

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 12

Artikel: Bausparen
Autor: Grütter, W.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100664>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

nicht nur auf unserm besonderen Arbeitsgebiet. Umgestalten wollen wir nicht nur unser Wohnen und Essen, nein, alle unsere Lebensordnungen, unsere Arbeit so gut als unsere Musse, unsre nächsten wie unsre fernsten Beziehungen. Das erste Weihnachten und was ihm folgte ist uns Gewähr dafür, dass es Kräfte wirklich gibt, die die Welt umgestalten. Unsere Genossenschaftsbewegung ist ein Bild aus der gran-

diosen Geschichte dieser Umwälzungen. Um sie herum gruppieren sich andere, und sie alle weisen hin auf ein helles Weihnachten, das für den geplagten und gedrückten Menschen kommen soll. Darum feiern auch wir Genossenschafter mit vollem Bewusstsein Weihnachten und lassen uns in diesen Tagen aufs neue gewinnen für unsere Arbeit und unser schönes Ziel.
K. St.

Bausparen

Eine kritische Darstellung von Dr. W. GRÜTTER, Bern

In Propagandaschriften u. s. w. werden mit Vorliebe Wartefristen angegeben, die auf der Annahme kontinuierlicher Mitgliederzunahme beruhen. Diese Darstellung muss technisch als unverantwortlich bezeichnet werden. Jedes Geschäft und jeder Betrieb steht in Blüte, solange sein Wirkungskreis sich erweitert; das braucht nicht mit Zahlen bewiesen zu werden. Jeder ernsthafte Unternehmer aber fragt sich, wie sich die Finanzlage seines Geschäftes gestalten wird, wenn andere Zeiten kommen. Gegenseitigkeitsinstitute, wie es die Bausparkassen sind, müssen unbedingt noch weiter gehen, und sich Rechenschaft darüber geben, wie die Verhältnisse liegen, wenn der Mitgliederzuwachs ausbleibt.

Am meisten Erfahrungen in dieser Richtung liegen aus dem Gebiete der Versicherung vor, und gerade die Berechnungen der Selbsthilfe-Organisationen, vor allem der Pensionskassen können hier zum Vergleich sehr wohl herangezogen werden. Will man die Finanzlage einer Pensionskasse nach streng technischen Grundsätzen beurteilen, so geht man von der Annahme aus, dass überhaupt kein Neuzugang an Mitgliedern stattfinden werde, d. h. man betrachtet die Kasse als sog. geschlossene Kasse. Von diesem strengen Grundsatz darf wohl in gewissen Fällen z. B. wenn ein Beitrittsobligatorium vorliegt, abgewichen und dem Neuzugang, allerdings stets mit der nötigen Vorsicht, Rechnung getragen werden; d. h. man darf die Kasse als sog. offene Kasse betrachten. Jemals, auch bei einer in schönster Entwicklung begriffenen Kasse, mit stetig wachsender Mitgliederzahl oder gar mit einem progressiven Anschwellen des Neuzuganges zu rechnen, muss als unseriös unbedingt abgelehnt werden.

Sollten nun von diesen Grundgeboten der Vorsicht abweichende Untersuchungen und die Bekanntgabe ihrer Resultate für Bausparkassen statthaft sein, bei denen irgendwelche Gewähr für eine ständige Zunahme der Mitgliederzahl in keiner Weise geboten ist? Die äusserste Annahme, die wohl getroffen werden darf, ohne dass man sich des Vorwurfs unvorsichtiger Rechnungsweise schuldig macht ist die, dass der Neuzugang den jeweiligen Abgang zu ersetzen vermöge, dass also die Mitgliederzahl konstant bleibe. In der Versicherungstechnik nennt man dies den Beharrungszustand einer Kasse.

Die meisten, von ernsthaften Wissenschaftlern angestellten Berechnungen über die Wartezeit bei Bausparkassen setzen denn auch den Beharrungszustand als den günstigsten Fall voraus.

Die Wartezeit ist, ausser von den Annahmen über die Entwicklung der Mitgliederzahl, abhängig von der Höhe der Anzahlung; der Sparbeiträge und der Tilgungsbeiträge. Von den verschiedenen Formeln, die zur Berechnung der Wartezeiten angegeben werden, sei im folgenden die einfachste Näherungsformel (Patzig) mitgeteilt. Sie beruht auf folgenden Annahmen:

a. Die Kasse befinde sich im Beharrungszustand;

b. Es handle sich um eine technisch geordnete Kasse, d. h. Sparbeitrag + Zinssatz = Tilgungsbeitrag.

