

**Postulat Peter Kratzer vom 11. April 2023, betreffend Bauprojekt
Bürgenstrasse 13a / Schönaustrasse 26 und 26a**

Das Projekt geht von einem Totalabbruch der bestehenden Bausubstanz aus. Daraus entstanden ist ein Projekt, bei welchem der Jahreszins für eine 3-Zimmerwohnung weit über dem durchschnittlichen Jahreszins zu stehen kommt.

Der Kleine Kirchenrat wird deshalb ersucht zu prüfen ob ...

- mit ökonomischen Massnahmen, wie Aufstockungen, An- Um und Ausbauten unter grösstmöglicher Erhaltung der bestehenden Bausubstanz eine kostengünstigere Lösung erzielt werden kann.
- die geplanten Wohnungen einem sozialverträglichen Bauen entsprechen.

BEGRÜNDUNG

Die Neubaukosten für drei 3 ½ Zimmerwohnungen und drei 4 ½ Zimmerwohnungen betragen gemäss Baueingabe 3,6 Millionen Franken. Dazu kommen rund 900'000 Franken für den Verkehrswert des Grundstückes in der Grösse von 1'135 Quadratmeter (angenommener Preis: 800 Franken pro Quadratmeter), was Anlagekosten von 4,5 Millionen Franken ergibt.

Gemäss Recherchen im Internet beträgt in der Region Thun die durchschnittliche Miete für eine 3 ½ - Zimmerwohnung 1'600 Franken im Monat (= 19'200 Franken im Jahr), eine 4 ½ - Zimmerwohnung 1'900 Franken im Monat (= 22'800 Franken im Jahr).

Die Anlagekosten von 4,5 Millionen Franken geteilt durch 6 Wohnungen ergeben im Durchschnitt 750 000 Franken (zwischen 650 000 und 850 000 je nach Grösse der Wohnung).

Für eine 10 bis 15 Jahre laufende Festhypothek beträgt der Zins aktuell zwischen rund 2,4 und 2,6 % (Tendenz steigend). Gemäss gängigen Bankregeln sollte die Bruttorendite bei der Vermietung mindestens 4,0 % - besser 5,0 % - betragen.

Nimmt man für die 3-Zimmerwohnung 650'000 Franken Anlagekosten an, ergibt sich ein Jahreszins von 26'000 bis 32'500 Franken, der weit über dem durchschnittlichen Zins von 19'200 Franken pro Jahr liegt. Nimmt man für die 4-Zimmerwohnung 850'000 Franken Anlagekosten an, ergibt sich ein Jahreszins von 34'000 bis 42'5000 Franken, der ebenfalls weit über dem durchschnittlichen Zins von 22'800 Franken liegt.

Zahlreiche Fachleute und auch der Berufsverband «sia» der Schweizer Ingenieure und Architekten kämpft aus ökologischen Gründen - Beachtung der «grauen Energie» - gegen die «Abbruchorgie» in den Schweizer Städten. Auch namhafte Architekten unserer Region realisierten An, - Um- und Neubauten mit - im Vergleich mit einem Neubau - zum Teil deutlich reduzierten Baukosten.

Thun, 11. April 2023

Peter Kratzer