

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 52 (1977)
Heft: 6

Artikel: Erneuerung und Renovation am Beispiel der Wohnbaugenossenschaft "Alpenblick" Thun
Autor: Höhn, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104700>

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: 09.01.2026

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

Erneuerung und Renovation am Beispiel der Wohnbaugenossenschaft «Alpenblick» Thun

An der Generalversammlung der WBG Alpenblick vom 15.4.77 haben die Mitglieder der 235 Wohnungen umfassenden Genossenschaft mit grossem Mehr die Durchführung von Erneuerungsarbeiten der Küchen, Bäder und der Heizanlage beschlossen.

Gesamte Kosten laut Kostenschätzung Fr. 4730000.-, Mietzinserhöhung Fr. 91.- pro Wohnung und Monat.

Die Häuser wurden in den Jahren 1947 bis 1952 gebaut. Sie wurden unterschiedlich durch Bund, Kanton und Gemeinde subventioniert.

In den 25 bis 30 Jahren war es immer ein Anliegen des Vorstandes, den Unterhalt der Wohnungen auf einem guten Stand zu halten. Renovationen der Zimmer (Tapeten, Anstriche) Sonnenstoren, Apparate, wurden in einem festen Turnus durchgeführt. Aber auch Erneuerungen zeigte man sich nicht verschlossen. Schon 1959 wurden in allen 3 Siedlungen die aus der Kriegszeit stammenden Kokswarmluftöfen durch eine zentrale Warmwasserheizanlage ersetzt. Diese erhebliche Wohnwertsteigerung brachte als Nebengeschenk auch geringere Renovationskosten. Die Verschmutzung durch Rauch, Russ, Kohlenstaub, aber auch Feuchtigkeitsschäden fielen fortan aus. Anschliessend wurden die soliden Kupferwaschherde durch Waschautomaten ersetzt. Eine Erleichterung für die Hausfrau. Alle diese Renovationen und Erneuerungen brachten neben einer laufenden Kapitalzinssteigerung eine sukzessive Mietzinserhöhung mit sich, für die alle Genossenschafter volles Verständnis aufbrachten. Kostete eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung 1948 im Durchschnitt Fr. 155.- pro Monat, betrug die Miete Ende 1976 Fr. 315.- und nach beschlossener Erneuerung wird sie auf Fr. 406.- ansteigen. Trotz einer Verdopplung der Mieten, die auf der reinen jährlichen Kostendeckung beruhten, konnten verhältnismässig wenig Reserven bzw. Rückstellungen für Gebäudeunterhalt und kommende grosse Renovationen getätigter werden. Eine Situation, die in den weitaus meisten Genossenschaften im Kt. Bern erkennbar ist.

Die gesamten Erstellungskosten betrugen nach Abschluss der Heizungs- und Waschküchenerneuerung 1960 Fr. 7014000.-. In den rund 27 Jahren konnten Fr. 1140000.- amortisiert werden = rund 16%. Persönlich bin ich der Meinung, die hypothekarische Belastung eines Gebäudes sollte innert längstens 100 Jahren auf Null amortisiert sein, so

dass dann über den reinen Wert des Grundstückes verfügt werden kann. Wir können nicht wissen, ob die gewaltige Geldentwertung der letzten 30 Jahre auch nur im verminderten Massen anhält. Sachwertschulden werden sich dann, nicht wie bis anhin, durch die Geldentwertung automatisch so reduzieren, dass der reine Grundstückswertanstieg die hypothekarische Belastung eines Gebäudes übersteigt. Es ist sicher nicht klug, wenn wir diese für den Schuldner sicher angenehme Erfahrung unbesehen in die Zukunft projizieren. In unserem Falle wurde deshalb bei der Berechnung der neuen Mietzinsaufschläge, die die Erneuerungs- und Renovationskosten von 4,7 Millionen Franken mit sich bringen, eine starke Amortisation eingebaut. Wir müssen uns bewusst sein, dass Erneuerungs- und Renovationskosten keine echte wertvermehrende Aufwendungen darstellen. Es stellt dies zu einem grossen Teil Ersatz von durch Veralterung und Abnutzung untergegangenen Werte dar. Dank der grosszügigen Unterstützung des Vorhabens durch die Bundesaktion für die Erneuerung von Altwohnungen und dem kapitalzinsgünstigen Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen konnte die Mietzinserhöhung in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

Finanzierung und Lastenberechnung

1. Neuaufnahme von Hypothekardarlehen	
- 1000000.- à 5%	Fr. 50000.-
- 2790000.- à 5½%	Fr. 153450.-
- 700000.- à 4%	Fr. 28000.-
(zinsgünstiges Darlehen des SVW)	
- 240000.-	
Erhöhung des Anteilscheinkapitals um 5% der Erneuerungskosten zinslos	Fr. ---

4730000.- = Totale Finanzierung

Kapitalzins 4,9% Fr. 231 450.-

2. Amortisationen	
- 2% von Fr. 2790000.- (50 Jahre)	Fr. 55800.-
- 5% von Fr. 700000.- (20 Jahre)	Fr. 35000.-

Total jährliche Amortisation Fr. 90800.-

3. Steuern, Unterhalt und Verwaltung	
- 0,6% der Erneuerungskosten	Fr. 28950.-

4. Zusammenfassung

- Kapitalzinsen	Fr. 231 450.-
- Amortisation (wenn möglich = Abschreibung)	Fr. 90800.-
- Steuern, Unterhalt und Verwaltung	Fr. 28950.-

Total Belastung Fr. 351 200.-

- Kapitalzinszuschuss des Bundes, jährlich während 6 Jahren, gestützt auf das WEG vom 4.10.74 und BB vom 20.6.75	= Fr. 94 540.-
(Mietzinssenkung Fr. 33.50 pro Wohnung und Monat)	

Total Mehrbelastung nach Erneuerung Fr. 256 660.-

Total Mietzinsaufschlag Fr. 91.- pro Wohnung und Monat.

Beim Bemühen um eine grössere Abtragung der Hypothekarschulden steht die steuerliche Behandlung auf einer anderen Seite geschrieben. Unsere Steuerverwaltungen (es sind nicht unsere Feinde, die man mit allen Mitteln hintergehen muss: schlussendlich war es diese staatliche Stelle, die die Gelder aufbringen musste, mit denen man unsere Wohnungen in grosszügigster Weise subventionierte und wir 30 Jahre davon zehren konnten.), die heute gezwungen sind, aus jeder Ritze und dem Sparstrumpf das herauszuholen, was nun einmal des Staates ist, werden diese starke Amortisation nicht unbesehen lassen. Es muss von einem gesunden, volkswirtschaftlichen Standpunkte aus auch von der Steuerbehörde anerkannt werden, dass Erneuerungsaufwendungen einer wesentlich höheren Abschreibungsquote unterstellt werden müssen, als man dies bei neu erstellten Liegenschaften vorsieht. Erneuerungskosten sind im Grunde genommen, wie schon erwähnt, nicht wertvermehrende Anlagen, die sich auch über Perioden der Geldentwertung hinweg erhalten, sondern es sind Aufwendungen, die dem Erhalten eines bestehenden Wertes dienen. Demnach sollte die Tilgung solcher Kosten nicht steuerlich belastet werden. (Ich bin steuerrechtlich völlig ungebildet und versuche mit dem gesunden Menschenverstand dem angeschnittenen Problem Herr zu werden.) Die Versuchung ist sehr gross, angesichts des gegenwärtigen Kapitalangebotes, die Amortisationen zu vernachlässigen, die Mieten zu senken, um keine Steuern bezahlen zu müssen. Diese Vogel-Strauss-Politik wird uns schon in 20 Jahren ein übles Erwachen bringen. Wir

würden heute schon in einer äusserst prekären Situation stehen, wären uns heute die Zeitumstände auf der Kapitalmarktseite nicht so günstig gewogen. (Beachten Sie auch die Artikel unseres Verbandspräsidenten A. Maurer aufmerksam. Auch ihn beschäftigen diese Probleme sehr.)

Die Erneuerung von der baulichen Seite her gibt ebenso viele grundsätzliche Probleme zu überdenken.

Wenn einmal die Bestandesaufnahme über den Zustand der Liegenschaften erstellt und analysiert ist, stellt sich die Frage, auf welche Teile der Liegenschaft soll sich die Erneuerung erstrecken. Ist eine totale Erneuerung angezeigt? Das ist dann meistens der Fall, wenn an einer Liegenschaft in weitem Masse Raubbau getrieben wurde, d.h. wenn in den letzten 30 bis 50 Jahren überhaupt nichts erneuert wurde. Dies trifft auf viele Altliegenschaften zu, für die man unter dem Mietzinsstopp keine Mittel für die Erneuerung aufbringen konnte oder wollte. Solche Totalerneuerungen kosten gleichviel oder in krassen Fällen sogar mehr als ein Neubau.

Unser Fall «Alpenblick» liegt nicht so. Die Wohnungen wurden, wie erwähnt, laufend in gutem Zustande gehalten. Aber die im Kriege entwickelten Stahlblechablaufrohre begannen nach 25 Jahren durchzurosten. Aber auch die Gasherde, Backöfen, Gasboiler und Gasdurchlauferhitzer versagten nach und nach ihre Dienste. Ersatzteile sind nur noch teilweise erhältlich. Von der Wohnungsmarktseite her musste der Vorstand feststellen, dass seine preisgünstigen Wohnungen von der jüngsten Generation, ihrer veralteten Ausrüstung wegen, nicht mehr gefragt wurden. Andererseits erkennt man auch die bittere Tatsache, dass die Sterbeziffer unter den langjährigen, sesshaften Genossenschaftern sichtlich zunimmt. Lässt man den heutigen Zustand bestehen und begnügt man sich mit Flickwerk von der Hand in den Mund, läuft die Genossenschaft der Gefahr entgegen, die Wohnungen in absehbarer Zeit nicht mehr an den Mann bringen zu können.

Der Vorstand erkannte diese Situation, nicht zuletzt durch die aufklärenden Vorträge innerhalb unseres Verbandes, und unterbreitete der GV 1976 das Problem. Er verlangte einen Planungskredit, um die Möglichkeiten der Erneuerung prüfen zu können. Mit überzeugender Mehrheit wurde dem Antrag zugestimmt.

Der mit der Erneuerung beauftragte Architekt setzte sich seinerseits mit erfahrenen Spezialingenieuren der Heizungs- und Sanitärbranche zusammen und unterbreitete der Genossenschaft folgende Vorschläge zur Beurteilung:

Grundsätzlich wurde vorgeschlagen, die Erneuerung auf die Sektoren Küche, Bad und eventuell Heizungsanlage zu

beschränken, da sich hier die Erneuerung gebieterisch aufzwingt, die übrigen Teile der Wohnung aber durch die laufenden Renovationen gut erhalten sind. Diese Abgrenzung erfolgte, um im Rahmen des zinsmässig Verkraftbaren zu bleiben. Natürlich könnte man auch die Türen und Fenster erneuern, doch begnügt man sich mit einzelnen Reparaturen und Korrekturen, die über den laufenden Unterhalt bezahlt werden. Eine zusätzliche Isolation der Fassaden und des Daches brächte sicher Energieeinsparungen. Da aber die Häuser von Anbeginn an solide gebaut wurden, sind diese nicht so gross, dass sie den hiezu erforderlichen Kapitalzinsaufwand decken könnten. Da sich auf Grund des heutigen Zustandes der Bauwerke weder eine Fenster- noch eine Fassadenrenovation aufzwingt, werden Erneuerungsarbeiten in dieser Richtung auf eine spätere Renovationsetappe verschoben. Auf Grund dieser Eingrenzung der Erneuerungsarbeiten sind folgende Varianten vorgeschlagen worden. Dabei sind für Thun die folgenden speziellen Verhältnisse zu beachten. Die Stadt Thun hat den rund 2000 Genossenschaftswohnungen, die sie finanziell wesentlich unterstützt hat, die Pflicht auferlegt, Gas für das Kochen und die Warmwasseraufbereitung zu verwenden, um das damals eben neu ausgebauten Gaswerk tragen zu helfen.

Vorschlag I

Erneuerung des Ablaufsystems, Warmwasserversorgung von einem Gasautomat pro Wohnung, Erneuern der Kochherde, Kühlenschrank 160 l, neues Küchenbuffet, Dampfabzug, teilweise neue Gas- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Kostenschätzung

Fr. 14 500.– pro Wohnung

Vorschlag II

Erneuerung wie I jedoch zentrale Warmwasserversorgung mit gasbeheiztem Warmwasserspeicher pro Haus. Neue Warmwasserleitungen, Armaturen, Entlüftungskamine.

Kostenschätzung

Fr. 18 300.– pro Wohnung

Vorschlag III

Erneuerung wie I und II, jedoch Ausbau der zwei Heizzentralen, neue Hochleistungskessel mit höherem Nutzungsgeschwindigkeit, Unterstationen in jedem Wohnblock, Transformierung der von der Zentrale gelieferten Wärme in Warmwasserheizung und Gebrauchswasseraufbereitung. Neue fein abgestimmte Wärme-steuerung pro Haus und in jedem sonnenseitigen Zimmer. Energieträger für die Warmwasseraufbereitung Öl, für das Kochen Gas.

Kostenschätzung

Fr. 19 500.– pro Wohnung

Vorschlag IV

Die Gemeinde löscht die seinerzeitige Verpflichtung zum Gasbezug, da die Gasversorgung der Region auf eine neue Grundlage gestellt werden muss, die heute noch nicht endgültig abgeklärt ist. Die Genossenschaft verpflichtet sich aber, sofern die Region sich einem Erdgasverbundsystem anschliesst, ein Drittel des Energieverbrauchs mit Erdgas zu decken und zwar so: die beiden Heizzentralen erhalten Hochleistungsheizkessel in denen $\frac{2}{3}$ des Wärmebedarfes mit Öl gefeuert wird. Je 1 bestehender Heizkessel bleibt in Betrieb, bis die Gasversorgung Region Thun entschieden ist. Wenn dies zutrifft, wird ein Gasfeuerungshochleistungskessel eingebaut, der den restlichen Energiebedarf von $\frac{1}{3}$ übernimmt. - Vorteile: 3 Energieträger, Öl, Gas, Elektrisch; Gas nur noch an zwei gut überwachbaren Verbrauchsstellen, ergibt hohen Wirkungsgrad und billigeren Gastarif. Die übrige Erneuerung wie Vorschlag III, jedoch mit Elektroherd und Backofen.

Kostenschätzung

Fr. 20 100.– pro Wohnung

Kostennutzenanalyse

Bei der Verzinsung und Amortisation der neuen Installationen und unter Berücksichtigung der folgenden Energiepreise

- Kochgas	Fr. 0,45/m ³
- Gas Wärmetarif	Fr. 0,32/m ³
- Öl pro 100 kg	Fr. 35.–
ergeben sich für einen mittleren Haus-haltverbrauch folgende Betriebskosten	
Vorschlag I	Fr. 706.– pro Jahr
Vorschlag II	Fr. 865.– pro Jahr
Vorschlag III	Fr. 642.– pro Jahr
Vorschlag IV	voraussichtlich wie III

In vier Etappenversammlungen und anhand eines ausführlichen Berichtes wurden die vier Varianten mit den Genossenschaftern eingehend diskutiert und viele gute Anregungen zur weiteren Verarbeitung entgegengenommen. Die Generalversammlung beschloss, die Variante IV ausführen zu lassen.

Überbauung Roggeli-Gut der WBG Alpenblick Thun

