Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 2

Artikel: Die Bausparbewegung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100683

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 FEBRUAR 1932 7. Jahrg. No. 2

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, Staufacherstrasse 45

Die Bausparbewegung*)

Im Laufe der letzten Monate hat in der Schweiz eine neue Form der Kredit- und Hypothekenbeschaffung Fuss gefasst, die durch ihren starken propagandistischen Aufwand und durch ihre neuen Methoden schon viel von sich reden machte: die Bausparbewegung. Bereits sind in der Schweiz fünf Organisationen — drei Genossenschaften und zwei Aktiengesellschaften — an der Arbeit, diese Idee ins Volk zu tragen, beeinflusst durch die gleichartige Bewegung in Deutschland, wo sie unter ganz andern Kreditverhältnissen eine starke Ausdehnung gefunden hatte. Diese fünf schweizerischen Bausparkassen sind selbst noch ganz junge Rechtsgebilde: die älteste ist im April, die jüngste im Juli 1931 ins Handelsregister eingetragen worden. Alle haben ihren Sitz in der Nähe der deutsch-schweizerischen Grenze, drei allein in Basel (die «Kobag», die «Eigenheim A.-G.» und die «Freibau»), eine in Schaffhausen (die «Heimat») und eine in Wil, St. Gallen (die «Wohnkultur»). Sie verkünden laut, dass über sie «der Weg zum zinsfreien Wohnen», «der neue Weg zur Entschuldung», der «Weg zu Wohlstand und Eigenheim» führe.

Die Bausparbewegung geht von der Auffassung aus, das Sparen des Einzelnen sei wenig wirksam, nur kollektiv, im Rahmen einer gemeinsamen Organisation, sei es erfolgreich. Die Bausparkassen verfügen nicht über eigenes Geld, sie sammeln nur die Beiträge ihrer Mitglieder und verteilen sie nach einem bestimmten Schlüssel. Wenn 100 Personen ihre Monatsraten von Fr. 100.— zusammenlegen, so kommt in zwei Monaten eine Summe von Fr. 20,000 zusammen, in weitern zwei Monaten wieder usf. und immer kann dann einer bauen, in 200 Monaten der letzte, nicht später, als wenn er allein gespart hätte, wobei allerdings die Wirkung des Zinses ganz übersehen wird. Die Möglichkeit, grössere Beträge zu sammeln und zu verteilen, wächst natürlich mit der Zahl der Sparer. Diese möglichst zu vergrössern ist der Zweck der Unternehmung und das Interesse jedes Beteiligten. Jeder verpflichtet sich, ausser einem Eintrittsgeld und einem Anteilschein monatlich eine Minimalrate einzuzahlen. Diese beträgt 3 ‰ der vereinbarten Kreditsumme, bei Fr. 20,000 monatlich Fr. 60, im Jahr somit Fr. 720. Ausserdem ist der Sparer gehalten, Sonderleistungen von mindestens 15 Prozent des Darlehensbetrages innert drei Jahren seit Vertragsabschluss einzuzahlen, bei Fr. 20,000 = Fr. 3000. Voraussetzung jeder Zuteilung ist aber, dass ein bestimmter Teil der Kreditsumme, bei der «Kobag» 21 Prozent (bei Fr. 20,000 = Fr. 4200), bar einbezahlt ist. Ist die Zuteilung der Kreditsumme erfolgt, so zahlt der Sparer die Monatsrate immer weiter, dann aber nicht mehr als Sparrate, sondern als Tilgungsrate, die erhöht wird auf 5 ‰ der Darlehenssumme. Diese ist so lange zu leisten, bis die Differenz zwischen den früheren Einzahlungen und der vertraglichen Summe beglichen ist. Dazu kommt dann noch ein Verwaltungskostenbeitrag von 10 Prozent, der mit dem Darlehen geschuldet wird und ebenfalls zu amortisieren ist. In dieser Summe ist bei der «Kobag» allerdings noch ein Prämienbeitrag für eine Versicherung inbegriffen; im übrigen wird alles für Reklame und Verwaltung benötigt.

