

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 3

Buchbesprechung

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>

Subventionierter oder selbsttragender Wohnungsbau?

Nach Liebknechts Volksfremdwörterbuch heißt subvenieren «Beihilfe leisten»; Subvention «Beihilfe, Unterstützung»; subventioniert «mit Staatshilfe versehen». Auch beim Wohnungsbau darf man dem Ausdruck «Subvention» keine andere Bedeutung geben, sonst setzt man sich dem Verdacht aus, absichtlich irreführen zu wollen. Im Gegensatz zum subventionierten Wohnungsbau steht der selbsttragende Wohnungsbau, der auf jede materielle Unterstützung durch die Öffentlichkeit verzichtet.

Beim subventionierten Wohnungsbau kann die öffentliche Hilfe verschiedene Formen annehmen. Der Bund förderte den Wohnungsbau durch die Übernahme eines Teils der Erstellungskosten, indem er Barbeiträge à fonds perdu (mit verlorenen Geldern) leistete, unter der Bedingung, daß die Kantone Barbeiträge in der gleichen Höhe leisteten, wobei sie einen Teil auf die Gemeinden überwälzen konnten. Von einzelnen Kantonen wird aber der soziale Wohnungsbau schon seit den zwanziger Jahren auch durch die Gewährung von Hypotheken gefördert. Der materielle Beitrag der Öffentlichkeit besteht darin, daß die Darlehen zu einem ermäßigten Zinssatz oder zinslos gegeben wurden. Es handelt sich dabei nur um eine andere Form der Subvention. Im Kanton Zürich zum Beispiel kann der Bauherr wählen zwischen einem Barbeitrag und einer verbilligten oder zinslosen Hypothek. Höhe und Zinsfuß der Hypothek werden so bemessen, daß der Verbilligungseffekt auf die Mietzinse der gleiche ist wie beim Barbeitrag. Die Leistung der Gemeinde muß den gleichen Verbilligungseffekt haben wie diejenige des Kantons, die Form der Beihilfe wird ihr nicht vorgeschrieben. Sie kann zum Beispiel das Bauland gratis oder zu einem ermäßigten Preis abgeben, sie kann auch die Kosten der Erschließung ganz oder teilweise übernehmen oder die Projektierung gratis besorgen. In einzelnen Kantonen wird der soziale Wohnungsbau durch Erlaß von Gebühren und Steuern gefördert. Es kommt auch vor, daß die Gemeindegewerke die Abgaben auf eine bestimmte Zeitdauer ermäßigen. Die neue Bundesaktion sieht die teilweise Übernahme der Hypothekarzinsen durch die Öffentlichkeit vor. Dies sind alles Formen der öffentlichen Unterstützung, der Subventionierung. Alle Wohnbauten, die mit solchen Hilfen erstellt wurden, müssen als subventioniert bezeichnet werden.

Zu Unklarheiten über den Begriff «Subvention» trägt offensichtlich die Überlegung bei, die Hilfe der Öffentlichkeit bedeute für diese nicht immer ein materielles Opfer. So kann zum Beispiel die Gemeinde den sozialen Wohnungsbau dadurch fördern, daß sie Land aufkauft, dieses erschließt und es zu ihren Selbstkosten als Bauland wieder abgibt. Sie kann auch die Mittel zur Finanzierung sozialer Wohnbauten auf dem Kapitalmarkt aufnehmen – wobei sie mit einem niedrigeren Zinssatz rechnen muß als der Bauherr – und sie als Grundpfandversicherte Darlehen weitergeben.

In beiden Fällen «kostet es die Gemeinde nichts». Durch diese Art der Förderung des Wohnungsbaues hilft sie aber mit, die Mietzinse zu senken, und zwar unter diejenigen des selbsttragenden Wohnungsbaues, der die marktmäßigen Landpreise und Kapitalzinsen für Private bezahlen muß. Die günstigeren Mietzinse sind die Folge der Leistung der Öffentlichkeit und nicht des Bauherrn. Dieser soll sich nicht mit fremden Federn schmücken und in solchen Fällen offen zugeben, daß er mit öffentlicher Beihilfe, also mit Subvention, gebaut hat.

Gts.

Prof. Dr. Max Gerwig:

Schweizerisches Genossenschaftsrecht. Verlag Stämpfli & Cie., Bern. 1957. Preis Fr. 42.—, gebunden.

Professor Gerwig ist den Lesern des «Wohnen» durch sein der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen erstattetes Gutachten über die Pfändbarkeit von Genossenschaftsanteilen (Jg. 1955; auch als Separatdruck erhältlich) bekannt. Er stellt sein profundes Wissen mit der vorliegenden Arbeit, die er allzu bescheiden eine «Studie» nennt, erneut unter Beweis. Tatsächlich handelt es sich um eine Gesamtdarstellung des schweizerischen Genossenschaftsrechtes, wenn auch nicht jedem Problem die gleiche Ausführlichkeit gewidmet ist. Einen recht breiten Raum – jedoch immer im Blick auf die heutige Regelung – nimmt die Entwicklungsgeschichte des heutigen Genossenschaftswesens und des Genossenschaftsrechtes ein. Die systematische Darstellung der wichtigsten Einzelfragen: Gründung, Vermögensverhältnisse, Mitgliedschaft, Mitgliedschaftsrechte, Haftung, Organisation sowie schließlich Auflösung und Fusion geben dem Autor Gelegenheit, alle wesentlichen Fragen des neuen Rechtes zu erörtern. Nicht nur für den Juristen interessant ist dabei das Hineinstellen des Genossenschaftsrechtes in unser allgemeines Zivilrecht und gleichzeitig die Abgrenzung zur Aktiengesellschaft. Auch wo, in sorgfältiger Abwägung, Gesetz oder Rechtsprechung kritisiert werden, wird man dem Verfasser meist zustimmen. – Wenn vielleicht die Antwort auf eine bestimmte Einzelfrage nicht immer auf den ersten Griff gefunden werden kann, sondern man etwa zum Durchlesen eines ganzen Abschnittes oder Kapitels gezwungen ist, ist das dem Leser nur zum Nutzen, wird er doch immer wieder auf die Genossenschaftsidee als solche zurückgeführt. Und das tut uns allen von Zeit zu Zeit wieder gut. Dabei weist Professor Gerwig mit Fug aber auch die Versuche, aus der Genossenschaft einen Mythos, eine Religion zu machen, zurück.

Das Buch kann und soll einen Kommentar zum Genossenschaftsrecht – der uns in Aussicht gestellt ist – nicht ersetzen. Es wird aber während der Jahre, bis ein solcher vorliegt, beste Dienste leisten und auch nachher seinen selbständigen Wert behalten. Es ist ein wissenschaftliches iuristisches Werk, aber doch gemeinverständlich und nicht ohne einen Schuß wohlthuenden Humors geschrieben und kann jedem Genossenschaftsvorstand von großem Nutzen sein.

Dr. R. Schaller (Zürich)

Die Genossenschaftliche Zentralbank

kann für 1957 wieder einen sehr regen Geschäftsgang verzeichnen, der insbesondere in einer weiteren Zunahme des Umsatzes auf 6863 (6406) Millionen Franken zum Ausdruck kommt.

Der Aktivsaldo des Zinsenkontos hat sich im Berichtsjahr bemerkenswerterweise auf 0,7 (0,97) Millionen Franken verschlechtert. Einen erheblich höheren Ertrag warf dagegen das Wechselportefeuille ab. Da die Unkosten nur geringfügig zugenommen haben, ergibt sich nach wenig veränderten Amortisationen und Rückstellungen, von denen nur 1677 (1855) Franken auf Abschreibungen auf Debitoren entfallen, ein auf 1 655 592 (1 549 831) Franken erhöhter Reingewinn. Die Verzinsung der Anteilscheine, die von 1928 bis 1937 auf 5 Prozent und seither auf 4 Prozent angesetzt war, wird unter Berufung auf die erhöhten Zinssätze und die innere Konsolidierung des Instituts auf 4½ Prozent hinaufgesetzt.