

Das Wesen der Bausparkassen in der Schweiz

Autor(en): **Stäubli, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **103/104 (1934)**

Heft 21

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-83216>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

INHALT: Das Wesen der Bausparkassen in der Schweiz. — Seewasser für kleine Trinkwasserversorgungen. — Die Schnellfilteranlage für die Brauchwasser-Versorgung der Papierfabrik Cham. — Fortschritte auf dem Gebiete der Abwasser-Reinigung. — Mitteilungen: Eidgen. Technische Hochschule. Alteisens als Rohstoff für die Stahlerzeugung. Entwicklung der Elektrofilter. Ueber die Elektrizitätsversorgung

Chinas. Kulturtechnik und Naturschutz. Zum Berufsschutz des Ingenieurs in Frankreich. Die 72. Hauptversammlung des Vereins Deutscher Ingenieure. Ein neues Reiterstellwerk. Die städtische Abwasserfrage. — Literatur: Die Stadtentwässerung in Deutschland. Neu erschienene Sonderdrucke der „S. B. Z.“. — Mitteilungen der Vereine. — Sitzungs- und Vortrags-Kalender.

Band 103

Der S. I. A. ist für den Inhalt des redaktionellen Teils seiner Vereinsorgane nicht verantwortlich. Nachdruck von Text oder Abbildungen ist nur mit Zustimmung der Redaktion und nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Nr. 21

Das Wesen der Bausparkassen in der Schweiz.

Von Ing. W. STÄUBLI, Zürich.

[Nachdem in den letzten Jahren und Monaten das neuartige Baufinanzierungs-Instrument der „Bausparkassen“ in der Fach- und Tagespresse mehrfach und zum Teil mit grosser Schärfe (vergl. z. B. die in Lausanne erscheinende „Finanz-Revue“ vom 11. April d. J.) behandelt worden ist, halten auch wir es für angezeigt, die an der Belegung der Wohnbautätigkeit interessierten Leser der „S. B. Z.“ über die Bausparkassen und die damit verbundenen Gefahren zu unterrichten. Red.]

Mit der Gründung der Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft „KOBAG“ in Basel, am 25. Juli 1930, hat die Bausparkassenbewegung in der Schweiz ihren Anfang genommen. Sie hat sich in den letzten drei Jahren einen Platz im Kreditwesen der schweizerischen Eidgenossenschaft erobert, der wohl in allen Kreisen Beachtung gefunden hat.

Das Ziel der Bausparkassen besteht darin, durch Pflichtsparen (Zwecksparen) Gelder zusammenzutragen, die alsdann als Hypothekarkredite an die Sparer abgegeben werden. Diese Kredite werden durch monatliche Raten in 10 bis 28 Jahren zurückbezahlt (getilgt) je nach der Höhe der vorgeschriebenen Tilgungsraten (siehe Tabelle).

Das Sparen geschieht in offenem Sparkreise, sodass immer neue Mitglieder aufgenommen werden können, ohne dass der Kreis sich schliesst. Mit andern Worten: es wird in der Rechnung angenommen, dass sich immer neue Sparer einstellen, die mit ihrer Einzahlung die immer grösser werdenden Auszahlungen ermöglichen müssen.

Das Bausparen ist ein Kollektiv-Sparen. Nehmen wir an, dass eine Person 10 000 Fr. zur Ablösung einer zweiten Hypothek benötigt, jedoch nur über 2000 Fr. verfügt. Durch Einzahlung dieses Betrages, der 20%¹⁾ der gewünschten Summe darstellt, bei einer Bausparkasse wird die betreffende Person schon zuteilungsberechtigt. Unter der Annahme, dass diese Person der erste Klient eines dieser Institute ist, muss sie zuwarten, bis vier weitere Einzahler die

gleiche Summe bringen, damit die Bausparkasse (ohne Berücksichtigung von Verwaltungsspesen, Anteilscheinen usw.) in der Lage ist, sie zu befriedigen. Diese vier Neutretenden haben somit den Vorgänger finanziert. Jeder von ihnen hat nun seinerseits zu warten, bis für ihn weitere je vier Sparer mit den gleichen Einzahlungen ihre Verträge abgeschlossen haben. Bis zur Auszahlung des Viernten sind somit noch 16 gleichgrosse Beträge einzu- bringen. Für den hundertsten Klienten müssen also 400, für den tausendsten 4000 neue Verträge in gleicher Höhe abgeschlossen werden. Hieraus ist ersichtlich, wie sich dieses Geschäft ins Riesenhafte ausdehnt. Bei dieser Rechnung sind die Rückzahlungen sowie die Zahlungen der langsamen, d. h. solcher Sparer, die ihre 20% noch nicht voll einbezahlt haben und deshalb noch nicht zuteilungsberechtigt sind, absichtlich unberücksichtigt gelassen. Rückzahlungen fallen im Anfangsstadium ebenfalls ausser Betracht, da sie ja nur rd. 6% der ausbezahlten Kredite jährlich ausmachen oder etwa 3% der totalen Kreditversprechen.

