

Genossenschaftliche Wohnbautätigkeit in Thun

Autor(en): **Höhn, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **46 (1971)**

Heft 6

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104004>

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.

Die Stadt Thun war eh und je dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugehörig. Durch Beiträge à fonds perdu, durch Subventionszuschüsse, durch Verbürgungen der nachrangigen Hypotheken und vor allem auch durch Abgabe von Bauland im Baurecht zu äusserst günstigen Bedingungen hat sie den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr gefördert.

Ende 1970 zählte das Gemeinwesen 13 295 Wohnungen. Davon sind 1959 genossenschaftliche Wohnungen, was 14,7 Prozent des Gesamtbestandes darstellt. 108 genossenschaftliche Wohnungen sind zurzeit im Bau oder stehen vor der Bauausführung. Dieser hohe Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am Gesamtbestand, den nicht manche Schweizer Stadt aufzuweisen hat, wirkte sich stabilisierend auf den Wohnungsmarkt sowohl hinsichtlich der Mietzinse wie auch des Wohnungswechsels aus.

Die Leerwohnungszählung in Thun von Ende 1970 hat einen Leerwohnungsbestand von 0,73 Prozent (Vorjahr 0,8 Prozent) ergeben, wobei bemerkenswert ist, dass die ausgewiesenen Leerwohnungen nicht nur aus Einfamilienhäusern und teuren Luxuswohnungen bestehen, sondern zum grossen Teil sich aus Altwohnungen mit zum Teil sehr mangelhaften und primitiven sanitären Einrichtungen und auch aus Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues zusammensetzen. Die letztgenannte Kategorie zeigt die merkwürdige Erscheinung, dass durch die seinerzeitige sehr einfache Bauweise einerseits und Subventionierung und davon abhängige Einkom-

mentlimitierung andererseits sich Mietbedingungen ergaben, die von der hiesigen Bevölkerung nur noch in Grenzfällen erfüllt werden können. Diese aus der Zeit der fünfziger Jahre stammenden «sozialen Wohnungen» erfüllen heute auch komfortmässig die von dieser Mieterkategorie gestellten Ansprüche nicht mehr!

Diese Zeiterscheinung erkennend, haben denn auch eine Reihe von Thuner Wohnbaugenossenschaften sich nicht nur der üblichen Renovation von Zimmern angenommen, sondern haben durch grosse Anstrengungen verwaltungsmässiger wie finanzieller Natur den komfortableren Ausbau der Wohnungen realisiert. Innerhalb der letzten zehn Jahre wurden in fast allen in den vierziger und fünfziger Jahren gebauten Genossenschaftswohnungen die zentrale Heizung und teilweise auch die zentrale Warmwasserversorgung, neue Kücheneinrichtungen mit Kühlschrank, Dampfheizung und Platz für die Installation einer Geschirrabwaschmaschine eingebaut, die Waschküchen auf Automaten umgebaut usw. Die Rückstellungen für Wohnungserneuerung, die im Laufe von zwanzig Jahren angelegt wurden, aber auch die massiven amtlichen Höherbewertungen der Liegenschaften in den letzten Jahren, die eine höhere Bezahlung der Häuser erlaubte, stellten die Grundlagen der Finanzierung dar. So ist ein erheblicher Teil der Genossenschaftswohnungen, die um die zwanzig Jahre alt sind, auf den neuesten Stand des heute allgemein üblichen Wohnungskomforts gehoben worden. Die notwendig gewordenen Miet-

zinsanpassungen wurden in Anbetracht des realen Gegenwertes praktisch von allen davon betroffenen beziehungsweise begünstigten Genossenschaftern gerne übernommen.

Den meisten Mietern, die zu Beginn der fünfziger Jahre als junge Ehepaare unter gespannten sozialen Verhältnissen die Wohnungen bezogen, ist es im Zuge der Zeit auch gelungen, sich wirtschaftlich und standesmässig zu verbessern. Die Kinder sind in den Siedlungen gross geworden, es ist ihre engste Heimat, der Inbegriff des Zuhause-seins. Durch den komfortableren Ausbau der Wohnungen sind diese dem heutigen sozialen Stand des Besitzers angepasst worden. Der angestammten, eingelebten Genossenschaftsfamilie konnte so «ihre» Wohnung erhalten werden. Die Sesshaftigkeit unserer Genossenschaftsfamilien stellt eines der wesentlichen Merkmale des genossenschaftlichen Wohnungsbaues dar, was von eminenter soziologischer Bedeutung ist. Die immer wieder angestrebte Umsiedlung, um billige Wohnungen freizubekommen, würde den ideellen Wert einer Genossenschaftswohnung stark herabsetzen. In Form eines Lastenausgleiches, wie es unsere Wohnbaugenossenschaft «Stern» innerhalb ihrer Etappen mit Erfolg durchgeführt hat, kann diese Frage viel besser, schmerzloser und gerechter gelöst werden. Stellen doch unsere Wohnungen nichts anderes als eine gemässigte Form der «Eigentumswohnungen» dar. Die den Eigentumswohnungen anhaftenden Nachteile sind aber in unserem Falle grösstenteils ausgeschaltet. Es ist den Mietern unserer



Wohnungen zuwenig bewusst, dass sie mit der Zeichnung von Anteilscheinen am Eigentum der Genossenschaft massgeblich beteiligt sind.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Thun ist auch nach den Anstrengungen der fünfziger Jahre nicht zum Erliegen gekommen. In den letzten zehn Jahren hat eine Reihe von Wohnbaugenossenschaften für Thun grössere Überbauungen durchgeführt.

Die Wohnbaugenossenschaft Stern hat neben verschiedenen Mehrfamilienhäusern eine Reihe von Alterswohnungen gebaut und will in diesem Jahr weitere 37 Alterswohnungen und 6 spezielle Invalidenwohnungen verwirklichen.

Die Wohnbaugenossenschaft Sunnmatt hat in dieser Zeitspanne mit Mitteln des Bundes 48 Wohnungen für Bundesbedienstete errichtet.

Von Arbeitgeberseite wurde eine Genossenschaft gegründet, die 72 genossenschaftliche Wohnungen ihren Arbeitnehmern zur Verfügung stellen konnte.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Thun, eine unserer jüngsten Genossenschaften, verwirklichte am Lindenweg in Thun-Dürrenast neben einem Geschäftszentrum mit Büros, Laden und Tea-room 94 Wohnungen, darunter auch solche für Betagte.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen und die Wohnbaugenossenschaft Schönauf erstellten gemeinsam 306 Wohnungen mit einem kleinen Ladenzentrum, deren letzte Etappe am 1. Mai 1971 fertiggestellt wurde. Auf die beiden letztgenannten Bauvorhaben soll hier noch speziell eingegangen werden.

Eine weitere Genossenschaft des Bundespersonals, die «Neufeld», ist daran, 32 Wohnungen in diesem Jahr fertigzustellen.

Mit den genannten Bauvorhaben konnte in den letzten vier Jahren ein

Anteil von 30 Prozent an der gesamten jährlichen Wohnproduktion durch Genossenschaften verwirklicht werden.

Heute sind wiederum Genossenschaftsvorstände an der Arbeit, nach weiteren neuen Realisierungsmöglichkeiten Ausschau zu halten. Die in Thun sprunghaft angestiegenen Landpreise, die in den vergangenen vier Jahren um an-

nähernd 100 Prozent angestiegen sind einerseits, die enorme Baukostenteuerung der vergangenen zwei Jahre andererseits und nicht zuletzt die gewaltigen Kapitalzinsverteuerungen haben auf Grund von vergleichenden Berechnungen eine Mietzinsverteuerung für das Jahr 1971 von 55 Prozent ergeben.

**Beispiel:
Überbauung Burgerallee, 306 Wohnungen**

Landerwerbskosten pro Wohnung

Erstellungskosten inklusive Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten einer 4-Zimmer-Wohnung

Totale Anlagekosten einer Wohnung

Mietzinsbelastung bei

6,3 Prozent Bruttorendite

6,8 Prozent Bruttorendite
oder monatlich

Kosten
Baujahr 1967

Kostenschätzung
für das Baujahr 1971

8 173.—

16 250.—

62 263.—

84 650.—

70 436.—

100 900.—

4 440.—

370.—

6 870.—

572.50

Wie diese Kostenexplosion der letzten Jahre sich weiter entwickelt und wie sie aufgefangen werden soll, diese Probleme sind harte Knacknüsse, die die Genossenschaftsvorstände und nicht zuletzt die Politiker und Architekten beschäftigen. Eine grosse Hilfe und Stütze erwartet man von der neuen Wohnbauaktion, die zurzeit Gegenstand parlamentarischer Abklärungen ist. Sie wird vor allem von der Kapitaleseite eine Entlastung bringen.

Wir alle, die wir in den letzten 25 Jahren im Wohnungsbau tätig waren, haben sicher gelernt, dass mit Einsparungen durch Weglassen von Komfort der Sache auf lange Sicht nicht gedient ist und wesentliche Mietzinserleichterungen trotz aller Baurationalisierung und Normierung von der Bauseite her nicht erwartet werden können. Steigen neben den Grundstückspreisen doch die Ansprüche an eine Wohnung um das, was sie durch Rationalisierung hätte verbilligt werden

können — etwas, das nicht gerne gehört wird, aber doch Tatsache ist. Auch der genossenschaftliche Wohnungsbau kann nicht gegen den Strom schwimmen und muss marktkonforme Wohnungen anbieten können, wenn diese über einige Jahrzehnte den Anforderungen gerecht werden sollen, was die geschilderte Entwicklung der Siedlungen in Thun beweist.

Die Bilder auf dieser Doppelseite: Genossenschaftliche Siedlungen aus den Jahren 1948 und 1956, die mit Subventionen und mit Bürgerschaft der Gemeinde Thun und auf Bauland im Baurecht zu äusserst günstigen Bedingungen errichtet wurden. Weite Grünflächen und ein prächtig gediehener Baumbestand haben eine parkähnliche Landschaft geschaffen, in der Familien sesshaft geworden sind und eine ganze Generation heran-gewachsener Jugend ihr sicheres Heim gefunden hat.

