Die Lebensversicherung im Dienste der Eigenheimbestrebung

Von Dr. *Walter Jost*, Basel

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung . . . . . 196—197

B. Die Verbindung von Kleinhaushypothek und Lebensversicherung (Zwei ausländische Vorbilder).

I. Verschuldung und Entschuldung des Kleinhauserwerbers . . . . . 198—199

II. Das System der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite in Belgien

1. Das Wohnungsgesetz von 1889 . . . . . 199—200

2. Die Organisation der Darlehensgewährung (*a)* Die vermittelnden Zwischenglieder; *b)* Bau- und Kreditgesellschaften; *c)* Befugnisse und Verpflichtungen der Kreditgesellschaften; *d)* Die Darlehensbedingungen; *e)* die Leistungsgrenze der Caisse Générale; *f)* Die Verteilung der Hauserwerbskosten und die Kreditgrenze der einzelnen Gesellschaft; *g)* Die Wert- und Belehnungsgrenze des Kleinhauses; *h)* Die Qualifikation des Darlehensnehmers) . . . . . 200—208

3. Die Organisation der Darlehensrückzahlung (*a)* Amortisation und Lebensversicherung; *b)* Die Organisation der Lebensversicherung: *aa)* Die Parteien des Versicherungsvertrages und ihre Beziehungen, *bb)* Die Form der gemischten Versicherung, *cc)* Nachteile der gemischten Versicherung, *dd)* Das System der Schuldrestversicherung., *ee)* Vorteile der Schuldrestversicherung, *ff)* Tarifänderungen, *gg)* Die Lasten des Darlehensnehmers in Zahlenbeispielen) 208—219

4. Die Beziehungen der Caisse Générale zur staatlichen Wohnungspolitik der Nachkriegsjahre (*a)* Die Gründung der Société Nationale und das Wohnungsgesetz von 1919; *b)* die staatliche Prämienpolitik) . . . . . 219—224

5. Leistungen und Ergebnisse (*a)* Die Entwicklung bis zum Ausbruch des Weltkrieges; *b)* Die Situation während der Kriegsjahre; *c)* Die Entwicklung nach Friedensschluss) . . . . . 224—227

6. Tabellen . . . . . 228—232

III. Das System der englischen Lebensversicherungsgesellschaften . . . . . 233—235

C. Kritisches und Problematisches.

I. Die Formen der Lebensversicherung und der Darlehensgewährung . . 235—236

II. Technische Probleme der Schuldrestversicherung

1. Die Art der Prämienzahlung und die Gefahr negativer Prämienreserven 236—237

2. Die Mittel zur Vermeidung negativer Prämienreserven (*a)* Abkürzung der Prämienzahlungsdauer; *b)* Abkürzung der Versicherungsdauer; *c)* Einmalige Prämienzahlung zu Beginn der Versicherungsperiode) . . . . . 237—238

III. Die Konkurrenz zwischen gemischter Versicherung und Schuldrestversicherung 238—241

IV. Entschuldungs- und Kreditversicherung . . . . . 241—242

V. Vorteile und Nachteile der Dezentralisation in der Organisation der Darlehensgewährung . . . . . 242—244

VI. Das Verhältnis zwischen Darlehens- und Versicherungsinstitut 244

D. Zur Verwertung des ausländischen Beispiels . . . . . 244—248

A. Einleitung

Durch den gegen Ende des Weltkrieges und in den ersten Friedensjahren in den europäischen Ländern auftretenden Wohnungsmangel ist die Wohnungsfrage wiederum in den Mittelpunkt des sozialen Interesses gerückt. Die geringe Bautätigkeit während des Krieges, dazu die Zerstörung von Häusern in den Kriegsgebieten zeitigten einen Ausfall von Wohnungen, der auf dem Wohnungsmarkte zu einem klaffenden Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot führte und krisenhafte Zustände zur Folge hatte. Die Unmöglichkeit, den bestehenden Wohnungsbedarf zu befriedigen, nötigte zu einer Ausnutzung der vorhandenen Wohngelegenheiten, welche die Wohnverhältnisse im ganzen genommen ungünstig beeinflusste. Erneut belebte sich die Diskussion jener Übel, die zur Gefolgschaft der Wohnungsmisstände gehören: Tuberkulose und Kindersterblichkeit, Verbrechen und sozialer Unfriede. Im Kampfe gegen sie alle wurde damals die Errichtung sauberer, gesunder und billiger Wohnungen als eine der wirksamsten Waffen bezeichnet, und da die Höhe der Baukosten und die Unsicherheit der künftigen Preisentwicklung noch immer der Bautätigkeit des privaten Unternehmertums starke Zurückhaltung auferlegten, veranlasste die Not der Zeit die staatlichen Mächte, selber dem gemeinnützigen Wohnungsbaue zur Hebung der Krise ihre Hilfe zu leihen.

Die Ursachen, die einer raschen Beseitigung des Wohnungsmangels hinderlich waren, die Teuerung und die Furcht, ein plötzlicher Preissturz werde denjenigen, der heute baue, morgen als unglücklichen Spekulanten die Folgen seiner Voreiligkeit bereuen lassen, bestimmten auch das Mittel, dessen der Staat sich zu bedienen hatte, um eine Belebung der Bautätigkeit herbeizuführen: die Öffentlichkeit musste selbst einen Teil der Lasten auf sich nehmen, um das Bauen neuer Wohnungen möglich, das Wohnen in ihnen finanziell erträglich zu machen. Im einzelnen konnte sich diese staatliche Geldhilfe in verschiedene Formen kleiden. Sie konnte den Charakter eines direkten Kapitalopfers haben in Gestalt von Beiträgen à fonds perdus, die der Staat unter bestimmten Bedingungen an die Erstellung neuer Wohnungen leistete, oder es konnte sich die staatliche Unterstützung durch Gewährung niedrig verzinslicher Hypothekendarlehen oder durch grundsteuerliche Vergünstigungen in einer Milderung der auf den neu errichteten Häusern liegenden Lasten auswirken.

Es bedarf kaum besonderer Hervorhebung, dass die staatliche Fürsorge und Beihilfe sich auf die «Volkswohnung» beschränkte, d. h. auf diejenige Kategorie von Wohnungen, die von den weniger bemittelten Schichten der Bevölkerung beansprucht wird. Auch war es natürlich, dass die Subventionspolitik des Staates vielerorts nur oder doch in erster Linie der *Mietwohnung* zugute kam, musste doch zuerst daran gedacht werden, den Bedürftigsten, die sich nicht selbst zu helfen vermochten, unter die Arme zu greifen; die wirtschaftliche Schwäche dieser Kreise aber schloss die Möglichkeit des *Hauserwerbes* von vornherein aus. So bestand eine der üblichsten Formen staatlicher Mitwirkung in der finanziellen

Unterstützung gemeinnütziger Baugesellschaften, die dank dem staatlichen Opfer ihre Wohnungen billig zu vermieten in der Lage waren und am Prinzip der Miete strenge festhielten.

Doch konnte auch der Hauserwerb in den Rahmen der staatlichen Hilfeleistung einbezogen werden; dabei waren allerdings Vorkehrungen zu treffen, um die Spekulation in subventionierten Häusern auszuschliessen. Wo der Bau eines Hauses für den persönlichen Bedarf keine öffentliche Förderung erfuhr, waren die Zustände auf dem Wohnungsmarkte allein oft Ansporn genug, nach dem Besitze eines eigenen Hauses zu trachten, umsomehr als dieser Zug zum Eigenheim schon in normalen Zeiten bei vielen lebendig gewesen war und mit den Tendenzen moderner Wohnungsreform in engem Bunde stand.

In den Ländern des Flachbaus, in England, Belgien, Holland, wo das Einfamilienhaus vorherrscht, hat das Eigenhaussystem eine natürliche Stütze. Miethaus und Eigenhaus stehen sich hier nicht schroff gegenüber. Weit entfernt vom Mietkasernentypus, ist das Miethaus selbst oft Einfamilienhaus und kann gegebenenfalls leicht in das Eigentum des Mieters übergehen. Öffentliche Verwaltungsmassnahmen, Bautechnik und Bodenkreditorganisation sind auf das Einfamilienhaus als normale Wohnweise eingestellt. Eine Verbilligung dieser Wohnform ist die Folge, die ihrerseits den Hauserwerb begünstigt und weiten Kreisen zugänglich macht.

Die wesentlichste Voraussetzung für die Ausbreitung des Eigenheims ist ein zweckmässiges Finanzierungssystem. Nur wenn die Kleinhaushypothek leicht zu beschaffen ist, wenn die dem Hypothekenschuldner erwachsenden Lasten mässig sind und gleichzeitig mit der *Ver*schuldung die rechtzeitige *Ent*schuldung des Darlehensnehmers vorgesehen und eingeleitet wird, ist es möglich, den Hausbesitz auch in kapitalarme Bevölkerungsschichten vorzutragen.

Durch die anormalen Wohnungsverhältnisse gegen Ende und nach Ausgang des Krieges hat auch in der Schweiz die Eigenheimbewegung einen frischen Impuls erhalten, ohne dass indessen bei uns neue Organisationsprinzipien auf dem Gebiete der Finanzierung des Eigenhauses zu allgemeiner, ausgedehnter Geltung gelangt wären. Hier kann immer noch das Ausland, namentlich die beiden ausgesprochensten Länder des Flachbaues, Belgien und England, unser Lehrmeister sein. Die folgenden Ausführungen sind vor allem der Niederschlag eines Studienaufenthaltes in Belgien, dem führenden Lande in der Volkswohnungsfürsorge. Sie beschäftigen sich mit der Finanzierung des Eigenhauses mit Hilfe der Lebensversicherung, die in Belgien schon seit dreieinhalb Jahrzehnten und neuerdings auch in England bei der Verwirklichung der Eigenheimbestrebungen eine entscheidende Rolle spielt. Möge sie berufen sein, auch in der Schweiz diese bei uns noch wenig bekannte Funktion im Dienste der Volkswohnung zu übernehmen[1]).

---

[1]) Neben Herrn Prof. *Landmann* in Basel, dem ich für die Anregung zu dieser Arbeit und das stete Interesse, das er ihr entgegenbrachte, auch an dieser Stelle herzlich danke, fühle ich mich namentlich Herrn *A. van Billoen*, Direktor der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite de Belgique, und Herrn *F. Hankar*, Direktor der Nationalbank von Belgien, beide in Brüssel, für vielfache, Zeit und Mühe nicht scheuende Förderung meiner Studien tief verpflichtet.

B. Die Verbindung von Kleinhaushypothek und Lebensversicherung

(Zwei ausländische Vorbilder)

I. Verschuldung und Entschuldung des Kleinhauserwerbers

Die Finanzierung des Kleinhauswesens, soweit es sich darum handelt, eine intensive Verbreitung des Kleinhausbesitzes zu ermöglichen, hat unter Bedingungen zu geschehen, die einerseits der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hauserwerbers angemessen sind, anderseits dessen rechtzeitige Entschuldung einschliessen. Das Kleinhaus, das als Grundpfand dem Hypothekengläubiger Sicherheit zu bieten hat, ist der Abnutzung und Entwertung ausgesetzt. Andere Vermögenswerte hat der Kleinhauserwerber gewöhnlich nicht aufzuweisen. Die persönliche Garantie, die er in die Wagschale zu werfen vermag, liegt in seiner Arbeitsfähigkeit, einer Kraft, die mit den Jahren abnehmen und versiegen wird. Es ist deshalb notwendig, dass bei der Finanzierung des Eigenheims mit der Darlehensgewährung an den Hauserwerber auch die Darlehensrückzahlung organisiert werde. Die Garantie der Schuldtilgung erhöht die Sicherheit des Darlehens und entspricht dadurch den Interessen des Gläubigers. Sie ist die Voraussetzung für eine Kapitalbeschaffung zu günstigen Bedingungen und kommt so rückwirkend dem Schuldner wiederum zugute. Auch wird dieser selbst in der Regel den Wunsch hegen, in seinen spätern Lebensjahren nicht mehr mit drückenden Zinslasten beschwert zu sein und bei seinem Tode ein schuldenfreies Heim zu hinterlassen.

Das nächstliegende Mittel, um dieses Gebot einer rationellen Entschuldung zu erfüllen, besteht darin, Kleinhaushypotheken in Form von Amortisationsdarlehen zu gewähren, so dass durch eine zur Verzinsung des Schuld hinzutretende gleichbleibende Zuschlagszahlung, die der Schuldner mit dem Zinse entrichtet, die Hypothek nach Verlauf einer bestimmten Zeit, beispielsweise nach 35 Jahren, getilgt ist.

Diese Methode, so wertvoll sie im allgemeinen ist, hat den Nachteil, dass es stets ungewiss bleibt, ob der Darlehensnehmer das Ende der Amortisationsperiode überhaupt erleben wird. Je älter er in dem Augenblicke ist, da er das Darlehen empfängt, und je länger die Tilgungsdauer, desto grösser die Wahrscheinlichkeit, dass er stirbt, bevor er seine Schuld vollständig getilgt hat, würden doch bei einer Amortisationsperiode von 35 Jahren von einer beliebigen Zahl Dreissigjähriger nur etwa die Hälfte das Alter erreichen, um die Abtragung der Schuld zu Ende zu führen.

Diese Unvollkommenheit des Amortisationssystems lässt sich durch die Lebensversicherung vollständig beseitigen. Die Form, die sich am ehesten zu diesem Zwecke anbietet, ist die gemischte Lebensversicherung, bekannt auch unter dem Namen der abgekürzten Todesfallversicherung. Sie versichert ein Kapital, zahlbar nach einer bestimmten Anzahl von Jahren oder beim Tode des Versicherten, falls dieser vor Ablauf der Versicherungsperiode sterben sollte. Wird nun das Kleinhausdarlehen als einfaches Zinsdarlehen ohne Amortisation gewährt und dem Hauserwerber die Verpflichtung auferlegt, jährlich statt des Tilgungsbeitrages

die Prämie einer gemischten Lebensversicherung zu bezahlen für ein Versicherungskapital, das der Darlehensschuld gleichkommt, so wird am Ende der Versicherungsperiode eine Summe fällig, die gerade gross genug ist, um das Hypothekendarlehen zu tilgen. Die Lebensversicherung bewirkt also zunächst einmal genau dasselbe wie die Amortisation: die Entschuldung des Kleihausbesitzers auf einen bestimmten Termin. Da aber die Versicherungssumme auch sofort ausbezahlt wird, wenn der Versicherte, ohne das Ende der Versicherungsdauer zu erleben, in irgend einem frühern Zeitpunkt stirbt, so erreicht die Lebensversicherung gerade das, was die blosse Amortisation vermissen liess: sie macht die Durchführung der Schuldtilgung unabhängig von der Lebensdauer des Darlehensnehmers. Dadurch ist die Lebensversicherung als Mittel der Entschuldung der einfachen Amortisation grundsätzlich überlegen. Freilich ist sie, entsprechend ihrer besondern Leistung, auch teurer als diese. Die Grösse der Kostendifferenz hängt hauptsächlich vom Alter des Darlehensnehmers und Versicherten ab, da mit wachsendem Alter auch das Risiko vorzeitigen Ablebens, das die Versicherung zu decken hat, wächst. Anderseits können beim System der Lebensversicherung die Lasten des Darlehensnehmers ohne Nachteil auf eine grössere Zeitspanne verteilt werden, während beim System der einfachen Amortisation die Tilgungsdauer meist recht kurz gewählt werden muss, damit der Darlehensnehmer Aussicht hat, mit der Abtragung seiner Schuld ans Ziel zu gelangen, bevor ihn der Tod ereilt. Die Lebensversicherung erhöht die Sicherheit des Hypothekengläubigers und beseitigt die Gefahr, dass dieser bei vorzeitigem Tode des Schuldners gegen die zahlungsunfähigen Hinterbliebenen Zwangsmassnahmen ergreifen muss. Wie die Praxis zeigt, hat diese verstärkte Garantie wiederum zur Folge, dass bei einem Hypothekendarlehen mit Lebensversicherung das Grundpfand eine höhere Belehnung findet als da, wo das Darlehen unversichert ist. Die Lebensversicherung als Organisationsfaktor bei der Finanzierung des Eigenheims dient so den Interessen des Hypothekengläubigers und des Hypothekenschuldners zugleich. Sie ist dazu angetan, den finanziellen Mechanismus zur Befriedigung des Kleinhauskredites einfach und reibungslos funktionieren zu lassen und damit wesentlich zur gesunden Entwicklung des Eigenheimgedankens beizutragen.

II. Das System der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite in Belgien

1. Das Wohnungsgesetz von 1889

Die Lebensversicherung wurde in Belgien durch das Wohnungsgesetz vom 9. August 1889 als Mittel der Entschuldung in das System der staatlichen Arbeiterwohnungsfürsorge eingeführt und hat seitdem in kräftiger Entwicklung zur Förderung des Wohnungsbaues und zur Ausbreitung des Eigenhauses in Arbeiterkreisen erheblich beigetragen. Ende 1923 standen bei der an die Landessparkasse angeschlossenen Versicherungskasse über 39.000 Versicherungsverträge in Kraft, die zur Tilgung eines Kleinhausdarlehens abgeschlossen worden waren.

Das erwähnte Gesetz, das in Belgien den Grundstein der öffentlichen Wohnungsfürsorge bildet, kam dem Arbeiterwohnungswesen durch drei Mittel zu Hilfe: durch die Einsetzung von Wohnungsausschüssen (Comités de patronage)

zur Beaufsichtigung der Wohnverhältnisse der Arbeiterklassen und zur Förderung der Einrichtungen, die dem Kleinwohnungswesen dienlich sind, durch die Aufstellung einer besondern fiskalischen Ordnung, die dem Arbeiter die Erwerbung eines Hauses erleichtert [1]), und endlich durch die Schaffung der finanziellen Grundlage für die Kreditbefriedigung des Kleinhauswesens. Diese Kernfrage, die Frage der Kapitalversorgung löste das Gesetz, indem es die als Landessparkasse wirkende Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ermächtigte, einen Teil ihrer disponiblen Mittel zu Darlehen zu verwenden, die dem Bau oder Kauf von Arbeiterhäusern dienen. Zudem wurde der Caisse Générale die Befugnis erteilt, gemischte Lebensversicherungen abzuschliessen, deren Zweck war, die Rückzahlung von Hypothekendarlehen auf einen bestimmten Termin oder aber auf den Zeitpunkt des Ablebens des Versicherten, falls dieser vorher sterben sollte, sicherzustellen. So wurde auf dem Gebiete der Kleinhausfinanzierung zugleich für die Darlehensgewährung und für die Darlehenstilgung im belgischen Wohnungsgesetze von 1889 das formale Fundament gelegt und der Caisse Générale die organisatorische Durchführung der beiden Aufgaben übertragen [2]).

2. Die Organisation der Darlehensgewährung

a) In Übereinstimmung mit dem Gesetze stellte der Generalrat [3]) der Caisse Générale am 25. März 1891 ein Reglement auf für die im Dienste des Volkswohnungswesens auszuführenden Geschäftsoperationen. Das hier beschlossene System ist besonders dadurch gekennzeichnet, dass die Kasse ihre Darlehen nicht direkt dem einzelnen Kleinhausinteressenten gewährt, sondern sich bei der Darlehensgewährung eines vermittelnden Zwischengliedes bedient. Diese Mittelglieder waren in der Regel besonders hierfür geschaffene Arbeiterwohnungsgesellschaften. Seltener kamen Gemeinden in Frage, die bei der Caisse Générale Kapital zum Bau von Arbeiterhäusern borgten, und nur ausnahmsweise und solange in gewissen Orten und Gegenden des Landes die hierzu berufenen Wohnungsgesellschaften noch fehlten, geschah es, dass Privatpersonen, die der Caisse Générale als solvent bekannt waren und für den eigentlichen Darlehensempfänger, den «Arbeiter» [4]) Bürge standen, die Rolle des vermittelnden Zwischengliedes übernahmen. Derartige Darlehen, für die persönliche Vermittler bürgten, bestanden Ende 1913 keine mehr.

---

[1]) So betragen zurzeit die Registrierungsgebühren für die so Begünstigten statt 8 % bloss $4{,}_3$ % vom Kaufpreis des Hauses (inklusive Grund und Boden).

[2]) Die Caisse Générale d'Epargne wurde durch Gesetz vom 16. März 1865 geschaffen, die 1850 gegründete Caisse Générale de Retraite 1865 mit der Caisse d'Epargne verbunden; sie bilden zusammen die Caisse Générale d'Epargne et de Retraite. Zweck der Versorgungskasse ist hauptsächlich, minderbemittelten Personen die Erwerbung einer Altersrente zu ermöglichen, Die Sparkasse anderseits ist eine die kleinern Ersparnisse des ganzen Landes zentralisierende Depositenbank. Das Gesamtinstitut ist mit Staatsgarantie ausgestattet und untersteht der staatlichen Aufsicht, doch ohne dass die Regierung einen direkten Einfluss auf die Geschäftsführung ausübte. Ende 1913 betrug der Rentenfonds der Versorgungskasse $234{,}_6$ Millionen; die Sparguthaben (ohne Kontokorrent) bei der Sparkasse beliefen sich zur selben Zeit auf 1670 Millionen, wovon 1100 Millionen auf Sparbüchlein und 570 Millionen auf belgische Staatsrenten entfielen. Die entsprechenden Zahlen für 1923 lauten: $433{,}_7$ Millionen Rentenfonds und 2 ½ Milliarden Sparguthaben.

[3]) Der Conseil général ist das beschlussfassende Organ der Spar- und Versorgungskasse, während Verwaltungsrat und Generaldirektor die Exekutive verkörpern.

[4]) Zur Definition dieses Begriffes siehe Seite 207/208.

b) Das Gesetz von 1889 fasste selbst schon Gesellschaften ins Auge, deren Tätigkeit ausschliesslich im Bau, Kauf, Verkauf oder in der Vermietung von Wohnstätten für die Arbeiterklasse bestehen sollte; doch handelte es sich dabei einzig um Bau- oder Immobiliengesellschaften. Dagegen befürwortete der damalige Generaldirektor der Spar- und Versorgungskasse, *L. Mahillon*, neben dieser vom Gesetzgeber vorgesehenen Art von Gesellschaften die Gründung besonderer Kreditgesellschaften mit der alleinigen Aufgabe, Darlehensoperationen zum Zwecke des Baues oder Kaufs eines Arbeiterhauses zwischen der Caisse Générale und dem individuellen Arbeiter zu vermitteln. Die Kreditgesellschaften sollten mit Hilfe der Kapitalien, die ihnen die Kasse zur Verfügung stellte, Kleinhausdarlehen an Arbeiter gewähren, ohne selbst zu bauen oder auch nur dauernd Immobilien besitzen zu dürfen. *Mahillon* dachte dabei, wie er selbst bekennt [1]), an das Muster der englischen Building Societies, Spar- und Darlehensvereine, die durch Gewährung von Kapitalvorschüssen dem Arbeiter den Bau oder Kauf eines Hauses erleichtern. Dem Vorschlage *Mahillons* folgend, sanktionierte der Generalrat der Kasse zwei deutlich unterschiedene Kategorien von Gesellschaften, von denen die eine ausschliesslich den Bau, Kauf, Verkauf oder die Vermietung von Arbeiterhäusern zum Zwecke haben sollte, die andere ausschliesslich die Darlehensgewährung für den Bau oder Kauf solcher Häuser. Jede Gesellschaft, die sich unter der Führung der Caisse Générale dem Werke der Kleinwohnungsfürsorge zu widmen gedachte, musste sich für die eine der beiden Arten, Bau- oder Kreditgesellschaft, entschliessen. Sie hatte ferner die Wahl zwischen der Form der Aktiengesellschaft und derjenigen der Genossenschaft.