Die wichtigsten dieser Institute arbeiten zinslos, d. h. der Einzahler erhält für seine Einlage keine Zinsvergütung und hat auch, nachdem er durch Zuteilung des Kredites Schuldner der Bausparkasse (also der noch wartenden Gläubiger) geworden ist, für das ihm gewährte Darlehen keinen Zins zu bezahlen. Ueber die zumeist sehr niedrigen Zinsfüsse der übrigen Institute orientiert die Tabelle.

Von den zehn hauptsächlichsten in der Schweiz arbeitenden Bausparkassen sind drei auf genossenschaftlicher Basis aufgebaut, während die sieben übrigen als Aktiengesellschaften im Handelsregister eingetragen sind. Diese sieben Aktiengesellschaften haben aber insgesamt ein einbezahltes Aktienkapital von nur 406 750 Fr.! Wie anfangs erwähnt, ist die erste Gründung Mitte 1930 erfolgt, weitere in den Jahren 1932 und 1933. Hieraus ist ersichtlich, wie jung das Bausparkassengeschäft bei uns noch ist und wie unzuverlässig deshalb die bisherigen Erfahrungswerte sein können.

Die Systeme der schweizerischen Kassen sind im Wesentlichen den deutschen Instituten nachgebildet. Die erste Bausparkasse Deutschlands (56 335 000 Einwohner) war die im Jahre 1924 in Wüstenrot gegründete „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“ in Wüstenrot (Württemberg). Diese Gründung geht auf eine Zeit zurück, in der Hypothekarkredite in Deutschland überhaupt nicht erhältlich waren, also mitten in eine Geldkrise bei grösster Wohnungsnot in den Städten und in den Landgemeinden. Ende 1933 bestanden in Deutschland 58 private Kassen, die zum Geschäftsbetrieb berechtigt sind, und 16 öffentliche Sparkassen, die zusammen 98% der Bauspareinlagen verwalten. Für weitere 70

¹⁾ Ueber die abweichenden Prozentsätze bei verschiedenen Bausparkassen vergleiche die untenstehende Tabelle.

Kasse (Nähere Angaben siehe Tabelle auf Seite 245.)	Monatliche Sparraten von der Antrags-summe	Verwaltungsspesen in % der Antrags-summe	Zuteilungs-Minima in % der Antrags-summe	Monatliche Weiter-zahlung %	Jährl. min. Tilgung in % der Antrags-summe	Zins		Ausgleich-Gebühren
						+	-	
Kobag (Basel)	3 %	10 %	21 %	—	6	—	—	max. 5% bis 1,5%
Hyba (Bern)	—	3 + 0,5 + 3 = 6,5 % + 2 % jährlich	18 %	3	6	2	3	—
Heimat (Schaffhausen)	1,66 %	3 + 7 + 1 = 11 % jährlich 1/2 %, nach Zuteilung 2 %	15 %	1,66	6,0	—	—	5 %
Hypotheken-Ablösungs- u. Bodenkredit A.-G. Luzern „Habal“	A: 25.-Fr.	0,5 + 7,5 + 2 = 10 %	12 %	2 bis 4	6	2	2	—
	B: 50.-Fr.	0,5 + 7,5 = 8 %	25 %	2 bis 5	6	2	2	—
Tilka (Zürich)	3 %	1,0 + 1,5 + 7 = 9,5 %	20 %	3	—	2	2	—
Eigenheim (Basel)	—	10 + 0,2 = 10,2 %	8 — 10 %	2	4,8	—	—	5 %
Baufreunde (Bern)	3 %	10 %	25 %	—	4,8 bis 10,8	—	—	12 % bis 2,5 %
Baukredit Zürich I. Hyp. II. Hyp.	1,5 %	3 %	20 %	1,5	4,2 bis 6	2,5	3,0 3,5	—
Selbsthilfe (Basel)	2 %	10 %	25 %	—	4,8 bis 6	—	—	5 % bis 1,5 %
Wohnkultur (Zürich) I. Hyp. II. Hyp.	1,5 %	3 %	3 + 18 %	—	5,4 inkl. Zins	2	orts-übl. 3,5	—

bis 80 Kassen ist die Zulassung noch nicht erteilt. Seit 1924 sollen rd. 320 000 Bausparer für 2,6 Milliarden Mark Bausparverträge abgeschlossen haben. Ausbezahlt worden sind in dieser Zeit durch alle Institute 556 Millionen RM., wovon im Jahre 1933 allein 106 Millionen RM. Das deutsche Reich hat das sehr verfahrenere Bausparwesen mit grossen Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln saniert, soweit Hilfe noch möglich war. Die Mehrzahl der Bausparkassen ist aber bereits von der Bildfläche verschwunden.

