Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 7

Artikel: Die Bausparbewegung in Deutschland

Autor: Allmers, F.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100521

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ZÜRICH JULI 1930 5. Jahrg. No. 7

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Verlag und **Redaktion:** NEULAND-VERLAG A.-G. Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

Die Bausparbewegung in Deutschland

Von Dr. F. Allmers, stellv. Geschäftsführer des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf.

Wenn wir in Deutschland vom «Bausparen» sprechen — und dieses Thema steht seit einigen Jahren im Mittelpunkt wohnungsbauwirtschaftlicher Erörterung — dann haben wir nicht schlechthin den Vorgang im Auge, dass jemand Geld spart, um mit dem Ersparten sich einmal ein Haus zu bauen oder zu kaufen. Vielmehr versteht man in Deutschland unter «Bausparen» eine regelmässige Sparverpflichtung, auf Grund deren der Sparer Monat für Monat bestimmte Mindestbeträge zurücklegt, die er nicht jederzeit wieder nach eigenem Belieben abheben kann, mit der Bestimmung, das angesammelte Kapital später zur Wohnungsbaufinanzierung zu verwenden. Die übliche Organisationsform dieses Bausparens ist das «kollektive» Bausparen, d. h. die Zusammenfassung der Sparer und ihres Spargeldes zu einer Kassen- und Darlehensgemeinschaft — einer Bausparkasse — in der die aufkommenden Kapitalien nach bestimmten Verteilungsgrundsätzen an die Angehörigen der Gemeinschaft und nur an diese als Hypothekendarlehen ausgegeben werden. Im Gegensatz zum individuellen, oder besser gesagt, isolierten Bausparen, bei dem jeder erst über das Baukapital verfügen kann, wenn er es in voller Höhe durch die eigene Spartätigkeit zusammengebracht hat, während bis zu diesem Zeitpunkt die Sparkasse mit dem Gelde nach eigenem Gutdünken wirtschaften kann, es also nicht ausschliesslich der Wohnungsbaufinanzierung zuzuwenden braucht, hat das kollektive Bausparen den Vorzug, dass die Zeit der Darlehensanwartschaft für den grössten Teil der Sparer abgekürzt werden kann, für eine Reihe von ihnen sogar bedeutend und vor allem, dass das Sparkapital auf diese Weise dem Wohnungsbau restlos und möglichst schnell nutzbar gemacht wird. Ein Beispiel mag das erläutern: 100 Baulustige, die monatlich jeder 30 RMk. von ihrem Einkommen ersparen können, benötigen zum Bau ihrer Häuser jeder ein Kapital von 10 000 RMk. Wenn jeder ohne Zusammenhang mit den andern spart, muss jeder etwa 28 Jahre sparen, bis er die Bausparsumme von 10 000 RMk. zusammengebracht hat (Bei Verzinsung seiner Spareinlagen würde natürlich die Sparzeit etwas abgekürzt). Bilden die 100 Sparer jedoch eine Kassen- und Kreditgemeinschaft, so haben sie nach 4 Monaten $4 \times 30 \times 100 = 12\,000.—$ RMk. aufgebracht, woraus bereits ein Darlehen zugeteilt werden kann. Die übrigen Baulustigen sparen weiter und der Darlehensempfänger zahlt das Darlehen in gleicher Höhe zurück, in der er bisher gespart hat, sodass nach weiteren 3 Monaten ein zweites Darlehen zur Vergebung gelangen kann, ein drittes am Ende des 10. Monats u. s. w. Verpflichtet man die Darlehensempfänger gar zu Tilgungsleistungen, die höher sind als die Sparraten, die etwa doppelt so hoch sind, dann wird die Darlehenszuteilung in dem Masse beschleunigt, in dem sich die Zahl der Darlehensempfänger erhöht.