Ende 1913 betrugen die Vorschüsse der Caisse Générale an 132 Kreditgesellschaften über 88 Millionen Franken, während gleichzeitig 35 Baugesellschaften der Kasse nicht ganz 4 Millionen Franken schuldeten. Ende 1923 betrugen die Vorschüsse an 14 Baugesellschaften $5{,}_{35}$ Millionen Franken, wogegen zur selben Zeit die Vorschüsse an 129 Kreditgesellschaften die Höhe von nahezu 168 Millionen erreichten. Die dominierende Stellung der Kreditgesellschaften tritt bei diesem Vergleiche deutlich zu Tage. Diese bildeten in der von der Caisse Générale geschaffenen Organisation zur Finanzierung des Kleinwohnungswesens das wichtigste Instrument. Da die Wohnungs*vermietung* aus dem Geschäftskreise der Kreditgesellschaften ausgeschlossen war, diese vielmehr lediglich die Aufgabe hatten, durch Darlehensgewährung den Kleinhaus*erwerb* zu fördern, so geht daraus zugleich hervor, in welch überwiegendem Masse das auf dem Wohnungsgesetze von 1889 fussende Werk der Spar- und Versorgungskasse der Finanzierung des *Eigenhauses* diente.

Die folgenden Ausführungen werden sich zur Hauptsache auf die Verhältnisse, welche die Kreditgesellschaften, als Hauptförderer der Eigenheimbestrebung, berühren, beschränken dürfen.

c) Die Caisse Générale tritt mit dem einzelnen Arbeiter, der das Kleinhausdarlehen empfängt, nicht in direkte Beziehung. Der Arbeiter wird Schuldner der vermittelnden Kreditgesellschaft, von der er das Darlehen erhält und an die

[1]) Siehe den Jahresbericht der Caisse Générale für das Jahr 1891, S. V f.

er wiederum seine periodischen, monatlichen oder seltener wöchentlichen Zahlungen zur Verzinsung und Abtragung der Schuld entrichtet. Und die Kreditgesellschaft, die ein eigenes Gesellschaftskapital besitzt, nicht der unbemittelte Arbeiter, haftet der Caisse Générale für ihre Vorschüsse und die aus der Vorschussgewährung sich ergebenden Lasten. Diese Einschiebung zahlreicher, über das ganze Land zerstreuter Lokalgesellschaften verleiht den Darlehensoperationen der Caisse Générale grössere Einfachheit und grössere Sicherheit zugleich. Dafür begnügt sich die Kasse mit einer privaturkundlichen Bescheinigung für die ihren Untergesellschaften gewährten Vorschüsse; die von den Arbeitern den Gesellschaften gebotenen hypothekarischen Garantien werden nicht an das Zentralinstitut übertragen, so dass die Kapitalien, welche die Kasse zur weitern Darlehensgewährung den Kreditgesellschaften vorschiesst, vom Standpunkt der Kasse aus nur indirekt als Hypothekendarlehen anzusprechen sind. Diese Vergünstigung, welche die Geschäftsführung der angeschlossenen Gesellschaften wesentlich vereinfacht und verbilligt sowie eine gewisse Selbständigkeit, deren sich die Gesellschaften im Geschäftsverkehr mit ihren Darlehensschuldnern erfreuen, berechtigten und nötigten die Caisse Générale anderseits, den ihr unterstellten Organismen eine Reihe von Verpflichtungen aufzuerlegen, wie sie die Sicherheit der Kasse und die gesunde Entwicklung des sozialen Werkes erheischten. Bestimmte Vorschriften, von deren Erfüllung die Caisse Générale die Konzessionierung der zu gründenden Gesellschaften abhängig macht, sowie eine Anzahl weiterer Bedingungen, denen sich die zugelassenen Gesellschaften bei ihrer Geschäftstätigkeit zu unterwerfen haben, gewähren der Kasse ein weitgehendes Kontrollrecht und beugen allerlei Schäden und Missständen vor, die sich aus einer allzu grossen und unbeaufsichtigten Handlungsfreiheit der Untergesellschaften ergeben könnten.

d) Unter den Beziehungen, welche Kasse und Kreditgesellschaften verbinden, kommt der Darlehensgewährung selbst, den Bedingungen, unter denen die Kapitalien des Zentralorgans den Zwischenorganen zugeführt werden, um von hier weiter dem Einzelbedarf zuzufliessen, die entscheidende Bedeutung zu.

Das wichtigste Aktivum der Kreditgesellschaften liegt in ihrem Hypothekenbesitz. Die Caisse Générale belehnt die den Kreditgesellschaften verpfändeten Immobilien nach dem gegenwärtig geltenden Regime bis zu $^{7}/_{10}$ oder $^{6}/_{10}$ ihres Wertes, je nachdem die Darlehen durch Lebensversicherung gedeckt sind oder nicht; doch darf bei jedem einzelnen Hypothekendarlehen einer Kreditgesellschaft der von der Kasse gewährte Kredit unter keinen Umständen den Schuldrest des Hypothekenschuldners übersteigen. Ist daher durch die Abzahlungen des Arbeiters dessen Schuld gegenüber der Gesellschaft unter das 6. oder 7. Zehntel des Grundpfandwertes gesunken, so bildet der verbleibende Saldo die Höchstgrenze für die Bevorschussung durch die Kasse. Kredit*aktien*gesellschaften können überdies Vorschüsse bis zur Hälfte des von den Aktionären gezeichneten und nicht einbezahlten Aktienkapitals bei der Kasse flüssig machen [1]). Durch diese

[1]) Doch knüpft sich diese Vergünstigung an folgende Voraussetzungen: 1. die Gesellschaften haben der Kasse unverzüglich Mitteilung zu machen von jeder geplanten Einberufung eines Teiles oder des Ganzen des nicht einbezahlten Aktienkapitals; 2. sie haben jede Absicht einer Handänderung nicht liberierter Aktien der Kasse zur Genehmigung zu unterbreiten, desgleichen 3. jeden Plan betreffend Erhöhung des Aktienkapitals.

Bestimmung wurde die Form der Aktiengesellschaft im Vergleich zu derjenigen der Genossenschaft in einer Weise begünstigt, die sich in der Entwicklung der beiden Gesellschaftsformen deutlich bekundete: von insgesamt 129 schuldnerischen Kreditgesellschaften waren Ende 1923 121 Aktiengesellschaften und nur 8 Genossenschaften; von den Baugesellschaften war gleichzeitig keine einzige genossenschaftlich organisiert. Was die Liberierungsquote des Aktienkapitals betrifft, so forderte das Gesetz, als die Caisse Générale ihre Organisation zur Unterstützung des Kleinhauswesens schuf, die Einzahlung von 10 % des gezeichneten Aktienkapitals; nach dem heute geltenden Gesetze sind mindestens 20 % zu liberieren.

In ihrer Gesamtheit erhielten die Kreditgesellschaften gegenüber den Baugesellschaften einen beträchtlichen Vorteil dadurch, dass die Caisse Générale ihnen einen ermässigten Darlehenszins einräumte. Mit dieser Bevorzugung wollte die Sparkasse eine Kategorie von Gesellschaften ins Leben rufen, die frei von spekulativen Absichten in reiner Verwirklichung ihres sozialen Zweckes den Sparsinn der Arbeiter stimulieren und den Besitz eines eigenen Heimes unter ihnen fördern sollten. Diese Zielsetzung der Kasse geht auch aus den besondern Bedingungen hervor, welche die Kreditgesellschaften zur Erlangung des Vorzugszinses zu erfüllen hatten. Sie mussten sich verpflichten, weder zu bauen noch Immobilien in dauerndem Besitze zu behalten, Häuser aber, die sie notgedrungen im Zwangsverfahren gegen einen Schuldner erworben hatten, binnen einer von der Kasse festgesetzten Frist wieder abzustossen. Damit sollte verhindert werden, dass die Kreditgesellschaften sich unter der Hand in spekulative Immobilienunternehmungen verwandelten, die ihre Häuser bloss vermieteten. Ferner müssen diese Gesellschaften ihre Dividende begrenzen und den restlichen Reingewinn dem Reservefonds zuweisen. Anfänglich wurde die Dividende von der Kasse auf maximal 3 % festgesetzt. Später erfolgten zu verschiedenen Malen Erhöhungen der Dividendengrenze in Verbindung mit Abstufungen in der Weise, dass mit steigender Liberierung des Aktienkapitals die zulässige Dividende hinaufgerückt wurde. Seit Mitte 1924 gilt wiederum ein generelles Dividendenmaximum, und zwar von 5 %. Nach einer weitern Bestimmung hatten die Kreditgesellschaften im Liquidationsfalle die Verteilung der Aktiven im Einverständnisse mit der Sparkasse durchzuführen. Diese stellte hierfür folgende Regelung auf: bei Auflösung einer Kreditgesellschaft wird, nachdem den Aktionären oder Genossenschaftern ihre Einzahlungen zurückerstattet worden sind, der Caisse Générale eine Summe vergütet, die gleich ist der Differenz zwischen dem ermässigten Zinse, den die Kreditgesellschaft für die ihr gewährten Vorschüsse genossen hat, und dem Normalzins, berechnet auf sämtliche erhaltenen Vorschüsse. Die Verzinsung der Darlehen wird somit nachträglich auf den Normalsatz gebracht und dadurch der Möglichkeit vorgebeugt, dass die Gewährung des Vorzugszinses zu eigennützigen Zwecken missbraucht werde und zur Auflösung einer Gesellschaft den Anreiz gebe. Die Kreditgesellschaften wurden zur Haltung einer besondern Reserve verpflichtet in der Höhe der oben genannte Zinsdifferenz. Die Verpflichtung zu dieser sogenannten réserve conditionnelle stand, mit einer Unterbrechung zwischen 1899 und 1907, bis Mitte 1924 in Kraft. Als die Kasse in diesem Zeitpunkte den

Vorzugszins von 4 auf 4¾ % erhöhte, verzichtete sie gleichzeitig auf die weitere Dotierung dieser Reserve.

Eine letzte Vorschrift endlich, wonach Kreditgesellschaften, die *auf Grund ihres Hypothekenbesitzes* Vorschüsse der Caisse Générale zum ermässigten Zinsfusse zu erhalten wünschen, eine bestimmte Quote ihrer Hypothekendarlehen durch Lebensversicherungsverträge decken müssen, wird in einem spätern Zusammenhange näher zu berücksichtigen sein (s. S. 209).

Die Entwicklung der Zinssätze und der Unterschied zwischen dem Vorzugszinse, der den Kreditgesellschaften eingeräumt wurde, und dem für die Baugesellschaften geltenden Normalzinse [1]) geht aus folgender Gegenüberstellung hervor:

Durch Generalratsbeschluss der Caisse Générale vom	wurde festgesetzt der Normalzins auf	der Vorzugszins auf
25. März 1891	3 %	2½ %
27. Juli 1899.	3¼ %	3 %
31. Juli 1919.	4¼ %	4 %
10. Juli 1924.	5 %	4¾ %

Es ist jedoch zu betonen, dass bei erfolgter Zinserhöhung der höhere Zinsfuss jeweilen nur auf die neu zu gewährenden Vorschüsse sich erstreckte, während die frühern, niedriger verzinslichen Vorschüsse von der Caisse Générale zu den alten Bedingungen oft auf lange Zeit hinaus prolongiert wurden. Es geschah dies mit Rücksicht auf die meist langfristigen Verträge, welche die Gesellschaften ihrerseits mit ihren Darlehensnehmern eingegangen waren. So existierten beispielsweise Ende 1919 Vorschüsse der Kasse an ihre Gesellschaften zu den verschiedenen Zinssätzen von 2½, 3, 3¼, 4 und 4¼ %, und von 232 Millionen Franken, welche die Kasse gegen Ende des Jahres 1924 bei ihren Untergesellschaften als Darlehen ausstehen hatte, brachten 84 Millionen, also mehr als ein Drittel, bloss 3 % ein; weitere 83 Millionen waren zu 4 % placiert [2]). Demgegenüber belief sich die mittlere Nettorendite sämtlicher Kapitalanlagen der Caisse d'Epargne im Jahre 1923 auf $4,_{85}$ %, und im ersten Semester 1924 erzielte die Sparkasse aus ihren gewöhnlichen Hypotheken einen Durchschnittszins von 7 % [3]). Der Zins für die Sparguthaben bei der Kasse wurde am 1. Januar 1925 von $3,_{6}$ % auf 4 % erhöht, so dass von den 232 Millionen, welche die Kasse durch Vermittlung ihrer Untergesellschaften in Kleinhaushypotheken angelegt hat, mehr als zwei Drittel mit ihrer Verzinsung von bloss 3 und 4 % als unrentable Placierungen zu gelten haben. Die Prolongation der Vorschüsse zu den alten Bedingungen wurde davon abhängig

---

[1]) Im Sommer 1919 wurde der ermässigte Zinsfuss auch auf Darlehen an Baugesellschaften ausgedehnt, die der Kasse besondere Garantien böten. Doch hatte diese Verfügung keine praktischen Folgen, da die unter dem Wohnungsgesetze von 1889 stehenden und der Caisse Générale angeschlossenen Baugesellschaften nach dem Kriege fast keine Tätigkeit mehr entwickelten (s. S. 226/227).

[2]) Laut Mitteilungen, die Herr *E. Deroover*, Generaldirektor der Caisse Générale, am 14. Dezember 1924 am Congrès National des Habitations à bon marché in Brüssel machte.

[3]) Siehe die Schrift von *E. Deroover*, La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite de Belgique en tant que Caisse d'Epargne, Brüssel 1924.

gemacht, dass die Gesellschaften bei Rückzahlungen an die Kasse zuerst die frühern, niedriger verzinslichen Schulden zur Tilgung brachten.

Die im Laufe der Jahre mehrmals erfolgte Erhöhung des Darlehenszinses, den die Kasse ihren Gesellschaften berechnete, hatte naturgemäss zur Folge, dass die Gesellschaften ihrerseits von ihren Darlehensnehmern einen höhern Zins verlangen mussten. Dieser betrug vor dem Kriege in der Regel 4 %. Nach dem Kriege, Mitte 1919, wurden die Kreditgesellschaften von der Kasse ermächtigt, ihren Aktivzins auf 5 % zu erhöhen. Eine weitere Erhöhung auf maximal 5½ % erfolgte Mitte 1924.

e) Die Darlehensgewährung der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens erfolgte bis nach dem Kriege ausschliesslich für Rechnung der Caisse d'Epargne. Da die Caisse Générale zur Erfüllung dieser Aufgabe sich fast gänzlich auf die Mitwirkung der Kreditgesellschaften stützte, die für die ihnen gewährten Vorschüsse einen Ausnahmezins beanspruchten, so war es für das Gedeihen dieser Gesellschaften wie überhaupt für die Entwicklung des sozialen Werkes, dem sie dienten, von entscheidender Bedeutung, in welchem Masse die Sparkasse in der Lage war, Kredite zum Vorzugszinse zu bewilligen. Nachdem ursprünglich (1891) zu diesem Zwecke ¼ der Reserven der Sparkasse freigegeben worden waren, wurde die Grenze verschiedene Male weiter hinausgeschoben, um endlich (1901) auf 7½ % der gesamten Kapitalanlagen der Sparkasse festgesetzt zu werden. Auch diese Grenze war vor dem Kriege erreicht worden, und im Jahre 1919 war die Summe, die auf Grund des inzwischen angewachsenen Kapitals der Sparkasse zu neuen niedrig verzinslichen Vorschüssen hätte verwendet werden können, nur gering. Gleichwohl schien es geboten, an der zuletzt festgesetzten Maximalquote von 7½ % der Kapitalanlagen der Sparkasse, die als Limite für die Vorschüsse zum Vorzugszinse aufgestellt worden war, nicht zu rütteln. Zu dieser Haltung sah sich die Leitung der Kasse veranlasst mit Rücksicht auf die geringe Rendite und die starke Immobilisierung der Kleinhausdarlehen. Anderseits war dafür zu sorgen, dass der Mechanismus der Kleinhausfinanzierung nicht infolge mangelnder Kapitalzufuhr zum Stillstand komme. Ein Ausweg aus diesem Dilemma wurde dadurch gefunden, dass Mitte 1919 die Caisse de Retraite zur Kapitalversorgung des Kleinhauswesens mit herangezogen wurde, nachdem gleichzeitig der Vorzugszinsfuss auf 4 % erhöht worden war. Die bisherige Übergehung der Versorgungskasse erklärte sich daraus, dass ihre finanzielle Situation die Verzinsung ihrer Kapitalien zu weniger als 4 % nicht gestattete. Ihre Tarife beruhten auf der Sterblichkeitstafel von *Quetelet* und einem Rechnungszinsfuss von 3 %. Die Tafel von *Quetelet* war aber veraltet und die wirkliche Sterblichkeit geringer als die rechnungsmässige. Um diese für die Versorgungskasse mit ihren Rentenverpflichtungen nachteilige Tatsache wettzumachen, war darauf zu sehen, dass ihre Kapitalanlagen mindestens 4 % einbrachten. Als der ermässigte Zinsfuss 1919 auf 4% erhöht wurde, verfügte der Generalrat der Kasse, dass nunmehr Vorschüsse an Arbeiterwohnungsgesellschaften zum Vorzugszinse auch aus den Mitteln der Versorgungskasse bestritten werden dürften, ohne indessen 10 % ihrer sämtlichen Kapitalanlagen zu übersteigen. Im Jahre 1924 wurde diese Grenze auf 25 % erhöht bei gleichzeitiger

Hinaufsetzung des Vorzugszinses auf 4¾ %. Ende 1923 hatte die Versorgungskasse (mit Einschluss der ihr angegliederten Versicherungskasse) 18,8 Millionen Franken ausstehen, die als Darlehen dem Volkswohnungswesen zugeführt worden waren, während gleichzeitig die Gesamtsumme dieser Art Darlehen, die der Caisse Générale geschuldet blieben, 178,4 Millionen Franken erreichte.

f) Konnten die Kreditgesellschaften für die von ihnen zu gewährenden Hypothekendarlehen 7 oder 6 Zehntel des Betrages bei der Caisse Générale flüssig machen, je nachdem das Darlehen durch Lebensversicherung gedeckt war oder nicht (s. S. 202), so waren sie ihrerseits wiederum von der Kasse ermächtigt, das vom Arbeiter zu kaufende oder zu bauende Haus bis zu $^9/_{10}$ des Wertes zu belehnen (s. auch S. 207). Die Gesellschaft ergänzte somit die 7 oder 6 Zehntel, die sie von der Kasse erhielt, durch weitere 2 oder 3 Zehntel aus eigenen Mitteln, und der Hauserwerber selbst schoss den letzten Zehntel ein. Immerhin wünschte die Caisse Générale, dass der Arbeiter einen deutlichen Beweis seines Sparsinns erbringe und sich womöglich mit einer stärkern als der vorgeschriebenen Minimalquote am Erwerb seines Hauses beteilige. Die Kreditgesellschaften gewährten deshalb vielfach Darlehen in der Höhe von bloss 7 oder 6, manchmal sogar von bloss 5 Zehnteln des Grundpfandwertes. Dass es dem Hauserwerber möglich war, den beträchtlichen Restbetrag selbst aufzubringen, kann nur aus der grossen Billigkeit des belgischen Arbeiterhauses erklärt werden. Da nun die Sparkasse selber bei Darlehen *ohne* Lebensversicherung 6 Zehntel, bei solchen *mit* Lebensversicherung 7 Zehntel des Grundpfandwertes darleiht, so war es denkbar, dass eine Kreditgesellschaft, ohne ihr eigenes Kapital überhaupt anzugreifen, ihre Darlehensgeschäfte einzig mit den Mitteln der Sparkasse besorgte. Dabei konnten sich ihre Operationen ins Ungemessene ausdehnen, derart, dass zwischen ihrem Umfange und dem Eigenkapital der Gesellschaft kein angemessenes Verhältnis mehr bestand. Um dieser Gefahr vorzubeugen, beschloss der Generalrat der Kasse im Jahre 1924, dass Vorschüsse zum ermässigten Zinsfuss an ein und dieselbe Gesellschaft das Fünfzehnfache des gezeichneten oder das Dreissigfache des einbezahlten Aktienkapitals nicht übersteigen dürfe, wobei stets die kleinere der beiden Ziffern massgebend ist.

Bei einer Gesellschaft mit Fr. 100.000 Aktienkapital, wovon 20 % liberiert sind, würde das Fünfzehnfache des gezeichneten Aktienkapitals gleich anderthalb Millionen sein, das Dreissigfache des einbezahlten Aktienkapitals gleich Fr. 600.000. Somit würde die tatsächliche Grenze der Vorschüsse an diese Kreditgesellschaft bei Fr. 600.000 liegen.

g) Die Maximalkosten eines Arbeiterhauses (Grund und Boden inbegriffen) wurden ursprünglich von der Caisse Générale auf Fr. 5500 festgesetzt, der Höchstbetrag eines Darlehens auf $^9/_{10}$ dieses Wertes oder rund Fr. 5000. Für die Städte Antwerpen, Brüssel, Gent und Lüttich wurden die Maximalkosten im Jahre 1899 auf Fr. 6500 und die Darlehensgrenze auf Fr. 6000 erhöht.

Das Steigen der Arbeitslöhne, der Material- und Transportkosten, z. T. auch der Bodenpreise, bedingten nach dem Kriege eine Abänderung dieser Höchstsätze. Überdies war es geboten, die den vier genannten Grossstädten gewährte

Vergünstigung auf gewisse industrielle Zentren auszudehnen, wo Bauland und Arbeitskräfte ebenso teuer waren. Die Caisse Générale beschloss daher im September 1919, das Kostenmaximum im allgemeinen auf Fr. 10.000 und im Ausnahmefalle für gewisse Orte auf Fr. 13.000 zu erhöhen. Die Darlehen der Kreditgesellschaften durften weiterhin die Neunzehntelsgrenze dieser Summen erreichen.

Zu einer neuen Regelung sah sich die Caisse Générale veranlasst, als der belgische Staat im Jahre 1922 dazu überging, den Bau oder Kauf von Kleinhäusern seitens Privater durch Gewährung von Prämien zu unterstützen. In diesem Zusammenhange stellte die Regierung Höchstgrenzen für den Wert dieser Häuser auf, vierfach abgestuft nach der Grösse der Gemeinde, in der das Haus gelegen ist, und nach der Zahl der Familienglieder, für die der Prämienempfänger zu sorgen hat. Dementsprechend steigt nach dem gegenwärtigen Regime der zulässige Höchstwert eines subventionierbaren Hauses inklusive Grund und Boden von Fr. 27.500 bei kinderlosen Familien in der untersten Gemeindekategorie bis auf Fr. 56.875 bei Familien mit sechs oder mehr Kindern in der obersten Gemeindeklasse [1]). Nach denselben Gesichtspunkten variierend, bewegt sich die Prämie selbst zwischen 2000 und 3900 Franken. Die Caisse Générale hat den Kreditgesellschaften gestattet, bei den von ihnen zu belehnenden Häusern sich an die offiziell aufgestellten Wertgrenzen zu halten. Nach gegenwärtig geltender Vorschrift darf die Darlehenssumme nur mehr 80 oder 75 %, statt wie bisher 90 %, des Grundpfandwertes erreichen [2]), je nachdem die Schuld durch Lebensversicherung gedeckt ist oder nicht, wobei jedoch das einzelne Darlehen nach Massgabe der Gemeindekategorie in keinem Falle Fr. 25.000, 20.000, 16.000 oder 14.000 übersteigen darf.

h) Schliesslich war der Personenkreis selber, dem die Kreditorganisation der Caisse Générale zugute kommen sollte, zu begrenzen [3]). Nach der von der Kasse geschaffenen und bis nach Kriegsende gültigen Ordnung war die Art der Persönlichkeit, die das Darlehen empfing, von weniger grosser Bedeutung, wenn es sich um den *Bau* eines neuen Hauses, als wenn es sich nur um den *Kauf* eines bereits bestehenden Hauses handelte. In letzterem Falle durften die Kreditgesellschaften Kleinhausdarlehen nur an eigentliche Arbeiter oder solchen gleichzustellende Personen, wie Briefträger, Tramführer und -schaffner, Strassenwarte, Subalternbeamte gewähren. Dagegen genügte es in ersterem Falle, dass das zu bauende Haus den Charakter eines Arbeiterhauses hatte und dem Darlehensnehmer persönlich als Wohnung diente. Es hatte unter diesen Umständen die Persönlichkeit des Schuldners lediglich dafür Gewähr zu bieten, dass die Kredithilfe der Sparkasse

[1]) Weniger hoch hatte die Regierung in den Vollziehungsbestimmungen zum Gesetz vom 11. Oktober 1919 (siehe Seite 208) die Wertgrenze der «habitation à bon marché» fixiert. Danach war für diese beim Einfamilienhaus als Eigenheim massgebend der versteuerbare Ertragswert des Hauses, der je nach der Grösse der Gemeinde, in der jenes liegt, Fr. 400 bis Fr. 1000 erreichen durfte. Diese Maxima waren bei kinderreichen Familien nach Massgabe der Kinderzahl weiterhin um 10 bis 20 % erhöhbar. Doch hat diese Wertbegrenzung des Kleinhauses für die Caisse Générale und ihre Kreditgesellschaften keine praktische Bedeutung erlangt.