Gerne wird von den Befürwortern der Bausparkassen auf England und Amerika hingewiesen. In England ist das Bausparwesen schon im achtzehnten Jahrhundert angekommen und hat dort alle Phasen durchgemacht, die unsere Bausparkassen-Leitungen wohl noch durchzumachen gedenken. Die erste englische Bausparkassen-Gesetzgebung wurde 1836 erlassen. Schon in den achtziger Jahren arbeiteten die englischen Bausparkassen mit Geldern, die von Sparern gegen Zinsvergütung ohne Anspruch auf Kreditgewährung seitens der Bausparkassen, also als reine Kapitalanlage, zusammengelegt wurden, sodass sie eigentlich eher einer Hypothekbank ähnlich waren, als einer schweizerischen Bausparkasse. Die heutigen Bausparkassen in England und Amerika (building societies) haben Funktionen, die stark denen unserer Kantonalbanken gleichen.

Interessanterweise hat sich in Frankreich das Bausparen nicht entwickeln können. In Oesterreich (Einwohner 1923: 6 534 620) soll 1933 die Zahl der Bausparer rd. 35 000 erreicht haben. Im Jahre 1933 wurden bei einem Zuwachs von etwa 3000 Bausparern 11,5 Millionen Schilling ausbezahlt.

Diese Zahlen geben gewisse Anhaltspunkte für die Bewertung der ausserordentlichen Expansionsgelüste unserer Bausparkassen-Verwaltungen. Als Vergleichszahlen mögen noch die Schweizer Hypothekaranlagen der Banken auf Ende 1932 erwähnt werden (in 1000 Franken):

Kantonalbanken	Grossbanken	Lokalbanken	Sparkassen	Raiffeisenkassen	TOTAL
4 564 158	371 336	1 955 425	1 047 877	186 761	8 125 557

Aus der Tabelle (S. 243) sind die Unkosten und Lasten ersichtlich, die unsere hauptsächlichsten Bausparkassen vom Bausparer verlangen. Die Pflichten des Bausparers nach Abschluss des Sparvertrages bestehen in der monatlichen Bezahlung der Sparraten, ähnlich den Prämien einer Lebensversicherung. Diese monatlichen Pflichtraten schwanken zwischen 1,5 und 3% der versprochenen Kreditsumme. Sie werden zusammengelegt, bis das Zuteilungs-Minimum erreicht ist, das bei den verschiedenen Instituten zwischen 8 und 25% des versprochenen Kreditbetrages schwankt. Hat der Sparer die vorgeschriebene Summe zusammengelegt, so wird er zuteilungsberechtigt. Jetzt beginnt seine „Wartezeit“ zu laufen. Natürlich kann das Zuteilungs-Minimum auch auf einmal eingebracht werden.

Alle schweizerischen Bausparkassen teilen nach dem „Zeit mal Geld“-System zu: Jeder Sparer erhält mit Eintritt seiner Zuteilungsberechtigung einen „Zuteilungsfaktor“, den die Mehrzahl der Kassen so definieren:

$$\frac{\text{Bisherige Wartezeit} \times \text{Einzahlung}}{\text{Kreditsumme}} = \text{Zuteilungsfaktor.}$$

Der Zuteilungsfaktor jedes Sparers wächst also proportional mit seiner bisherigen Wartezeit und ist ausserdem proportional dem Verhältnis seiner Einzahlung zu der gewünschten Kreditsumme. Die Zuteilungen erfolgen nach Massgabe der Zuteilungsfaktoren: wer den höheren Zuteilungsfaktor hat, kommt zuerst an die Reihe. Durch eine relativ hohe Einzahlung kann ein Sparer also seine totale Wartezeit verkürzen. Bei einigen Kassen nimmt das Pflichtsparen mit Eintritt der Zuteilungsberechtigung ein Ende; weitere Zahlungen erhöhen jedoch mit dem Zuteilungsfaktor die Chance einer baldigen Zuteilung. Bei andern

Instituten hat der Bausparer ohne Rücksicht auf die prozentuale Höhe seiner Einzahlungen zum erwarteten Kredit die Pflichtraten weiter zu bezahlen und zwar bis zum Augenblick der Zuteilung. Sie betragen monatlich 1,5 bis 3,0% der Kreditsumme, z. B. bei einem Vertrag von 30 000 Fr. jährlich 540 bis 1080 Fr.

