

Vom Bausparwesen

Autor(en): **Grütter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 8

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100737>

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.

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

Vom Bausparwesen

Von Dr. Grüter, Bern

Vortrag an der Jahresversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, Zürich, (4. Juni 1932).

In der Annahme, dass jene unter Ihnen, die sich für das Bausparproblem näher interessieren, die einschlägigen Arbeiten, die im «Wohnen» veröffentlicht wurden, verfolgt haben, kann ich heute darauf verzichten, im Einzelnen auf die Fragen mehr technischer Natur nochmals einzutreten.

Wir haben heute in der Schweiz vier sogenannte, zinsfreie Bausparkassen:

1. Die Kollektiv-Bau- und Ablösungsgenossenschaft «Kobag», Basel;
2. Die «Eigenheim» A.-G., Basel;
3. Die «Heimat», Bauspar-A.-G. in Schaffhausen;
4. Die Freibau-Kreditgenossenschaft, Basel.

Dazu kommt

5. Die «Wohnkultur», Baukreditgenossenschaft in Wil, die nicht zinsfrei, sondern je nach Tarif mit einem ganz niedrigen oder einem etwas höhern Zinsfuss arbeitet.

Im weitem hat sich Ende Mai dieses Jahres eine sechste Bauspargesellschaft in das schweizer. Handelsregister eintragen lassen, die Baukredit Zürich A. G., die aber meines Wissens den Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen hat.

Die fünf bestehenden Kassen arbeiten technisch betrachtet alle nach ähnlichen Grundsätzen. Sie sind Abbilder der in Deutschland in den letzten fünf Jahren in Massen entstandenen Bausparkassen. Sie sind, bis jetzt wenigstens, reine Selbsthilfeeinrichtungen. Das Geld, das die Kassen für Bau- und Hypothekendarlehen an ihre Mitglieder verwenden stammt seinerseits durchwegs von Bauanwärtern. Lediglich die «Wohnkultur» sieht die Hereinnahme fremder Gelder durch Beitritt freier Sparer ohne Bauabsicht, dann aber auch durch Lombardierung eines Teils ihres Hypothekenbestandes vor. Ob dieses Vorhaben praktisch bereits in die Tat umgesetzt wurde, ist mir nicht bekannt. Im grossen und ganzen ist jedenfalls festzustellen, dass die Kredite aus Mitteln gewährt werden, die von Leuten stammen, welche selber einen Kredit anbegehren.

Es ist, wenn man die Struktur dieser Organisationen verfolgt, sofort einleuchtend, dass derartige Kassen gegenüber der üblichen, bankmässigen Kreditbeschaffung solange Vorteile bieten, als der Zustrom an neuen Darlehensuchenden, die gleichzeitig die Geldgeber sind, grösser ist als der Abgang. Je schwächer der Mitgliederzuwachs im Verhältnis zum Gesamtbestande der Kreditanwärter wird, umso kleiner muss auch dieser Vorteil werden. Bei den Bausparkassen nach deutschem Muster äussert sich dieses Abflauen der anfänglichen Hausse zwangsläufig in einer Verlängerung der Wartezeit, d. h. der Zeit die verstreicht, vom Momente des Beitritts

zur Kasse bis zum Momente der Kreditgewährung. Da die Darlehensuchenden während dieser Wartezeit zur Entrichtung der sogenannten Sparraten verpflichtet sind, so liegt es im natürlichen Ablauf des Bauspargeschäftes, dass der Anteil, den das Mitglied vor der Kreditzuteilung selber an die Bausparsumme leistet, mit der Zeit immer grösser wird. Eine Verlängerung der Wartezeit liesse sich nur dann vermeiden, wenn von Anfang an der grössere Teil aller Einzahlungen für später Eintretende reserviert werden könnte oder wenn die Mitgliederzahl lawinenartig anwachsen würde. Letzteres ist ohnehin ausgeschlossen. In der Ansammlung genügender Reserven aber müssen die Kassen ebenfalls zurückhalten, wenn sie nicht von Anfang an eine unrentabel lange Wartezeit für ihre Mitglieder in Kauf nehmen wollen. Das hat meines Wissens bis jetzt noch keine Bausparkasse getan, was auch ganz begreiflich ist. Die anfänglichen, verhältnismässig häufigen Zuteilungen sollen eben gerade das Geschäft beleben und das Interesse weiterer Kreise wecken.

