

# Das Bausparwesen in den Jahren 1950 bis 1953

## Bausparkassen als Kapitalsammelstellen für den Wohnungsbau

Die Bausparbewegung erfuhr nach der Währungsreform – was die Leistungen anbetrifft – einen in der Geschichte des deutschen Bausparwesens noch nicht dagewesenen Aufschwung, so daß die Bausparkassen heute innerhalb des Kreditgewerbes als Kapitalsammelstellen eine nicht mehr wegzudenkende Institution darstellen. Ihre große volkswirtschaftliche Bedeutung liegt aber nicht nur darin, daß sie durch die Förderung des kollektiven Bausparens einen neuen Weg zur Kapitalbildung eingeschlagen haben, sondern vor allem auch darin, daß sie in ihrer Eigenschaft als Realkreditinstitute den nachstelligen Grundkredit pflegen, dessen Beschaffung auf dem freien Kapitalmarkt schwierig oder unmöglich ist. Die Bausparkassen erfüllen dabei eine nicht zu unterschätzende sozialpolitische Funktion, da sie auch den kapitalschwächeren Bevölkerungsschichten den Wohnungsbau ermöglichen. Die wohnungspolitischen Ziele der Nachkriegszeit könnten ohne die Bausparkassen kaum erreicht werden. Welche Rolle die Bausparkassen im Bundesgebiet bei der Finanzierung des Wohnungsbaus spielen, erhellt die Tatsache, daß sie bei den Leistungen der Kapitalsammelstellen für den Wohnungsbau mit einem Anteil von fast einem Viertel nach den Sparkassen an zweiter Stelle stehen.

Leistungen der Kapitalsammelstellen für die Finanzierung des Wohnungsbaus im Bundesgebiet im Jahr 1953<sup>1)</sup>

Kapitalsammelstellen	Auszahlungen	
	in Mill. DM	in vH
Sparkassen .....	707,3	28,5
Bausparkassen .....	591,6	23,8
davon öffentliche .....	267,7	10,8
private .....	323,9	13,0
Private Hypothekenbanken .....	433,7	17,4
Öffentl.-rechtl. Kreditanstalten .....	368,7	14,8
Lebensversicherungen .....	340,7	13,7
Sozialversicherungen (ohne Arbeitslosenversicherung) ..	44,8	1,8
Zusammen .....	2 486,8	100

<sup>1)</sup> Bundesbaublatt Heft 4/54, S. 169.

Die Entwicklung der Bausparkassen hat zu zwei verschiedenen Typen geführt, die sich nach Rechtsform und Organisation voneinander unterscheiden: die privaten und die öffentlichen Bausparkassen. Zur Zeit gibt es in der Bundesrepublik 18 private und 13 öffentliche Bausparkassen. Von den privaten haben 10 die Rechtsform einer Aktiengesellschaft und je vier die einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Sie arbeiten ohne Einschränkung im gesamten Bundesgebiet. Die öffentlichen Bausparkassen sind Glieder der deutschen Sparkassen-Organisation und als solche rechtlich unselbständig mit Ausnahme der Badischen Landesbausparkasse, der eigene Rechtspersönlichkeit verliehen wurde. In Baden-Württemberg wird vom 1. Januar 1955 an die Öffentliche Bausparkasse Württemberg die Rechtsform einer selbständigen gemeinnützigen Anstalt des öffentlichen Rechts erhalten.

