

Bausparsysteme in Deutschland

Von Dr. Robert Picard

Eine bis vor wenigen Jahren auf dem europäischen Festlande unbekannt Art von Finanzinstituten, die Bausparkassen, scheint sich von Deutschland aus auch nach der Schweiz auszubreiten. Kürzlich wurde ein schweizerisch-deutsches Bausparkassensyndikat gegründet, und die erste schweizerische Bausparkasse hat ihren Geschäftsbetrieb eröffnet. Es wird darum von Interesse sein, über die deutschen Bausparkassen Näheres zu wissen.

Das Bausparwesen beruht auf dem Gedanken des kollektiven Zwecksparens.

Diesen Begriff wollen wir zuerst erklären.

Stellen wir uns einen Baulustigen ohne Kapital vor, der jedoch beispielsweise Fr. 100 monatlich auf die Seite legen kann. Sparsam, wie er ist, trägt er Monat für Monat das Geld auf die Bank. Er müsste bei 5%iger Verzinsung ca. 12 Jahre warten, bis er Fr. 20.000 beisammen hätte, um sich ein Haus zu bauen.

Hier setzt der Gedanke des kollektiven Zwecksparens ein: Denken wir uns statt einen 200 Sparer, jeder spart monatlich Fr. 100; dann sind schon im ersten Monat $200 \times 100 = 20.000$ zusammen, im zweiten Monat wieder usw., und in 200 Monaten ist auch der Letzte der Gruppe zu seinem Eigenheim gelangt. Das ist kollektives Zwecksparen.

Wie bestimmt man nun in dem oben beschriebenen Sparverband der 200 Sparer die Reihenfolge der Zuteilung? Wer soll erster, wer zweiter, wer letzter Sparer sein, dem das Baukapital zur Verfügung gestellt wird? (Nennen wir kurz denjenigen, der als erster sein Geld bekommt, Nr. 1, denjenigen an zweiter Stelle Nr. 2, usw.) Wir müssen uns darüber im klaren sein: In unserem Sparverband ist Nr. 1 bevorzugt auf Kosten von Nr. 2 und allen folgenden Sparern. Nr. 1 wohnt in seinem eigenen Haus, das mit dem Geld aller anderen Sparer gebaut wurde, und erspart dadurch die Miete. Nr. 2 ist zwar etwas benachteiligt gegenüber Nr. 1, doch immer noch im Vorteil gegenüber Nr. 3 und allen folgenden Sparern. Nr. 200 hilft zwar allen andern zur Finanzierung des Hausbaues, muss aber 200 Monate warten, bis er im eigenen Heim wohnt. Wer möchte da Nr. 200 sein? Es wäre ja für ihn viel vorteilhafter, sein Geld bei einer Bank anzulegen, da diese die Einlagen verzinst.

Wir sehen, dass die Reihenfolge der Zuteilung von grundsätzlicher Bedeutung ist. Man wird überhaupt ein Bausparsystem danach beurteilen müssen, wie die Zuteilungsfrage gelöst ist.

Nachdem wir nun kurz den Grundgedanken des Bausparwesens dargelegt haben, wollen wir uns darüber unterrichten, wie ein Bausparvertrag in Wirklichkeit aufgebaut ist. Der oben beschriebene Sparverband der 200 Sparer ist,

wie man leicht erkennt, nur ein Schulbeispiel. Vor allen Dingen kommen die Sparer nicht auf einmal zusammen, sondern treten nach und nach der Bausparkasse bei, da sie erst geworben werden müssen. Ausserdem ist die Bausparsumme nicht für jeden Sparer gleich, infolgedessen auch nicht der monatliche Sparbeitrag. Meistens ist der Betrag, der nach der Zuteilung zu zahlen ist, höher als der vor der Zuteilung, kurz die Formen der Bausparverträge, die *Tarife*, wie man durch Übernahme eines Ausdruckes aus dem Versicherungswesen sagt, sind sehr mannigfaltig.

