

***Bedarfsanalyse für den gemeinnützigen  
Wohnungsbau im Gemeindegebiet von Spiez***

*Bericht*

***Bauverwaltung Spiez***

*29. Oktober 2010*

metron

**Bearbeitung**

*Raoul Laimberger*

*Christian Ferres*

*Metron Verkehrsplanung AG*

*Postfach 480*

*Stahlrain 2*

*CH 5201 Brugg*

*Volkswirtschaftler lic.oec.HSG, Landschaftsarchitekt FH*

*dipl. Geograf*

*T 056 460 91 11*

*F 056 460 91 00*

*info@metron.ch*

*www.metron.ch*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>2</b>
1.1 Fragestellung	2
1.2 Vorgehen	2
<b>2 Angebot und Nachfrage in der Gemeinde Spiez</b>	<b>2</b>
2.1 Der Wohnungsbestand	2
2.2 Die Bevölkerungsstruktur	7
<b>3 Der Wohnungsmarkt</b>	<b>12</b>
3.1 Funktionierender Immobilien- aber angespannter Mietwohnungsmarkt	12
3.2 Mismatch von Angebot und idealisierter Nachfrage	13
<b>4 Bedarf in Spiez</b>	<b>16</b>
4.1 Folgerungen aus der Analyse	16
4.2 Flächenbedarf	16
4.3 Einschätzung vor Ort	18
<b>5 Weiteres Vorgehen</b>	<b>19</b>
5.1 Am richtigen Ort das Richtige tun	19
5.2 Es braucht private Initiative	19
<b>Anhang</b>	<b>20</b>

## **1 Ausgangslage und Aufgabenstellung**

### **1.1 Fragestellung**

Die Gemeinde Spiez überarbeitet zurzeit den Zonenplan. Gleichzeitig überlegt sie sich, den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Gemeindegebiet zu fördern.

Es stellt sich nun die Frage, welcher Bedarf in Spiez für gemeinnützigen Wohnungsbau besteht und welcher Flächenbedarf sich daraus ableiten lässt, der im Rahmen der Zonenplanrevision als Zielgrösse verwendet werden kann. Hinsichtlich Wohnungsgrösse resp. Flächenbedarf und weiteren Standortanforderungen ist eine zielgruppenspezifische Differenzierung angedacht.<sup>1</sup> Teilweise können erste Aussagen dazu getroffen werden. Grundsätzlich müssen diese Überlegungen jedoch im nächsten Konkretisierungsschritt angegangen werden (Standort- und Synergiefragen, Absichten der Gemeinde, Interessen gemeinnütziger Bauträger).

### **1.2 Vorgehen**

Die Analyse stützt sich auf verschiedene statistische Quellen wie das Bundesamt für Statistik (BFS), die Steuerverwaltung des Kantons Bern und Daten der Gemeinde Spiez. Für den Gemeindevergleich wurden aus der MS-Region Thun die Gemeinden Steffisburg, Heimberg, Thun selbst und ausserhalb Interlaken gewählt.

Wie viel Fläche im Rahmen der Zonenplanrevision für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden soll, wird aus dem Wohnungsbestand in Spiez, der aktuellen Haushaltszusammensetzung sowie der Einschätzung der Marktsituation abgeleitet. Hinzu kommen weitergehende Überlegungen, die zusammen mit Vertretern vor Ort erörtert wurden.

## **2 Angebot und Nachfrage in der Gemeinde Spiez**

Erste Anhaltspunkte für die Bedarfsanalyse liefert der Bestand an Wohnungen (Angebotsseite) und die Struktur der Bevölkerung nach ihrer soziodemographischen Zusammensetzung (Nachfrageseite).

### **2.1 Der Wohnungsbestand**

Die letzte Erhebung des Wohnungsbestandes in der Schweiz wurde vor rund 10 Jahren mit der „Gebäude- und Wohnungszählung 2000“ durchgeführt. In dieser Erhebung wurden die Anzahl der Wohnungen, die Wohnungsgrösse sowie die Eigentums- und Miet-

---

<sup>1</sup> Seniorenwohnungen allenfalls mit ergänzenden Leistungen, Singelwohnungen, Familienwohnungen usw.

verhältnisse erfasst. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Spiez lag im Erhebungsjahr bei 5046 Wohnungen.

Zur Zwischenzeitlichen Entwicklung liegen für Spiez nur noch Daten über die Anzahl der neu gebauten Wohnungen vor (inkl. Wohnungsgrösse). Dies sind bis 2009 weitere 446 neu gebaute Wohnungen. Damit erhöhte sich der Bestand in diesem Zeitraum um rund 9% auf 5492. Werden die Wohnungsgrössen in drei Wohnungssegmente zusammengefasst, ergibt sich bis und mit 2009 folgendes Bild.

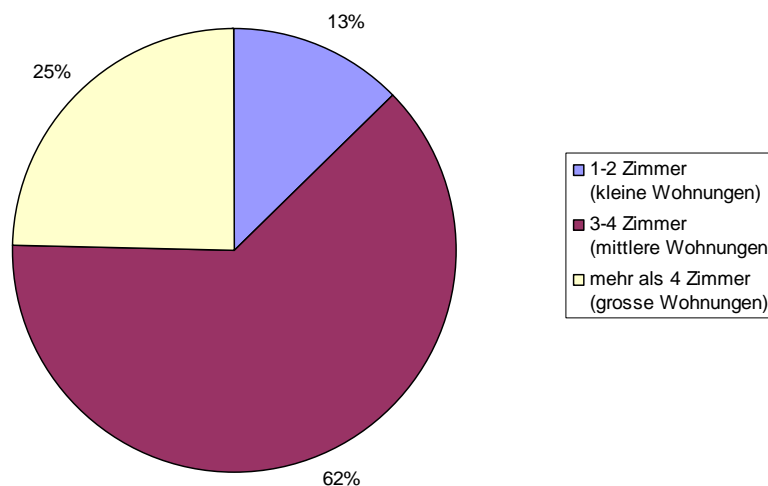


Abbildung 1:  
Wohnungssegmente nach Grössen

62% aller Wohnungen haben 3-4 Zimmer. Die zweitgrösste Gruppe bilden die grossen Wohnungen. 13% sind kleine Wohnungen.

Da für die Daten ab 2000 nur Wohnungsgrössen vorliegen, mussten hier die Eigentumsverhältnisse abgeschätzt werden. Dabei orientierte sich die vorliegende Studie an den Wohneigentumsquoten aus dem Jahr 2000.

