

Stadtratssitzung vom 19. November 2026

Bericht Nr. 17/2026**Kurtaxreglement der Stadt Thun (KTR; SSG 935.214). Teilrevision 2026. Genehmigung**

Anpassungen im Kurtaxreglement der Stadt Thun zur Erhebung zuverlässiger Daten und der Anzahl sowie der Entwicklung kurzzeitig vermieteter Zweitwohnungen. Erhöhung der Bandbreite der Kurtaxe

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat erklärte am 24. Oktober 2024 die Motion M 01/2024 betreffend Reglement für die Regulierung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung mit 26 zu 13 Stimmen als erheblich. Zum Zeitpunkt der Behandlung im Stadtrat bestand in Thun zwar noch kein hoher Problemdruck, um das kurzzeitige Vermieten von Zweitwohnungen («Parahotellerie») einzuschränken. Der Gemeinderat wies in seiner Antwort auf die Motion aber darauf hin, dass ihm ein rasches Handeln aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Anbetracht der Entwicklungen ein Anliegen sei. Gleichzeitig betonte er, sich genügend Zeit nehmen zu wollen, um fundiert zu entscheiden und eine verhältnismässige Regulierung vorzunehmen. Lösungsansätze aus anderen Gemeinden, in denen ein deutlich höherer Problemdruck bestand und besteht, wurden analysiert. Zwischenzeitlich hat die Stadt zudem bei Airbnb ein sogenanntes Städteportal einrichten lassen, welches einen Überblick erlaubt über die aktiven Kurzzeitvermietungen in Thun, welche auf Airbnb erfasst sind. Die Zahlen im Portal sind jeweils sechs Monate rückwirkend aufgelistet und nicht tagesaktuell ersichtlich. Zudem hat die Stadt ein Login für die Plattform AirDNA. Diese trägt die Angebote auf den Plattformen Airbnb, Booking und Vrbo zusammen. Dabei wird einzig die Zahl der Angebote erwähnt, nicht aber die jeweilige Adresse oder weitere Daten. Aus datenschutzrechtlicher Sicht bestehen deshalb gemäss Rückmeldung des städtischen Datenschutzbeauftragten (Rechtsanwalt Martin Buchli) keine Einwände.

Ein von der Stadt extern in Auftrag gegebenes rechtliches Gutachten kam zudem zum Schluss, dass zuverlässige Daten zur Anzahl kurzzeitig vermieteter Zweitwohnungen und zu entsprechenden Entwicklungen (Zunahme, Abnahme) fehlten, was jedoch eine notwendige Voraussetzung sei, damit Regulierungen verhältnis- und gesetzmässig vorgenommen werden können.

In einem ersten Schritt im Hinblick auf die in der Motion geforderten Regulierung erfolgt nun die Anpassung des Kurtaxreglements, um das Monitoring von Zweitwohnungen für die Kurzzeitvermietung zu ermöglichen und zuverlässige Zahlen zu erhalten. Dieses Vorgehen stützt sich einerseits auf die externe sowie die interne juristische Einschätzung und wurde andererseits auch gegenüber der Sachkommission Präsidiales und Stadtentwicklung sowie anlässlich der Stadtratssitzung vom 26. März 2026 gegenüber den Mitgliedern des Stadtrates entsprechend kommuniziert.

2. Ausgangslage

Die überwiesene Motion M 01/2024 betreffend Reglement für die Regulierung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung beantragt dem Gemeinderat, ein Reglement zum Beschluss vorzulegen mit folgendem Inhalt: Regulierung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung mit einer gewerblichen Nutzung von maximal 90 Tagen pro Jahr zwecks Rückführung und Erhalt von Wohnraum für die Bevölkerung. Bei der Behandlung der Motion hat sich gezeigt, dass in Thun mangels existierenden Monitorings verlässliche Zahlen fehlen, um einschätzen zu können, ob und in welchem Ausmass ein Problemdruck besteht und wie sich dieser gegebenenfalls räumlich verteilt.

