Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 50-51 (1933)

Heft: 25

Artikel: Die Bausparkassen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-582731

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: 08.08.2025

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

Illustrierte schweizerische

Handwerker-Zeitung

Unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Abonnementspreis: 6 Monate Fr. 6.-, 12 Monate Fr. 12.- **Inserate:** 30 Cts. per einspaltige Colonelzeile. Wiederholungen Rabatt

Redaktion, Druck, Verlag und Expedition

Walter Senn-Blumer, vorm. Senn-Holdinghausen Erben, Zürich, Alfred Escherstr. 54 Postcheck VIII 373

Annoncenregie: Fritz Schück Söhne, Zürich (Alfred Escherstr. 54) Postfach Zürich-Enge Postcheck VIII 2961 Telephon 57.880

Zürich, 21. September 1933 Erscheint jeden Donnerstag Band 50 **No. 25**

Die Bausparkassen.

Seit dem Erscheinen der sog. kollektiven, zinslosen Bausparkassen oder Entschuldungskassen im schweizerischen Wirtschaftsleben wird lebhaft für und gegen diese Organisationen geschrieben und gesprochen. Es ist nicht nur die natürliche Abneigung gegen die aus dem Ausland importierte Neuerung, welche den Schweizer zur Skepsis veranlaßt, sondern auch der gesunde Menschenverstand, demzufolge jedermann weiß, daß aus nichts heraus auch nichts werden kann. Selbst der einfache Mann aus dem Volke wird sich fragen, woher nun plötzlich jemand zinsloses Geld offerieren könne, sei es auch für die denkbar sicherste Anlage. In den Kreisen der Bausparkassen hat man denn auch bald die Zurückhaltung der Schweizer wahrgenommen und spricht deshalb heute von niederverzinslichen Amortisationshypotheken mit einem Zinsfuß von $^1/_2$ bis $1^1/_2$ Prozent.

Von den bisherigen Bearbeitern der Materie in der Tagespresse wurde schon verschiedentlich auf die unvermeidliche Verlängerung der Wartezeiten hingewiesen, meist jedoch nur an Hand von beliebig angenommenen Zahlenbeispielen, welchen dann von den Verfechtern andere, scheinbar günstigere Einzelbeispiele entgegengehalten wurden.

In der folgenden Betrachtung wird nicht besonders eingetreten auf die irrtümliche Berufung auf angeblich gleiche Institutionen in England und den Vereinigten Staaten, auf Ungerechtigkeiten im Zuteilungsverfahren, auch beim sog. Zeit mal Geld-System, auf das unmoralische Wettsparen und auf die Tatsache, nicht nur die Möglichkeit, daß der wirtschaftlich Schwächere von Stärkern benachteiligt wird. Wir beschränken uns vielmehr auf die Untersuchung der Wartezeiten und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit eines Kredites bei einer Bausparkasse. Dies in der Meinung, daß die hier sich zeigenden Mängel des kollektiven, zinslosen Sparsystems allein schon genügen werden, die Kreditsuchenden vor einem falschen Schritt zu warnen. Unter Wartezeit verstehen wir hier im Gegensatz zur Auslegung einzelner Bausparkassen die Zeit, welche verstreicht vom Moment des Beitrittes eines Mitgliedes zur Kasse bis zum Moment, wo ihm der gewünschte Kredit zugeteilt wird. Die im folgenden mitgeteilten Resultate stützen sich auf allgemein gültige analytische Betrachtungen und beziehen sich im speziellen auf die Kobag in Basel. Inbezug auf die andern Bausparkassen ähnlicher Art mag der Hinweis genügen, daß dort die Wartezeiten noch länger sind.

Bei der Kobag muß ein neu eintretendes Mitglied nach den normalerweise geltenden Kredit- und Zahlungsbedingungen zunächst einen Anteilschein von 50 Fr. übernehmen. Sodann muß es monatlich 3 Promille der gewünschten Kreditsumme als Sparleistung an die Kasse einbezahlen, und zwar so lange, bis ihm der Kredit zugeteilt werden kann. Dies ist frühestens zulässig, wenn ein Bewerber 21 Prozent einbezahlt hat. Die Zuteilung erfolgt aus den Mitteln des sog. Zuteilungsfonds, welchem jedoch nur 90 Prozent der Zahlungen der Mitglieder zufließen. Die Verfügung über die restlichen 10 Prozent steht der Verwaltung zu für ihre Unkosten. Statt in Monatsraten allein ist es sehr erwünscht, wenn die Sparleistungen zum voraus in größern Posten erfolgen. Anfänglich war dies mit 15 Prozent der Kreditsumme obligatorisch. Diese Sonderleistungen entbinden aber nicht von der Pflicht zur Weiterzahlung der monatlichen Sparraten bis zur Zuteilung, auch dann nicht, wenn die Mindestsparleistung die vorgeschriebenen 21 Prozent überschritten hat. Die Normierung dieser 21 Prozent hat praktisch keine Bedeutung. Der Satz wird sich allmählich erhöhen bis auf etwa 50 Prozent. Zugegebenermaßen steht er heute schon im Durchschnitt merklich höher als er nach der Form sein sollte. Vom Moment der Zuteilung an sind statt der bisherigen Sparraten monatliche Tilgungsraten von mindestens 5 Promille der Kreditsumme zu entrichten, und zwar so lange, bis die Summe aller Spar- und Tilgungszahlungen zusammen 110 Prozent der Kreditsumme ausmachen, entsprechend dieser selbst, zuzüglich 10 Prozent Unkostenbeitrag. Dazu kommen für diejenigen, welche nicht länger als fünf Jahre auf die Zuteilung warten müssen, noch sog. Ausgleichsbeträge in der Höhe von 1 bis 5 Prozent der Kreditsumme. Diese haben den Zweck, die Benachteiligung der erst im achten Jahr und noch später zur Zuteilung gelangenden Mitglieder durch die früher zugeteilten etwas abzuschwächen. Sie müßten aber mindestens das Sechsfache betragen, um die beabsichtigte Ausgleichung der Vor- und Nachteile bewirken zu können, was wiederum zugegeben ist. Weiter ist zu bemerken, daß keinerlei Zinsen berechnet werden, weder für die Sparzahlungen der Mitglieder vor der Zuteilung, noch für die Kreditauszahlungen an dieselben.

Infolge der ungenügenden Höhe der vorerwähnten Ausgleichbeträge ist es nicht gleichgültig, wann ein Mitglied zur Zuteilung kommt, wie groß also die Wartezeit ist, so daß eine nähere Untersuchung angezeigt ist. Ganz allgemein ist folgendes ohne weiteres verständlich: Wenn ein Sparer allein eine gewisse Summe zusammenlegen will durch Monatsraten

von 3 Promille und dazu noch 10 Prozent dieser Ersparnisse für die Verwaltung derselben opfern muß, so wird er eine Zeit von 1100 : 3 = 366 Monate oder 30½ Jahre brauchen bis zur Erreichung des Zieles. Wenn sich aber zwei Sparer zusammentun zum gleichen Zweck und vereinbaren, sobald genügend Geld für einen vorhanden sei, werde es einem von ihnen zugeteilt, so hat dieser nur die halbe Zeit, also 15¼ Jahre zu warten, und sein Ziel ist erreicht. Welcher von beiden der Glückliche ist, bleibt hier ohne Belang. Er muß zwar noch weiter zahlen, um auch dem andern zum Ziel zu verhelfen, kann aber über sein ganzes Kapital verfügen. Nach weitern 15¼ Jahren werden beide zusammen auch das Kapital für den zweiten beisammen haben. Dieser muß also nicht länger warten, als wenn er allein unter den gleichen Bedingungen gespart hätte, und trotzdem ist für den Ersten ein großer Vorteil entstanden, indem für ihn die Wartezeit auf die Hälfte reduziert wurde. Im Durchschnitt für beide hat sich die mittlere Wartezeit also auf ¾ der 30½ Jahre gestellt. Wenn in gleicher Weise drei Sparer zusammenstehen, so reicht das Geld schon nach 10 Jahren und 2 Monaten zur Zuteilung des Ersten und nach 20 Jahren und 4 Monaten zu derjenigen des Zweiten, während der Letzte wiederum 30½ Jahre warten muß. Der Durchschnitt für alle drei stellt sich also auf 20 Jahre und 4 Monate oder auf zwei Drittel der 30½ Jahre. Durch kollektives Sparen läßt sich also die Wartezeit gegenüber dem Einzelsparen erheblich reduzieren. Die Reduktion der mittlern Wartezeit geht aber leider nicht im gleichen Tempo weiter, wie es bisher den Anschein machte. Es ist ein Leichtes, die Betrachtung für fünf Kollektivsparer anzustellen. Schon hier merkt man deutlich die schnelle Verkleinerung der Reduktion. Die mittlere Wartezeit stellt sich nämlich für fünf Kollektivsparer auf 60 Prozent jener 30½ Jahre, also 18 Jahre und 4 Monate. Sie beträgt für 100 gemeinsame Sparer wenig mehr als 15¼ Jahre und wird ohne andere Maßnahmen auch bei vielen Tausenden von kollektiven Sparern nie unter diese Zahl sinken. Dadurch, daß bei der Kobag außer den Monatsraten noch separate Sonderleistungen von 15 Prozent vorgesehen sind und daß die Tilgungsraten nicht nur 3, sondern 5 Promille im Monat betragen, kann die mittlere Wartezeit noch weiter verkürzt werden bis auf 9¾ Jahre hinunter, bei allfälliger weiterer Erhöhung der Amortisationsraten auf 6 Promille auf neun Jahre.