Die folgende Darstellung zeigt die Wohnungsgrössen nach Bewohnertyp:

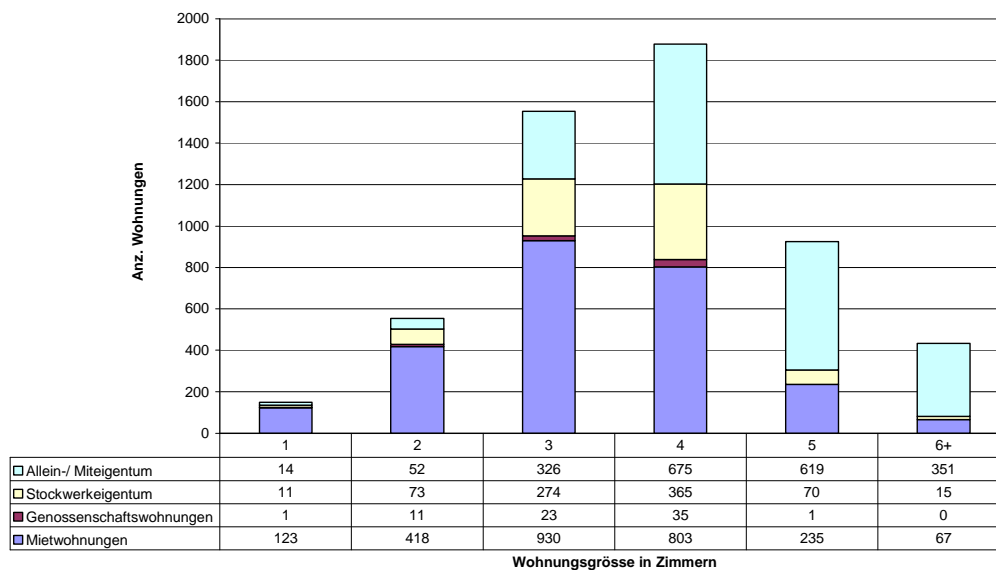


Abbildung 2:  
Wohnungsbestand in Spiez 2009 in Abhängigkeit der Wohnungsgröße  
(Daten: VZ 2000 und Gemeinde Spiez)

Es lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Bei den kleinen Wohnungen dominieren die Mietwohnungen.
- Bei den mittleren Wohnungsgrößen halten sich Eigentum und Miete etwa die Waage
- Bei den grossen Wohnungen dominiert das Eigentum. Mietwohnungen machen hier nur noch 4% (5 Zimmer) resp. 1% (6 und mehr Zimmer) aus.
- Zur Zeit gibt es nur 71 Genossenschaftswohnungen (1% es Wohnungsbestandes; Anteil im CH-Schnitt: 9%)

Insbesondere der sehr tiefe Anteil an Genossenschaftswohnungen ist auffällig für eine Gemeinde, die im Gürtel von Thun liegt und mit rund 12'000 Einwohnern relativ gross ist.

Die Dynamik der Wohnbauentwicklung in den vergangenen 15 Jahren in der Gemeinde Spiez zeigt sich in der folgenden Abbildung.

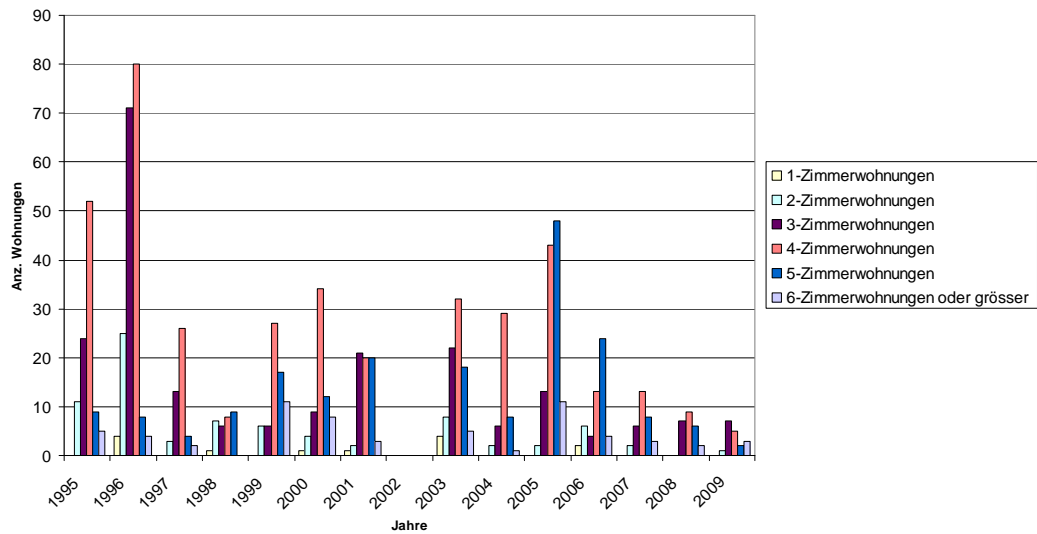


Abbildung 3: Wohnungsproduktion in Spiez in den vergangenen 15 Jahren

Es zeigt sich, dass:

- Mitte der 90er Jahre viele 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen erstellt wurden.
- beinahe durchwegs am meisten 4-Zimmer-Wohnungen gebaut wurden.
- seit 1999 die Bautätigkeit bei den 5-Zimmer-Wohnungen zunahm.
- dann aber ab 2005 die Bautätigkeit über alle Wohnungsgrössen stark abnahm.

Vorausschauend ist zu sagen, dass in Spiez derzeit keine grossen Wohnüberbauungen geplant sind. Im laufenden Jahr sind bisher 13 neue Wohnungen erstellt worden und 6 weitere sind bewilligt bzw. befinden sich im Bau (Stand Juli). In der Summe entspricht dies ungefähr dem Vorjahr und der Trend der abnehmenden Wohnungsproduktion setzt sich fort.

### Wohneigentumsquote

Spiez liegt im Gürtel des Mittelzentrums Thun. Deshalb wird die Gemeinde mit anderen Gemeinden des Gürtels von Thun verglichen. Dies sind Steffisburg (ungefähr gleich gross) und Heimberg (etwa halb so gross). Verglichen wird Spiez aber auch „gegen oben“ mit den Städten Thun und Interlaken.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Grafische Darstellungen zu den Vergleichsgemeinden: s. Anhang