Bezeichnet man:

a = Sparrate pro Monat in ‰ der Kreditsumme;

b = Tilgungsrate pro Monat in ‰ der Kreditsumme;

A = Anzahlung in % der Kreditsumme;

x = Wartezeit in Jahren,

so gilt die Näherungsformel:

$$x = \frac{G}{a + b/2}$$

Dabei ist G ein von der Höhe der Anzahlung A wie folgt abhängiger Hilfswert:

A	G	A	G
0%:	65.0	15%:	44.0
5%:	57.5	20%:	38.0
10%:	50.5	25%:	32.5

Für dazwischenliegende Anzahlungswerte ist der Hilfsfaktor G durch einfache Interpolation zu ermitteln. Mit dieser Formel lassen sich gute Näherungswerte für die durchschnittliche Wartezeit auf einfache Weise bestimmen.

Selbstverständlich sind die Wartezeiten im Anfang, zur Zeit des steten Wachstums der Mitgliederzahl wesentlich kürzer als im Beharrungszustand. Andererseits werden die für den Beharrungszustand gewonnenen Werte für die Wartezeit erheblich überschritten, sobald der Neuzugang die ausscheidenden Tilger nicht mehr voll zu ersetzen vermag. Um einen Anhaltspunkt für die mutmasslichen Wartezeiten zu geben sei erwähnt, dass die angegebene Formel für die Zahlungs-Ansätze der in der Schweiz arbeitenden Bausparkassen auf Beharrungszustands-Wartezeiten von 7 bis 15 Jahren führt.

Die technischen Untersuchungen über die Wartezeit lassen erkennen, dass die Höhe des zugrunde gelegten Zinssatzes auf die Dauer der Wartezeit nicht von grossem Einfluss ist.

Eine praktisch sehr wichtige Frage ist jene nach den Möglichkeiten zur Abkürzung der Wartezeiten. Sie ist gleichbedeutend mit dem Problem, der Kasse vermehrte Geldmittel zuzuführen. Die meisten Kassen versuchen dies, wie erwähnt, durch Einführung des Wettsparens. Dieser Weg ist als verwerflich charakterisiert worden. Ein tauglicheres Mittel zur Abkürzung der Wartezeit liegt darin, dass man das in den zugeteilten und nicht benützten Darlehen brach liegende Kapital den andern Darlehensanwärtern zukommen lässt. Diese Möglichkeit kann noch gesteigert werden, indem solche Verzicht angeregt und prämiert werden. In England hat man damit sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Wartezeit kann praktisch mit der Zeit vollständig zum Verschwinden gebracht werden, wenn es auf diese Weise gelingt, ungefähr die Hälfte der Sparer zu einem Verzicht auf sofortige Zuteilung zu bewegen (v. Beckerath).

Bei Sparerkreisen nach deutschem Muster und bei Kassen mit sehr niedrigem Zinsfuss für Sparguthaben

ist diese Idee aber begreiflicherweise nicht durchführbar. Sie lässt sich nur verwirklichen, wenn der Wille zum Sparen dem Drang nach Darlehen mindestens ebenbürtig ist.

Die konsequente Verfolgung dieses Gedankens führt dazu, der Bausparkasse Geld von solchen Leuten zuzuführen, die überhaupt nur sparen wollen, ohne ein Darlehen anzubeglehen. Damit ist man aber beim Problem der Hereinnahme fremder Gelder angelangt (Schwegler). Auf diesem bankmässigen Boden ist das Bausparwesen ohne Wartezeit gut denkbar und in England auch längst erprobt.

Unter den schweizerischen Bausparkassen findet sich nur eine, die in ihren Reglementen die Heranziehung fremder Gelder vorsieht. Sie tut dies auf zwei Arten: Einmal verzinst sie nach einem ihrer Tarife die Sparguthaben mit 4%, was einen gewissen Anreiz auf «freie» Sparer ausüben wird, und im weitern sieht sie eine bankmässige Lombardierung eines Teils ihrer Hypotheken vor. Die andern Kassen verzichten alle grundsätzlich auf den Einbezug von Kapital, das nicht von den Darlehensanwärtern selber her stammt.

Sollten die Bausparkassen in vermehrtem Masse die Heranziehung vom Fremdkapital ins Auge fassen und sich namentlich durch den Anreiz zu freiem Sparen der bankmässigen Kreditbeschaffung für ihre Darlehensanwärter nähern, so würde die Kritik an den Prinzipien des Bausparens wohl bald abflauen. Ob der Grossteil der Kassen wirklich befähigt wäre, diese erstrebenswerte Kombination von Sparbank und Amortisationshypothekenbank nach englischem Muster zweckmässig zu organisieren und lebensfähig zu erhalten, ist eine andere Frage, die aber das Prinzip an sich nicht berührt.

5. Bausparkasse oder Bank?

Der Entscheid darüber, ob die Bausparkassen in ihrer heutigen Organisation gegenüber der bankmässigen Kreditbeschaffung Vorteile bieten, lässt sich nicht a priori entscheiden. Bei starkem Neuzugang an Mitgliedern ist dies angesichts des billigen Ansatzes für die Darlehenstilgung, wie ihn die meisten Kassen vorsehen, unzweifelhaft der Fall. Verlangsamt sich der Zuwachs aber, oder nimmt die Zahl der Kassenangehörigen gar ab, so schlägt dieser Vorteil für die später Beitretenden ebenso sicher in einen Nachteil um, indem das billige Darlehen durch lange, allzu niedrig oder überhaupt nicht verzinsliche Sparraten erkaufte werden muss.

Ein ungefähres Bild darüber, wie sich die Verhältnisse praktisch gestalten, lässt sich nur anhand von Beispielen demonstrieren. Ein solches, das der Wirklichkeit nach Möglichkeit Rechnung zu tragen sucht, sei im folgenden geschildert.

Jemand will sich einen Baukredit von 20 000 Franken verschaffen. Er sei in der Lage eine Anzahlung von 15% der Summe, also von 3000 Franken, und zudem monatliche Raten von je 100 Franken zu leisten, bis er schuldenfrei ist. Nehmen wir zunächst an, er wende sich an eine zinslose

Bausparkasse.

Dies ist eine für die Schweiz naheliegende Annahme, da von den fünf grössern schweizerischen Kassen eine einzige mit Zinsen rechnet. Im Beispiel sei im weitern auf die Bedingungen der ältesten der zinslosen Kassen, der «Kobag», abgestellt.

Da der Mann monatlich sowohl vor wie nach der Zuteilung des Kredites eine Monatsrate von 100 Franken oder 5‰ der Kreditsumme bezahlt, haben wir den Fall eines sog. «gerechten» Sparers vor uns, da, wie gesehen,

für zinslose Kassen die Gleichheit von Sparrate und Tilgungsrate die Voraussetzung für technisch einwandfreies Funktionieren ist. Vom Standpunkt der Kasse aus ist der Mann schon ein guter Sparer, da er statt der Minimalrate von 3‰ pro Monat eine solche von 5‰ leistet. Nach der angegebenen Näherungsformel ergibt sich für den Beharrungszustand der Kasse in diesem Fall eine Wartezeit von 5,9 Jahren oder 71 Monaten. In dieser Zeit werden der Kasse folgende Mittel zugeführt:

Anzahlung	3000 Franken
71 Sparraten zu je 100 Franken	7100 Franken
Zusammen	10 100 Franken

Ausserdem hat der Betreffende beim Eintritt 60 Franken für Anteilschein und Eintrittsgeld zu entrichten.

Die Kreditsumme, vermehrt um einen Verwaltungskostenzuschlag von 10%, beträgt 22 000 Franken. Das Darlehen, das dem Sparer nach 71 Monaten zu gewähren ist, stellt sich somit auf $22\,000 - 10\,100 = 11\,900$ Franken. Da er zur Tilgung dieser Schuld monatlich 100 Franken (gleich der Minimal-Tilgungsrate von 5‰) aufwendet, so ist diese in 119 Monaten oder 9,9 Jahren abgetragen.

Angenommen, der Bauinteressent schlage den gleichen Weg durch Vermittlung einer

Bank

ein, leiste die gleichen Zahlungen und begehre den Baukredit ebenfalls nach 71 Monaten. Für seine Spar-Zahlungen sei ein Zinsfuss von 3½% angenommen. Bedenkt man, dass die ersten Zahlungen auf 6 Jahre fest angelegt werden können, so ist damit jedenfalls eher eine zu tiefe Durchschnittsverzinsung angenommen. Die gleichen Aufwendungen wie bei der Bausparkasse haben nach 71 Monaten folgenden Wert:

Beitritt und Anzahlung: 3060 Fr.,	
nach 71 Monaten:	Fr. 3 760
71 Sparraten zu je 100 Fr.,	
Endwert nach 71 Monaten:	Fr. 7 900
Zusammen	Fr. 11 660

Um den Baukredit von 20 000 Franken zu decken, benötigt er noch ein Darlehen von 8 340 Franken. Als Darlehenszins sei mit einem Satze von 5% gerechnet. Da der Kredit durch das Sparguthaben mehr als zur Hälfte gedeckt ist, wird der Restbetrag von 8 340 Franken ohne Schwierigkeiten zu diesem Zinssatz belehnt werden können, der 1½% höher ist als der Sparzins. Wird das Darlehen durch Monatsraten von je 100 Franken verzinst und amortisiert, so beträgt die Amortisationsdauer 106 Monate oder 8,8 Jahre.

Bei der im Beharrungszustand angelangten, zinslosen Bausparkasse dauert die Tilgung nach den Annahmen dieses Beispiels 13 Monate länger als bei bankmässigem Vorgehen; die Mehraufwendungen bei der Bausparkasse belaufen sich auf 13 Monatsraten zu 100 Franken. Das schuldenfreie Wohnen kommt auf dem Weg über die Bausparkasse in diesem Fall also rund 1500 Franken oder 6—7% teurer zu stehen als bei der Bank. Die bei der Bausparkasse eingerechnete Risikoversicherung für den vorzeitigen Todesfall des Darlehensschuldners wird durch diesen Betrag jedenfalls mehr als reichlich gedeckt.

Das Beispiel, das von durchaus günstigen Annahmen für die Bausparkasse ausgeht, und die Bankzinsen vorsichtig in Rechnung stellt, zeigt, dass die Kreditbeschaffung durch die zinslose Bausparkasse, vom Standpunkte des Sparers aus gesehen, nicht sehr ermutigend

ist. Bei einer Bausparkasse, die mit Zinsen arbeitet, verschiebt sich das Bild unter den gemachten Annahmen etwas zugunsten des Sparers; günstigere Aussichten als die Bank vermag aber auch eine solche Kasse, wenn sie mit einem ausreichenden Unterschied zwischen Sparzins und Darlehenszins zur Deckung der Verwaltungskosten rechnet, kaum zu bieten. Dabei ist nicht zu übersehen, dass das Sparguthaben bei der Bausparkasse zweckgebunden ist, während der Banksparer über sein Guthaben jederzeit frei verfügen kann.

Ausblick.

Anhand der Streiflichter, die vorstehend auf das Bausparwesen geworfen wurden, darf wohl festgestellt werden, dass die Idee des Bausparens sich technisch durchaus einwandfrei in die Praxis umsetzen lässt, dass aber unsere schweizerischen Bausparkassen heute jedenfalls noch nicht so weit sind. Um des Augenblickserfolges willen haben sie Zuteilungssysteme gewählt, die eine Bevorzugung der erstbeitretenden Mitglieder gegenüber den später Beitretenden bedingen. Die Abkehr von diesem Prinzip hätte allerdings den Verzicht auf den Grössteil der heute in der Bausparreklame in den Vordergrund gestellten Schlagworte, wie «billigste Darlehen in kürzester Frist» u. s. w. zur Voraussetzung. Immerhin ist zu sagen, dass sich die Mängel technischer Art wohl beheben lassen werden, und dass die Zeit voraussichtlich auch die schweizerischen Gründungen zu einem technisch einwandfreien Ausbau zwingen wird, eine Umstellung, die als Vorbedingung für einen dauernden Erfolg anzusehen ist.

Damit ist die Frage aber noch nicht beantwortet, ob das deutsche Bausparwesen für schweizerische Verhältnisse als eine wirtschaftliche und soziale Errungenschaft betrachtet werden kann, oder ob nicht der Grundgedanke selber schon zu Zweifeln Anlass gibt.

Im deutschen Bausparwesen sind Gläubiger und Schuldner in einer Person vereinigt. Der Bausparer ist nicht in erster Linie Sparer, sondern er ist eigentlich nur Darlehensanwärter, und drängt deshalb nach möglichst rascher Kreditzuteilung. Wer aber gibt das Geld für diese Kredite? Andere Darlehensanwärter mit genau derselben Absicht. Der für eine gesunde Geschäftsabwicklung erforderliche Ausgleich zwischen den Interessen des Geldgebers und des Darlehenssuchenden fehlt bei dieser Einstellung. Es ist deshalb kaum möglich, den einseitig orientierten Kreis der Darlehensanwärter zum Sparen zu bewegen, ohne ihn über den Preis im Unklaren zu lassen, den er für die Darlehen zu bezahlen hat. Dieser Preis ist durch drei Merkmale gekennzeichnet: Einmal durch die Notwendigkeit, eine unbestimmte Zeit lang auf das Darlehen zu warten, ferner durch ungünstige Bedingungen für die Verzinsung der Einlagen sowie bei Rücktritt vom Vertrag, und schliesslich durch die Bindung der ersparten Summe an einen ganz bestimmten Zweck (Block).