Ein klares Bild wird man am besten dadurch erlangen, dass man einen speziellen Tarif einer Bausparkasse in den wesentlichen Zügen darstellt. Wir wählen als *Beispiel* hierfür einen Tarif, der für die meisten der in Deutschland eingeführten als Vorbild gedient hat.

Der Bausparer setzt eine Bausparsumme fest, die er sich ersparen will und *verpflichtet* sich, bis zur Zuteilung der Bausparsumme den monatlichen Sparbeitrag ($\frac{1}{8}$ % der Bausparsumme) und nach Empfang der Bausparsumme den bedingungsmässigen Tilgungsbeitrag zu zahlen. Dafür *verspricht* die Bausparkasse, dem Sparer zu gegebener Zeit die Bausparsumme zur Verfügung zu stellen. Dem Sparer steht es frei, über die Pflichtsparbeiträge hinaus Sonderzahlungen zu leisten. Die Sparer werden in Jahresgruppen, das sind die im gleichen Jahre Beigetretenen, zusammengefasst. Das Geld, das eine Jahresgruppe aufbringt, wird nur für die betreffende Gruppe verwendet. Hat der Sparer mindestens $\frac{1}{8}$ seiner Bausparsumme einbezahlt und war er mindestens ein Jahr lang Sparer, so kann er bei der Zuteilung Berücksichtigung finden. Interessant ist nun das Zuteilungsverfahren: Man bestimmt für jeden Sparer, der mindestens ein Jahr lang Mitglied der Kasse war und $\frac{1}{8}$ seiner Bausparsumme einbezahlt hat, die sogenannte Schlüsselzahl. Diese ist nichts anderes als die Summe der aus der Buchhaltung bekannten Zinszahlen für jede einzelne Einzahlung des Sparers, geteilt durch die Bausparsumme:

$$\text{Zinszahl} = \frac{\text{Kapital} \times \text{Tage, während der das Kapital bei der Kasse liegt}}{100}$$

Zugeteilt wird immer denjenigen Sparern, die die höchsten Schlüsselzahlen aufweisen.

Durch die Schlüsselzahl möchte man offenbar eine Masszahl dafür haben, wie lange und in welcher Höhe der Bausparer mit seinen Einzahlungen der Gesamtheit der Bausparer genützt hat. Man nennt dieses Zuteilungsverfahren bezeichnenderweise *Zeit-mal-Geldsystem*. Üblich ist auch der Ausdruck *Wettsparsystem*, da die Sparer dazu angehalten werden, um die Wette zu sparen; derjenige, der relativ am meisten erspart, erhält den Vorrang.

Betrachten wir einmal einen Sparer, dem seine Bausparsumme zugeteilt wird. Durch seine Einzahlungen hat er sich ein Guthaben erspart. Da ihm die Gesellschaft die ganze Bausparsumme zur Verfügung stellt, erhält er

Bausparsumme weniger Guthaben

als Darlehen. Das Guthaben des Sparers ist nun nicht einfach die Summe seiner Einzahlungen. Einmal muss der Sparer 1% der Bausparsumme beim Vertrags-

abschluss für Verwaltungskosten zahlen. Dann vergütet die Gesellschaft auf alle folgenden Einzahlungen einen Zins von 2%.

Da das Darlehen aus Spargeldern der Mitsparer stammt, hat die Kasse die Pflicht, die Verwendung der Bausparsumme — Hausbau, Hauskauf, Hypothekenablösung — zu überwachen und für Sicherung des Darlehens zu sorgen.

Das dem Sparer gewährte Darlehen muss natürlich verzinst und getilgt werden. Im Gegensatz zu einer Bank verzichtet die Kasse auf eine Kündigungshypothek; der Sparer kann das Darlehen in monatlichen, gleichbleibenden Raten, die sowohl Zins als auch Tilgung umfassen, zurückzahlen. Die Kapitalschuld ist also in eine Rentenschuld umgewandelt. Es ist klar, dass ein früh zur Zuteilung Gelangter gegenüber den noch Wartenden im Vorteile ist. Darum hat man eine sogenannte Ausgleichsabgabe eingeführt. Sie wird der Darlehenssumme zugeschlagen und beträgt beispielweise 2% des Darlehens, wenn die Auszahlung im zweiten Sparjahr beginnt. Vom siebenten Sparjahr an wird kein Ausgleichsbeitrag mehr gerechnet.

