedsverbänden das getroffene Abkommen als eine sehr empfehlenswerte und nützliche Einrichtung zur Benützung anbieten. Vor allem wird er die zu diesem Zwecke bereitwilligst sich ihm zur Verfügung stellende katholische Tagespresse und Verbandspresse in stärkstem Maße einsetzen für die Förderung des Bauzweckspargedankens sowie des Zwecksparens zur Hausratbeschaffung unter der weiblichen katholischen Jugend, und er wird diesen Pressefeldzug durch mündliche Aufklärungsarbeit in Vereinsvorträgen und Schulungskursen ergänzen.

Durch dieses Abkommen, das der Ausgestaltung der örtlichen Einrichtungen freieste Hand läßt, durch das kein Pfennig Spargeld aus der örtlichen Spargemeinde herausgezogen und in ein zentrales Danaidenfaß geleitet wird, ist eine sichere und breite, ja die breiteste Grundlage für das Bauzwecksparen in unsren Kreisen gelegt, die überhaupt denkbar ist. Eine solche Grundlage ist wertvoll, aber sie ist noch nicht alles! Jetzt beginnt die Arbeit des Aufbaues.

In aller Kürze sei noch eben dieser weitere Aufbau angedeutet. Wir müssen zweckmäßige typische Bausparverträge ausarbeiten und in Anwendung bringen. So gut wir Typenhäuser bauen, um die Vorteile der Normung und Typung in herabgedrückten Baukosten bei zweckmäßigster Bauweise zu genießen, so gut müssen wir allmählich zu Typenverträgen für das Bausparen übergehen, Typenverträgen, die hieb- und stichfest sind und, soweit menschliche Voraussicht reicht, allen Möglichkeiten und Wechselsfällen, denen der einzelne Bausparer oder die Bau- und Spargruppe ausgesetzt sein können, Rechnung

tragen. Wir müssen die Versicherungsfrage lösen. Belgien hat seine schuldenfreien Arbeitereigenheime mit Hilfe der sog. Hypothekarlebensversicherung geschaffen, d. i. einer Verkoppelung von Hypothekentilgung und Lebensversicherung dergestalt, daß beim Ableben des Eigenheimbesitzers die Familie das Haus schuldenfrei hat. Dieses Ziel ist vielleicht heute für alle nicht mehr sehr jungen Bausparer zu hoch gesteckt; um so mehr ist zu zusehen, welche Teillösung erreichbar ist und doch mehr als bloßes Stückwerk ausmacht. Daneben ist die Frage der Hauslebens-(Sachlebens-)Versicherung zu studieren, d. i. der Versicherung, die nicht dem Schutz des Eigentümer-Schuldners bzw. dessen Familie auf dessen Leben, sondern dem Schutz des Geldgeber-Gläubigers und damit der Verbilligung des Kredits auf die Lebens-(Bestands-) Dauer des Hauses dient bzw. dessen Instandhaltung sichern soll; sie läßt die in den Zinssatz einkalkulierte Risikoprämie, das periculum sortis, entfallen. Alle diese Fragen müssen in organischem Zusammenhang mit dem Bausparen bearbeitet und gelöst werden. Bisher haben unsere Bau- und Spargenosenschaften nicht nur mit erfreulichem Wagemut, sondern nicht selten mit beseorgnisregendem Optimismus ihre Aufgabe angegriffen. Eine wunderbare Ausdauer, Treue und Opferwilligkeit der Bausparer ist in den weitaus meisten Fällen auch glücklich aller Schwierigkeiten und Gefahren Herr geworden. Das darf aber nicht darüber täuschen, daß je breiter die Bewegung wird, um so weniger mit heroischen Maßen gemessen und gerechnet werden darf; andernfalls sind Rückschläge der schmerzlichsten Art ganz unausbleiblich. Wir wollen die Eigenheim- und Bauspar-Bewegung weder bürokratisieren noch kommerzialisieren; sie kann nur auf ideeller Grundlage gedeihen. Aber wir müssen sie konsolidieren, sie beraten und betreuen und dafür Sorge tragen, daß die ganze Baufinanzierung, auch die Kreditaufnahme, ebenso solide sei wie die Grundlage, fälschlich genannt „Restfinanzierung“, die in Wirklichkeit die Anfangsfinanzierung ist und sein muß, die Aufbringung des Eigenkapitals durch Sparen.

Einer der bedeutendsten Siedlungspraktiker Deutschlands äußerte sich kürzlich dahin, die zweite Hypothek sei die Schlüsselstellung zur Beherrschung des Wohnungsbauens, und begründete damit seine Forderung, die Verwaltung des zweistelligen Immobiliarkredits ganz in die Hände seiner halbstaatlichen Organisation zu bekommen. Dass die Verfügungsgewalt über den gesamten zweistelligen Kredit in einer Hand vereinigt eine geradezu ungeheurelle Macht über den Bodenmarkt und Baumarkt bedeuten würde, ist fraglos. Man wird nicht anstehen dürfen, zu sagen, daß dies die größte je dagewesene Sozialisierung sein würde, wenngleich in schamhaft verhüllter Form. Dagegen ist es unzutreffend, die zweite Hypothek schlechthin als die Schlüsselstellung der Baufinanzierung zu bezeichnen. Die Schlüsselstellung zur Baufinanzierung und damit zum Wohnungsbau selbst ist das Eigenkapital; den Schlüssel zu dieser Stellung hält derjenige in Händen, der das Bausparen in Gang zu bringen und zweckentsprechend einzurichten versteht. Darin liegt unsere Stärke!

Oswald v. Nell-Breuning S. J.