

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 54 (1979)

**Heft:** 4

**Artikel:** Die Bieler Baugenossenschaften, ihre Sorgen und Probleme

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104857>

#### 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:** 27.12.2025

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

## Die Bieler Baugenossenschaften, ihre Sorgen und Probleme

Die Region Biel/Grenchen mit ihrer Uhrenindustrie wurde von der Rezession stärker heimgesucht als irgendeine andere Gegend in unserem Land. Viele Arbeitnehmer mussten Kurzarbeit in Kauf nehmen, andere verloren sogar ihren Arbeitsplatz. Betriebsschliessungen gehörten fast zur Tagesordnung und die Bevölkerung der Region Biel nahm ständig ab. So hat sich beispielsweise die Einwohnerzahl allein der Stadt Biel in den letzten zehn Jahren um 8 000 Seelen verringert.

Diese Entwicklung ist natürlich auch an den Bieler Baugenossenschaften nicht spurlos vorübergegangen. Der Leerwohnungsbestand nahm ständig zu. Vor allem sind es Wohnungen mit ungünstigem Standort, wenig Komfort und kleinem Grundriss, die heute ausserordentlich schwer an den Mann zu bringen sind. Die Baugenossenschaften versuchen nun durch Ganz- oder Teilsanierungen diese Wohnungen wieder attraktiver zu gestalten. Oft stehen ihnen aber dabei noch alte, längst überholte Subventionsvorschriften im Wege. Wenn sich gegenwärtig der Leerwohnungsbestand in den Bieler Baugenossenschaften noch in einem erträglichen Masse bewegt, ist dies einzig und allein den nach wie vor günstigen Mietzinsen zuzuschreiben. Die Baugenossenschaften haben sich im Verlaufe der letzten Jahrzehnte bemüht, ihre Liegenschaften in gutem Zustand zu erhalten und ihre Schulden zurückzuzahlen.

Es ist jedoch nicht der Leerwohnungsbestand, der den Bieler Baugenossenschaften vor allem auf dem Magen liegt. Es ist das nach wie vor ungelöste Problem der Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde Biel. Wir streben eine Totalrevision dieser Verträge an, da wir feststellen mussten, dass sie fast ausschliesslich den Interessen der Gemeinde dienen, nicht aber den Interessen der Baugenossenschaften. Die Verträge sind also einseitig abgeschlossen worden. Die Baugenossenschaften haben dazu nichts mehr zu sagen. Sie können nur die in den letzten Jahren ständig erhöhten Baurechtszinse entrichten. Dabei geht es nicht um die Höhe des Zinssatzes, der die Bewegungen wie die übrigen Kapitalzinse nach oben und nach unten mitmacht, sondern es geht uns um die Bewertung, der uns von der Gemeinde zur Überbauung freigegebenen Grundstücke. Die Baurechtsverträge sind mit dem sogenannten amtlichen Wert verkopelt. Das heisst, wenn der amtliche Wert

(eine indirekte Steuerschraube des Staates) sich erhöht, so erhöht sich automatisch auch der Wert der überbauten Grundstücke und damit auch die zu entrichtende Grundrente.

Wenn sich diese Erhöhung im Rahmen der allgemeinen Teuerung bewegt hätte, wäre es für uns selbstverständlich gewesen, die in diesem Rahmen erhöhten Baurechtszinse ohne Murren zu entrichten. Wir wissen sehr wohl, dass eine Teuerung auch an einer Einwohnergemeinde nicht spurlos vorübergeht. Die Erhöhungen des amtlichen Wertes in den letzten zehn Jahren gehen aber weit über die allgemeine Teuerung hinaus.

