

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 43 (1968)  
**Heft:** 5  
  
**Artikel:** Heisse Eisen  
**Autor:** F.T.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103794>

### **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:** 20.02.2026

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

## Heisse Eisen

Wenig Freude bereiten den Genossenschaftsvorständen und vor allem den Mietern die im Jahre 1966 vorgenommenen Neuschätzungen der Grundstücke und Liegenschaften. Diese Neuschätzungen in Verbindung mit dem Bewertungssystem «Nägeli» wirken sich besonders dort belastend aus, wo seinerzeit im Baurecht Genossenschaftshäuser und Siedlungen erstellt wurden. Wir greifen hier einen Fall heraus, wo der bisherige Baurechtszins 6500 Franken betrug. Ab 1. Mai 1968 stellt sich der Baurechtszins auf das Vierfache! Die Folge dieser Mehrbelastung sind erhöhte Mieten, die bei Mietzinsansätzen von 120 Franken einen Viertel oder 30 Franken pro Monat ausmachen können. Dazu kommen noch ein erhöhter Wasserzins, Taxen für Müllabfuhr und -verwertung, erhöhter Hypothekarzins. Alle diese Abgaben sind vom Mieter zu tragen, wenn das Betriebsbudget nicht defizitär sein soll.

Wir haben volles Verständnis für die finanziellen Sorgen der Gemeinden. Sie haben für die Erschliessung des Baulandes mit der Erstellung von Strassen, Kanalisationen und Leitungen grosse Opfer auf sich genommen. Man kann sich aber doch fragen, ob da bei den verantwortlichen Instanzen – im Kanton Bern entscheidet über das Steuergesetz der Grosse Rat – nicht zu weit gegangen worden ist. Auch das bereits erwähnte Bewertungssystem «Nägeli» (von der Gesamtschätzung entfallen 79 Prozent auf das Gebäude und 21 Prozent auf das Terrain) erbringt zum bisherigen Modus eine zu grosse Belastung. Höhererschätzungen bis zu 90 und mehr Prozent in einem Zeitpunkt, da vermehrte Aufwendungen für Renovationen und Installationen zu leisten wären, waren bestimmt zu hoch gegriffen. Aber – die Rekursfrist ist nicht benützt worden.

## Die Bieler Volkshausgenossenschaft

Die Gründung der Bieler Volkshausgenossenschaft geht in die Zeit des Ersten Weltkrieges zurück. Etwas mehr als 50 Jahre sind es her, seit die damalige Betriebskommission des Volkshauses an der Juravorstadt 9 anregte, eine Baugenossenschaft zur Erstellung eines eigenen Volkshauses zu gründen. An ihrer Gründung (Juli 1917) nahmen Vertreter der Gewerkschaften, der Konsumgenossenschaft, der Sozialdemokratischen Partei, der Arbeitervereine und zahlreiche Einzelmithglieder teil. Heute gehören ihr auch einige Wohnbaugenossenschaften und weitere Genossenschaften an.

Die Betriebskommission von 1917 stellte fest, dass der Betrieb an der Juravorstadt keine erfolgreiche Entwicklung erwarten lasse. Die Betriebseinrichtungen waren ungenügend, die Geschäftslage ungünstig. Der Krieg und nachher die immer wiederkehrenden Wirtschaftskrisen verhinderten jedoch die rasche Vorbereitung eines Bauprojektes. Volle zwölf Jahre waren zu dessen Vorbereitung nötig. Im Jahre 1929 war es endlich so weit: der Neubau war projektiert, an der neuen Bahnhofstrasse konnte Bauland in der Grösse von 800 m<sup>2</sup> im Baurecht erworben werden, die Finanzierung war gesichert – mit dem Bau des Volkshauses konnte begonnen werden. Baulleitender Architekt und Projektverfasser war der heute noch lebende, über achtzig Jahre alte Bieler Architekt Eduard Lanz. In Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat der Volkshausgenossenschaft, dessen Präsident der damalige Stadtschreiber Theodor Abrecht (später Bundesrichter) war, konnte das markante Gebäude in dreijähriger Bauzeit errichtet werden.

Es wird als normal angesehen, wenn die Miete einen Fünftel des Einkommens beträgt. Heute werden vielfach Neuwohnungen in der Preislage von 400 Franken und darüber angeboten. Bei einer Miete von 400 Franken müsste somit das Monatseinkommen bei 2000 Franken liegen. Welcher Arbeiter verfügt aber über ein solches Einkommen? Ein gelernter Berufsarbeiter gelangt auf etwa 1200 Franken, ein Hilfsarbeiter auf etwa 1000 Franken Monatslohn. Gerade Zuzüglern bleibt öfters keine andere Wahl, als eine nach ihren Einkommensverhältnissen viel zu teure Wohnung zu nehmen. Dies hat dann zur Folge, dass die Familienmutter einem Verdienst nachgehen muss. Oder nur zu bald ergibt sich ein Mietzinsrückstand mit Ausweisung und dem Gang auf das Fürsorgeamt. Die Mietzinsfrage ist zum Sozialproblem Nr. 1 geworden. Die Wohnbaugenossenschaften haben heute mehr denn je eine grosse soziale Aufgabe zu erfüllen.

Das Halten eines Automobils ist nahezu zur Selbstverständlichkeit geworden. Bei der Anschaffung eines Wagens ist aber vielfach der Wunsch und nicht die kühle Überlegung ausschlaggebend. Bei eigener Wartung und ohne Garage kommt ein Wagen durchschnittlich auf 200 Franken im Monat zu stehen. Viele Mieter bezahlen für ihren Wagen mehr als für die Miete. Aber das sind die Zeichen unserer sogenannten Wohlstandsgesellschaft. Ein Wagen bringt nicht nur eigene Probleme, sondern auch solche der weiteren Umgebung, der Öffentlichkeit. In vielen Fällen fehlen die Parkierungsmöglichkeiten, und die Wagen stehen da herum, wo die Kinder noch ein Plätzchen zum gefahrlosen Spielen haben sollten. Die Technik ist nicht zum Helfer, sondern zum Bedränger und Verdränger des Menschen geworden.

Aber wehe, wenn da irgendwo ein Büsi ein Löchlein gräbt. Das kann einen Sturm der Entrüstung absetzen. Vor lauter Technisierung und Motorisierung vergessen wir, dass wir das Leben in jeder Form zu schützen haben.

F. T.

Die Bau- und Einrichtungskosten kamen auf rund 1 700 000 Franken zu stehen. Die Genossenschaft brachte an eigenen Geldmitteln (Baufonds und Anteilscheinkapital) 200 000 Franken auf. Am 19. November 1932 konnte der schöne Betrieb eröffnet werden. Ein langjähriger Wunsch der Arbeiterschaft war damit in Erfüllung gegangen. Das stolze Bauwerk hat gehalten, was man sich seinerzeit von ihm versprochen hat: es nimmt auch heute noch im Gastwirtschaftsgewerbe der Zukunftsstadt einen beachtlichen Platz ein.

R. R.

Unser Bild: Das Bieler Volkshaus im Zentrum der Stadt.