Das Moment der möglichst schnellen Zuführung des angesammelten Sparkapitals zur Wohnungsbaufinanzierung ist z. Z. in Deutschland für die Wohnungsbauwirtschaft, die unter ausserordentlichem Kapitalmangel leidet, von besonderer Wichtigkeit. Aus diesem Grunde verdient diese Form organisierten Bausparens auch eine besondere Pflege neben dem freien Sparen, bei dem Tempo, Umfang, Dauer und Ziel der Spartätigkeit ganz dem Belieben des Sparers überlassen wird, und selbst neben dem freien Bausparen, bei dem zwar das Ziel, die Ansammlung von Baukapital bestimmt, aber Höhe, Beschleunigung, Regelmässigkeit und Ausdauer der Sparleistung in keiner Weise von vorneherein festgelegt ist. Denn es unterliegt keinem Zweifel und ist auch durch die bisherige Praxis erwiesen, dass das organisierte Bausparen, bei dem die Darlehenszuteilung von pünktlicher Erfüllung der monatlichen Sparverpflichtung abhängig gemacht und bei dem, wie oben dargelegt, dem Sparer die Aussicht geboten wird, bereits vor Ablauf der vollen Sparzeit zu einem Baudarlehen zu kommen, den Spareifer und damit die Sparleistung sehr stark steigert. Und es kommt für uns in Deutschland eben aus Gründen des Kapitalmangels insbesondere für den Wohnungsbau darauf an, alle Möglichkeiten der Kapitalbildung so ergiebig wie nur irgend möglich zu machen. Aus den vorstehenden Darlegungen wird somit auch ersichtlich, dass die bisherigen Formen der Baukapitalbildung durch die Spartätigkeit der Wohnungsuchenden und Baulustigen, wie sie unseren gemeinnützigen Bauvereinigungen eigen sind, nämlich die Uebernahme meist nur eines in kleinen Raten einzahlbaren Geschäftsanteiles durch jeden Genossen und die Angliederung einer Sparkasse, bei der die Genossenschaftsmitglieder nach ihrem Belieben Einzahlungen machen und diese meist ohne eine streng zu beachtende Kündigungsfrist abheben können, allein heute nicht mehr zur Beschaffung ausreichenden Kapitals genügen. Allerdings muss das Geschäftsguthabenkapital und das Sparkassenkapital, das bei den deutschen Baugenossenschaften im Laufe der Jahre zusammengeflossen ist, immer wieder als eine sehr bedeutende Leistung des Spareifers der Minderbemittelten anerkannt werden. Allein das Geschäftsguthabenkapital, also das eingezahlte Genossenschaftskapital der deutschen Baugenossenschaften betrug am 31. Dezember 1928 238 Millionen RMk.

Ein besonderer Vorteil des kollektiven Bausparens liegt zudem für deutsche Verhältnisse darin, dass es eine Möglichkeit bietet, billiges Baukapital bereitzustellen. Gewiss

werden die niedrigen Darlehenszinsen hier dadurch erkauft, dass sich die Sparer mit einer geringen Verzinsung ihrer Spareinlagen begnügen. Es kommt daher darauf an, dass die niedrige Darlehensverzinsung oder die Zinslosigkeit der Darlehen nicht überwiegend oder ausschliesslich denjenigen zu gute kommt, die das Glück haben, bereits nach kurzer Sparzeit ein Darlehen zu erhalten. Diese Erfordernis erfüllen leider nicht alle deutschen Bausparkassen.