Wenn das Bausparwesen trotz dieser Unstimmigkeiten in Deutschland in so kurzer Zeit einen grossen Aufschwung genommen hat, so ist dies in erster Linie dem Umstande zuzuschreiben, dass in Deutschland Baukredite in den letzten Jahren für den kleinen Mann unerschwinglich teuer waren. Zudem hatte die Inflation den Sparsinn zerstört und die Bausparkassen konnten bei seiner Wiederbelebung aufmunternd und erzieherisch wirken.

In der Schweiz fehlt es aber weder an verhältnismässig billigem Baukredit, noch an Sparsinn im allgemeinen, und damit fallen die hauptsächlichsten Vorbe-

dingungen für eine gedeihliche Entwicklung von Bausparkassen nach deutscher Art zum grössten Teil weg, auch wenn man von allen «Kinderkrankheiten» der Neugründungen absieht.

Wenn unser Bausparwesen sich mehr den in England zum Durchbruch gelangten Grundsätzen nähert und eine sinngemässe Verbindung zwischen freiem Sparen und dem Abzahlungshypothekengeschäft ins Leben ruft, so ist ihm seine Daseinsberechtigung wohl kaum abzusprechen. Dabei fragt es sich nur, ob es nicht besser wäre, wenn die Banken diese Bewegung in die Hand nehmen würden, da sie in diesen Geschäften unbedingt mehr Erfahrung besitzen und auf mehr Vertrauen Anspruch erheben können als die Verwaltung einer jungen Bausparkasse ohne praktische Erfahrung und ohne Vertrautheit mit den schweizerischen Kreditverhältnissen. Wenn auch die jetzige Bausparbewegung lediglich dazu führen sollte, ohne wesentliche Opfer zufolge mangelhafter Organisation, den Wunsch nach einem bescheidenen, eigenen Heim, das zum Teil erspart, zum Teil nach Möglichkeit rasch abbezahlt wird, in weite Volkskreise zu tragen, so darf man ihr hierfür schon dankbar sein. Dass hiezu heute noch in mancher Hinsicht untaugliche Wege eingeschlagen werden, ist bedauerlich. Aufgabe der allgemeinen Aufklärung ist es, die Bausparbewegung nicht durch einseitige Kritik zu ertönen, sondern das Gute des Grundgedankens zu betonen und auf die praktischen Möglichkeiten zu seiner Verwirklichung aufmerksam zu machen. Für schweizerische Verhältnisse schlummern diese Lösungsmöglichkeiten bereits im Bankwesen. Wenn der Bauspargedanke an Durchschlagskraft gewinnt, die Banken aber untätig zusehen, und sich nicht ihrerseits seiner annehmen, so ist es wohl möglich, dass er sich, zum Nachteile der Bausparer und der ganzen Wirtschaft, trotz allem mit den unzulänglichen Mitteln der Bausparbewegung nach deutschem Vorbilde durchsetzen wird.

Literatur.

- v. Beckerath: Bausparkassen-Mathematik (Blätter für Versicherungsmathematik, 1929).
- derselbe: Bausparkassen - Mathematik. (Versicherungsarchiv, Juli 1931).
- derselbe: Die Abkürzung der Wartefrist (Blätter für Versicherungsmathematik, 1931).
- v. Behr: Das gerechte Bauspar-System (Blätter für Versicherungsmathematik, 1929).
- Bernhard: Bausparkassen und Versicherungsaufsicht (Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft, 1930).
- Block: Bausparen in England, Amerika und Deutschland (Bauwelt-Verlag, Berlin 1931).
- v. Brandenstein: Warum komplizierte Tarife beim Bausparwesen? («Die Wohnung», Mai 1931).
- Köpf: Belastung und Entlastung durch Zins in der Bausparpraxis. («Die Wohnung», Mai 1931).
- Krahn: Zur Mathematik der Bausparkassen. (Neumanns Zeitschrift für Versicherungswesen, Juli 1931)
- Kühne: Gerechtigkeit der Bauspar-Technik. («Die Wohnung», Mai 1931).
- Patzig: Die Wartezeiten der Bausparkassen. (Neumann etc., Aug. 1931).
- Picard: Mathematische Theorie des Bausparwesens. (Blätter etc., März 1931).
- Schütze: Kunde oder Konkurrent? (Neumann etc., März 1931).
- Schwegler: Einige Grundprobleme im Bausparwesen. (Versicherungsarchiv, März 1931).