Charakteristisch für die öffentlichen Bausparkassen ist, daß sie das regionale Prinzip gewählt haben und nur auf Landesbasis arbeiten, wobei sie für ihre Geschäftspraxis einheitliche Richtlinien haben. Bei ihrer Tarifgestaltung beschränken sie sich auf die sogenannte „Teilfinanzierung“, bei der die Bausparvertragssumme auf einen Teil der Bausumme lautet, während bei den pri-

vaten Bausparkassen auch die „Vollfinanzierung“ gepflegt wird, bei der die Beschaffung der ersten Hypothek mit eingeschlossen ist. Diese Art der Finanzierung war bei den privaten Bausparkassen früher vorherrschend. Die neueste Entwicklung zeigt jedoch, daß nunmehr auch hier die Teilfinanzierung überwiegt und dieser Unterschied verwischt wird. Wenn so zwischen den beiden Typen und zwischen den einzelnen Bausparkassen gewisse organisatorische Unterschiede bestehen und auch die Leistungsfähigkeit (Wartezeiten, Zwischenfinanzierung, Vorfinanzierung usw.) nicht einheitlich ist, so haben sie doch alle eines gemeinsam: das Prinzip des kollektiven Zwecksparens.

## Anteil Baden-Württembergs an der Bausparbewegung

Baden-Württemberg hat im deutschen Bausparwesen bis in die neueste Zeit hinein eine führende Rolle gespielt. Von hier nahm die Bausparbewegung vor 30 Jahren ihren Ausgang. Damals wie heute lag nach einem Krieg und der Vernichtung des Kapitalvermögens ein ungewöhnlicher Wohnungsbedarf vor, dessen Finanzierung bei dem herrschenden Kapitalmangel und den hohen Zinssätzen über den Kapitalmarkt nicht möglich war. Unter diesen Umständen fiel der Gedanke der Selbsthilfe auf fruchtbaren Boden. Er führte schon früher zur Bildung von Genossenschaften und zeigte nun auch auf dem Gebiet der Wohnbaufinanzierung neue Möglichkeiten auf. Um die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Bausparen zu schaffen, gründete G e o r g K r o p p in Wüstenrot die erste deutsche Bausparkasse, die Gemeinschaft der Freunde, die nicht nur die älteste, sondern heute auch die größte private deutsche Bausparkasse ist.

Der Gedanke des kollektiven Zwecksparens war so zündend, daß über 400 Bausparkassen entstanden, die sich allerdings zum größten Teil auf die Dauer nicht halten konnten. Als einige Jahre später auch die Sparkassenorganisation den Bauspargedanken aufgriff, war es wiederum in Baden-Württemberg, wo die erste öffentliche Bausparkasse durch die Städtische Sparkasse Stuttgart im Jahr 1928 gegründet wurde. Auch diese Einrichtung, die jetzige Öffentliche Bausparkasse Württemberg, kann für sich in Anspruch nehmen, die größte ihrer Art zu sein.

Von den heute im Bundesgebiet bestehenden 31 Bausparkassen haben sieben – darunter die größten – ihren Sitz in Baden-Württemberg. Es sind die folgenden fünf privaten Bausparkassen:

- Badenia Bausparkasse GmbH., Karlsruhe,
- Bausparkasse der deutschen Volksbanken AG., Schwäbisch Hall,
- Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot GmbH., Ludwigsburg,
- Leonberger Bausparkasse AG., Leonberg,
- Süddeutsche Bausparkredit AG., Singen,

sowie die zwei öffentlichen Bausparkassen:

- Badische Landesbausparkasse, Karlsruhe,
- Öffentliche Bausparkasse Württemberg, Stuttgart.

Daß nicht nur auf geschichtliche Leistungen hingewiesen werden kann, sondern daß auch heute noch starke Antriebskräfte für den Bauspargedanken von hier ausgehen, beweist der hohe Anteil dieser Institute am gesamten Bauspargeschäft in der Bundesrepublik.