Kann so das kollektive Bausparen zweifellos zu stärkerer Kapitalbildung beitragen, so muss man sich doch andererseits von übertriebenen Erwartungen freihalten und darf sich und andere nicht glauben machen, es könne sich nunmehr jede Familie durch Bausparen Kapital zu einem Eigenheim beschaffen. Das Bausparen erfordert eben nicht nur den Willen zur Sparregelmässigkeit und Sparausdauer und Sparleistung, sondern vor allem auch die wirtschaftliche und soziale Fähigkeit hinzu. Und diese letztere Voraussetzung ist bei einer grossen Zahl von Familien in Deutschland nicht erfüllt. Einmal ist der Verdienst vieler Familien so niedrig — der Familienvater bringt 40—50.— RMk., in manchen Gegenden kaum mehr als 30.— RMk. wöchentlich nach Hause — dass davon unmöglich neben der monatlichen Miete von 25.— bis 40.— RMk. Bausparraten von selbst 10.— RMk. monatlich, geschweige denn 20—30.— RMk. erübrigt werden können. Zum anderen ist die Ständigkeit der Beschäftigung für einen sehr grossen Teil der Arbeiter und unteren Angestellten in Deutschland zur Zeit und wohl auch in absehbarer Zukunft so wenig gesichert, die Möglichkeit der Erwerbslosigkeit oder doch Verdienstbeschränkung infolge Kurzarbeit für sie eine so naheliegende, dass sie nich daran denken können, sich auf Jahre hinaus zu regelmässiger und im Verhältnis zu ihrem Einkommen beträchtlicher Sparleistung zu verpflichten. Verfehlt erscheint mir der Versuch, auch die Massen, die kaum genug verdienen, um sich eine einigermassen auskömmmliche Lebenshaltung zu ermöglichen, dadurch in den Kreis der Bausparer einzubeziehen, dass man die monatlichen Sparraten durch eine Verlängerung der Sparzeit über 20 oder gar 25 Jahre hinaus verringert. Abgesehen davon, dass das Moment der Unmöglichkeit einer langjährigen finanziellen Bindung bestehen bleibt, ist bei dieser Massnahme zu befürchten, dass die dadurch bedingte erhebliche Verlängerung der Wartezeit selbst der mittleren im Laufe der Jahre ein starkes Nachlassen der Sparausdauer zur Folge hat. Es erschwert weiter die Anwendung des Bausparens für viele Familien, jedenfalls soweit die Finanzierung eines Eigenheimes in Frage kommt, zu dessen Erwerb die meisten Bausparkassen ihr System fast ausschliesslich propagieren, dass das Eigenheim eine Wohn- und Besitzform ist, die einmal schon infolge der Höhe der Bodenpreise in den dichtbesiedelten stark städtischen Charakter tragenden Teilen Deutschlands auf Schwierigkeiten stösst. Zudem steht das Eigenheim bei dem lebhaften Umgestaltungsprozess und dem daraus folgenden Standortswechsel eines grossen Teiles der deutschen Wirtschaft der notwendigen Freizügigkeit der werktätigen Bevölkerung im Wege.

Daher kann es nicht überraschen, dass sich das kollektive Bausparen in den Gebieten mit dezentralisierter Industrieansiedlung und aufgelockerter Wohnweise, wo die Arbeiterschaft stärker bodenständig ist, weil auch die Industrie auf möglichste Betriebsständigkeit ihrer Arbeiterschaft Wert legen muss, weit mehr eingebürgert hat, als in den Gegenden dichter grosstädtischer Industrie- und Wohnansiedlung. So ist in Hessen, Württemberg und Baden das Bausparen stark verbreitet, weit weniger dagegen im rheinisch-westfälischen und im sächsisch-mitteldeutschen Industriegebiet.

Ein Blick in die Berufstatistik der Bausparer, wie sie z. B. die «Gemeinschaft der Freunde» Ludwigsburg: Würtemberg veröffentlicht, die mit ca. 65 000 Bausparern etwa 45 bis 50% der deutschen Bausparer umfasst, ergibt, dass am stärksten am Bausparen der Beamten- und Angestelltenmittelstand beteiligt ist, daneben das selbständige Handwerkertum, namentlich soweit es im Baugewerbe tätig ist. Der Anteil der Arbeiterschaft an der Zahl der Bausparer ist demgegenüber — aus den oben dargelegten Gründen begreiflich — weit geringer als ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung. Die Landwirtschaft letztlich hat nur ganz ausserordentlich geringen Anteil am Bausparen. Bei der sehr gedrückten Marktlage der deutschen Landwirtschaft fehlen dieser die Geldmittel, um sich durch regelmässige Sparleistung, wie es bei diesem recht eigentlich bodenständigen Bevölkerungsteil nahe läge, die Anwartschaft auf ein Darlehen zum Neu- oder Umbau oder zur Abstossung hochverzinslicher Hypothekarschulden zu sichern.

Die sehr günstige Entwicklung und die sehr günstigen Darlehenschancen der angelsächsischen (englischen und amerikanischen) Bausparkassen können mit sehr starken Einschränkungen als Anhaltspunkte für die Zukunftsentwicklung unserer deutschen Bausparkassen dienen. Während bei diesen nämlich beinahe jeder Bausparer Darlehensanwärter ist und nach möglichst kurzer Sparzeit ein Darlehen erwartet, befriedigen die amerikanischen und englischen Kassen in weitem Masse lediglich das Bedürfnis des Sparerpublikums nach einer sicheren Kapitalanlage, die auch eine gute Verzinsung abwirft, da ja ganz im Gegensatz zu den deutschen Bausparkassen, die auf niedrige Verzinsung der Darlehen und damit der Spareinlagen bedacht sein müssen, die angelsächsischen Bausparkassen gerade auf eine hohe Verzinsung der Spareinlagen Wert legen. Diese Aufgabe, zuverlässige Kapitalanlagen zu bieten, erfüllen in Deutschland ausgezeichnet und hinsichtlich der Verzinsung viel vorteilhafter als die Bausparkassen, die öffentlichen kommunalen Sparkassen und Realkreditinstitute, so dass nicht zu erwarten ist, dass sich die Masse der Sparer in Deutschland den Bausparkassen mit der bei diesen üblichen Erschwerung der Kündigungs- und Rückzahlungsmöglichkeit für die Spareinlagen zuwenden wird.

Auch darüber muss man sich klar sein, das kollektive Bausparen vermag dort nicht unbedingt zu helfen, wo ein gegenwärtiger Wohnungsmangel- und Wohnungselendszustand baldigst behoben werden muss. Weil die Propaganda der Bausparkassen in erster Linie auf die Förderung des Eigenheimes abgestellt ist, ist von der an sich durchaus gegebenen Möglichkeit, das Bausparen auch in den Dienst der Finanzierung des Mietwohnungsbaues der Baugenossenschaften zu stellen, bisher so gut wie gar nicht Gebrauch gemacht worden. Auch ihre Eigenheimanwärter haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen bisher kaum auf den Weg der Kapitalbeschaffung durch Bausparen verwiesen. Erst neuerdings beginnen einzelne Baugenossenschaftsverbände die ihnen angeschlossenen Bauvereinigungen für diese Möglichkeit der Kapitalbeschaffung zu interessieren.

Was nun die Organisation der Bausparbewegung in Deutschland angeht, so hat diese leider in vielem eine sehr unerfreuliche Entwicklung genommen. Sie ist der Tummelplatz von geschäftstüchtigen, von phantastischen, teils sogar betrügerischen Persönlichkeiten geworden, die die Not und die Leichtgläubigkeit der Wohnungssuchenden und Baulustigen zu ihrem eigenen Vorteil und für ihre Experimente ausnutzen. Hinzu kommt, dass sich die Bausparbewegung mit der Zeit sehr stark zersplittert hat. Beinahe jeder Tag bringt eine oder mehrere Neugründungen, die sämtlich die Tendenz bekunden, möglichst sofort ihre Tätigkeit über ganz Deutschland auszudehnen. Erst seit kurzem sind Bestrebungen im Gange, eine Konzentration im Bausparen zu erreichen, deren Mittelpunkt die «Gemeinschaft der Freunde» bilden soll, die in diesem Sinne ein Abkommen mit den christlichen Gewerkschaften und mit verschiedenen katholischen und protestantischen Organisationen abgeschlossen hat, dem zufolge diese von der Gründung eigener Bausparkassen absehen und nur die Gemeinschaft der Freunde unterstützen.

Der starke Wettbewerb unter den Bausparkassen hat natürlicherweise einen sehr grossen Werbe- und Propagandaaufwand zur Folge, der bei einigen Unternehmen jährlich unerhört hohe Kosten verursacht. Das Bedenklichste ist jedoch, dass die Mehrzahl der Kassen angesichts der grossen Konkurrenz und der doch nur begrenzten Zahl ernsthafter Bausparer versucht, letztere an sich zu ziehen und den anderen abzujagen, indem sie sich in ihren Versprechungen überbieten. Auf diese Weise ist eine starke Unzuverlässigkeit in die Bewegung hineingetragen worden, die ganz besonders deshalb gefährlich zu werden droht, weil einzelne

Bausparkassen sich auf Darlehenszuteilungstermine vertraglich festlegen, deren Verwirklichungsmöglichkeit sich scheinbar aus der meist im Anfang infolge einer regen z. T. übertriebenen Propaganda günstigen Entwicklung ergibt, indes ernsthaft in keiner Weise gesichert und kaum im voraus berechenbar ist. Die als Folge derartiger Geschäftspraktiken unvermeidbaren Enttäuschungen der Sparer müssen für den Spargedanken in Deutschland um so schädlicher sein, als dieser sich gerade eben wieder glücklich belebt hat nach dem Schock, den er nach dem Kriege infolge der Geldentwertung erfahren hatte.

Dieses Moment war es auch, welches neben der Gefahr des Abwanderns bedeutender Sparkapitalien, die öffentlichen Sparkassen bezw. ihre Provinzial- und Landesgiroinstitute veranlasste, dem Bausparwunsche vieler Baulustiger Rechnung tragend, praktischen Bausparerschutz zu treiben, indem sie eigene Bausparkassen gründeten. Vorher hatten sie allerdings ohne nennenswerten Erfolg eine Art individuellen Bausparens gepflegt, bei dem sie Sparern, die eine bestimmte Summe ersparten, die Gewährung einer ersten Hypothek aus allgemeinen Sparkassenmitteln und die Beschaffung eines Baudarlehens aus öffentlichen Mitteln, die erstere jedoch zu dem üblichen also nicht verbilligten Zinssatz zusagten, um so die Restfinanzierung ihm zu sichern.

Diese öffentlichen Bausparkassen haben den privaten einmal das voraus, dass hinter ihnen die Garantie öffentlich-rechtlicher Körperschaften steht, sodass die Sicherheit für Kapitalsverluste nicht allein beruht auf einer erst allmählich zu bildenden Rücklage. Dies ebenso wie ihre Anlehnung an seit Jahrzehnten im Spar- und Realkreditwesen eingearbeitete und angesehene Institute und an deren geschultes Personal wirkt sich im Vergleich zu Bausparunternehmen, die eigens und ausschliesslich zu diesem Zwecke gegründet wurden, in einer leichteren Einführung beim Publikum und einer Verringerung der Geschäfts- und Werbeunkosten aus. Was daneben weiter einen besonderen Vorzug des Bausparsystems der öffentlichen Bausparkassen darstellt, das sind die Bedingungen der grundbuchlichen Sicherung der Bauspardarlehen. Während alle übrigen Bausparkassen mit einer Ausnahme eine erststellige Sicherung innerhalb 60 bis 70% der Baukosten verlangen, weil nachstelliger Kredit abgesehen von den öffentlichen Baudarlehen aus Mitteln der Hauszinssteuer von höchstens 30% der Baukosten im allgemeinen nicht zu beschaffen ist, verlangen die öffentlichen Bausparkassen nur eine Sicherung innerhalb von 80% der Baukosten. Das ermöglicht dem Bausparer, seine Bauspartätigkeit auf einen Betrag von etwa 30 bis höchstens 40% der Gesamtkosten zu beschränken. Den Restbetrag kann er durch eine von einer Sparkasse, Hypothekenbank, Privat- oder Sozialversicherungsanstalt zu beschaffende I. Hypothek und durch ein Darlehen aus Hauszinssteuermitteln der Kommune decken. Diese Beschränkung der Bausparleistung ist in zweierlei Hinsicht bedeutsam. Einem Teil der Baulustigen ermöglicht sie einen Spartarif mit kürzerer Sparzeit und damit grösserer Aussicht auf frühere Darlehenszuteilung zu wählen, wobei die Sparraten auf die kleinere Bausparsumme bezogen, nicht höher sind, als diejenigen eines langfristigen Spartarifs bei höherer Bausparsumme. Einem anderen Teil der Baulustigen erschliesst die Beschränkung der Bausparsumme aber überhaupt erst die Möglichkeit, sich auf dem Wege des Bausparens einen Teil des Baukapitals zu beschaffen, da selbst bei einem langfristigen Spartarif die Sparraten die Leistungsfähigkeit vieler Baulustiger übersteigen, wenn die Bausparsumme sehr hoch ist. Das einzige System, das die Möglichkeit nachstelliger Sicherung des Bauspardarlehens ebenfalls bietet, das es sogar darüber hinaus möglich macht, die Bausparhypothek im Rahmen von bis zu 100% der Gesamterstellungskosten zu sichern, ist das Beamtenbausparen durch Abtretung eines Teiles der Gehaltsbezüge. Die Dienststelle des betreffenden Beamten, der sich zu dieser Art Bausparen verpflichtet hat, führt jeweils bei der Gehaltszahlung den abzutretenden Teil des Gehaltes, der zur Sicherung des Existenzminimums verschieden begrenzt ist, je nach der Gehaltshöhe und Familiengrösse und der durch besonderes Gesetz vor Pfändung geschützt ist, an eine bestimmte Bausparkasse ab. Sobald der Beamtenbausparer ein Darlehen erhalten hat, kann er die Verpflichtung zur Gehaltsabtretung nicht mehr rückgängig machen, ehe nicht das Darlehen getilgt ist. Hierdurch, vor allem aber dadurch, dass die betr. öffentlich-rechtliche Körperschaft, in deren Dienst der bausparende Beamte steht, die regelmässige Abführung des zum Zwecke des Bausparens abzutretenden Gehaltsteiles gewährleistet, ist eine besondere Garantie für den Darlehensgläubiger geschaffen, die es diesem ermöglicht, sich mit einer letztstelligen Sicherung im Grundbuch zu begnügen. Auf Grund dieser zusätzlichen Sicherheit vermag sich der Beamtenbausparer auch schon, bevor er innerhalb seiner Bauspargruppe zur Darlehenszuteilung an die Reihe kommt, bei dritten Stellen gegen Verpfändung der Gehaltsabtretungen ein Darlehen — freilich zum marktüblichen Zinsfuss — zu beschaffen, ohne es erst- oder zweitstellig sichern zu müssen. Das Recht solche Gehaltsabtretungen entgegenzunehmen, ist bisher nur zwei Bausparkassen zuerkannt worden, der Beamten-Bausparkasse, Berlin und der Gemeinschaft der Freunde, Ludwigsburg in Würtemberg. Bei ersterer Kasse sparen z. Z. etwa 6000 Beamte, die Zahl der Beamtenbausparer bei letzterer ist nicht bekannt. Sie wird indes nicht gering sein. Das gilt von allen übrigen Bausparkassen in Deutschland, bei denen allerdings die Beamten einstweilen nicht nach dem oben dargelegten System sparen können. An sich sind ja die Beamten auf Grund ihrer gesicherten Berufsstellung am ehesten in der Lage, sich langfristig zu regelmässigen Sparleistungen zu verpflichten. Da ein Teil von ihnen zudem das Baukapital erst benötigt, wenn sie nach Versetzung in den Ruhestand sich einen Alterswohnsitz schaffen wollen, also nicht möglichst bald nach Beginn der Bausparverpflichtung ein Darlehen erwartet, werden sie von allen Bausparkassen besonders stark umworben. Interessieren dürfte in diesem Zusammenhang, dass die Zahl der in öffentlichen Diensten des Reiches, der Länder, der Gemeinden, der Gemeindeverbände, der öffentlich-rechtlichen Zweckverbände, Wirtschafts- und Wohlfahrtsunternehmungen tätigen Beamten auf 1,5 Millionen Personen geschätzt wird.

Auf alle Einzelheiten der vielen deutschen Bausparsysteme kann hier natürlicherweise unmöglich eingegangen werden. Sie weisen in den meisten Punkten grosse Verschiedenheiten auf, wenngleich sich allmählich in gewissen Fragen doch eine Angleichung bemerkbar macht, die bestimmten Forderungen der Wirtschaftlichkeit, sozialen Gerechtigkeit und der Geschäftsmoral, wie sie sich aus der bisherigen Entwicklung ergeben haben, Rechnung trägt.

Nur zwei wichtige Punkte seien noch kurz gestreift. Das ist einmal die Frage der Verzinsung der Spareinlagen und der Darlehen. In einem gleichen sich hier alle Bausparkassen in Deutschland, nämlich darin, dass die Zinssätze erheblich unter den marktüblichen liegen. Denn gerade darin besteht ja der eigentliche Anreiz zur Kapitalbildung durch Bausparen. Innerhalb dieses Rahmens sind jedoch die Zinssätze sehr verschieden, für die Spareinlagen ist 4% wohl der höchste Satz, für Darlehen 5% (auf dem freien Hypothekenmarkt muss gegenwärtig selbst nach einer kürzlich erfolgten Senkung als Folge der Herabsetzung des Reichsbankdiskonts, ein Darlehenszins von 8,5% gezahlt und ausserdem noch ein einmaliges Disagio von 5—6% in Kauf genommen werden). Daneben gibt es verschiedene Bausparkassen, die weder den Spareinlagen eine Verzinsung gewähren, noch eine solche für die Darlehen fordern. Dieses «sogenannte» zinslose System, wird den Bausparern von den Bausparkassen, die es betreiben, als ein besonderer Vorteil dargestellt. Dabei wird dann allerdings die Tatsache übergangen, dass der Zinsverlust während der Sparzeit auch zu den Kosten des späteren Darlehens gerechnet werden muss. Dieser Verlust ist umso erheblicher, je länger der Sparer warten und sparen muss, eher er das Darlehen erhält. Diese Kosten treten zu den Unkostenbeiträgen hinzu, die diese «zinslosen» Bausparkassen meist einmalig als 10%igen Zuschlag zum Darlehen erheben. Das zinslose Bausparen und schon das Bausparen bei nur 1—2%iger Zinsvergütung birgt, wenn nicht diejenigen Sparer, die das Glück oder die starke Sparkraft haben, mit einer Sonderabgabe belastet werden, die Gefahr einer Ungerechtigkeit für die langjährigen Sparer in sich,

deren Zinsverlust wesentlich grösser ist, während sie ausserdem erst erheblich später zur Verwirklichung ihrer Baupläne und damit zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse kommen. Die niedrige Verzinsung und gar die Zinslosigkeit der Spareinlagen bietet den meisten Bausparkassen eine nicht unbeträchtliche, meist verschwiegene Einnahmequelle, die besonders gross ist, wenn nur alle sechs Monate oder gar alljährlich nur einmalig eine Darlehenszuteilung vorgenommen wird, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass selbst nach Darlehenszuteilung die Auszahlung nur ratenweise erfolgt und sich vielfach ein halbes oder ein ganzes Jahr hinzieht, da sie ja nur entsprechend dem Fortschritt des Bauvorhabens, das in der Regel erst nach erfolgter Darlehensbewilligung in Angriff genommen wird, vor sich geht.

Viel erörtert wird weiter die Frage der Reihenfolge der Darlehenszuteilung. Selbst unter Fachleuten gehen die Meinungen über die Zweckmässigkeit und die Gerechtigkeit der verschiedenen Systeme weit auseinander und es ist nicht anzunehmen, dass die gegenwärtig angewandten Methoden der Weisheit letzten Schluss darstellen. Gerade in allerletzter Zeit sind von autoritativer Seite wieder sehr beachtliche Vorschläge gemacht worden, die an englische Vorbilder anlehnen.

Bei den öffentlichen Bausparkassen und einigen anderen privaten werden die Bausparer, denen das jeweils vorhandene Aufkommen an Sparkapital als Baudarlehen zugeteilt werden soll, durch das Los bestimmt. Hierbei werden diejenigen Sparer, die im gleichen Jahre ihre Sparverpflichtung übernommen haben und nach dem gleichen Tarif sparen mit den von ihnen aufgebrachten Kapitalien zu einer Gruppe zusammengefasst. Auf diese Weise hat der einzelne Bausparer die Chance, bereits bei der ersten Zuteilung ein Darlehen zu erhalten; er muss aber auch darauf gefasst sein, dass er erst am Ende der Sparzeit — beim 18jährigen Tarif also erst nach 18 Jahren — ausgelost wird bezw. als letzter sein Baukapital erhält.

Bei der Mehrzahl der privaten Bausparkassen werden bei Auswahl der Darlehensempfänger folgende Faktoren des Sparvorgangs etwa folgendermassen mit einander in Beziehung gebracht. Der Gesamtbetrag des Sparguthabens jedes einzelnen Sparers zu einem bestimmten Stichtage wird multipliziert mit der Zahl der Tage, während deren es der Bausparkasse zur Verfügung gestanden hat, und das Produkt wird dividiert durch den Betrag der Bausparsumme. Das Ergebnis ist die Schlüsselzahl, nach der Höhe dieser erfolgt dann die Zuteilung.

Beispiel: Feststellung der Schlüsselzahl nach zwei Jahren.*)

Es spart A auf eine Bausparsumme von 10000 RMk., B von 8000 RMk, C von 15000 RMk., D von 10000 RMk.

Es haben geleistet:

A. zu Anfang jedes Jahres eine Sparrate von 2,4% der Bausparsumme = 2×240 RMk.

B. ebenfalls = 2×192 RMk.

C. leistet ausserdem am Anfang des zweiten Jahres eine Sonderzahlung von 500 RMk., also insgesamt 2×360 RMk, + 500 RMk.

D. leistet ausser der jährlichen Sparrate von 2,4% der Bausparsumme = 2×240 RMk. nach 1½ Jahren eine Sonderzahlung von 500 RMk.

*) Dieser Zeitraum ist gewählt, um die Rechnung zu vereinfachen. Es wurde dabei nicht übersehen, dass das innerhalb der kleinen Gruppe aufgebrachte Sparkapital zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Zuteilung eines Darlehens ausreicht

Dann betragen die Schlüsselzahlen von A = 240×730+240×365 : 10000 = 26,28

von B = 192×730+192×365 : 8000 = 26,28
von C = 360×730+360×365+500×365 : 15000 = 38,44
von D = 240×730+240×365+500×182 : 10000 = 35,38

Es rangiert also bei der Zuteilung C vor D und D vor A und B.