[2]) Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Staatsprämie einen mehr oder weniger grossen Teil der Differenz deckt.

[3]) Siehe *O. Velghe*, Recueil des Lois, Arrêtés et Instructions concernant les Habitations Ouvrières, 2. Aufl. Brüssel 1911.

nicht zu Spekulationszwecken missbraucht werde. Doch blieb dieser erweiterte Personenkreis von der fiskalischen Vergünstigung der Gebührenreduktion (s. S. 200) ausgeschlossen.

Durch das Gesetz vom 11. Oktober 1919, das ein neues staatliches Finanzierungsinstitut zur Förderung des Volkswohnungswesens, die Société Nationale des habitations et logements à bon marché, ins Leben rief, wurde die Caisse Générale ermächtigt, ihre in den Dienst der Volkswohnung gestellte Tätigkeit auf die Klasse der «personnes peu aisées» auszudehnen, wie sie in den Vollziehungsbestimmungen zu diesem Gesetze umschrieben ist. Als «minderbemittelt» gilt danach, neben den eigentlichen Arbeitern und den ihnen gleichzuachtenden Personen, jedermann, dessen Verdienst eine gewisse Höhe nicht übersteigt oder dessen direkte Steuerleistungen an den Staat sich innerhalb einer bestimmten Grenze halten. Je nach der Grösse der Gemeinde, in welcher der Beruf ausgeübt wird, steigt das zulässige jährliche Einkommensmaximum von Fr. 4800 bis auf Fr. 7000, das Steuermaximum von Fr. 150 bis auf Fr. 250. Dabei sind nicht allein die Einkünfte und Steuerbetreffnisse des Familienoberhauptes zu berücksichtigen, sondern auch diejenigen der übrigen im Haushalte lebenden Familienglieder. Je nach der Zahl der letztern erfahren die genannten Maximalziffern eine Erhöhung bis zu 20 %.

Als der Staat 1922 beschloss, durch Gewährung von Prämien auf die Klasse der minderbemittelten Personen einen Anreiz zum Bau oder Kauf eines Kleinhauses auszuüben, war der Begriff der «personnes peu aisées» nochmals zu erweitern, wenn anders der neuen Wohnungspolitik ein Erfolg gesichert werden sollte. Zurzeit betragen die zulässigen Einkommensmaxima je nach Gemeindeklasse und Familiengrösse zwischen Fr. 7000 und Fr. 24.000.

3. Die Organisation der Darlehensrückzahlung

Bestimmt ist der Umfang der Kleinhauskredite, welche die Caisse Générale zu ermässigtem Zinsfusse dem Volkswohnungswesen zur Verfügung stellen kann, bestimmt das Mass der Kreditfähigkeit der Gesellschaften, die vermittelnd und verteilend die Darlehenskapitalien der Kasse dem individuellen Bedarfe zuführen. Bestimmt ist die Klasse der Personen, die dieser Kapitalien als letzte Empfänger teilhaftig werden können, und bestimmt auch ist die Höhe der einzelnen Schuldsumme. Der Fluss der Darlehensgewährung, der sich von der Sparkasse als Zentrum über das Land ergiesst, ist in allen seinen Teilen reguliert.

Aber was verteilt worden, ist wieder zu sammeln. Der Geldfluss muss wieder zurückgelenkt werden zur Quelle. Zur Organisation der Darlehensgewährung gesellt sich die Organisation der Darlehensrückzahlung.

a) Der Arbeiter, der von einer der Untergesellschaften der Caisse Générale ein Kleinhausdarlehen erhält, kann seine Schuld auf zwei Arten abtragen: durch das Mittel der einfachen Amortisation oder auf dem Wege der Lebensversicherung. Die Tilgungsdauer dort, die Versicherungsdauer hier beträgt 10, 15, 20 oder (seit 1922) auch 30 Jahre, und der Darlehensnehmer hat die Wahl zwischen den einzelnen Vertragsperioden; doch muss seine Schuld unter allen Umständen bis zu seinem 65. Altersjahr getilgt sein. So kommt beispielsweise die Amortisations- oder Versicherungsdauer von 25 Jahren nur in Betracht, wenn der Schuldner nicht über

40 Jahre alt ist. Der Abschluss gemischter Lebensversicherungen mit dem Zwecke, die Rückzahlung von Hypothekendarlehen auf einen bestimmten Termin oder aber auf den Zeitpunkt des Ablebens des Versicherten, falls dieser vorher sterben sollte, zu garantieren, war durch Art. 8 des Wohnungsgesetzes von 1889 der Caisse Générale als Aufgabe übertragen worden. Gegenüber der blossen Amortisation bot die Lebensversicherung als Mittel der Schuldentilgung die eingangs (S. 198 f.) geschilderten, Schuldner und Gläubiger gleichermassen begünstigenden Vorzüge, und die Caisse Générale traf verschiedene Massregeln, um der Lebensversicherung als Instrument der Schuldentilgung den Weg zu ebnen. Vor allem musste eine Kreditgesellschaft eine bestimmte Quote der von ihr gewährten Darlehensbeträge durch Lebensversicherung decken, falls sie sich ihren Hypothekenbesitz von der Kasse wollte zum Vorzugszinse bevorschussen lassen. Gegenwärtig gilt die Bestimmung, dass eine Gesellschaft von den Darlehenssummen, die sie jedes Jahr gewährt, jeweilen mindestens 60 % müsse versichern lassen. Demnach haben die Kreditgesellschaften darauf Bedacht zu nehmen, dass ihre Darlehensnehmer in der Mehrzahl der Fälle sich der Lebensversicherung bedienen, um ihre Hypotheken zu tilgen. Eine weitere Massnahme der Caisse Générale, um die Konkurrenzfähigkeit der Lebensversicherung gegenüber der einfachen Amortisation zu stärken, bestand darin, dass die Kasse den Rückkaufswert der Lebensversicherungspolicen, die den Kreditgesellschaften von ihren Schuldnern zu verpfänden waren, als Bevorschussungsgrundlage mit in Berücksichtigung zog. Als die Kasse nämlich im Jahre 1891 die Lebensversicherung als Mittel der Entschuldung in ihre Organisation zur Finanzierung der Volkswohnung einführte, da zeigte es sich, dass das System der Lebensversicherung das Eigenkapital der Kreditgesellschaften immobilisierte. Während sich bei einem Amortisationsdarlehen die Schuld des Arbeiters an die Kreditgesellschaft jährlich minderte und der Darlehensanteil, den die Gesellschaft aus ihren eigenen Mitteln bestritten hatte, nach kurzer Zeit wieder in ihre Kassen zurückgeflossen war, blieb dieser Anteil, wo die gemischte Lebensversicherung in Verbindung mit einem gewöhnlichen Zinsdarlehen an die Stelle der Amortisation trat, während der ganzen Vertragsdauer in gleicher Höhe als Schuld bestehen. Wohl tilgt der Darlehensnehmer auch so durch Bezahlung der Versicherungsprämien seine Hypothek; aber seine Tilgungsbeiträge fliessen jetzt nicht mehr der Kreditgesellschaft zu, sondern speisen die Prämienreserve der Versicherungskasse. Indem die Caisse Générale im Jahre 1893 beschloss, bei der Darlehensgewährung an ihre Untergesellschaften den Rückkausfwert der diesen verpfändeten Policen als belehnbares Aktivum in Berechnung zu ziehen, machte sie für die Gesellschaften die Beträge wieder fassbar, die ihnen sonst infolge der Ersetzung der Amortisation durch die Lebensversicherung oft auf lange Zeit entzogen blieben.

Die Entschuldung mit Hilfe der Lebensversicherung wurde im System der Caisse Générale zur Regel, von der grundsätzlich nur da Ausnahmen gestattet wurden, wo der Darlehensnehmer aus einem der folgenden Gründe keine Versicherung eingehen konnte: Ablehnung des Versicherungskandidaten durch die Versicherungskasse, zu hohes Alter des Schuldners, allzu grosse Armut des Darlehensnehmers, um die durch die Versicherung bedingte Erhöhung der Monats-

leistungen zu gestatten. Ende 1923 waren von 44.550 Darlehensnehmern 36.347 oder 816 ‰ lebensversichert.

b) aa) Wie bei der Organisation der Darlehensgewährung wird auch bei der Organisation der Lebensversicherung am Prinzipe der überpersönlichen Vermittlung zwischen der Caisse Générale und dem einzelnen Kleinhauserwerber festgehalten. *Versicherer* ist die Caisse d'Assurances, welche die Caisse Générale zur Durchführung ihrer Versicherungsoperationen sich angliederte, *Versicherter* der Arbeiter, der das Darlehen empfängt, *Versicherungsnehmer* und *Bezugsberechtigter* der Darlehensgeber, der zwischen Sparkasse und Arbeiter vermittelt, also in der Regel eine der konzessionierten Kreditgesellschaften. Die Aufnahme des Schuldners in die Versicherung wird vom Befunde einer ärztlichen Untersuchung abhängig gemacht.

Die Versicherungsprämien werden vom Versicherten in kleinen Teilzahlungen, meist monatlich an die lokale Kreditgesellschaft entrichtet und von dieser jährlich an die Caisse d'Assurances abgeführt. Bei Eintritt des Versicherungsfalles zahlt diese die Versicherungssumme an die Kreditgesellschaft aus, welche ihrerseits dem Versicherten den Betrag kreditiert. Ist das Versicherungskapital gleich der Darlehenssumme, so ist auf diese Weise das Kapital getilgt.

Der Rückkauf der Police ist statthaft; ein diesbezügliches Gesuch muss von der Kreditgesellschaft gestellt und vom Versicherten gutgeheissen werden. Ist diese Einwilligung nicht erhältlich, so kann sie ersetzt werden durch eine Erklärung der Gesellschaft, wonach diese der Caisse Générale gegenüber für irgendwelche nachträglich geltend gemachten Ansprüche seitens des Versicherten oder seiner Rechtsnachfolger die Haftung übernimmt. Die Auflösung des Versicherungsvertrages und der Policenrückkauf können immer gefordert werden, wenn das Darlehen an den Arbeiter vor Ablauf der Versicherungsperiode liquidiert wird, mag die Ursache der Liquidation die vorzeitige freiwillige Rückzahlung des Darlehens sein oder ein Umstand, der die Gesellschaft vertragsmässig befugt, das Darlehen vor dem festgesetzten Ende der Vertragsdauer zu künden.

bb) Von 1891 bis 1904 wirkte im System der Caisse Générale die gemischte Versicherung auf den Todesfall als einzige Form der Entschuldungsversicherung. Ein Auszug aus dem damals geltenden Prämientarif findet sich S. 228, Tabelle 2. Die Vertragsdauer war vierfach abgestuft, und das Beitrittsalter erstreckte sich vom 21. bis zum 55. Lebensjahre. Die Rechnungsgrundlagen waren: English Life Table Nr. 3 (Males) [1]), Zins 3 %, Verwaltungskostenzuschlag 3 %. Wurde das Hypothekendarlehen durch eine derartige Versicherung gedeckt, so bestand die Leistung des Darlehensnehmers und Versicherten in der periodischen Bezahlung des Darlehenszinses und der Versicherungsprämie. Durch die Entrichtung der im Tarife verzeichneten, seinem Eintrittsalter entsprechenden Prämie verpflichtete er die Versicherungskasse zur Auszahlung einer Summe von Fr. 1000 nach Ablauf der Vertragsdauer oder bei seinem Tode, falls er vorher starb. Die angegebenen Prämienbeträge genügen somit, um die Rückzahlung eines Darlehens von Fr. 1000 unabhängig von der

[1]) Veröffentlicht 1864 von William Farr.

Lebensdauer des Darlehensnehmers zu garantieren. Da der Hypothekenzins, den die Kreditgesellschaften vor dem Kriege forderten, in der Regel 4 % betrug, so sind, um die jährlichen Gesamtleistungen des Schuldners bei einem Darlehen von Fr. 1000 festzustellen, die Beträge des Prämientarifes einfach um Fr. 40 zu erhöhen.

Die Versicherungsprämie war jährlich pränumerando von der Kreditgesellschaft als Versicherungsnehmerin an die Caisse d'Assurances zu bezahlen, während der Arbeiter als Versicherter seine Prämienbeiträge monatlich an die Kreditgesellschaft entrichtete. Da die erste Jahresprämie beim Abschluss des Versicherungsvertrages fällig war, ergab sich daraus eine gewisse Schwierigkeit, dass zu dieser Zeit die Gesellschaft noch gar keine Prämienzahlungen seitens des Darlehensnehmers empfangen hatte. Anderseits hätte für diesen die Forderung einer vollen Jahresprämie meistens eine zu grosse Belastung bedeutet, umsomehr, als seine Mittel in diesem Augenblicke gerade für die Anzahlung an die Kosten seines Hauses stark in Anspruch genommen wurden. Um diesem Übelstande abzuhelfen, schoss die Gesellschaft gewöhnlich die erste Jahresprämie mit dem eigentlichen Darlehen vor und versicherte die Gesamtsumme bei der Caisse Générale (s. 2. Beispiel, S. 218).

cc) Die den Erwerbern eines Kleinhausdarlehens gewährten Darlehen waren bis 1904 auf zwei Arten rückzahlbar:

1. auf dem Wege der Amortisation ohne Lebensversicherung,
2. mittels der gemischten Lebensversicherung ohne Amortisation.

Hiervon bildete die zweite Art der Entschuldung die Regel. Das Unbefriedigende an dem ersten System war, dass bei vorzeitigem Tode des Darlehensnehmers dessen Erben mit dem noch nicht getilgten Teile der Schuld belastet blieben. Das System der gemischten Versicherung beseitigte diesen Nachteil gänzlich, da hier die Versicherung die Entschuldungsgarantie übernahm. Jedoch war diese Methode nach den Erfahrungen, welche die Caisse Générale im Laufe der Jahre gesammelt hatte, von gewissen andern Mängeln nicht frei, von denen die Leitung der Kasse namentlich die folgenden geltend machte [1]).

Trotzdem der Schuldner über den Darlehenszins hinaus eine besondere Zahlung leistet, bleibt die Schuldsumme während der ganzen Vertragsdauer dieselbe. Der Arbeiter hat Mühe zu verstehen, wie jene zusätzlichen Beiträge dazu dienen, in Gestalt der Prämienreserve bei der Versicherungskasse das geschuldete Kapital allmählich wieder aufzubauen. Da er keine Verminderung seiner Schuld sieht, wird er misstrauisch; die Folge davon sind zahlreiche Stornierungen.

Ferner zahlt der Darlehensnehmer während der ganzen Vertragsdauer auf der vollen Schuldsumme den von der Gesellschaft festgesetzten Zins. Dieser be-

---

[1]) Siehe die Veröffentlichungen des damaligen Direktors der Caisse Générale, *F. Hankar*, Nouveau Système de Remboursement des Prêts consentis par les Sociétés d'Habitations Ouvrières. Bulletin des Sociétés d'Habitations Ouvrières nº 16, Bruxelles 1904; L'Assurance pour le Remboursement des Prêts, Bulletin de l'Association des Actuaires Belges nº 14, Bruxelles 1905; Rapport présenté à la Conférence Nationale des Sociétés d'Habitations Ouvrières, Liége, 11 et 12 août 1905, Documents, Rapports et Procès-Verbaux, Bruxelles 1906, p. 93; ferner: Compte-Rendu de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Année 1904, Note explicative pages 278—285.

trug damals in der Regel 4 %, während der Rechnungszinsfuss der Versicherungskasse gleichzeitig 3 % war. Die zum Aufbau der geschuldeten Darlehenssumme in die Prämienreserve fliessenden Zahlungen des Arbeiters verzinsten sich somit nur zu 3 %, so dass zwischen dem Zinse, den die Kreditgesellschaft verlangte, und dem Zinse, den die Versicherungskasse vergütete, sich eine Differenz von 1 % zuungunsten des Darlehensnehmers ergab.

Für den Darlehensgeber zeitigte die gemischte Versicherung den Nachteil, dass sie zu einer Immobilisierung seines Betriebskapitals führte, da die Rückzahlung der Schuldsummen nur am Ende der Versicherungsperiode oder beim Tode des Darlehensnehmers erfolgte.

dd) Um die Vorzüge der Lebensversicherung mit den Vorteilen der Amortisation zu verbinden, trat die Caisse Générale 1904 mit einem neuen System hervor, dessen Ausarbeitung dem damaligen Direktor der Kasse, *F. Hankar*, zu verdanken ist. Nach dieser neuen Kombination von Versicherung und Kleinhaushypothek gewähren die Kreditgesellschaften ihre finanzielle Beihilfe in Form von Amortisationsdarlehen, wobei dann der Versicherungsschutz, den die Caisse d'Assurances bietet, sich jeweils nur auf den Teil des Darlehens erstreckt, der noch nicht durch die Amortisationszahlungen des Darlehensnehmers getilgt ist. Versichert ist also nicht ein gleichbleibendes Kapital, versichert sind vielmehr die fallenden Kapitalreste eines Amortisationsdarlehens mit einer Tilgungsdauer von 10, 15, 20 oder 25 (neuerdings auch 30) Jahren. Diese Form der Versicherung, die in der belgischen Literatur meist assurance à capitaux décroissants genannt wird, kann als *Schuldrestversicherung* bezeichnet werden. Offenbar leistet das neue System genau dasselbe wie die gemischte Versicherung in Verbindung mit einem gewöhnlichen Zinsdarlehen: am Ende der Vertragsperiode oder aber beim Tode des Versicherten ist dessen Schuld getilgt. Dass sie am Ende der Vertragsperiode getilgt sei, dafür sorgte im alten System die eine der Komponenten der gemischten Versicherung, nämlich die Erlebensfallversicherung, dafür sorgt im neuen System die Amortisation. Dass das Kapital zur Entschuldung beim Tode des Darlehensnehmers bereitsteht, falls dieser früher starb, dafür garantierte bis jetzt die andere Komponente der gemischten Versicherung, die temporäre Todesfallversicherung, dafür garantiert von nun an die das Risiko des vorzeitigen Ablebens tragende Schuldrestversicherung.

Eine besondere Auszeichnung erhielt die neue Versicherung durch die Form der Prämienzahlung: die jährliche Prämie wurde ersetzt durch die *einmalige Prämie* zu Beginn der Versicherungsperiode. Wenn bei einer Versicherung, die nicht ein gleichbleibendes Kapital, sondern die Kapitalreste eines Amortisationsdarlehens versichert, jährlich zahlbare *konstante Durchschnittsprämien* für die Gesamtdauer des Vertrages berechnet werden, so ergeben sich sogenannte negative Prämienreserven, die der Versicherer unbedingt vermeiden muss (siehe näheres S. 236 f). Die Einführung der einmaligen Prämie ist ein Mittel, das Auftreten negativer Prämienreserven a priori auszuschliessen. Diese einmalige Prämie wird (gleich wie dies in der Regel für die erste Jahresprämie der gemischten Versicherung geschah) von der Kreditgesellschaft mit dem eigentlichen Darlehen dem Arbeiter vorgeschossen und die Gesamtsumme bei der Versicherungskasse

versichert. Die von dem Darlehensnehmer zu erfüllende Leistung besteht nun darin, ein Kapital, umfassend das eigentliche Darlehen zur Erwerbung seines Hauses und die einmalige Versicherungsprämie, zu verzinsen und zu amortisieren. Stirbt er vorzeitig, so wird nicht nur das Hausdarlehen, sondern auch die dargeliehene Prämie durch die Versicherung getilgt. Der Darlehensnehmer bezahlt somit bei dieser Entschuldungsmethode selber keine Versicherungsprämie, sondern, wie beim System der einfachen Amortisation, lediglich Zins und Amortisationsbeitrag.

Der Einschluss der einmaligen Versicherungsprämie in das Darlehen und die Mitversicherung des Prämienbetrages gab Anlass zur Aufstellung einer besondern Tabelle, die sofort angibt, welche Summe zu versichern ist, und somit gleichzeitig, auf welche Summe sich das Gesamtdarlehen beläuft, wenn das eigentliche, vom Hauserwerber nachgesuchte Darlehen gleich Fr. 1 ist.

Es sei P die einmalige Prämie zur Versicherung eines Amortisationsdarlehens in der Höhe von Fr. 1. Streckt die Kreditgesellschaft die Prämie vor, so erhält die Versicherungskasse P, der Darlehensnehmer den Rest oder 1 — P. Versichert ist die Gesamtsumme Fr. 1, mit welchem Betrag der Darlehensnehmer auch belastet wird. Dieser benötigt aber zum Bau oder Ankauf seines Hauses nicht den Betrag 1 — P, sondern die volle Summe 1. Es ist ihm also nicht damit gedient, dass das von ihm verlangte Darlehen von 1 um die Versicherungsprämie P verkürzt wird. Ist die Summe, mit der der Darlehensnehmer belastet wird, gleich Fr. 1, so entspricht dieser Belastung eine tatsächliche Auszahlung von 1 — P; soll der Darlehensnehmer nun nicht 1 — P, sondern 1 ausbezahlt erhalten, so beträgt die Summe, für die sein Konto debitiert und die demgemäss versichert werden muss, $\frac{1 \text{ Fr.}}{1 - P}$. Wird dieser Wert auf Grund des Prämientarifes für die verschiedenen Altersjahre und Vertragsperioden ausgerechnet, so verzeichnet eine solche Tabelle (s. Tab. 4, S. 229) die Gesamtsumme, die bei einem nachgesuchten Darlehen von 1 zu versichern und dem Konto des Darlehensnehmers zur Last zu schreiben ist, wenn die einmalige Prämie in das Darlehen eingeschlossen wird. Es genügt demnach, die nachgesuchte Darlehenssumme mit der Zahl zu multiplizieren, die in dieser Tabelle dem Eintrittsalter und der Vertragsdauer entspricht, um den vollen zu versichernden Darlehensbetrag zu erhalten. Die Differenz zwischen diesem und dem nachgesuchten Darlehen, das dem Arbeiter tatsächlich ausgehändigt wird, entspricht genau der einmaligen Prämie, welche die Kreditgesellschaft an die Versicherungskasse abführt. Es handelt sich dann nur noch darum, die Annuität zu berechnen, die das Darlehen innerhalb einer bestimmten Vertragsdauer tilgt (s. Tab. 5, S. 230).

Die Möglichkeit des Rückkaufes besteht bei der Schuldrestversicherung in gleicher Weise wie bei der gemischten Versicherung. Zahlt der Versicherte einer Schuldrestversicherung sein Darlehen vorzeitig zurück, so kann er sich entweder den Rückkaufswert der Police aushändigen lassen oder er kann den Versicherungsvertrag zugunsten seiner Erben weiter in Kraft belassen oder er kann endlich seine Schuldrestversicherung in eine prämienfreie einfache oder gemischte Versicherung auf den Todesfall umwandeln lassen. Der Rückkaufswert einer Schuldrestversicherung ist in jedem Zeitpunkte gleich dem nettomässigen Deckungs-

kapital, d. h. demjenigen Teil der einmaligen Nettoprämie, der bis dahin noch nicht für die Schadensdeckung verbraucht worden ist. Er ist beim Vertragsabschluss etwas niedriger als die einbezahlte Prämie und vermindert sich von Jahr zu Jahr, um im Augenblicke, wo die letzte Annuität bezahlt wird, den Nullpunkt zu erreichen.