Die hervorragende Stellung auf dem Gebiet des Bausparwesens kommt aber nicht nur in der Bedeutung und Leistungsfähigkeit der ansässigen Bausparkassen zum Ausdruck, sondern vor allem auch in dem Umfang, den das Bauspargeschäft in Baden-Württemberg selbst einnimmt. Von dem am 31. Dezember 1953 ausgewiesenen

**Anteil der baden-württembergischen Bausparkassen  
am Bauspargeschäft des Bundesgebiets 1953<sup>1)</sup>**

	Private	Öffentliche	Alle
	in vH		
<b>Neuabschlüsse</b>			
Anzahl .....	77	36	57
Vertragssummen .....	80	31	60
Zuteilungsaufkommen .....	79	31	57
Kapitalauszahlungen .....	77	33	58

<sup>1)</sup> Bericht der Landeszentralbank von Baden-Württemberg, 2. Vierteljahr 1954.

Darlehensbestand aller privaten Bausparkassen im Bundesgebiet entfielen 29,8 vH<sup>1)</sup> auf Baden-Württemberg; bei den öffentlichen Bausparkassen sogar 36 vH<sup>2)</sup>. Dem steht ein Bevölkerungsanteil Baden-Württembergs von 13,3 vH gegenüber. Dieser hohe Anteil ist teilweise auf die Mentalität der Bevölkerung zurückzuführen, bei deren bekannter Sparsamkeit und ausgeprägter Neigung zur Eigenständigkeit der Bauspargedanke verhältnismäßig großen Anklang findet. Es kommt hinzu, daß in Baden-Württemberg, das von allen Ländern die meisten Bausparkassen aufweist, der Wettbewerb sehr scharf ist und die Institute zu besonderer Aktivität und intensiver Werbung zwingt<sup>3)</sup>. Gerade beim Bausparwesen hängt der Erfolg mehr als bei anderen Geldinstituten davon ab, daß die Öffentlichkeit bearbeitet und der Bauspargedanke an sie herangetragen wird.

**Umfang des Bauspargeschäfts in Baden-Württemberg**

Der folgenden Darstellung liegen die Zahlen der im Lande ansässigen ersten Bausparkassen mit ihrem auf Baden-Württemberg entfallenden Bauspargeschäft zugrunde. Um zu Gesamtzahlen zu kommen, müßte noch die eine oder andere private Bausparkasse berücksichtigt werden, soweit sie in Baden-Württemberg tätig ist. Bei der dominierenden Stellung der ansässigen Institute dürfte dieser Zuschlag aber verhältnismäßig gering sein, so daß das Bild dadurch nicht wesentlich verändert wird.

<sup>1)</sup> „Privates Bausparwesen“, Bonn 1954.

<sup>2)</sup> Geschäftsstelle öffentlicher Bausparkassen, Jahresbericht 1953.

<sup>3)</sup> Ludwig Weber, Vortrag zum 25jährigen Jubiläum der Öffentlichen Bausparkasse Württemberg.

Das Neugeschäft hat in Baden-Württemberg nach der Währungsreform gut eingesetzt und bis 1953 einen außergewöhnlichen Aufschwung genommen. Gegenüber 1950 hat sich die Zahl der abgeschlossenen Verträge mehr als verdoppelt. Das Jahr 1951 brachte bei den öffentlichen Instituten einen Rückgang von 26 vH bei den abgeschlossenen Verträgen und von 41 vH bei den Vertragssummen. Zu einem Teil wird dieser Rückgang mit den stärkeren Vorfinanzierungen 1950 zur Belebung des Baumarktes und mit der beginnenden Verlängerung der Wartezeiten begründet. Nicht zuletzt ist darin aber eine Auswirkung der Korea-Krise zu sehen. Wenn auch einige private Institute in abgeschwächter Form eine ähnliche Tendenz aufweisen, so kann insgesamt hier doch eine leichte Zunahme festgestellt werden, da die großen privaten Unternehmen den Rückgang nicht mitgemacht haben. Schon im folgenden Jahr belebte sich das Geschäft bei beiden Gruppen wieder sehr stark und erreichte 1953 mit 36 580 Neuabschlüssen und einer Vertragssumme von 710,5 Mill. DM bei den privaten sowie 38 213 Neuabschlüssen und einer Vertragssumme von 399,5 Mill. DM bei den öffentlichen Bausparkassen einen außerordentlich hohen Stand. Die durchschnittliche Vertragssumme beträgt dabei bei den privaten Bausparkassen 19 700 DM, bei den öffentlichen 10 500 DM. Bei den privaten Bausparkassen liegen die Vertragssummen zum Teil deshalb höher, weil hier auch Vollfinanzierungsverträge enthalten sind. Es wird allgemein anerkannt, daß eine Zunahme in diesem Ausmaß nie möglich gewesen wäre ohne die staatliche Unterstützung in Form der steuerlichen Begünstigungen des Bausparens. Vor allem durch das Wohnungsbauprämienengesetz vom 17. März 1952 wurde auch denjenigen Bevölkerungsschichten ein Anreiz zu dieser Form des Zwecksparens gegeben, bei denen die Bausparleistungen im jährlichen Pauschbetrag von 624 DM für Sonderausgaben noch enthalten sind. Unabhängig von den Pauschalabzügen der Lohnsteuer können danach bis zu 400 DM Wohnungsbauprämien erzielt werden. Daneben besteht für die wirtschaftlich stärkeren Bausparer nach wie vor die Möglichkeit, von § 10 EStG Gebrauch zu machen. Wie stark dieser Anreiz ist, geht auch daraus hervor, daß jeweils im letzten Vierteljahr, wenn die steuerlichen Auswirkungen erkennbar sind, die Abschlüsse wesentlich höher liegen als in den übrigen Vierteljahren.

**Die Tätigkeit der Bausparkassen in Baden-Württemberg**

- in 1000 DM -

Bezeichnung	1950		1951		1952		1953	
	1. Halbjahr	2. Halbjahr						
<b>Öffentliche Bausparkassen<sup>1)</sup></b>								
<b>Neuabschlüsse</b>								
Anzahl .....	10 183	9 314	4 715	6 763	8 424	16 900	13 051	25 162
Vertragssumme .....	118 321	123 209	52 770	76 401	84 204	168 970	129 731	269 826
Spargeldeingang .....	39 821	45 019	18 138	26 495	20 547	53 807	39 665	73 242
Tilgungsbeiträge .....	1 473	2 123	3 475	5 097	5 948	7 444	8 618	10 286
Bestand an Sparguthaben .....	71 772	101 475	103 883	106 737	103 669	134 542	142 052	196 266
Bauspardarlehen .....	65 610	78 439	120 496	121 183	119 429	114 499	105 641	117 606
Zwischenkrediten .....							13 051	22 848
Auszahlungen .....	30 460	54 102	38 606	26 252	24 067	26 885	42 055	56 064
darunter Sparguthaben .....							21 553	20 125
<b>Private Bausparkassen<sup>2)</sup></b>								
<b>Neuabschlüsse</b>								
Anzahl .....	7 125	8 355	7 654	8 815	8 904	13 828	12 015	24 565
Vertragssumme .....	92 329	124 816	116 828	158 436	148 168	257 680	217 591	492 998
Spargeldeingang .....	18 780	24 424	22 641	29 118	30 882	51 227	47 058	84 722
Tilgungsbeiträge .....	865	1 573	2 601	3 868	5 089	6 481	7 082	8 758
Bestand an Sparguthaben .....	49 381	65 677	72 088	91 440	104 449	136 923	158 368	214 524
Bauspardarlehen .....	20 166	33 477	47 481	64 244	71 753	84 230	92 391	113 157
Zwischenkrediten .....	5 951	13 956	17 707	11 186	4 755	8 062	12 349	20 469
Auszahlungen .....	15 058	34 881	31 473	26 273	29 850	37 949	41 678	63 282
darunter Sparguthaben .....	5 241	8 165	9 266	11 588	14 768	15 418	21 420	25 945

