

Leserecho

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 5: **Frauen, SVW-Delegiertenversammlung**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

Offene Alters(selbst)hilfe «das wohnen» Nr. 3/91, S. 15

Erlauben Sie mir einige Ergänzungen. Das Finanzierungsbeispiel mit einem monatlichen Betrag von Fr. 31.25 bezieht sich nur auf Alterssiedlungen. Laut Bundesamt für Wohnungswesen sind die Verwaltungen von Alterssiedlungen angewiesen worden, die Kosten für die Beratungsarbeit auf den Mietzins zu schlagen. Ergänzungsleistungsbezüge haben somit die Möglichkeit, diesen Betrag wieder geltend zu machen, was nicht möglich wäre, wenn die Beratungskosten zu den Nebenkosten geschlagen würden. In der erwähnten Wohngenossenschaft Entenweid wurden die Kosten für die Beratungsperson abzüglich der Bundessubventionen solidarisch auf alle Mieter abgewälzt, was einen Betrag von 10 Franken pro Wohnung und Monat ausmacht. Ein Beispiel aus dem Beratungsalltag mag die Zielsetzungen und Arbeitsweise der Beratungsarbeit in einer Wohngenossenschaft genauer umschreiben: «Frau S. liegt im Spital. Sie sollte sich in Zukunft möglichst schonen. Nein, die Tochter möchte sie nicht beanspruchen, diese habe doch auch ihren Haushalt, dazu noch einen Hund, der täglich ausgeführt werden müsse. Die Beratungsperson führt hüben und drüben Gespräche. Die Lösung sieht schliesslich so aus: Die Tochter ist froh, dass sie für ihre Mutter, die bis anhin jede Hilfe strikte abgelehnt hatte, endlich etwas tun darf. Sie findet das Helfen selbstverständlich. Die Mutter, welche offenbar sehr Mühe hat, Hilfe anzunehmen, geht immer dann, wenn die Tochter zu ihr kommt, als Gegenleistung dafür mit dem Hund spazieren. Der Grosssohn, der etwas ans Töffli verdienen will, übernimmt die Fensterreinigung. Frau S. findet es toll, dass sie ihm einen rechten Stundenlohn zahlen kann. Überhaupt findet sie es jetzt schön. Immer wenn sie mit dem Hund ausgeht und mit anderen Leuten ins Gespräch kommt, erzählt sie, dass sie den Hund ihrer Tochter hüte. Kürzlich brach sich eine alleinstehende Mieterin im Haus dieser verunfallten Mieterin das linke Bein. Der Abwart kam zu ihr und fragte, ob sie den Hund dieser verunfallten Mieterin vorübergehend hüten könne. Natürlich sagten sie nicht nein, als sie den treuherzigen und erwartungsvollen Blick des Hundes sah.» Ageo, Postfach 2117, 4002 Basel ■

Baugenossenschaften – schlummernde Finanzbomben «das wohnen» Nr. 1/91, S. 8

Unter diesem reisserischen Titel beschreibt Otto Buchmeier in der Januar-Nummer des «wohnen» ein Modell, wie 100 Millionen Franken stille Reserven aktiviert werden könnten und damit zur Reduktion der Mietzinse von Neubauten eingesetzt werden sollten. Auf diese Weise sei es möglich, Neubauwohnungen um einen Drittel zu verbilligen. *Bestehend, dieser Vorschlag!* Ob es aber angebracht ist, Mieter von Altwohnungen mit 250 Franken Mehrmietzins pro Monat zur Kasse zu bitten, scheint mir fraglich. Man müsste differenziert und subtil vorgehen. Die mir nahestehende Genossenschaft hat das Problem der Erneuerung der Wohnungen schon seit langer Zeit erkannt – und entsprechend gehandelt. So wurden jedes Jahr umfangreiche Sanierungen und Erneuerungen vorgenommen. Dank sorgfältiger Finanzplanung war es möglich, jährlich etwa 1,2 bis 1,5 Millionen Franken aus eigenen Mitteln zur Verfügung zu stellen. Fast ausnahmslos konnten so diese Bauvorhaben ohne Bankkredite beziehungsweise ohne Erhöhung der Hypotheken erfolgen. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Bei den Sanierungen erfolgte eine Aktivierung nur in dem Masse, als der Mietzinsaufschlag kapitalisiert wurde.
- Ein weiterer Teil wurde dem Erneuerungsfonds entnommen.
- Der Rest wurde im laufenden Jahr über das Konto Reparaturen abgebucht.

Auf diese Weise konnte der Mietzinsaufschlag immer bescheiden angesetzt werden. Der Kostenvoranschlag und die notwendig werdenden Mietzinsaufschläge wurden vor der Ausführung an einer Mieterversammlung erläutert.

Dabei entstanden wenig Probleme. Auch wenn die Wohnungen wesentliche Aufschläge erfuhren, blieben sie doch im Verhältnis zu Neubauten günstig. Und damit sie auch für alte Genossenschafter (AHV/IV-Bezüger mit kleinen Renten) nicht zu teuer wurden, erfolgten Verbilligungen, die bei der Neuvermietung wegfallen.

Nun aber zur Finanzbombe!

Die Aktivierung der stillen Reserven ist ein wunderbares Mittel, die Bilanz aufzupolieren.

Damit ist aber kein einziger Franken zusätzlich in der Kasse. Die Neubauten müssen voll mit Bankkrediten und/oder Hypotheken finanziert werden. Entsprechend steigt der Zinsaufwand, der durch die Mietzinsen gedeckt werden muss. Zwei Drittel tragen die Neumieter, ein Drittel übernehmen die Altm Mieter.

Wo liegt der Pferdefuss?

Jede Aufwertung in der Bilanz hat einen buchmässigen Gewinn zur Folge. Der Gewinn muss als Ertrag versteuert werden. Ich gratuliere dem Steueramt, das in diesem Fall zur Kasse bitten kann. Buchmässig müsste bei der Aktivierung von stillen Reserven die Abschreibung der Neubauten vorgenommen werden. Dann würde kein buchmässiger Gewinn entstehen. Dass das Steueramt dies tolerieren würde, scheint mir sehr ungewiss. So bleibt mir nichts, als festzustellen, dass – meiner unmassgeblichen Meinung zu Folge – die Finanzbombe eher einer Seifenblase gleicht, die unmittelbar vor dem Platzen steht. E. H., Winterthur ■

Anmerkung des Verfassers: Im erwähnten Artikel ist ein Vorgehen beschrieben, welches keine buchmässige Aktivierung von stillen Reserven erfordert. Damit brauchen auch keine zusätzlichen Steuern bezahlt zu werden. O. B.

elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
24-Stunden-Service
Telefon (01) 30144 44
ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH
Planung Installation
Telefon A Schalttafelbau