

Synopse Wohnraumförderungsreglement (WFR)

Kommentar:

Die Änderungen und Ergänzungen sind [blau](#) dargestellt.

Entwurf Reglement Version «Eröffnung Vernehmlassung», GR 824/2025 vom 12. November 2025, beschlossen.	Entwurf Reglement Version «Genehmigung», Entwurf vom März 2026.
Titel Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR)	Unverändert.
<i>(Stadtratsbeschluss Nr. vom)</i> <i>Der Stadtrat von Thun</i> <i>gestützt auf Art. 38 litera a der Stadtverfassung vom</i> <i>23. September 2001 (StV)¹,</i> <i>beschliesst:</i>	Unverändert
Art. 1 Gegenstand und Zweck ¹ Die Stadt verfolgt eine aktive Wohn- und Bodenpolitik im Hinblick auf eine ausreichende und ausgewogene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und deren Bedürfnisse. ² Gestützt darauf definiert dieses Reglement die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums und die Instrumente der Erfolgskontrolle.	Unverändert.
Art. 2 Ziele ¹ Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. ² 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.	Unverändert.
Art. 3 Begriffe ¹ Wohnungen sind gemeinnützig, wenn sie sich im Eigentum oder im Baurecht einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft gemäss Artikel 37 Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV) ² befinden und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden. ² 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 ³ unterschreiten und	Art. 3 Begriffe ¹ Unverändert. ² Unverändert. ³ Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand den anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV⁴ sowie den zu tätigenen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet wird und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.

¹ SSG 101.1

² SR 842.1

³ SR 842.4

⁴ SR 842.1

<p>dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.</p> <p>³ Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand der Betriebs- und Kapitalkosten sowie der zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet wird und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.</p>	
<p>Art. 4 Förderung</p> <p>¹ Die Stadt achtet bei der Förderung auf Preisgünstigkeit, Nachhaltigkeit sowie eine gute Wohnraumqualität.</p> <p>² Sie fördert das Angebot an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum insbesondere mit Massnahmen:</p> <p><i>a</i> in der Wohn- und Bodenpolitik (vgl. Art. 5 -7),</p> <p><i>b</i> in der Ortsplanung (vgl. Art. 8),</p> <p><i>c</i> in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (vgl. Art. 9).</p> <p>³ 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>	Unverändert.
<p>Art. 5 Massnahmen in der Wohn- und Bodenpolitik</p> <p>1. Baurechte (Grundsatz)</p> <p>¹ Die Stadt fördert die langfristige Sicherung bestehender Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften durch deren rechtzeitige Verlängerung und zielgerichtete Erneuerung.</p> <p>² Sie kann geeignetes Grundeigentum erwerben und dieses als Baurecht zielgerichtet gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum anbieten.</p>	Unverändert.
<p>Art. 6 2. Baurechte (Verträge)</p> <p>¹ Die Stadt schliesst standardisierte Baurechtsverträge mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ab.</p> <p>² 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>³ Bei der Bemessung des Baurechtzinses werden die Gemeinnützigkeit und die vereinbarten Leistungen angemessen berücksichtigt.</p>	Unverändert.
<p>Art. 7 3. Weitere Verträge</p> <p>Die Stadt kann zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums Verträge mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit Baurechtsnehmenden, die nicht gemeinnützig sind, abschliessen.</p>	Unverändert.
<p>Art. 8 Massnahmen in der Ortsplanung</p> <p>¹ Die Stadt prüft im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und</p>	<p>Art. 8 Massnahmen in der Ortsplanung</p> <p>¹ Die Stadt prüft im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen</p>

<p>Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum.</p> <p>² Sie kann in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erlassen.</p>	<p>für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum und legt diese darin fest.</p> <p>² Unverändert.</p>
<p>Art. 9 Massnahmen in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften</p> <p>¹ Die Stadt fördert gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, insbesondere Wohnbaugenossenschaften, indem sie diese bei der zeitgemässen Entwicklung und Erneuerung ihres gemeinnützigen Wohnraumangebots unterstützt.</p> <p>² Sie arbeitet eng mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusammen. Die Ziele und die Grundsätze dieser Zusammenarbeit werden in einer gemeinsamen Absichtserklärung festgehalten (Wohnbaucharta).</p> <p>³ Sie schafft eine Anlaufstelle für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.</p>	<p>Art. 9 Massnahmen in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften</p> <p>¹ Unverändert.</p> <p>² Unverändert.</p> <p>³ Sie schafft eine Anlaufstelle für gemeinnützigen Wohnraum.</p>
<p>Art. 10 Erfolgskontrolle</p> <p>¹ Die Stadt führt eine aktuelle Wohnstatistik, welche den Anteil der gemeinnützigen und der preisgünstigen Wohnungen am gesamten städtischen Wohnungsbestand ausweist.</p> <p>² Dem Stadtrat ist alle fünf Jahre Bericht zu erstatten über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a</i> die ergriffenen Fördermassnahmen, <i>b</i> die Ergebnisse der Fördermassnahmen und den Grad der Zielerreichung, <i>c</i> das beabsichtigte weitere Vorgehen und <i>d</i> allfällige weitere Fördermassnahmen gemäss Artikel 4 Absatz 3. 	<p>Art. 10 Erfolgskontrolle</p> <p>¹ Unverändert.</p> <p>² Dem Stadtrat ist alle vier Jahre Bericht zu erstatten über: <i>a bis c</i> unverändert.</p> <p>³ Die Berichterstattung erfolgt im Rahmen des Jahresberichtes des entsprechenden Jahres.</p>
<p>Art. 11 Ausführendes Recht</p> <p>Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.</p>	<p>Art. 11 Ausführendes Recht</p> <p>Der Gemeinderat kann Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement erlassen.</p>
<p>Art. 12 Inkrafttreten</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.</p>	<p>Unverändert.</p>