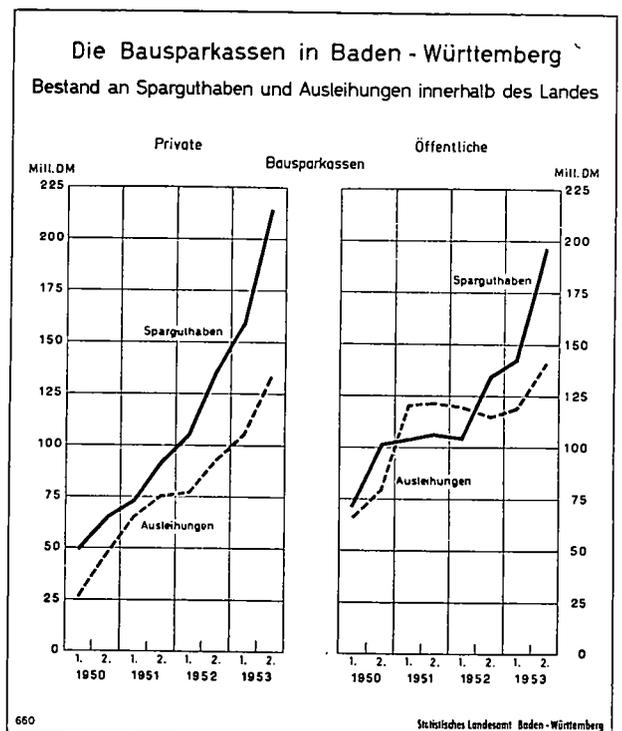
<sup>1)</sup> Öffentliche Bausparkasse Württemberg; Badische Landesbausparkasse. — <sup>2)</sup> Bausparkasse GdF Wüstenrot, Ludwigsburg; Süddeutsche Bausparkredit AG., Singen (Hohentwiel); Leonberger Bausparkasse AG., Leonberg; Bausparkasse der deutschen Volksbanken AG., Schwäbisch Hall; Badenia Bausparkasse GmbH., Karlsruhe.

Das Aufkommen an Spar- und Tilgungsleistungen stellt die eigentlichen Sparleistungen der Bausparer dar und umfaßt das Vor- und Nachsparen, die Spargeldeingänge vor der Zuteilung und die Tilgungsbeiträge und Zinsen nach der Zuteilung. Mit dem stärksten Anwachsen der Neuzugänge nahm auch der Spargeldeingang zu und erreichte 1953 bei den privaten Kassen 131,8 Mill. DM und bei den öffentlichen 112,9 Mill. DM. Auch hier macht sich im Jahr 1951 der Korea-Einfluß ähnlich wie beim Neugeschäft hemmend bemerkbar.

Der Bestand an Spareinlagen hat sich von 1950 bis 1953 von 121,1 Mill. DM auf 410,8 Mill. DM erhöht. Neben der Steigerung des Vertragsbestandes spielt hier noch der langsame Abfluß der zugeteilten Baugelder, von dem manche Kassen berichten, eine Rolle. Diese verzögerte Inanspruchnahme der Zuteilungen ist unter anderem auf Schwierigkeiten bei der Beschaffung der übrigen Finanzierungsmittel, des Baugeländes usw., zurückzuführen. Hohe Spareinlagen können also nicht unbedingt positiv bewertet werden. Die Bausparkassen sind vielmehr bemüht, durch Einsatz von Eigenkapital und Fremdmitteln (Zwischenkredite) vorzeitige Zuteilungen zu ermöglichen und so den Spareinlagenbestand zu senken.

Die durch die Abzahlung der gewährten Darlehen eingehenden Tilgungs- und Zinsbeiträge zeigen bei beiden Gruppen seit 1950 ein stetiges Ansteigen und erreichten 1953 bei den öffentlichen Instituten 18,8 Mill. DM und bei den privaten 15,8 Mill. DM. Diese Zunahme steht in engem Zusammenhang mit den steigenden Zuteilungen und Auszahlungen der Bausparer, ebenso wie das Ansteigen des Darlehensbestandes, der Ende 1953 bei den privaten Kassen 117,6 Mill. DM und bei den öffentlichen 113,1 Mill. DM betragen hat. Bei diesen Beständen handelt es sich um die an die Bausparer gegebenen Darlehen, auf die diese mit der Zuteilung des Vertrags und der Auszahlung ihrer Sparsumme Anspruch haben.

