

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 49 (1974)
Heft: 5

Artikel: Eigentumswohnungen ohne Spekulationsgewinne
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104384>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

worden sind. Der Mietzins beträgt je nach Geschoss Fr. 264 bis Fr. 330 monatlich ohne Nebenkosten.

Zurzeit plant die Fambau ein Alterswohnheim im Zentrum von Bümpliz. Das Land wurde von der Burgergemeinde Bern zu Fr. 400 pro m² verkauft. Für diese Lage ist der Preis sehr vorteilhaft. Die Burgergemeinde Bern hätte das Land jederzeit zu einem bedeutend höheren Preis abgeben können.

Architekt Moser hat ein Projekt mit 94 Betten ausgearbeitet. Wegen der Nähe der alten Dorfkirche Bümpliz musste das Projekt abgeändert werden. Das Baugesuch wird in den nächsten Tagen eingereicht. Zuerst war von einem Leichtpflegeheim die Rede. Eingehende Abklärungen führten schliesslich zu einem Alterswohnheim. Was ist der Unterschied?

Die Betagten können beim Alterswohnheim länger in ihrer Wohnung belassen werden. Früher hiess es, «die alten Leute sollen es schön haben» und jede Arbeit wurde ihnen abgenommen. Im Alterswohnheim wird Wert auf Mitarbeit gelegt. Auf diese Weise bleiben die alten Leute aktiv, «rosten» weniger ein und auch gesundheitlich geht es meistens besser. Wer Pflege braucht, erhält diese selbstverständlich. Jede Wohnung verfügt über eine Kleinküche und eine Dusche. Das Wohnzimmer ist etwa 18,5 m² gross. Das Mittagessen muss gemeinsam eingenommen werden. Das Morgen- und Abendessen kann je nach

Wunsch und Laune selbst zubereitet werden. Die Baukosten sind etwas höher, dagegen zeigt es sich, dass solche Heime mit weniger Personal auskommen. Primär geht es nicht in erster Linie um finanzielle Einsparungen. Heute ist es vielmehr sehr schwierig, gutes Personal zu finden. Vorgesehen sind auch einige Gastzimmer, die auswärtigen Besuchern gegen bescheidenes Entgelt zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist auch ein Tagesheim, wo ältere Leute tagsüber betreut werden.

Geplant ist auch ein Altersschwimmbad, welches auch älteren Leuten, die nicht im Heim wohnen, zur Verfügung stehen soll.

Die Baukosten betragen:

Gebäude, Umgebung,	1200000.-
Zinsen usw.	3210000.-
Land	15210000.-

Das Finanzierungsgesuch wurde durch die Banken vorläufig aufs Eis gelegt. Anfangs August 1974 soll die Finanzierung nochmals besprochen werden. Die Fambau wird 5 bis 10% aufbringen müssen. Die Stadt Bern ist leider nicht in der Lage, die früher üblichen 20% der Anlagekosten zu übernehmen, sondern sie übernimmt nur eine Nachgangshypothek von Fr. 1000000.

Das Alterswohnheim wird wieder durch den Verein für die Betreuung der Betagten in Bümpliz übernommen. Die Stadt Bern und der Kanton Bern werden

wie beim Betagtenheim Schwabgut jährliche Zuschüsse leisten.

Eventuell wird der Bund in Zukunft Beiträge gewähren, sofern die vom Bundesrat beantragten Änderungen des Bundesgesetzes über die AHV durch die Räte und das Volk gutgeheissen werden. Damit wegen allfälligen Bundesleistungen kein Projekt zurückgestellt wird, sollen Beiträge rückwirkend gewährt werden.

In allen grösseren Städten dehnt sich die City immer mehr auf Wohngebiete aus. Die Folge ist, dass viele Häuser abgebrochen und die Mieter sich nach einer andern Wohnung umsehen müssen. Im bisherigen Stadtteil ist oft keine Wohnung zu finden, so dass vor allem ältere Leute gezwungen sind, «ihr» Quartier zu verlassen. Dies bedeutet für die betroffenen Leute in der Regel eine grosse Härte und den Abbruch vieler zwischenmenschlicher Beziehungen. Die städtischen Landreserven sind in den alten Quartieren gewöhnlich sehr bescheiden oder fehlen überhaupt. Wenn die alten Leute ihr Quartier schon verlassen müssen, sollen wenigstens an anderen Orten genügend Alterswohnungen zu bescheidenen Preisen zur Verfügung stehen. Die Baugenossenschaften sollten deshalb noch in vermehrter Masse als Bauträger wirken.