Es ist kein Zweifel, dass bei Wartezeiten von zehn und mehr Jahren diese Raten für den Sparer unerträglich werden können, da dann die zu erwartende Summe nicht mehr in einem vernünftigen Verhältnis zu seinen Einzahlungen steht.

Ein Bausparer, der 30 000 Franken zu erwarten hat, zahlt, achtjährige Wartezeit vorausgesetzt, bei der „Heimat“:

15% vor der Zuteilung	= Fr. 4500.—
8 Jahre Pflichtsparen à Fr. 600.— . . .	= „ 4800.—
Eigenleistung:	Fr. 9300.—

Da die Zuteilungen im höchsten Masse von den Neueingängen abhängig sind, können die Wartezeiten, selbst approximativ, nicht zuverlässig voraus berechnet, sondern höchstens, wie dies weiter unten geschieht, auf Grund von unsicheren Annahmen abgeschätzt werden. Die Versprechungen der zahlreichen Agenten über die Zuteilungsfristen sind demgemäss zu bewerten und werden bezeichnenderweise auch von keiner Kasse garantiert.

Die „Kobag“, die als älteste unter den schweizerischen Bausparkassen etwa 60 bis 70% der ganzen Bauspar-Investitionen innehat, soll nachstehend, soweit das spärliche Material Aufschluss gibt, näher betrachtet werden. Diese „Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft“ mit Sitz in Basel hat bisher zugeteilt:

Zeitpunkt bis zum:	Zuteilung	Differenz	Dauer	Zuteilung pro Monat	Koeffizient
1. Dez. 1931	907 300.—	—	17 Monate	53 370.—	—
31. „ 1932	2 977 800.—	2 070 500.—	13 „	160 000.—	2,99
31. „ 1933	9 436 050.—	6 458 250.—	12 „	538 000.—	3,36
10. März 1934	13 587 750.—	4 151 700.—	2 1/3 „	1 779 000.—	3,30

Aus diesen Zahlen ist klar ersichtlich, mit welcher Geschwindigkeit sich dieses Unternehmen in den letzten Monaten ausgedehnt hat. Würde die „Kobag“ die geometrische Progression weiter halten, so müsste sie im Jahre 1934 rd. $3,3 \times 6 458 250 = \text{Fr. } 21 312 225$
 1935 rd. $3,3 \times 21 312 225 = \text{„ } 70 330 342$
 1936 rd. $3,3 \times 70 330 342 = \text{„ } 232 090 128$

zuteilen. Sie hätte so die Hypotheken aller Kantonalbanken in wenigen Jahren abgelöst; ein Ding der Unmöglichkeit.

Wie steht es mit der Totalität der Kreditversprechen? Aus den von der Kobag bis zum 10. März 1934 zugeteilten 818 Verträgen geht ein mittlerer Kredit von rd. 16 600 Fr. pro Vertrag hervor. Die höchste, am 10. März 1934 zugeteilte Vertragsnummer ist Nr. 2467 (die erloschenen Verträge sind nicht berücksichtigt!) Die Kreditversprechen aus diesen 2467 Verträgen zu rd. 16 600 Fr. errechnen sich somit zu 40 952 000 Fr.

Wenn man annimmt, dass die letzte Zuteilung (am 10. März 1934) sechs Monate nach Vertragsabschluss erfolgte, so ergibt sich, unter der weiteren Annahme, dass in diesen sechs Monaten durchschnittlich 1 500 000 Fr. pro Monat zugeteilt wurden, entsprechend einem rund fünfmal grösseren Kreditversprechen, eine neue Verpflichtung von $6 \times 1 500 000 \text{ Fr.} \times 5 = 45 000 000 \text{ Fr.}$ Das totale Kreditversprechen betrug am 10. März 1934 nach dieser Schätzung demnach 85 952 000 Fr.

