

Anträge

Die Änderungen aus den Anträgen sind blau dargestellt.

	Antragstellerin	Wortlaut gemäss GRB 229/2026 vom 18. März 2026	Antrag (eingereicht bis 28.04.2026, 12.00)	Stellungnahme Gemeinderat
1.	Fraktion SP	<p><b>Art. 2 Ziele</b></p> <p><sup>1</sup> Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen.</p> <p><sup>2</sup> Bis im Jahr 2045 sollen in der Stadt mindestens 1'000 zusätzliche Wohnungen gebaut oder planungsrechtlich gesichert sein, welche sowohl gemeinnützig als auch preisgünstig sind.</p>	<p><b>Art. 2 Ziele</b></p> <p><sup>1</sup> Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt ist zu <del>erhalten und nach Möglichkeit zu</del> erhöhen.</p> <p><sup>2</sup> Unverändert.</p>	<p><b>Antrag: Ablehnung</b></p> <p>Die aktuelle Leerwohnungsziffer der Stadt Thun von aktuell rund 0.05 Prozent zeigt, dass Wohnraum für alle Lebensphasen, Zielgruppen und in allen Preissegmenten dringend benötigt wird. Dabei geht es um die Realisierung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum, aber auch um Wohnraum, welcher nicht in diese Segmente fällt. Der Antrag auf Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand würde voraussetzen, dass sich die Anzahl gemeinnütziger und nicht gemeinnütziger Wohnungen im gleichen Verhältnis weiterentwickelt. Jede zusätzlich gebaute, nicht gemeinnützige Wohnung senkt dabei den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand, wenn dieser nicht im gleichen Verhältnis wie der Gesamtbestand wächst. Je nach Ausgangslage könnte es erforderlich werden, die Realisierung zusätzlicher nicht gemeinnütziger Wohnungen einzuschränken, um eine Senkung des Anteils zu verhindern. Diese Konsequenz wäre im Lichte der tiefen Leerwohnungsziffer kontraproduktiv.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderats sind diese Konsequenzen in Anbetracht des heute bestehenden Wohnungsmangels und im Sinne einer gesunden und auch für die lokale Wirtschaft bedeutenden Wohnbautätigkeit nicht vertretbar, weshalb im Rahmen der Formulierung des Gegenvorschlags zur</p>

				Wohninitiative explizit eine konkrete Zahl gemeinnütziger Wohnungen festgelegt wurde und nicht ein Anteil am Gesamtwohnungsbestand. Das heisst nicht, dass nicht auch mehr als die 1'000 angestrebten gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen geplant und realisiert werden können.
2.	Fraktion FDP	<p><b>Art. 3 Begriffe</b></p> <p><sup>1</sup> Wohnungen sind gemeinnützig, wenn sie sich im Eigentum oder im Baurecht einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft gemäss Artikel 37 Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV)<sup>1</sup> befinden und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.</p> <p><sup>2</sup> Neu erstellte Wohnungen sind preisgünstig, wenn sie die geltenden Anlagekostenlimiten gemäss Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte<sup>2</sup> unterschreiten und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.</p> <p><sup>3</sup> Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand den anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV sowie den zu tätigenden Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet wird und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.</p>	<p><b>Art.3 Begriffe</b></p> <p><sup>1</sup> Unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Neu erstellte Wohnungen sind preisgünstig, wenn sie die geltenden Anlagekostenlimiten gemäss Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte<sup>3</sup> unterschreiten und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden. <b>Bei der Beurteilung der Preisgünstigkeit ist neben der absoluten Kostenlimite pro Wohnung primär die Flächeneffizienz (optimierte Quadratmeterzahl pro Zimmer und Person) zu berücksichtigen.</b></p> <p><sup>3</sup> Unverändert.</p>	<p><b>Antrag: Ablehnung</b></p> <p>Inhaltlich stützt sich die Definition der Preisgünstigkeit auf das Berechnungsmodell des Bundes, welches sich bewährt hat und schweizweit zur Anwendung kommt. Die Anlagekostenlimiten werden anhand der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) und indirekt anhand ihrer Fläche berechnet. Die Anlagekostenlimiten geben somit ein Kostendach pro Wohnungstyp (1-Zimmerwohnung, 2-Zimmerwohnung, 3-Zimmerwohnung, etc.) vor. Demzufolge kann eine Wohnung nicht eine beliebig grosse Fläche aufweisen, da andernfalls der vorgegebene Anlagekostenrahmen nicht eingehalten würde. Das Modell berücksichtigt entsprechend das Anliegen der Flächeneffizienz bereits.</p> <p>Die Thuner Wohnbau-Charta, welche für alle gemeinnützigen Baurechtsnehmenden der Stadt Thun verbindlich ist, und die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, welche als verbindliche Beilage ein Bestandteil des Muster-Baurechtsvertrags bilden, machen ebenfalls Vorgaben zu einem angemessenen Verhältnis zwischen Anzahl Bewohnerinnen und</p>