Bausparkassen, die ihr Finanzierungs- und Zuteilungsverfahren ungefähr so handhaben wie die bestehenden schweizerischen Kassen, können höchstens solange Vorteile gegenüber bankmässiger Geldbeschaffung bieten, als die Wartezeit fünf Jahre nicht übersteigt. Für jeden Darlehensuchenden, der länger auf den Kredit warten muss, schlägt die Zugehörigkeit zur zinsschwachen Kasse schon rein zahlenmässig zum Nachteil aus, ganz abgesehen von den in meinen Ausführungen in Ihrer Zeitschrift erwähnten Unzukömmlichkeiten der zweckgebundenen Spargelder, der unbestimmten Wartezeit, der ungerechten Zuteilungssysteme usw.

Zwischenhinein sei bemerkt, dass sich diese Nachteile der zinsfreien oder zinsschwachen Sparkassen natürlich nur auf Vergleiche mit einer banküblichen, d. h. mit Spar- und Darlehenszins rechnenden Beschaffung von Baukrediten beziehen. Sie werden damit zu rechnen haben, dass ihre Bedingungen je und je mit jenen der Banken verglichen werden. Sobald die Wartezeit zunimmt, fällt diese Gegenüberstellung nun aber für die Bausparkassen immer weniger günstig aus. Eine gewisse Ernüchterung in der Bausparpraxis wird deshalb unausbleiblich sein. Dies hat wiederum zur Folge, dass sich der Neuzugang an Mitgliedern mit der Zeit wohl nicht nur relativ zum Bestand, sondern auch absolut sichtlich verlangsamten wird. Damit verringern sich aber die verfügbaren Mittel der Kassen neuerdings und die Wartezeit steigt weiter an.

Mit zunehmender Wartezeit steigt auch die Möglichkeit, dass Kassenmitglieder nicht mehr im Stande sind ihren Verpflichtungen der Kasse gegenüber nachzukommen, oder dass sie das Interesse an der Kassenzugehörigkeit verlieren und den Rücktritt vom Vertrag anbegehren. Diese Gefahr ist bei den Bausparkassen auch deshalb recht gross, weil von ihnen

bis jetzt auffallend wenig Gewicht auf die Kontrolle der dauernden Zahlungsfähigkeit des Kreditsuchenden gelegt wurde. Es ist dies umso gefährlicher, als die bestehenden Kassen über die übliche Belehnungsgrenze von Bauvorhaben hinausgehen. Der grosse Prozentsatz vorzeitiger Abgänge an Mitgliedern, den die schweizerischen Kassen schon in der ersten Zeit ihres Bestehens zu verzeichnen hatten, zu einer Zeit also, wo die Zuteilungsbedingungen denkbar vorteilhaft sind, lässt eine erhebliche Schrumpfung des Mitgliederbestandes bei Eintritt längerer Wartezeiten mit Sicherheit erwarten. Hat ein Mitglied, das seine Verpflichtungen nicht mehr erfüllen kann oder erfüllen will das Glück, jemanden zu finden, der in seine Rechte und Pflichten eintritt, so kommt es wohl meist mit der Bezahlung der zehnprozentigen Verwaltungskosten weg. Findet sich aber kein Nachfolger, was bei Eintritt längerer Wartezeiten durchaus im Bereiche der Möglichkeit liegt, so muss er zufolge der grundsätzlichen Unkündbarkeit des Vertrages sein Geld zinslos in der Kasse lassen, bis er zur Zuteilung kommt oder bis es der Kasse nach Massgabe der vorhandenen Mittel möglich ist, ihn von seinen Pflichten zu entbinden.

Natürlich werden dadurch auch die Zuteilungsmöglichkeiten der der Kasse treu gebliebenen Mitglieder beeinträchtigt. Diese etwas unerfreuliche Situation sowohl für die Kasse als auch für die Zurücktretenden und für die Verbleibenden lässt sich wohl kaum aus der Welt schaffen solange die Bausparkassen das Prinzip, im allgemeinen von der Hand in den Mund zu leben, nicht aufgeben. Wird dieses Prinzip aber verlassen, und werden namhafte Reserven zum Zwecke der reibungslosen Abwicklung stornierter Verträge gebildet, so sind die zinsfreien und zinsschwachen Kassen von vorneherein zu unrationellem Wirtschaften verurteilt, da diese Rückstellungen unmöglich den in der Schweiz sonst erzielbaren Ertrag abwerfen können.