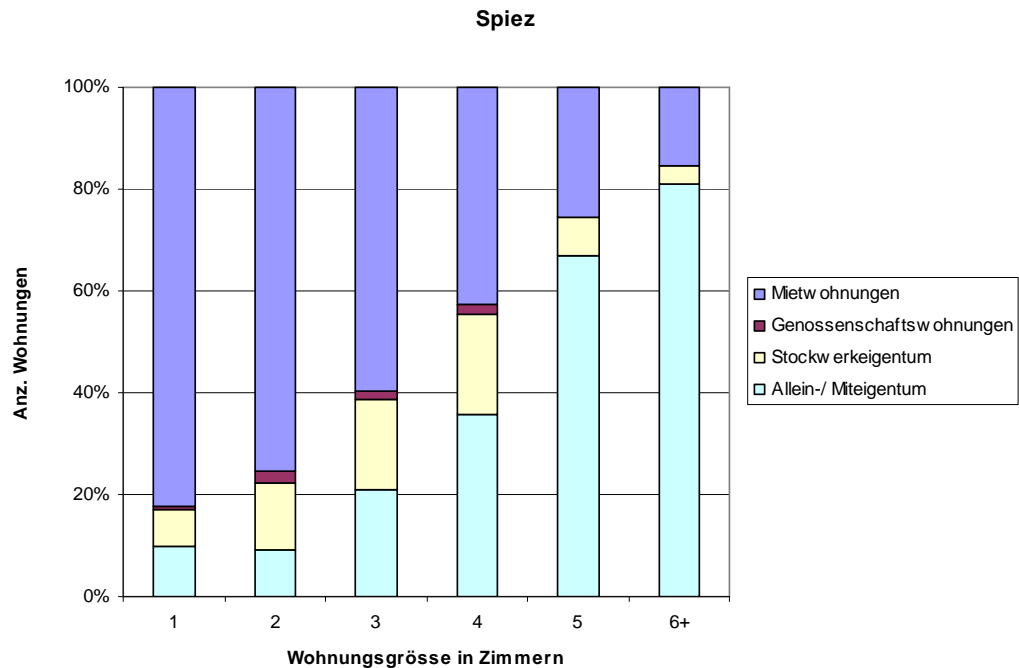


Abbildung 4:  
Wohnungen nach Besitzstand in Spiez

Es lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Es gibt in Spiez einen beinahe linearen Zusammenhang von Wohnungsgrösse und Wohneigentumsquote.
- Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bilden in Spiez mit maximal 2% Anteil eine vernachlässigbare Grösse.
- Bei den kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer) hat Spiez ca. doppelt so viel Wohneigentum wie Steffisburg und etwa gleich viel wie Heimberg.
- Im mittleren Segment (3-4 Zimmer) zeigt sich in Spiez ein hoher Anteil an Wohneigentum.
- Im oberen Segment (5 und mehr Zimmer) zeigt sich in Spiez ebenfalls ein hoher Anteil an Wohneigentum.

Die Eigentümerstruktur von Spiez hat tendenziell ländlichen Charakter. Dies kommt darin zum Ausdruck, dass bei den mittleren und grossen Wohnungen der Wohneigentumsanteil relativ gross ist.

*In Spiez gibt es vergleichsweise relativ viele kleine Wohnungen.*

*In jüngster Zeit wurden fast keine Wohnungen mehr erstellt.*

*Genossenschaftswohnungen sind sehr rar.*

*Der Eigentumsanteil ist insbesondere bei den mittleren Wohnungsgrössen relativ hoch.*



## 2.2 Die Bevölkerungsstruktur

Auf der Nachfrageseite sind für den Wohnungsmarkt insbesondere die Altersstruktur, die Einkommensstruktur und die Haushaltsgrößen der Bevölkerung von Interesse. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie diese sich für Spiez in jüngster Vergangenheit darstellen.<sup>3</sup>

### Altersstruktur

Spiez hat ca. 12'000 Einwohner. Mit 52% Frauenanteil sind die Männer etwas in der Unterzahl.

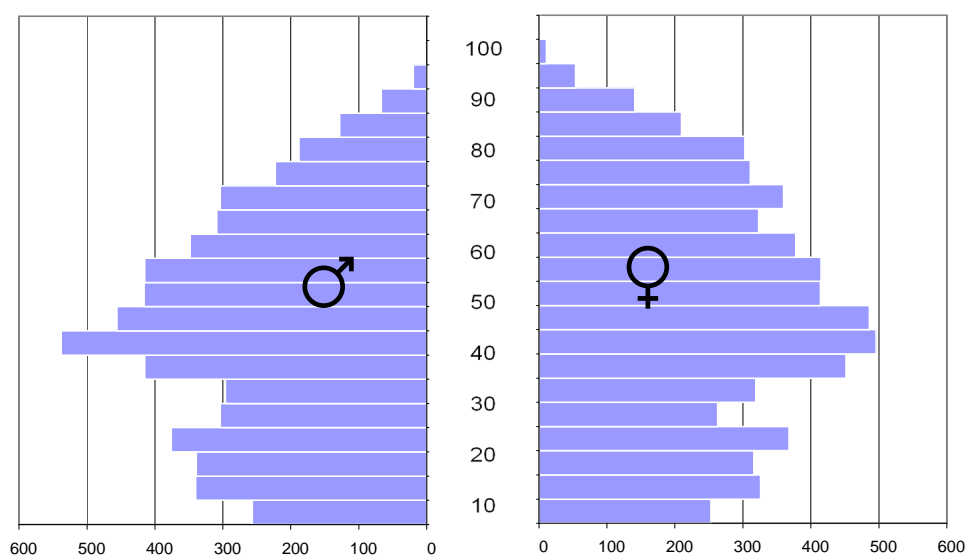


Abbildung 5:  
Altersstruktur in Spiez  
(Daten: VZ 2000)

In Spiez:

- ist die Überalterung der Gesellschaft offensichtlich.
- ist Gruppe der 40 bis 45-jährigen im Jahr 2000 mit rund 1'000 Personen am grössten.
- sind die Altersgruppen unterhalb deutlich bevölkerungsschwächer.

<sup>3</sup> Daten aus der letzten Volkszählung, nach Möglichkeit hochgerechnet (Trends) mit den allgemeinen Zahlen für die Schweiz bis heute.

### **Einkommenssituation**

Eine Auswertung der Steuerdaten hinsichtlich Haushaltseinkommen in der Gemeinde Spiez war leider nicht möglich.

Um einen Anhaltspunkt hinsichtlich der Einkommenssituation der aktuellen Bevölkerung zu erlangen, wurden die Steuererträge der natürlichen Personen mit den Gemeinden Thun, Steffisburg, Interlaken und Heimberg verglichen.

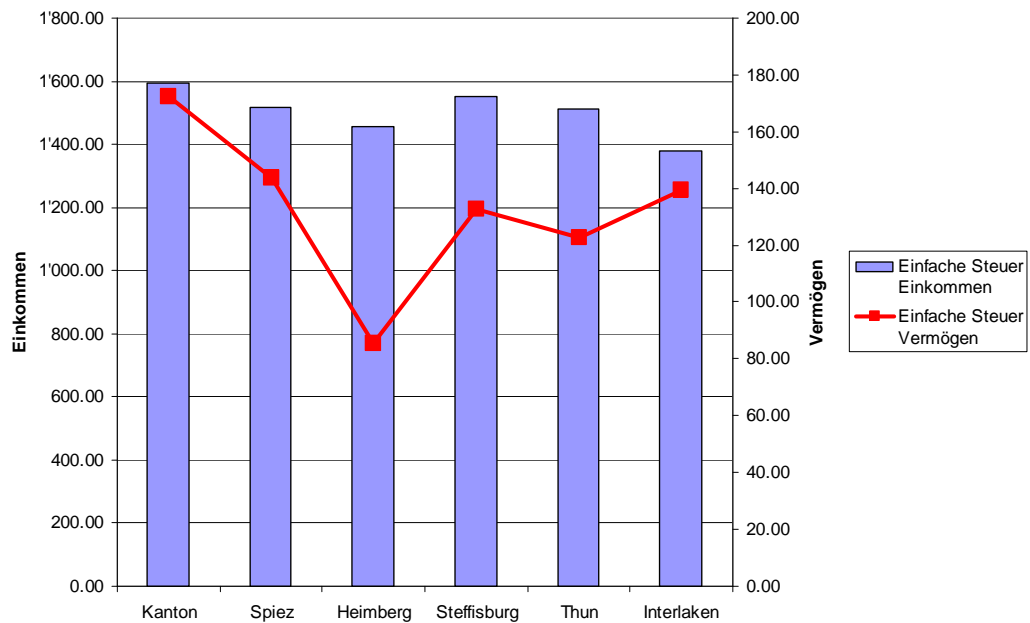


Abbildung 6:  
Einkommens- und Vermögenssteuern pro Kopf im Vergleich

Es zeigt sich:

- dass Spiez im Vergleich mit den anderen Gemeinden hinsichtlich Einkommensverhältnisse der natürlichen Personen etwa vergleichbar ist.
- bei den Vermögen ein sehr ähnliches Bild mit Ausnahme von Heimberg.
- im Vergleich mit allen Gemeinden im Kanton Bern, dass Spiez sowohl beim Einkommen als auch beim Vermögen leicht unterhalb des Durchschnitts liegt.

**Haushalte generell**

In Spiez gibt es basierend auf den Daten der VZ 2000 und hochgerechnet aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ca. 5'230 Haushalte (ohne Kollektivhaushalte). Abbildung 7 zeigt, wie sich die Haushalte hinsichtlich Grösse verteilen.

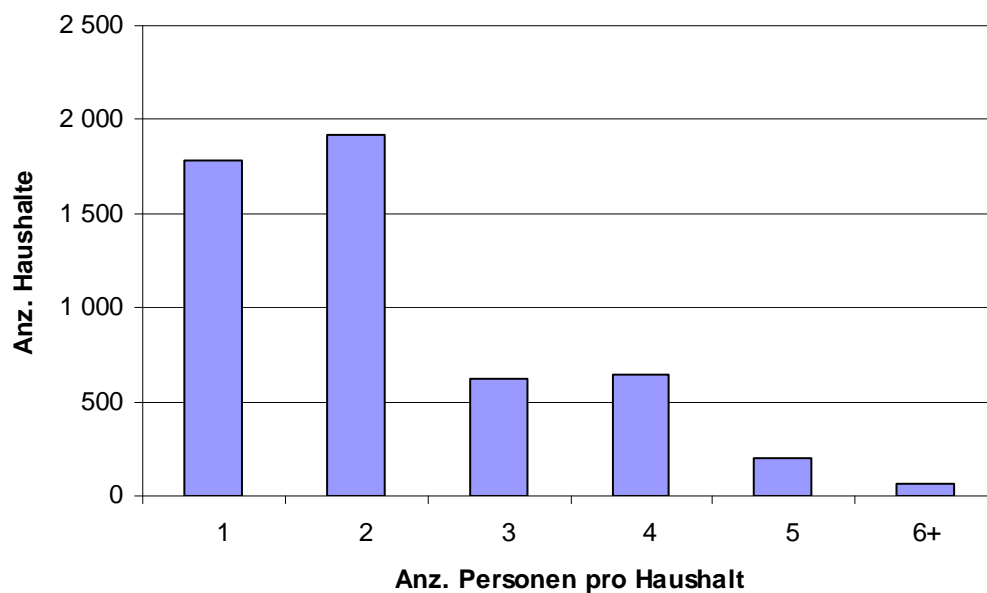


Abbildung 7:  
Haushaltsgrössen

Es lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Es gibt viele kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen (ca. 70%)
- 25% sind mittelgrosse Haushalte mit 3 oder 4 Personen
- 5% sind grosse Haushalte mit 5 und mehr Personen
- Die Verteilung ist typisch und entspricht ziemlich genau dem Durchschnitt der Schweiz

**Fokus 1: Haushalte mit Personen ab 65 Jahren**

Die Überalterung in der Gemeinde wurde bereits in der Altersstruktur der Gemeindebevölkerung sichtbar. In Fokus 1 werden die Haushalte mit Personen ab 65 Jahren analysiert.

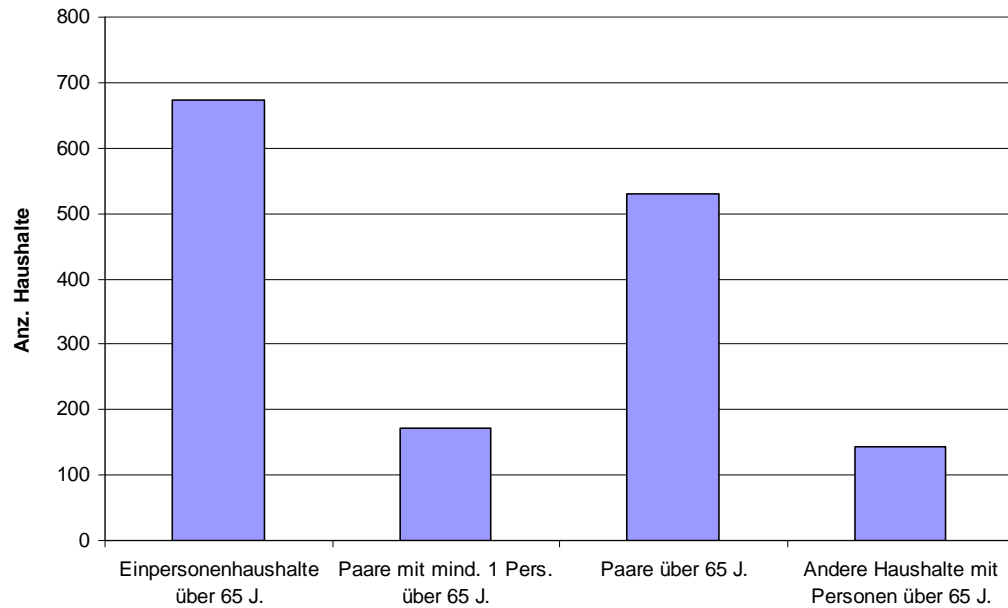


Abbildung 8:  
Privathaushalte mit Personen ab 65 Jahren  
(Daten: VZ 2000)

**Interpretation:**

- Es gibt sehr viele Einpersonenhaushalte mit älteren Personen (Senioren). Sie machen ca. 13% aller Haushalte aus.
- Die zweite grosse Gruppe bilden Paare über 65 Jahre (ca. 10% aller Haushalte).

**Fokus 2: Familien mit Kindern**

Die Studie der Metron zum Baulandpotenzial der Gemeinden (2009) zeigt auf, dass auf gesamtschweizerischer Ebene Familienwohnungen Mangelware sind. Aus diesem Grund werden in Fokus 2 die Familien mit Kindern betrachtet.

In der Gemeinde Spiez leben Kinder in einem Drittel aller Haushalte. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Untergruppen.

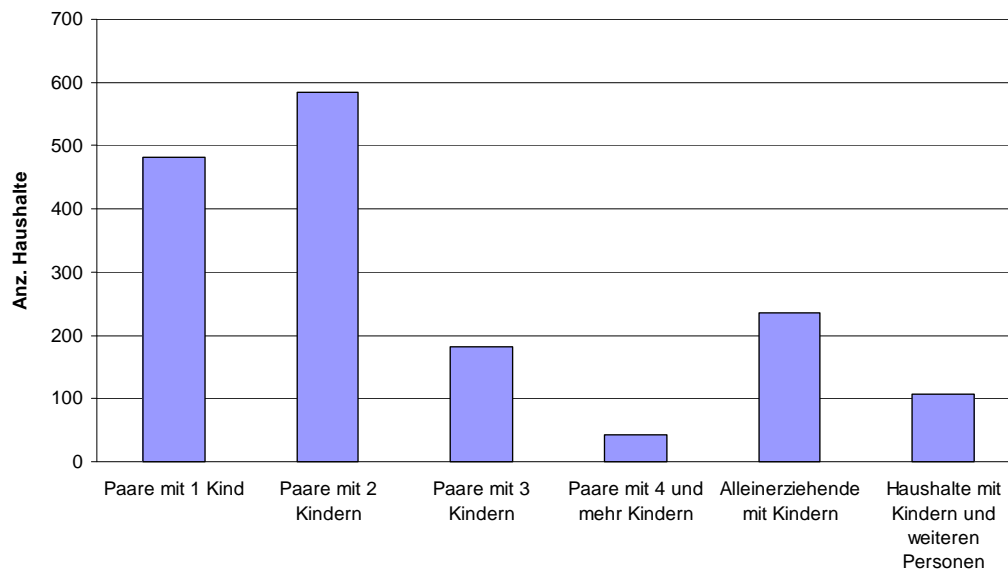


Abbildung 9:  
Haushalte mit Kindern unter 18 J.  
(Daten: VZ 2000)

Abbildung 9 zeigt:

- Die grösste Gruppe bilden mit 36 % die Paare mit 2 Kindern (ca. 12 % aller Haushalte)
- Grosse Familien mit 3 und mehr Kindern haben einen Anteil von ca. 14% (ca. 4 % aller Haushalte)

*Die Überalterung in der Gemeinde Spiez entspricht dem gesamtschweizerischen Bild.*

*Die wirtschaftliche Situation (Einkommen und Vermögen) der Spiezer und Spiezerinnen ist ähnlich im Vergleich mit Gemeinden in der Region*

*In der Gemeinde Spiez gibt es viele kleine Haushalte. Oft wohnen in diesen Haushalten Senioren.*

*In einem Drittel aller Haushalte leben Kinder.*

*Insgesamt stellt Spiez in allen Aspekten eine durchschnittliche Gemeinde dar. Es gibt keine Indizien dafür, dass seitens Bevölkerungsstruktur ausserordentliche Gefahren oder auch Chancen vorliegen würden.*

### 3 Der Wohnungsmarkt

#### 3.1 Funktionierender Immobilien- aber angespannter Mietwohnungsmarkt

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt wird in der Herbstausgabe des Immomonitoring, 2010/1 von Wüest & Partner<sup>4</sup> beschrieben. Aus den dortigen Abbildungen und Tabellen zur Gemeinde Spiez und zur MS-Region Thun lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

Wohnungen nach Gebäudeart	Mieten / Preise	Marktliquidität	Bautätigkeit
Mietwohnungen	mittel	gut (3–5%)	durchschnittlich
Stockwerkeigentum	hoch	gut (3–5%)	durchschnittlich
Einfamilienhäuser	mittel	gut (3–5%)	hoch

Tabelle 1:  
Immobilienmarkt in der MS-Region Thun

Die Leerwohnungsziffer in Spiez hat in den vergangenen Jahre laufend abgenommen. Sie liegt nun auf einem sehr tiefen Wert (s. Abbildung 10).

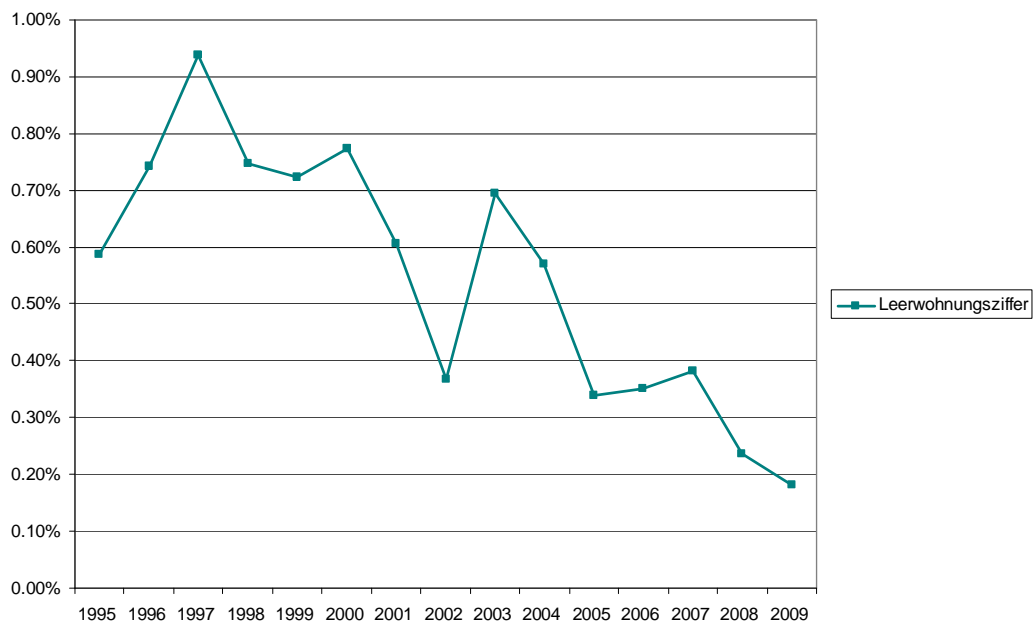


Abbildung 10:  
Leerwohnungsziffer in Spiez

<sup>4</sup> Auswertung auf der Ebene der MS-Regionen (MS-Region Thun).

Der Wohnungsmarkt in Spiez funktioniert. Es gibt gemäss Studie Wüest & Partner keine alarmierenden Werte.

Die Leerwohnungsziffer in Spiez ist sehr tief, was ein Indiz für Wohnungsmangel ist und überhöhte Mietpreise ermöglicht.

### 3.2 Mismatch von Angebot und idealisierter Nachfrage

Will man grob abschätzen, ob der Gebäudepark der Gemeinde Spiez auf deren Haushalte passt, müssen Annahmen zur idealen Wohnungsverteilung getroffen werden. Diese sehen folgendermassen aus:

Haushaltsgrösse	Wohnungsgrösse
1 Personen pro Haushalt	1 - 2 Zimmer-Wohnung
2 – 3 Personen pro Haushalt	4 Zimmer-Wohnung
4 und mehr Personen pro Haushalt	5 und mehr Zimmer-Wohnung

Tabelle 2:  
Annahmen zur idealen Wohnungsbelegung

Diese grobe Zuteilung führt zu folgendem Bild:

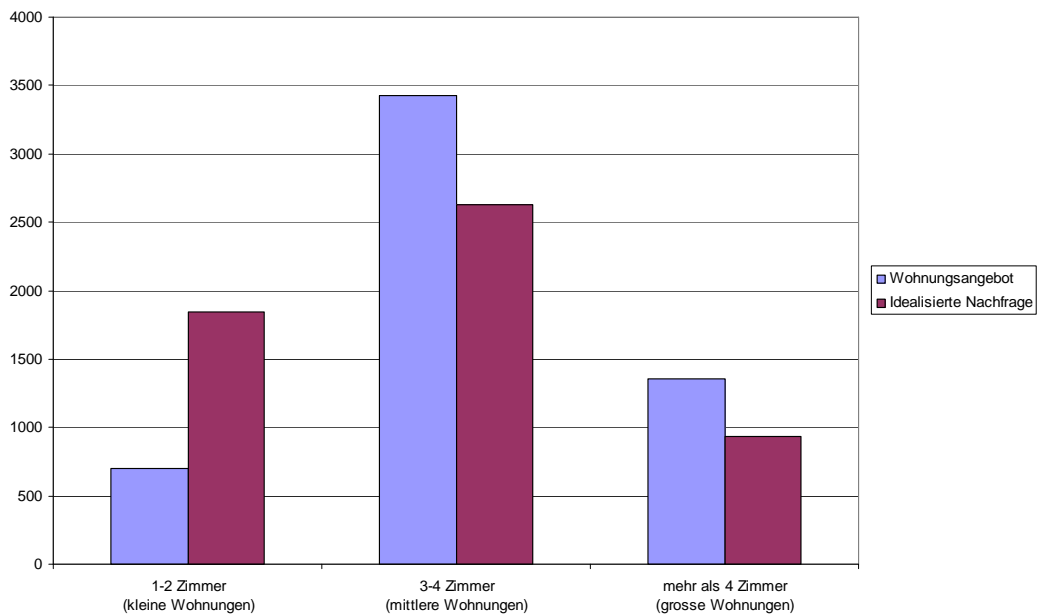


Abbildung 11:  
Mismatch von Wohnungs- und Haushaltsgrösse

Es wird deutlich:

- Bei den kleinen Wohnungen liegt die idealisierte Nachfrage weit über dem „passenden“ Wohnungsangebot. Rund 1'145 Haushalte bewohnen unter den obigen Annahmen heute zu grosse Wohnungen.
- Bei den mittleren und den grossen Wohnungen verhält es sich umgekehrt. Hier ist die idealisierte Wohnungsnachfrage kleiner als das Wohnungsangebot.

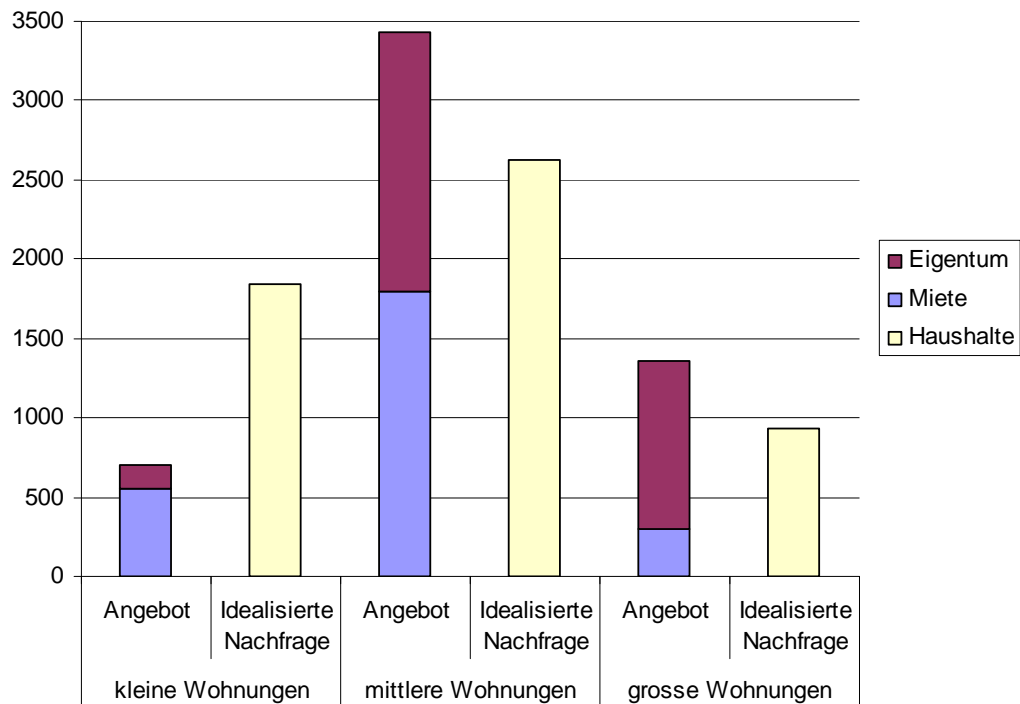


Abbildung 12:  
Mismatch unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

Abbildung 12 zeigt grundsätzlich dasselbe wie Abbildung 11. Zusätzlich unterschieden sind hier die Eigentumsverhältnisse auf der Seite des Angebots. Nachfrageseitig ist es nicht möglich, nach Eigentumsverhältnissen zu unterscheiden.<sup>5</sup> Es sind aber folgende Schlussfolgerungen möglich:

- Da es statistisch nachgewiesen ist, dass Mieter die Wohnungsgrösse schneller an neue Bedürfnisse anpassen als Eigentümer, darf man annehmen, dass der Mismatch vor allem von den Eigentümern herrührt.
- Abbildung 8 zeigt die Privathaushalte mit Personen ab 65 Jahren. Zählt man alle Einzel- und Paarhaushalte mit mindestens einer Person ab 65 Jahren zusammen kommt

<sup>5</sup> Das BfS stellt keine Auswertung der VZ 2000 zur Verfügung, die die Wohnungsgrösse, den Bewohnertyp (Eigentümer, Mieter usw.) und die Haushaltsgrössen verknüpft.



man auf 1'377 Haushalte. Verglichen mit den 703 kleinen Wohnungen, die es in Spiez gibt, wird deutlich, dass:

- Allein bei den Haushalten im Pensioniertenalter ein idealisierter Nachfrageüberhang von rund 100 % besteht.
- Kleine Haushalte, deren Bewohner unter 65 Jahren sind, nochmals einen Nachfrageüberhang von ca. 70 % erzeugen.

Aufgrund obiger Überlegungen kann davon ausgegangen werden, dass viele Leute in zu grossen Wohnungen wohnen. Die Situation ist u.a. Resultat des hohen Anteils an Wohneigentum. Da der Wohneigentumsanteil mit zunehmendem Alter nur schwach abnimmt, muss davon ausgegangen werden, dass primär ältere Leute in zu grossen Wohnungen wohnen. Die Ausweitung des Angebots für kleine Wohnungen ist in Spiez eine notwendige Bedingung, wenn sie die Einwohnerdichte erhöhen möchte um einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden einen Schritt näher zu kommen. Die Bedingung ist jedoch noch nicht hinreichend. Der angebotene Wohnraum muss auch genügend attraktiv sein, damit - wahrscheinlich v.a. ältere Leute - aus ihrem langjährigen Wohneigentum einen Wohnungswechsel auch tatsächlich vornehmen.<sup>6</sup>

*In einer relativ groben Analyse von Angebot und Nachfrage wird sichtbar, dass es tendenziell zu wenig kleine Wohnungen gibt. Dies hat stark mit der Überalterung zu tun und wird in Spiez je nach Bevölkerungsentwicklung auch für die nächsten 30 Jahre so sein.*

*Durch ein verstärktes Angebot an attraktiven kleinen Senioren-Wohnungen können grössere Wohnungen im Eigentumsbereich auf den Wohnungsmarkt gebracht werden.*

---

<sup>6</sup> Der frei werdende Wohnraum bei den mittleren und grossen Wohnungen wird eher finanziell besser gestellte Personen anziehen (und nicht die Klientel des genossenschaftlichen Wohnungsbaus).

## **4 Bedarf in Spiez**

### **4.1 Folgerungen aus der Analyse**

Die Analyse legt folgendes nahe:

1. In Spiez gibt es ausserordentlich wenig gemeinnützigen Wohnungsbau.
2. Bei den mittleren und bei den grossen Wohnungen ist das Angebot ausserhalb des Eigentums im Vergleich mit anderen Gemeinden der Region gering.
3. In einem groben Vergleich von Angebot und Nachfrage wird sichtbar, dass primär kleine Wohnungen fehlen.

Die bisherigen Analysen bezogen sich auf das heutige Wohnungsangebot und auf die heutige Bevölkerung. Es stellt sich aber auch die Frage, ob Spiez sein weiteres Wachstum beeinflussen und z.B. der Überalterung entgegensteuern soll.

Die Lage von Spiez ist sehr attraktiv und wird auch auf übergeordneter Planungsebene als Entwicklungsgebiet betrachtet. Spiez ist:

- landschaftlich sehr attraktiv (Berge, See).
- hervorragend an die übergeordneten Netze angeschlossen (Schnellzughalt, Nationalstrassennetz).
- im Aggloprogramm Thun als wichtiges Entwicklungsgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Standortfaktoren und des allgemeinen Bedarfs an Familienwohnungen (Studie Metron, 2009) ist die Ausweitung des Angebots auch im Bereich der mittleren und grösseren Wohnungen angezeigt. Günstige Familienwohnungen sind allgemein zu wenig vorhanden. Hier sind kleine 4 und 5 Zimmer - Wohnungen die richtige Antwort. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat dazu schon viel geleistet und weist vielerorts gut integrierte Objekte vor.

### **4.2 Flächenbedarf**

Der Auslöser für die vorliegende Studie ist die Revision des Zonenplans der Gemeinde Spiez. Der nächste Zonenplan soll die Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre ermöglichen. Bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus gibt es zwei mögliche Motivationen:

1. Flächen für gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig sichern (strategisch)
2. Flächen zur Verfügung stellen, die realistischweise in den nächsten 15 Jahren überbaut werden

Ein langfristiger Zielwert könnte das CH-Mittel von 10 % aller Wohnungen sein. Bei einem Wohnungsbestand von heute 5'500 Wohnungen ergibt dies ca. 500 bis 600 Woh-

nungen. Dies entspricht einer Verachtfachung des heutigen Angebots an gemeinnützigen Wohnungen und zirka der Wohnungsproduktion der vergangenen 10 Jahre.

Fokussiert man auf die nächsten 15 Jahre sind verschiedene Zielwerte denkbar. Nachfolgende sind zwei Zielwerte gerechnet, die einen Anhaltspunkt geben, in welcher Spanne ungefähr mit Baulandbedarf gerechnet werden kann (inkl. CH-Mittel zur Orientierung).

Als untere Grenze erachten wir die Verdoppelung des Bestands an gemeinnützigen Wohnungen von 70 auf 140 Wohnungen als sinnvoll (+ 70). Als obere Grenze gehen wir von einer Vervierfachung des Bestands an gemeinnützigen Wohnungen auf 280 Einheiten aus (+ 210).

In der Flächenberechnung wurde mit folgenden Annahmen gearbeitet:

Durchschnittliche Wohnungsbelegung	2.1 Pers./Whg.
Durchschnittliche Grösse der Wohnungen <sup>7</sup>	108 m <sup>2</sup>

*Tabelle 3:  
Annahmen  
(Quelle: Richtplan des Kantons Bern)*

Diese Werte führen zu folgenden Flächen:

Variante	Anzahl zusätzliche Wohnungen	Anz. Personen (in % der heutigen Bevölkerung)	Flächenbedarf W3 in m <sup>2</sup> bei AZ 0.8	Flächenbedarf W3 in m <sup>2</sup> bei AZ 1.0
A: Verdoppelung	70	147 (1%)	9'450	7'560
B: Vervierfachung	210	441 (3%)	28'350	22'680
CH-Mittel (zur Orientierung)	550	1'155 (10%)	74'250	59'400

*Tabelle 4:  
Kennwerte der Varianten Verdoppelung und Vervierfachung sowie CH-Mittel*

<sup>7</sup> unter der Annahme, dass Genossenschaftswohnungen 10% kleiner sind als übliche Wohnungen

### 4.3 *Einschätzung vor Ort*

Zur Einschätzung der Situation vor Ort wurden mit Herrn Kauert (Wohnbaugenossenschaft) und mit Herrn Gerber (Villa Casa) Telefoninterviews durchgeführt. Die Gespräche lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

- **Angebotsseite**

- Der Rückgang der Bautätigkeit wird auf den Mangel an Bauland zurückgeführt. Ein Wohnungsbauprojekt von CHF 20 Mio. ist zur Zeit nicht möglich.
- Der eher geringe Anteil an Mietwohnungen kann mit dem ländlichen Charakter der Gemeinde erklärt werden.
- Der geringe Anteil an gemeinnützigen Wohnungen kann nicht erklärt werden.
- Die heute existierenden Genossenschaftswohnungen sind auf die Initiative eines Architekten und der BLS zurückzuführen.
- Die Nähe zu öffentlichem Verkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind für grössere Projekte im Mietsegment entscheidend.
- Die Preiserwartungen für ältere EFHs sind derzeit noch zu hoch, da im Zusammenhang mit Umbauten immer auch wärmetechnische Sanierungen nötig werden.