Der Sparer hat jährlich 6% der Bausparsumme für Tilgung und Darlehenszins aufzubringen. In dieser Rate stecken 4% Zins auf die jeweilige Restschuld und $1\frac{0}{100}$ des Darlehens für Verwaltungskosten, der Rest dient zur Amortisation. Die $6,5\%$ sind solange aufzubringen, bis die ganze Schuld gelöscht ist.

Die meisten deutschen Bausparkassen arbeiten mit Systemen, die dem beschriebenen ähnlich sind. Abweichungen sind oft nur gemacht worden, um nicht die Konkurrenzgesellschaft direkt zu kopieren. Insbesondere ist das Prinzip Zeit-mal-Geld fast immer gewahrt.

Es sei nun noch eine anderes System dargestellt, das zwar bis jetzt in Deutschland wenig Verbreitung hat, jedoch in den angelsächsischen Ländern zu den vorherrschenden gehört. Es ist merkwürdig, dass in der Nachkriegszeit die ersten deutschen Bausparkassen geschaffen wurden, ohne zu wissen, dass in England und Amerika schon seit über 150 bzw. 100 Jahren Bausparkassen bestehen. Das zeigt sich schon darin, dass das Zeit-mal-Geld-System in den angelsächsischen Ländern vollkommen unbekannt ist.

Wir wollen wieder einen speziellen Tarif herausgreifen, jedoch nur die wesentlichen Unterschiede gegenüber dem Zeit-mal-Geldsystem anführen. Der monatliche Sparbeitrag beträgt $\frac{1}{2}\%$ der Bausparsumme. Mit dem Bausparantrag sendet der Sparer den ersten Sparbeitrag ein. Die Gesellschaft stellt nun insbesondere die Vertragsnummer fest, massgebend dafür ist die Reihenfolge, in der die ersten Einzahlungen eingehen.

Ist genügend Geld vorhanden, so wird es laufend von der Gesellschaft verteilt, und zwar erfolgt *die Zuteilung genau in der Reihenfolge der Vertragsnummern*. Zur Veranschaulichung diene folgendes Bild: Wir denken uns alle Sparer hintereinander aufgestellt; mit dem zufließenden Geld rücken die Sparer vor; immer der Vorderste erhält die Zuteilung, die Reihenfolge der Sparer bleibt jedoch unverändert; kein Sparer kann die vor ihm stehenden überspringen, auch nicht durch Sonderleistungen. Man kann sich so ausdrücken, dass durch Sonderleistungen die Geschwindigkeit, mit der die Sparer vorrücken, grösser wird, ihre Reihenfolge

bleibt jedoch unverändert. Man nennt dieses Zuteilungsverfahren Prioritätssystem, auch der Name Rotationssystem ist gebräuchlich. Die Einlagen der Sparer werden verzinst, und zwar mit $7\frac{1}{12}\%$ pro Monat (oder $7,23\%$ p. a.) für Pflichtzahlungen und $9\frac{1}{12}\%$ pro Monat (oder $9,38\%$ p. a.) für Sonderzahlungen. Die drei ersten Sparbeiträge werden für Verwaltungskosten einbehalten.

Wie wird nun die monatliche Tilgungsrate bestimmt? Grundsätzlich gelten bei langem Warten auf die Zuteilung günstigere Bedingungen für die Tilgung. Die Gesamtvertragszeit (Sparzeit und Tilgungszeit zusammen) ist veränderlich, sie steigt mit der Wartezeit von 16 bis zu 18 Jahren. Der Zins auf das gewährte Darlehen beträgt bei längerer Wartezeit $8\frac{1}{12}\%$ pro Monat und steigt bis auf $12\frac{1}{12}\%$ = 1% monatlich bei früher Zuteilung. Daraus folgt, dass Sparer mit langer Wartezeit das Darlehen zu günstigeren Bedingungen tilgen können, denn geringerer Zins und längere Gesamtvertragszeit (und damit auch relativ längere Tilgungszeit) verkleinern die monatliche Tilgungsrate. Sie beträgt im Mittel $12\frac{0}{100}$ des Darlehens.

Es kann bei diesem System für den Sparer vorteilhaft sein, die Zuteilung hinauszuschieben, um günstigere Darlehensbedingungen zu erlangen. Diese Möglichkeit ist dem Sparer gegeben:

a) Er kann einem andern, der eine höhere Vertragsnummer hat, seinen Platz verkaufen. Der Verkäufer erhält dann die Vertragsnummer des Käufers. Die beiden Sparer wechseln also nur ihre Plätze. Da das Darlehen, das der Käufer bei der Zuteilung erhalten kann, nicht grösser sein darf, als dasjenige, das der Verkäufer erhalten würde, wenn der Verkauf nicht stattgefunden hätte, kann allen übrigen Sparern ein solcher Tausch gleichgültig sein.

b) Ein Sparer, dem schon zugeteilt ist, kann die Abhebung seiner Bausparsumme hinausschieben. Er beantragt die Überschreibung in eine besondere Liste. Die Sparer dieser Liste zahlen ihre Sparbeiträge weiter, erlangen dadurch lange Wartezeiten und ein grosses eigenes Guthaben (und damit günstigere Darlehensbedingungen) und werden, sobald sie es wünschen, bei jeder Zuteilung bevorzugt behandelt.

Mit dem Sparvertrag ist eine Versicherung verbunden. Stirbt der Sparer während der Tilgungszeit, so werden seinen Hinterbliebenen die noch ausstehenden Raten erlassen.

Die öffentlichen Bausparkassen Deutschlands pflegen das sogenannte Auslosungssystem. Die Ermittlung derjenigen Sparer, denen die Bausparsumme zugeteilt werden soll, erfolgt in vierteljährlichen Auslosungen, da man nicht entscheiden könne, wer das grösste Anrecht auf Zuteilung habe. Wir wollen davon absehen, Einzelheiten darzustellen.

Welche Vorteile hat man nun eigentlich, wenn man die Finanzierung eines Baues mit Hilfe einer Bausparkasse statt mit den bisher üblichen Mitteln vornimmt?

Die Bausparkasse gewährt den Rechtsanspruch auf ein Darlehen; eine Bank kann das niemals, sie verteilt ihre Depositen nach eigenem Gutdünken. Die Beleihungsgrenze ist viel höher als bei Banken. Erststellige Hypotheken werden in Deutschland von den Banken nur bis höchstens 40% des Wertes eines

Grundstückes oder Baues gegeben; die Bausparkassen beleihen mindestens bis zu 80% (in Amerika übrigens noch höher). Die Bausparkassen können in der Beleihung so weit gehen, weil sich die Restschuld durch die Tilgung dauernd vermindert und weil es sich um kleine, marktfähige Objekte handelt. *Die Bausparkasse verzichtet auf eine Kündigungshypothek und begnügt sich mit einer Tilgungshypothek.* Bei Säumigkeit des Schuldners kann die Kasse nur die fälligen Raten, nicht aber die ganze Restschuld eintreiben.

Betrachten wir jedoch auch die Nachteile, die sich bei der Finanzierung durch eine Bausparkasse ergeben. Allen Systemen haftet der Nachteil an, dass das Geld nicht kündbar ist, wie beispielsweise bei einer Bank. Zwar hat der Sparer die Möglichkeit, seinen Vertrag zu verkaufen, doch ist es im allgemeinen sehr schwierig, das Guthaben vorzeitig wieder freizubekommen.