Die Fambau stellt dem Verein für die Betreuung der Betagten in Bümpliz seit Jahren jährlich Fr. 15000.- zur Verfügung, die zur Verbilligung von Alterswohnungen zu verwenden sind.

Eigentumswohnungen ohne Spekulationsgewinne

Seit Einführung der gesetzlichen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum wurden vor allem teure Luxuswohnungen und Ferienappartements als Eigentumswohnungen erstellt. Es fehlt aber an einem grösseren Angebot an Eigentumswohnungen ohne besonders luxuriösen Ausbau, die zudem ohne spekulative Zwischengewinne angeboten werden. Nach intensiven Vorarbeiten wurde am 6. Mai 1971 die Baugenossenschaft für Eigentumswohnungen Bern (BEB) gegründet. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern Eigentumswohnungen zu tragbaren, spekulationsfreien Preisen zu verschaffen.

Ein Wohnhochhaus im Oberen Murifeld in Bern

Die Burgergemeinde Bern gewährte der BEB ein Baurecht für die Erstellung eines Hochhauses, enthaltend 93 Eigentumswohnungen mit je einem Auto-Einstellplatz. Es sind 91 4½-Zimmer-Wohnungen und zwei 1½-Zimmer-Wohnungen, letztere mit dazugehörenden Dachterrassen sowie 3 Dachterrassen im 24. Obergeschoss vorgesehen. Die Wohnungen werden mit allen modernen Einrichtungen ausgestattet. Sie enthalten jedoch keinen ausgesprochen luxuriösen Ausbau. Im Erdgeschoss ist zudem eine

Wohnung für den Hauswart reserviert. Sie geht in den gemeinschaftlichen Besitz der Stockwerkeigentümer über. Das Obere Murifeld ist die letzte grössere Landreserve im Osten der Stadt Bern.

Finanzierung

Die Kantonalbank von Bern übernimmt die Baufinanzierung durch Gewährung eines Baukredites. Sie ist ebenfalls bereit, die endgültige Hypothekierung der Stockwerkeigentumseinheiten bis zu 70% des Kaufpreises sicherzustellen. In Ausnahmefällen ist die Kantonal-

bank bereit, auf Gesuch hin zusätzliche Hypotheken bis 90% des Kaufpreises zu gewähren. Die Auswahl des Bankinstitutes für die endgültige Hypothekenzierung steht übrigens den Käufern frei.

Preise der Eigentumswohnungen

Die vorgesehenen Kaufpreise variieren je nach Stockwerk und Lage zwischen Fr. 103000 und Fr. 189000 für eine 4½-Zimmer-Wohnung. Sie dürfen also als äusserst günstig bezeichnet werden. Die Preise der Eigentumswohnungen verstehen sich einschliesslich je eines Einstellplatzes in der unterirdischen Autoeinstellhalle. Ein grosser Teil der Arbeiten ist bereits vergeben. Die Berechnung der Baukosten stützt sich daher weitgehend auf die schon erteilten Arbeitsvergebungen. In den Kaufpreisen ist eine Bauteuerung von 10% der Gebäudekosten sowie die Speisung des Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit Fr. 200000 eingerechnet. Weder die zu erwartende Bauteuerung noch die endgültigen an die Gemeinde Bern zu bezahlenden Anteile an die Infrastrukturkosten (Strassen-, Kanalisationsbeiträge usw.) sind aber im gegenwärtigen Zeitpunkt genau bestimmbar. Trotzdem wurde, dem Grundsatz der BEB entsprechend, kein besonderer Risikozuschlag eingerechnet. Dafür sehen die mit den Kaufinteressenten abzuschliessenden Kaufverträge vor, dass die Preise nach Vorliegen der Schlussabrechnung noch angepasst werden können. In der Schlussabrechnung sind dann die tatsächlich an die Unternehmer bezahlten Teuerungsnachforderungen enthalten. Diese werden also nicht global auf Grund des Baukostenindexes berechnet.