- **Nachfrageseite**

- Mieten über 2'000 CHF / Mt. für eine 4.5 Zimmer-Wohnung werden am Markt schwer akzeptiert.
- Mieten und Preise für sämtlichen Wohnraum sind marktfähig, wenn sei 15-20% unter dem Niveau von Thun liegen.
- Auf dem Eigentumsmarkt können heute gut ausgestattete 3.5 Zimmer-Wohnungen am besten verkauft werden. Die Klientel ist 55 Jahre und älter. Das Schulangebot spielt für diese Gruppe keine Rolle.
- Es wird beobachtet, dass die Bewohner von EFHs bis ins hohe Alter in ihren Häusern bleiben (mit Beanspruchung der Spitex-Dienste).
- Eine Kombination von kleinen Genossenschaftswohnungen und Spitex-Dienste könnte bei ausreichender Grösse interessant sein.
- Neue Wohnungen im Genossenschaftsbereich sollten grundsätzlich auf Rück- bzw. Zuwanderung ausgerichtet werden (junge Paare, Familien).

## 5 Weiteres Vorgehen

### 5.1 Am richtigen Ort das Richtige tun

Primär ist die Nutzung der Flächenreserven im Innern des Siedlungsgebietes anzustreben. Zudem ist die Nähe zum öffentlichen Verkehr zu suchen. Das Agglomerationsprogramm Thun zeigt die Lagen mit hoher Erschliessungsgüte (Lageklassen A+B).

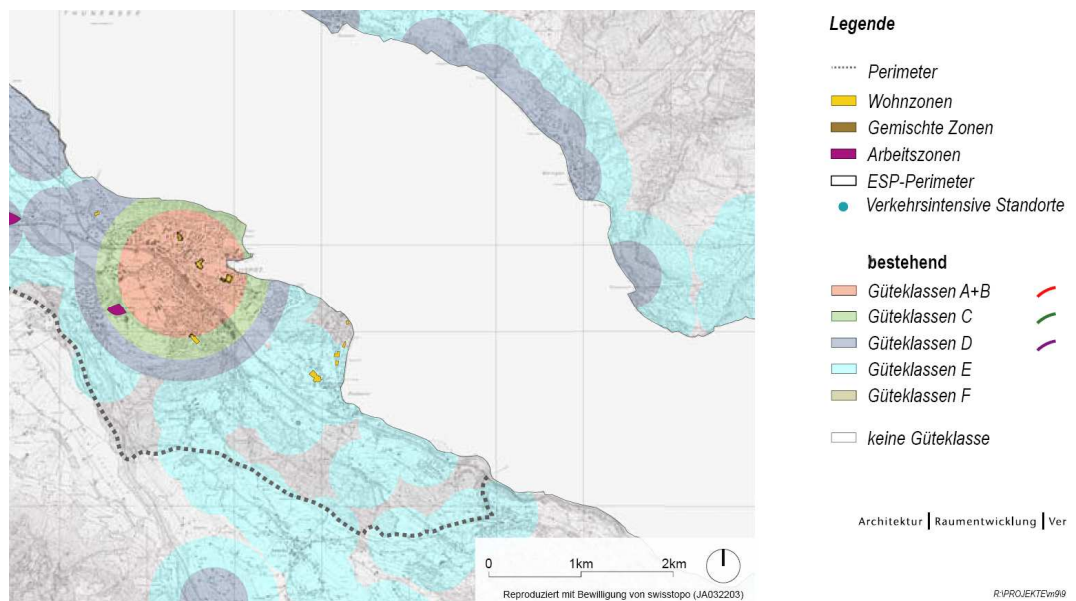


Abbildung 13:  
Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr  
(Quelle: Kartenausschnitt aus dem Bericht zum Agglomerationsprogramm Thun)

Eine hohe Siedlungsqualität sollte von Anfang an angestrebt werden (z.B. Gartenstadt-Gedanke). Dazu sind eine städtebauliche Diskussion und ein Masterplan sinnvoll und zweckmässig. Durch eine gezielte Mehrwertabschöpfung können diese Vorarbeiten finanziert werden.

Im Zusammen mit der Überalterung und der Auslastung der Altersheimplätze ist zu überlegen, inwiefern kombinierte Angebote mit z.B. Spitex angeboten werden sollen.

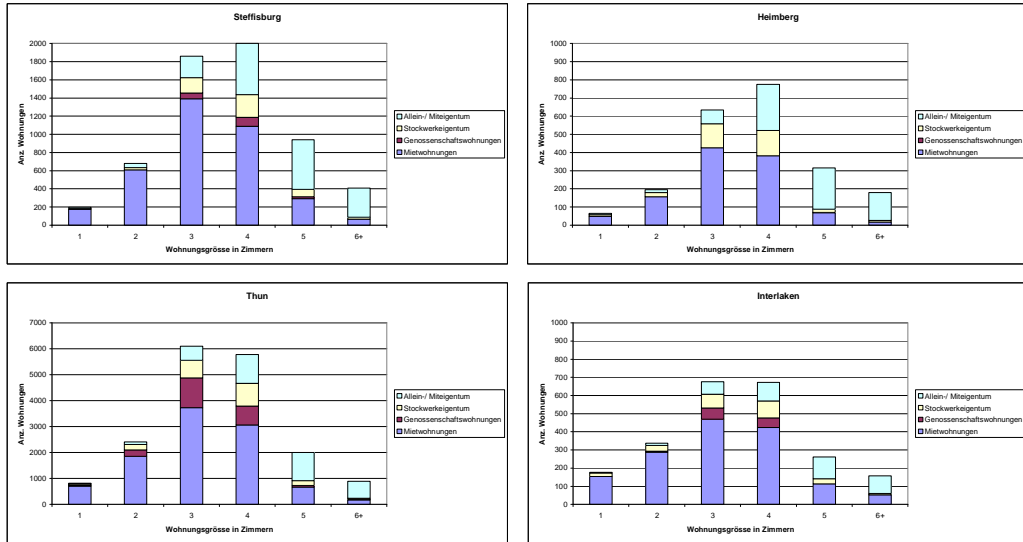
### 5.2 Es braucht private Initiative

Es ist zu prüfen, ob die Wohnbaugenossenschaften vor Ort geeignet sind, Bauträger weiterer Genossenschaftswohnungen zu sein oder ob sich in Spiez motivierte Leute finden lassen. In zweiter Priorität können auch Wohnbaugenossenschaft aus der Region als Bauträger angefragt werden.

Zudem kann auf die Unterstützung der Wohnbaugenossenschaftsverbände, die unterschiedliche politische Hintergründe mit sich bringen, gezählt werden.

## Anhang

Wohnungsbestand in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse  
(Daten: VZ 2000)



Eigentumsquote in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse  
(Daten: VZ 2000)