Da die vorstehende Berechnung auf verschiedenen Hypothesen beruht, soll nachstehend eine zweite Annäherungskalkulation durchgeführt werden:

In der provisorischen Schlussbilanz pro 1933 finden wir den folgenden Posten: Nicht zurückzahlbare Anteilscheine 172 000 Fr. Diese Anteilscheine wurden von den

Bausparern nach § 1 der Zahlungs- und Kreditbedingungen in der Weise gezeichnet, dass pro 20000 Fr. Vertragssumme ein Anteilschein von 50 Fr. übernommen werden muss. Unter der Annahme, dass die Vertragssummen durchschnittlich 20000 Fr. betragen, sodass pro Vertrag je ein Anteilschein von 50 Fr. übernommen wurde, ergibt sich: Fr. 172000 : 50 = 3440 Verträge zu 16600 Fr. = 57104000 Fr. Dazu kommen die in den ersten drei Monaten des Jahres 1934 eingegangenen Kreditversprechen, die sich auf Grund einer angenommenen monatlichen Zuteilung von 1800000 Fr. zu $3 \times 1800000 \times 5 = 27000000$ Fr. berechnen. Nach dieser Schätzung beläuft sich das totale Kreditversprechen, also die Summe der Verpflichtungen der „Kobag“ Ende März 1934 auf rund 84104000 Fr.

An eigenen Mitteln stehen dem Kreditversprechen der „Kobag“ laut Bilanz vom 31. Dezember 1933 gegenüber:

Nicht zurückzahlbare Anteilscheine . . .	Fr. 171955.—
Ausgleichgebühren	„ 354536.—
Ordentliche Reserven	„ 242919.95
	<u>Fr. 769412.95</u>

Diese Mittel betragen also rund 9% der am 10. März eingegangenen, noch nicht in ihrer Totalität fälligen Verpflichtungen. Bei den Kantonalbanken ist das Verhältnis der eigenen Mittel zu den Verbindlichkeiten = 118,3%.

Auch wenn ein grosser Teil der Verwaltungsgebühren nicht aufgebraucht und in Reserve gestellt wird, so ist anzunehmen, dass diese relativ kleinen Beträge in späterer Zeit als Passivzinsen für die länger als sechs Jahre wartenden Bausparer aufgebraucht würden. Die Verwaltungen und insbesondere die Propaganda-Organisation der Bausparkassen sind derart teuer, dass aus dem Posten Verwaltungspropaganda und Vorzinsen oder aus der Marge zwischen Haben- und Sollzinsen keine Rückstellungen gemacht werden können.

Die Anlage der Gelder nach den Zahlungs- und Kreditbedingungen ist folgende: a) Beschaffung (Bau oder Kauf eines Eigenheims); b) Ablösungen von Hypotheken und Bankkrediten; c) Bau oder Umbau von Gebäuden.

Jeder Bausparer, anfangs Gläubiger des Institutes, hat das Recht auf Zuteilung eines Kredites und wird nach dessen Auszahlung Schuldner der Kasse und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er als Person in der Lage sei, die Tilgungen durchzuführen.

Es ist klar, dass hauptsächlich finanziell schwächere Personen sich um die „Wohltat“ der Bausparkassen bewerben. Nach den in den Werbeschriften wiedergegebenen Lichtbildern kommen als Pfandobjekte Bauten in Frage, bei denen die Banken ihre Hilfe versagen. Es gibt auch Bausparer, die, um schnell in die Zuteilung zu kommen, Einzahlungen bei Verwandten oder sogenannten Finanzierungsgeschäften borgen. Auch von diesen verlangt die Bausparkasse, dass die Rückzahlungen pünktlich und hundertprozentig gemacht werden. Diese Amortisationen machten bei der „Kobag“ am 31. Dezember 1933, unter der Annahme, dass das Zuteilungsmittel 26% betragen habe, rd. 900000 Fr. auf ein totales Kreditversprechen von rd. 35 Millionen aus. (Hierzu kommen die Weiterzahlungen der langsam Sparernden.)

Es ist ohne weiteres zu sehen, dass dieser Eingang der Rückzahlungen im Verhältnis zum Kreditversprechen ausserordentlich klein ist und unbedingt mit neuem Sparerzufluss gerechnet werden muss, wenn sich die Wartefristen nicht unerträglich dehnen sollen.

Die Rentabilität der einbezahlten Kapitalien ist natürlich von der Wartezeit abhängig. Diese wiederum ist eine Funktion des Neuzuflusses.

Eine Kreditinstitution, die von einem derart ungewissen Faktor abhängig ist, darf aber auf keinen Fall als zuverlässig angesprochen werden.

Unter der Voraussetzung, dass bei der „Kobag“ die jährlichen Auszahlungen auf der voraussichtlichen Quote für 1934 von 21000000 Fr. konstant bleiben, ist in Abb. 1 der zeitliche Anstieg des totalen Kreditversprechens, in Abb. 2 des noch nicht eingelösten Kreditversprechens, sowie der Ein- und Rückzahlungen über das nächste Jahrzehnt aufgetragen. Unter der selben Voraussetzung stellt das Diagramm Abb. 3 die Wartefristen der in den nächsten Jahren sich der Kobag anschliessenden Bausparer dar. Die Wartefrist ist für jedes Jahr durch einen horizontalen schwarzen Streifen verdeutlicht. Der Punkt, wo der Streifen sich verschmälert (für den Streifen des Jahres 1935 Anfang 1940), bezeichnet den Zeitpunkt, bis zu dem sich die Wartefrist sämtlicher in dem betreffenden Jahre (1935) hinzutretenden Sparer erstreckt; der dünne Rest des Streifens (Anfang 1940 bis Ende 1944) stellt die Zeitspanne dar, in welche die Endpunkte der Wartefristen dieser Sparer fallen (die letzten warten also bis Ende 1944).

Infolge der gewaltigen Steigerung der Bilanzsumme von Jahr zu Jahr (von 1933 auf 1934 erhöhten sich die

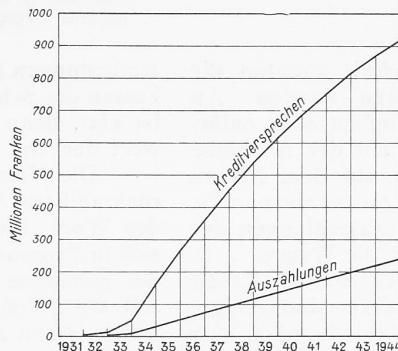


Abb. 1. Zeitlicher Anstieg des totalen Kreditversprechens der „Kobag“, unter Voraussetzung ab 1934 konstanter jährlicher Auszahlung.

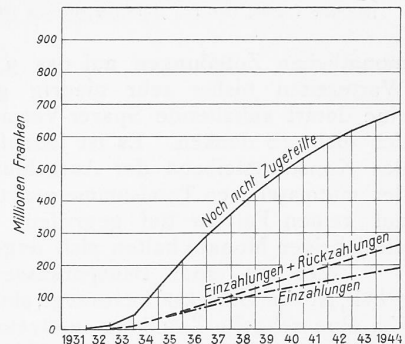


Abb. 2. Zeitlicher Anstieg des ungelösten Kreditversprechens der Ein- und der Rückzahlungssummen der „Kobag“, unter Voraussetzung ab 1934 konstanter jährlicher Auszahlung.

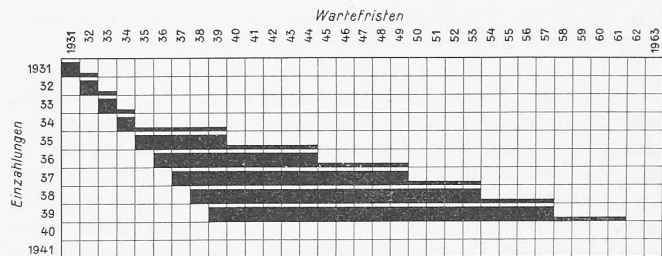


Abb. 3. Wartefristen bei der „Kobag“, in Funktion des Einzahlungsjahres. Dicker Strich: minimale Wartefrist; dünner Strich: maximale Wartefrist.

Uebersicht der Schweiz. Bausparkassen, Mai 1934.

Name	Gesellschaftsform	Grundkapital	Einbezahltes Kapital	Gründungsdatum	Einzahlungs-Ort
Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft „Kobag“, Basel	Gen.	—	—	25.7.1930	Sperrkonto Comptoir d'Escompte
Heimat A.-G., Schaffhausen	A.-G.	25000.—	25000.—	8.6.1931	Zuteilungskonto.Postcheck
Eigenheim A.-G., Basel	A.-G.	65750.—	13150.—	5.9.1931	Sperrkonto
Wohnkultur-Baukredit A.-G., Zürich	A.-G.	180000.—	180000.—	13.5.1932	—
Baukredit Zürich	A.-G.	200000.—	80000.—	31.3.1932	—
Kreditgenossenschaft der Baufreunde, Bern	Gen.	—	—	27.5.1932	Sperrkonto Postcheck
Tilgungskasse für Bau- und Hypothekarkredite A.-G., Zürich, „Tilka“	A.-G.	400000.—	80000.—	5.7.1933	Spezial-Postcheck Treuhand
Hypotheken-Ablösungs- und Baukredit A.-G., Luzern, „Habal“	A.-G.	75000.—	25000.—	30.11.1933	Sperrkonto Treuhand
Eigenheim-Entschuldungskasse „Selbsthilfe“, Zürich	Gen.	—	—	11.12.1933	Sperrkonto
Ablösungs- und Bau-A.-G., Bern	A.-G.	18000.—	3600.—	21.7.1932	Postcheck Kontrollstelle
Insgesamt		963750.—	406750.—		

