

Die Aufsicht über die Bausparkassen

Autor(en): **Grütter, W.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 1

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100977>

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.

Der Erwerb des Grund und Bodens durch die Stadtgemeinde verlangt nur eine Erweiterung der heutigen Praxis: die gelegentlichen Ankäufe von Grund und Boden müssen systematisch fortgesetzt werden, aber kein öffentlicher Grund darf mehr veräussert werden, seine Nutzung darf einzig durch Verleihung des Baurechts erfolgen. Die zufließende und mit den Jahren sich steigernde Grundrente setzt die Stadtgemeinde in den Stand, ihre Grundschild zurückzahlen und neue Gelände zu erwerben. Ein Vorgehen auf breiter Basis verlangt aber das Vorkaufsrecht der Stadt auf alle im freien Verkehr angebotenen Grundstücke.

Die Hygiene hat vor fünfzig, sechzig Jahren angesichts der engen stinkenden Gassen wüst verbauter, von schweren Festungswerken umschlossener Städte zuerst und vor allem auf breite Strassen gedrungen, auf Wasserversorgung und Kanalisation. Trotz der scheinbaren Überspanntheit der Forderungen sind alle Neuanlagen mit breiten Strassen versehen worden, und Wasserversorgung und Kanalisation sind sogar bis in die hintersten Gassen der widerstrebenden Altstädte eingedrungen.

Die heutige Forderung der Hygiene geht auf helle, besonnte Wohnungen, auf Durchlüftbarkeit, auf offene freistehende Reihen an Stelle von ummauerten Hofbezirken.

Wenn heute diese Forderungen erhoben werden und wenn sie gar auf bereits überbaute Gebiete angewendet werden wollen, so lässt die Zersplitterung des Grundbesitzes in Tausende von Privatparzellen derartige Pläne von vornherein unmöglich erscheinen.

Wer ernsthaft mit der immer dringender werdenden Frage einer systematischen Sanierung unserer Städte sich befasst, wird unweigerlich zu der Erkenntnis geführt: Die Neuregelung der Eigentums-

verhältnisse des städtischen Grund und Bodens ist die Vorbedingung einer modernen Stadtsanierung.

Thesen:

I.

Da die alten Häuser nicht amortisiert werden, bedeutet eine Sanierung für eine Stadtgemeinde ein schweres Verlustgeschäft, das, wenn irgend möglich, vermieden wird.

In dringenden Fällen, wo eine Sanierung nicht zu umgehen ist, wird mit der Sanierung ein Strassendurchbruch kombiniert, damit ein Teil der Sanierungskosten durch die Wertsteigerung des Bodens bezahlt werden kann. Wo eine solche Kombination nicht möglich ist, muss die Sanierung unterbleiben.

II.

Es sollten nicht nur einige ganz schlechte Altstadtquartiere bei guter Gelegenheit saniert werden. Es sollte vielmehr die systematische Erneuerung aller für Massenwohnungen bestimmter Quartiere ins Auge gefasst werden.

Wenn die Bauten ihrer Abnutzung und ihrer Modernisierung entsprechend amortisiert werden, und bei Abbruch der abbaureifen Bauten von der sanierenden Behörde nur ein um die Amortisation verminderter Betrag zu zahlen ist, dann kann eine derart durchgreifende systematische Erneuerung durchgeführt werden.

III.

Die Methode einer rationellen Erneuerung überalterter Quartiere:

Die ganzen Wohnbauten einer Stadt sind Privateigentum. Das ganze Territorium einer Stadt ist öffentliches Eigentum. Das öffentliche Eigentum wird parzellenweise an die Baulustigen verpachtet. Nach Ablauf der Pachtfrist – 60, 70 oder 80 Jahre – fällt die Parzelle wieder an die Stadt zurück, für den Bau wird eine Entschädigung von ein Viertel der dann zumaligen kapitalisierten Rente an den Hauseigentümer bezahlt. Damit ist eine natürliche Amortisation gesichert und die Amortisation der Stadterneuerung dienstbar gemacht, ohne Eingriff in private Rechte. Der Rückkauf des Grund und Bodens geschieht durch Titel, die aus der natürlichen Steigerung der Grundrente amortisiert werden.

Die Aufsicht über die Bausparkassen Von Dr. W. Grütter, Bern.

Der Not gehorchend, nicht dem eignen Triebe, hat sich der Bundesrat im Laufe des Jahres 1934 entschlossen, die Bausparkassen einer eidgenössischen Aufsicht zu unterstellen. Für den Gesetzgeber war ein ausreichender Schutz der Einleger von Bauspargeldern einziger Leitgedanke für die einzurichtende Aufsicht. Um diesen Schutz zu verwirklichen, wurde von folgenden Hauptpostulaten ausgegangen: Sicherheit der Gelder, durchsichtige Vertragsbedingungen, ehrliche Propaganda.

Die Aufsicht wurde durch Verordnung des Bundesrates über die Kreditkassen mit Wartezeit vom 5. Februar 1935 geschaffen. Die Verordnung trägt für die begrenzte Dauer ihrer Geltung den Charakter eines Bundesgesetzes. Sie stellt einen ganzen Wirtschaftszweig, eben die Kreditkassen mit Wartezeit, wie sie genannt werden, unter einheitliches Bundesrecht, während sonst ja im allgemeinen die Wirtschaftsgesetzgebung den Kantonen obliegt.

Die Kassen, die unter die Verordnung fallen – es sind neben den Bausparkassen auch die Zwecksparkassen – bedürfen zum Betriebe einer Bewil-

ligung des eidgenössischen Aufsichtsdienstes. Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung an Bausparkassen sind genehmigte Statuten, Geschäftspläne und Vertragsbedingungen sowie ausreichende Eigenmittel. Der Aufsichtsdienst hat überdies die Möglichkeit, jederzeit alle Verfügungen zu treffen, die ihm im Interesse der Gesamtheit der Bausparer geboten erscheinen.

In der Verordnung wird den Kassen in Anlehnung an die Vorschriften für die Banken ein einbezahltes Mindestkapital von 5% ihrer Verpflichtungen, mindestens aber von 100,000 Franken vorgeschrieben.

Bei Beurteilung des Problems der Wartezeit und damit zusammenhängend der Zinsfrage, ging man systematisch von dem Gedanken aus, dass die Eigenschaft des Kreditnehmers als Gläubiger der Kasse, vor der Zuteilung, in den Vordergrund gerückt werden müsse, denn nur von dieser Seite her drohen dem Vertragsschliessenden Enttäuschungen. Die Wartezeiten durch gesetzliche Vorschriften zwangsmässig abzukürzen, war praktisch nicht möglich, ohne die heutigen Bestände dieser Unterneh-

mungen aufs schwerste zu gefährden. Es wurde aber danach getrachtet, unter möglichster Wahrung der Interessen der bereits vorhandenen Kreditnehmer, die Bedeutung der Wartezeit an sich herabzumindern, indem dem Kreditnehmer für die Zeit, während der er Geldgeber ist, tarifmässig ein Zins von mindestens 2 %, für Wartezeiten von mehr als fünf Jahren ein solcher von 3 % für seine Einlagen sichergestellt wird.

Ein weiterer Hauptgrundsatz geht dahin, dass einzelnen Kreditnehmern keine besondern Vorteile gegenüber andern eingeräumt werden dürfen. Diese hat dazu geführt, das Prinzip der gleichmässigen, von der Wartezeit unabhängigen Darlehensbelastung durchzusetzen. Die neuen Tarife der Kassen müssen durchwegs so aufgebaut werden, dass das mit der Zuteilung ausgerichtete Darlehen in jedem Fall gleich hoch mit Kosten belastet wird. Wer lang auf die Zuteilung warten muss, also einen grössern Teil seiner Vertragssumme selber anspart und somit nur ein kleineres Darlehen bezieht, der soll auch entsprechend weniger zu den Kosten des Unternehmens beitragen müssen.

Ein Hauptvorteil des von einer Bausparkasse gewährten Darlehens ist seine Unkündbarkeit, solange der Darlehensnehmer seine vertragsgemässen Leistungen erfüllt. Dieser Unkündbarkeit des Darlehens steht der Grundsatz der Unkündbarkeit der Gelder gegenüber, die der Kreditnehmer zur Verfügung stellt, bevor er selber sein Darlehen bekommt. Diese grundsätzliche Unkündbarkeit vor Erhalt des Darlehens wurde denn auch in der Verordnung beibehalten, um die Kassen nicht vor unlösbare Liquiditätsprobleme zu stellen. Einen Rechtsanspruch auf Auszahlung des Guthabens soll der Zurücktretende grundsätzlich erst in jenem Zeitpunkt haben, in dem er bei regelmässiger Weiterzahlung seiner Leistungen sein Darlehen erhalten hätte. Damit wird er verpflichtet, sein Geld nötigenfalls gleichlange in der Kasse arbeiten zu lassen, wie der der Kasse treu gebliebene Kreditnehmer. Um scheinbare Härten dieser Bestimmung nach Möglichkeit zu mildern, soll die Kasse diese Guthaben soweit früher rückzahlen können, als ihr dies ohne spürbare Benachteiligung für die regelmässigen Weiterzahler möglich ist.

Dass der Fremdgeldfrage, die ebenfalls eine grosse Rolle spielt, gebührende Aufmerksamkeit geschenkt wird, sei hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Als wichtigste Forderungen für eine gesunde Weiterarbeit der Kassen müssen betrachtet werden: Einwandfreie Geschäftspläne, klares Rechnungswesen und fachmännische Leitung. In allen drei Richtungen ist heute noch nicht alles so, wie es sein sollte, aber hervorzuheben ist, dass die Kassen in den wenigen Monaten, seit denen die Bundesaufsicht besteht, hier schon ein grosses Stück vorwärtsge-

kommen sind. Von 21 Bausparkassen, die anfangs des Jahres bestanden, führen allerdings jetzt nur mehr neun ihren Betrieb weiter. Bei diesen Kassen bestehen insgesamt etwa 18,000 Verträge mit rund 300 Millionen Franken Vertragssumme, wovon gegen 3000 Verträge mit etwas über 40 Millionen ausbezahlt sind.

Am meisten Enttäuschungen bereitet die Bundesaufsicht den Inhabern von Verträgen, die vor Inkrafttreten der Verordnung abgeschlossen, aber noch nicht zugeteilt wurden. Es ist einleuchtend, dass die Gelder neuer Kreditnehmer, welche unter den erschwerenden Bedingungen gesetzlicher Vorschriften ihre Verträge abgeschlossen haben, nicht vorbehaltlos zur Finanzierung älterer Verträge herangezogen werden können. Diese neuen Kreditnehmer haben in erster Linie Anspruch auf Schutz, und die andern, ältern Kreditnehmer, müssen eben erschwerende Bedingungen mit in Kauf nehmen, wenn sie von diesen Geldzuflüssen ebenfalls profitieren wollen. Wie oft wird doch das Aufsichtsamt von Inhabern alter Verträge um « Schutz » angegangen, wobei sich aus der Aktenklage sehr oft ergibt, dass nicht nur die Kasse, sondern sehr oft auch der Kreditsuchende selber den Vertragsabschluss in unverantwortlich liederlicher Weise forciert hat. Gerade diese Leute schimpfen dann natürlich auch am raschesten über die Aufsichtsbehörde, die ihnen nicht durch alle Böden hindurch der « ausbeuterischen » Kasse gegenüber recht gibt. Die Kassen selber trifft hier der Vorwurf, dass sie ihre Vertragsnehmer viel zu wenig sorgfältig ausgelesen haben. Von diesen Enttäuschten wird nun in breiten Schichten eine Stimmung der Unzufriedenheit gepflanzt, die auch dem gesunden Bausparwesen sehr gefährlich werden kann.

Vom Bausparwesen enttäuscht wird jedermann, der glaubt, auf diese Weise rasch und billig ein Darlehen zu erhalten, ohne vorher seinen Sparwillen und seine Sparfähigkeit unter Beweis gestellt zu haben. Wer nicht das Interesse hat zu sparen und sich langsam aber zäh und sicher zu entschulden, der soll keinen Vertrag mit einer Kreditkasse mit Wartezeit abschliessen. Gewisse Bedenken müssen deshalb auch dagegen erhoben werden, dass Architekten und Unternehmer als Geldgeber für Bausparverträge auftreten, ohne sich Rechenschaft darüber zu geben, dass der Vertrag von der betreffenden Kasse vielleicht erst ausbezahlt werden kann, nachdem das Objekt schon geraume Zeit dasteht. Bausparverträge sind nur insoweit interessant, als man sie auch wirklich durchhalten will und kann. Zu Spekulationen eignen sie sich denkbar schlecht.

Die Unkündbarkeit und Bürgenfreiheit des Bauspardarlehens muss mit Sparzwang während unbestimmter Zeit und mit Tilgungszwang erkaufte werden. Denjenigen, der mit diesem Bewusstsein in ein Vertragsverhältnis mit einer Kreditkasse mit Wartezeit eintritt, wird der Bausparvertrag nicht enttäuschen.