Im Anschluss an die Einführung der Schuldrestversicherung berücksichtigte die Caisse Générale den Rückkaufswert der Policen, die den Kreditgesellschaften verpfändet waren, für das Ausmass der Kreditgewährung in einfacher und summarischer Weise so, dass sie bei Hypotheken *ohne* Lebensversicherung $^6/_{10}$, bei solchen *mit* Lebensversicherung dagegen $^7/_{10}$ des Wertes des zu belehnenden Grundpfandes vorschoss.

Im Vergleich zur gemischten Versicherung sind bei Anwendung des neuen Systems die Leistungen der Versicherungskasse wesentlich geringer, da diese hier nicht mehr unter allen Umständen das Darlehenskapital, das der Arbeiter empfangen hat, restituieren muss, sondern bloss noch dann zu einer Auszahlung verpflichtet wird, wenn der Darlehensnehmer vor Ablauf der Amortisationsperiode stirbt. Die Leistung des Versicherers ist also nicht mehr unbedingt, sondern nur mehr hypothetisch und verringert sich zudem ihrem Betrage nach mit jedem Jahr. Die neue Versicherung nimmt den Charakter einer Risikoversicherung an; dementsprechend ist auch der Preis des Versicherungsschutzes beim neuen System wesentlich geringer und die einmalige Prämie bedeutend kleiner als dies bei der gemischten Versicherung der Fall wäre [1]). Die Rechnungsgrundlagen des 1904 eingeführten Prämientarifes der Schuldrestversicherung sind dieselben wie bei der bisherigen gemischten Versicherung (s. S. 210). Die versicherten Kapitalien sind unmittelbar nach dem Ableben des Versicherten zahlbar, vermehrt um eine 4prozentige Verzinsung für die Zeit zwischen der Erneuerung des Versicherungsjahres und dem Todestage. Die durch die Prämien dieses Tarifes gedeckten Versicherungssummen entsprechen den Schuldresten eines zu 4 % verzinslichen Amortisationsdarlehens; bekanntlich war dies der normale Zinsfuss, den die Kreditgesellschaften ihren Darlehensnehmern berechneten. In diesem Falle sanken also die Versicherungskapitalien genau mit den Schuldresten. Doch konnte derselbe Tarif auch verwendet werden, wenn der Darlehenszins des Amortisationsdarlehens ausnahmsweise niedriger war. Denn da bei niedrigerem Zinsfusse, vorausgesetzt, dass die Tilgungsdauer dieselbe bleibt, die Kapitalien des Darlehens rascher fallen [2]), so waren unter diesen Voraussetzungen die versicherten Kapitalien stets höher als die nicht getilgten Darlehensreste, und die Schuld war durch die Versicherung stets mehr als gedeckt. Starb der Darlehensnehmer vorzeitig, so

[1]) So hätte nach den 1907 von der Caisse Générale eingeführten Prämientarifen (siehe S. 216) bei einem Eintrittsalter von 30 und einer Versicherungsdauer von 25 Jahren eine einmalige Prämie von Fr. 100 nach den Bedingungen der gemischten Versicherung bloss ausgereicht, um eine Summe von Fr. 185 zu versichern, während bei der Schuldrestversicherung eines zu 4 % verzinslichen Tilgungsdarlehens eine einmalige Prämie von Fr. 100, ceteris paribus, zur Versicherung eines Anfangskapitals von Fr. 1000 genügte.

[2]) Ein zu 4 % verzinsliches Amortisationsdarlehen von Fr. 1000 ist bei einer Tilgungsdauer von 25 Jahren zu Beginn des 10. Jahres auf Fr. 745,89, zu Beginn des 25. Jahres auf Fr. 61,55 gesunken, während bei einem zu 3½ % verzinslichen Amortisationsdarlehen die Schuldreste entsprechend bereits auf Fr. 733,80 und Fr. 58,62 gefallen sind.

hatte diese Überdeckung zur Folge, dass seine Familie nicht nur ein schuldenfreies Haus erbte, sondern dazu noch eine, wenn auch geringfügige Barauszahlung erhielt.

ee) Die Schuldrestversicherung kehrt wieder zum Prinzip des Amortisationsdarlehens zurück. Sie ist daher — wir geben hier lediglich das Urteil der Leitung der Caisse Générale wieder — frei von denjenigen Nachteilen, die dem System der gemischten Versicherung dadurch anhaften, dass bei ihm die direkte Amortisation wegfällt. Die Schuldrestversicherung setzt das Amortisationsdarlehen wieder in seine Rechte ein und kommt damit dem Verständnis des Arbeiters entgegen. Seine Leistungen präsentieren sich in einer klaren, einfachen Form; er hat eine bestimmte Summe, umfassend eigentliches Darlehen und vorgeschossene Prämie, zu verzinsen und zu amortisieren, und, was von grosser Wichtigkeit ist, der Darlehensnehmer kann verfolgen, wie seine Schuld jährlich sinkt. Storni sind bei dieser Sachlage selten. Der Schuldner zieht ferner daraus einen wesentlichen Vorteil, dass seine Amortisationsbeiträge an die Kreditgesellschaften sich höher verzinsen als unter dem System der gemischten Versicherung seine Prämienzahlungen an die Versicherungskasse. Hieraus ergibt sich die grössere Billigkeit des neuen Systems. Den Kreditgesellschaften anderseits verhilft die Amortisation wieder zu einer grössern Liquidität ihrer Betriebskapitalien. Zwar konnten beim System der gemischten Versicherung die Kreditgesellschaften auf Grund der ihnen verpfändeten Policen von der Sparkasse Vorschüsse erhalten (s. S. 209). Was aber die Gesellschaften hier nur durch die Aufnahme neuer Darlehen sich beschaffen konnten, diese Mittel fliessen ihnen nunmehr wieder durch das mechaniche Spiel der Amortisation von selbst zu.

Neben diesen Vorteilen, die mit der Rückkehr zur Amortisation zusammenhängen, hatte die Schuldrestversicherung eine Reihe weiterer Vorzüge aufzuweisen, die zum Teil der Form der einmaligen Prämienzahlung zu verdanken sind.

Der Versicherer hat bei der Schuldrestversicherung mit einmaliger Prämie bloss ein einziges Mal, zu Anfang der Versicherung, eine Zahlung in Empfang zu nehmen. Ebenso hat er seinerseits nur dann, wenn der Versicherte vor Ablauf der Tilgungsdauer stirbt, eine Zahlung zu leisten; deshalb sind auch die vom Versicherer zu verwaltenden Kapitalien bei dieser Sachlage weit geringer als beim System der gemischten Versicherung. Alles in allem bedeutet so die Schuldrestversicherung eine starke Entlastung für die Verwaltung der Versicherungskasse.

Den Kreditgesellschaften als Darlehensnehmern bringt das System der Schuldrestversicherung, wie schon hervorgehoben wurde, einen automatischen Rückfluss ihrer Kapitalien und vermindert dadurch ihre Vorschussbegehren bei der Sparkasse. Als die Caisse Générale die Schuldrestversicherung einführte, empfahl sie diese aber ihren Gesellschaften nicht nur für neu abzuschliessende Darlehensverträge, vielmehr bot sie ihnen gleichzeitig die Konversion der alten gemischten Versicherungen in Schuldrestversicherungen an. Da die Verpflichtungen des Versicherers beim System der Schuldrestversicherung bedeutend geringer sind als beim System der gemischten Versicherung, welche gleichzeitig die Funktion der Tilgung versieht, ist auch das Deckungskapital dort bedeutend niedriger als hier. Die Umwandlung von gemischten Versicherungen in Schuldrestversiche-

rungen hatte also das Freiwerden beträchtlicher Kapitalien zur Folge (s. S. 225), bestehend in der Differenz des Deckungskapitals der beiden Versicherungsarten. Diese Kapitalien wurden im Falle der Konversion von der Versicherungskasse an die Sparkasse abgeliefert und als Rückzahlung dem Vorschusskonto der Gesellschaften gutgeschrieben. Auf diese Weise verringerte sich die Schuld der Gesellschaften, und die Sparkasse erhielt frische Mittel in die Hand, die sie wieder zu weitern Vorschüssen verwenden konnte. Daran hatten auch die Kreditgesellschaften ein Interesse, da die zum billigen Zinsfusse verfügbaren Leihkapitalien der Sparkasse begrenzt waren. Sodann fanden die Kreditgesellschaften wie der Versicherer selbst ihren Vorteil in der Einrichtung einer bloss einmaligen Prämienüberweisung an die Versicherungskasse. Endlich war das neue System, bei dem die Darlehensnehmer keine Versicherungsprämie mehr, sondern bloss Zins und Amortisationsbeitrag an die Kreditgesellschaft zu zahlen hatten, dazu angetan, die Rechnungsführung der Gesellschaft klarer und einfacher zu gestalten.

Das neue Versicherungssystem wurde von den Kreditgesellschaften allgemein angenommen. Die bestehenden gemischten Versicherungen wurden zum grössten Teil in Schuldrestversicherungen umgewandelt. Bereits im Jahre 1906 wurde keine einzige Entschuldungsversicherung mehr, soweit sie durch eine Kreditgesellschaft vermittelt wurde, in der alten Form abgeschlossen.

ff) In den folgenden Jahren erfuhren die Tarife der Versicherungskasse gewisse Veränderungen und Ergänzungen. Im Jahre 1907 wurde die veraltete Farr'sche Sterbetafel durch die belgische Sterbetafel HF (1904) ersetzt. Dadurch wurde die einmalige Prämie der Schuldrestversicherung bedeutend verbilligt [1]). Eine weitere Neuerung brachte das Jahr 1910, dadurch, dass die Versicherungskasse die Altersgrenze für den Beitritt zur Versicherung vom 21. zum 17. Lebensjahre hinaufsetzte.

Nach dem Kriege wirkte sich das veränderte und unstabile wirtschaftliche Leben, dessen Einfluss auf die Darlehensverhältnisse schon gewürdigt worden ist, auch in den Versicherungsbedingungen aus.

Am 1. Januar 1922 erhöhte die Versicherungskasse ihren Rechnungszinsfuss von 3 auf 4 % und setzte dementsprechend neue Tarife in Kraft. Der bisherige sogenannte Tarif VII der Schuldrestversicherung wurde ersetzt durch den Tarif CA (1921). Neben den frühern Versicherungsperioden von 10, 15, 20 und 25 Jahren enthielt der neue Tarif eine weitere Vertragsdauer von 30 Jahren.

Der Tarif CA (1921) versicherte wie der alte Tarif VII die Kapitalreste eines zu 4 % verzinslichen Amortisationsdarlehens. Die Prämien des Tarifs CA (1921) deckten somit die jährlichen Kapitalreste eines amortisablen Darlehens von Fr. 1000, dessen Zinsfuss 4 % und dessen Tilgungsdauer 10, 15, 20, 25 oder 30 Jahre beträgt. Nachdem aber infolge der Zinserhöhungen der Caisse Générale die Wohnungsgesellschaften ihrerseits sich genötigt sahen, zu einem höhern Darlehenszinsfuss als 4 % überzugehen, waren die bei diesem höhern Zinse sich ergebenden Darlehensreste durch die Versicherung nicht mehr voll gedeckt.

[1]) Bei den verschiedenen Versicherungsperioden von 10, 15, 20 und 25 Jahren stelle sich nunmehr die einmalige Prämie eines 30jährigen auf Fr. 39,98 statt Fr. 57,57, Fr. 58,89 statt Fr. 84,10, Fr. 78,74 statt Fr. 111,12 und Fr. 99,98 statt Fr. 138,87.

Denn je höher der Darlehenszinsfuss, desto grösser *bei gleicher Amortisationsdauer* die Schuldreste, die sich am Ende des Jahres ergeben (s. S. 214, Anm.[2]).

Diesem Übelstande begegnete die Caisse Générale dadurch, dass sie, ohne besondere Prämientarife aufzustellen, die den höhern Darlehenszinssätzen der Gesellschaften entsprochen hätten, eine in Form und Art Tab. 4, S. 229, vergleichbare Tabelle herausgab, welche, unter Zugrundelegung eines nachgesuchten Darlehens von 1, die vollen, Hauserwerbsdarlehen und vorgestreckte Versicherungsprämie umfassenden Darlehenssummen bei einem Zinsfuss von über 4 %, doch höchstens 5¼ %, verzeichnete. Gleichzeitig veröffentlichte sie die entsprechenden Tabellen der Annuitäten und Mensualitäten für Zinssätze von 4¼, 4½, 4¾, 5 und 5¼ %. Dieses summarische Vorgehen beruhte auf einem Kunstgriff, darin bestehend, dass der Tarif CA (1921), der für ein zu 4 % verzinsliches Amortisationsdarlehen galt, zwar auch für diese höher verzinslichen Darlehen benutzt, dabei aber ein Anfangskapital, das die Darlehenssumme überstieg, versichert wurde. Dieses Versicherungkapital war so berechnet, dass die dem Tarif CA (1921) entsprechenden, d. h. gemäss einem zu 4 % verzinslichen Amortisationsdarlehen fallenden Darlehensreste nie niedriger waren als die Schuldreste des wirklichen, höher als 4prozentigen Darlehens. Starb der Versicherte vor Ablauf der Versicherungsperiode, so war die von der Versicherungskasse ausbezahlte Versicherungssumme stets etwas höher als der noch geschuldete Darlehensrest. Doch verringerte sich im Laufe der Versicherungsdauer dieser Unterschied, um schliesslich auf Null zu sinken.

Im Jahre 1923 veröffentlichte die Caisse Générale einen neuen Tarif CA (1923) (s. Tab. 6, S. 230), dessen Prämien genau die Schuldreste eines zu 5 % verzinslichen Amortisationsdarlehens versichern. Unterdessen aber war der Zinsfuss weiter angestiegen, und als die Wohnungsgesellschaften 1924 die Ermächtigung erhielten, ihren Darlehenszinssatz bis auf 5½ % zu erhöhen, sah sich die Caisse Générale wiederum zur Anwendung des oben geschilderten Auskunftmittels genötigt, um den Tarif CA (1923) auch für die Versicherung von Darlehen benutzen zu können, deren Zinsfuss 5 % überstieg.

In gleicher Weise wie die Tarife der Schuldrestversicherung erfuhren auch die Tarife der gemischten Versicherung im Laufe der Jahre eine Reihe von Veränderungen. Da jedoch schon 1906 die gemischte Versicherung als Mittel der Entschuldung nur noch eine untergeordnete Rolle spielte und seitdem mehr und mehr von der Schuldrestversicherung verdrängt worden ist (Ende 1923 waren von sämtlichen Entschuldungsversicherungen nur noch $4{,}_4$ vom Tausend in Form der gemischten Versicherung abgeschlossen), so sind diese spätern Tarife der gemischten Versicherung für uns ohne Belang.

gg) Endlich seien die Lasten, die dem Darlehens- und Versicherungsnehmer beim Erwerb eines Kleinhauses erwachsen, an einigen Beispielen verdeutlicht.

1. Beispiel. Die gewöhnliche Wertgrenze eines Arbeiterhauses betrug vor dem Kriege Fr. 5500, die zulässige Höhe des Darlehens, das eine Kreditgesellschaft einem Arbeiter zum Bau oder Kauf eines solchen Hauses gewähren durfte Fr. 5000 (s. S. 206).

Angenommen die Kreditgesellschaft habe diese Summe dem Arbeiter in Form eines zu 4 % verzinslichen Amortisationsdarlehens ohne Lebensversicherung vorgestreckt und dem Darlehensnehmer, da er das 40. Lebensjahr noch nicht überschritten hatte, gestattet, die damals längste Tilgungsdauer von 25 Jahren für die Abtragung seiner Schuld zu wählen. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich aus Tab. 1, S. 238, dass der Arbeiter während 25 Jahren jährlich $5 \times 64{,}01 =$ Fr. 320,05 oder monatlich $5 \times 5{,}33 =$ Fr. 26,65 zu bezahlen hatte, um seinen Verpflichtungen nachzukommen.

2. Beispiel. Nehmen wir an, der Arbeiter sei 30 Jahre alt gewesen und habe die Fr. 5000 als gewöhnliches Zinsdarlehen erhalten, doch so, dass gleichzeitig eine gemischte Lebensversicherung nach dem 1891 eingeführten Tarife die Tilgung der Schuld binnen 25 Jahren oder, sollte er früher sterben, auf den Zeitpunkt seines Todes garantierte. In diesem Falle betrug die jährliche Versicherungsprämie (Tab. 2, Seite 228) $5 \times 35, 13 =$ Fr. 175,65. Unter der üblichen Bedingung, dass die Kreditgesellschaft dem Arbeiter die erste Jahresprämie vorgeschossen habe (s. S. 211), bezifferte sich die um die Jahresprämie erhöhte Darlehenssumme auf Fr. 5.175,65. Dementsprechend sei das Versicherungskapital zur Deckung des Darlehens auf den runden Betrag von Fr. 5200 erhöht worden, dem eine Jahresprämie von Fr. 182,68 entsprach. Dann stellte sich das wirkliche Gesamtdarlehen auf Fr. 5.182,68, der Jahreszins hierfür zu 4 % auf Fr. 207,31, somit die Jahresleistung insgesamt auf Fr. 389,99. Die Monatsleistung wurde durch einfache Division durch 12 ermittelt und beträgt im vorliegenden Falle Fr. 32,50. Vergleicht man dieses Beispiel mit dem vorhergehenden, so ergibt sich, dass unter den gegebenen Bedingungen eine monatliche Sonderleistung von Fr. 5,85 erforderlich ist, um die Durchführung der Entschuldung unabhängig von der Lebensdauer des Darlehensnehmers sicherzustellen.

3. Beispiel. Der gleiche Vorgang spiele sich unter der Herrschaft der Schuldrestversicherung nach den Bedingungen der Tabellen 3 bis 5, S. 229 und 230 ab. Streckt die Kreditgesellschaft die einmalige Versicherungsprämie mit dem eigentlichen Darlehen vor und versichert sie die Gesamtsumme, dann beträgt der volle Darlehensbetrag (nach Tab. 4) $5000 \times 1{,}_{161264} =$ Fr. 5.806,32. Davon werden dem Darlehensnehmer Fr. 5000 ausbezahlt und die restlichen Fr. 806,32 der Versicherungskasse als einmalige Prämie übergeben. Dass der Versicherer diese Summe als Prämie zu beanspruchen hat, geht auch aus folgender Rechnung hervor. Laut Tab. 3 beträgt die einmalige Prämie eines versicherten Anfangskapitals von Fr. 1000 bei einem Eintrittsalter von 30 Jahren und einer Tilgungsdauer von 25 Jahren Fr. 138,87. Sind nun statt Fr. 1000 Fr. 5.806,32 zu versichern, so stellt sich die Prämie auf $5{,}_{80632} \times 138{,}87 =$ Fr. 806,32. Der Darlehensnehmer hat nunmehr im ganzen Fr. 5.608,32 in 25 Jahren zu amortisieren. Die Annuität (jährlicher Zins und Amortisationsbeitrag) Beträgt hierfür (nach Tab. 5) $5 \times 74{,}33 =$ Fr. 371,65. Dem entspricht eine Mensualität von Fr. 30,97, welche somit in diesem konkreten Falle im Vergleich zu derjenigen beim System der gemischten Versicherung (vorhergehendes Beispiel) um zirka Fr. 1,50 niedriger ist.

4. Beispiel. Endlich sei festgestellt, welches die Lasten sind, die der Darlehensnehmer zu tragen hat, wenn es sich um die Rückzahlung eines fünfprozentigen

Tilgungsdarlehens in Verbindung mit einer Schuldrestversicherung nach Tarif CA (1923) handelt. Die Berechnung möge diesmal ohne Benutzung besonderer Hilfstabellen einfach aus dem Tarife (Tab. 6, S. 230) und der Annuitätentabelle (Tab. 1, S. 228) erfolgen.

Die einmalige Versicherungsprämie eines zu 5 % verzinslichen Amortisationsdarlehens von Fr. 1000 beläuft sich bei einem Eintrittsalter von 30 Jahren und einer Tilgungsdauer von 25 Jahren laut besagtem Prämientarif auf Fr. 94,96. Der Arbeiter erhält somit bei einem Volldarlehen von Fr. 1000 bloss Fr. 905,04 in die Hände. Soll er statt dessen volle Fr. 1000 erhalten, so beträgt das Gesamtdarlehen 1.000.000 : 905,04 = Fr. $1.104{,}92_3$. Diese Summe umfasst Hauserwerbsdarlehen und einmalige Prämie, wobei auf letztere ein Betrag von Fr. $104.\ 92_3$ entfällt. Die Aufgabe des Darlehensnehmers und Versicherten besteht nun darin, die Summe von Fr. $1.104{,}92_3$ in 25 Jahren nebst der Verzinsung zu amortisieren. Nach der Annuitätentabelle (Tab. 1, S. 228) wird ein fünfprozentiges Darlehen von Fr. 1000 in 25 Jahren durch eine jährliche Zahlung von Fr. 70,95 getilgt; somit werden Fr. $1.104{,}92_3$ getilgt durch eine Annuität von $1{,}_{104923} \times 70{,}95 =$ Fr. 78,39. Da in unserm Beispiel das nachgesuchte Darlehen nicht Fr. 1000, sondern Fr. 5000 beträgt, so erhöht sich die Annuität des Arbeiters auf das Fünffache oder Fr. 391,95. Dem entspricht eine Monatszahlung von Fr. 32,66.

Dank den günstigeren Rechnungsgrundlagen (Zins und Sterblichkeitstafel) des Tarifs CA (1923) ist trotz dem um 1 % erhöhten Darlehenszins die Jahresleistung des 30jährigen Darlehensnehmers im letzten Beispiel verglichen mit dem vorausgehenden bei einem Darlehen von Fr. 5000 bloss um rund Fr. 20 gestiegen.

Die Darlehenssumme von Fr. 5000 wurde auch im 4. Beispiele gewählt, um die Vergleichbarkeit mit den übrigen Beispielen zu wahren. In Wirklichkeit benötigte der Arbeiter, der vor dem Kriege ein Kapital von Fr. 5000 aufnahm, um sich ein Haus zu kaufen oder zu bauen, in den Nachkriegsjahren für denselben Zweck eine etwa viermal höhere Darlehenssumme. Dies würde im letztern Beispiel zu einer Annuität von Fr. 1.567,80 und einer Mensualität von Fr. 130,65 führen.

4. Die Beziehungen der Caisse Générale zur staatlichen Wohnungspolitik der Nachkriegsjahre

a) Die Pflege des Arbeiterwohnungswesens unter der fürsorglichen Leitung der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite hatte seit dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 9. August 1889 Früchte getragen, die hohe Anerkennung verdienen. Bis Ende 1913 betrugen die Kapitalien, welche die Kasse dem Arbeiterwohnungswesen zugewandt hatte, über Fr. 100.000.000; 176 Gesellschaften arbeiteten unter ihrer Führung, und es waren der Arbeiterklasse auf diesem Wege über 60.000 Häuser zur Verfügung gestellt worden. Auch hatte das offizielle Beispiel nicht verfehlt, allenthalben anregend und befruchtend zu wirken, so dass die Gesamtzahl der Häuser, die ihre Entstehung der durch das Gesetz von 1889 geschaffenen Bewegung verdanken, auf das Dreifache der oben genannten Ziffer geschätzt werden darf. Überdies hatte diese Bewegung den Sparsinn gefördert und den Gedanken und die Praxis der Lebensversicherung in weite Kreise getragen.

Gleichwohl zeigten sich schon früh die Schranken dieses Systems. Es war nicht zu verkennen, dass das Gesetz von 1889 und die auf diesem Gesetze fussende Tätigkeit der Caisse Générale und ihrer Untergesellschaften nur einem verhältnismässig kleinen Teile, und zwar der *Elite* der Arbeiterschaft zugute komme. Die Baugesellschaften, deren Aufgabe auch das *Vermieten* von Arbeiterwohnungen umfasste, hatten sich nicht in der Weise entwickelt, wie der Gesetzgeber es erwartet hatte.

