

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 66 (1991)

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

**Rubrik:** Leserecho

#### 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:** 12.02.2026

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

## 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. Ergänzungsleistungsbezüger 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 Beratungsaltag 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.» Agoa, 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.  
*Bestechend, 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 wegfällen.

*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, einen Drittel übernehmen die Altmüter.

*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) 3014444  
ELEKTRO  
Planung Installation  
Telefon A Schalttafelbau  
COMPAGNONI  
ZÜRICH