<sup>1</sup> SR 842.1

<sup>2</sup> SR 842.4

<sup>3</sup> SR 842.4

				<p>Bewohner sowie Wohnfläche und setzen eine häusliche Raumnutzung voraus.</p> <p>Durch die vorgeschlagene Erweiterung der Definition der Preisgünstigkeit müsste ein zusätzliches stadtweises Berechnungsmodell im Sinne einer Sonderlösung eingeführt werden, welches nicht auf das Modell des Bundes abgestützt ist. Dieses zusätzliche Modell müsste zuerst im Detail definiert und ausgearbeitet werden (z.B. ab wann gilt eine Quadratmeterzahl pro Zimmer und Person als optimiert?) und ist mit erheblichem Aufwand für die Erarbeitung und das Controlling verbunden. Die Stadt verfügt nicht über die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen, um ein solches Sondermodell zu entwickeln, zu bewirtschaften und das entsprechende Controlling vorzunehmen.</p> <p>Es liegt zudem im ureigenen Interesse gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften, eine hohe Flächeneffizienz sicherzustellen und damit die Anlagekostenlimiten des Bundes einzuhalten, um Bundesfördermittel zu erhalten.</p> <p>Aus rein formeller Sicht haben Erklärungen von Bestimmungen keine Normenqualität. Zudem sollte sich die Regelungsdichte auf das Nötigste beschränken.</p>
3.	Fraktion SP	<p><b>Art. 4 Förderung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stadt achtet bei der Förderung auf Preisgünstigkeit, Nachhaltigkeit sowie eine gute Wohnraumqualität.</p> <p><sup>2</sup> Sie fördert das Angebot an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum insbesondere mit Massnahmen:</p>	<p><b>Art. 4 Förderung</b></p> <p><sup>1</sup> Unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Sie fördert das Angebot an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum insbesondere mit Massnahmen:</p> <p>a in der Wohn- und Bodenpolitik (Art. 5 – 7),</p>	<p><b>Antrag: Ablehnung</b></p> <p>Grundsätzlich ist die Wohnraumförderung Aufgabe des Bundes (vgl. Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG) und Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV))<sup>4</sup>.</p>

