Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 6 (1931)

Heft: 11

Artikel: Bausparen

Autor: Grütter, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100655

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: 16.07.2025

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

ZÜRICH NOVEMBER 1931 6. Jahrg. No. 11

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

Bausparen

Eine kritische Darstellung von Dr. W. GRÜTTER, Bern

In den letzten Monaten ist in der Schweiz eine für uns neue Bewegung zur Beschaffung von Baukrediten, insbesondere für Eigenheime: die Bausparbewegung, ins Rollen gekommen. In England ist das Bausparwesen schon seit 150, in Amerika seit 50 Jahren heimisch. Zu uns kam es jedoch nicht aus den genannten Ländern herüber; die neugegründeten, schweizerischen Bausparkassen sind vielmehr Kopien gleichbenannter Einrichtungen in Deutschland, wo die erste Bausparkasse im Jahre 1924 ins Leben gerufen wurde.

Das angelsächsische Bausparwesen ist in seiner heutigen Form etwas von Grund auf anderes als das deutsche. Das angelsächsische System ist eine Verbindung von freier Sparbank und Amortisationshypothekenbank, wobei die Organisation ganz in Händen der Sparer liegt, während die Hypothekarschuldner nur Kunden der Kasse sind. Bei den deutschen Kassen dagegen umfassen Sparer und Darlehenssuchende zum überwiegenden Teil ein und denselben Personenkreis, wir haben es also hier mit ausgesprochenen Selbsthilfeorganisationen zu tun.

Im Hinblick auf die schweizerischen Verhältnisse steht das Interesse für das deutsche Bausparwesen im Vordergrund, weshalb auch zunächst die Hauptgrundsätze des Bausparens, wie es seit einigen Jahren in Deutschland betrieben wird, zu beleuchten versucht seien. Wenn dabei die Kritik an den heutigen Einrichtungen, namentlich in ihrer Auswirkung auf schweizerische Verhältnisse einen recht breiten Raum einnimmt, so ist dies dem Wunsche zuzuschreiben, die Bewegung möglichst deutlich und vorurteilslos, aber doch nicht gedankenlos, zu beleuchten. Dabei kann es sich unmöglich um eine abgerundete oder vollständige Darstellung des heute in vollem Flusse befindlichen Problems handeln, sondern es sollen vielmehr nur einige Hauptfragen diskutiert werden, welche jedem, der das Bausparwesen studiert, besonders nahe treten.

1. Das Wesen der deutschen Bauspartätigkeit.

Die Grundidee des Bausparwesens besteht darin, dass sich Personengruppen, die den Bau oder Erwerb von Eigenheimen erstreben zu einem sogenannten Sparerkreis zusammenschliessen, der ihnen ermöglichen soll, aus dem zusammengelegten Kapital billige Darlehen für ihre Bauzwecke zu erhalten und gleichzeitig einzelnen unter ihnen die Möglichkeit gibt, früher zu bauen, als dies der Fall wäre, wenn jeder sich das erforderliche Geld selber ersparen würde.

Beispiel: Hundert Bauinteressenten haben jeder eine Bau-Kreditsumme von 20 000 Franken nötig. Jedem von ihnen sei es möglich, pro Monat 100 Franken (Sparbeitrag) für diesen Zweck auf die Seite zu legen. Würde jeder dies für sich tun, so ginge es, von Zinsen abgesehen, 200 Monate bis er sich das nötige Geld beschafft hätte. Schliessen sich die 100 Personen aber zusammen, so sind nach 2 Monaten bereits 2×100×100= 20 000 Franken beisammen, sodass einer unter ihnen schon bauen kann. Die weitern Monatszahlungen (Tilgungsbeiträge) dieses Teilnehmers können für die Interessen der andern 99 Anwärter verwendet werden. Nach weitern zwei Monaten kann dem zweiten schon der erforderliche Kredit eingeräumt werden u. s. w. und der letzte wird nach 200 Monaten sein Geld bekommen, d. h. gleich weit sein, wie wenn er für sich allein gespart hätte.

Die Idee ist bestechend. Sie hat aber — dies sei gleich vorweg genommen — eine wesentliche Lücke: Sie trägt dem Zins nicht Rechnung. In Wirklichkeit wären nämlich den Sparern, wenn sie für sich gespart hätten von der Bank Zinsen gutgeschrieben worden, und jeder, also auch der letzte, hätte die Summe von 20 000 Franken, auch wenn sich sein jeweiliges Guthaben nur zu 3½% pro Jahr verzinst hätte, nicht erst nach 200 Monaten, sondern schon nach 160 Monaten beisammen gehabt. Die am Anfang mit Darlehen beglückten Teilnehmer dagegen haben bei der supponierten Kasse den Vorteil, dass sie ihr Darlehen nur zu amortisieren, nicht aber zu verzinsen brauchen.

Ich erwähne dieses schematische Beispiel, das den nackten Bauspargedanken ohne alle Verklausierungen der Praxis zahlenmässig wiedergibt deshalb, weil es in der Bauspar-Reklame stets als die Grundlage des Systems dargestellt wird, und sie auch tatsächlich verkörpert. Der genannte Nachteil für Sparer, die ihren Kredit erst spät zugesprochen bekommen, wird dabei allerdings meist nur ganz leise oder gar nicht angetönt. Die schwache Seite des sog. «zinslosen» Bausparens, die Ungerechtigkeit gegenüber einzelnen Mitgliedern, ist

damit auch schon genügend klargelegt. Sie lässt sich durch besondere Bestimmungen zu Lasten der früher an die Reihe kommenden und zu Gunsten der länger Wartenden wohl abschwächen. Immerhin ist bemerkenswert, dass es meines Wissens noch keinem Bausparplan nach deutschen Muster gelungen ist, diese Schwierigkeit ganz zu überwinden. Warum, das wird in anderem Zusammenhang noch zu erwähnen sein.

In Wirklichkeit wird nun eine Bausparkasse nicht nur einmalig, sondern fortlaufend neue Mitglieder aufnehmen. Zum mindesten bis derjenige, der das erste Darlehen erhalten hat, seine Schuld vollständig abgetragen hat und damit aus der Kasse ausscheidet, wird die Mitgliederzahl ständig wachsen. In dieser Periode werden deshalb auch die zuerst Eingetretenen ihre Kredite rascher zugeteilt erhalten, als wenn keine Beitritte mehr erfolgen würden. Treten im genannten Beispiel im 2. Monat nochmals 100 Sparer mit je 100 Franken monatlichen Sparbeiträgen bei, so werden von da an monatlich schon zwei Anwärter befriedigt werden können u. s. w. Verfolgt man diesen Gedanken weiter so ergibt sich, dass bei steigender Mitgliederzahl die Ausgabe der Darlehen an die ersten Anwärter recht rasch erfolgen wird, und dass es wohl möglich ist, dass diese Mitglieder billiger zu bauen im Stande sind als bei bankmässiger Kreditbeschaffung. Im ersten Entwicklungsstadium ist die Bausparkasse unzweifelhaft eine vorteilhafte Einrichtung.

Diese Erfolge der Gründerzeit werden von den jungen Bausparkassen zu eifriger Propaganda benützt. Darin liegt aber eine grosse Gefahr, denn eine stetige Mitgliederzunahme der Kasse ist gar nicht denkbar, und diese Erfolge gehen unweigerlich auf Kosten derjenigen Mitglieder die erst dann eintreten, wenn der Neuzugang nachlässt. Die später Beitretenden müssen die Anfangserfolge bezahlen. Die Frage, ob diese Mitglieder sich trotzdem noch günstiger stellen als wenn sie sich Bankkredit verschaffen würden, soll in einem späteren Abschnitt, anhand eines Beispiels klarzulegen versucht werden.

2. Bauspar-Technik.

Bausparen lässt sich, wie ein Versicherungsgeschäft oder ein Bankgeschäft nicht ohne technische Grundsätze betreiben, die ein gesundes Wirtschaften sicher stellen. Bausparkassen sind wirtschaftliche Unternehmen auf Gegenseitigkeit. Gegenseitigkeitsinstitute können aber auf die Dauer nur gedeihen, wenn sie ihre Angehörigen einem gerechten System einordnen, das für alle ungefähr gleiche, wirtschaftliche Bedingungen schafft. Wirtschaftlichkeit und Gerechtigkeit sind im Bausparwesen untrennbar miteinander verknüpft.

Diese Gerechtigkeit wird aber vom grundlegenden Gedanken des Bausparwesens, wie gesehen, nicht erreicht, sondern sie muss durch anderweitige Bestimmungen im Bausparplan zu verwirklichen versucht werden. Dieser Frage sei vorerst das Hauptaugenmerk zugewendet; Nebenfragen wie z. B. jene nach der Verwaltungskostendeckung u. s. w. können bei dieser grundsätzlichen Betrachtung ausser Acht gelassen werden.

Wie lässt sich überhaupt beurteilen ob eine Bausparunternehmung «gerecht» arbeitet oder nicht? Um sich hierüber klar zu werden, muss man sich die Werte vergegenwärtigen, die in den Leistungen und Gegenleistungen stecken (Kühne)[1]. Auf der einen Seite stehen die Zahlungen des Mitgliedes in Form von Sparbeiträgen vor und von Tilgungsbeiträgen nach der Zuteilung des Kredites und auf der andern Seite steht der von der Kasse eingeräumte Kredit. Um diese Leistungen miteinander vergleichen zu können, muss man ihren Wert im Momente des Beitritts zur Kasse feststellen, d. h. man muss Sparbeiträge und Tilgungsbeiträge auf Vertragsbeginn zurückdiskontieren und mit der ebenfalls auf diesen Zeitpunkt zurückdiskontierten Kreditsumme vergleichen.

Zur Erläuterung dieser Betrachtungsweise sei wieder das eingangs erwähnte, schematische Beispiel zu Rate gezogen, das mit einer Kreditsumme von 20 000 Franken, bei 200 monatlichen Zahlungen von 100 Franken rechnet. Stellt man für sämtliche Leistungen einen Zinssatz von 3½% in Rechnung, so ergibt sich aus den Zinstabellen:

1. Die 200 Monatsraten von je 100 Franken — seien es nun Sparbeiträge oder Tilgungsbeiträge — kommen einer einmaligen Zahlung (Barwert) von 15 000 Franken zu Vertragsbeginn gleich.

2. Die Kreditsumme von 20 000 Franken hat zu Vertragsbeginn einen Wert von

20 000 Franken, wenn sie sofort gewährt wird;

15 000 Franken, wenn sie nach 100 Monaten gewährt wird;

11 000 Franken, wenn sie nach 200 Monaten gewährt wird.

Die Bausparer, denen der Kredit nach 100 Monaten zugeteilt wird, erhalten also für ihre Leistungen den entsprechenden Gegenwert; sie werden bauspartechnisch «gerecht» behandelt. Für die früher zugeteilten ist der Wert des Kredites erheblich grösser als der Wert ihrer Zahlungen und für die später zur Zuteilung Kommenden ist er kleiner. Diese krasse Bevorzugung der früh Zugeteilten im schematischen Beispiel, wird praktisch durch verschiedene Mittel zu mildern versucht. Bei den sog. zinslosen Kassen geschieht dies in der Regel durch einen sogen. Ausgleichsbeitrag, den diese Leute gewissermassen als Prämie für die frühe Zuteilung zu entrichten haben. Ganz wegschaffen lässt sich die Ungleichheit offenbar nicht, denn dies würde gleichbedeutend sein mit einem Verzicht auf das Wort vom «billigen Darlehen», das Hauptschlagwort der Bausparpropaganda.

Zünftige Mathematiker Deutschlands haben sich des Problems, das als Bauspar-Gerechtigkeit bezeichnet werden kann, angenommen, haben es von allen möglichen Seiten untersucht und haben einige Grundsätze der Bauspartechnik geprüft, von denen die wichtigsten hier aufgeführt seien, ohne auf den Beweis einzutreten.

A.

a sei der monatliche Sparbeitrag in ‰ der Vertragssumme;

a' = 1, 2 a der jährliche Sparbeitrag in % der Vertragssumme;

b sei der monatliche Tilgungsbeitrag in ‰ der Vertragssumme;

b' = 1, 2 b der jährliche Tilgungsbeitrag in % der Vertragssumme;

i sei der Jahres-Zinsfuss in %.

Dann gilt als Hauptgrundsatz für eine Kasse, die technisch einwandfrei funktionieren soll, immer ohne

1) Näheres zu den in Klammern gesetzten Autoren-Angaben siehe Literaturverzeichnis am Schluss.

Berücksichtigung der Unkosten, d. h. für die Berechnung der Netto-Beiträge die Beziehung (Picard, Patzig):

$$a' + i = b'$$

d. h. Jahressparrate + Zinsfuss = Jahrestilgungsrate.

Daraus ergibt sich sofort, dass für eine sog. zinslose Kasse, für die also $i = 0$ ist, der Sparsatz stets gleich hoch angesetzt werden sollte wie der Tilgungssatz. Diese Beziehung erfüllt nun beispielsweise keine der schweizerischen zinslosen Bausparkassen. Durchwegs ist der minimale Sparsatz im Interesse der Mitgliederwerbung niedriger angesetzt als der Tilgungssatz. Wenn der Sparsatz in der Praxis durch die geforderten Anzahlungen und das sog. Wettsparen, das noch zu erörtern sein wird, vielleicht im Durchschnitt auf die Höhe des Tilgungssatzes zu stehen kommt, so bleibt die grundsätzliche Unstimmigkeit gleichwohl bestehen, und sie kommt umso stärker zur Geltung, je weniger vom Wettsparen Gebrauch gemacht wird.

Arbeitet die Kasse nicht zinslos, sondern mit einem bestimmten Zinssatz, nachdem sowohl die Sparguthaben als die Darlehen verzinst werden, so muss die Tilgungsrate stets grösser sein als die Sparrate, wenn der obigen Gleichung Genüge getan werden soll. Ein allfälliger Unterschied zwischen dem Zinssatz für Spareinlagen und jenem für Darlehen ist lediglich als eine besondere Art der Verwaltungskostendeckung zu werten, und fällt deshalb in diesem Zusammenhang ausser Betracht.

B.

Die Wartefrist, d. h. die Zeit bis zur Zuteilung des Kredites sei mit x, die Tilgungszeit von der Zuteilung bis zur vollständigen Abtragung des Darlehens sei mit y bezeichnet. Der Forderung, dass die Kasse auch bei allfällig nachlassendem Mitgliederzuwachs ihren Verpflichtungen nachkommen könne, wird am einfachsten erfüllt, wenn im Bausparplan

$$x + y = \text{constant}$$

gewählt, d. h. wenn die gesamte Vertragsdauer von vorneherein einheitlich festgelegt wird (Krahn, Patzig).

Hält man an diesen beiden Grundsätzen fest und betrachtet man nun die Arbeitsweise von Kassen, die mit verschiedenen Zinssätzen rechnen, so kommt man zu folgendem Schluss: Je niedriger der Zinfuss gewählt wird, umso kürzer wird die Wartefrist im Verhältnis zur Tilgungsfrist; dafür müssen aber die Sparbeiträge im Verhältnis zu den Tilgungsbeiträgen umso höher angesetzt werden, je niedriger der Zinsfuss ist. Für eine technisch geordnete Kasse gilt also: Bei niedrigem Zinsfuss kurze Wartefrist und hoher Sparbeitrag; bei höherem Zinsfuss längere Wartefrist und niedrigerer Sparbeitrag.

C.

Als weitere Schlussfolgerungen praktischer Art, die sich bei der technischen Betrachtungsweise aufdrängen, seien noch erwähnt:

a. Es ist richtiger, den Tilgungsbeitrag als bestimmten Prozentsatz des gewährten Darlehens, und nicht als Prozentsatz der ganzen Kreditsumme festzulegen (v. Beckerath).

b. Ein niedriger Zinssatz führt eher zu einer Bevorzugung der Mitglieder, denen die Darlehen früh zugeteilt werden können, als ein höherer (Köpf).

c. Erspriessliche Tätigkeit ist auf die Dauer bei einer Kasse nur denkbar, wenn ihr ein grosser Teil an Mitgliedern angehört, denen die Spartätigkeit, und nicht das Verlangen nach möglichst raschem Darlehensbezug wichtig ist (v. Brandensetein).

3. Die Kredit-Zuteilung.

Jeder Sparer einer Kasse, die nicht auch freie Sparer ohne Darlehensabsicht umfasst, ist gleichzeitig Darlehensanwärter. Die Kredite werden nach Massgabe der vorhandenen Mittel eingeräumt, wobei sich der Kredit im Einzelfall zusammensetzt aus dem Sparguthaben des Betreffenden und aus dem Darlehen, das ihm für die Differenz zwischen Kreditsumme und Sparsumme von der Kasse gewährt wird. Welchen Sparern sollen nun jeweilen, wenn die Mittel es erlauben, die Darlehen gewährt, oder wie es in der Bausparsprache heisst: die Kredite zugeteilt werden? Diese Frage spielt im Bausparwesen begreiflicherweise eine grosse Rolle und sie wurde schon auf die mannigfachste Weise zu lösen versucht.

In den englischen Bausparkassen wurden ursprünglich die Darlehen verlost, später versteigert. Heute spielt diese Frage im angelsächsischen Bausparwesen keine Rolle mehr, weil die Kredite, dank der vorhandenen, von freien Sparern herrührenden Gelder jederzeit zu bestimmten Bedingungen eingeräumt werden können wie bankmässige Kredite.

Bei den deutschen Kassen, die wie die schweizerischen fast ausschliesslich auf das von den Darlehensanwärtern zusammengelegte Kapital angewiesen sind, trifft man vor allem zwei Zuteilungssysteme an.

1. Das Listen-System.

Die Sparer erhalten den anbegehrten Kredit in der Reihenfolge ihres Beitrittes zur Kasse, unbekümmert darum, ob ihr Sparguthaben im Zeitpunkte der Zuteilung grösser oder kleiner ist als das Guthaben eines später Eingetretenen. Es ist dies das einfachste, und vom Standpunkte der Bausparkasse als soziale Selbsthilfeeinrichtung aus gesehen auch das gerechteste Zuteilungsverfahren. Jede Bevorzugung kapitalkräftiger Sparer wird damit ausgeschlossen; allerdings ist damit auch zum grössten Teil der Anreiz hinfällig, im eigenen Interesse mehr anzusparen als mindestens von der Kasse verlangt wird. Nebenbei sei bemerkt, dass die Untersuchungen technischer Art, die bis dahin über das Bausparwesen angestellt wurden, alle dieses Zuteilungsverfahren voraussetzen.

2. Das «Zeit — mal — Geld» — System.

Bei diesem Zuteilungsverfahren werden die einzelnen Zahlungen des Sparers mit der Zahl der Tage, die von ihrer Einzahlung bis zum Stichtag (Zuteilungstag) verflossen sind multipliziert und durch die Kreditsumme dividiert. Die Formel für die einzelnen Zahlungen lautet also:

$$\frac{\text{Zahlung (in Fr.)} \times \text{Tage}}{\text{Kreditsumme (in Fr.)}} = \text{Punktzahl.}$$

Die Summe der Punktzahlen aller Zahlungen ergibt die massgebende Gesamtpunktzahl des betreffenden Sparers. Mit der zur Zuteilung verfügbaren Summe werden den Sparern mit den höchsten Punktzahlen der Reihe nach die geforderten Kredite zugeteilt. Dieses Verfahren wird an jedem Zuteilungstag (in der Regel einmal monatlich) durchgeführt. Alle schweizerischen Bausparkassen teilen ihre Kredite nach diesem System zu. Bei einer unter ihnen wird seine Wirkung insofern abgeschwächt, als Sonderleistungen, welche die reglementarischen Pflichtleistungen überschreiten, nur dann zu

einer Erhöhung der Punktzahl führen, wenn sie ganz im Anfang der Sparzeit geleistet werden.

Man ersieht sofort, dass beim Zeit × Geld-System jene Bewerber am raschesten zu ihrem Kredite kommen, die zu Beginn der Sparzeit die höchsten Zahlungen leisten, indem diese Zahlungen, vervielfacht mit der Zahl der Tage bis zum Zuteilungstag, am stärksten ins Gewicht fallen.

Nehmen wir, um beim ursprünglichen Zahlenbeispiel zu bleiben, folgendes an:

Ein Sparer zahlt an seine Kreditsumme von 20 000 Franken monatlich 100 Franken. Nach einem Jahre hat er insgesamt 1200 Franken bezahlt, die eine Gesamtpunktzahl von

234 000 : 20 000 = **11,7** ergeben.

Ein anderer Sparer dagegen sei in der Lage, gleich eine Anzahlung von 600 Franken zu leisten; dafür aber zahlt er in den 12 Monaten des ersten Jahres nurmehr je 50 Franken. Bis Ende des Jahres hat er auch insgesamt 1200 Franken bezahlt. Diese zählen ihm:

Anzahlung	(600×360)	: 20 000	=	10,8 Punkte
Raten	117 000	: 20 000	=	5,9 Punkte
		Total		16,7 Punkte

Der zweite Sparer wird also, bei gleicher Jahresleistung wie der erste, wesentlich eher zur Zuteilung kommen, nur weil er zu Beginn einen grösseren Betrag entrichten konnte als jener. Ein Zuteilungsverfahren, das solche Folgen hat, kann unmöglich als «gerecht» angesprochen werden.

Das unbefriedigendste am Zeit × Geld-System sind aber nicht diese ungerechtfertigten, grossen Unterschiede in der Punktzahl bei fast gleichen Leistungen. Noch stossender ist der Anreiz zu eigentlichen Spekulationen, zu denen es Anlass gibt. Bei Kassen mit diesem Zuteilungsverfahren setzt notwendigerweise ein dem Prinzip gesunden Bausparens zuwiderlaufendes Wett-Sparen ein, das noch begreiflich und zu verantworten wäre, wenn sich sein Erfolg individuell irgendwie vorausbestimmen liesse. Der Sparer ist aber bei diesem Rennen nach einer möglichst hohen Punktzahl stets auf gut Glück angewiesen, indem er nie wissen kann, ob seine Anstrengungen auch von Erfolg gekrönt sind, oder ob ihm nicht ein anderer den Rang abläuft.

Wohl birgt das System einen guten Kern: Es beabsichtigt, die Sparer zu einer über die Pflichtleistungen hinausgehenden Leistung anzuspornen und damit der Kasse vermehrte Mittel zuzuführen, die ihrerseits wiederum eine raschere Zuteilung ermöglichen. Die starke Begünstigung hoher Zahlungen im Anfang der Spartätigkeit und die Ungewissheit des Erfolges im Einzelfall berauben aber diesen an und für sich gesunden Grundsatz grösstenteils seiner guten Wirkung. Das Wett-Sparen kann zudem allzuleicht den Sparer veranlassen, seine Finanzkraft zu überschätzen. Was ist dann die Folge? Aus dem guten Sparer wird ein schlechter Tilger, und auch drakonische Massnahmen gegen säumige Zahler sichern dann die Kasse nicht mehr vor Verlusten. Dies ist wohl die bedenklichste Folge des Zeit × Geld-Systems.

Ein gewisser Anreiz, der Bausparkasse mehr Mittel zuzuführen als sie minimal als Spar- und Tilgungsraten vorschreibt, muss wenn möglich auf andere Weise zu schaffen versucht werden. Eine Möglichkeit hiezu liegt in der Anwendung eines verhältnismässig hohen Spar-Zinses. Damit erhält der Sparer die Gewissheit eines Vorteils bei vermehrten Einzahlungen und er bleibt vor Enttäuschungen bewahrt, wie sie die Spekulationen auf frühere Zuteilung im Zeit × Geld-System mit sich bringen.

4. Die Wartezeit.

Eng verbunden mit dem Begriffe der Zuteilung ist der Begriff der Wartezeit. Für den Bausparer der einer Kasse angehört die ihre Kredite nach einem der genannten Systeme zuteilt, und der mit Ungeduld die Ergänzung seiner Ersparnisse durch das Darlehen der Kasse erwartet, ist die Frage, wann dies der Fall sein wird, also die Frage nach der Wartezeit besonders naheliegend. Da die Kredite «nach Massgabe der vorhandenen Mittel» zugeteilt werden, lässt sich die Wartezeit nicht zum vorneherein mit Sicherheit angeben. Dies wäre möglich, wenn sie allein vom Verhältnis der Spar- und Tilgungsbeiträge zur Kreditsumme abhängig wäre. Sie ist aber schon beim Listensystem zudem noch abhängig von der Mitgliederbewegung und der Höhe einer eventuellen Anzahlung. Beim Zeit × Geld-System kommt noch der unsichere Faktor des Wettsparens dazu, der jeden Ueberblick über das Verhältnis der Finanzkraft der einzelnen Sparer zueinander verunmöglicht.

Diese Unbestimmtheit der Wartefrist ist, technisch und volkswirtschaftlich betrachtet, das Unbefriedigendste am deutschen Bausparwesen. Es ist nicht zu vergessen: Nach Ablauf der Wartefrist wird dem Bausparer ein Kredit zu einem ganz bestimmten Zweck, meist zum Bau eines Eigenheimes, eingeräumt. Wer sich einer Bausparkasse anschliesst, hat diesen Plan bereits vor Augen. Seine Ausführung aber muss auf unbestimmte Zeit verschoben werden, und es kann leicht vorkommen, dass das Baudarlehen in einem Momente gewährt wird, in dem die Bauabsicht noch nicht oder nicht mehr aktuell ist. In der Praxis wird der Anwärter öfters durch die Darlehensgewährung überrascht, nachdem er sie in einem andern Zeitpunkt viel rationeller hätte ausnützen können. Dieses Moment steht in offenem Widerspruch zum Charakter eines Bauvorhabens, für dessen Gelingen Planmässigkeit und Wirtschaftlichkeit Hauptvoraussetzungen sind. So ist es auch nicht zu verwundern, dass die Kredite öfters gar nicht innert nützlicher Frist vom Anwärter beansprucht werden. Von der grössten und ältesten Bausparkasse Deutschlands wurden in den ersten 5 Jahren ihres Bestehens 75 Millionen Mark Kredite zugeteilt, von denen bis Ende der Periode nicht weniger als 25 Millionen unbenützt blieben. Bei jungen Kassen ist der Anteil der auf diese Weise brach liegenden Gelder noch erheblich grösser.

Will man die Wartefrist bei gegebenen Ansätzen für Anzahlung und laufende Beiträge festzustellen versuchen, so muss man gewisse Annahmen über die zukünftige Kassenentwicklung machen. Die Wirkung des im Zeit mal Geld-System verankerten Wettsparens in solche Berechnungen einzubeziehen ist nicht möglich, da es ein von wirtschaftilchen Momenten stark abhängiger, so gut wie unberechenbarer Faktor ist. Alle bisher unternommenen, technischen Untersuchungen über Wartezeiten gehen denn auch von der Annahme einer im Verhältnis zur Kreditsumme für alle Mitglieder gleich hohen Spar- und Tilgungskraft aus. In diesem Falle wirkt sich das Zeit × Geld-System in der Zuteilung genau gleich aus wie das Listensystem.

(Schluss folgt).