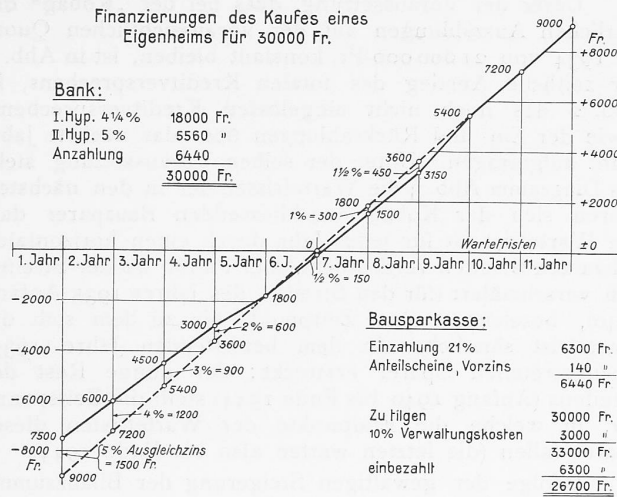


Abb. 4 Kostenunterschied eines Hausbaues bei Bank- und bei Bausparkassen-Finanzierung, in Funktion der Wartefrist. Jährliche Tilgung 1800 Fr., jährlicher Mietzins 1800 Fr.

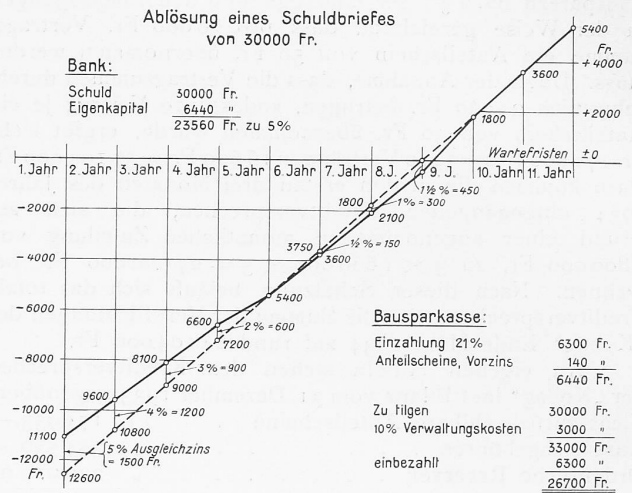


Abb. 5 Kostenunterschied einer Schuldbrief-Ablösung bei Bank- und bei Bausparkassen-Finanzierung. Jährliche Tilgung 1800 Fr.

monatlichen Zuteilungen auf das 3,3 fache!) konnten die Wartezeiten bisher sehr niedrig gehalten werden. An eine derart anhaltende Sparer-Vermehrung ist aber natürlich nicht zu denken. Es ist jedenfalls mit der Annahme des Konstantbleibens der Auszahlungen auf dem Niveau der mutmasslichen Totalsumme pro 1934 mit 21 000 000 Fr. auf keinen Fall zu tief gegriffen. Die Auszahlungen der diesjährigen Monate halten sich ungefähr die Waage.

Wer bei einer Bausparkasse rasch seinen Kredit erhält, ist vom Schicksal bevorzugt, aber — deren sind wenige. Um eine schnelle Zuteilung zu erreichen, beschränken sich manche Kreditnehmer auf die Ablösung der zweiten Hypothek durch die Bausparkasse, um durch eine kleine Kreditsumme ihren Zuteilungsfaktor zu erhöhen und ihre Wartezeit auf Kosten der langsameren Sparer zu verkürzen. Die Bausparkasse hat dafür eine schlechtere Sicherheit für den in ihrem Portefeuille befindlichen Titel. Bürgschaft oder weitere Sicherstellungen sind verpönt.

Die Kurve Abb. 4 zeigt den Vergleich zwischen Bankkredit und „Kobag“-Bausparkassengeld, bei Annahme, dass der Interessent sein Haus ganz bei der Bausparkasse oder ganz bei der Bank finanziert. Vorausgesetzt ist, dass er bei der Finanzierung durch die Bausparkasse bis zur Zuteilung des Kredites einen Wohnungszins von 1800 Fr. zu bezahlen habe, während er bei der Bankfinanzierung sein Haus sofort beziehen kann. Die Differenz zwischen den Zinsen, welche die Bank oder der private Geldgeber für das geliehene Kapital erhebt und dem Wohnungszins, den der Klient der Bausparkasse während der Wartezeit auslegen muss, kann er gleich am Anfang zur Tilgung der Darlehen verwenden. Gleiche Tilgungsquote (1800 Fr.) vorausgesetzt, hätte er die Bankschuld fünf Jahre länger abzutragen. Dieser Vorteil verringert sich indessen mit jedem Jahre Wartezeit um 1800 Fr. Mietzins und schlägt in einen Nachteil um, wenn die Wartezeit sieben Jahre überschreitet.

Aehnlich verhält sich die Sache, wenn nur eine bestehende Hypothek abgelöst wird. Kurve Abb. 5 gibt für diesen Fall das Plus und Minus der Bausparkassen-Finanzierung. Es ist noch zu erwähnen, dass bei anderer Verwendung der Einzahlungsgelder, nämlich als Rückzahlung an die Hypothekargläubiger, das Eigentum verbessert würde, während eine Einlage in die Bausparkasse eben von Zufälligkeiten abhängig ist.

Ueber die *Sicherheit der Einzahlungen* wird in der ganzen Werbeliteratur viel geschrieben. Dass die Gelder auf ein Sperrkonto, sei es beim Postscheckamt oder bei einer Bank, einzubehalten sind, heisst an und für sich nur, dass die Summen, die bis zur nächsten Zuteilung zusammengetragen werden, zu 90 % zur Verfügung der Zuteilungsversammlung stehen. Viel wichtiger ist die Art der Anlage der Gelder nach der Zuteilung, über die oben bereits einige

Andeutungen gemacht wurden. Dass die meisten Bausparkassen die Schuldbriefe nicht weiter belehnen lassen dürfen, ist klar, denn sie sind die einzigen Aktivposten als Gegenwert der von den noch „Wartenden“ gemachten Einlagen. Die Verwaltungskosten, Ausgleichbeträge, nicht zurückzahlbare Anteilscheine, Vorzugsaktien, Vorgebühren — das Wort „Zins“ wird nicht erwähnt — aber Zinsen, die sich in Prozenten errechnen, sind es dennoch. Sie belasten das geliehene Kapital genau so, wie wenn man sich, wie z. B. die „Wohnkultur“, zum offenen Zins-System bekennen würde. Nicht zu vergessen ist, dass die Verwaltungskosten im Verhältnis zu den Auszahlungen hohe sind.

Die in dieser Arbeit dargelegten Zahlen beruhen auf Näherungsrechnungen, dürften aber ein im wesentlichen zutreffendes Bild über die zinsfreien Sparkassen geben. Diese Institute sind bei Veröffentlichungen sehr zurückhaltend mit der Begründung, ihre Systeme und Erfindungen nicht preisgeben zu wollen. — Das neue Bankgesetz (Art. 5 des Entwurfes 1934) wird hier über Verschiedenes den Schleier zu lüften haben.

Nun, welches sind die *Vorteile* des Bausparens?

1. Anspruch durch den Abschluss eines Sparvertrages auf ein grundpfandzuversicherndes Darlehen ohne Bestellung von Bürgen.
2. Sofern dieses Darlehen innert kurzer Wartezeit gewährt wird: billiges Geld.
3. Verhältnismässig hohe Belehnungsgrenze.

Und die *Nachteile*?

1. Das Bauvorhaben kann erst verwirklicht werden, wenn der Kredit in allernächster Erwartung ist.
2. Bei langen Wartezeiten, die eintreten müssen: teures Geld.
3. Ueber die einbezahlten Beträge kann nicht mehr verfügt werden. Rückzugsmöglichkeit nur mit Verlust und nach langer Wartezeit.
4. Mangel an Sicherheit der Einlagen infolge der hohen Belehnungsgrenzen und der kleinen Eigenkapitalien der Bausparkasse.
5. Grosse finanzielle Anstrengung des Bausparers, wenn er während der langen Wartezeiten über die Minimal-Pflichtrate weiter sparen muss.
6. Hintansetzung der finanziell Schwachen infolge des Wettsparens.
7. Unmöglichkeit der vollständigen Befriedigung aller Bausparer beim Aufhören des Zustromes neuer Sparer.

Weite Kreise haben schon in der Tagespresse auf die Notwendigkeit einer Bausparkassengesetzgebung hingewiesen. Es ist höchste Zeit einzugreifen, wenn der Strom, der in gewaltigem Anschwellen begriffen ist, in seinen Dämmen gehalten werden soll, ohne in unserer schon stark geprüften Wirtschaft neuen Schaden anzurichten!