Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 39 (1964)

Heft: 1

Artikel: Der Erneuerungsfonds und seine Zweckbestimmung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103509

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: 29.12.2025

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

heizung insbesondere an die jüngere Generation zu vermieten. Der von der Geschäftsleitung mit der Abklärung aller technischen Fragen beauftragte Heizungsingenieur Bertsch, Luzern, orientierte in einem kurzen und gut faßlichen Votum über die ihm gestellte Aufgabe. Vor allem hielt er den Zeitpunkt der Einrichtung überaus günstig angesichts der turnusmäßig fälligen Wohnungsrenovationsarbeiten. Im wesentlichen sei die Umgestaltung der bestehenden Heizzentrale notwendig zur Aufnahme von zwei Hochleistungsöfen.

Die Gesamtkosten wurden wie folgt errechnet: Heizungsanlage 405 000 Franken, Warmwasser-Verteilanlage 117 000 Franken, bauliche Arbeiten 240 000 Franken, total 762 000 Franken. Ingenieur Bertsch hielt die errechneten Kosten als angemessen angesichts der Teuerung.

Die Diskussion wurde lebhaft benützt, und es ergab sich, daß neben einiger grundsätzlicher Gegnerschaft von seiten älterer Mieter die große Mehrheit sich einig war über die Wünschbarkeit der Einrichtung. Es sei hier festgehalten, daß die in Frage stehende Mieterschaft durch ein Zirkular über alle näheren Einzelheiten genau ins Bild gesetzt wurde. Wir möchten daraus was folgt zur Darstellung bringen.

Aufschlag ab Herbst 1964 (insgesamt für Betriebskosten, Verzinsung und Amortisation) pro Monat für die Vierzimmerwohnung 46 Franken, für die Dreizimmerwohnung 36 Franken; Aufschlag ab Herbst 1967 je 10 Franken, Aufschlag ab Herbst 1970 je 10 Franken. Ab Herbst 1970 werden somit die vollen Zinszuschläge von 66 Franken für die Vierzimmerwohnung und 56 Franken für die Dreizimmerwohnung fällig. Im Hinblick auf die bei Nichteinrichtung der Zentralheizung sonst unweigerlich sich aufdrängenden Aufwendungen für den Ersatz und die Reparaturen der alten Öfen, Badeöfen und Kamine *übernimmt die ABL* in den ersten drei Jahren vom notwendigen Mietzinsaufschlag einen Kostenanteil von monatlich 20 Franken und in den nachfolgenden drei Jahren nochmals monatlich je 10 Franken, so daß der ganze Mietzinsaufschlag, wie oben angeführt, für die Betroffenen erst sechs Jahre nach der Einrichtung der Zentralheizung voll in Kraft tritt.

Angesichts der bestehenden Mietzinse (100 Franken zum Beispiel für eine Vierzimmerwohnung) würde also der künftige Zins inklusive Zentralheizung und Warmwasser immer noch lediglich etwa die Hälfte dessen betragen, was heute für eine entsprechende Wohnung in einem privaten Neubau zu zahlen ist.

Von den anwesenden stimmberechtigten 132 Mietern sprachen sich in der geheim durchgeführten Urnenabstimmung über 80 Prozent *für den Einbau* aus; in keinem einzigen der 24 betroffenen Häuser ergab sich eine Neinmehrheit.

Damit war für den Vorstand der Weg frei, an einer außerordentlichen Generalversammlung den erforderlichen Kredit nachzusuchen. Diese fand Dienstag, den 10. Dezember, im Großen Saal des Luzerner Kongreßhauses statt. Präsident Paul Fröhlich durfte dabei auf die Willenskundgebung der Koloniegenossenschafter vom Breitenlachen verweisen. Genossenschafter Franz Muoser, Präsident der Baukommission ABL, orientierte die Versammlung über alles Wesentliche.

Die Diskussion offenbarte mit aller Deutlichkeit eine erfreulich aufgeschlossene Mitgliedschaft. Vor dem Mikrophon präsentierten sich nur befürwortende Votanten, die dem Vorstand die Initiative verdankten und das Projekt warm befürworteten. Auch aus andern Kolonien, welche der Zentralheizung ebenfalls noch ermangeln, regten sich Wünsche, und der Vorstand durfte ein diesbezügliches Bukett zur Prüfung entgegennehmen. Einstimmig – ohne Gegenstimme – wurde dem Kreditbegehren im Betrage von 762 000 Franken zugestimmt. Die rasche Ansetzung dieser Generalversammlung war notwendig für die Bereitstellung des notwendigen Installationsmaterials für die Bauarbeiten im Frühjahr/Sommer 1964.

Sämtliche Mieter des Breitenlachens werden dadurch ab Herbst 1964 sich zentral beheizter Wohnungen erfreuen dürfen. Präsident Fröhlich unterließ es abschließend nicht, der sich immer wieder manifestierenden Bereitschaft der Genossenschafter, der Darlehenskasse der ABL *Spargelder zur Verfügung zu stellen,* Dank und Anerkennung auszusprechen.

J. W.

Der Erneuerungsfonds und seine Zweckbestimmung

Die Unsicherheit über die Verwendungsmöglichkeiten des Erneuerungsfonds scheint immer noch weit verbreitet zu sein. Jedenfalls kann aus verschiedenen Jahresberichten der Baugenossenschaften und Aussagen von Genossenschaftern entnommen werden, daß bei Großreparaturen nicht auf den Erneuerungsfonds gegriffen, dieser aber für Arbeiten herangezogen wird, die eher eine Wertvermehrung darstellen und eigentlich aktiviert und auf den Mietzins überwälzt werden sollten.

Das von der Stadt Zürich erlassene Reglement vom 8. März 1930 über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich unterstützt werden, verpflichtet die Baugenossenschaften ausdrücklich, jährlich ¼ Prozent der Anlagekosten in den Erneuerungsfonds einzulegen und diesen Fonds außerdem regelmäßig zu verzinsen. Sowohl die Steuerrekurskommission I wie auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich haben in einem Rekursverfahren diese Grundsätze anerkannt und eine steuerfreie Einweisung in den Erneuerungsfonds zugestanden. Die Steuerrekurskommission I bemerkt in ihrem Entscheid vom 29. Mai 1963 dazu, der Zweck des Erneuerungsfonds sei im erwähnten Reglement der Stadt Zürich richtig umschrieben als Rückstellung für Großreparaturen (in längeren Zeitabschnitten wiederkehrende Reparaturen, beispielsweise Treppenhaus, Fassade, größere Reparaturen, heute auch Erneuerung sanitärer und anderer Installationen). Die weitverbreitete Auffassung, den Erneuerungsfonds als Wertberichtigungskonto zu betrachten, ist in einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich von prinzipieller Bedeutung widerlegt worden:

«Führt eine Immobilien-Aktiengesellschaft einen Amortisationsfonds und einen Erneuerungsfonds, so ist nur ersterer ein Abschreibungskonto; letzterer weist dagegen Rückstellungen für nur in längeren Zeitabschnitten wiederkehrende Großreparaturen (Erneuerungen) aus, die nicht in Abschreibungen umgedeutet werden dürfen. Solche Rückstellungen sind steuerlich unzulässig; deren Bemessung ist Schätzungsfrage.»

Auftragsgemäß hat die Steuerrekurskommission I die Angemessenheit der Einlagen in den Erneuerungsfonds und dessen Höhe geprüft und dazu vermerkt:

«Bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds handelt es sich um Aufwand, der auf alle Fälle, früher oder später, auftritt und steuerlich anerkannt werden muß. Der Aufwand für Großreparaturen soll mit Hilfe des Erneuerungsfonds auf alle

Betriebsperioden verteilt werden, in denen er allmählich angewachsen ist. Angestrebt wird auf diese Weise eine richtige Aufwandverteilung und damit auch ein richtiger Erfolgsausweis. Die vorzunehmenden Schätzungen sind freilich schwierig, so daß sich das Ziel kaum erreichen läßt. Die zweckentsprechende Verwendung schwächt aber wenigstens die Verfälschungen des Erfolgsausweises nach Möglichkeit ab und führt auch zu einem durchaus erwünschten Erfolgsausgleich. Über dieses Ziel hinaus sollen auf dem Erneuerungskonto nicht Beträge geäufnet werden, die der Finanzierung wertvermehrender Verbesserungen und Neueinrichtungen dienen. In diesem Fall hätte man es mit steuerlich zulässigen Rückstellungen zu tun.»

Es kann, wie die Steuerrekurskommission I ausführt, nicht der Zweck des Erneuerungsfonds sein, einen ständig wachsenden «Fonds» zu äufnen. Vielmehr vermöchte bis auf weiteres die Verdoppelung des im Reglement der Stadt Zürich vorgesehenen Satzes von ¼ auf ½ Prozent, gerechnet vom Versicherungswert (Zeitbauwert) des Gebäudes, den Umständen zu entsprechen. In diesem Satze wäre dann aber die Verzinsung inbegriffen. Die angemessene Höhe der Einlagen in das Erneuerungskonto und dessen Gesamtbestand unterliegen jedoch der freien Überprüfung durch die Steuerbehörden, die ihrerseits, den Empfehlungen der Steuerrekurskommission I und des Verwaltungsgerichtes folgend, eine steuerfreie Einweisung in den Erneuerungsfonds von ½ Prozent, gerechnet vom jeweils gültigen Gebäudeversicherungswert, zugestanden hat, bis der Fonds 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes (Zeitbauwert) erreicht hat.