Statt dessen waren es die Kreditgesellschaften, die im ganzen Lande aufblühten und eine rege Tätigkeit entfalteten, indem sie mit Hilfe der Kapitalien der Caisse Générale einer beträchtlichen Zahl von Arbeitern den Bau oder Ankauf eines eigenen Hauses ermöglichten. Dieser Erscheinung, so erfreulich sie an und für sich auch war, stand jedoch die Tatsache gegenüber, dass die grosse Masse der Arbeiter, mit Einschluss von Handwerkern, Händlern und Subalternbeamten, kurzum, die vielen Mindestbemittelten, gar nicht in der Lage waren, an den Erwerb eines eigenen Hauses zu denken. Sie, für die nicht Besitz, sondern nur Miete in Frage kam, waren hinsichtlich der Wohnverhältnisse oft gerade am übelsten daran, und gerade ihnen brachte das auf dem Wohnungsgesetz von 1889 erwachsene System, das dem Eigenheimgedanken diente, wenig Hilfe.

Anderseits war die Caisse Générale ausserstande, die finanzielle Frage der Volkswohnung allein zu lösen. Deshalb ging die Meinung der massgebenden Kreise dahin, es müssten neue Einrichtungen geschaffen werden, um (wie es in der Begründung der Ende 1912 eingebrachten Vorlage des spätern Gesetzes von 1919 lautete) «der Gesamtheit der minderbemittelten Familien zu einer zureichenden, angenehmen und gesunden Wohnung zu verhelfen und ihnen so viel Wohlbefinden und häusliche Behaglichkeit zu bieten, als in einer wohlorganisierten Gesellschaft einem jeglichen zu wünschen ist». Um dies zu erreichen, sollte die künftige offizielle Wohnungsfürsorge sich auf einen weit grössern Personenkreis als bisher erstrecken; dabei sollte der Bau von Mietwohnungen stärkere Berücksichtigung finden. Zur Durchführung dieses Programmes sollten der Volkswohnung aus den Mitteln des Staates neue Kapitalien zu billigem Zinse zur Verfügung gestellt werden, und es wurde die Gründung eines neuen zentralen Kreditinstitutes vorgesehen, einer *Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché*, die den Mittelpunkt bilden sollte der verschiedenartigen Bestrebungen zur Förderung des Kleinwohnungswesens.

Das Projekt einer der Volkswohnung dienenden Société Nationale war selbst älter als das Wohnungsgesetz von 1889 und war von seinem geistigen Vater, dem Abgeordneten *Hector Denis*, seit dem Jahre 1886 mehrfach der Öffentlichkeit unterbreitet worden. Das Vorbild dieser Nationalgesellschaft zur Förderung der Volkswohnung war die Société des Chemins de fer vicinaux, die durch das Gesetz vom 24. Juni 1885 gegründet und deren Organisation sich voll bewährt hatte.

Nach eingehenden Studien und Beratungen in den verschiedenen hierzu berufenen Körperschaften wurde das neue Organ, dessen früheres Inkrafttreten der Krieg verhinderte, durch das Gesetz vom 11. Oktober 1919 (ergänzt durch dasjenige vom 25. Juli 1921) sanktioniert und in seinen Funktionen umschrieben.

Die beiden Hauptaufgaben, die der Nationalgesellschaft vom Gesetze gestellt werden, bestehen darin:

1. die Gründung lokaler oder regionaler Kleinhaus- und Kleinwohnungsgesellschaften (sociétés d'habitations et logements à bon marché) zu fördern und
2. diesen Gesellschaften Kapitalvorschüsse zu gewähren.

Die der Nationalgesellschaft sich anschliessenden Untergesellschaften, die ein rein gemeinnütziges Ziel verfolgen müssen, haben sich streng zu scheiden in *Bau-* und in *Kredit*gesellschaften. Letztern ist der Besitz von Immobilien untersagt.

Durch diese Bestimmungen charakterisiert sich die Société Nationale als zentrales Kreditinstitut, dessen Organisation die ältere der Caisse Générale zum deutlichen Vorbilde hat. Ihre Betriebsmittel sollte die Société Nationale teils direkt vom Staate erhalten, teils sich durch die Ausgabe von Obligationen beschaffen. Davon ist bisher der zweite Weg nicht beschritten worden.

Trotz der wichtigen Stellung, welche die Société Nationale im belgischen Volkswohnungswesen seit ihrer Gründung einnimmt, verbietet der Gegenstand, der im Titel der vorliegenden Arbeit ausgedrückt ist, eine eingehendere Betrachtung dieses neuen Staatsinstitutes, das bis dahin seine finanziellen Kräfte einzig der Mietwohnung zugewandt und keine Kreditgesellschaften konzessioniert hat [1]). Die Kreditgesellschaften sind die Verwirklicher des Eigenheimgedankens. Sie gewähren dem wenig Bemittelten, der sich ein Haus zu bauen oder zu kaufen wünscht, ein Darlehen, das dieser verzinst und amortisiert. Bei der Gründung der Nationalgesellschaft waren aber die Baukosten eines Hauses so hoch, dass es nicht rätlich schien, wirtschaftlich schwache Kreise zum Häuserbau zu animieren. Für die Bedürftigsten wären die Lasten der Verzinsung, Amortisation und Lebensversicherung zu gross gewesen. Die Tätigkeit der Kreditgesellschaften wäre also finanziell stärkern Schichten der Bevölkerung zugute gekommen, während doch das Opfer, das der Staat durch Gewährung von Kapitalvorschüssen zum Zinsfusse von bloss 2 % brachte, in erster Linie für die wirtschaftlich Schwächsten bestimmt war. Anderseits war es ungewiss, wie lange die Teuerung andauern würde. Trat eine Senkung der Preise ein und verringerten sich dementsprechend die Arbeitslöhne, so konnte sich die Lage derjenigen, die in teurer Zeit gebaut hatten und nun die hohen Lasten der Verzinsung und Amortisation mit sich schleppten, kritisch gestalten. Der Ankauf älterer Häuser kam zwar billiger zu stehen, vermehrte aber die Zahl der Wohnungen nicht und trug daher nicht dazu bei, die Wohnungsnot zu lindern. Endlich war die Tätigkeit der Kreditgesellschaften mit dem Nachteil behaftet, dass sie sich immer nur auf die Erwerbung einzelner Häuser erstreckte, während die Baugesellschaften in der Lage waren, gruppenweise zu bauen und dank dem gewisse Ersparnisse zu erzielen.

Aus all diesen Gründen sah sich die Nationalgesellschaft veranlasst, nur Baugesellschaften die Konzession zu erteilen und die Erlaubnis zur Gründung von

[1]) Dabei ist freilich auch die Mietwohnung mehrheitlich im Einfamilienhaus. Bis zum 31. Dezember 1924 betrug die Zahl der bewohnten Wohnungen, die von den Untergesellschaften der Société Nationale gebaut worden waren, 20.240, während die im Bau begriffenen Wohnungen sich auf 4663 beliefen. Von diesen insgesamt 24.903 Wohnungen waren

18.972	Wohnungen in	18.972	Einfamilienhäusern
5.931	Wohnungen in	1.138	Mehrfamilienhäusern
Total 24.903	Wohnungen in	20.110	Häusern.

Kreditgesellschaften auf normalere Zeiten zu verschieben [1]). Dieser gegen den Eigentumserwerb gerichteten Wohnungspolitik der Société Nationale entsprach naturgemäss auch das Verbot an die Baugesellschaften, ihre mit Hilfe der staatlichen Vorschüsse errichteten Häuser zu verkaufen.

Durch die Gründung der Société Nationale sollte der Caisse Générale ihr altes Tätigkeitsfeld keineswegs geschmälert werden. Im Gegenteil, auch sie sollte mitwirken bei der erweiterten Wohnungsfürsorge, welche die minderbemittelten Bevölkerungsschichten nach dem Kriege besonders benötigten. Durch das Gesetz vom 11. Oktober 1919 wurde die Caisse Générale ermächtigt, ihre finanzielle Hilfe auf den im neuen Gesetze umschriebenen Personenkreis auszudehnen (s. S. 208). Ferner sieht das Gesetz vor, dass die Regierung analog zur Vorschussgewährung an die Société Nationale auch der Caisse Générale Kapitalien zur Verfügung stelle zur Erweiterung der Darlehensoperationen, welche die Kasse mittels ihrer eigenen Gelder gemäss dem Gesetze von 1889 ausführt. Doch ist diese Bestimmung toter Buchstabe geblieben. Überhaupt haben Caisse Générale und Société Nationale, obgleich das Wohnungsgesetz von 1919 eine Art Parallelismus zwischen den Funktionen der beiden Institute geschaffen hat, das Feld ihrer Tätigkeit bis dahin deutlich geschieden. Die Caisse Générale ist das Zentralorgan der Kreditgesellschaften geblieben, die dem Streben nach dem Eigenheim ihre finanzielle Hilfe leihen, während die Baugesellschaften in der Société Nationale, die in der Schaffung billiger Mietwohnungen für die Bedürftigsten ihre erste Aufgabe erblickt, ihren Mittelpunkt gefunden haben.

b) Das der Nationalgesellschaft unterstellte Werk gründete sich zur Hauptsache auf die staatliche Mithilfe und Opferbereitschaft. Staat und Provinzen zeichneten das Aktienkapital der Société Nationale. Die Verwaltungskosten der letztern trägt in erster Linie ebenfalls der Staat. Staat, Provinzen, Gemeinden und öffentliche gemeinnützige Institute sind mit drei Vierteln sämtlicher Zeichnungen die Hauptaktionäre der konzessionierten Baugesellschaften. Die von der Nationalgesellschaft benötigten Darlehenskapitalien lieferte der Staat [2]). Diese zu einem Zinsfuss von bloss 2 % gewährten staatlichen Kredite beliefen sich in den Jahren 1920 bis 1924 insgesamt auf über eine halbe Milliarde. Der Staat und nötigenfalls Provinzen und Gemeinden sind es endlich auch, welche allfällige Defizite der lokalen und regionalen Gesellschaften decken. Trotz diesen Anstrengungen war die Aufgabe der Nationalgesellschaft keineswegs erfüllt, und ihr Kapitalbedarf nahm zu. Unter diesen Verhältnissen erklärte die Regierung Mitte 1922, das bisherige System belaste die öffentlichen Finanzen allzusehr, die Nationalgesellschaft und ihre Untergesellschaften könnten allein den bestehenden Anfor-

[1]) Von diesem Prinzipe wurde eine einzige Ausnahme gemacht zugunsten der zerstörten Gebiete. Es handelt sich dabei um eine Kreditgesellschaft mit Sitz in Dixmuiden, die ihre Tätigkeit auf sämtliche Gemeinden des westflandrischen Kriegsgebietes ausdehnt. Im übrigen konnten finanziell stärkere Personenkreise, die ein Darlehen zum Zwecke des Hauserwerbes aufzunehmen wünschten, dies nach wie vor bei einer der von der Caisse Générale konzessionierten Gesellschaften tun, zu einem Zinsfuss allerdings, der beträchtlich höher war als derjenige, zu dem die Nationalgesellschaft ihre Gelder auslieh.

[2]) Daneben stellte die Caisse Générale der Nationalgesellschaft für Rechnung des Staates in den Jahren 1923 und 1924 je 50 Millionen zur Verfügung.

derungen nicht genügen, und es seien um jeden Preis neue Lösungen zu suchen. Die Privatinitiative müsse in Bewegung gesetzt werden. Der Augenblick scheine gekommen zu sein, Einzelpersonen, die beabsichtigten, ein Haus zu bauen, soweit immer möglich zu ermutigen und zu unterstützen.

Diese neue Haltung der Regierung bedeutete einen deutlichen Bruch mit der unmittelbar vorangehenden, gegen die Eigentumserwerbung gerichtete offizielle Wohnungspolitik, wie sie von der Société Nationale im Einverständnisse mit der Regierung getrieben worden war.

Das erste Mittel der neuen Wohnungspolitik bestand in der Verleihung staatlicher Prämien à fonds perdus an die 10.000 ersten minderbemittelten Personen, die zu ihrem persönlichen Gebrauche ein Haus bauen liessen. Die Bauprämie war als Anreiz und als Entschädigung zugleich gedacht — als Entschädigung nämlich für eine Wertverminderung der Häuser, die sich aus einem künftigen Steigen des belgischen Frankens ergeben könnte [1]).

Im Herbst 1922 dehnte der Staat seine Prämienhilfe auch auf den *Verkauf* von Einfamilienhäusern aus, die durch die konzessionierten Untergesellschaften der Société Nationale errichtet worden waren [2]). Der Verkauf dieser schon bestehenden Häuser half zwar nicht unmittelbar die Wohnungsnot bekämpfen, hatte aber den grossen Vorzug, die vom Staate der Nationalgesellschaft dargeliehenen und von ihr durch Vermittlung der Baugesellschaften in den erstellten Häusern investierten und immobilisierten Kapitalien wieder flüssig zu machen. Es bestand die Aussicht, auf diesem Wege wieder Mittel für die weitern Aufgaben der Nationalgesellschaft zu erhalten und dadurch zur Entlastung der Staatsfinanzen beizutragen. Die Vergünstigung sollte den 7500 ersten minderbemittelten Personen zugute kommen, die zu ihrem eigenen Gebrauche eines der Einfamilienhäuser kauften, die unter dem Regime des Wohnungsgesetzes von 1919 erstellt worden waren. (Über die Höhe der Bau- und Kaufprämien und die Bedingungen, die sich an ihre Gewährung knüpfen, s. S. 207 und 208).

Zu der Kaufprämie gesellte sich im Jahre 1924 [3]) eine Ergänzungsprämie. Sie beträgt 8 % des Verkaufspreises oder Fr. 2000 bei einem Hause im Werte von Fr. 25.000 und hat den Zweck, eine höhere Gebührenlast, die sonst den *Käufer* eines Hauses im Vergleiche zum *Erbauer* eines solchen traf, auszugleichen und dadurch den Verkauf der durch die Baugesellschaften erstellten Häuser zu fördern.

Der Ansporn der Eigenheimbestrebung durch die staatliche Prämienpolitik hatte einen starken Kreditbedarf der Kleinhauserwerber zur Folge, die sich naturgemäss in erster Linie an die Kreditgesellschaften der Caisse Générale wandten, um das ihnen für den Bau oder Kauf ihres Hauses noch fehlende Kapital zu borgen. Die Verbindung von Kleinhaushypothek und Lebensversicherung breitete sich weiter aus. Über die neuen Bestimmungen, welche die Kasse in diesem Zusammen-

[1]) Die Gewährung dieser staatlichen Bauprämien wurde durch königlichen Beschluss vom 14. August 1922 inauguriert; dessen Bestimmungen wurden durch die weitern Beschlüsse vom 30. Juli 1923 und vom 14. Februar 1924 modifiziert und ergänzt.

[2]) Die Grundlegung für die Gewährung dieser Kaufprämien erfolgte im königlichen Beschluss vom 14. Oktober 1922. Modifiziert und erweitert wurden dessen Bestimmungen durch den königlichen Beschluss vom 12. Februar 1924.

[3]) Gemäss königlichem Beschluss vom 13. Februar 1924.

hange für die Darlehensoperationen ihrer Gesellschaften erliess, ist an früherer Stelle berichtet worden (s. S. 207). Die Auswirkung der staatlichen Prämienhilfe auf die Tätigkeit der Kreditgesellschaften spiegelt sich in den Zahlenergebnissen, denen der nachstehende Abschnitt gewidmet ist.

* * *

Die bisherige Darstellung betraf zur Hauptsache die Organisation, welche die Caisse Générale zur Förderung des Kleinwohnungswesens und vor allem der Eigenheimbewegung ins Leben gerufen und ausgebaut hat. Nachdem der Bau der Maschine, der formale Mechanismus und seine Schicksale geschildert worden sind, gilt es seine Leistungen im Zusammenhange zu würdigen. Die folgenden Betrachtungen beschäftigen sich demgemäss mit der inhaltlichen Entwicklung, die das Werk der Caisse Générale, von den Zeitereignissen bald gehemmt, bald gefördert, im Verlaufe eines Dritteljahrhunderts durchgemacht hat.

5. Leistungen und Ergebnisse

a) Die Zeit vom Inkrafttreten des Wohnungsgesetzes von 1889 bis zum Beginn des Weltkrieges ist eine Periode ständigen Aufstieges. In diesem Zeitraume, bis zum 31. Juli 1914, hatte die Caisse Générale auf verschiedenen Wegen, hauptsächlich aber durch Vermittlung der ihr angeschlossenen Wohnungsgesellschaften, Darlehen in der Höhe von insgesamt zirka 109 Millionen Franken für den Bau oder Ankauf von Arbeiterhäusern gewährt. Diese bedeutende finanzielle Mitwirkung der Sparkasse ermöglichte es, der Arbeiterbevölkerung zirka 63.000 Häuser zur Verfügung zu stellen. Von den erwähnten 109 Millionen Franken blieben der Kasse Ende 1914 noch zirka 97½ Millionen geschuldet [1]).

Bei dem von der Caisse Générale finanzierten Werke zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens kommt den Vorschüssen an die Wohnungsgesellschaften weitaus die grösste Bedeutung zu. Darlehen unter der Garantie persönlicher Vermittler, Vorschüsse an Gemeinden und direkte Hypothekendarlehen spielten stets nur eine untergeordnete Rolle.

Ende 1914 schuldeten die Wohnungsgesellschaften der Caisse Générale, wie aus Tab. 7, S. 231, hervorgeht, über 94 Millionen oder $96{,}_{56}$ % sämtlicher Vorschüsse, und von den 63.000 Arbeiterhäusern, zu deren Bau oder Ankauf die Sparkasse von 1891—1914 mit ihren Mitteln beigetragen hatte, waren es 62.000, die unter Mitwirkung der konzessionierten Gesellschaften ihrer Bestimmung zugeführt worden waren. In demselben Zeitraume waren die Gesellschaften zu 583 Zwangsenteignungen geschritten.

Die Kreditgesellschaften behaupteten im Vergleich zu den Baugesellschaften stets ein starkes Übergewicht. Ende 1914 standen unter den 166 Gesellschaften, die im Besitze von Vorschüssen der Sparkasse waren, 131 Kreditgesellschaften 35 Baugesellschaften gegenüber. Die Zahl der konzessionierten Gesellschaften betrug damals 176. Die Differenz zwischen der Zahl der konzessionierten und

[1]) Da der Krieg der Tätigkeit der Caisse Générale ein zeitweiliges Ende setzte, kann die Lage Ende 1914, wie sie aus den beigegebenen Tabellen, S. 231 ff. hervorgeht, als nahezu übereinstimmend mit derjenigen bei Kriegsausbruch betrachtet werden.

der Zahl der schuldnerischen Gesellschaften beruht darauf, dass manche Gesellschaften immer noch «agréés» waren, ihre Schulden jedoch vollständig zurückgezahlt hatten. Von den 94 Millionen Franken Vorschüssen, welche die Wohnungsgesellschaften Ende 1914 der Caisse Générale schuldeten, entfielen volle 90 Millionen auf die Kreditgesellschaften. Da sämtliche Vorschüsse der Sparkasse zugunsten des Arbeiterwohnungswesens sich zu dieser Zeit auf gegen 97½ Millionen beliefen, kann ruhig gesagt werden, dass das von der Caisse Générale geleitete Werk sich im wesentlichen auf die Kreditgesellschaften stützte.

Tab. 8, S. 231, verzeichnet das Verhältnis der von den Kreditgesellschaften gewährten Darlehen mit Lebensversicherung zur Gesamtheit der Darlehen. Schon Ende 1892 waren die mit Lebensversicherung abgeschlossenen Darlehensverträge in der Überzahl; sie betrugen 628 $^0/_{00}$ sämtlicher Darlehen. Die Zahl der versicherten Darlehen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Darlehen schwoll in den folgenden Jahren stetsfort weiter an und überstieg bei weitem die zur Erlangung des Vorzugszinses vorgeschriebene Quote. Von 1905 bis zum Ausbruch des Krieges waren von 10 Darlehensnehmern immer wenigstens 8 für den Betrag ihres Darlehens lebensversichert.

Am 31. Dezember 1904, als die Alleinherrschaft der gemischten Versicherung ihr Ende erreichte, bestanden 21.649 gemischte Versicherungen mit einem versicherten Kapital von Fr. 53.302.764. Die Schuldrestversicherung, die am 4. November 1904 eingeführt worden war, brachte es bis zum Jahresschluss auf einen Bestand von 125 Policen mit einem Versicherungskapital von Fr. 343.948. Es existierten somit am 31. Dezember 1904 21.774 Versicherungsverträge mit dem Zwecke, die Rückzahlung einer Hypothekenschuld zu garantieren, und das versicherte Kapital erreichte die Höhe von Fr. 53.646.712 (s. Tab. 9, S. 232).

Die gemischte Versicherung wurde rasch von der Schuldrestversicherung verdrängt. Nicht nur wurden die neuen Versicherungsverträge fast ausschliesslich in Form der Schuldrestversicherung abgeschlossen, sondern es wurden auch die alten gemischten Versicherungen zu einem guten Teile in Schuldrestversicherungen konvertiert. Infolge dieser Konversion erfuhren die versicherten Kapitalien von 1904 bis 1905 eine Reduktion von Fr. 5.534.610; dies erklärt, warum — trotz dem Neuzuwachse — die Versicherungssummen Ende 1905 gegenüber Ende 1904 eine kleine Abnahme aufweisen.

Ende 1914 waren Fr. 88.392.008 versichert, die sich auf 36.828 Policen verteilten. Davon entfielen 36.735 Policen mit einem Versicherungskapital von Fr. 88.136.859 auf Arbeiterwohnungsgesellschaften als Versicherungsnehmer. Die Form der Versicherung war fast ausschliesslich die Schuldrestversicherung. Die der Entschuldung dienenden gemischten Versicherungen waren auf die unbedeutende Ziffer von 488 Policen mit einer Versicherungssumme von Fr. 1.262.105 gesunken.

Bei den Versicherungsverträgen, die Ende 1892 in Kraft standen, waren die mittleren Versicherungsperioden von 15 und 20 Jahren stark bevorzugt (s. Tab. 10, S. 232). Dieses Verhältnis verschob sich immer mehr zugunsten der beiden längern und namentlich der längsten Vertragsdauer. Ende 1914 entfielen auf die Versicherungsperioden von 20 und 25 Jahren 82 %, auf die Versicherungsperiode von 25 Jahren allein 59 % aller Verträge.

b) Nach Ausbruch des Krieges stellte die Caisse Générale die Darlehensgewährung an die Arbeiterwohnungsgesellschaften ein. Die Bautätigkeit lag während der Kriegsjahre gänzlich darnieder, und es wurden in dieser Zeit sehr wenige Häuser durch Vermittlung der Kreditgesellschaften gekauft. Zahlreiche Schuldner der Gesellschaften stellten ihre monatlichen Zahlungen ein. Aus diesem Grunde und infolge der bestehenden Verkehrsschwierigkeiten gewährte die Sparkasse ihrerseits den Gesellschaften die nötige Stundung für die ihr aus den gewährten Vorschüssen zukommenden Zinsen. Den Darlehensnehmern der Gesellschaften, die ohne ihre Schuld in Zahlungsschwierigkeiten gekommen waren, wurde dadurch geholfen, dass die ursprüngliche Tilgungsdauer ihrer Darlehen verlängert wurde.

c) Nach Friedensschluss, Ende 1919 und namentlich während des Jahres 1920, besserte sich indessen die Lage von selbst: die Regelmässigkeit der Zahlungen seitens der Arbeiter stellte sich wieder ein, und rückständige Schulden wurden liquidiert. An diesem Resultate waren wesentlich schuld die Erhöhung der Löhne und die vorteilhaften Preise, welche die landwirtschaftlichen Produkte erzielten.

Die Wohnungsgesellschaften entwickelten wiederum eine rege Tätigkeit. So wurden im Laufe des Jahres 1919 durch Vermittlung der Kreditgesellschaften zirka 3000 Häuser gekauft. Die zu diesem Zwecke gewährten Darlehen wurden hauptsächlich aus den rückfliessenden Kapitalien früherer Darlehensoperationen (also nicht aus neuen Vorschüssen der Sparkasse) bestritten. Sie dienten fast ausschliesslich dem Ankauf schon bestehender Häuser, da die Erstellung neuer Häuser sehr kostspielig war.

Mit dem Jahre 1920 setzte die Caisse Générale wieder starke Kräfte ein zur Förderung des Kleinwohnungswesens. Ende 1923 beliefen sich die von der Caisse Générale seit Beginn ihrer Tätigkeit der Volkswohnung zugeführten Kapitalien auf über 198 Millionen Franken [1]). Ende 1914 waren es rund 109 Millionen gewesen, so dass die Zunahme über 80 % beträgt. In der Tatsache, dass gleichzeitig die Zahl der Häuser, die mit Hilfe der Darlehen der Sparkasse gebaut und gekauft wurden, sich bloss um etwa 50 % vermehrte, drückt sich die nach dem Kriege herrschende Teuerung aus.

Von den 198 Millionen Franken, welche die Caisse Générale dem Werke der Volkswohnung zur Verfügung gestellt hatte, blieben ihr am 31. Dezember 1923 noch 178 Millionen geschuldet. Davon repräsentieren 173 Millionen den Saldo der Vorschüsse an die konzessionierten Gesellschaften, und zwar schuldeten 129 Kreditgesellschaften nahezu 168 Millionen, der Rest von etwas über 5 Millionen verteilte sich auf 14 Baugesellschaften. Die Verminderung der schuldnerischen Gesellschaften gegenüber der Vorkriegszeit betrifft fast ausschliesslich die Baugesellschaften, deren Zahl von 35 Ende 1914 auf 14 Ende 1923 zurückgegangen

---

[1]) Hierin sind nicht inbegriffen 50 Millionen Franken, welche die Caisse Générale der Nationalgesellschaft im Jahre 1923 für Rechnung des Staates vorgeschossen hat. Mitte Dezember des Jahres 1924 war die Gesamtsumme der Vorschüsse unter Einbeziehung von 100 Millionen, welche die Kasse der Société Nationale zur Verfügung gestellt hatte, auf 332 Millionen angestiegen (Mitteilungen des Generaldirektors der Caisse Générale am Congrès National des Habitations à bon marché vom 14. Dezember 1924).

war. Das Gesetz vom 11. Oktober 1919, das die Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché ins Leben rief, führte zur Gründung einer grossen Zahl neuer Baugesellschaften, die sich aber nicht der Caisse Générale, sondern dem neugeschaffenen, auch bautechnisch besonders ausgerüsteten Zentralinstitute anschlossen. Selbst einige der ältern Baugesellschaften, die unter der Caisse Générale gearbeitet hatten, erlangten den Anschluss an die Société Nationale.

Das Verhältnis der Versicherten zur Gesamtheit aller Darlehensnehmer der Kreditgesellschaften hatte Ende 1914 829 $^0/_{00}$ betragen. Diese Ziffer sank bis Ende 1919 auf 756 $^0/_{00}$, erholte sich dann aber rasch wieder und befindet sich seit 1922 mit über 800 $^0/_{00}$ in normaler Höhe (s. Tab. 8, S. 37).

Der Rückgang des Policenbestandes von zirka 36.800 auf zirka 30.700 und der Versicherungssummen von über 88 Millionen Franken auf noch 65 Millionen im Zeitraume Ende 1914 bis Ende 1919 (s. Tab. 9, S. 232) erklärt sich aus der Tatsache, dass in dem Jahrfünft nach Kriegsausbruch der Zuwachs an neuen Entschuldungsversicherungen nur gering war, während gleichzeitig eine grosse Zahl alter Versicherungen durch den Tod des Versicherungsnehmers oder durch die Amortisation seines Darlehens ihr natürliches Ende fanden. Erst im Jahre 1920 übertraf die Zahl der neuen Versicherungsverträge diejenige der Liquidationen. Der nun beginnende Aufschwung nimmt, offenbar begünstigt durch die staatliche Prämienpolitik (s. S. 223), in den Jahren 1922 und 1923 besonders starke Dimensionen an. Ende 1923 waren gegen 39.500 Entschuldungsversicherungen in Kraft mit einem Versicherungskapital von zirka 170 Millionen Franken. Während letzteres gegenüber dem Vorkriegsstande sich somit nahezu verdoppelt hat, ist die Zahl der Policen bloss um zirka $^1/_{12}$ gestiegen. Darin spiegelt sich wieder der erhöhte Preis der Häuser und die daraus sich ergebende notwendige Erhöhung der einzelnen Darlehens- und Versicherungssummen. Während Ende 1914 pro Police zirka Fr. 2400 versichert waren, ergibt sich für Ende 1923 ein durchschnittliches Versicherungskapital von Fr. 4500. Da es sich dabei fast ausschliesslich um Versicherungen fallender Kapitalien (Schuldrestversicherungen) handelt — die gemischten Versicherungen zum Zwecke der Darlehenstilgung haben seit Kriegsende weiter abgenommen und erreichten Ende 1923 nur noch die Zahl von 174 Policen — so beziehen sich diese Durchschnitte wohlgemerkt *nicht* auf das *anfängliche* Versicherungskapital.

Hinsichtlich der Vertragsdauer der Entschuldungsversicherungen (s. Tab. 10, S. 232) zeigt sich die bemerkenswerte Erscheinung, dass seit Kriegsende die kurzen Vertragsperioden von 10 und 15 Jahren wieder etwas an Boden gewinnen. Dies ist die Folge der verhältnismässig hohen Arbeitslöhne, die dem Hauserwerber gegenwärtig erlauben, für die Tilgung seiner Schuld eine kurze Amortisationsperiode zu wählen [1]).

---

[1]) Im Zusammenhang mit der Einführung von Staatsprämien zur Bekämpfung der Wohnungsnot empfahl die Regierung selber den Prämienempfängern, ihre Hauserwerbslasten auf kurze Fristen zu verteilen, wobei sie darauf hinwies, dass nachträglich immer noch eine Verlängerung der Tilgungsdauer möglich sei, falls die Löhne vor Ablauf der Amortisationsperiode erheblich sinken sollten.

6. Tabellen

Tabelle der Annuitäten und Mensualitäten eines Tilgungsdarlehens von Fr. 1000 ohne Lebensversicherung

1 Darlehens-zinsfuss	Tilgungsdauer									
	10 Jahre		15 Jahre		20 Jahre		25 Jahre		30 Jahre	
	Annuität	Mensualität	Annuität	Mensualität	Annuität	Mensualität	Annuität	Mensualität	Annuität	Mensualität
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
4 %	123,29	10,27	89,94	7,50	73,58	6,13	64,01	5,33	[1])	[1])
4¼ %	124,83	10,41	91,52	7,63	75,22	6,27	65,71	5,48	59,60	4,97
4½ %	126,38	10,54	93,11	7,76	76,88	6,41	67,44	5,62	61,39	5,12
4¾ %	127,94	10,67	94,72	7,90	78,55	6,55	69,19	5,77	63,21	5,27
5 %	129,50	10,80	96,34	8,03	80,24	6,69	70,95	5,92	65,05	5,43
5¼ %	131,08	10,93	97,98	8,17	81,95	6,83	72,74	6,07	66,92	5,58
5½ %	132,67	11,06	99,63	8,31	83,68	6,98	74,55	6,22	68,81	5,74

[1]) 1922 eingeführte Vertragsdauer

Auszug aus dem Prämientarife der gemischten Lebensversicherung, der von 1891 bis 1904 ausschliesslich in Geltung stand

Jährliche Prämien für ein Kapital von Fr. 1000

Rechnungsgrundlagen: Zinsfuss 3 %, Engl. Life Table No. 3 (Males), Zuschlag 3 %

2 Eintrittsalter	Versicherungsdauer			
	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
21 Jahre	91,83	58,89	42,84	33,56
25 »	92,19	59,32	43,34	34,16
30 »	92,74	59,99	44,15	35,13
35 »	93,49	60,92	45,30	36,53
40 »	94,57	62,28	46,99	38,60
45 »	96,15	64,32	49,51	
50 »	98,61	67,42		
55 »	102,20			

Auszug aus dem ersten Prämientarif der Schuldrestversicherung von 1904

Versicherung der Schuldreste eines zu 4 % verzinslichen Amortisationsdarlehens von Fr. 1000

Rechnungsgrundlagen: Zinsfuss 3 %, Engl. Life Table No. 3 (Males), Zuschlag 3 %

3 Versicherungskapital					Einmalige Versicherungsprämien				
während des	bei einer Versicherungsdauer in Jahren				Eintrittsalter	bei einer Versicherungsdauer in Jahren			
	10	15	20	25		10	15	20	25
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Jahres	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	21	48,23	69,89	91,40	112,88
5. »	646,31	787,93	857,40	898,03	25	51,99	75,48	99,05	122,85
10. »	118,55	471,48	644,61	745,89	30	57,57	84,10	111,12	138,87
15. »		86,48	385,73	560,78	35	65,22	96,01	127,90	161,11
20. »			70,75	335,56	40	76,10	112,96	151,65	192,12
25. »				61,55	45	91,76	137,24	185,04	
					50	115,04	172,15		
					55	147,54			

Hilfstabelle zum vorstehenden Prämientarif mit den ausgerechneten Werten

$$\frac{1 \text{ Fr.}}{1 - P}$$ (s. S. 213)

Gesamtsumme, die bei einem nachgesuchten Darlehen von 1 zu versichern ist, wenn die einmalige Versicherungsprämie dem Darlehen einverleibt wird.

4 Eintrittsalter	Versicherungsdauer			
	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
21	1,050.674	1,075.141	1,100.594	1,127.243
25	1,054.841	1,081.642	1,109.939	1,140.055
30	1,061.086	1,091.822	1,125.011	1,161.264
35	1,069.770	1,106.206	1,146.657	1,192.051
40	1,082.368	1,127.344	1,178.758	1,237.807
45	1,101.030	1,159.070	1,227.054	
50	1,129.994	1,207.948		
55	1,173.075			

Annuitätentabelle im Anschluss an die vorstehenden Tabellen 3 und 4

Annuitäten, die für ein nachgesuchtes zu 4 % verzinsliches Amortisationsdarlehen von Fr. 1000 zu bezahlen sind, wenn die einmalige Versicherungsprämie (Tabelle 3) in das Darlehen eingeschlossen wird

5 Eintrittsalter	Versicherungsdauer			
	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
21 Jahre	129,54	96,70	80,98	72,16
25 »	130,05	97,28	81,67	72,98
30 »	130,82	98,20	82,78	74,33
35 »	131,89	99,49	84,37	76,31
40 »	133,45	101,39	86,74	79,23
45 »	135,75	104,25	90,29	
50 »	139,32	108,64		
55 »	144,63			

Auszug aus dem Prämientarif CA (1923)

Versicherung der Schuldreste eines zu 5 % verzinslichen Amortisationsdarlehens von Fr. 1000
Rechnungsgrundlagen: Zinsfuss 4 %, Table belge HF (1904), Zuschlag 3 %.

6	Versicherungskapital					Einmalige Versicherungsprämien					
während des	bei einer Versicherungsdauer von					Eintrittsalter	bei einer Versicherungsdauer von				
	10 Jahren	15 Jahren	20 Jahren	25 Jahren	30 Jahren		10 Jahren	15 Jahren	20 Jahren	25 Jahren	30 Jahren
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Jahres	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	17	29,18	42,97	56,25	69,12	81,79
5. »	657,33	800,26	869,65	909,69	935,13	20	33,71	48,11	62,10	75,85	89,56
10. »	123,34	489,00	666,53	768,97	834,03	25	35,89	51,69	67,42	83,31	99,64
15. »		91,75	407,29	589,36	705,01	30	39,34	57,34	75,78	94,96	115,16
20. »			76,42	360,13	540,34	35	44,81	66,25	88,85	112,96	138,80
25. »				67,57	330,13	40	53,44	80,18	109,03	140,23	
30. »					61,95	45	66,97	101,72	139,63		
						50	87,97	134,46			
						55	120,08				

Entwicklung und Tätigkeit der Arbeiterwohnungsgesellschaften

7 Jahr (31. Dezember)	Gesellschaften					Zahl der seit Beginn gebauten oder gekauften Häuser
	Total konzessioniert	davon schuldnerische				
		Baugesellschaften	mit einem Vorschusssaldo von	Baugesellschaften	mit einem Vorschusssaldo von	
			Fr.		Fr.	
1891	16	5	166.500	2	40.000	
1895	88	62	10.302.244	19	1.206.650	4.430
1900	140	108	35.570.374	27	1.654.927	16.982
1905	170	126	59.716.604	38	2.501.604	33.046
1910	175	130	76.646.148	38	3.854.595	49.861
1914	176	131	90.093.207	35	4.075.671	61.918 [1]
1918	176	129	89.508.235	33	3.834.671	62.122 [1]
1919	176	129	88.824.122	32	3.542.671	65.104 [1]
1920	178	130	100.703.502	27	2.904.371	71.687 [1]
1921	179	131	110.187.625	22	4.113.892	78.135 [1]
1922	180	131	128.224.132	17	4.804.238	85.615 [1]
1923	181	129	167.902.156	14	5.352.760	92.959 [1]

[1]) Hierbei sind einige Gesellschaften, die ihr Material nicht rechtzeitig der Caisse Générale eingeliefert hatten, nicht berücksichtigt.

Das Verhältnis der lebensversicherten Darlehensnehmer zur Gesamtheit der Darlehensnehmer der Kreditgesellschaften

8 Jahr (31. Dezember)	Zahl der Darlehensverträge		Quote der Darlehen mit Lebensversicherung in ‰
	Total	mit Lebensversicherung	
1891	52	11	212
1892	753	473	628
1895	4.360	3.443	790
1900	16.294	12.955	795
1905	26.048	21.894	840
1910	43.847	29.544	848
1914 [1])	39.698	32.900	829
1918 [1])	36.716	28.440	775
1919 [1])	35.923	27.164	756
1920 [1])	37.176	29.324	789
1921 [1])	38.402	30.580	796
1922 [1])	41.120	33.451	813
1923 [1])	44.550	36.347	816

[1]) Hierbei sind einige Gesellschaften, die ihr Material nicht rechtzeitig der Caisse Générale eingeliefert hatten, nicht berücksichtigt.

Die Entschuldungsversicherungen nach Form, Policenzahl u. Versicherungssummen

9 Jahr (31. Dezember)	Gemischte Versicherungen		Schuld-restversicherungen		Total der Entschuldungsversicherungen	
	Zahl der Policen	Versicherungs-summen	Zahl der Policen	Versicherungs-summen	Zahl der Policen	Versicherungs-summen
1892	521	1.377.062	—	—	521	1.377.062
1895	3.719	9.024.105	—	—	3.719	9.024.105
1900	13.289	31.598.750	—	—	13.289	31.598.750
1904[1]) . . .	21.649	53.302.764	125	343.948	21.774	53.646.712
1905	5.477	11.280.854	17.777	41.740.135	23.254	53.020.989[3])
1906	901	2.258.013	23.735	52.876.659	24.636	55.134.672
[2])	—	—	—	—	—	—
1911	644	1.655.363	32.579	76.901.641	33.223	78.557.004
1914	488	1.262.105	36.340	87.129.903	36.828	88.392.008
1918	322	823.202	31.736	64.617.395	32.058	65.440.597
1919	265	675.993	30,431	64.409.457	30.696	65.085.450
1920	210	533.388	32.633	84.548.778	32.843	85,082.166
1921	213	689.534	33.984	99.382.209	34.197	100.071.743
1922	203	722.035	36.186	125.117.804	36.389	125.839.839
1923	174	670.950	39.286	169.269.152	39.460	169.940.102

[1]) Jahr der Einführung der Schuldrestversicherung.
[2]) Für die Jahre 1907—1910 veröffentlichte die Caisse Générale in ihren Jahresberichten keine speziellen Zahlenangaben über diejenigen Versicherungsverträge, die der Tilgung von Hauserwerbsdarlehen dienten.
[3]) Rückgang der Versicherungssummen infolge Konversion gemischter Versicherungen in Schuldrestversicherungen.

Die Entschuldungsversicherungen nach ihrer Vertragsdauer

10 Jahr (31. Dez.)	Versicherungsdauer in Jahren								Total der Policen
	10		15		20		25		
	Policenzahl		Policenzahl		Policenzahl		Policenzahl		
	absolut	in % sämtlicher Policen	absolut	in % sämtlicher Policen	absolut	in % sämtlicher Policen	absolut	in % sämtlicher Policen	
1892	90	17	177	34	160	31	94	18	521 [1])
1895	483	13	1131	30	999	27	1.106	30	3.719 [1])
1900	1546	12	3286	25	3495	26	4.962	37	13.289 [1])
1903	1912	10	4413	22	5127	25	8.636	43	20.088 [1])
1904	1945	9	4637	21	5531	26	9.661	44	21.774 [2])
1906	1952	8	4980	20	6201	25	11.503	47	24.636 [3])
1910	1779	6	4937	17	7194	25	15.142	52	29.052 [4])
1914	1831	5	4800	13	8680	24	21.029	58	36.340 [4])
1918	1620	5	3452	11	7296	23	19.358	61	31.736 [4])
1920	2240	7	4278	13	7532	23	18.583	57	32.633 [4])
[5])	—	—	—	—	—	—	—	—	—

[1]) Ausschliesslich gemischte Versicherungen.
[2]) Gemischte Versicherungen mit Ausnahme von 125 Schuldrestversicherungen.
[3]) Wovon 23.735 Schuldrestversicherungen.
[4]) Ohne die nur noch unbedeutende Zahl gemischter Versicherungen, die in den Berichten der Caisse Générale für diese Jahre, soweit es sich dabei um Versicherungen zu Entschuldungszwecken handelt, nicht mehr nach ihrer Vertragsdauer spezifiziert werden.
[5]) Seit 1921 fehlen die entsprechenden Angaben in den Jahresberichten der Caisse Générale.

III. Das System der englischen Lebensversicherungsgesellschaften

Neben dem staatlich fundierten System der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite in Belgien hat auch auf rein privatwirtschaftlicher Basis die Verbindung von Lebensversicherung und Kleinhaushypothek ihre Organisationsformen gefunden, so in Belgien selbst, in Frankreich, neuerdings namentlich auch in England. Nimmt man eine der populären englischen Zeitschriften für Wohnungspflege oder auch nur eine gewöhnliche englische Tageszeitung in die Hand, so stösst man auf die lockenden Inserate von Lebensversicherungsgesellschaften, die sich anbieten, jedermann, der den Wunsch danach hat, zum Hauseigentümer zu machen. Hypothekendarlehen und Versicherung werden gleichzeitig von der Lebensversicherungsgesellschaft selbst gewährt. Als erläuterndes Beispiel diene die Methode der Cooperative Insurance Society Ltd. in Manchester.

Jemand geht bei der Gesellschaft eine gemischte Versicherung auf den Todesfall ein mit einer Vertragsdauer von 10, 15, 20 oder 25 Jahren, die spätestens mit dem 65. Altersjahre des Versicherten ihr Ende erreichen muss. Nach Bezahlung der ersten Prämie hat der Versicherungsnehmer unter der Bedingung, dass er volle 21 Jahre alt ist, Anspruch auf ein Hypothekendarlehen in der Maximalhöhe von 75 % des Schatzungswertes oder der Kaufsumme (massgebend ist stets der niederere Wert) des Hauses, das er zu erwerben wünscht. Wird das Darlehensgesuch erst gestellt, nachdem die Versicherungsprämie bereits mehrere Jahre bezahlt worden ist, so erhöht sich die Beleihungsgrenze bis zu den nachbezeichneten Quoten:

Zahl der entrichteten Jahresprämien	Versicherungsdauer in Jahren			
	10	15	20	25
1	75 %	75 %	75 %	75 %
2	80 %	75 %	75 %	75 %
3	100 %	80 %	75 %	75 %
4		90 %	80 %	75 %
5		100 %	85 %	75 %
6			90 %	80 %
7			100 %	85 %
8				90 %
9				95 %
10				100 %

Die Beleihungsquote wächst in dem Masse als zu der hypothekarischen Garantie die Sicherung infolge des wachsenden Rückkaufswertes der Police tritt. Die Darlehenssumme darf auf keinen Fall die Versicherungssumme übersteigen. Der Darlehenszins beträgt 5 % und ist halbjährlich zahlbar. Die Entrichtung der Prämien erfolgt jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich, und es kommen zwei Tarife in Frage: Tarif A mit Gewinnanteil, der am Ende der Versicherungsperiode oder vorher beim Tode des Versicherten ausbezahlt wird, und Tarif B mit Gewinnanteil bloss für den Fall, dass der Versicherte das Ende der Versicherungsdauer erlebt. Die Tarife sind *identisch mit den gewöhnlichen Tarifen*, die bei der Gesellschaft für die gemischte Versicherung in Geltung stehen. Nachfolgend

ist Tarif B im Auszug wiedergegeben. Tabuliert sind für verschiedene Eintrittsalter und Versicherungsperioden die Jahresprämien eines Versicherungskapitals von 100 Pfund. Die Zahlen verstehen sich *ohne* Darlehenszins.

Alter am nächsten Geburtstage	Versicherungsperiode in Jahren											
	10			15			20			25		
	£	s	d	£	s	d	£	s	d	£	s	d
22	9	17	10	6	6	7	4	11	10	3	11	7
25	9	18	2	6	7	1	4	12	5	3	12	4
30	9	19	5	6	8	7	4	14	1	3	14	4
35	10	0	11	6	10	3	4	16	3	3	17	1
40	10	2	9	6	12	9	4	19	3	4	1	0
45	10	6	0	6	16	11	5	4	8			
50	10	10	10	7	3	3						
55	10	18	10									

Tritt der Versicherungsfall ein, so hören mit diesem Augenblicke alle Zahlungen an die Gesellschaft auf. Darlehen und laufende Zinsen werden von der Versicherungssumme abgezogen, und im Falle eines Saldos dieser an den Versicherungsnehmer oder dessen Rechtsnachfolger ausbezahlt.

Die Schatzung des Hauses geschieht durch einen Beamten der Gesellschaft. Sämtliche Gebühren gehen zu Lasten des Darlehensnehmers, der auch verpflichtet ist, das Haus bei der Gesellschaft gegen Feuer zu versichern. *Das einzelne Darlehen darf 1000 Pfund nicht übersteigen.* Rückzahlungen der Darlehen können in Beträgen von 5 Pfund oder einem Vielfachen davon an den Zinsterminen erfolgen. Auch ist die Rückzahlung der ganzen Darlehenssumme zu jeder Zeit statthaft. Der Darlehensnehmer hat das Recht, sein Haus zu verkaufen. In diesem Falle wird das Darlehen aus dem Erlöse an die Gesellschaft zurückbezahlt und die Hypothek von dieser gelöscht. Hinsichtlich der Versicherung hat der Darlehensnehmer dann die Wahl zwischen den folgenden Möglichkeiten: er kann seine Prämienzahlungen fortsetzen oder den Rückkaufswert der Police verlangen oder endlich seine Police in eine prämienfreie umwandeln lassen.

Nachdem die Cooperative Insurance Society im Frühjahr 1923 diese Art von Geschäft begonnen hatte, betrug nach neun Monaten die Gesamtsumme der unter den genannten Bedingungen gewährten Darlehen 150.000 Pfund. Die Begrenzung des einzelnen Darlehensbetrages nach oben auf die Summe von 1000 Pfund beweist, dass es sich wirklich nur um Kleinhaushypotheken handelt. Die Gesellschaft verlangt, dass das zu belehnende Haus von dem Darlehensnehmer selbst bewohnt werde. Eine untere Darlehensgrenze wird nicht genannt. Dagegen setzt ein anderes englisches Versicherungsinstitut, die Wesleyan General Assurance Society in Birmingham, das Minimum eines unter ganz ähnlichen Voraussetzungen gewährten Darlehens auf 200 Pfund fest. Ein Auszug aus dem Prämientarife dieser Gesellschaft ist nachstehend mitgeteilt.

Gemischte Versicherung ohne Gewinnanteil

Jahresprämien für eine Versicherungssumme von £ 100 in Verbindung mit Hypothekendarlehen

Eintrittsalter	Versicherungsdauer in Jahren											
	15			20			25			30		
	£	s	d	£	s	d	£	s	d	£	s	d
21	6	2	4	4	5	10	3	6	0	2	13	4
25	6	2	10	4	6	6	3	6	8	2	14	4
30	6	3	8	4	7	8	3	8	4	2	16	4
35	6	5	0	4	9	6	3	10	8	2	19	4
40	6	7	4	4	12	4	3	14	6	3	4	2
45	6	10	10	4	16	10	4	0	4			
50	6	16	4	5	4	0						
55	7	5	0									

C. Kritisches und Problematisches

Der vorausgehende deskriptive Teil gibt Anlass zur kritischen Erörterung einer Reihe von Fragen, die mit der Finanzierung des Eigenhauses im Zusammenhange stehen. Namentlich sind die verschiedenen Organisationsformen, in denen die Verbindung von Darlehensgewährung und Lebensversicherung ihre Verwirklichung finden kann, einer abwägenden Würdigung zu unterziehen.

I. Die Formen der Lebensversicherung und der Darlehensgewährung

Die Form der Lebensversicherung, die sich in erster Linie dazu eignet, die Tilgung einer Schuld auf einen bestimmten Termin oder aber auf den Zeitpunkt des Ablebens des Versicherten, falls dieser früher sterben sollte, zu garantieren, ist die gemischte Versicherung auf den Todesfall. Es genügt, eine derartige Versicherung von bestimmter Vertragsdauer in der Höhe der zu tilgenden Schuldsumme abzuschliessen, damit am Ende der Vertragsdauer oder früher beim Tode des Versicherten von der Versicherungsanstalt genau die Summe ausbezahlt werde, mit der die Schuld gelöscht werden kann.

Organisch verbindet sich eine solche Versicherung nur mit einem gewöhnlichen Zinsdarlehen, nicht aber mit einem Amortisationsdarlehen. Wird ein Amortisationsdarlehen mit bestimmter Tilgungsperiode durch eine gemischte Versicherung von gleicher Vertragsdauer gedeckt, so wird durch diese Massnahme in jedem Falle, ausser dem einen, wo der Darlehensnehmer vor Bezahlung der ersten Annuität stirbt, ein grösseres Kapital sichergestellt, als zur Tilgung der Darlehensschuld notwendig ist. Dementsprechend ist dieses System teuer und in der Regel unzweckmässig. Es läuft im Grunde auf eine doppelte Amortisation hinaus, wovon die eine durch die Bezahlung des Amortisationsbeitrages, die andere durch die Entrichtung der Versicherungsprämie erzielt wird. Da durch die Bezahlung der Versicherungsprämie die Bereitstellung der vollen Darlehenssumme nicht nur

für den Fall, dass der Darlehensnehmer vorzeitig stirbt, sondern auch unter der Voraussetzung, dass er das Ende der Vertragsperiode erlebt, garantiert wird, so ist eine besondere Abtragung der Schuld durch Bezahlung von Amortisationsbeiträgen überflüssig.

Soll anderseits das Amortisationsdarlehen beibehalten werden, so lässt sich dieses mit einer Lebensversicherung nur so organisch verbinden, dass nicht mehr wie bei der gemischten Versicherung die volle ursprüngliche Schuldsumme zum Gegenstande der Versicherung gemacht wird, sondern lediglich die abnehmenden Schuldreste, die jedes Jahr nach Bezahlung der Annuität übrig bleiben. Der eine Bestandteil der gemischten Versicherung, die Versicherung auf den Erlebensfall, wird preisgegeben und ihre Funktion durch die direkte Amortisation ersetzt. Es verbleibt dann nur noch die Notwendigkeit, die Amortisation durch eine temporäre Todesfallversicherung zu ergänzen, die, für den Fall, dass der Tod den Darlehensnehmer an der Durchführung der Amortisation hindert, die Bereitstellung des noch nicht getilgten Darlehensrestes übernimmt.

II. Technische Probleme der Schuldrestversicherung

1. Die Art der Prämienzahlung und die Gefahr negativer Prämienreserven

Der Einführung der Schuldrestversicherung in den Versicherungsbetrieb standen eine Zeitlang technische Schwierigkeiten entgegen, die in der Frage der Prämienaufstellung lagen [1]). Wird eine Prämie berechnet, die sich nach dem jährlichen Risiko richtet, das der Versicherer zu tragen hat, so ergibt sich eine höchst unregelmässige, stets wechselnde Jahresprämie, da diese einerseits abhängig ist von der wachsenden Sterbenswahrscheinlichkeit des Versicherten, anderseits von den zunächst langsam, dann immer rascher sinkenden Kapitalresten, welche die Versicherung zu decken hat. Bequemer ist eine parallel mit den Kapitalresten periodisch fallende Prämie, bei der die eine Unregelmässigkeit, die Sterbenswahrscheinlichkeit, ausgeglichen ist. Der Versicherungsnehmer bezahlt in diesem Falle eine Prämie, die sich beispielsweise jeweils nach fünf Jahren um einen bestimmten Betrag ermässigt. Doch kann auch diese Prämienform nicht voll befriedigen. Vielmehr musste das Bestreben sein, eine unveränderliche jährliche Durchschnittsprämie, wie sie bei der gewöhnlichen Kapitalversicherung üblich ist, aufzustellen. Dieses Ideal aber schien infolge der hierbei auftretenden negativen Prämienreserven nicht realisierbar zu sein.

Wird bei der gewöhnlichen Kapitalversicherung eine jährliche Durchschnittsprämie erhoben, so bezahlt der Versicherungsnehmer im Verhältnis zum Risiko, das der Versicherer übernimmt, in seinen jungen Jahren zuviel, und dieses Zuviel mit Zins und Zinseszins dient dazu, das Zuwenig, das er in seinen spätern Jahren im Verhältnis zum wachsenden Sterberisiko bezahlt, zu kompensieren. Da dieses grössere Risiko in der zweiten Hälfte der Versicherungsperiode liegt

[1]) Die Schuldrestversicherung ist in der deutschen Versicherungsliteratur des öftern, namentlich als Mittel zur Entschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes ins Auge gefasst und erörtert worden.

und der Versicherungsnehmer in der ersten Hälfte seine überschüssigen Zahlungen leistet, so ist die Versicherungsanstalt während der ganzen Versicherungsdauer für ihre Leistungen voll gedeckt.

Anders verhält es sich, wenn bei der Schuldrestversicherung eine jährliche Durchschnittsprämie berechnet wird. Bei dieser Versicherungsart liegt umgekehrt das grösste Risiko in den frühen Jahren der Versicherungsperiode, während es am Ende der Vertragsdauer entsprechend den immer rascher fallenden Schuldresten, welche Gegenstand der Versicherung sind, abnimmt und schliesslich auf Null sinkt. Wird bei dieser Versicherung eine jährliche Durchschnittsprämie aufgestellt, die sich gleichmässig über die ganze Versicherungsperiode erstreckt, so bezahlt der Versicherungsnehmer, wiederum umgekehrt wie bei der gewöhnlichen Kapitalversicherung, gegen Ende der Versicherungsdauer dasjenige zuviel, was er anfänglich zuwenig bezahlt hat. Die Versicherungsgesellschaft ist also nicht während der ganzen Vertragsdauer für ihre Leistungen gedeckt. Sie muss vielmehr dem Versicherungsnehmer am Anfang Beträge kreditieren, die ihr später durch die Prämienzahlungen der letzten Versicherungsjahre zurückerstattet werden. Diese zeitweilige Unterdeckung des Risikos trägt in der Sprache der Technik die Bezeichnung «negative Prämienreserven» und ist grundsätzlich zu vermeiden, da der Versicherer nicht unbedingt darauf zählen kann, die spätern Zahlungen des Versicherungsnehmers, die den Ausgleich herbeiführen, wirklich zu empfangen.

Mit der Zeit jedoch fand die Versicherungstechnik Wege, auch bei der Schuldrestversicherung gleichmässige Jahresleistungen seitens des Versicherungsnehmers zu ermöglichen, ohne dadurch der Gefahr negativer Prämienreserven zu verfallen. Dieses Ziel wurde durch die nachstehend besprochenen Mittel erreicht.

2. Die Mittel zur Vermeidung negativer Prämienreserven

a) Negative Prämienreserven bedeuten einen vom Versicherer dem Versicherungsnehmer gewährten Vorschuss, der durch nachträgliche, die Höhe der blossen Risikoprämie übersteigende Prämienbeiträge des Versicherungsnehmers wieder zurückbezahlt wird. Negative Prämienreserven oder ungenügendes Deckungskapital und nachträgliche Prämienüberschüsse zum Zwecke der Deckung des Fehlbetrages bedingen sich gegenseitig. Lassen sich daher die spätern Prämienüberschüsse beseitigen, so verschwinden auch die negativen Prämienreserven. Dies kann erreicht werden durch die Abkürzung der Prämienzahlungsdauer. Die Prämienüberschüsse entstehen bei der Schuldrestversicherung in den letzten Jahren der Versicherungsperiode infolge der zu dieser Zeit stark zusammengeschrumpften Schuldreste. Vermeiden lassen sich diese Überschüsse dadurch, dass die Prämienbeiträge der letzten Versicherungsjahre beseitigt und auf die frühern Jahre verteilt werden. Es werden so die Überschüsse, die sich in den Schlussjahren ergeben würden, vorweg zu einer Auffüllung des ungenügenden Deckungskapitals verwendet. Der Versicherungsnehmer bezahlt eine gleichbleibende jährliche Durchschnittsprämie, jedoch während einer Zeit, die kürzer ist als die Versicherungsperiode. Er leistet somit in den letzten Versicherungsjahren keine Prämienzahlungen.

Dieses System hat in Belgien und Frankreich bei privaten Versicherungsgesellschaften, welche die Schuldrestversicherung betreiben, Anwendung gefunden.

b) Ein weiteres Mittel zur Vermeidung negativer Prämienreserven besteht in der Abkürzung der Versicherungsperiode gegenüber der Amortisationsperiode. Die Versicherungsdauer kann naturgemäss nicht über die Amortisationsdauer hinausragen, denn mit dem Ende der Amortisationsperiode, d. h. mit der Tilgung der Schuld ist die Schuldrestversicherung gegenstandslos geworden. Dagegen ist es möglich, dass die Versicherungsdauer gegenüber der Amortisationsdauer, wie sie sich natürlicherweise auf Grund der Amortisationsquote ergeben würde, verkürzt wird, in der Weise, dass das Ende der Versicherungsperiode spätestens auf einen Zeitpunkt festgesetzt wird, wo der Kapitalrest noch nicht auf Null gesunken ist. Die Schuldrestversicherung nähert sich unter diesen Bedingungen der gewöhnlichen Kapitalversicherung: der Versicherer wird unter allen Umständen zur Zahlung einer, wenn auch geringen Kapitalsumme herangezogen. Eben dadurch aber, dass die letzten Jahre der Amortisationsperiode abgeschnitten werden, kommen die zu kleinen Kapitalreste mit ihrem geringen Risiko in Wegfall, damit aber auch die Überdeckung des Risikos der letzten Jahre. Auf diese Weise wird wiederum das Auftreten negativer Prämienreserven ausgeschlossen. Selbstverständlich führt auch diese Methode mit ihrer Verkürzung der Versicherungsperiode und damit der Prämienzahlungsdauer zu einer Erhöhung der jährlichen Durchschnittsprämie.

Es ist *F. Hecht*, der von den beiden bisher genannten Formen der Prämienaufstellung namentlich die zweite empfohlen hat [1]).

c) Das System der einmaligen Prämienzahlung zu Beginn der Versicherung wird in Belgien von der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite bei der Schulrestversicherung angewendet und hat auch in Frankreich durch das Wohnungsgesetz vom 10. April 1908 (sogenanntes Gesetz Ribot) offizielle Nachahmung gefunden. Es ist oben (S. 212 f.) ausführlich besprochen worden. Durch dieses Mittel wird das Auftreten negativer Prämienreserven von vornherein ausgeschlossen, ohne dass die Prämienzahlungsdauer oder die Versicherungsperiode künstlich verkürzt zu werden brauchte wie bei den beiden andern Methoden. Indem die einmalige, zu Beginn der Versicherung zu entrichtende Prämie vom Darlehensgeber zugleich mit dem eigentlichen Darlehen vorgeschossen und vom Versicherer mitversichert wird, ist die Entschuldung des Darlehensnehmers in allen Teilen garantiert.

III. Die Konkurrenz zwischen gemischter Versicherung und Schuldrestversicherung

Die Schuldrestversicherung mit einmaliger Prämienzahlung hat sich in Belgien in jahrzehntelanger praktischer Wirksamkeit ausgezeichnet bewährt. Während in Deutschland die Schuldrestversicherung als Mittel der Hypothekentilgung im Konkurrenzkampfe gegen die in fester Position befindliche gemischte Ver-

[1]) *Felix Hecht*, Der europäische Bodenkredit, 1. Band, Leipzig 1900, S. 78 f.

sicherung keinen rechten Erfolg verzeichnen konnte, musste als Entschuldungsversicherung in Belgien umgekehrt letztere der Versicherung fallender Kapitalien das Feld räumen (s. S. 212 f). Der Übergang von der gemischten Versicherung in Verbindung mit einem einfachen Zinsdarlehen zur Schuldrestversicherung in Verbindung mit einem Amortisationsdarlehen wurde von der Caisse Générale damit begründet, dass dieses System dem ältern überlegen sei. Diese Behauptung ist einer nähern Prüfung wert, handelt es sich doch darum, ob die allenthalben eingeführte gemischte Versicherung als Mittel der Hypothekentilgung genügt, oder ob durch die Einführung einer im allgemeinen noch wenig bekannten Versicherungsart, der Versicherung fallender Kapitalien, erhebliche Vorteile zu erzielen sind.

Von den Argumenten, welche die Leitung der Caisse Générale für die Schuldrestversicherung und gegen die gemischte Versicherung ins Feld führte, sind die gewichtigsten die grössere Billigkeit der Schuldrestversicherung und die Immobilisierung der Darlehenskapitalien bei der Methode der gemischten Versicherung.

Der erste Punkt wird folgendermassen begründet. Der Zinsfuss des Hypothekendarlehens ist gemeinhin höher als der Rechnungszins der Versicherungsanstalt. Die Restituierung des Darlehenskapitals vollzieht sich also für den Schuldner zu günstigeren Bedingungen im Amortisationsfonds des Darlehensgebers als in der Prämienreserve des Versicherers. Der Schuldner fährt demnach besser, wenn er der Versicherungsanstalt bloss die Deckung des Risikos für den Fall seines vorzeitigen Todes überbindet, den Teil seiner Zahlungen aber, der dem Wiederaufbau des Darlehenskapitals dient, von der Prämie der gemischten Versicherung abspaltet und zur direkten Amortisation seiner Darlehensschuld verwendet.

Dem ist folgendes entgegenzuhalten. Da es üblich ist, dass die Versicherungsinstitute den Zinsgewinn aus ihren Kapitalanlagen zum grössten Teil den Versicherten wiederum rückvergüten, so kommt für einen Vergleich zwischen den Kosten der gemischten und der Schuldrestversicherung viel weniger der Rechnungszinsfuss als die tatsächliche Verzinsung der Anlagekapitalien des Versicherers entscheidend in Betracht. Unter der Voraussetzung, dass der Zinsgewinn des Versicherers ausschliesslich den Versicherten zufiele, wäre es für diese offenbar von Vorteil, denjenigen Teil ihrer Leistungen, der dem Wiederaufbau der Darlehenssumme dient, dem Versicherer und nicht dem Darlehensgeber zuzuweisen, sobald die tatsächliche Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherers höher ist als der Darlehenszinsfuss, mag dieser den Rechnungszinsfuss der Versicherungsanstalt auch übersteigen [1]).

Ob die vom Versicherer erzielte Verzinsung seiner Kapitalanlagen in Wirklichkeit höher oder niedriger sei als der Zinsfuss des Hypothekardarlehens, ist reine Tatsachenfrage. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass der Versicherer, soweit dies im Rahmen der Sicherheit geschehen kann, auf eine möglichst hohe Verzinsung trachten wird, die den Kreditbedarf der Kleinhauserwerber befrie-

[1]) Es wird bei diesen Betrachtungen immer angenommen, dass im Falle der direkten Amortisation die Tilgungsbeiträge sich zum Darlehenszinsfusse verzinsen, auch wenn die Rückzahlungen des Schuldners nicht einfach von der Schuld abgeschrieben, sondern dieser gegenüber als Guthaben gebucht werden.

digenden Darlehensinstitute dagegen darauf sehen müssen, ihre Gelder zu einem möglichst billigen Zinse auszuleihen. Somit steht keineswegs von vornherein fest, dass die Abspaltung des kapitalbildenden Teiles der Versicherungsprämie und dessen Überweisung als Amortisationsbeitrag an das Kreditinstitut im Interesse des Schuldners liegt.

Das zweite Argument lautete, dass das System der gemischten Versicherung die Kapitalien des Darlehensgebers immobilisiere, da diese ihm nicht wie beim Annuitätensystem in jährlichen Quoten wieder zufliessen, die Darlehenssummen vielmehr immer erst am Ende der Vertragsperiode oder beim vorzeitigen Tode des Versicherten greifbar werden.

Auch beim System der gemischten Versicherung leistet der Darlehensnehmer periodische Rückzahlungen, nur dass diese nicht dem Darlehensgeber, sondern dem Versicherer zufliessen. Besteht zwischen den beiden nicht Personalunion, so ergibt sich tatsächlich zunächst eine Immobilisierung der Kapitalien des Darlehensgläubigers. Diesem Nachteile ist aber leicht dadurch vorzubeugen, dass der Versicherer dem Darlehensgeber Vorschüsse auf Grund des Rückkaufswertes der Lebensversicherungspolice seines Schuldners gewährt, wie das auch die Caisse Générale ihren Kreditgesellschaften gegenüber unter dem Regime der gemischten Versicherung tat (s. S. 209). Die Kapitalien der Kreditgesellschaften wurden also durch das System der gemischten Versicherung keineswegs immobilisiert, es sei denn, man erblicke die Immobilisierung darin, dass die Kreditgesellschaften ihrer Kapitalien nicht unmittelbar, sondern nur in Gestalt neuer Vorschüsse seitens der Sparkasse habhaft werden konnten. Ein solcher Zustand bedeutet jedoch für den Hypothekengläubiger durchaus nicht unbedingt einen Nachteil, im Gegenteile: er ist so der Aufgabe enthoben, sich um die Wiederanlage von automatisch ihm zufliessenden Tilgungsbeiträgen zu kümmern, während er in jedem Augenblicke, wo er Kapital wirklich benötigt, die Hand auf die Rückkaufswerte der Lebensversicherungspolicen seiner Schuldner legen kann.

Nicht für die Kreditgesellschaften, wohl aber für die Sparkasse selbst brachte das System der gemischten Versicherung eine Immobilisierung ihrer Kapitalien mit sich. Da sämtliche Vorschüsse an die Kreditgesellschaften, zur Zeit als das System der gemischten Versicherung in Geltung stand, für Rechnung der *Sparkasse* erfolgten (s. S. 205), so bestritt diese auch die Vorschüsse auf Grund der Rückkaufswerte der Lebensversicherungspolicen, und es flossen ihr diese Beträge erst beim Tode des Versicherten oder am Ende der Versicherungsperiode aus der Versicherungskasse wieder zu. Mochte dieser Übelstand infolge besonderer Umstände in der Organisation der Caisse Générale nicht leicht zu beheben sein, so kann doch nicht die gemischte Versicherung als solche dafür verantwortlich gemacht werden. Auch bei einer ähnlichen Organisation wie derjenigen der Caisse Générale, bei der eine zentrale Darlehenskasse, eine Versicherungskasse und eine Reihe lokaler Kreditinstitute einander gegenüberstehen, dürfte es im allgemeinen möglich sein, dass die Policenvorschüsse an die Kreditgesellschaften direkt aus der Versicherungskasse bestritten werden, oder dass die Darlehenskasse für ihre Policendarlehen sukzessive durch die Versicherungskasse schadlos gehalten wird. Dadurch würde einer Immobilisierung der Darlehenskapitalien allseitig vorgebeugt werden.

Einen unbestreitbaren Nachteil hat die Caisse Générale bei ihrem Übergang vom System der gemischten zu demjenigen der Schuldrestversicherung in den Kauf nehmen müssen, die Kompliziertheit auf dem Gebiete der Tarifierung und Tabellierung, die sich infolge wechselnder Darlehenszinssätze ergibt (vgl. S. 216 f.). Bei der gemischten Versicherung wird der Prämientarif von einer Erhöhung des Hypothekenzinsfusses nicht berührt. Anders verhält es sich bei der Schuldrestversicherung. Das System der Caisse Générale arbeitet mit runden Amortisationsperioden von 10, 15, 20, 25 und 30 Jahren. Ändert sich der Darlehenszinsfuss, so ändert sich auch die Art, in der die Kapitalreste innerhalb der Amortisationsperiode sinken. Mit höherm Darlehenszinsfuss ergeben sich, bei gleicher Amortisationsdauer, auch höhere jährliche Darlehensreste (s. S. 214, Anm. [2]). Höhere Darlehensreste aber bedeuten höhere Versicherungsprämien. Auch wo statt runder Amortisationsperioden bestimmte Amortisationsquoten die Grundlage des Amortisationsplanes und der Prämienberechnung bilden, ergibt sich entsprechend den verschiedenen Kombinationen von Zinsfuss und Amortisationsquote eine komplizierte Manigfaltigkeit von Tarifen, wie das System von *F. Hecht* zeigt (s. S. 238, Anm. [1]).

Alles in allem wird bei einem Vergleiche zwischen gemischter Versicherung und Schuldrestversicherung kaum einer der beiden Versicherungsformen eine grundsätzliche Überlegenheit zuerkannt werden können. Gerade die wichtigste Frage, diejenige der grössern Billigkeit, lässt sich nicht prinzipiell lösen. In den Kreisen der Versicherer steht man vielfach der Einführung der Schuldrestversicherung nicht günstig gegenüber, da man dort der Ansicht ist, dasselbe Ziel mit Hilfe der gemischten Versicherung erreichen zu können. Zweifellos wird die Einführung der Schuldrestversicherung sehr stark gefördert oder gehemmt, je nachdem das Amortisationsdarlehen in einem Lande gut eingeführt ist oder nicht. In Belgien, wo das Amortisationsdarlehen im Bodenkreditgeschäft das Normale ist, hatte der Gedanke der Schuldrestversicherung von Anfang an naturgemäss eine starke Stütze. Ferner ist zu beachten, dass die der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite angeschlossene Caisse d'Assurances zwar *befugt*, doch keineswegs *verpflichtet* ist, periodisch einen Teil ihrer Gewinne den Versicherten wieder zukommen zu lassen, und dass sie von dieser Befugnis bis dahin nur einmal Gebrauch gemacht hat. Unter diesen Bedingungen bedeutet das System der Schuldrestversicherung tatsächlich für den Versicherungsnehmer eine Verbilligung im Vergleich zum System der gemischten Versicherung. Es ist aber überhaupt nicht Zweck dieser Erörterungen, Kritik zu üben an Einrichtungen, die auf Grund besonderer örtlicher Voraussetzungen voll berechtigt und durchaus vorteilhaft sein mögen. Die Caisse Générale hat ihren Systemwechsel nicht zu bereuen. Eine andere Frage aber ist es, ob die Verbindung von Amortisationsdarlehen und Schuldrestversicherung *an sich und unter allen Umständen* der Verbindung eines nichtamortisablen Darlehens mit der gemischten Lebensversicherung überlegen sei.