Als Nachteil der Bausparkassen wird auch angeführt, dass man oft jahrelang auf die Zuteilung warten muss. Das ist allerdings richtig. Man kann sich ausrechnen, dass eine Bausparkasse zu Beginn ihrer Tätigkeit schnell zuteilen kann. Die Wartezeiten vergrößern sich jedoch, bis ein sogenannter Gleichgewichtszustand erreicht ist, bei dem gerade so vielen Sparern zugeteilt werden kann, als neue Sparer beitreten. Dieser Punkt ist beispielsweise bei gleichmäßigem Zugang und dem oben beschriebenen Prioritätssystem nach zirka 6 Jahren erreicht. Bausparkassen, die diese Tatsache ihren Sparern nicht mitteilen und geringere Wartezeiten vortäuschen, erweisen der guten Sache einen schlechten Dienst. Personen, die nicht so lange warten können, eignen sich nicht für eine Bausparkasse. Aber gerade für den wirklichen Sparer bedeutet langes Warten keinen Nachteil, wenn ihm die Kasse seine Einlagen verzinst und wenn, wie dies z. B. in Deutschland des hohen Eintrittsgeldes wegen *nicht* der Fall ist, keine hohen Verwaltungsgebühren gefordert werden. Beispielsweise wird die hohe Verzinsung des beschriebenen, nach dem Prioritätssystem aufgebauten Tarifes durch die drei Raten, die für Verwaltungszwecke einbehalten werden, teilweise wieder aufgehoben. Manche deutsche Kassen rechnen aus religiösen oder politischen Motiven «zinslos» und verlangen andererseits hohe Gebühren, welche dem Zinsnehmen gleichbedeutend sind.

Eigentümliche Nachteile ergeben sich bei dem Zeit-mal-Geldsystem. Hier verdrängt der Kapitalkräftigere den Kapitalschwächeren. Der Sparer wird dazu verleitet, bei Banken oder Verwandten gegen hohen Zins Geld aufzunehmen, um seine Mitsparer zu überflügeln. Doch gar zu leicht kann es geschehen, dass er die erhoffte Zuteilung nicht erhält, weil andere noch mehr eingezahlt haben. Das geliehene Geld muss er aber zurückgeben, sein Guthaben ist nicht sofort freizubekommen und der Bausparer steht oft vor dem Ruin! Durch das Wettsparen wird gerade der eigentliche Sparer verscheucht, der nur seine Sparkraft, aber kein Kapital besitzt, und dem man durch das Bausparen helfen wollte.

Dadurch, dass das Geld einer Jahregruppe nur für diese verwendet werden kann, erhalten beispielsweise Sparer der Jahresgruppe 1929 die Bausparsumme schon zugeteilt, obwohl sie weniger einbezahlt als Sparer der Gruppen 1928, die noch warten müssen.

Die Mängel des Wettsparsystem sind allerdings bei dem Prioritätssystem vermieden. Einen Nachteil hat dieses Verfahren insofern, als trotz der hohen

Zinsen die Sparer kein besonderes Interesse an Sonderleistungen haben. Doch ist diese Gefahr vielleicht nur theoretisch. Es ist bekannt, dass in Amerika die Bausparkassen gleichzeitig als reine Sparinstitute dienen. Man schliesst dort vielfach einen Bausparvertrag ab, um sein Geld auf hochverzinsliche und sichere Weise anzulegen. Man verzichtet auf die Zuteilung und zieht das Geld zu gegebener Zeit zurück. Allerdings sind die amerikanischen Kassen liquider als die deutschen, da durch diese Nur-Sparer die Kasse über zusätzliche Mittel verfügt.

Das Auslosungssystem öffnet der Ungerechtigkeit Tür und Tor. Dadurch, dass man die Entscheidung dem Zufall überlässt, schafft man doch die Bevorzugung der durch das Los Bestimmten nicht aus der Welt. Das Auslosungsverfahren bedeutet darum nichts anderes als eine Flucht vor der Aufgabe, die der Leitung einer Bausparkasse gestellt ist: keinen Sparer zu bevorzugen, keinen zu benachteiligen.
