

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 5 (1930)  
**Heft:** 11  
  
**Rubrik:** Hof und Garten

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Bauen für Minderbemittelte oder — Ein anderes Rechenexempel

Von C. Kägi

«Wer trüge sich nicht mit dem Gedanken einmal ein eigenes Heim zu besitzen. Diesen Wunsch aber zur Tatsache umzuwandeln, dazu fehlt das nötige Kapital», schreibt der Verfasser des in letzter Nummer erschienenen Artikels.

Zweck dieser Zeilen ist, Ihnen verehrte Leser, den Weg zu zeigen. Vorerst verweile ich noch bei der althergebrachten Sitte der Geldentlehnung, denn eine I. und II. Hypothek aufzunehmen, ist ein Darlehen, das sich verzinsen muss.

Angenommen, genanntes Häuschen kommt auf eine Bausumme von incl. Land

70% I. Hypothek	Fr. 19.000.—
II. Hypothek	Fr. 5.000.—
Eigenkapital	Fr. 3.100.—
	<hr/>
	Fr. 27.100.—

Die Verzinsung hiefür:

I Hypothek à 5%	Fr. 950.—
II Hypothek à 6%	Fr. 300.—

Fr. 1250.— Mietzins

Die Familie entrichtet diesen Zins ihr Leben lang. Hiebei ist keine Amortisation noch sonstige Rücklage für Reparaturen noch Erneuerungen miteingerechnet, ausserdem ist dieses Häuschen weit vom Stadtgebiet entfernt (Pfannenstiel). Was evtl. für das Erwerbsleben erschwerend wirkt. — Ob dieses Objekt in Bezug auf Baukosten billig zu nennen ist, darüber lasse ich Fachleute urteilen. Entscheidend für mich ist, dass der Mann Fr. 3100.— als Eigenkapital benötigte. Ob eine höhere Belehnung stattfand, nehme ich auch nicht an, denn 70% auf I. Hypothek ist wohl das Maximum.

Nun zum Kern der Sache. Frage: Wie befreie ich mich von der Zinshörigkeit? Will ich meiner Lebtag tributpflichtig sein in Form von Zinsendienst. Wer gibt, der nimmt auch wieder und ich bin in diesem Falle der Hörige, denn ich habe ein Darlehen in Form von Hypotheken. Das muss anders werden.

Zu diesem Zwecke hat sich im Juli dieses Jahres eine Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft «KOBAG» in Basel, mit Geschäftsstelle in Zürich, Utoquai 47, Dr. F. Forster, gebildet, die neue Wege schreitet. Ich gebe Ihnen einen kleinen Auszug aus dem Gedankengang dieser Genossenschaft.

### Zinsfreies Geld

für den Bau von Eigenheimen, sowie zur Ablösung von Hypotheken etc.

So unglaublich dies erscheint, so hat uns England und Amerika bewiesen, dass dies auf dem genossenschaftlichen Wege verhältnismässig leicht zu erreichen ist.

Die Mitglieder dieser Genossenschaft zahlen nun genau wie in eine Sparkasse monatliche Spargelder ein bis zu einem gewissen Prozentsatz. Das einbezahlte Kapital wird alsdann auf einer Grossbank in Form von einem Sperrkonto sichergestellt und von der Genossenschaft ohne Bezugsberechtigung nur als Treuhänder verwaltet.

Das auf diese Art einbezahlte Kapital darf nur für Darlehen an Genossenschafter reserviert und ausgeliehen werden.

Will nun ein Mitglied der Genossenschaft ein Darlehen beziehen, so ist es notwendig, dass der Genossenschafter zuerst in beliebigen Raten ca. 15% von dem gewünschten Darlehen einbezahlt. Nach entsprechender Wartezeit wird dem

Genossenschafter das gewünschte Darlehen zugeteilt und dann ausbezahlt.

Die von den Genossenschaf tern einbezahlten Gelder werden nicht verzinst, dafür muss der Genossenschafter auch keinen Zins für die erhaltenen Gelder bezahlen.

Um die Kosten der Verwaltung etc. zu decken, wird auf das Darlehen ein einmaliger Aufschlag von 10 Prozent geschlagen und anstatt, dass der Genossenschafter jährliche Zinsen bezahlen muss, werden alle Zahlungen als Abzahlung an das Kapital gutgeschrieben, siehe Beispiel I.

Hat z. B. ein Genossenschafter ein zinsfreies Darlehen von Fr. 20.000.— erhalten und 10 Jahre lang jährlich — statt Zins — Fr. 1000.— pro Jahr abbezahlt, so hat der Genossenschafter 10 mal Fr. 1000.— also Fr. 10.000.— von seinem Darlehen amortisiert und schuldet der Genossenschaft nur noch Fr. 10.000.—.

Stirbt nun der Genossenschafter vor der Zeit und hat z. B. noch Fr. 10.000.— zurückzuzahlen, so ist der Genossenschafter gleichzeitig im allgemeinen von der Genossenschaft aus (bis zur Höhe von Fr. 25.000.—) für den Todesfall versichert, und würde in diesem Falle die Versicherung die restliche Schuld von Fr. 10.000.— übernehmen, sodass die Hinterbliebenen von der Sorge der Rückzahlung befreit sind. Die Prämien für diese Versicherung bezahlt die Genossenschaft aus dem 10%igen Zuschlag für Verwaltungskosten.

Beispiel I. Wie man ein Darlehen berechnet:

Darlehen	Fr. 20.000.—
10% Aufschlag für Verwaltungskosten und Versicherung (Hypothekenverwaltung für 10—15 Jahre inbegriffen).	<hr/>
	2.000.—
	Fr. 22.000.—

abzüglich der bereits vor der Zuteilung vom Genossenschafter einbezahlten Beiträge (Spargelder)

Fr. 3.500.—

bleibt eine Restsumme von Fr. 18.500.—

Rückzahlbar in ca. 10—15 Jahren ohne Zinsberechnung — (Also statt Zins, ca. 110/120.— Fr. Amortisation pro Monat).

Die Genossenschaft will keinen Gewinn, sondern ist eine Wohltat für Minderbemittelte und die gesamte Mieterschaft.

Bezöge nun dieser Mann von besagter Genossenschaft ein Darlehen von Fr. 24.000.— (das sind seine Hypotheken), so müsste er gemäss den Satzungen Fr. 144.— pro Monat an Rückzahlung entrichten. Dadurch wäre aber sein Heim in 15 Jahren abbezahlt und gänzlich schuldenfrei.

Diese Idee ist wert, dass sie weiter verfolgt wird, ein Lichtblick in der Genossenschaftsbewegung.

## HOF UND GARTEN

Mitte November sollte die Ernte der Blattgemüse unter allen Umständen beendet sein. Gemüsesaaten und Pflanzen, die draussen überwintern sollen, werden als Schutz gegen den Frost bis an die Herzblätter mit Kompost oder Sand angehäufelt. Bei offenem Boden können Karotten angesät werden, die dann im Frühjahr erntereif sind. Im Obstgarten sind die Bäume zu kalkan und die Baumscheiben zu hacken. Im Blumengarten sind die Rosen niederzulegen und einzudecken.

# Die SCHWEIZERISCHE VOLKSBANK

1029III

besorgt alle Börsengeschäfte im In- und Auslande