Wer diese anscheinend einfachen Bedingungen glaubt erfüllen zu können, dem winkt die Möglichkeit, innert absehbarer Zeit ein «zinsloses» oder wenigstens auffallend billiges Darlehen zu erhalten, zum Bau und Erwerb eines Eigenheims, zur Ablösung von Baukrediten oder Hypotheken, zum Erwerb eines Bauplatzes. Die Auszahlung erfolgt gegen Grundpfanddeckung. Bei dem weitverbreiteten Streben unserer Bevölkerung, ein Haus mit Garten ihr eigen nennen zu können, ist es begreiflich, dass es nicht an Interessenten fehlt.

Wie ist es nun möglich, dass die Bausparkassen «zinslose Darlehen» gewähren können? Indem sie selbst für die einbezahlten Gelder keinen Zins gewähren und sich für die Verwaltungskosten noch besonders zahlen lassen! «Zinslos» ist dann eigentlich das Darlehen nur für denjenigen, der innert kürzerer Frist die Kreditsumme zugeteilt erhält. Wer aber warten und unterdessen immer weiter zahlen muss, fängt dann allmählich an schmerzlich zu verspüren, dass sein eingelegtes Geld keinen Ertrag abwirft. Dann wird er immer lebhafter fragen: wann erhalte ich mein Darlehen? Hierauf kann die Bausparkasse keine bestimmte Antwort geben! Jede Bank gewährt das zugesicherte Geld in dem Zeitpunkt, wo der Entlehner es braucht. Die Bausparkasse hat aber nur Geld, wenn ihre Mitgliederzahl fortgesetzt wächst und wenn die Sparer ihre Raten pünktlich einzahlen. Tritt hier eine Stockung oder ein Stillstand ein — und dies wird früher oder später kommen — dann werden die verfügbaren Mittel knapper und knapper. In § 8 ihrer Bedingungen sagt es die «Kobag» deutlich: «Die Zuteilung der Kredite erfolgt in dem Masse, als die verfügbaren Mittel hiezu vorhanden sind». Eine Pflicht zur Auszahlung des Darlehens wird folglich nicht anerkannt, auch wenn der Sparer das Geld dringend nötig hat. Er muss unentwegt weiter zahlen, will er nicht die Aufhebung des Vertrages oder rechtliche Schritte der Kasse gewärtigen. Er bleibt ganz im unsichern, wann er die Zuteilung erhält; er kann sich daher auch nicht auf die Bauausführung vorbereiten. Vielleicht überrascht ihn dann das Darlehen in einem ungünstigen Moment, wo die Projek-

*) Anm. d. Red. Wir entnehmen die folgenden Ausführungen dem Dezember-Bulletin 1931 der Zürcher Kantonalbank. Sie geben in gewissem Sinne eine kurze prägnante Zusammenfassung der Frage, die hier verschiedentlich schon zur Sprache gekommen ist.

tierung, die Finanzierung, sogar die Lage der Baute noch gar nicht abgeklärt ist, oder wo infolge allzulangen Wartens das Bedürfnis zum Bauen dahingefallen ist, weil die familiären oder geschäftlichen Verhältnisse sich inzwischen verschoben haben. Die grossen deutschen Bausparkassen haben die Erfahrung gemacht, dass infolge dieser Ungewissheit über den Auszahlungstermin bis ein Drittel aller Zuteilungen unbenützt hat bleiben müssen. Nicht abgehobene Beiträge können später aber nicht beliebig abgerufen werden.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf Grund eines komplizierten Zuteilungsverfahrens, des sogenannten «Zeit mal Geld-Systems». Darnach wird für jede einzelne Zahlung die Punktzahl und für jeden Sparer die Gesamtpunktzahl oder der «Zuteilungsfaktor» berechnet. Den Sparern mit den höchsten Faktoren wird zuerst zugeteilt. Dieses System ist aber ungerecht, weil es eine verschiedene Behandlung aller Gesamtleistungen zulässt. Wer zu Beginn grössere Zahlungen macht, ist im Vorteil. Dies führt zum sogenannten «Wettsparen», jeder sucht den andern durch grössere Zahlungen zu überbieten. Der Begüterte ist hier natürlich im Vorsprung. Um nicht allzusehr zurückzustehen, überspannt mancher seine finanziellen Kräfte, verschuldet sich sogar bei Dritten und wird so aus einem anfänglich guten Sparer ein schlechter Tilger, was der Kasse erhöhte Risiken bringt. Keiner aber weiss, ob seine Anstrengungen von Erfolg begleitet sind; jeder hofft, dass er der Glückliche sei und mit dem Geld des andern bauen könne. Es ist daher verständlich, wenn aus dem Schosse der Bevölkerung die Frage aufgeworfen und von den Behörden geprüft wird, ob dieses System nicht das eidgenössische Lotteriegesetz verletze. Der Entscheid des Eidg. Justizdepartements steht noch aus.