IV. Entschuldungs- und Kreditversicherung

Die Lebensversicherung in ihrer Verknüpfung mit dem Kleinhausdarlehen kennzeichnet sich ihrer Zweckbestimmung nach in erster Linie als Entschuldungs-

versicherung: sie garantiert dem Darlehensnehmer die Tilgung seiner Schuld bis zu einem bestimmten Altersjahre oder früher auf den Zeitpunkt seines Ablebens. Da diese Garantie aber nicht bloss dem Schuldner, sondern auch dem Gläubiger zugute kommt, dessen Darlehen dadurch eine höhere Sicherheit erhält, ist die Entschuldungsversicherung zugleich eine Kreditversicherung, und es lässt sich die Frage stellen, wie sich diese indirekte Art von Kreditversicherung zu der eigentlichen Form der Hypothekenkreditversicherung, der sogenannten Hypothekenversicherung, verhält.

Die Hypotheken- (Kredit-)Versicherung leistet etwas, was die in Form der gemischten Versicherung oder der Schuldrestversicherung funktionierende Hypothekentilgungsversicherung nicht oder wenigstens nicht schlechthin leistet: sie garantiert dem Darlehensgläubiger die pünktliche und unverkürzte Zahlung von Zinsen und Kapital an den Verfallsterminen und übernimmt das Risiko eines Verlustes im Falle der Zwangsversteigerung. Anderseits erfüllt sie durchaus nicht die eigentliche Aufgabe der Hypothekentilgungsversicherung: sie entschuldet nicht. Die beiden Versicherungsarten ersetzen sich also nicht, sondern ergänzen sich. Wo es jedoch gilt, zwischen den beiden zu wählen, ist die Hypothekentilgungsversicherung der Hypothekenkreditversicherung aus folgenden Gründen vorzuziehen.

Die Entschuldung des Kleinhauserwerbers ist mit Rücksicht auf seine wirtschaftliche Schwäche und die Abnützung des erworbenen Besitzes unbedingt erforderlich und schon im Augenblicke der Verschuldung in die Wege zu leiten. Mit fortschreitender Tilgung der Schuld erhöht sich die Sicherheit des Darlehens immer mehr. Es bildet sich in der Prämienreserve oder im Amortisationsfonds eine Deckung, auf Grund deren der Gläubiger dem Schuldner bei temporärer Zahlungsunfähigkeit Stundung gewähren kann. Kommt es doch zur Zwangsversteigerung, so wird der Gläubiger kaum zu Verluste kommen, sobald ein grösserer Teil des Darlehens bereits getilgt ist. Je länger die Entschuldungsversicherung in Kraft steht, desto mehr erfüllt sie also indirekt die Aufgabe der eigentlichen Kreditversicherung. Als solche wirkt sie namentlich auch im Falle, dass der Hypothekenschuldner vorzeitig stirbt, in einem Augenblicke also, in dem sonst umständehalber das Darlehen am ehesten gefährdet erscheint.

V. Vorteile und Nachteile der Dezentralisation in der Organisation der Darlehensgewährung

In Belgien hat die Caisse Générale bei ihrem System der Kleinhausfinanzierung neben der Zentralisation der Mittelbeschaffung mit grosser Entschiedenheit die Dezentralisation der Darlehensgewährung betont. Die zwischen dem zentralen Darlehensinstitut und dem individuellen Darlehensnehmer stehenden, über das ganze Land verbreiteten Kreditgesellschaften bilden eine der wesentlichen Eigentümlichkeiten in der Organisation des belgischen Kleinhauswesens. *L. Mahillon*, der frühere Generaldirektor der Caisse Générale, hat bei der Ausarbeitung des Finanzierungssystems, das für die Darlehensoperationen der Kasse im Dienste des

Arbeiterwohnungswesens die Grundlage bilden sollte, grosses Gewicht auf diese Mittelglieder gelegt, deren Mitwirkung er aus folgenden Gründen für notwendig erachtete;

1. Der Darlehensnehmer muss die Möglichkeit erhalten, seinen Zahlungsverpflichtungen durch monatliche oder wöchentliche Beiträge zu genügen. Diese kleinen Teilzahlungen erfordern eine Vermittlungsstelle zwischen dem zentralen Darlehensinstitute und dem individuellen Schuldner.

2. Die Caisse Générale hat als Landessparkasse die Interessen ihrer Einleger zu wahren. Sie anerkennt anderseits ebensosehr die Interessen, die auf Seiten der Kleinhaushypothekenschuldner liegen. In dieser Mittelstellung und in Anbetracht ihrer verschiedenen Aufgaben muss sich die Kasse eine durchaus neutrale Position wahren. Sie würde etwa im Falle momentaner Zahlungsschwierigkeiten eines Hypothekenschuldners nicht in derselben Weise wie die Lokalgesellschaft imstande sein, die besondern Verhältnisse des Schuldners zu berücksichtigen. Vielmehr müsste die Stellung zum Schuldner zu dessen Schaden schematisch reglementiert werden.

Diesen beiden von der Leitung der Caisse Générale selbst angeführten Gründen zugunsten der Dezentralisierung der Darlehensgewährung lassen sich leicht weitere beifügen. Dem Zentralinstitut selbst erwächst aus dieser Regelung namentlich der Vorteil, dass ihr gegenüber nicht der Arbeiter als Schuldner verpflichtet ist, sondern die vermittelnde Gesellschaft mit ihrem Eigenkapital und ihren Reserven. Die Zwischenorganisation bedeutet für das Zentralinstitut eine ernsthafte Garantie. Ferner ist in der Einschiebung der Lokalgesellschaft eine Lösung der Frage der zweiten Hypothek zu erblicken. Es gibt bei diesem System überhaupt keine zweite Hypothek. Die Kreditgesellschaft gewährt dem Darlehensnehmer ein Darlehen bis zu $^9/_{10}$ des Grundpfandwertes [1]); der Darlehenszins gilt einheitlich für das ganze Darlehen, das durch Grundpfand erststellig gesichert ist. Da die Caisse Générale sieben oder sechs Zehntel vorschiesst, je nachdem das Darlehen durch Lebensversicherung gedeckt ist oder nicht, und die Kreditgesellschaft befugt ist, die übrigen zwei oder drei Zehntel zuzulegen, so entspricht diese Teilung ungefähr dem sonstigen Normalverhältnis zwischen den Anteilen der ersten und der zweiten Hypothek. Neben der Entschuldungsgarantie ist offenbar das Vorhandensein einer lokalen Organisation, die in der Lage ist, die individuelle Kreditfähigkeit des Schuldners festzustellen, Voraussetzung für die hohe und bezüglich der Darlehensbedingungen undifferenzierte Beleihungsquote.

Bietet die Konzentration in der Leitung des Ganzen in Verbindung mit der durch die Zwischengesellschaften ermöglichten mehr individualistischen Geschäftsführung zweifellos bedeutende Vorteile, so ist dieses System anderseits mit einem Nachteile behaftet, mit dem der Kostspieligkeit. Das Zwischenglied verteuert das Darlehen in einem nicht geringen Masse, betrug doch die Differenz zwischen dem Zinsfusse, den die Sparkasse für die Vorschüsse an ihre Untergesellschaften berechnete, und dem von dem Arbeiter an diese zu vergütenden Zinse in der Regel 1 %. Als *L. Mahillon* die Form der Kreditgesellschaften konzi-

[1]) Über die jetzige Höchstquote von 75 bis 80 % s. S. 207.

pierte, welche die lokale Verteilung und Wiedereinziehung der von der Sparkasse für das Kleinhauswesen bestimmten Kapitalien übernehmen und die Verwirklichung des Eigenheimgedankens fördern sollten, schwebten ihm nach eigenem Geständnisse die englische Building Societies vor Augen. Aber zwischen diesen und den belgischen Kreditgesellschaften besteht darin ein wesentlicher Unterschied, dass die Building Societies die für ihre Darlehenszwecke nötigen Kapitalien von keinem über ihnen stehenden Zentralinstitute empfangen, sondern diese selber auf bankmässigem Wege an sich ziehen. Die englischen Building Societies sind also keine Zwischenorganisationen, sondern souveräne Finanzinstitute.

VI. Das Verhältnis zwischen Darlehens- und Versicherungsinstitut

Die Caisse Générale gliederte sich zur Durchführung ihrer Versicherungsoperationen eigens eine Versicherungskasse an. In der Regel wird dieser Weg für eine Bank nicht gangbar, sondern es wird für sie einfacher sein, sich mit einem schon bestehenden Versicherungsinstitut in Verbindung zu setzen zum Zwecke einer Arbeitsteilung in der Weise, dass die Bank Hypothekendarlehen für den Bau oder Kauf von Kleinhäusern gewährt und das Versicherungsinstitut die versicherungsmässige Deckung der Darlehen übernimmt. Diese Scheidung schliesst im Prinzipe die lokale Zwischenorganisation nicht aus; meist aber wird die Bank bei einer solchen Regelung mit dem Darlehensnehmer direkt in Beziehung treten. Als Beispiel einer derartigen Organisation in Belgien sei die Geschäftsunion des Crédit Foncier mit der Versicherungsgesellschaft La Royale Belge genannt. Den gleichen Weg hat in England beispielsweise die Woolwich Equitable Building Society beschritten; auch sie steht in Geschäftsverbindung mit einer Versicherungsgesellschaft, die gegebenenfalls den Versicherungsschutz für die von der genannten Gesellschaft gewährten Hypothekendarlehen übernimmt.

Noch einfacher ist die Lösung, dass eine Versicherungsgesellschaft einen Teil ihrer Kapitalien in Kleinhaushypotheken anlegt und gleichzeitig Darlehen und Versicherung gewährt. Dieses Vorgehen ist an dem Beispiele einer englischen Versicherungsgesellschaft eingehend geschildert worden (s. S. 233 f.).

D. Zur Verwertung des ausländischen Beispiels

Das mit grosser Umsicht ausgebaute, vornehmlich der Ausbreitung des Eigenheimes dienende Kreditsystem der Caisse Générale d'Epargne et de Retraite in Belgien wendet sich in erster Linie an die eigentlich unbemittelten Schichten der Bevölkerung. Die staatliche Fundierung und Mitwirkung, die Organisation der Darlehensgewährung mit ihrem Netz von Lokalgesellschaften, die besonders günstigen Darlehensbedingungen — alles weist auf den speziellen Charakter des Werkes hin, zeigt, dass dieses auf die Bedürfnisse des kleinen Mannes zugeschnitten ist. Wenn dessen Wohnverhältnisse wohl mehr als sonst irgendwo tatkräftiger öffentlicher Fürsorge sich erfreuen durften, so wurde diese Erscheinung durch bestimmte Umstände gefördert. Die sogenannte Wohnungsfrage, mag sie auch vor dem flachen Lande nicht Halt machen, ist doch in erster Linie eine Angelegen-

heit der grossen Städte und Industriezentren; sie ist geradezu eine Folge des industriellen Aufschwungs und der Zusammendrängung der Arbeitermassen in den Städten und Industrieorten, wie sie das 19. Jahrhundert gebracht hat. Nun ist Belgien das dichtest bevölkerte Land Europas. Die Industrialisierung Belgiens übertrifft sogar diejenige der Schweiz, während in der Grosstadtbildung zwischen den beiden Ländern ein direkter Gegensatz besteht. Brüssel mit Vorstädten allein zählt 760.000 Einwohner und ballt somit über $^1/_{10}$ der Einwohner des ganzen Landes in sich zusammen. Mit der Bevölkerungskonzentration in den Städten nahm aber auch die Wohnungsfrage intensivere Formen an, und da in Belgien die städtische Bevölkerung eine bedeutende Quote der Gesamtbevölkerung repräsentiert, so war und ist die Not der Städte zugleich Landesnot. Hier helfend einzugreifen konnte im Grunde nur Sache des Staates sein. Die belgischen Provinzen, obgleich gemäss ihrer Eingliederung unsern Kantonen vergleichbar, sind ihrem Charakter nach viel blasser und unselbständiger als diese [1]) und kommen als autonome Träger einer bedeutenden sozialen Mission nicht in Frage. Die Gemeinden besitzen eine starke Autonomie, können aber ihrer Vielheit wegen in Dingen von allgemeinem Landesinteresse nicht die Führung übernehmen. So war es der Staat, der in Belgien durch die Wohnungsgesetze von 1889 und 1919 die Grundlagen und Werkzeuge schuf zur Förderung und Ausgestaltung des Kleinwohnungswesens, allerdings nicht ohne sich dabei die Mithilfe der Provinzen und Gemeinden zu sichern. Die besondere Heimsuchung, die Belgien im Kriege widerfuhr, die Zerstörung zahlreicher Häuser durch Kriegshandlungen zwang den Staat in noch weiterm Umfange als früher Opfer zu bringen zugunsten der von der Wohnungskrise betroffenen Bevölkerungsschichten.

Es ist nicht möglich, diese Verhältnisse zu betrachten, ohne im Gedanken an die Schweiz Unterschiede und Gegensätze zu erkennen. Der anders geartete Charakter der Bevölkerungsverteilung und namentlich der politischen Verfassung unseres Landes lassen deshalb eine einfache Nachahmung der in zentraler Spitze auslaufenden belgischen Kreditorganisation auf dem Gebiete der Kleinhausfinanzierung nicht zu. Wir besitzen keine allgemeine Landessparkasse, die bei uns die Rolle der Caisse Générale d'Epargne übernehmen könnte. Die Aufgabe, die in Belgien in einer einheitlichen, das ganze Land umspannenden Organisation ihre Lösung gefunden hat, müsste bei uns im Rahmen einzelner Kantone oder grösserer Stadtgemeinden, etwa mit Hilfe der Kantonalbanken, in Angriff genommen werden.

Einfacher und aussichtsreicher aber dürfte es sein, wenn bei uns heute nicht die staatliche, sondern die private Initiative angerufen und an den Anfang eines solchen Werkes gestellt wird, wenn nach dem Vorbilde ihrer englischen Kolleginnen unsere Lebensversicherungsgesellschaften sich dazu verständen, einen Teil ihrer Kapitalien in Kleinhaushypotheken anzulegen, indem sie die Darlehensgewährung, wie dies vorstehend geschildert worden ist (s. S. 233 f.), mit der gemischten Lebensversicherung verbinden würden.

---

[1]) «Les provinces ne sont guère qu'une division administrative», Patria Belgica, Encyclopédie nationale, Bruxelles 1873/1875, p. 458.

Hinsichtlich ihrer *Sicherheit* dürfte die Kapitalanlage in Kleinhäusern für ein Lebensversicherungsunternehmen unbedenklich sein, sobald die anfängliche Beleihungsgrenze vorsichtig gezogen wird. Wohl ist damit zu rechnen, dass das Grundpfand mit den Jahren an Wert verliert. Eine solche Wertverminderung aber wird mehr als ausgeglichen durch die in der fortzu anwachsenden Prämienreserve gelegenen Garantie. Die unter den beschriebenen Bedingungen gewährten Hypothekendarlehen gewinnen immerfort an Sicherheit, je länger die Versicherung in Kraft steht.

Unter dem Gesichtspunkte der *Liquidität* ist diese Art hypothekarischer Anlagen für eine Lebensversicherung verhältnismässig recht günstig, da in Form der Prämienzahlungen alsbald der Rückfluss des Darlehenskapitals beginnt.

Endlich ist bezüglich der *Rentabilität* zu sagen, dass die Kosten der *Versicherung* genau gleich wie bei der Versicherung ohne Darlehensgewährung von den Versicherungsnehmern getragen werden, und dass die besondern Kosten, die mit der *Darlehensgewährung* im Zusammenhange stehen, eben auch in besonderer Form vom Darlehensnehmer zu bestreiten sind.

Ohne Zweifel würden die Versicherungsgesellschaften einen besondern Vorteil aus der Tatsache ziehen, dass sie bei dieser Kombination von Hypothekendarlehen und Lebensversicherung sich eine neue Kundschaft erobern und dem Interesse von Kreisen begegnen würden, die dem Versicherungsgedanken sonst indifferent gegenüberstehen. Der Wunsch nach dem eigenen Heim ist durch den Wohnungsmangel der letzten Jahre und dessen Folgeerscheinungen verstärkt worden und wird durch die bevorstehende Aufhebung des Mieterschutzes neue Nahrung erhalten. Dass die Lebensversicherung als Mittel zur Erfüllung dieses Wunsches einem vielverbreiteten Bedürfnisse entsprechen und lebhaften Anklang finden würde, darf mit Bestimmtheit angenommen werden. Eine derartige «Heimerwerbsversicherung» hat den Vorzug, dass sie die Opfer des Versicherungsnehmers auf der Stelle lohnt: dieser tritt sogleich in den Genuss des Hauses, dessen Erwerb ihm durch die Versicherung ermöglicht wird, ein Umstand, der zugunsten dieser Form von Lebensversicherung stark ins Gewicht fällt.

Die folgende Übersicht (siehe S. 247) gibt an, was ein Darlehensnehmer jährlich für je 100 Franken Darlehenskapital, das durch eine gemischte Lebensversicherung gedeckt ist, zu bezahlen hätte. Zugrundegelegt ist der Tarif einer grossen schweizerischen Lebensversicherungsanstalt für eine gemischte Versicherung ohne Anteil an den Überschüssen.

Ein dreissigjähriger Darlehensnehmer, der ein Hauserwerbsdarlehen von Fr. 20.000 erhält und dieses bis zu seinem Tode, längstens aber in 25 Jahren zu tilgen wünscht, hätte demgemäss jährlich bei einem Darlehenszinse von 5 % Fr. 1696 zu bezahlen. Wird die Versicherungsdauer auf 30 Jahre ausgedehnt, so beträgt seine jährliche Belastung Fr. 1586. Bei einem Darlehenszins von 5¼ % müsste er im ersten Fall jährlich Fr. 1746, im zweiten Falle Fr. 1636 bezahlen. Durch eine in der Tabelle nicht berücksichtigte Versicherungsdauer von 40 Jahren liesse sich die Jahresleistung noch weiter hinabdrücken, und zwar auf Fr. 1478 bei einem Darlehenszins von 5 % und auf Fr. 1528 bei einem solchen von 5¼ %, immer bezogen auf ein Eintrittsalter von 30 Jahren. Die Höhe dieser Belastung

Eintrittsalter	Versicherungsdauer	Jahresprämie in %	Jährliche Gesamtleistung in % bei einem Hypothekarzins von	
			5 %	5,25 %
20	20	4,30	9,30	9,55
	25	3,35	8,35	8,60
	30	2,77	7,77	8,02
30	20	4,39	9,39	9,64
	25	3,48	8,48	8,73
	30	2,93	7,93	8,18
40	20	4,70	9,70	9,95
	25	3,88	8,88	9,13
	30	3,41	8,41	8,66
50	20	5,46	10,46	10,71
	25	4,81	9,81	10,06
	30	4,51	9,51	9,76

mag in vielen Fällen prohibitiv wirken, und es lohnt sich, nach Mitteln zu suchen, um sie zu verringern.

Es liesse sich eine Regelung denken, wonach nur ein Teil des Darlehens — beispielsweise 50 %, sobald das Darlehen mindestens Fr. 20.000 beträgt — unter Versicherungsschutz zu stellen, der Rest aber bloss zu verzinsen und zu amortisieren wäre. Stirbt der Darlehensnehmer vor Ende der Amortisationsperiode, so wird er allerdings kein völlig schuldenfreies Haus hinterlassen; aber dieses Ziel zu erreichen, wird, je höher der Kaufpreis der Häuser ist, desto schwerer halten und auch keineswegs unbedingt erforderlich sein. In unserm Beispiele zahlte der Darlehensnehmer, der mit 30 Jahren ein Darlehen von Fr. 20.000 aufnimmt und versichert, bei einer Versicherungsdauer von 30 Jahren und einem Hypothekarzins von 5 % Fr. 1586. Nach der vorgeschlagenen Methode würden bloss Fr. 10.000 zu versichern sein, wofür die jährliche Belastung Fr. 793 betrüge. Die restlichen Fr. 10.000 würden als Amortisationsdarlehen ohne Versicherung gewährt mit einer Tilgungsdauer von gleichfalls 30 Jahren. Die Annuität (jährlicher Zins und Amortisationsbeitrag) hierfür stellt sich auf Fr. 651, die jährliche Belastung für das Gesamtdarlehen somit auf Fr. 1444. Würde die Versicherungsgesellschaft als Darlehensgeberin für den nicht versicherten Teil des Darlehens in der Höhe von Fr. 10.000 einen Darlehenszins von 5¼ % statt 5 % fordern, so ergäbe sich bei einer Tilgungsdauer von 30 Jahren eine Annuität von rund Fr. 670, und die jährliche Gesamtbelastung des Darlehensnehmers würde Fr. 1463 erreichen. Natürlich wirkt sich die Verbilligung, die dadurch erzielt wird, dass ein Teil des Darlehens nicht versichert, sondern bloss amortisiert wird, um so stärker aus, je älter der Darlehensnehmer ist.

Würde der ungünstigste Fall eintreten und der Darlehensnehmer sterben, bevor er seine erste Annuität entrichtet hat, so würde die eine Hälfte des Darlehens in der Höhe von Fr. 10.000 durch die Lebensversicherung getilgt sein, die andere Hälfte wäre von den Erben des Verstorbenen durch eine jährliche Zahlung von Fr. 670 in 30 Jahren zu amortisieren. Ein solcher Betrag wird als jährlicher «Hauszins» in der Regel ohne Schwierigkeit aufzubringen sein. Je länger der Darlehensnehmer lebt, desto geringer ist die nicht versicherte Amortisationsschuld, die er beim Tode seinen Erben hinterlässt. Erlebt er das Ende der Amortisationsperiode, so hat er bis zu diesem Zeitpunkte selber die Gesamtschuld getilgt.

Das System der Teilversicherung würde die Sicherheit des Darlehens nicht gefährden, da in dem besondern Falle eines frühzeitigen Ablebens des Darlehensnehmers die Schuld sich um die versicherte Hälfte des Darlehens reduzieren würde, und sonst die vom Schuldner durchzuführende Tilgung die Sicherheit des Darlehens fortzu verstärkt. Immerhin kompliziert ein Darlehen, das zur Hälfte versichert und zur andern Hälfte als unversichertes Amortisationsdarlehen gewährt wird, die Rechnungsführung einer Versicherungsgesellschaft und bedeutet gleichzeitig eine Verkürzung ihres Geschäftszieles. Es ist damit zu rechnen, dass der Schuldner bei einer Teilversicherung für den nicht versicherten Teil des Darlehens ungünstigere Bedingungen wird in den Kauf nehmen müssen, sei es in Form eines höhern Zinssatzes oder sei es, dass für Darlehen, die durch Lebensversicherung nicht voll gedeckt sind, die Belehnungsquote des Grundpfandes herabgesetzt wird.

Eine solche Teilversicherung könnte namentlich auch dann zur Anwendung kommen, wenn das Darlehen nicht von der Versicherungsanstalt selbst, sondern von einem Bankinstitute gewährt würde (s. S. 244). Es wäre dann etwa der Betrag der zweiten Hypothek durch Lebensversicherung zu decken. Die erhöhte Sicherheit, welche die Lebensversicherung als Entschuldungsgarantie der Nachhypothek verleiht, kann als zweckmässiger Ersatz für die Leistung einer Bürgschaft betrachtet werden und dürfte in der Art der Darlehensbedingungen sich günstig auswirken. Ferner würde die Beschränkung des Versicherungsschutzes auf den Betrag der zweiten Hypothek die Lasten des Darlehennehmers bedeutend vermindern.

Die Wohltat eines gesunden, behaglichen und wenn möglich eigenen Heimes sollte möglichst vielen zugänglich gemacht werden. Von zwei Seiten muss diesem Ziele zugestrebt werden, von der bautechnischen und von der finanztechnischen Seite her. Mag zwar gerade die Ausbreitung des Eigenheims mit Hilfe der Lebensversicherung auf einen wirtschaftlich verhältnismässig leistungsfähigen Bevölkerungskreis sich beschränken müssen, so wird die Lösung der Wohnungsfrage dieser Schichten indirekt auch den Ärmern, die nicht in der Lage sind, ein eigenes Heim zu erwerben, zugute kommen. Als wirksames Mittel in der Organisation des Kleinhauskredites hat die Lebensversicherung sich im Auslande trefflich bewährt und verdient es, auch bei uns Beachtung und Nachahmung zu finden.