

# Zinsfreies Wohnen

Autor(en): **Bernoulli, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 7

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100234>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# ZINSFREIES WOHNEN PROF. H. BERNOULLI, BASEL

Wenn man die einzelnen Beträge miteinander vergleicht aus denen sich die Miete einer Genossenschaftswohnung zusammensetzt, so wird man immer wieder feststellen müssen, dass der kleinste Teil der Miete für Arbeitsleistungen erhoben wird: der Löwenanteil, drei Viertel, oft sogar noch mehr, fliessen als arbeitsloses Einkommen, als Hypothekarzins, dem Geldverleiher zu.

Wenn die Rechnung knapp wird, so kann einzig an den Beträgen für Arbeitsleistung gespart werden, an den Abzahlungen, an der Instandhaltung, an den Verwaltungskosten — ein auch noch so geringes Nachlassen der Zinsleistung würde die Betreibung der Genossenschaft nach sich ziehen.

So haben die Höhe und die Unerbittlichkeit der Zinsverpflichtung immer wieder Versuche ausgelöst, die auf ein zinsfreies Wohnen abzielen.

Der bekannteste Versuch in dieser Richtung ist das genossenschaftliche Bauen selbst. — Der Bewohner eines eigenen Hauses muss in der heutigen Zinswirtschaft auch nach vollständiger Bezahlung seiner Bauschulden für das «im Haus steckende Kapital» eine angemessene Verzinsung rechnen.

Anders der Baugenossenschafter: Während der ersten zwanzig Jahre wird von der ersten Generation der genossenschaftlichen Bewohner die II. Hypothek, etwa  $\frac{1}{3}$  der Bauschuld getilgt. Die Abzahlungsquoten sind in den Mieten eingerechnet und gehen bei Wegzug dem Genossenschafter verloren.

Da die Mieten statutengemäss nicht nach Marktlage sondern nach den Selbstkosten gerechnet werden, muss dann entweder die Miete stark sinken oder aber die Entschuldung rasche Fortschritte machen: auf alle Fälle schmilzt die Miete nach den ersten vier/fünf Jahrzehnten auf die verhältnismässig geringfügigen Beträge für den Gebäudeunterhalt und die Verwaltung zusammen — auch die Tilgungsquote ist verschwunden — das zinsfreie Wohnen ist erreicht.

Das Resultat wird dadurch möglich, dass die ersten Bewohnergenerationen die gesamte Bauschuld tilgen ohne Anspruch auf Rückerstattung dieser Leistung. Die Nachkommenden geniessen die Früchte, die vollständige Befreiung von Schuld und Zins.

Einen anderen Weg schlägt der kommunale Wohnungsbau ein, dessen reinste Form wir heute am ehesten in Wien antreffen. Die Gemeinde erhebt von sämtlichen Wohnungen der Stadt eine Wohnbausteuer. Aus den jährlichen Erträgen dieser Steuer errichtet sie die jährlich notwendigen Wohnungen. Die Handwerker präsentieren sozusagen ihre Rechnungen direkt an der Steuerkasse. Eine Verschuldung tritt also nicht ein — wo keine Verschuldung besteht, ist auch kein Zins zu zahlen. Die Bewohner der Wiener Kommunalbauten — es sind in den letzten 5 Jahren etwa 25 000 gebaut worden — haben denn auch tatsächlich keinen Zins zu zahlen. Die Abzahlung leistet der Bewohner in der Wohnhaussteuer, die ungefähr ein Dreissigstel der Erstellungskosten einer mittleren Wohnung beträgt. Für 50-jährige Kommunalbauten muss dann logischerweise dieser Betrag in Fortfall kommen.

Ein derartiges zinsloses Wohnen ist natürlich nur durchführbar, wenn alle Wohnungen derselben Gemeinde zinsfrei angeboten werden können, was heute nur möglich ist bei Entrechtung des Althausbesitzes durch Mieterschutz.

In Deutschland hat der ausserordentlich hohe Zinsfuss einer ganzen Bewegung gerufen, die das Ziel verfolgt, das Wohnen von der dauernden Zinsverpflichtung zu lösen.

Es haben sich Spar- und Baugenossenschaften gebildet mit Tausenden von Mitgliedern, die sich gegenseitig zur Gewährung von zinslosen Darlehen verpflichten. Die Einzelbestimmungen wechseln von Verband zu Verband.