Ueber die bisherige Entwicklung des Bausparwesens zunächst, soweit es die Schweiz betrifft, einen Ueberblick zu gewinnen, ist mangels an diesbezüglichen Ausweisen nicht leicht. Zweifellos hat die «Kobag» in Basel, die in ihrem zweiten Betriebsjahr steht, ihr Geschäft am besten zu entwickeln vermögen. Diese Kasse hat meines Wissens heute rund 700 Mitglieder. Rund 100 Mitgliedern sind bis heute die Kredite im Gesamtwerte von etwa 1¼ Millionen Franken zugeteilt worden, die übrigen 600 sind noch Darlehensanwärter. Eine grössere Anzahl von Verträgen sind offenbar auch schon storniert worden. Die «Kobag» scheint sich in letzter Zeit in vermehrter Masse der Entschuldung bereits bestehender Hausbesitzlasten und weniger der forcierten Propagierung des Eigenheimgedankens zuzuwenden. Der grundsätzliche Einwand gegen das System, das zwangsläufig eine Bevorzugung der Mitglieder zu Zeiten starken Mitgliederzuwachses mit sich bringt, bleibt dabei bestehen. Im übrigen wird die Kasse jedoch in diesem Ablösungsgeschäft befriedigender zu arbeiten vermögen als bei der Finanzierung von erst geplanten Neubauten. Von den andern Kassen fehlen mir jegliche Zahlen. Man wird kaum fehlgehen, wenn man annimmt, dass in der Schweiz heute im ganzen 1500 bis 2000 Bausparer vorhanden sind, und dass bis jetzt für etwa 2½ Millionen Franken Bau- und Ablösungskredite eingeräumt wurden.

Die Frage einer gesetzlichen Aufsicht der Bausparkassen durch den Bund ist bekanntlich geprüft worden. Der Bundesrat hat kürzlich, wie der Presse zu entnehmen war, beschlossen, grundsätzlich vom Erlass eines Bundesgesetzes in dieser Materie abzusehen, und den Kantonen die Regelung zu überlassen. Man wird kaum fehlgehen, wenn man annimmt, der Bundesrat sei zu dieser negativen Stellungnahme gelangt, weil er sich seiner geringen Aussichten bei Eingriffen in die Befugnis der Kantone bewusst war. Zur Errichtung einer Aufsicht von Bundes wegen wäre ein Bundes-Gesetz notwendig gewesen. Wer das Tempo unserer Maschinerie der Aufstellung von Bundesgesetzen kennt, der wird wohl überzeugt sein, dass der Bund mit seiner Aufsicht wahrscheinlich reichlich post festum auf dem Plan erscheinen könnte, auch wenn das souveräne Volk ausnahmsweise einmal etwas milder gestimmt sein sollte, als bei den in den letzten Jahren unternommenen Anläufen auf gesetzgeberischem Gebiet.

Die Frage der Aufsicht und die Frage, was der Bund zur Unterstützung der Kantone hierbei tun könne, soll in der diesjährigen Sommersession der eidgenössischen Räte zur Sprache gebracht werden. Man wird bei dieser Gelegenheit wohl noch näheres erfahren. Die Stellungnahme unserer Landesbehörde zum Bausparproblem heute schon in der oder jener Richtung kritisch zu betrachten, erschiene mir deshalb verfrüht.

Dagegen soll auch ein Blick auf die Verhältnisse im Ausland getan werden.