<sup>4</sup> SR 842 und SR 842.1

		<p><i>a</i> in der Wohn- und Bodenpolitik (Art. 5 – 7),  <i>b</i> in der Ortsplanung (Art. 8),  <i>c</i> in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Art. 9).</p> <p><sup>3</sup> Reichen die Massnahmen nach Artikel 4 Absatz 2 nicht aus, um die Ziele gemäss Artikel 2 zu erreichen, bleiben weitere geeignete Massnahmen vorbehalten, insbesondere eine finanzielle Unterstützung des gemeinnützigen Wohnraums.</p>	<p><i>b</i> in der Ortsplanung (Art. 8),  <i>c</i> in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Art. 9),  <i>d</i> zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger.</p> <p><sup>3</sup> Reichen die Massnahmen nach Artikel 4 Absatz 2 nicht aus, um die Ziele gemäss Artikel 2 zu erreichen, bleiben weitere geeignete Massnahmen vorbehalten.</p>	<p>Der Gemeinderat hält es für korrekt, eine finanzielle Förderung (z. B. zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger) als subsidiäre Massnahme im Reglement vorzusehen, wie dies aktuell bereits der Fall ist.</p> <p>Mit der Ergänzung um finanzielle Fördermassnahmen ergeben sich für die Stadt Thun entsprechende, finanzielle Auswirkungen, deren Finanzierung im Antrag nicht aufgezeigt wird und die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Zielerreichung der Thuner Wohnstrategie und des Gegenvorschlags zur Thuner Wohn-Initiative betrachtet und abgewogen werden müssten.</p>
4.	Fraktion FDP	<p><b>Art. 4 Förderung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stadt achtet bei der Förderung auf Preisgünstigkeit, Nachhaltigkeit sowie eine gute Wohnraumqualität.</p> <p><sup>2</sup> Sie fördert das Angebot an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum insbesondere mit Massnahmen:</p> <p><i>a</i> in der Wohn- und Bodenpolitik (Art. 5 – 7),  <i>b</i> in der Ortsplanung (Art. 8),  <i>c</i> in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Art. 9).</p> <p><sup>3</sup> Reichen die Massnahmen nach Artikel 4 Absatz 2 nicht aus, um die Ziele gemäss Artikel 2 zu erreichen, bleiben weitere geeignete Massnahmen vorbehalten, insbesondere eine finanzielle Unterstützung des gemeinnützigen Wohnraums.</p>	<p><b>Art. 4 Förderung</b></p> <p><sup>1</sup> Unverändert.  <sup>2</sup> Unverändert.  <sup>3</sup> Unverändert.  <sup>4</sup> Die Stadt stellt durch entsprechende Auflagen in Baurechts- und Förderverträgen sicher, dass bei der Belegung des geförderten Wohnraums eine ausgewogene soziale Durchmischung erfolgt. Dabei sind vorrangig Haushalte von Erwerbstätigen mit tiefem und mittlerem Bruttoeinkommen zu berücksichtigen. Die Anspruchsberechtigung ist primär auf Basis des Bruttoeinkommens zu prüfen, um eine gerechte Verteilung unabhängig von steuerlichen Abzugsmöglichkeiten zu gewährleisten.</p>	<p><b>Antrag: Ablehnung</b></p> <p>Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass die Thuner Wohnbau-Charta und die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (integraler Bestandteil des Muster-Baurechtsvertrags) durch baurechtsnehmende Wohnbaugenossenschaften zu unterzeichnen sind. Diese beinhalten Vorgaben zu den Einkommensverhältnissen, zur Durchmischung, zum Wohnungsangebot und zur Wohnungsbelegung und sind für alle gemeinnützigen Wohnbauträger, welche mit der Stadt ein neues Baurecht abschliessen oder ein bestehendes verlängern verbindlich. Die Baurechtsnehmenden müssen gegenüber der Stadt periodisch wiederkehrend über den Mieterspiegel sowie die Mietzinsen und Wohnungsbelegung Rechenschaft ablegen.</p> <p>Die Annahme des Antrags zur Berücksichtigung des Bruttoeinkommens hätte zur Folge, dass ein Melde- und Kontrollsystem erarbeitet werden muss: Zum einen in</p>