Übersteigen die Gesamtaufwendungen die Verkaufspreise, dann haben die Käufer eine anteilmässige Nachzahlung im Ausmass der Wertquoten ihrer Wohnungen zu leisten. Ein allfälliger Überschuss wird dagegen dem Erneuerungsfonds der 93 Stockwerkeigentümer gutgeschrieben. Die näheren Bestimmungen über die Schlussabrechnung werden in den Kaufverträgen umschrieben.

Die Kosten für die Errichtung der notwendigen Schuldtitel für die Sicherstellung der Baurechtszinse und Hypotheken (70% des Kaufpreises) sind in den Preisen der Wohnungen eingerechnet. Es kann damit gerechnet werden, dass der Bezug der Wohnungen ab Februar 1975 erfolgen kann.

Ausbau der Wohnungen

Die Wohnungen werden wie erwähnt mit allen modernen Einrichtungen ausgestattet, jedoch wird - im Interesse der Erschwinglichkeit - auf jeden ausgesprochenen Luxus verzichtet.

Die Wohnungen verfügen unter anderem über eine sehr gute Schallisolierung, zentrale Heizung und Warmwasserversorgung, Gegensprechanlagen und Kehrriechabwurfsschächte. Ein zentraler Waschsalon mit Warmluft-Trockenräumen steht zur Verfügung.

Die Zimmer sind mit Teppichböden ausgestattet und verfügen über genügend Steckdosen und Telephonanschlüsse.

In der Küche befinden sich neben den üblichen modernen Einrichtungen auch je ein Geschirrspülautomat und ein versenkbarer Dampfzug.

Eingebaute Schrankelemente sind ebenfalls in allen Wohnungen vorhanden.

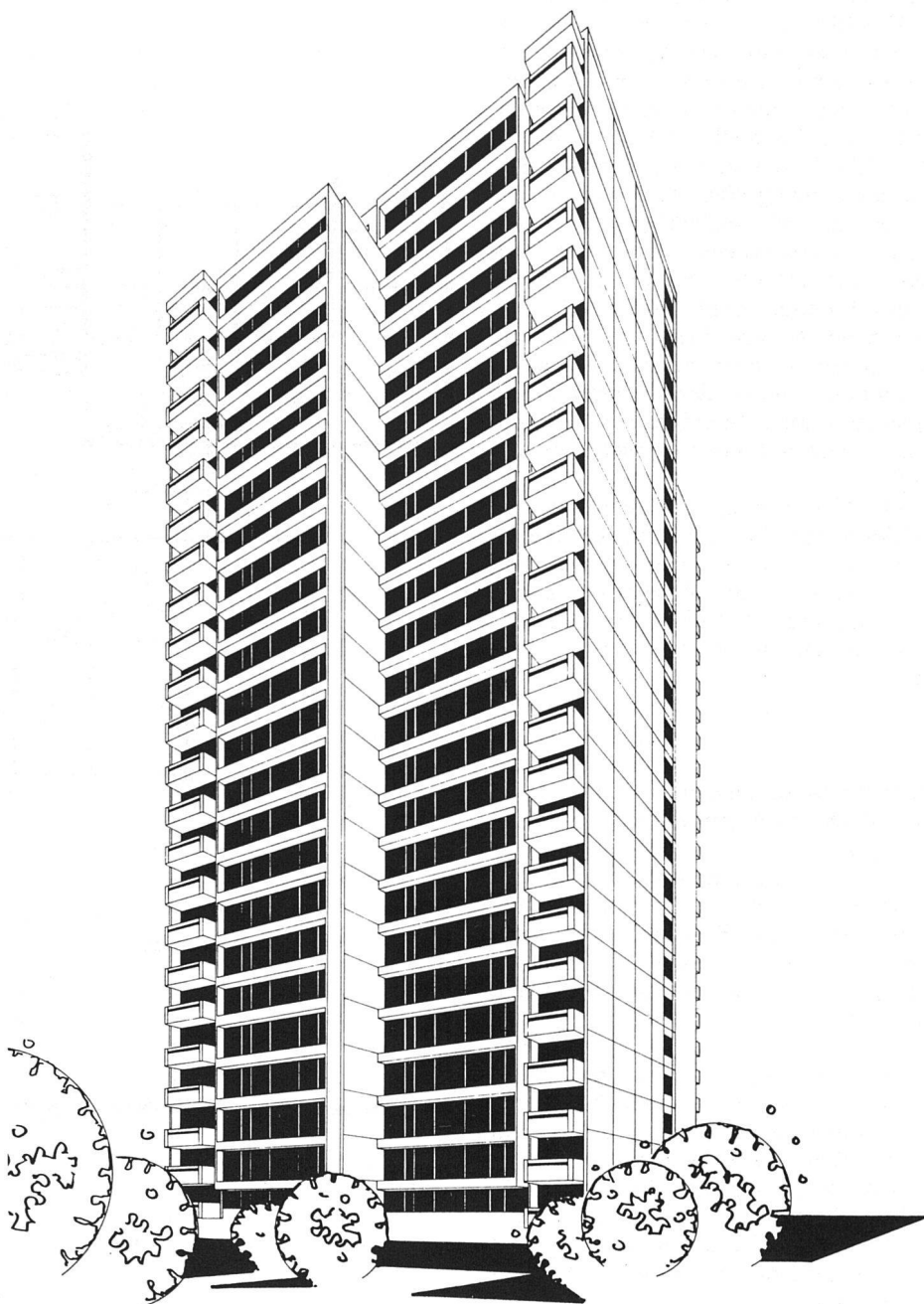
Die Wohnungen sind also - trotz günstiger Kaufpreise - durchaus zukunftssicher konzipiert.