In Deutschland, der Wiege des Bausparwesens wie es hier zur Diskussion steht, wurde die erste Bausparkasse im Jahre 1924 gegründet. Dass hier offenbar ein ausgesprochenes Bedürfnis nach solchen Kreditinstituten vorhanden war, scheint mir die Tatsache zu beweisen, dass ihre Zahl bis Herbst 1931 auf rund 500 anwuchs. Angesichts der grossen, auf dem Spiele stehenden Werte und in Anbetracht der vielen Möglichkeiten zu zweifelhaftem Geschäftsgebahren, die das Bausparwesen nun einmal bietet, sah sich das deutsche Reich zum Erlass von Aufsichtsbestimmungen veranlasst. Das Reichsaufsichtsgesetz trat im Oktober 1931 in Kraft. Die ausführenden Organe dieses Gesetzes sehen sich in der Prüfung der 500 Kassen einer Riesenaufgabe gegenüber. Sie machten es sich begreiflicherweise zur Pflicht in erster Linie jene Kassen unter die Lupe zu nehmen, deren Geschäftsbetrieb ihnen zweifelhaft erschien. So ist es denn nicht zu verwundern, dass bis zum März 1932 von 45 untersuchten Kassen nicht weniger als 38 die Weiterführung des Betriebes verboten wurde. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass auch der «Eigenheim» A.-G. in Basel der Geschäftsbetrieb in Deutschland kürzlich auf Grund des Reichsaufsichtsgesetzes untersagt worden ist. Der Grund hiezu liegt allem Anschein nach darin, dass die Eigenheim A.-G. im Vertrauen auf Mitgliederzuwachs hin und der Propaganda zuliebe Kredite zuteilte, für welche in diesem Momente die erforderlichen Gelder nicht sofort bereit waren. Dieses Gebahren ist zwar bei deutschen Kassen nicht selten, aber es wird durch das Reichsaufsichtsgesetz deutlich untersagt. Solche Geschäftspraktiken schädigen natürlich auch den ganzen Bauspargedanken in der Schweiz empfindlich.

Raymond Lauter, der Direktor des Reichsschutzverbandes deutscher Bausparer, ein feuriger Vertreter gesunder Bauspargedanken, aber ein ebenso streitbarer Kämpfer gegen die dubiosen Unternehmungen prophezeigte, dass von den 500 deutschen Kassen wohl 250 die Feuerprobe nicht bestehen werden, indem sie überhaupt verboten würden, oder dann ihren Betrieb wesentlich werden umstellen müssen. Er schätzt, dass die Verluste, die sich durch unverantwortliche Ausnützung des an sich guten Bauspargedankens durch zweifelhafte Elemente in Deutschland bis zum Ende der Säuberungsaktion einstellen werden einen Schaden von 150 Millionen Mark ausmachen, und dass etwa 200 000 Sparern Enttäuschungen nicht erspart bleiben werden.

Interessant ist, wie Lauter die Nachteile und Vorteile des gesunden Bausparens in Deutschland beurteilt:

Den zwei Nachteilen gegenüber den bisherigen Finanzierungsmethoden

1. Oft sehr lange Wartezeiten und
 2. Unsicherheit des Zeitpunktes der Zuteilung
- stellt er sechs Vorteile gegenüber, nämlich:
1. Grösste Wirtschaftlichkeit,
 2. Billiges Geld,
 3. Unkündbares Geld,
 4. Beste Anlage zufolge Sicherung durch erste Hypotheken,
 5. Raschere Erreichung der Entschuldung als bei individuellem sparen und
 6. Förderung des Gemeinschaftssinnes.

Zu den meisten dieser Vorteile, die für deutsche Verhältnisse durchaus am Platze sein mögen, muss für ihre Geltung bei uns zweifellos ein Fragezeichen gesetzt werden. Ich muss dies hier ausdrücklich betonen, weil die Gedankengänge Lauters auch in unsern Bausparkreisen oft als Evangelium angesehen werden. Es ist kaum anzunehmen, dass die Bausparkassen auf die Dauer billiger arbeiten können als andere Finanzinstitute. Das habe ich schon öfters betont.

Auch die von Lauter hervorgehobene Unkündbarkeit hat ihre Schattenseiten, namentlich für jenen, der seinen Kredit noch nicht zugeteilt erhalten hat. Mit der Unkündbarkeit ist zudem die nicht immer vorteilhafte Bindung des Ersparten an einen ganz bestimmten Zweck verknüpft.

Auch die Sicherheit der Anlage ist wohl nach der schweizerischen Praxis bei den Bausparkassen eher kleiner als bei einer seriösen Hypothekarkasse da die Belehnungsgrenze bei den Bausparkassen höher ist.

Der Vorteil rascherer Entschuldung als bei individuellem Vorgehen liegt zum Teil im Sparzwang begründet; dieser Vorteil wird übrigens mit steigender Wartezeit immer kleiner und bei einer Stagnation des Kassenbestandes kann er wohl in einen Nachteil umschlagen.

Die Förderung des Gemeinschaftssinnes durch das Bausparwesen scheint mir aber ganz zweifelhaft. Ich werde darauf noch zurückkommen.

Die Tatsache, dass in Deutschland bis dahin durch die Bausparkassen rund 40 000 Häuser finanziert wurden, und dass allein im Jahre 1931 Kredite im Betrage von 150 Millionen Mark zugeteilt wurden, scheint mir noch kein Beweis dafür zu sein, dass das Bausparen auf deutsche Art auch für Schweizerverhältnisse der beste Weg zur Entschuldung sei. Was dem so notwendigen deutschen Wiederaufbau weitergeholfen hat, braucht deswegen nicht auch von vorneherein für die Schweiz als ein unbedingter Segen betrachtet zu werden.

Auch in Oesterreich haben sich die Bausparkassen ziemlich ausgebreitet und wurden kürzlich einer provisorischen gesetzlichen Regelung für das ganze Land unterworfen.

Ein von Bausparseite veröffentlichter Bericht über die Verhältnisse in Ungarn stellt fest, dass die Bausparkassen dort nicht recht Fuss fassen wollen. Er hebt dabei eine interessante, auch für unsere Verhältnisse einleuchtende Tatsache hervor: Er sagt nämlich unter anderem: «... dass die zinspflichtigen Kassen den sogenannten zinsfreien vorgezogen werden, weil der Ungar zufolge seiner Veranlagung in jeder Richtung an volle Aufrichtigkeit gewöhnt ist und lieber höhere Zinsen bezahlt als unbekannte, jedoch immerhin zinsersetzende Spesen zu tragen».

In Dänemark besteht bis jetzt nur eine, offenbar mit recht zweckmässigen Ueberlegungen eingerichtete Kasse. Hervorzuheben ist, dass diese Kasse den Mitgliedern eine Mindestwartezeit von einem Jahr auferlegt.

Die romanischen Länder lehnen den Bauspargedanken im Sinne der deutschen Kassen durchwegs mehr oder weniger deutlich ab. Belgien allem Anschein nach deshalb, weil es allen spezifisch deutschen Errungenschaften gegenüber skeptisch ist; in Frankreich und Italien aber wird das Bau- und Wohnungswesen von Staates wegen derart intensiv gefördert, dass den Bausparkassen vorderhand der Wind vollständig aus den Segeln genommen ist.

Die Erfahrungen in den zum Vergleich genannten Ländern bestärken mich in der Auffassung, dass das Bausparwesen auch in der Schweiz kaum auf eine sehr grosse Zukunft rechnen kann, sodass der Bund, mit der Ansicht, eine gesetzliche Regelung wäre fast zu grosse Ehre für die Kassen, vielleicht nicht ganz unrecht hat. Dies nicht nur deshalb, weil hierfür die Bau- und Kreditverhältnisse bei uns zu wenig gespannt sind, um diese Finanzierungsform als Vorteil erscheinen zu lassen, sondern auch, weil das System dem schweizerischen Charakter und namentlich seinen grossen Verschiedenheiten von Gegend zu Gegend allzu wenig angepasst werden kann.

Nur einige Worte zur Frage des Gemeinsamen und der Gegensätze von Bauen auf gemeinnützig genossenschaftlicher Grundlage und Bauen mit Hilfe von Bausparkassen.

Der Gedanke des genossenschaftlichen Bauens ist zu tiefst dem Bedürfnis nach Gemeinschaft entsprungen, das uns Menschen allen Ureigen ist. Dass sich dieses Bedürfnis gerade im Bau- und Wohnungswesen in hohem Masse Geltung verschaffte, liegt wohl in der Tatsache begründet, dass dort wo der Druck am grössten ist, auch die grösste Aussicht besteht, entgegengesetzte Prinzipien durchzusetzen. Das Bau-

wesen war bis jetzt vor nicht allzu langer Zeit vollständig auf Einzelinitiative eingestellt, sodass der kollektivistische Gedanke gerade hier auf fruchtbaren Boden fiel. Befreiung vom Druck der Einzelherrschaft, von der Bevormundung des Wohnungskonsumenten durch den Wohnungsproduzenten und Wohnungsbesitzer war die Triebfeder zur Verwirklichung kollektiver Bau- und Wohnprinzipien.

Als sinngemässe Folge dieses Befreiungstriebes stellte sich das Bauen in genossenschaftlicher Form heraus. Dass nicht irgend eine andere Art kollektiven Wirtschaftens eingriff, liegt in der Natur der Sache. Die gemeinnützige Genossenschaft bietet innerhalb der Möglichkeiten gemeinsamer Wirtschaftsformen die grösste Gewähr, der Gleichberechtigung aller Beteiligten. Man mag sich zur Frage: Individualismus oder Kollektivismus stellen wie man will, Tatsache ist, dass es im Wohnungswesen gelungen ist, ein gemeinwirtschaftliches Prinzip zu verwirklichen, das zu allseitiger Zufriedenheit zu funktionieren im Stande ist, und das damit auch eine Kulturaufgabe erfüllt.

Der Grundsatz «gleiches Recht für alle» gilt wohl selten so ausgesprochen und so unverfälscht wie in unsern Baugenossenschaften. Dem Willen, gemeinsam für einen gewissen Kreis zusagende Wohngelegenheiten zu schaffen, hat sich der einzelne unterzuordnen.

Nicht nur als Ganzes, sondern bis in alle Einzelheiten hinein, richtet sich das genossenschaftliche Wohnungswesen nach gemeinwirtschaftlichen Grundsätzen. Wer die neuern genossenschaftlichen Siedlungen betrachtet, kann sich der Einsicht kaum verschliessen, dass hier Taten vollbracht wurden, die im Einzelwerk nie hätten verwirklicht werden können. Dem wohnkulturellen Fortschritt ist damit jedenfalls mancherorts der Weg gebahnt worden. Denken wir, ganz abgesehen von der möglichst rationalen Wohnweise des einzelnen Siedlers nur an die in den neuern Anlagen üblichen Spielplätze, Kindergärten usw.

Wie stellt sich nun die Frage des Bausparwesens in diesen Gedankengängen? Raymund Lauter hebt, wie schon erwähnt, als einen Vorteil des Bausparens «Die Förderung des Gemeinschaftssinnes» hervor. Diese These mag ihre Berechtigung haben, wenn man das Wohnen auf Bauspargrundlage mit dem Wohnen aus Gnaden des privaten Einzelbesitzes vergleicht. Mit dem gemeinnützigem Genossenschaftsgedanken, wie er in der Schweiz stark verbreitet ist, kann sich aber das Bausparwesen meines Erachtens, was die Förderung des Gemeinschaftssinnes betrifft, bei weitem nicht messen. Warum nicht? Wohl sind die Bausparkassen deutscher Art auch Finanzierungseinrichtungen, die einem gewissen Drang nach Befreiung durch den Zusammenschluss der wirtschaftlich Schwächern entsprungen sind. Das Befreiungsziel ist aber weit weniger grundsätzlich. Es richtet sich weniger gegen die individuelle Herrschaft im Wohnbesitz als solche, als mehr gegen die Spezialherrschaft des Zinses, an den sich Mieter und verschuldete Hausbesitzer gekettet fühlen. Das Bausparwesen fasst das Problem des gemeinsamen Wirtschaftens viel oberflächlicher an als das Genossenschaftswesen, und es macht deshalb auch schon bei den ersten Schritten sofort Konzessionen an das Individuum. So sind zum Beispiel die Systeme, nach denen die Bausparkassen die Kredite zuteilen in ausgesprochenem Masse solche Konzessionen, hier insbesondere an den Spekulationstrieb des Einzelnen. Es macht dem Bauspargedanken nichts aus, eine Bevorzugung gewisser Sparerkreise nämlich der finanzkräftigeren und der erstbeigetretenen auf Kosten der übrigen Bausparer mit in Kauf zu nehmen, ja dieser Umstand wird sogar in der Propaganda mehr oder weniger als Vorteil herausgestellt.

Der grosse Unterschied in der Mentalität kommt auch durch die Tatsache zum Ausdruck dass der Bausparer nur die Finanzierung eine Rolle spielt, dass der Bausparer aber z. B. in der Ausführung seines Bauvorhabens usw. vollständig freie Hand hat. Die Durchführung einheitlicher Baupläne ist eine Frage, welche die Bausparkassen überhaupt nicht berührt. Auch dieses Zugeständnis des Bausparens an die Einzelpersönlichkeit wird von den Kassen als positives Argument ausgespielt.