Es gibt in Biel Baugenossenschaften, deren Land mehrere hundert Prozent, vom damaligen Kaufpreis der Gemeinde, aufgewertet wurde. Ursprünglich bezahlten die Baugenossenschaften die Grundrente auf dem Kaufpreis des Landes, zuzüglich der Erschliessungs- und Kanalisationskosten. Naiv wie wir vor Jahren waren, haben wir angenommen, dass dies so bleiben würde und dass mit einem Vertragspartner wie der Einwohnergemeinde Biel kaum irgendwelche Risiken entstehen könnten. Heute nun sind wir eines Bessern belehrt worden, und wir empfinden es ganz allgemein als unmoralisch, die gemeinnützigen Baugenossenschaften in dieser Art und Weise zu rupfen, auch wenn das Recht auf Seiten der Gemeinde steht. Schliesslich waren es die Baugenossenschaften, die während Zeiten grösster Wohnungsnot die Bemühungen der Gemeinde tatkräftig unterstützten. Wir sind mit den zuständigen Gemeindebehörden nach wie vor in Verbindung. Es muss auch anerkannt werden, dass unsere Kritik an den gegenwärtigen Baurechtsverträgen endlich ernst genommen wird. Die Gemeindebehörden haben kürzlich einen Erneuerungsfonds für die Baugenossenschaften mit einem Kapital von 500 000 Franken geschaffen. Aus diesem Fonds können den Baugenossenschaften, bei Ganz- oder Teilsanierungen in den von ihnen verwalteten Liegenschaften, Beiträge zugesprochen werden.

*Das ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass wir nach wie vor an einer totalen Revision der Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde Biel festhalten. Der sogenannte «amtliche Wert» muss aus diesen Verträgen verschwinden.*

Eine weitere Sorge bereitet uns die Steuerverwaltung. Nachdem bekannt-

lich seit 1975 die Genossenschaften den Aktiengesellschaften gleichgestellt wurden, hat nun ein findiger Kopf herausgefunden, dass auch bei den Baugenossenschaften, *mit Hilfe des amtlichen Wertes*, noch etwas herauszuholen sei. Wenn also die Miete, die der Genossenschaft bezahlt werden muss, kleiner ist als der vom Fiskus errechnet amtliche Wert dieser Wohnung, so wird kurzerhand die Differenz der Genossenschaft als «versteckte Gewinnausschüttung» aufgerechnet. Die Genossenschaften dürfen also nicht mehr preisgünstige Wohnungen anbieten. Dies hat zur Folge, dass Baugenossenschaften in Zeiten der Mietzinsrückbildung ausgerechnet wegen solcher ungerechtfertiger Aufrechnungen ihre Mieten erhöhen müssen. Man bezieht sich bei diesen Aufrechnungen auf einen Entscheid des Bundesgerichtes in einer Steuerangelegenheiten einer Kässereigenossenschaft. Man fragt sich mit Recht, was eine gemeinnützige Baugenossenschaft ohne *Gewinnabsicht*, mit einer Kässereigenossenschaft, die *gewinnstrebend sein muss*, zu tun hat!

Selbstverständlich haben die betreffenden Genossenschaften gegen diese unverständliche Massnahme Einsprache erhoben. Es ist nur zu hoffen, dass der gesunde Menschenverstand auch in dieser Angelegenheit obsiegen wird und die zuständigen Behörden die gemeinnützige Tätigkeit der Baugenossenschaften nicht auf diese wenig schöne Art und Weise belohnen werden.

Nun, trotz dieser Sorgen, mit denen wir vorläufig weiterleben müssen, gibt es andererseits auch eine erfreuliche Tatsache zu melden. Die starke Rückbildung der Kapitalzinse hat unseren Baugenossenschaften eine vermehrte Liquidität und damit, wie man so sagt, «Luft verschafft». Die Arbeitsgemeinschaft der Bieler Genossenschaften hat ihren Mitgliedern empfohlen, bis auf weiteres von einer Mietzinssenkung abzusehen. Die durch die Kapitalzins-Rückbildung freigewordenen Mittel sollen restlos in die Liegenschaften und Wohnungen investiert werden. Viele unserer Genossenschaften sind mit ihren Unterhalts- und Sanierungsarbeiten im Rückstand. Es ist daher sinnvoller, zum Eigentum der Genossenschaft Sorge zu tragen und den Genossenschaften durch regelmässige Unterhaltsarbeiten in ihrer Wohnung Freude und Genugtuung zu verschaffen. Auch dies gehört zur Bekämpfung des Leerwohnungsbestandes.

Wir heissen die Genossenschafterin-

nen und Genossenschafter anlässlich der Generalversammlung der *Sektion Bern* des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, die am 5. Mai 1979 im Restaurant «Schwanen» in Gerolfingen am Bielersee stattfindet, recht herzlich willkommen. Von den Bieler Baugenossenschaften erwarten wir traditionsgemäß einen grossen Aufmarsch. Auf Wiedersehen!

F. von Gunten



Unsere Bilder zeigen die älteste Überbauung der Baugenossenschaft Wyttensbach in Biel. Diese Liegenschaften befinden sich im Zentrum der Stadt, in der Nähe von Bahnhof und Hauptpost.

(Fotos: V. Kölliker, Biel)

#### *Schaffung von regionalen Bauträgern?*

## Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Der gemeinnützige Wohnungsbau konzentriert sich in den Kantonen Solothurn und Bern vor allem auf die Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern. Unsere Sektion zählt zurzeit 75 gemeinnützige Bauträger, die sich wie folgt verteilen:

#### Kanton Bern:

Bern	13	Burgdorf	1
Biel	23	Nidau	2
Thun	14	übrige	
Langenthal	1	Gemeinden	10

#### Kanton Solothurn:

Solothurn	1	Grenchen	2
Olten	4	übrige	
		Gemeinden	4

Pro Genossenschaft ergeben sich im Durchschnitt ca. 150 Wohnungen. Nur noch 5-10 Genossenschaften bauen regelmässig oder sporadisch. 1978 verzeichneten 6 Genossenschaften eine Zunahme von insgesamt 169 Wohnungen, 3 Wohnungen sind aus verschiedenen Gründen weggefallen. Unser Anteil an

den Neubauwohnungen in den beiden Kantonen ist sehr bescheiden. Leider haben wir auch einen Austritt zu verzeichnen, Abgang 88 Wohnungen. Neueintritte erfolgten während des Jahres insgesamt 8 mit einem Wohnungsbestand von über 200.

Grössere Gemeinden wie Köniz, Bolligen, Zollikofen, Lyss usw. verfügen nur über kleinere gemeinnützige Bauträger, die nicht dem Verband angehören. Periodisch versuchen wir diese, zu einem Beitritt zu ermuntern. Der Boden ist jedoch steinig und der Erfolg klein. Mit wenigen Ausnahmen sind es vor allem Genossenschaften, die heute nicht mehr bauen, sondern ihren Wohnungsbestand lediglich verwalten.

Auf dem Lande wirkt sich das Fehlen von gemeinnützigen Bauträgern besonders negativ aus. Es kommt immer wieder vor, dass jüngere Leute in ihrer Gemeinde keine preisgünstige Wohnung finden und dadurch gezwungen sind in andere Gemeinden auszuweichen. Einerseits fehlt es an geeignetem Land und an

Kapital. Andererseits fehlen aber auch Leute, die gewillt sind, ihre Freizeit teilweise zu opfern. Tätigkeit in Vereinen, Parteien oder Gewerkschaften, die ebenfalls sicher wichtig und notwendig ist, beanspruchen oft geeignete Persönlichkeiten zu stark. Dazu kommt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau nicht überall gern gesehen wird. Wie kann diesem «Notstand» abgeholfen werden? Sprung über die Gemeinde- oder Amtsbezirksgrenze oder die Schaffung von regionalen Bauträgern im Oberland, Mittelland, Emmental usw.?

Von den 75 gemeinnützigen Bauträgern werden mit Ausnahme von zwei alle im Nebenamt geführt. Die Funktionen werden aufgeteilt, Aktuar, Kassier, Unterhaltschef usw. Weitere Aufgaben, die sich noch auf eine andere Gemeinde erstrecken, können sie kaum übernehmen. Mit regionalen Bauträgern könnte die heute noch bestehende Lücke einfach und rasch geschlossen werden. Kapital könnten vor allem auch Genossenschaften zur Verfügung stellen, die in