Um einen Vergleich des Bauspar- mit dem Bankdarlehen zu ermöglichen, wurde auf Grund mathematischer Berechnungen eine durchschnittliche Wartezeit festzustellen gesucht; unter der Annahme des Beharrungszustandes als günstigsten Fall wurde sie mit 5—15 Jahren berechnet. Die «Kobag» selbst hat eine Durchschnittsfrist von 5—6 Jahren zugegeben und dies unter allzu optimistischen Voraussetzungen. Die vergleichende Berechnung für ein Darlehen von Fr. 20,000 und eine Wartezeit von 71 Monaten oder 5,9 Jahren ergibt, dass für das Bauspardarlehen eine Amortisationsdauer von 119 Monaten, für das Bankdarlehen eine solche von 106 Monaten bleibt. Letzteres ist um Fr. 1300 oder um 6—7 Prozent billiger als ersteres, bei Annahme eines Sparkassenzinses von 3,5 Prozent und eines Darlehenszinses von 5 Prozent; bei kleinerer Marge ist die Differenz noch grösser.

Eine besondere Stellung unter den schweizerischen Bausparkassen nimmt die «Wohnkultur» ein, indem sie für die Einlagen einen bescheidenen Zins von 2—4 Prozent gewährt, dafür aber für die Darlehen einen solchen von 3—4¾ Prozent verlangt, je nach dem Tarif. Dem Wesen nach unterscheiden sich aber die zinszahlenden von den zinsfreien Kassen erst dann, wenn der Zins sich dem offiziellen Sparsatz nähert, so dass auch eigentliche Kapitalsparer, die kein Darlehen benötigen, ihr Geld hier einlegen, sofern sie zu der Institution genügendes Vertrauen besitzen. Dieses System kennen die angelsächsischen Bausparkassen, die eigentlich als Vermittlerinen zwischen den Sparern und den Bauenden tätig sind. Die Berufung der schweizerischen Kassen auf diese alten englischen und amerikanischen Kassen und deren Erfolge ist nicht angängig. Unsere Bausparkassen sind dem deutschen System gefolgt, das aus der allgemeinen Geld- und Kreditnot Deutschlands nach der Inflation zu verstehen ist und nur Darlehensanwärter als «Sparer» in seinen Reihen kennt. Notwendige Folge dieses innern Widerspruches sind die langen Wartezeiten, die der Schweizersparer natürlich erst später zu spüren bekommen wird.

Bei dem ausgedehnten Netz gutgeleiteter, gutfundierter und im Volk verankerter Banken, Spar- und Leihkassen und Hypothekarinstitute, wie wir es in der Schweiz besitzen, wäre diese neue Kreditform nur dann als ein Fortschritt anzusprechen, wenn sie das Problem der II. Hypothek zu lösen vermöchte. Die Nachteile des neuen Systems sind aber so gross, dass hievon keine Rede sein kann. Das System weist schwerwiegende Mängel auf. Die vielgepriesene Zinslosigkeit kommt nur ganz wenigen zugute, denen, die zum Nachteil der andern eine frühe Zuteilung erhalten. Fällt aber das, was am System Glücksspiel ist, weg, so bleiben für die übrigen nur Nachteile. Jeder soll sich vor Abschluss eines Vertrages daher klar Rechenschaft darüber geben, welche weitgehenden und jahrelangen finanziellen Bindungen er eingeht, und ob er sie auch bei veränderten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen erfüllen kann. Er muss auch wissen, dass ihm nicht eine staatlich kontrollierte Sparkasse gegenübersteht, die der Oeffentlichkeit periodisch Rechnung ablegt. Nur kurz sei auf die vielen Zusammenbrüche solcher Kassen in Deutschland hingewiesen, die zu Millionenverlusten geführt haben, Dazu kommt, dass die Bausparkassen auch bei guter Führung ein erhöhtes Risiko laufen, weil sie mit ihren Darlehen die Gebäude sehr hoch belehnen, die Kobag z. B. bis auf 90 und 100 Prozent des Verkehrswertes.