Die gesamten Auszahlungen der erfaßten Bausparkassen haben im Jahr 1953 insgesamt 203 Mill. DM betragen. Daran waren die privaten Kassen mit 105 Mill. DM beteiligt und die öffentlichen mit 98 Mill. DM. Beide



Gruppen haben in diesem Jahr ihre Auszahlungen beträchtlich gesteigert, während in vorhergehenden Jahren das Bild nicht einheitlich war. Bei den privaten Instituten stiegen die Auszahlungen seit 1950 stetig an; bei den öffentlichen dagegen gingen sie von 1950 bis 1952 zurück. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß sie 1950 um rund 35 Mill. DM höher lagen als bei den privaten Kassen, da durch Vorfinanzierungen (Zwischenkredite) die Wartezeiten verkürzt und das Geschäft nach der Währungsreform belebt werden sollte. Trotz der starken Zunahme im Jahr 1953 blieben aber die Kapitalauszahlungen hinter dem Geldeingang der Spar-, Zins- und Tilgungsbeiträge (Zuteilungsaufkommen) nicht unbeträchtlich zurück.

Wuchter

## PREISE, LÖHNE UND SOZIALE SICHERUNG

### Die Preisindexziffer für sächliche Betriebsmittel der Landwirtschaft im November 1954

Nachdem schon von Mai zu August 1954 Erhöhungen der Verbraucherpreise für sächliche Betriebsmittel der Landwirtschaft vorherrschend waren, überwogen auch im November 1954 die Verteuerungen, so daß die Preisindexziffer insgesamt von August bis November 1954 um 1,7 vH anstieg. Außer in der Gruppe „Brennstoffe“, in der nahezu keine Preisveränderungen zu verzeichnen waren, und in der Gruppe „Zukauffuttermittel“, deren Index um 0,9 vH zurückging, lagen die übrigen Gruppenindizes im November 1954 höher als im August 1954.

Am stärksten ins Gewicht fielen die Preisanstiege bei den Handelsdüngemitteln als Folge der jahreszeitlich herabgesetzten Frühbezugsrabatte. Der Gruppenindex „Handelsdünger“ erhöhte sich insgesamt um 3,6 vH, wobei im einzelnen die Verteuerungen des Kali um 6,6 vH, der Phosphordüngemittel um 3,8 vH und des Stickstoffes um 2,7 vH zu erwähnen sind.

Auch der Index der Gruppen „Unterhaltung der Ge-

bäude“ und „Neubauten“ stieg mit + 3,8 vH beträchtlich an. Hier wirkten sich die Verteuerungen der Baustoffe, und zwar besonders des Bauholzes, aus. So wurden für Kantholz um 21,5 vH und für Fußbodenbretter um 9,5 vH höhere Preise als im August gemeldet.

In der Gruppe „Neuanschaffung größerer Maschinen“ zogen die Preise für einige Waren an, wobei als Begründung Materialpreis- und Lohnerhöhungen genannt werden. Am stärksten verteuerten sich mit + 6,4 vH Dreschmaschinen und mit + 4,8 vH Pferderechen und Gabelheuwender. Insgesamt stieg der Gruppenindex um 1,0 vH an.

Auch der Gruppenindex „Unterhaltung von Maschinen und Geräten“ lag im November 1954 höher als im August 1954, und zwar um 0,6 vH. Hier wurden vor allem Verteuerungen für landwirtschaftliches Kleingerät gemeldet. Infolge höherer Rohmaterialpreise zogen vor allem aus Eisen gefertigte Geräte im Preis an.