Bisher wurde der Umstand außer acht gelassen, daß nicht alle Mitglieder gleichzeitig einer Bausparkasse beitreten. Dies ändert jedoch an der durchschnittlichen Wartezeit aller Mitglieder nichts, sondern bringt nur Verschiebungen in der Größe der Einzelwartezeiten. Am einfachsten liegen die Verhältnisse, wenn der Mitgliederzugang in gleichmäßiger Folge vor sich geht. Aus einer nähern Untersuchung geht hervor, daß diese, ganz klein beginnend, sich allmählich verlängern und in einen Beharrungszustand übergehen, in welchem sie genau der mittleren Wartezeit aller Mitglieder gleich sind. Dieser Zustand wird anhalten, solange der Mitgliederzuwachs in gleichem Maße fortdauert. Sobald dieser sich verlangsamt, oder ganz aufhört, werden die Einzelwartezeiten länger werden, und zwar so, daß sie für den Letzten wiederum gleich wird, wie wenn er allein zinslos gespart hätte. Durch die Verlängerung der Wartezeiten der letzten Mitglieder erleiden diese gegenüber dem dem Durchschnitt einen Nachteil, der an Größe dem Vorteil derjenigen gleichkommt, die am Anfang, vor Eintritt des Beharrungszustandes mit kürzern Wartezeiten zugeteilt werden konnten.

Endlich ist noch zu untersuchen, wie die für den Beharrungszustand charakteristische Wartezeit weiter verkürzt werden kann. Dies ist nur möglich durch progressive Zunahme des Mitgliederzuganges. Wenn beispielsweise jedes Jahr doppelt so viele neue Mitglieder bringt wie das vorhergehende, so beträgt die dem Beharrungszustand entsprechende Wartezeit nur noch 2½ Jahre und wird nicht länger werden, so lange die jährliche Verdoppelung im Mitgliederzuwachs andauert. Damit muß aber eine stets wachsende Zahl der noch nicht zugeteilten Bewerber in Kauf genommen werden, die beispielsweise nach zehn Jahren vier Fünftel des ganzen Mitgliederbestandes beträgt. Ein solcher progressiver Mitgliederzuwachs ist praktisch nur auf kurze Dauer möglich. Je größer die Progression, um so kürzer ihr Andauern. Mit einer jährlichen Verdoppelung von 500 Mitgliedern im ersten Jahr müßte am Ende des 10. Jahres ein Bestand von 500,000 erreicht sein, wovon erst 100,000 zugeteilt wären. Man stelle sich vor, wie die übrigen 400,000 zugeteilt werden müßten, wenn dann der Zuwachs sich verlangsamen oder ganz aufhören würde. Es würde sich schnell eine rapide Verlängerung der Wartezeiten bemerkbar machen, und zwar wieder in der Weise, daß der Durchschnitt für alle Mitglieder sich abermals auf die unvermeidlichen 9¾ Jahre stellen würde. Faktisch gibt es überhaupt keine Möglichkeit, bei den gleichen Leistungen: 15 Prozent Sonderleistung im voraus, 3 Promille Sparraten und 5 Promille Tilgungsraten pro Monat die mittlere Wartezeit weiter abzukürzen. Alle Kunstgriffe zugunsten einzelner oder einer Anzahl von Mitglieder wirken sich stets zum Nachteil der andern aus. „N. Z. Z."

Der Hausschwamm.

(Schluß.)

Woher kommt eine Hausschwammansteckung?

Der Hausschwamm kann schon in Neubauten mit dem Bauholz, mit Auffüllungsmaterial usw. eingeschleppt werden. Das gleiche gilt für die Verwendung von Altmaterial, altem Holz und dergleichen. Damit sollte man sehr vorsichtig sein oder es noch

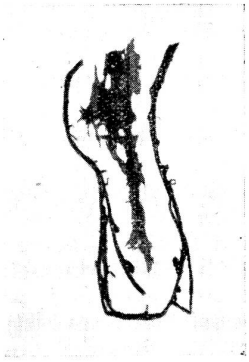

Abb. 16.
Strangfasern.

besser überhaupt nicht in einem gesunden Haus verwenden. Im Keller wird der Hausschwamm leicht eingeschleppt durch Brennholz, Kohlen, alte Kisten