Hier trennen sich die Wege zwischen genossenschaftlichem Bauen und Bausparen von Grund auf. Das Baugenossenschaftswesen ist eine bewusst, rein kollektive Angelegenheit, das Bausparen dagegen in erster Linie ein an die individuellen Instinkte appellierendes Baufinanzierungssystem. Ein fruchtbares Nebeneinander oder gar Miteinander der beiden Grundsätze scheint mir der Natur der Sache nach ausgeschlossen zu sein.

Umso merkwürdiger mutet daher das Experiment an, das in Bern zur Zeit durch Verkopplung der beiden Prinzipien versucht wird, und über das ich mich noch kurz äussern möchte.

Die gemeinnützige Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals der Stadt Bern beabsichtigt rund 120 Häuser zu bauen. Ein Teil davon steht bereits und die zweiten Hypotheken mussten zum Teil zu verhältnismässig schweren Bedingungen plaziert werden. Die Genossenschaft sah sich nach billigerem Geld um und dabei stiess sie auf die «Kobag». Die Bedingungen erschienen den Organen der Genossenschaft günstig zu sein und bis heute wurden von der Genossenschaft mit der «Kobag» Verträge für die Ablösung von zwanzig solchen Hypotheken abgeschlossen. Von der Bausparkasse wird eine Einzahlung von mindestens 21 Prozent der Kreditsumme verlangt, bevor der Sparer die Möglichkeit hat, zur Zuteilung kommen zu können. Hiefür wird dem Einzelsparer eine Frist von maximal drei Jahren eingeräumt. Dieser Anteil wird nun von der Genossenschaft jeweils bei Vertragsabschluss sofort einbezahlt. Der Faktor Geld im Zeit×Geld-System fällt für diese Abschlüsse daher stark ins Gewicht, sodass anzunehmen ist, dass die Kredite der Baugenossenschaft, wenigstens für die ersten Verträge recht rasch zuteilt werden können. Für die Bausparkasse aber bedeutet ein sicherer Zahler wie es eine Baugenossenschaft ist, kein Risiko und für die Propaganda der Kasse ist dieses Vertragsverhältnis mit einer soliden Baugenossenschaft auch nicht zu unterschätzen. Soweit wäre die Sache also für beide Teile durchaus befriedigend geregelt. Sie hat aber doch auch ihre Kehrseite.

Zunächst ist, wie ich schon wiederholt ausgeführt habe, das Geschäft für die Baugenossenschaft nicht risikolos. Verlangsamte sich der Mitgliederzuwachs der «Kobag», so wird es für einzelne Bausparverträge vielleicht trotz des grossen Geldfaktors über Erwarten lange dauern bis die Kredite zuteilt werden können. Die Rechnung geht dann nicht mehr so glatt auf, wie sie sich bei einer Wartefrist von 1 oder 2 Jahren etwa präsentiert. Ich gebe zu, dass ich allerdings

für die bis dahin abgeschlossenen Verträge z. B. keine Sorge habe; sie werden, wenn die Entwicklung der «Kobag» nicht wider Erwarten rasch ins Stocken gerät, durchwegs zum Vorteil der Genossenschaft ausschlagen. Zu beurteilen, wie lange dieser Vorteil anhält, bzw. wann etwa die Genossenschaft wird zurückhalten müssen, wenn sie nicht durch spätere Verträge mit langen Wartezeiten die Anfangserfolge wird bezahlen müssen, überlasse ich allerdings gerne den verantwortlichen Organen der Genossenschaft.

Aber ganz abgesehen von den Risiken dieses Zufalls-spieles muss vom Genossenschaftsgedanken aus gesehen zu diesen Finanzierungsmethoden ein grosses Fragezeichen gemacht werden. Ich möchte nicht wiederholen, was ich von Individualismus und Kollektivismus gesagt habe; es liesse sich alles auf den Fall anwenden. Ich frage nur folgendes: Ist sich die betreffende Baugenossenschaft bewusst, dass sie die Häuser ihrer Mitglieder mit Geld entschuldet, das durchwegs ebenfalls von Bauanwärttern oder Entschuldungsanwärttern stammt, und dass jeder Vorteil, den ihr dieses Geschäft bietet in vollem Umfange von Leuten getragen werden muss, die sich ihrerseits vom Drucke fremden Hausbesitzes zu befreien bestrebt sind? Jedenfalls werden bei diesem Selbsthilfsakt zwei verschiedene Prinzipien miteinander vermengt und in einer Weise gegeneinander ausgespielt, dass man bei Betrachtung als Unbeteiligter ein gewisses Unbehaglichkeitsgefühl nicht los wird. Zu hoffen ist, dass es bei dem blossen Unbehagen bleibe, und dass die Genossenschaft nicht auch noch vom materiellen Erfolg ihres Schrittes enttäuscht sein werde.

Mit diesem kleinen Exkurs in die Praxis des Zusammenhanges von Baugenossenschaftswesen und Bausparwesen möchte ich meine Ausführungen schliessen. Wenn Ihnen damit einiges von dem, was ich seinerzeit über die Bausparkassen in Ihrer Zeitschrift ausgeführt habe, etwas näher gebracht worden ist, so ist ihr Zweck erreicht. Bausparen kann, richtig geleitet, für die Verhältnisse in andern Ländern wohl von Nutzen sein; Bausparen wird bei uns, richtig geleitet, kaum grossen Schaden anrichten; es wird Einzelnen Vorteile auf Kosten anderer verschaffen. Die Bewegung als einen Fortschritt für die Finanzierung von Bauvorhaben zu werten erscheint mir kaum angebracht, umso mehr als das ganze System mancherlei Auswüchse und eine Ausnützung durch unverantwortliche Elemente recht leicht macht. Insbesondere das Problem gemeinwirtschaftlichen Bauens aber zu lösen, erscheinen mir die gemeinnützigen Baugenossenschaften jedenfalls besser berufen als die Bausparkassen.

Familiengemeinschaft und Wohnung*)

Von W. von Gonzenbach, Zürich

Das Problem des Wohnungsmarktes und der Wohnungsbereitstellung in städtischen Siedelungen ist überaus entwickelt. Allzulange war die Wohnungsbereitstellung rein willkürlich dem Zufallen, dem altzufreien Spiel der Kräfte überlassen. Mit der Entwicklung der Industrie da und dort, namentlich in städtischen Zentren, wuchs der Wohnungsbedarf lawinengleich und bot Spekulationssucht und Profitgier ein üppiges Wucherfeld. Man sehe sich nur die eng und hoch überbauten Proletarierquartiere unserer Städte an, die jegliche Rücksicht auf natürliches Bedürfnis nach Lebensraum in rohester Weise vernachlässigen. Musste da nicht aus solcher naturfremder Atmosphäre der Lieblosigkeit und Nüchternheit ein Geschlecht heranwachsen, dem Heimatliebe und gesellschaftliche Verbundenheit mit dem Ganzen hohle, ja höhnende Phrasen bedeuten?

Wie auf allen Gebieten menschlichen Zivilisationslebens müssen wir uns auch auf dem Gebiete der Wohnung verinnerlichen, d. h. wir müssen die Frage vom Menschen selbst und seiner Naturbedingtheit aus lösen.

Wenn der Mensch unserer Breiten und unserer Kultur, abgesehen vom Landwirt, den grössten Teil seines Lebens im geschlossenen Raum verbringt, so braucht er doch unbedingt noch ein Minimum von Natur und Beziehung zur lebendigen Umwelt. Irgendwo bodenverwachsen, heimatverwurzelt, naturverbunden muss der Mensch bleiben. Von seiner Wohn- und Arbeitsstätte aus muss er Ausblick in die lebendige Umwelt, Landschaft, Grünes haben, ein Stückchen eigenen Garten.

Des weiteren aber müssen wir stets im Auge behalten, dass der Mensch ein soziales, ein Gemeinschaftswesen ist, dessen Gemeinschaftsform zunächst die engere und weitere Familie, dann Arbeits- oder Gesinnungsgemeinschaften, schliesslich politische Gemeinschaften, Gemeinde und Staat darstellen. Uns interessiert hier in erster Linie die sogenannte Wohngemeinschaft, die, wie wir sehen werden, in verschiedenen Wohnformen sich auswirken kann. Nach Art und Grösse aber dieser Wohngemeinschaften hat sich auch eine richtig vorausschauende Wohnbedarfsdeckung zu richten. Wenn auf irgend einem Gebiete, so ist auf diesem Planwirtschaft notwendig, gleichgültig, wer den Wohnbedarf decken wird, sei es die private Bautätigkeit, sei es der genossen-

*) Aus Heft 6 der «Volkshochschule».