Die wichtigsten Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2055, mit der Möglichkeit, dieses zu gegebener Zeit zu verlängern. Nach Ablauf des Baurechtes gehen die Stockwerkeigentumsanteile in das Eigentum der Burgergemeinde Bern über, und zwar zu einem im Baurechtsvertrag genau umschriebenen Wert.

Die Anpassung der Baurechtszinse erfolgt in der Regel alle 10 Jahre, es sei denn, der vom BIGA errechnete Landesindex der Konsumentenpreise erhöhe sich vor Ablauf dieser Frist um 30 Punkte. In einem solchen Fall ist der Baurechtszins sogleich anzupassen.

Mit den von der BEB zur Verfügung gestellten Wohnungen soll nicht spekuliert werden. Deshalb behält sich im



Baurechtsvertrag die Burgergemeinde Bern ein limitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer von 15 Jahren vor, während welcher Zeit sie die Eigentumswohnungen zu den Gestehungskosten übernehmen kann, in Härtefällen (Erbgang, Domizilwechsel usw.) allerdings unter Berücksichtigung des Unterschiedes des Landesindex der Konsumentenpreise zwischen dem Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der Wohnung und jenem des Nutzen- und Schadensanfangs eines Neuerwerbers.

Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des in Eigentumswohnungen aufgeteilten Gebäudes sowie die Verwaltung desselben werden in einem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geordnet.

Die Übertragung eines Stockwerkeigentumsanteiles bedarf zu ihrer Gültigkeit jeweils der Genehmigung der Burgergemeinde Bern. Der Baurechtsvertrag erwähnt die Gründe, wann eine Genehmigung verweigert werden kann.

Die BEB bzw. die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer des Wohnhochhauses sind Mitglieder der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen. Diese bezweckt, auf dem Oberen Murifeld-Wittigkofen auf Grund einer Gesamtplanung eine städtebaulich und architektonisch einheitliche Überbauung zu verwirklichen und unter Ausschaltung jeglicher Spekulation preiswerte Wohnungen mitsamt den dazugehörigen Nebenanlagen zu erstellen, wobei durch den genossenschaftlichen Zusammenschluss der Bauherren ein qualitativ hoher Standard bei gleichzeitig günstigen Preisen erreicht werden soll.

Die Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen wird für die ganze Überbauung im Quartier Wittigkofen eine Fernheiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage betreiben, an welcher auch das Hochhaus BEB angeschlossen wird.

Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Dieses Reglement ordnet nach den gesetzlichen Bestimmungen die Organisation sowie die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer untereinander. Es enthält besondere Bestimmungen über

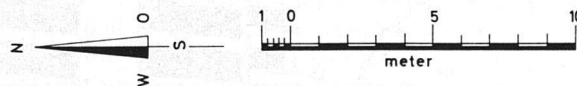
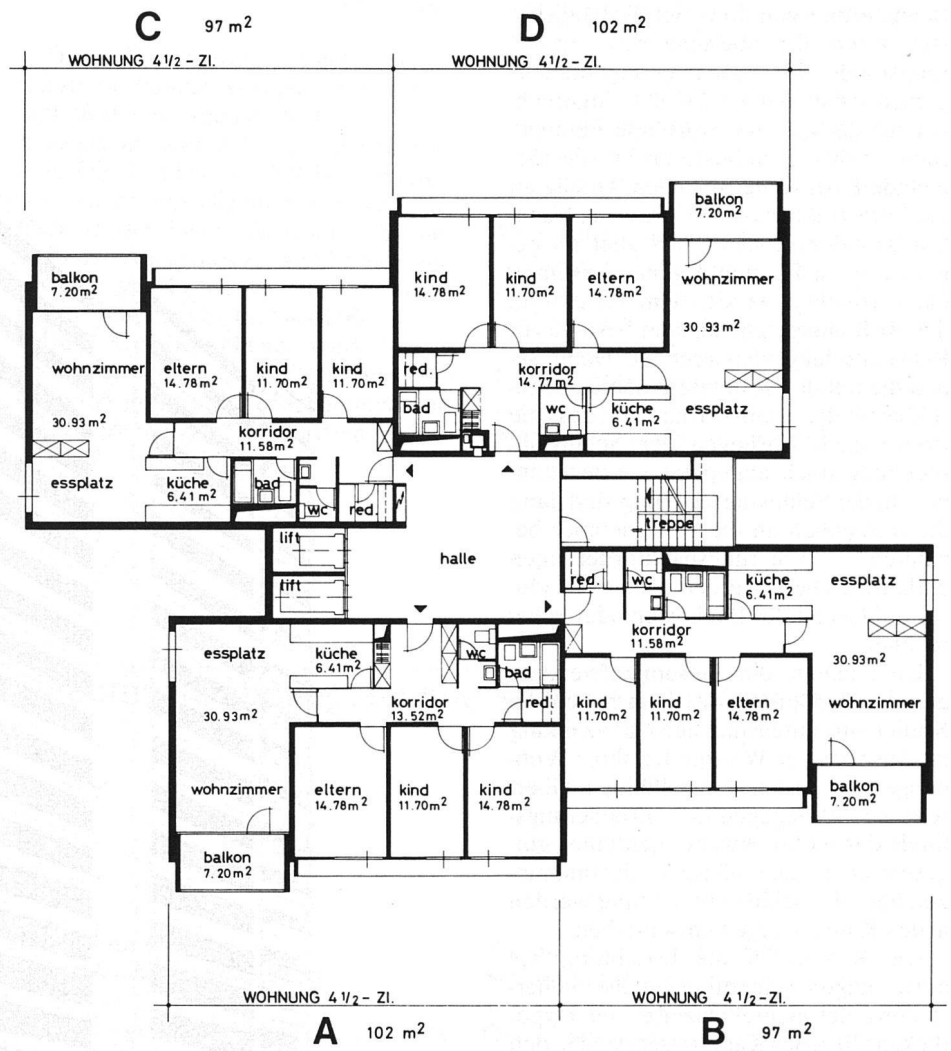
- e Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes,
- f die Verwaltung (Versammlung der Stockwerkeigentümer, Ausschuss der Stockwerkeigentümer, Verwalter),
- g Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer.

Architekten dieses Wohnhochhauses:

O. H. Senn, Architekt BSA/SIA, Basel, Mitarbeiter W. Grobben

G. Thormann + J. Nussli, Arch. SIA, Bern, Mitarbeiter R. Gobeli

Normalgeschoss-Grundriss



- a die Aufteilung des Eigentums,
- b die Benutzung und bauliche Ausgestaltung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen,
- c die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen,
- d die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile,