

Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR)

(Stadtratsbeschluss Nr. 50 vom 30. April 2026)

Der Stadtrat von Thun,

gestützt auf Artikel 38 litera a der Stadtverfassung vom 23. September 2001 (StV)¹,

beschliesst:

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.

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.

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 Eigentumsobjekte³ unterschreiten und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.

³ Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand den anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV sowie den zu tätigenen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung

¹ SSG 101.1

² SR 842.1

³ SR 842.4

berechnet wird und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.

Art. 4

Förderung

- ¹ Die Stadt achtet bei der Förderung auf Preisgünstigkeit, Nachhaltigkeit sowie eine gute Wohnraumqualität.
- ² Sie fördert das Angebot an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum insbesondere mit Massnahmen:
 - a in der Wohn- und Bodenpolitik (Art. 5 – 7),
 - b in der Ortsplanung (Art. 8),
 - c in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Art. 9).
- 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.

Art. 5

Massnahmen in
der Wohn- und Bo-
denpolitik
1. Baurechte
(Grundsatz)

- ¹ Die Stadt fördert die langfristige Sicherung bestehender Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften durch deren rechtzeitige Verlängerung und zielgerichtete Erneuerung.
- ² Sie kann geeignetes Grundeigentum erwerben und dieses als Baurecht zielgerichtet gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum anbieten.

Art. 6

2. Baurechte (Ver-
träge)

- ¹ Die Stadt schliesst standardisierte Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ab.
- 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.
- ³ Bei der Bemessung des Baurechtzinses werden die Gemeinnützigkeit und die vereinbarten Leistungen angemessen berücksichtigt.

Art. 7

3. Weitere Ver-
träge

Die Stadt kann zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums Verträge mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit Baurechtsnehmenden, die nicht gemeinnützig sind, abschliessen.

Art. 8

Massnahmen in
der Ortsplanung

- ¹ Die Stadt prüft im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum und legt diese darin fest.
- ² Sie kann in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums

erlassen.

Art. 9

Massnahmen in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

- ¹ Die Stadt fördert gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, insbesondere Wohnbaugenossenschaften, indem sie diese bei der zeitgemässen Entwicklung und Erneuerung ihres gemeinnützigen Wohnraumangebots unterstützt.
- ² Sie arbeitet eng mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusammen. Die Ziele und die Grundsätze dieser Zusammenarbeit werden in einer gemeinsamen Absichtserklärung festgehalten (Wohnbaucharta).
- ³ Sie schafft eine Anlaufstelle für gemeinnützigen Wohnraum.

Art. 10

Erfolgskontrolle

- ¹ Die Stadt führt eine aktuelle Wohnstatistik, welche den Anteil der gemeinnützigen und der preisgünstigen Wohnungen am gesamten städtischen Wohnungsbestand ausweist.
- ² Dem Stadtrat ist alle vier Jahre Bericht zu erstatten über:
 - a die ergriffenen Fördermassnahmen,
 - b die Ergebnisse der Fördermassnahmen und den Grad der Zielerreichung,
 - c das beabsichtigte weitere Vorgehen und
 - d allfällige weitere Fördermassnahmen gemäss Artikel 4 Absatz 3.
- ³ Die Berichterstattung erfolgt im Rahmen des Jahresberichtes des entsprechenden Jahres.

Art. 11

Ausführendes Recht

Der Gemeinderat kann Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement erlassen.

Art. 12

Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Thun, 30. April 2026

Namens des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin: *Kropf*

Der Vizestadtschreiber: *Stalder*

GR-Beschluss Nr. 499 vom 1. Juli 2026:

Das Reglement tritt am 1. August 2026 in Kraft.

Thun, 1. Juli 2026

Namens des Gemeinderates

Die Vizestadtpräsidentin: *Ali-Oesch*

Der Stadtschreiber: *Huwylar Müller*