Im Hinblick auf die nun bei den Baugenossenschaften fälligen Abschlüsse der Jahresrechnungen scheint es angezeigt, den Genossenschaftsvorständen die behördlichen Überlegungen näherzubringen und sie gleichzeitig aufzufordern, den Erneuerungsfonds sinngemäß zu speisen und diesem gleichzeitig Aufwendungen für Großreparaturen, die der Erneuerung, nicht der Wertvermehrung dienen, zu belasten. *Sz.*

Vier leere Wohnungen im Kanton Baselstadt

Die ungebrochene Wirtschaftskonjunktur und die hohe Zuwanderung nach Basel, verbunden mit der rückläufigen Wohnbautätigkeit im Jahre 1963, führten zum bedenklichen Ergebnis der diesjährigen Leerwohnungszählung von bloß vier unbesetzten Wohnungen. Mußte man schon letztes Jahr zwei Stellen nach dem Komma in Anspruch nehmen, um diese Zahl in Prozenten der vorhandenen Wohnungen auszudrücken, so bricht die Reihe der Nullen diesmal sogar erst an der dritten Stelle nach dem Komma ab. Die Leerwohnungsziffer betrug am 1. Dezember 1963 0,0047 Prozent.

Die Erhebung wurde auch dieses Jahr auf Grund von Angaben der Briefboten, des Amtlichen Wohnungsnachweises und der Wohngenossenschaften und Liegenschaftsverwaltungen durchgeführt. Das Statistische Amt Basel dankt allen diesen Stellen für die freundliche Mithilfe, die die Vollständigkeit der Ergebnisse praktisch gewährleistet.

Vermittelten die Leerwohnungszählungen früher ein getreues Bild der Bewegungen des Wohnungsmarktes, so kann dies schon seit einer Reihe von Jahren nicht mehr behauptet werden. Der Vorrat an leeren Wohnungen ist praktisch gleich Null; das jeweilige Zählungsergebnis hängt vor allem davon ab, ob im Zeitpunkt der Zählung zufällig Neubauten beendet, aber noch nicht bezogen waren. Dieses Jahr konnten aber auch derartige unbesetzte Wohnungen kaum mehr ermittelt werden; von den vier festgestellten leeren Wohnungen waren zudem zwei bereits auf ein späteres Datum vermietet. *Wirklich auf dem Markte angeboten waren einzig eine Dreieinhalbzimmerwohnung in einem Neubau zum Mietzins von 5736 Franken und ein Einfamilienhaus mit einer Miete von 10 000 Franken.*

Um die wirkliche Entwicklung des Wohnungsmarktes zu beurteilen, müßte man also nicht nur die leeren Wohnungen zählen, sondern die ungedeckte Nachfrage, das heißt die Anzahl der Familien, die eine Wohnung suchten, aber nicht fanden. Eine derartige Erhebung würde Kosten verursachen, die sich nicht verantworten lassen. So oder so ist aber dieser Aspekt des Wohnungsmangels zu berücksichtigen, wenn etwa behauptet wird, ein Leerwohnungsbestand, wie wir ihn von früheren Jahren gewohnt waren, sei heute gar nicht mehr erforderlich. In der Tat kommen heute nicht viel weniger Wohnungswechsel vor als früher, so daß man folgern könnte, der Wohnungsmarkt funktioniere auch ohne einen hohen Leerwohnungsbestand. Die Zahlen für 1963 sind noch nicht bekannt, doch wechselten letztes Jahr immerhin 29 081 Personen innerhalb des Kantons die Wohnung – also doch nicht ganz soviel wie Anno 1938, als auch die Wohnbevölkerung noch geringer war.

Die Anzahl der Wohnungswechsel spiegelt aber nicht so sehr das Maß der Wohnungsknappheit als die Elastizität des Wohnungsmarktes wider. Diese ist auf der Angebotsseite in der Tat nicht allein durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Umfang des Wohnungsbaues, durch die Anzahl der frei werdenden Wohnungen infolge von Wegzügen aus dem Kanton sowie durch den Organisationsgrad des Wohnungsmarktes bestimmt. Aber auch die Größe des Bedarfs an einer andern Wohnung infolge von Heiraten, Bestandesveränderungen der Familie, Einkommensveränderun-

Die leerstehenden Wohnungen nach der Zimmerzahl 1939 und 1945–1963

Jahre	Leerwohnungen mit . . . Zimmern						Zusammen	
(1. Dez.)	1	2	3	4	5	mehr	absolut	Prozent*
1939	113	523	501	206	131	98	1572	2,83
1945	7	23	22	9	2	23	86	0,15
1946	6	6	12	5	—	11	40	0,07
1947	—	4	3	2	1	8	18	0,03
1948	—	—	2	2	1	17	22	0,03
1949	1	5	38	73	16	12	145	0,23
1950	25	63	222	78	22	27	437	0,67
1951	1	5	12	16	7	9	50	0,08
1952	5	4	4	12	11	13	49	0,07
1953	6	3	2	8	3	5	27	0,04
1954	25	3	15	11	16	4	74	0,10
1955	34	34	60	11	5	6	150	0,21
1956	9	33	48	23	8	8	129	0,17
1957	2	10	7	12	27	23	81	0,11
1958	4	4	1	1	8	11	29	0,04
1959	1	2	11	6	5	5	30	0,04
1960	3	15	29	13	5	10	75	0,09
1961	5	9	54	7	—	3	78	0,10
1962	—	1	8	—	2	1	12	0,01
1963	—	—	2	1	—	1	4**	0,0047

* Leerwohnungen in Prozenten des Wohnungsbestandes.

** Darunter eine Wohnung und ein Einfamilienhaus, die auf einen späteren Termin schon vermietet waren.