In Deutschland wurden die Bausparkassen mit Rücksicht auf die zahlreichen Misstände auf 1. Oktober 1931 unter Reichsaufsicht gestellt. Angesichts der grossen Kapitalien, die anscheinend auch schon in der Schweiz bei Bausparkassen engagiert sind, werden unsere Behörden die deutschen Erfahrungen nicht ausser acht lassen können und die Frage prüfen müssen, ob nicht eine behördliche Aufsicht rechtzeitig einsetzen sollte.

Zum Kapitel Ethik im Wohnungswesen.

Das Ziel der gemeinnützigen Baugenossenschaften, den Menschen möglichst billige und hygienische Wohnungen zu verschaffen, wäre nur halb erreicht, wenn mit der für das körperliche Wohl getragenen Sorgfalt nicht auch zugleich der Hebung der Ethik im gemeinsamen Wohnen Rechnung getragen würde. Gewiss ist die wirtschaftliche Konjunktur und die teilweise sehr niedrige Entlöhnung der untern Arbeiterschichten ein äusserst wichtiger Faktor, der in solchen Fragen eine ausschlaggebende Rolle spielt und diktiert: Entweder Einschränkung in der Ernährung oder im Wohnen. Aber trotzdem gibt es doch soziale und ethische Grenzen, die nicht überschritten werden dürfen, wenn nicht riskiert werden soll, dass die Gesundheit oder die ethische Erziehung der Jugend Schaden leidet. Diese beiden für das Leben und Fortkommen jedes einzelnen Menschen so wichtigen Faktore können von Eltern nicht genug geschätzt werden, denn wenn hier die Sache fehlschlägt, sind unter Umständen nicht nur eine, sondern mehrere Familienverbindungen gefährdet. Gerade in letzterer Hinsicht ist es von besonderer Wichtigkeit, wie sich die Eltern zu ihren Kindern einstellen. Mancherorts könnte bestimmt ein mehreres geschehen, ohne dass man von nennenswerten oder unmöglichen Einschränkungen sprechen könnte. Was gibt es übrigens schöneres und besseres für einen heranwachsenden Sohn oder Tochter als wenn ihm oder ihr ein eigenes Zimmer zugewiesen wird. Ein Zimmer, worin sie sich so heimelig einrichten können; dadurch wird ihre Selbständigkeit, Individualität und das Innenleben gehoben. Ist das Wohl eines Kindes nicht viel mehr wert als eine sog. «gute Stube» oder ein «Salon», der nur bei ganz besonderen Anlässen oder bei besserem Besuch betreten werden darf und in der ganzen übrigen Zeit fast wie ein Heiligtum vor jedem Betreten bewahrt wird? Könnte nicht an manchem Ort ein solcher Raum zur Hebung der sittlichen Erziehung und im Interesse der Gesundheit viel besser ausgenützt werden? Da gibt es ein Gebiet zu beackern, das so recht in das Tätigkeitsfeld der gemeinnützigen Baugenossenschaften hineinpasst und gepflegt werden soll. Das eine bedingt das andere!

Es ist deshalb sehr verdienstlich, wenn sich gelegentlich Stimmen in verschiedenen Organen über solche und ähnliche Fragen äussern und versuchen, in dieser Beziehung brach liegende Möglichkeiten aufzudecken oder auf ethische Pflichten gegenüber der Jugend öffentlich aufmerksam zu machen. So haben wir kürzlich in der «Illustrierten Frauen-