

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 28 (1953)  
**Heft:** 3  
  
**Rubrik:** Wir lesen...

### **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:** 04.02.2026

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

3. Die verbilligten Darlehen werden festgesetzt
- a) auf 25 Prozent der verzinslichen Anlagekosten der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau;
  - b) auf 10 Prozent der Anlagekosten der Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau.

4. Die verbilligten Darlehen sind bei einem Zinsfuß von 1½ Prozent mit einer Annuität von 2½ Prozent zu verzinsen und zu amortisieren.

5. Die Bewilligung der verbilligten Darlehen erfolgt durch den Stadtrat.

## Steuereinschätzung von Baugenossenschaften

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich erließ die folgende Anweisung zur Einschätzung von Baugenossenschaften für die Staats- und Gemeindesteuern:

I. Um eine einheitliche und den Verhältnissen angemessene Einschätzung zu erzielen, werden die Einschätzungsbehörden angewiesen, bei der Einschätzung von Baugenossenschaften die Bestimmungen der Dienstanleitung über die Ermittlung des steuerbaren Ertrages (Ziffern 273 bis 275) und über die Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern (Ziffern 240 bis 246) folgendermaßen anzuwenden:

### A. Die Ertragsberechnung

Bei der Ermittlung des steuerbaren Ertrages gelten für die Einlagen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds der Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Einlagen in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds werden solange steuerfrei gelassen, als

die jährliche Gesamteinlage in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen den Betrag von 1½ Prozent des gesamten Netto-Anlagewertes der Liegenschaften per Ende des betreffenden Geschäftsjahres nicht übersteigt,

der Buchwert der Liegenschaften die unterste Abschreibungsgrenze noch nicht erreicht hat.

Der Buchwert ist gleich dem Betrag, der sich nach Abzug des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds vom Liegenschaftskonto ergibt.

Die unterste Abschreibungsgrenze ist dem mit 7½ Prozent kapitalisierten Bruttozinsenertrag gleichzusetzen.

2. Ist die unterste Abschreibungsgrenze erreicht, so werden die Einlagen in den Erneuerungs- und in den Amortisationsfonds einschließlich der gutgeschriebenen Zinsen als Ertrag und Kapital besteuert.

Der Erneuerungs- und der Amortisationsfonds dürfen ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Soweit nicht besteuerte Bestandteile des Erneuerungs- und des Amortisationsfonds zu Ausgaben verwendet wurden, die keine geschäftsmäßig begründeten Betriebsausgaben der Genossen-

schaft darstellen, sind die betreffenden Beträge bei der dannzumaligen Taxation zu besteuern.

Soweit die Genossenschaften vor Erlass dieser Anweisung Einlagen in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds versteuert haben, stellen diese Einlagen offene Reserven der Genossenschaften dar und fallen bei der Berechnung der untersten Abschreibungsgrenze nicht in Betracht.

### B. Die Berechnung des Reinvermögens

Für die Ermittlung des Reinvermögens nach Paragraph 47 des Steuergesetzes gelten für Baugenossenschaften die folgenden Regeln:

1. Die Liegenschaften sind zum Verkehrswert zu bewerten. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach den Ziffern 240 bis 246 der Dienstanleitung.

2. Soweit die Liegenschaften öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen unterliegen, sind diese bei der Festsetzung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.

3. Für die Berücksichtigung dieser Verfügungsbeschränkungen sind folgende Grundsätze maßgebend:

a) Wo vorbehaltlich des Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechtes von Staat und Gemeinde grundbuchamtlich eingetragene Veräußerungsverbote vorliegen, gilt als Verkehrswert der in der Regel mit 7½ Prozent kapitalisierte Bruttomietzinsenertrag, mindestens jedoch der Buchwert.

b) Wo Liegenschaften höchstens zum Netto-Anlagewert veräußert werden dürfen, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 f Dienstanleitung berechnete Wert, höchstens jedoch der Netto-Anlagewert, mindestens aber der Buchwert.

c) Wo Liegenschaften nur unter Rückerstattung von Subventionen verkäuflich sind, gilt als Verkehrswert der nach Ziffer 240 bis 246 Dienstanleitung berechnete Wert, vermindert um den im Falle eines Verkaufes zu diesem Wert zurückzuerstattenden Betrag, mindestens aber der Buchwert.

4. Die Einschätzung nach Ziffer 3 soll in der Regel unter Fühlungnahme mit dem Gemeindesteueramt oder nach Einholung eines Berichtes der zuständigen Gemeindebehörde über die Art der öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen erfolgen.

## WIR LESEN ...

### im Jahresbericht der Familienheim-Genossenschaft Zürich:

Die Voranschläge waren so vorsichtig aufgestellt, daß sie einen Teil der Teuerung auffangen konnten. Im übrigen war der Vorstand in allen seinen Beschlüssen über die Gestaltung der Bauten und die Arbeitsvergebungen bemüht, die Kosten tiefzuhalten. Soweit uns der heutige Stand der Abrechnungen

ein Urteil gestattet, so dürfte insgesamt mit einer Überschreitung von höchstens zwei Prozent, das heißt von maximal etwa 200 000 Franken, gerechnet werden.

Wir haben bei der Festlegung der Mietzinse, die im letztjährigen Bericht veröffentlicht wurden, eine solche Über-

schreitung berücksichtigt, indem wir annahmen, die Nettokosten beider Etappen werden sich auf rund 10 Millionen Franken belaufen. Die Mietzinse sind auf jährlich 457 300 Franken festgesetzt. Wir haben überprüft und wollen die Prüfung hier wiederholen, ob diese Mietzinse genügend seien. Auf den ersten Blick erscheinen sie ungenügend, betragen sie doch nur 4,57 Prozent der mutmaßlichen Nettokosten, während wir bisher und noch im Jahresbericht 1951 mitteilten, unsere Mietzinse betragen ungefähr sechs Prozent, berechnet von den Nettoanlagekosten.

Es ist zu beachten, daß die 16. und 17. Etappe in anderer Weise unterstützt wurden als die 11. bis 15. Etappe. Bei diesen früheren Etappen wurden hohe einmalige Beiträge, die vielbeanstandeten «Subventionen», gegeben, die als einmalige Abschreibung einen niedrigen Nettoanlagewert bewirkten. So betrug bei der 15. Etappe bei Gesamtkosten von 4 542 000 Franken die Subvention 1 681 000 Franken oder 37 Prozent. Bei der 16./17. Etappe beträgt die Subvention bei fast 11 Millionen Franken Gesamtkosten nur 855 000 Franken oder knapp acht Prozent. Dazu sind aber andere Erleichterungen geschaffen worden, die sich in der jährlichen Aufwands- und Ertragsrechnung auswirken. So gewährt der Kanton zinslose Darlehen von 660 000 Franken, wodurch jährlich an Kapitalzinsen 23 100 Franken weniger ausgegeben werden müssen. Ferner gibt die Stadt für zehn Jahre Zuschüsse von 63 800 Franken an die Zinsen, welche die Genossenschaft für die städtischen Darlehen aufwenden muß. Endlich hat die Generalversammlung beschlossen, daß der 16./17. Etappe 120 500 Franken aus Eigenkapital zinslos gegeben werden, was eine jährliche Minderausgabe von 5965 Franken bewirkt. Diese drei Erleichterungen betragen jährlich 92 865 Franken. Dazu kommt die jährliche Hilfe, die durch die einmalige Subvention von 855 000 Franken bewirkt wird. Nehmen wir an, dieser Betrag müßte mit 3½ Prozent verzinst und mit einem Prozent abbezahlt werden, so betrüge der jährliche Aufwand 38 475 Franken. Da dies nicht geschehen muß, so liegt darin eine weitere Erleichterung. Zusammen ergeben sich somit jährliche Erleichterungen von 131 340 Franken oder auf die Wohnung durchschnittlich 513 Franken. Es ist dies eine respektable Hilfe. Sie ist freilich nicht so groß wie bei den früheren Etappen. Bei der 15. Etappe wirkt sich die Subvention als jährliche Entlastung von 675 Franken pro subventionierte Wohnung aus. Diese Darlegungen ergeben aber noch keine Auskunft darüber, ob die Mietzinse von 457 300 Franken für die 16./17. Etappe genügend seien. Wir haben zwar gesehen, daß die Ausgaben für die Kapitalzinsen um 92 865 Franken

kleiner sind und daß daher ein kleinerer Bruttomietzins begründet ist. Nehmen wir an, die 92 865 Franken würden den Mietzinsen gutgeschrieben, während andererseits die Schulden normal zu verzinsen wären, dann entstünden Mietzinseinnahmen von 550 165 Franken oder 5,5 Prozent der Nettoanlagekosten von 10 Millionen Franken. Auch so erscheinen die Mietzinse ungenügend gegenüber den sechs Prozent der ersten 15 Etappen. Nun müssen wir aber bedenken, daß die verschiedenen Prozentsätze sich aus dem Vergleich mit ungleichen Größen ergeben. Bei den älteren Etappen ergeben sich die sechs Prozent aus niedrigen Anlagekosten der Vorkriegshäuser oder aus stark subventionierten und daher stark abgeschrieben neueren Liegenschaften; andererseits ergeben sich die 5,5 Prozent gemessen an wenig subventionierten und daher hohen Nettoanlagekosten. Wir sehen, daß wir mit den in Prozenten berechneten Mietzinsen nicht zu einem überzeugenden Vergleich kommen.

Die richtige Methode, um zum Ziel zu kommen, ist der Vergleich der wirklichen Lasten, die den Mietzinsen gegenüberstehen. Die folgende Zusammenstellung zeigt, was zurzeit in den ersten 15 Etappen und was in der 16./17. Etappe anfänglich an Zinsen und Amortisationen aufgewendet werden muß und was für alles übrige (Unterhalt und Reparaturen, Abgaben, Steuern, Unkosten, Einlage in den Erneuerungsfonds) bleibt. Bei der Berechnung auf die Wohnung wurden die Ladenlokale, Kindergärten usw. in Wohnungen umgerechnet. Es ist eine etwas rohe Methode, aber sie gibt immerhin ein annäherndes Bild der tatsächlichen Verhältnisse. Es werden benötigt und stehen zur Verfügung für:

	1.-15. Etappe im ganzen Fr.	1100 Whg. pro Whg. Fr.	16.-17. Etappe im ganzen Fr.	270 Whg. pro Whg. Fr.
Zinsen	739 000	672	247 100	915
Amortisation	184 000	167	75 200	278
Übriges	513 000	466	135 000	500
Total	1 436 000	1 305	457 300	1 693

Wir ersehen daraus, daß die Mietzinse der neuen Wohnungen zur Bestreitung alles übrigen einen eher etwas größeren Betrag zur Verfügung haben als die bisherigen Etappen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß bei den älteren Etappen die Rückvergütungen für Dauermiete abgezogen sind. Nach einigen Jahren wird diese Differenz ausgeglichen werden. Es war uns aber wertvoll, zu zeigen, daß die neuen Etappen sich selbst erhalten und daß die Betriebsrechnung durch sie nicht ungünstig beeinflusst wird.

## im 25. Jahresbericht der Genossenschaftlichen Zentralbank

Die Mitbeteiligung der stark angefeindeten und damals in besonderem Maße im Mittelpunkt einer sehr aktiven Arbeiter- und fortschrittlichen Lohnpolitik stehenden Gewerkschaften gab der Bank anfänglich in den Augen der Gegner einen politischen Anstrich; man stellte sie vielerorts den im Ausland aus politischen Beweggründen errichteten Arbeiterbanken gleich. Eine solche Gleichsetzung war aber völlig abwegig; denn es bestand von Anfang an in der Zielsetzung ein fundamentaler Unterschied zwischen den parteipolitisch beeinflussten Arbeiterbanken des Auslandes und der bewußt auf den Boden der neutralen Genossenschaft gestellten schweizerischen Lösung. Diese wurde nach gründlicher Abklärung schließlich von den Gewerkschaften selbst gegründet und intensiv gefördert; denn ihre Vertrauensleute waren aus eigener, richtiger Beurteilung der völlig anders gearteten Struktur der

schweizerischen Wirtschaft und ihres Bankwesens wie auch der politischen Eigenart unseres Landes und seiner Bevölkerung zur Erkenntnis gelangt, daß einer einseitigen Gewerkschaftsbank angesichts der Kleinheit des Landes viel zu enge Grenzen gesteckt gewesen wären.

Daß sich die Genossenschaften und Gewerkschaften zu dieser gemeinsamen Aufgabe zusammenfanden, lag in der Linie der in diesem Punkte gleichgerichteten Zweckbestimmung. Die Wahrung der Interessen der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreise stellt nach wie vor für diese beiden großen Wirtschaftsorganisationen das wegleitende Ziel und eine selbstverständliche Pflicht dar. Die Sammlung ihrer Sparkraft und deren Einsatz für all jene Aufgaben, die ihren Interessen am besten dienen, entspricht im übrigen einer durchaus gesunden Überlegung. Daher streben neben uns, auf ihren

eigenen Gebieten, längst auch andere Institute (Raiffeisenkassen, Handwerker- und Gewerbebanken, Kantonalbanken usw.) einem verwandten Ziele nach. Die Neutralitätsbestimmung unserer Bank ist in § 4 der Statuten, in dem alle parteipolitischen oder konfessionellen Bestrebungen grundsätzlich ausgeschlossen werden, so klar umschrieben, daß es schon an Böswilligkeit grenzt, sie überhaupt in Zweifel zu ziehen. Es heißt dort wörtlich: «Die Unterstützung parteipolitischer oder konfessioneller Bestrebungen außer dem Rahmen des banktechnischen Verkehrs ist grundsätzlich ausgeschlossen.» Die Genossenschaftliche Zentralbank ist vielleicht ihrer ganzen genossenschaftlichen Ideologie entsprechend eines der unpolitischsten Bankinstitute der Schweiz. Ihr sind keinerlei politische Aufgaben zugewiesen, sondern die sorgfältige wirtschaftliche Betreuung der aus dem ganzen Volk und den Bürgern aller politischen Richtungen herausgewachsenen Genossenschaften ist und bleibt stets ihr oberstes Leitmotiv. Der gesamte Bankverkehr mit den Genossenschaften und Gewerkschaften wickelt sich ausschließlich nach banktechnischen Gesichtspunkten ab. Als eine der erfreulichsten Feststellungen dieses Rechenschaftsberichtes darf festgehalten werden, daß die beiden Gründerverbände und ihre Vertreter im Verwaltungsrat der Bank diesen Grundsatz der Neutralität auf der ganzen Linie stets ohne die geringste Einschränkung eingehalten haben. Dementsprechend hat sich auch die Zusammenarbeit bisher in bester Harmonie vollzogen. Die Genossenschaftliche Zentralbank ist wohl ein Musterbeispiel dafür, daß solche wirtschaftliche Aufgaben mit gutem Willen bei wirklicher Einsicht in die ökonomischen Zusammenhänge außerhalb der Politik und starrer politischer Dogmen in überzeugender Weise gelöst werden können.

\*

Gleichzeitig hat sie sich mit besonderer Aufgeschlossenheit der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus angenommen, und zwar in einem Zeitpunkt, als auch dieser noch argen Vorurteilen ausgesetzt war. Die Beschaffung von preiswerten Wohnungen war und ist für die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreise von so großer Dringlichkeit, daß die Bank sich in logischer Verfolgung der genossenschaftlichen Ziele mit sehr erheblichen finanziellen Mitteln dafür einsetzte. Mit der Finanzierung von mehr als 10 000 Wohnungen seit 1941 hat sie einen namhaften Beitrag zur Lösung dieses wichtigen sozialen Problems geleistet. Mag durch Verfehlungen einzelner pflichtvergessener Funktionäre – wofür auch gewisse Unternehmer mitverantwortlich sind – das genossenschaftliche Bauen in letzter Zeit auch da und dort etwas in Mißkredit geraten sein, so vermögen solche vereinzelte Vorfälle die großen Verdienste der Wohngenossenschaften doch in keiner Weise zu schmälern. Wer je einmal, wie wir das in vielen Fällen tun konnten, an diesen Bauten den freudigen und initiativen Einsatz der Genossenschaften und ihrer Funktionäre aus der Nähe verfolgt hat, weiß, daß diese eine gewaltige Leistung zur Lösung der Wohnungsnot vollbracht haben, deren Anerkennung gerechterweise durch solche bedauerliche Entgleisungen nicht geschmälert werden darf. Wir gedenken daher bei unserm Rückblick gerne mit Respekt dieser großen und nützlichen Arbeit der Wohngenossenschaften im Dienste einer guten Sache, der wir – unter entsprechenden Voraussetzungen – auch in Zukunft gerne unsere finanzielle und ideelle Mithilfe zuteil werden lassen.

\*

Trotzdem wir bis anhin unser Hauptaugenmerk mehr auf die innere Erstarkung als auf die Expansion richteten, und trotzdem die wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse in

dieser Zeitspanne äußerst labil und zeitweise direkt gefährlich waren, hat sich die Genossenschaftliche Zentralbank im ersten Vierteljahrhundert ihres Bestehens in erfreulicher Weise entwickelt. Diese Tatsache darf sicher als ein eindeutiges Indiz für die Lebensfähigkeit und die wirtschaftliche Existenzberechtigung unserer Bank gewertet werden. Die Bilanzsumme ist seit der Eröffnung von 50 Millionen auf 324 Millionen Franken gestiegen. Der beträchtlichen Erhöhung des Bilanzvolumens ist das Anteilscheinkapital von anfänglich 3,5 Millionen Franken sukzessive angepaßt worden. Es betrug auf Ende 1952 21,8 Millionen Franken und steht zusammen mit den Reserven und in Berücksichtigung der infolge der Anlagestruktur auf ein Minimum reduzierten Risiken in einer einwandfreien Relation zu den fremden Geldern. Die dazu erforderlichen Mittel sind hauptsächlich von der Gruppe des VSK aufgebracht worden, die nun am Gesamtkapital mit 14,3 Millionen Franken beteiligt ist, während auf die Gewerkschaften 3,8 Millionen Franken entfallen. Neu hinzugekommen sind die privaten Anteilscheinbesitzer mit bereits 3,2 Millionen Franken; sie haben also die erhoffte Verbreiterung der Kapitalbasis und ihrer Träger gebracht und werden bei einer weiteren Ausdehnung der Bank sich gewiß noch stärker auswirken.

Noch bedeutungsvoller als die äußere Entwicklung unseres Institutes ist indessen seine innere Erstarkung. Diese kommt sowohl in der Steigerung der offenen Reserven auf 6 Millionen Franken als auch in der gleichzeitigen Äufnung der stillen Rückstellungen zum Ausdruck.

\*

Trotz unserer Sonderstellung im Verhältnis zu den schweizerischen Konsumvereinen unterscheiden wir uns in unsern Funktionen praktisch in keiner Weise vom allgemeinen Aufgabenkreis der Banken als Kreditversorger und Förderer der Wirtschaft. Wie die schweizerischen Banken in ihrer Vielseitigkeit sind auch wir ein notwendiges Glied in unserem Wirtschaftsorganismus. In dieser Eigenschaft bemühen wir uns, die uns zugewiesene Aufgabe in finanzieller und ideeller Hinsicht in voller Selbständigkeit bestmöglich zu erfüllen und uns trotz unserer Sondermission in harmonischer Weise in das große Wirtschaftsgefüge einzuordnen. Darum ist nicht, wie unsere Gegner dem VSK und der Bank vorwerfen, die Beherrschung oder die Vergenossenschaftlichung der schweizerischen Wirtschaft unser oder des VSK Ziel – eine geradezu lächerliche Behauptung angesichts des dazu erforderlichen finanziellen Potentials! –, sondern einzig der Dienst an den Genossenschaften, die einst in natürlicher Weise aus den Irrtümern einer asozialen Wirtschaftspolitik herausgewachsen sind und die wie in der Vergangenheit, so auch in der Zukunft – genau wie die übrigen Teile unserer Wirtschaft – ihre klare Zweckbestimmung haben.

### *Bittere Herrlichkeit*

Wer auf den Zehen steht, steht nicht fest.  
 Wer mit gespreizten Beinen geht, kommt nicht voran.  
 Wer selber scheinen will, wird nicht erleuchtet.  
 Wer selber etwas sein will, wird nicht herrlich.  
 Wer selber sich rühmt, vollbringt nicht Werke.  
 Wer selber sich hervortut, wird nicht erhoben,  
 er ist für den Sinn wie Küchenabfall und Eiterbeule.  
 Und auch die Geschöpfe alle hassen ihn.  
 Darum: wer den Sinn hat, weilt nicht dabei.

(Aus «Laotse», Verlag Diederichs.)