

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 7 (1932)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Der Begriff der Gemeinnützigkeit  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100671>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 02.04.2026

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

ausschliesslich Aufgabe der Gemeinden. «Die grösseren Gemeinden der deutschen Schweiz betreiben eine weitsichtige Bodenpolitik und sind Eigentümer grosser Teile des Gemeindegebietes. Sie sind daher meistens in der Lage, für genossenschaftliche Wohnkolonien das geeignete Gelände zur Verfügung zu stellen, sei es durch Verkauf, sei es durch Einräumung von Baurechten (Erbbaurecht). Der Kanton Basel-Stadt stellte den gemeinnützigen Baugenossenschaften rund 60 000 m<sup>2</sup> Staatsland im Werte von rund 2 Millionen Franken durch Bestellung von Baurechten zur Verfügung, die Stadt Bern rund 150 000 m<sup>2</sup>. Die Ordnung des Baurechtes im schweizerischen Zivilgesetzbuch ist jedoch so dürftig, dass eine ausgedehnte Anwendung desselben grossen Hindernissen begegnet./ Die Stadt Bern sieht daher seit 1926 von der Bestellung von Baurechten ab. Zürich hat aus den gleichen Gründen von jeher auf die Hingabe von Land im Baurecht verzichtet».

Massnahmen, die der Steigerung der Bodenpreise entgegenwirken, kennt die Schweiz nicht, es sei denn, man wolle die Zonenbauordnungen und die Besteuerung der Grundstücksgewinne als solche Massnahmen ansehen.

Steuernachlässe: In Zürich sind die kommunalen Wohnungen steuerfrei. Die «auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften», also auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften, werden wie natürliche Personen, aber ohne Abzug des steuerfreien Betrages, besteuert. Die Sonderstellung, die ihnen dadurch gegenüber andern Genossenschaften und Aktiengesellschaften zukommt, fällt aber für den Steuerbetrag kaum ins Gewicht. So hat die «auf Selbsthilfe beruhende Genossenschaft» bei einem steuerpflichtigen Ertrag von 5000 Franken und einem Kapital von 100 000 Franken an Staatssteuer 260 Franken, eine andere Genossenschaft 275 Franken zu bezahlen. Wohl sieht § 3 des zürcherischen Steuergesetzes vor, dass juristische Personen die nach ihren Statuten gemeinnützige Zwecke verfolgen, durch den Regierungsrat von der Steuerpflicht ganz oder teilweise befreit werden können; doch findet nach der bestehenden Praxis diese Bestimmung keine Anwendung auf die gemeinnützigen Baugenossenschaften.

## Der Begriff der Gemeinnützigkeit

Nach dem im Jahre 1927 revidierten Bundesgesetz über die Stempelabgabe, das den gemeinnützigen Baugenossenschaften die Stempelsteuerfreiheit für Stammkapitalanleihen brachte ist Voraussetzung der Steuerfreiheit:

- a) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
- b) Ausschluss jedes Erwerbszweckes;
- c) Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5 Prozent;
- d) Ausschluss der Gewährung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;
- e) Bestimmung in den Statuten, dass bei Auflösung der Genossenschaft das nach Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verbleibende Genossenschaftsvermögen auch wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zugewendet werden müsse.

Unter den gleichen Voraussetzungen sind von der Stempelabgabe auch jene gemeinnützigen Baugesellschaften befreit, die die Rechtsform einer Aktiengesellschaft angenommen haben.

Klar und scharf umschrieben ist der Begriff der Gemeinnützigkeit in den stadtzürcherischen Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues vom 9. Juli 1924. Danach werden als gemeinnützige Baugenossenschaften nur solche anerkannt, die in den Statuten festgelegt haben:

- a) dass eine Dividende nur unter der Voraussetzung angemessener Abschreibungen und Reservestellungen verteilt werden darf;

Nach dem eidgenössischen Stempelsteuergesetz vom Jahre 1917 hatten die gemeinnützigen Baugenossenschaften eine Emissionsabgabe von 1½ % des Anteilscheinkapitals zu entrichten. Den Bemühungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform gelang es, bei der Revision des Gesetzes im Jahre 1927 die gemeinnützigen Baugenossenschaften von dieser Abgabe zu befreien. Für eine Baugenossenschaft mit einem Anteilscheinkapital von 100 000 Franken ergibt sich daraus eine einmalige Einsparung von 1500 Franken.

Die Verbilligung der Wohnungen durch Zuschüsse zur Miete wird einzig im Kanton Basel-Stadt praktiziert. Das im Jahre 1926 erlassene «Gesetz betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien» sieht folgende Beitragsleistungen vor:

1. Bei einem jährlichen Gesamteinkommen bis 2500 Franken 30 Proz. der Jahresmiete, höchstens 350 Franken;
2. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 2501 bis 3500 Franken 20 Proz. der Jahresmiete, höchstens 200 Franken;
3. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 3501 bis 4500 Franken 10 Proz. der Jahresmiete, höchstens 100 Franken.

Als jährliches Gesamteinkommen gilt das steuerbare Einkommen nach Abzug eines Betrages von 500 Franken für jedes minderjährige Kind. Bezugsberechtigt sind Familien mit mindestens vier minderjährigen Kindern, deren Oberhaupt seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen im Kanton niedergelassen ist. (In Zürich gelten schon Familien mit drei Kindern als kinderreich). Das Gesetz sollte ursprünglich Ende 1929 ausser Wirksamkeit treten; seine Rechtskraft wurde dann aber ohne Befristung verlängert; gleichzeitig wurde die Karenzzeit auf drei Jahre herabgesetzt.

In den Jahren 1926 bis 1929 wurden im ganzen an 1623 Familien rund 340 000 Franken Wohnungsbeiträge ausgerichtet. Je etwa jede zehnte Familie hat den Zuschuss dazu benützt, um ihre Wohnungsverhältnisse durch das Mieten einer grösseren Wohnung zu verbessern.

- b) dass die Dividende nicht höher sein dürfe, als der Zinsfuss des städtischen Darlehens;

- c) dass der Vorstand oder die Generalversammlung der Genossenschaft befugt sein soll, die Rückzahlung der Anteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen;

- d) dass die Mietpreise nach den Selbstkosten festzusetzen sind und Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstandes zu gestatten ist;

- e) dass im Liquidationsfalle das nach Deckung des Nennwertes der Gesellschaftsanteile übrig bleibende Vermögen der Gemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen ist.

Weiteren Einfluss zur Wahrung des gemeinnützigen Charakters hat sich der Zürcher Stadtrat gesichert durch die Bestimmung, dass die mit Hilfe der Gemeinden erstellten Häuser unverkäuflich sind; eine Abweichung von diesem Grundsatz ist unter zu vereinbarenden die Erzielung jeglichen Spekulationsgewinnes ausschliessenden Bedingungen nur für Einfamilienhäuser zulässig. Für den Fall ihrer Auflösung hat die Genossenschaft auf Verlangen der Gemeinde die mit Gemeindehilfe erstellten Häuser der Stadt zu übertragen, wobei der Genossenschaft der Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und der bei der Uebergabe noch vorhandene Bauwert der Häuser vergütet wird. Auch die Vorschrift dass die Statuten dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen sind und Statutenänderungen grundsätzlicher Natur erst nach Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft treten, dient zur Wahrung des gemeinnützigen Charakters der von der Stadt unterstützten Baugenossenschaften. So verlangt die Stadt neben

den bereits erwähnten Bestimmungen dass die Genossenschaft politisch und professionell neutral ist, dass in der Generalversammlung jeder Genossenschaftler eine Stimme hat, dass die von der Stadt für das Rechnungswesen erlassenen Vorschriften solange gelten, als die Gemeinde an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, dass die Stadt im Vorstand und in der Kontrollstelle vertreten ist usw.

## Das englische Baugenossenschaftswesen

Von Dr. W. Ruf, Basel

England ist das Land, das in der Geschichte des sozialen Fortschritts einer der ersten Plätze zu beanspruchen hat. Hier, wo die demokratischen Ideen, an deren Vervollkommen wir heute immer noch arbeiten, zuerst praktische Gestalt angenommen haben, ist auch der Geburtsort einer der grössten sozialen Bewegungen, die die Welt kennt, des modernen Genossenschaftswesens. Allbekannt sind die 28 Weber, die sich zu einer kleinen unscheinbaren Konsumgenossenschaft zusammengeschlossen haben und deren mutige Tat so umwälzende Folgen gezeitigt hat. Nicht weniger erfolgreich als diese Rochdall-Pioniere waren die kleinen Anfänge des englischen Baugenossenschaftswesens. In der gleichen Weise wie die Zentralgrosseinkaufsgenossenschaft der englischen Konsumvereine das grösste Handelsunternehmen der Welt darstellt, haben auch die englischen Baugenossenschaften eine Stellung errungen, die sie auf dem Gebiete des Baumarktes zum entscheidenden Faktor macht.

Es lässt sich von verschiedenen Gesichtspunkten aus vielleicht darüber streiten, ob die englische Bauvereinigung den Namen Genossenschaft beanspruchen darf. Auf jeden Fall ergeben sich von unserem Standpunkte in der Schweiz wohl einige Bedenken, die vor allem in der Verkaufsmöglichkeit der erworbenen Häuser und in dem fast völligen Mangel an Gemeinschaftserziehung liegen. Wenn man jedoch die Erfolge der Genossenschaften sieht, all die unzähligen schmucken Einfamilienhäuser, die jeder englischen Stadt das Gepräge geben, wenn man die Zufriedenheit ihrer Bewohner und die grossen Vorteile des Eigenhausbesitzes in diesem Lande beobachtet, kann nur eine gründliche Untersuchung der baugenossenschaftlichen Organisationen und der dahinter stehenden leitenden Ideen ein Urteil möglich machen.

Eine englische Bauvereinigung unterscheidet sich von den kontinentalen Baugenossenschaften nicht im Ziel so sehr als in den Mitteln und Wegen, zu dem gesteckten Ziele zu kommen. Während bei uns eine Baugenossenschaft wie in den ersten englischen Building-Clubs den Bau der Häuser selbst an die Hand nimmt und meistens nach der Fertigstellung der Häuser noch weiter genossenschaftlich wirkt, ist eine englische Baugenossenschaft nur eine «Methode der Finanzierung des Hauserwerbs mittels Darlehen auf Hypothek, die in kleinen Beträgen rückzahlbar ist, oder, wie sie ein anderer Schriftsteller definiert, ist sie ein Zusammenschluss von Geldgebern und Geldleihern, um unter einem gewissen Mass von Staatskontrolle die Ideale von Sparsamkeit und Hauseigentum zu fördern».

Rein äusserlich betrachtet, ist eine englische Baugenossenschaft nichts weiter als eine Bank, von der sie sich jedoch vor allem dadurch unterscheidet, dass das einbezahlte Geld nur für folgende 3 Zwecke vorgeschossen werden kann:

1. Kauf von schon errichteten Häusern, entweder zum Zwecke des Besitzes oder als Geldanlage.
2. Hilfe beim Bau eines Hauses oder Vergrösserung von Eigentum.
3. Rückzahlung einer schon bestehenden Hypothek.

Auf Grund dieser vorsichtig abgesteckten Grenzen dürfen inkorporierte Vereinigungen selbst keine Häuser bauen oder sich in irgendein spekulatives Unternehmen einlassen. Auch ist es Ihnen verboten, sich in irgendwelche Geschäfte mit Landan- und -verkauf einzulassen, mit Ausnahme des Erwer-

Diese Vorschriften und Bestimmungen gewährleisten den gemeinnützigen Charakter der Baugenossenschaften. Sie reichen auch aus, um Bauunternehmer, die sich zu Genossenschaften mit beschränkter Dividende zusammengeschlossen haben, von den Begünstigungen fernzuhalten, die gemeinnützigen Genossenschaften eingeräumt werden. Ueber diese Begünstigungen ist bereits berichtet worden.

bes des Stück Landes, das sie für die Errichtung eines eigenen Geschäftshauses brauchen.

Der englische Gesetzgeber steckte das Wirkungsfeld der englischen Bauvereinigungen äusserst vorsichtig ab. Damit war nicht allein den 1.25 Millionen Mitgliedern (1926) gedient, die 1926 über 170 Millionen englische Pfund = über 425 Millionen Schweizerfranken in hypothekarischen Guthaben ausstehen hatten, sondern andererseits wurde auch das Vertrauen von Tausenden von neuen Mitgliedern gewonnen. Heute stehen Anteilscheine und Depositenguthaben bei Bauvereinigungen, was die Sicherheit anbetrifft, in der vordersten Reihe von gesunden Anlagen. Und diese Sicherheit besteht nicht allein darin, dass die angelegten Gelder gesichert sind durch 1. Hypotheken, sondern auch durch den gleich starken Faktor, dass der Geldleiher, dessen Herz an Besitz und Eigentum des Hauses hängt, alles tut, um sein ersehntes Ziel zu erreichen was nur durch die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen möglich ist. Eine Bauvereinigung schafft auf diese Weise Erleichterungen für 3 Klassen von Leuten:

1. Kleine Sparer die geringe wöchentliche oder monatliche Einlagen leisten.
2. Einleger und Anteilscheinübernehmer, die grössere Summen investieren.
3. Geldleiher.

Die Struktur einer englischen Bauvereinigung wie sie eben dargelegt wurde zeigt deutlich, dass das Verhältnis zwischen Vereinigung und Hauserwerber ein rein geldliches dass die Vereinigung selbst ein rein materieller Zusammenschluss ist, durch eine gesunde Gesetzgebung geschützt, doch zu Erfolgen führt, deren Erzielung sich die Genossenschaften in unserem Lande als Aufgabe gesetzt haben.

Nach einem kurzen historischen Rückblick sollen in folgendem einige mehr technische Fragen erläutert werden.

Die englische Baugenossenschaftsbewegung ist älter als alle kontinentalen Bewegungen. Schon 1781 wurde in Birmingham ein Bauverein gegründet, dem in den folgenden Jahrzehnten Hunderte andere folgten. Es ist nicht von ungefähr, dass gerade zurzeit der französischen Revolution weitsichtige englische Staatsmänner die grosse soziale und kulturelle Bedeutung des eigenen Hausbesitzes möglichst vieler Staatsbürger bekannte. So bestanden 1850 im Vereinigten Königreich mehr als 2000 Vereine. Während bis dahin die Vereine sogenannte «terminating-Societies» waren, d. h. Vereinigungen, die aus einer beschränkten Anzahl von Mitgliedern bestanden und aufgelöst wurden, wenn jedes Mitglied den Betrag des eingezahlten Kapitals, auf das er Anspruch hatte, einbezahlt bekommen hatte, wurde zum ersten Male um 1846 der Plan einer sogenannten «Permanent Society» entwickelt. Eine solche Vereinigung ist wie der Name besagt «bleibend» Sie löst sich nicht auf nach einer bestimmten Zeit, beschränkt auch nicht die Höhe des auszugebenden Anteilscheinkapitals. Dank dieser Form von Bauvereinigungen nahm das englische Baugenossenschaftswesen eine sonst nirgends gekannte Entwicklung.

Die Einführung dieser «permanent Societies» verdankt man vor allem der Erkenntnis dass die Mitglieder von Bauvereinigungen in zwei voneinander unterschiedene Klassen getrennt sind:

- a. Nicht leihende Mitglieder, die ihr Geld nur investieren.