Der Deutsche Heimatbund e. V. Sitz Barmen zum Beispiel, mit der ihm angeschlossenen Deutschen Heimstätte e. G. m. b. H. lässt die Bausparer ihre Hausbaukosten in 16 Jahresraten einzahlen mit der Verpflichtung,

alsdann gleich hohe weitere 16 Jahresraten einzuzahlen als zinsloses Darlehen, das nach diesen 16 Jahren ohne Zins zurückgezahlt wird.

Der Bausparer gelangt nach relativ kurzer Wartezeit in den Besitz eines Hauses, das nach 16 Jahren schuldenfrei ist, nach weiteren 16 Jahren verfügt er über ein Sparguthaben in Höhe der Hausbaukosten. Eine Zinsverpflichtung ist er überhaupt nie eingegangen.

Diese Zinsfreiheit wird erkaufte durch die Einbusse der Verzinsung des Eigenkapitals in Höhe der halben Hausbaukosten auf die Dauer von 32 Jahren. Da eine derartige lange Bindung durch Schwankungen der Kaufkraft des Geldes bis zur Sinnlosigkeit verzerrt werden kann, versichert speziell die Barmer Genossenschaft die ihr anvertrauten Guthaben gegen Entwertung durch Inflation.

Das Reichsheimstättengesetz in Deutschland baut seine zinsfreie Bauwirtschaft ähnlich dem kommunalen Wohnungsbau auf: es berechnet den als «Reichsheimstätten» gebauten Wohnkolonien für die dargebotenen Baugelder keinen Kapitalzins, einzig eine Amortisationsquote. Da das Land in öffentlichem Besitz bleibt und da der Hausbesitzer eine namhafte Anzahlung leistet, sind diese Baugelder von mässiger Höhe. Sie werden aufgebracht — ähnlich wie in Wien — durch eine Hausbausteuer, die von allen bebauten Grundstücken erhoben wird.

In diesem Falle genießt der Bewohner die zinsfreie Wohnung, das zinsfreie «Eigenheim» im wesentlichen als Geschenk der Steuerzahler. Da im Reich ein allmähliches Steigen der Mieten bis auf die wirtschaftlich gegebene Höhe vorgesehen ist, stellen die Reichsheimstätten — im Gegensatz zum Wiener Kommunalbau — willkürlich bevorzugte Neubauten dar. —

Einen anderen Weg zum zinsfreien Wohnen, den Weg der Stiftung, hat der Verband Schweiz, Konsumvereine beschritten: Er hat aus den Spekulationsgewinnen der Kriegsjahre einen Betrag von 7½ Millionen — der sonst der Kriegsgewinnsteuerkasse zugefallen wäre — als Stiftungsfonds der Siedlungsgenossenschaft Freidorf vermacht. Mit dieser Summe ist das aus 150 Einfamilienhäusern bestehende Freidorf gebaut worden. Die Mieten dieser Wohnungen enthalten selbstverständlich keinen Zins, da keine Kapitalschuld besteht. Sie setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für die bauliche Instandhaltung und eine gleich hohe Amortisationsquote, die die Genossenschaft in den Stand setzt, das Stiftungskapital innerhalb 38 Jahren an die Stifterin zurückzuzahlen. Die Stifterin wird dann diesen «fonds de roulement» zum Bau einer zweiten ähnlichen Siedlung hingeben. Die Genossenschaft Freidorf hat nun die Verpflichtung übernommen, auch nach der vollständigen Tilgung des Baukapitals dieselben Tilgungsbeträge weiter zu bezahlen. Auf diese Art könnte, nach dem Rechnungsbericht der Verwaltungskommission, nach 500 Jahren aus den Miteingängen nahezu jedes Jahr eine Siedlung von gleicher Grösse errichtet werden.

Diese letzte Verpflichtung bildet den einzigen Schönheitsfehler im Vorgehen des V. S. K. zur Schaffung von zinsfreien Wohnungen. —

Das zinsfreie Wohnen muss innerhalb der Zinswirtschaft immer erkaufte werden. Einmal durch besondere Leistungen während der ersten Jahrzehnte, ein andermal durch Leistungsverpflichtungen — wenn auch längst nicht so hoch als die üblichen Zinsverpflichtungen — über die Amortisation hinaus, ein andermal durch Annahme von Geschenken wehrloser Steuerzahler oder durch Entrechtung des ganzen vorhandenen Hausbesitzes. Die dauernde Zinsleistung ist aber so drückend und in ihren Folgen — der grossen Säuglingssterblichkeit, der Heimatslosigkeit der Masse — so verheerend, dass immer wieder versucht werden wird, diese Fron abzuschütteln.

Bis die in Amerika sich vorbereitende systematische und organische Senkung des Zinsfusses sich durchgesetzt haben wird.