Besteht nun die Möglichkeit, wie das bei einigen Bausparkassen der Fall ist, dass noch im Verlaufe der Sparzeit, also etwa nach einem oder anderthalb Jahren, Bausparer nachträglich in die Sparergruppe eintreten, so würde sich bei diesem System folgende Aenderung der Rangverhältnisse bei der Zuteilung etwa ergeben können. Nehmen wir an, es träten in die Gruppe ein: nach Verlauf eines Sparjahres E mit einer Sparleistung von 1000 RMk. bei einer Bausparsumme von 15000 RMk., F. mit einer Sparleistung von 1500 RMk. bei 13000 RMk. Bausparsumme und nach 1½ Sparjahren G mit einer Sparleistung von 1500 RMk. bei einer Bausparsumme von 11500 RMk.

Schlüsselzahlen:
E 1000×365 : 15000 = 24,33
F 1500×365 : 13000 = 40,57
G 1500×182 : 11500 = 26,08

Dann würde bei der Zuteilung F den D von dem ersten an den zweiten Platz verdrängen. Der Sinn dieses Systems, das in seinen Einzelheiten von Bausparkasse zu Bausparkasse mancherlei Unterschiede aufweist, ist einerseits, den Zustrom von Sparkapital noch dadurch zu steigern, dass man den Sparern die Möglichkeit bietet, durch Sondersparleistungen über die tariflichen Mindestsparraten hinaus vor anderen Sparern, die nur diese Mindestraten leisten können, selbst wenn diese früher zu sparen begonnen haben, zur Darlehenszuteilung zu gelangen, und andererseits doch eine zu grosse Benachteiligung der Kleinsparer zu verhindern.

Nun muss allerdings festgestellt werden, dass das System der Darlehenszuteilung nicht bei allen, selbst gröseren Bausparkassen so gestaltet ist, dass nicht doch die leistungsfähigeren Sparer die Kleinsparer stark zurückdrängen könnten. Ein Ausgleich kann hier geschaffen werden und wird auch von einigen Bausparkassen dadurch geschaffen, dass die frühzeitig zur Darlehensverteilung gelangenden Sparer sich einen Zuschlag zum Tilgungskapital gefallen lassen müssen, oder aber dass sie zu einer Tilgungsrate verpflichtet werden, die das Doppelte oder Dreifache der bisherigen Sparrate beträgt. Der Fortfall der bisherigen Mietzahlung bietet hierzu, namentlich wenn das Bauspardarlehen zinslos gegeben wird, die wirtschaftliche Möglichkeit.

An sich birgt freilich ein starker Anreiz zum Wettsparen — wie diese Art der Leistung von Sondersparbeträgen bezeichnet wird, die Gefahr in sich, dass die Bausparer, um nicht zu sehr bei der Darlehenszuteilung ins Hintertreffen gedrängt zu werden, ihre Sparleistungsfähigkeit auf Kosten der Lebenshaltung und damit zum Schaden ihrer und vor allem ihrer Kinder Gesundheit übersteigern oder aber sich Beträge von dritter Seite kurzfristig gegen besonders hohe Zinsen leihen.

Auch die öffentlichen Bausparkassen schliessen das Wettsparen nicht ganz aus, sie reihen Sparer mit Sondersparleistungen in die Gruppe derjenigen Sparer ein, die ein Sparguthaben in gleicher Höhe wie jene, wenn auch in längerer Sparzeit erreicht haben, und berechtigen sie zur Teilnahme an der Darlehensverlosung in dieser Gruppe. Dann kann es freilich doch der unglückliche Zufall fügen, dass sie trotz forcierter Sparleistung als Letzte an die Reihe kommen.

Die erheblichen materiellen und ideellen Werte, die hier auf dem Spiele stehen, und die tatsächlichen Gefahren und Verluste, die den Sparern infolge der Unzuverlässigkeit eines Teiles der deutschen Bausparkassen teils drohen, teils schon entstanden sind, lassen die gesetzliche Regelung des Bausparwesens, wie sie die Reichsregierung z. Z. vorbereitet, dringend notwendig erscheinen.