

Die Bausparkassen im Jahre 1935

(Auszug aus dem 1. Jahresbericht des eidgenössischen Aufsichtsamtes für Kreditkassen mit Wartezeit.)

1. Allgemeines

Am 15. Februar 1935 trat die bundesrätliche Verordnung vom 5. Februar 1935 über die Kreditkassen mit Wartezeit (VKW) in Kraft. Damit wurde das schweizerische Bau- und Zwecksparkwesen einer eidgenössischen Aufsicht unterstellt.

Die Frage, ob eine Firma der VKW unterstellt sei oder nicht, liess sich bis dahin praktisch in allen Fällen eindeutig und ohne Schwierigkeiten beantworten.

Im Frühjahr 1935 wurden insgesamt 21 Bausparkassen festgestellt. Von diesen reichten 17 ein Gesuch um Weiterführung des Betriebes ein, dem in 11 Fällen vorläufig entsprochen wurde. Anfangs 1936 arbeiteten noch insgesamt 7 Kassen, von denen 6 im August 1936 vom eidgenössischen Finanz- und Zolldepartement endgültig zum Geschäftsbetrieb ermächtigt wurden. Von den liquidierten Kassen konnte der Vertragsbestand in den meisten Fällen auf eine bewilligte Kasse übertragen werden, d. h. rund 94 % aller vor Inkrafttreten der VKW abgeschlossenen Vertragsverhältnisse konnten aufrecht erhalten bleiben.

Die Grundlage des Bauspargeschäftes bildet der Kreditvertrag. Dieser wird über eine bestimmte Summe, die Vertragssumme, abgeschlossen. Von dieser Summe hat der Kreditnehmer zunächst einen bestimmten Teil, die Mindestleistung aufzubringen. Diese Mindestleistung kann auch in periodischen Raten, sogenannten Anzahlungen, erbracht werden. Nach Erreichung der Mindestleistung hat der Kreditnehmer während einer zum voraus nicht bestimmbar Zeit, der Wartezeit, einen zum voraus ebenfalls nicht bestimmbar weitem Teil der Vertragssumme durch sogenannte Weiterzahlungen anzusparen. Wird der Vertrag zugeteilt, so hat der Kreditnehmer Anspruch auf Auszahlung der Vertragssumme. Die Kasse gewährt ihm für den Unterschied zwischen dem Betrag der Vertragssumme und dem von ihm bis zu diesem Zeitpunkt aus Mindestleistung und Weiterzahlungen angesparten Guthaben ein unkündbares, grundpfändlich sicherzustellendes, in der Regel bürgerfreies Darlehen.

Die VKW hat nun in das freie Recht des Abschlusses derartiger Verträge eingegriffen; sie schreibt für Verträge, die nach ihrem Inkrafttreten abgeschlossen wurden, in finanzieller Hinsicht zur Hauptsache folgendes vor:

- a) die Mindestleistung darf nicht weniger als einen Fünftel der Vertragssumme ausmachen;

- b) Mindestleistung und Weiterzahlungen müssen dem Kreditnehmer während der ersten 5 Jahre Wartezeit mindestens mit 2 %, später mit 3 % pro Jahr verzinst werden;
- c) bis zur Erreichung eines Guthabens von einem Fünftel der Vertragssumme dürfen die Kreditverträge mit keinen Kosten ausser mit einer Abschlussgebühr von höchstens 2 % der Vertragssumme belastet werden;
- d) die tatsächliche, in Form eines Zinsfusses umrechenbare Darlehensbelastung muss, unter Mitberücksichtigung allfälliger, während der Wartezeit erhobener Verwaltungskostenanteile, von der Dauer der Wartezeit und der Höhe des Darlehens unabhängig sein;
- e) den Liquiditätsschwierigkeiten, die den Kassen bei Häufung von Kündigungen nicht zugeteilter Verträge drohten, wird durch starke Einschränkung der Rückzahlungspflicht im Kündigungsfall begegnet.

In Anpassung an die VKW hatten die Kassen durchwegs neue Geschäftspläne und Tarife auszuarbeiten. Unter dem Zwang der Verhältnisse entstanden verhältnismässig einförmige Tarife, die sich in zwei Gruppen einteilen lassen: In solche, bei denen grundsätzlich die ganze Vertragssumme zu tilgen ist und auch durch Gemeinschaftsgelder der Kreditnehmer finanziert wird, und solche, bei denen die Vertragssumme nur zur Hälfte durch solche Gelder finanziert und getilgt wird, während die andere Hälfte durch Gelder Dritter aufgebracht und vom Kreditnehmer nach der Zuteilung lediglich verzinst wird. Alle heute geltenden Tarife wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 1935 oder anfangs 1936 bereinigt und für alle Vertragsabschlüsse seit 15. Februar 1935 in Kraft gesetzt.

2. Vertragsbestand

Ende 1935 verzeichneten die 7 bewilligten Kassen folgenden Vertragsbestand:

	Anzahl Verträge	Vertragssumme in Millionen Franken
Ohne Guthaben	1 067	23,2
Vor erreichter Mindestleistung	5 122	79,3
Nach erreichter Mindestleistung	8 985	141,3
Noch nicht zugeteilt	15 174	243,8
Zugeteilt	2 932	48,8
Total	18 106	292,6

Vom 15. Februar bis 31. Dezember 1935 waren folgende Mutationen an Verträgen zu verzeichnen:

Noch nicht zugeteilte:	Anzahl Verträge	Vertragssumme in Millionen Franken
Zuwachs	3135	50,4
Abgang	2119	48,8
Netto Zuwachs	1016	1,6

Zugeteilte:	Anzahl Verträge	Vertragssumme in Millionen Franken
Zuwachs	717	11,5
Abgang	36	0,2
Netto Zuwachs	681	11,3
Zusammen:		
Nettozuwachs	1697	12,9

Vom summenmässigen Gesamtzuwachs der noch nicht zugeteilten Kreditverträge entfallen 75 % auf Neuabschlüsse, 23 % auf Übernahme von Verträgen liquidierter Kassen und 2 % auf andere Faktoren; vom Abgang dagegen 20 % auf Zuteilung, 60 % auf Rücktritt vom Vertrag und 20 % auf Reduktion der Vertragssumme.

Die grosse Zahl von Rücktritten, die mit 29,1 Millionen Franken Vertragssumme drei Viertel der andererseits getätigten Neuabschlüsse von 37,6 Millionen Franken ausmacht, ist ein deutliches Zeichen der kritischen Periode, welche das schweizerische Bausparwesen im Jahre 1935 durchzumachen hatte. Ohne die Übernahme von Vertragssummen im Betrage von 13,5 Millionen Franken aus Liquidationen hätte der Gesamtbestand an Vertragssummen der 7 Kassen nicht um 12,9 Millionen zu-, sondern um 0,6 Millionen abgenommen. Es ist einleuchtend, dass diese Stagnierung in der Produktion, dem ganzen Systemaufbau nach, eine sprunghafte Verlängerung der Wartezeiten mit sich brachte, die ihrerseits wiederum hemmend auf die Neuproduktion wirkte. Die Propagandasünden der ersten Anlaufzeit — so insbesondere die Vorspiegelung kurzer Wartezeiten und die allgemein zu starke Betonung der Bausparkasse als billiges Darlehensinstitut unter Vernachlässigung des Hauptgedankens systematischen Sparzwanges — begannen sich zu rächen, als die Wirtschaftskrise die Neuproduktion immer mehr lähmte und die gesetzlichen Vorschriften die Werbung mit irreführenden Argumenten verunmöglichten. Eine unvermeidliche Folge dieser Erscheinungen war eine starke Konzentration im Kassenbestand, die sich im Jahre 1936 noch fortsetzte.

3. Finanzielle Verhältnisse

Die Bilanzsumme der 7 Kassen stellte sich per Ende 1935 auf 42,65 Millionen Franken. An eigenen Mitteln verfügten die Kassen über:

Einbezahltes Kapital	Fr. 1 299 600
Freie Reserven	» 682 730
Unverteilte Gewinne	» 133 465
	<hr/>
Eigene Mittel	Fr. 2 115 795

oder 5,22 % der insgesamt Fr. 40 534 590 betragenden Verpflichtungen.

Die Anpassung der vor Inkrafttreten der VKW abgeschlossenen, aber noch nicht zugeteilten Verträge an die neuen Bedingungen zwecks gemeinsamer Abwicklung mit dem neuen Zugang nötigte zur Schaffung von Anpassungs-

bzw. Zinsausfallreserven. Diese beliefen sich bis Ende 1935 auf 1,6 Millionen Franken.

Insgesamt wiesen die 7 Kassen folgende Beträge an technischen Reserven aus:

Anpassungsreserve	Fr. 1 584 493
Zinsreserve	» 8 176
Verwaltungskostenreserven	» 734 290
	<u>Fr. 2 326 959</u>

Die Darlehen aus Zuteilungsmitteln beliefen sich am 31. Dezember 1935 auf 33,7 Millionen Franken.

Die gesamten Verwaltungskosten der 7 Kassen setzen sich wie folgt zusammen:

Kassenbehörden und Personal	Fr. 518 062	26,0 %
Geschäfts- und Bureaukosten	» 603 447	30,2 %
Vergütung an Vertreter	» 753 951	37,8 %
Steuern und Abgaben	» 119 920	6,0 %
	<u>Fr. 1 995 380</u>	<u>100,0 %</u>

Unter Weglassung der in erster Linie vom Neuzugang abhängigen Vergütungen an die Vertreter betragen die Unkosten und Steuern Fr. 1 241 429. Da der ganze Vertragsbestand der 7 Kassen am 31. Dezember 1935 sich auf 292,6 Millionen Franken belief, ergibt sich eine durchschnittliche Unkostenbelastung in der Höhe von 0,42 % der Vertragssumme auf Jahresende. Dieser zu hohe Ansatz ist noch als Ausstrahlung jener Überschätzung der Gewinnmöglichkeiten zu betrachten, die vor Inkrafttreten der VKW und vor der durchgreifenden Beeinflussung des Rechnungswesens durch Forderung der notwendigen technischen Rücklagen ziemlich allgemein geherrscht hatte.

Durch Vorschriften über die Entgegennahme und Verwendung fremder Gelder, sowie durch die genaue Festlegung des Verwendungszweckes der Zuteilungsmittel will die VKW bewusst das Liquiditätsproblem von den Kreditkassen so gut als möglich fernhalten. Liquid zu halten sind die Zuteilungsmittel, soweit sie nicht für Zuteilungsdarlehen Verwendung gefunden haben; dabei sind die für die Rückzahlung gekündigter Verträge allenfalls notwendigen Beträge entsprechend zu berücksichtigen. Im weitern benötigen die Kassen im allgemeinen flüssige Mittel zur Hauptsache nur zur Aufrechterhaltung des Betriebes, zur Bestreitung der laufenden Unkosten. Darüber hinaus ist allerdings meistens noch eine Liquiditätsreserve erforderlich, um intervenieren zu können, falls die weitere Unterbringung von dritter Seite gekündigter Vorgangshypotheken auf Schwierigkeiten stösst oder wenn sich die Notwendigkeit ergibt, einem wartenden Kreditnehmer einen Zwischenkredit einzuräumen. Abgesehen von den für die Zuteilung oder die Rückzahlung gekündigter Verträge bereitzuhaltenden Zuteilungsmitteln benötigen die Kassen für das laufende Geschäft jedoch im grossen und ganzen keine erheblichen flüssigen Mittel.