				<p>Bezug auf die Durchmischung, zum anderen in Bezug auf die Einkommensverhältnisse. Die Stadt verfügt nicht über die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen, um ein solches Melde- und Kontrollsystem zu entwickeln und zu bewirtschaften.</p> <p>Mit Umsetzung des Antrags würde die Stadt die Handlungsfreiheit der gemeinnützigen und privaten Wohnbauträgerschaften in Bezug auf die Wohnungsvergabe und Vermietungskriterien über Gebühr beeinträchtigen.</p> <p>Für private Wohnbauträgerschaften sind diese Vorgaben grundsätzlich Verhandlungssache (Vertragsfreiheit) und können daher nicht im Reglement vorgegeben werden.</p> <p>Aus rein formeller Sicht ist der Antrag systematisch falsch verortet. Untergeordnetes ist nicht auf Stufe Reglement zu regeln. Zudem haben Begründungen und Erklärungen von Bestimmungen keine Normenqualität. Die Regelungsdichte sollte sich auf das Nötigste beschränken.</p>
5.	Fraktion FDP	<p><b>Art. 6 2. Baurechte (Verträge)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stadt schliesst standardisierte Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ab.</p> <p><sup>2</sup> Der Vertragsschluss bedingt die Einhaltung der Ziele und der Grundsätze der städtischen Wohn- und Bodenpolitik sowie die Erfüllung weiterer Leistungen, die im öffentlichen Interesse liegen.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Bemessung des Baurechtzinses werden die Gemeinnützigkeit und die vereinbarten Leistungen angemessen berücksichtigt.</p>	<p><b>Art. 6 2. Baurechte (Verträge)</b></p> <p><sup>1</sup> Unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Unverändert.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Bemessung des Baurechtzinses werden die Gemeinnützigkeit und die vereinbarten Leistungen angemessen berücksichtigt. <b>Ein reduzierter Baurechtzins kann insbesondere dann gewährt werden, wenn durch den Verzicht auf kostenintensive Nebenbauten oder durch standardisierte Bauweisen nachweislich Mietzinse erzielt werden, die deutlich unter dem lokalen Marktpreis liegen.</b></p>	<p><b>Antrag: Ablehnung</b></p> <p>Der vom Gemeinderat genehmigte Muster-Baurechtsvertrag, welcher von den Wohnbaugenossenschaften zu unterzeichnen ist, basiert auf einem etablierten System zur Berechnung des Baurechtzinses. Dabei ist neben den Anlagekostenlimiten des Bundes auch der Landwert resp. der Landwertanteil für die Bemessung des Baurechtzinses relevant. Basierend auf dem im konkreten Bauprojekt vorgesehenen Erfüllungsgrad verschiedener Kriterien wird der konkrete Landwertanteil festgelegt. Die Kriterien umfassen u.a. Lage, Innovation, Nachhaltigkeit,</p>

				<p>Mobilität, Wohnraumqualität, Form, öffentliches Raumangebot, etc. Die im Antrag formulierten Kriterien sind also bereits heute bei der Bemessung des Baurechtszinses zumindest indirekt berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderats kann zudem nicht vorgegeben werden, dass die Mietzinsen «unter dem lokalen Marktpreis» liegen müssen. Auch gemeinnützige und preisgünstige Neubauten oder Weiterentwicklungen im Bestand führen in der Regel zu Mietzinsen die zu Beginn nicht zwingend unter den lokalen Marktpreisen liegen. Die unter den lokalen Marktpreisen liegenden Mietzinsen ergeben sich erst im Laufe der Zeit, da die Wohnungen dem Markt entzogen sind. Das Einhalten der Anlagekostenlimiten und die Kostenmiete gewährleisten langfristig die gewünschte Preisgünstigkeit.</p> <p>Die Wohnstrategie der Stadt Thun sieht vor, dass für alle Zielgruppen und Lebensphasen qualitätsvolle Wohnungen entwickelt werden, auch im Bereich des gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnraums. Anreize, welche in erster Linie eine nicht nachhaltige, billige Bauweise favorisieren, werden dieser Zielsetzung nicht gerecht.</p> <p>Aus rein formeller Sicht haben Erklärungen von Bestimmungen keine Normenqualität. Zudem sollte sich die Regelungsdichte auf das Nötigste beschränken.</p>
--	--	--	--	--

Thun, 29. April 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller