

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Bern Jahresbericht 1973

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Sektion Bern

Jahresbericht 1973

Die Wohnbautätigkeit hat 1973 nicht nachgelassen. Trotz gestiegenen Baukosten und einer gewissen Sättigung an teuren Wohnungen wurde die Bautätigkeit nicht gebremst. Durch die Kapitalverknappung, die in den letzten Monaten eingetreten ist, dürfte jedoch eine gewisse Verlangsamung eintreten. Zum Teil sind die Banken wegen der Kontingentierung des Kreditwachses in der Gewährung von Wohnbaukrediten zurückhaltend geworden. Dazu kommt ein nicht unbedeutender Abfluss der Mittel ins Ausland. Wer über einen guten Verdienst verfügt, hat nach langer Zeit wieder die Möglichkeit, Wohnungen frei zu wählen. Für Einkommen unter Fr. 30000.- jedoch nützt das grosse Angebot an Wohnungen absolut nichts. Dreizimmerwohnungen kosten auch ausserhalb der Stadt Bern zum Teil bereits über Fr. 600.- pro Monat, Vierzimmerwohnungen über Fr. 750.-. Die alte Faustregel «Mietzins gleich $\frac{1}{4}$ des Einkommens» stimmt für viele Mieter längst nicht mehr. Von den über 50000 erstellten Wohnungen werden jährlich nur etwa 4-5000 Wohnungen verbilligt. Wer eine Altwohnung besitzt, kann sich in den meisten Fällen glücklich schätzen.

Wie gross ist der Wohnungszuwachs in unserem Sektionsgebiet?

| | Leerwohnungen | | |
|-------------|---------------|------|------|
| | 1972 | 1973 | 1973 |
| Bern | 1342 | 1843 | 191 |
| Biel | 367 | 507 | 72 |
| Thun | 420 | 468 | 34 |
| Köniz | 607 | 369 | 19 |
| Bolligen | 663 | 526 | 69 |
| Solothurn | 261 | 220 | 94 |
| Olten | 86 | 93 | 2 |
| Grenchen | 266 | 171 | 217 |
| Steffisburg | 95 | 143 | 12 |
| Langenthal | 217 | 81 | 11 |

Durch die Baulandverknappung in den Ballungszentren verlagert sich die Wohnbautätigkeit immer mehr in die Einzugsgebiete. Für viele Gemeinden bringt dies grosse Probleme, die oft nicht leicht zu bewältigen sind. Aber auch dem Vermieter bringen sie grosse Probleme. In Münchenbuchsee sind z. B. auf 1.12.1973 über 100 leere Wohnungen gezählt worden. Ein Kapital von über Fr. 10000000.- liegt vorübergehend brach.

Die Kapitalverknappung und die dadurch gestiegenen Zinssätze für kurz- und langfristige Obligationen zwang die Banken, den Hypothekenzins für Althypotheken von $5\frac{1}{4}$ auf $5\frac{1}{2}\%$ zu erhöhen. Zum Teil erfolgte dies bereits 1973. Der Grossteil der Banken wird aber die Erhöhung auf 1. April bzw. 1. Mai 1974 vornehmen. Es ist sicher zwecklos, über die Banken zu schimpfen. Sie müssen sich einfach den Marktverhältnissen anpassen. Niemand wird behaupten wollen, dass Staatsbanken und Ersparnkassen die Notlage kräftig ausnützen.

Auch dieses Jahr ist die Teuerungswelle nicht abgeschwächt. Durch den ausserordentlichen Preisanstieg des Heizöls ist eine Teuerung von über 10% eingetreten. Für viele Mieter wirken sich die höheren Preise erst in der Heizperiode 1974/75 aus. Überall, wo nicht ein Jahresbedarf jeweils im Sommer eingekauft werden kann, werden sich im Frühjahr 1974 grosse Nachzahlungen ergeben. Möglicherweise wird auf Frühjahr/Sommer 1974 eine gewisse Stabilisierung eintreten. Wir Schweizer sind uns wieder einmal bewusst geworden, wie sehr wir in der Brennstoffversorgung vom Ausland abhängig sind.

Bis heute war es gang und gäbe, 1. Hypotheken nicht zu amortisieren. Da wir Baugenossenschaften in den meisten Fällen Neubauten bis zu 90% mit Fremdkapital finanzieren, ist zu hoffen, dass die Banken beim gemeinnützigen Wohnungsbau keine Amortisation der 1. Hypotheken einführen. Zum Teil reichen die Mietzinse kaum aus, um die Nachgangshypotheken zu amortisieren. Die Einführung der Amortisationspflicht für 1. Hypotheken würde viele Baugenossenschaften, die regelmässig bauen, vor grosse Probleme stellen.

Heute haben viele Baugenossenschaften Mühe, das erforderliche Eigenkapital für Neubauten bereitzustellen. Mit knapper Not gelingt es die Hypotheken für Neubauten zu beschaffen. Die Wiederbelehnung teilweiser oder ganz abbezahlter Nachgangshypotheken stösst heute durchwegs auf sehr grosse Schwierigkeiten.

Zurzeit wird das neue Raumplanungsgesetz heftig diskutiert. Zu Reden gibt vor allem die Mehrwertabschöpfung. Alle sind sich mit wenigen Ausnahmen einig, dass etwas geschehen muss. Leider wird auch der kleinste Ein-

griff als unzumutbare Einschränkung der persönlichen Freiheit des Grundeigentümers empfunden. Nur ein behutsames Vorgehen und eine schrittweise Verwirklichung dürfte schliesslich zu einem Erfolg führen. Mit einem Scherbenhaufen ist schliesslich nur den Extremisten gedient.

Die Zahl der Stockwerkeigentumswohnungen nimmt beständig zu. Das Angebot an teuren Wohnungen ist zur Zeit gross. Viele Wohnungen werden offensichtlich zu übersetzten Preisen verkauft. Viele sagen sich, was heute überfordert ist, dürfte in einigen Jahren eine sehr gute Kapitalanlage darstellen. Für $\frac{2}{3}$ des Schweizervolkes hängen aber in diesem Falle die Trauben zu hoch. Durch das neue Wohnbaugesetz dürfte das Stockwerkeigentum vermutlich grossen Auftrieb bekommen.

Wenn alles gut läuft, wird das neue Wohnbaugesetz auf den 1. Januar 1975 in Kraft treten. Trotz des angestiegenen Wohnungsleerbestandes ist dieses Gesetz dringend nötig. Leider gibt es heute bereits Stimmen, die versuchen darzulegen, dass das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt wieder hergestellt sei. Dies trifft aber nicht zu. Durch die vielen Grossüberbauungen werden viele Wohnungen auf den gleichen Termin fertig. Dies muss wohl oder übel mit einem vorübergehenden Leerwohnungsbestand erkaufte werden. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kann aber heute nicht gesprochen werden.

Die Mietzinsüberwachung leistet sicher ihre guten Dienste. Von einem wirksamen Kündigungsschutz darf aber nicht gesprochen werden. Der Vermieter ist sicher am stärkeren Hebel und nützt dies ab und zu auch aus. Wir wollen nichts verallgemeinern, besteht doch in der grossen Mehrzahl zwischen Vermieter und Mieter ein gutes Einvernehmen. Der Mieterverband und das Mouvement populaire de famille haben eine Initiative für einen wirksamen Mieterschutz eingereicht. Sicher wird die Initiative zu harten Auseinandersetzungen führen. Der loyale Vermieter, der bisher den Inflationsgewinn nur zum Teil oder überhaupt nicht abschöpfte, sollte eigentlich wenig zu befürchten haben.

Sicher wird wieder die Initiative als Eingriff in die persönliche Freiheit hochgespielt werden. Wir Baugenossenschaften kommen ohne Mieterschutz aus. Als Genossenschafter kann man

mitbestimmen und braucht sich vor keinen Mietzinsüberforderungen zu fürchten. Es liegt nahe, dass die von den Gewerkschaften eingerichtete Mitbestimmungsinitiative früher oder später als Ausgangspunkt für die Mitbestimmung des Mieters dienen wird. Mitbestimmen heisst aber auch Verantwortung übernehmen.

Am 30. April 1973 wurde in Bern vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und der ihm angeschlossenen Baugenossenschaften mit Unterstützung von Banken, der Gruppe Coop-Schweiz und den Gewerkschaften die Logis Suisse SA gegründet. Aller Anfang ist schwer, dies gilt auch für die Logis Suisse SA. Die Beschaffung des nötigen Baulandes zu gerechten Preisen ist nicht leicht.

Am 2. März 1974 fand in Solothurn eine Arbeitstagung statt. Am Vormittag referierte Dr. Werner Stüdeli, Direktor der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Bern, über das neue Raumplanungsgesetz. Es wurde den Teilnehmern Gelegenheit geboten, Anregungen, Wünsche usw. anzubringen.

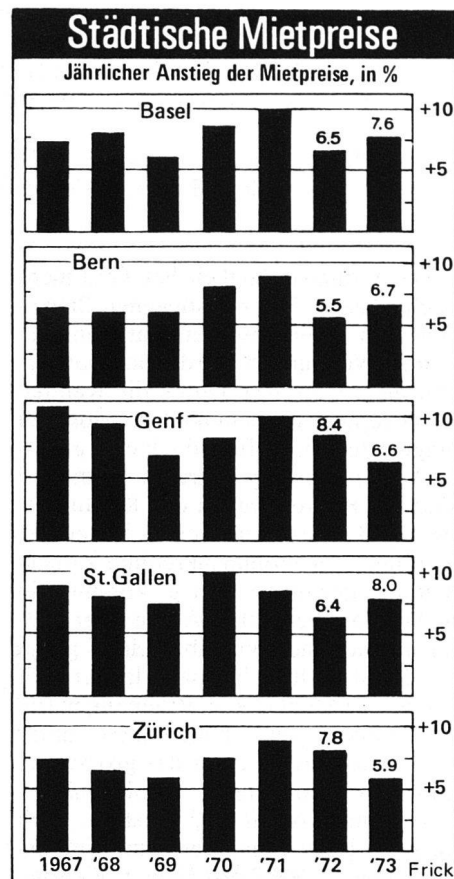
Auf 1. Januar 1975 werden im Kanton Bern die amtlichen Werte erhöht. Je nach Lage usw. ist mit einer Erhöhung zwischen 30 bis 50% zu rechnen. Die Banken haben sich verpflichtet, $\frac{2}{3}$ des amtlichen Wertes als 1. Hypothek anzuerkennen und die Zinssätze entsprechend neu festzusetzen. Eine Revision des Bernischen Steuergesetzes steht bevor. Die Genossenschaften sollen nicht mehr wie eine Einzelperson besteuert werden. In Zukunft sollen die Genossenschaften gleich wie die übrigen juristischen Personen behandelt werden. Für die Vermögenssteuer bedeutet dies für die meisten Genossenschaften eine Verbesserung, gilt der amtliche Wert nicht mehr als Grundlage für die Vermögenssteuer, sondern wird in Zukunft auf das Kapital plus Reserven abgestellt. Der sich aus der Erhöhung des amtlichen Wertes ergebende Mehraufwand für Liegenschafts- und Beleuchtungsgebühren dürfte durch die Einsparung bei den Hypothekarzinsen mehr als ausgeglichen werden.

Abschliessend möchten wir allen Genossenschaftlern für Ihre Mitarbeit und Ihre Treue recht herzlich danken. Gerade in hektischen Zeiten, wie wir sie seit Jahren erleben, zeigen sich die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Was für gut und wertvoll empfunden wird, sollte man aber in Zukunft vermehrt weitergeben. Dies heisst also für uns:

vermehrt
Genossenschaftswohnungen
bauen.

Mietteuerung ausgeglichener

Die jährlichen Teuerungsraten der Mietpreise in den Schweizer Städten haben sich einander angeglichen und lagen 1973 meist um 6 bis 8 Prozent. Sätze über 10 Prozent sind seltener geworden, aber auch die geringen Anstiegsraten von 2 bis 3 Prozent in einzelnen Orten. Die Hausbesitzer können zwar weniger stark aufschlagen, nützen aber wahrscheinlich vermehrt den erlaubten Spielraum aus. Nur in zwei Städten lag 1973 der Anstieg über 10 Prozent: In Glarus bei 18 Prozent und in Horgen bei 13 Prozent. Die landesdurchschnittliche Mietteuerung ist durch die Missbrauchsgesetze und den stabilen Hypothekarzins in den letzten 2 Jahren von 10 auf 7 Prozent verringert worden. Ohne den Einbezug der neugebauten Wohnungen mit ihren hohen Zinsen hätte die Mieterhöhung letztes Jahr um 5 Prozent gelegen.



Wir suchen zur selbständigen Betreuung unserer 900 Wohnungen einen tüchtigen

Liegenschaftsverwalter

auf ca. 1. Oktober.

Unser jetziger Verwalter tritt auf Jahresende zurück. Er würde Sie in Ihren Aufgabenkreis gründlich einführen.

Wir suchen einen seriösen, zuverlässigen Mann im Alter von 30-40 Jahren, der vielleicht schon in einer Liegenschaftsverwaltung tätig war, gute kaufmännische Fähigkeiten besitzt oder aus dem Baufach stammt und gewandt im Umgang mit den Mietern, Mitarbeitern und Amtsstellen ist.

Wir bitten Sie um Ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen und Nennung Ihrer Ansprüche.

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof 8047 Zürich 9
Else Züblin-Strasse 17, Telefon 52 81 43