Der Verein Thun-Thunersee Tourismus (TTST) kassiert im Auftrag der Stadt die anfallenden Kurtaxen ein. Gemäss der aktuellen Leistungsvereinbarung¹ zwischen der Stadt Thun und TTST unterstützt TTST die Stadt in Bezug auf den Umgang mit Parahotellerie-Angeboten. TTST ist dabei insbesondere fürs Monitoring und fürs Controlling verantwortlich. In den letzten Monaten hat TTST das Monitoring intensiviert und dadurch mehrere Anbieterinnen und Anbieter von Parahotellerie-Räumlichkeiten in die Kurtaxenpflicht überführen können. Diese Arbeiten sind zeitintensiv.

Öffentlich auf der Plattform AirDNA verfügbare Zahlen gehen von 172 aktiven Angeboten in Thun aus (Stand: 17. September 2026). AirDNA ist eine Daten- und Analyseplattform für den Markt der Kurzzeitvermietungen. Sie trägt Daten von Airbnb, Booking und Vrbo zusammen. Diese Zahlen sind insofern mit Vorsicht zu geniessen, als teilweise auch Hotels Zimmer auf Airbnb anbieten. Diese wirken sich nicht negativ auf die Situation auf dem Thuner Wohnmarkt aus. Ausserdem sagt die Zahl allein noch nichts darüber aus, welche Angebote ganzjährig oder allenfalls nur kurzzeitig zur Verfügung stehen und um welche Art von Unterkunft es sich handelt. Solche Analysen sind jedoch relevant, um die Verhältnismässigkeit einer Regulierung beurteilen zu können.

Zum gleichen Schluss kam auch ein extern in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten: Dieses hielt explizit fest, dass die fehlenden zuverlässigen Daten Aussagen zum Gewicht des öffentlichen Interesses an einer Regulierung der Kurzzeitvermietung und zu deren Verhältnismässigkeit erschweren. Deshalb wurde im Bericht empfohlen, in einem ersten Schritt die Grundlagen für ein Monitoring der Kurzzeitvermietungen zu schaffen. Dies soll über entsprechende und nun vorliegende Anpassungen im Kurtaxreglement der Stadt Thun erfolgen.

Seit dem 27. April 2026 läuft ausserdem die Unterschriftensammlung für die Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren (Airbnb-Initiative)». Darin ist eine Melde- und Registrierungspflicht vorgesehen für die kommerzielle kurzzeitige Vermietung von Wohnraum. Für Objekte der Kurzzeitvermietung sei zudem eine Kennzeichnungspflicht mittels Identifikationsnummer einzuführen. Sollte die Initiative zustande kommen, so wären diese Punkte betreffend Melde- und Registrierungspflicht mit der vorliegenden Anpassung des Kurtaxreglements bereits erfüllt.

3. Grundsätze der Anmeldepflicht

Mit den neuen Vorschriften im Kurtaxreglement soll ein Monitoring eingeführt werden für Räumlichkeiten, in denen kurtaxenpflichtige Personen übernachten. Dieses dient dem Vollzug der Kurtaxenvorschriften und soll die Erfassung zuverlässiger Daten über die Zahl von touristisch vermieteten

¹ [Leistungsvereinbarung für die Jahre 2026 bis 2029](#)

Räumlichkeiten ermöglichen. Diese Daten sollen eine Analyse des Wohnungsmarkts (Anteil Zweitwohnungen, Anteil touristisch vermietete Wohnungen) zulassen, um anschliessend beurteilen zu können, ob und inwieweit regulierende Massnahmen erforderlich und verhältnismässig sind.

Den zentralen Gegenstand der neuen Bestimmungen bildet eine Anmeldepflicht für entsprechende Räumlichkeiten. Basierend darauf erstellt TTST als zuständige Stelle ein Verzeichnis der gemeldeten Angaben, welche TTST der bei der Stadt für das Monitoring des Wohnungsmarktes zuständigen Stelle zur Verfügung stellt. Zudem wird die Anmeldepflicht von einer neuen Pflicht zur Kennzeichnung der Räumlichkeiten begleitet.

Grundsätzlich sind alle kurzzeitig an kurtaxenpflichtige Personen überlassenen Räumlichkeiten zu melden, sofern die Übernachtung wiederholt und während mehr als insgesamt 20 Nächten pro Jahr erfolgt. Die einmalige Überlassung von Räumlichkeiten an kurtaxenpflichtige Personen, beispielsweise während einer eigenen Ferienabwesenheit oder während lokaler Veranstaltungen, ist hingegen nicht anmeldepflichtig. Einerseits fehlt es dafür an der Verhältnismässigkeit, andererseits entziehen solche Nutzungen keine Räumlichkeiten langfristig dem Wohnmarkt. Es besteht allerdings auch für solche Übernachtungen eine Kurtaxenpflicht.

Auch Hotels, Heime etc. unterstehen der Anmeldepflicht. Hier dient die Anmeldung allerdings ausschliesslich dem Vollzug der Kurtaxengesetzgebung.

4. Zeitpunkt und Inhalt der Anmeldung, Verzeichnis und Kennzeichnung

Beherbergerinnen und Beherberger müssen anmeldepflichtige Nutzungen innert Monatsfrist ab Beginn der Nutzung bei TTST anmelden. Die Anmeldung muss Angaben zur Person der Beherbergerin bzw. des Beherbergers, zu den Räumlichkeiten und Übernachtungsmöglichkeiten sowie zur Art und Häufigkeit der Nutzung durch kurtaxenpflichtige Gäste enthalten. Diese Angaben sind notwendig, um die Einhaltung der Kurtaxenpflicht zu kontrollieren und den Wohnungsmarkt zu analysieren. Auf Stufe Verordnung wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Gemeinderat geregelt, welche Angaben im Einzelnen getätigt werden müssen.

TTST führt ein Verzeichnis mit den gemeldeten Angaben und weist den Räumlichkeiten eine Identifikationsnummer zu. Die bei der Stadt Thun für die Analyse des Wohnungsmarkts zuständige Stelle erhält Einsicht in das Verzeichnis von TTST. Anderen Behörden wird Einsicht gewährt, soweit die Einsichtnahme der Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe dient (z. B. Vollzug der Bau-, der Steuer- oder der Sozialhilfegesetzgebung).

Für Räumlichkeiten, für die eine Anmeldepflicht gilt, soll zusätzlich eine Pflicht zur Kennzeichnung eingeführt werden. Diese erfolgt über einheitliche Schilder, welche an gut sichtbarer Stelle am Gebäude angebracht werden müssen und bei TTST bezogen werden können. Eine vergleichbare Beschilderung gibt es bereits in anderen Gemeinden (u. a. Interlaken). Die Kennzeichnung soll insbesondere dazu beitragen, dass Immissionen durch Suchverkehr von Touristinnen und Touristen reduziert werden können oder Einsatzkräfte vor Ort wichtige Informationen erhalten, wie beispielsweise die Information, dass sich im Gebäude möglicherweise nicht ortskundige Personen aufhalten. Zudem schafft die Kennzeichnung eine erhöhte Transparenz gegenüber der Nachbarschaft, indem für Anwohnende erkennbar wird, dass Räumlichkeiten für Kurzzeitvermietungen genutzt werden. Dadurch können allfällige Unregelmässigkeiten oder Beeinträchtigungen eher wahrgenommen und bei Bedarf den zuständigen Stellen gemeldet werden.

5. Anpassung der Bandbreite der Kurtaxe

Im Hinblick auf eine mögliche Erhöhung der Kosten für die ÖV-Integration in der Gästekarte, welche vom Libero-Tarifverbund per 2028 kommuniziert wurde, ist vorgesehen, die Bandbreite der Kurtaxe anzupassen, um die Kurtaxe bei Bedarf erhöhen zu können. TTST hat intensive Verhandlungen geführt, um auch zukünftig eine bestmögliche Integration des ÖV-Angebots in der Gästekarte gewährleisten zu können. Diese ist ein wichtiges Element zur Förderung eines nachhaltigen Tourismus. Die Erhöhung der Bandbreite der Kurtaxe erfolgt auf Antrag sowie in Abstimmung mit TTST. Damit die höheren Kosten für die ÖV-Integration in der Gästekarte auch zukünftig getragen werden können, müssen die weiteren Partnergemeinden von TTST einer entsprechenden Erhöhung der Kurtaxe ebenfalls zustimmen.

Seit dem 1. Februar 2018 ist die Kurtaxe im Gemeindegebiet von Thun pro Logiernacht wie folgt festgesetzt:²

Kategorie	Erwachsene	Kinder
a Hotels und Pensionen	CHF 3.50	CHF 1.75
b Chalets, Ferienwohnungen, Privatzimmer, Zelte, Wohnwagen	CHF 3.00	CHF 1.50
c Ferien-, Kinder- und Jugendheime, Institute und Gruppenunterkünfte (Massenlager)	CHF 1.75	CHF 0.90

Zur zukünftigen Finanzierung des ÖV-Angebots in der Gästekarte ist für sämtliche Kategorien eine voraussichtliche Erhöhung um je maximal einen Franken notwendig. Die definitiv notwendige Erhöhung zur Inkludierung des ÖV-Angebots wird der Gemeinderat in Abstimmung mit TTST in einer Verordnung festlegen. Kinder von 6 bis 16 Jahren bezahlen aktuell die Hälfte der Ansätze. Diese Praxis wird beibehalten.

Damit eine solche Erhöhung überhaupt möglich ist, muss die Bandbreite für die Kurtaxen durch den Stadtrat erhöht werden. Angedacht ist folgende neue Regelung in Artikel 2 Kurtaxreglement:

Kategorie	Bandbreite aktuell	Bandbreite neu
a Hotels und Pensionen	CHF 2.00 bis 4.00	CHF 3.00 bis 5.50
b Chalets, Ferienwohnungen, Privatzimmer, Zelte, Wohnwagen	CHF 1.60 bis 3.20	CHF 2.60 bis 4.70
c Ferien-, Kinder- und Jugendheime, Institute und Gruppenunterkünfte (Massenlager)	CHF 1.00 bis 2.00	CHF 1.50 bis 3.00

² Siehe Art. 1 [Verordnung über die Höhe der Kurtaxen](#) (SSG 154.212.02)

6. Inkrafttreten und Ausführungsbestimmungen

Da insbesondere die Beschilderung einen grossen Mehraufwand für TTST zur Folge hat und der Prozess neu definiert werden muss, braucht es eine genügend grosse Vorlaufzeit für die Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen. Die zentrale Voraussetzung ist, dass die Prozesse bereit sind und die Abwicklung reibungslos erfolgen kann. Die Stadt Thun wird TTST in dieser Initialphase deshalb eng begleiten, um dies sicherzustellen.

Nebst der angesprochenen Erhöhung der Kurtaxe wird der Gemeinderat einzelne Ausführungsbestimmungen in die Verordnung aufzunehmen haben. Bei dieser Ausgangslage erscheint es sinnvoll, die Reglementsänderungen zeitgleich mit den Verordnungsänderungen in Kraft treten zu lassen. Die Beschlussfassung darüber, wann die Reglementsänderungen in Kraft treten sollen, wird deshalb an den Gemeinderat delegiert. Die Inkraftsetzung soll so rasch als möglich erfolgen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 21. Oktober 2026, beschliesst:

1. Genehmigung der Teilrevision des Kurtaxreglements.
2. Der Gemeinderat bestimmt das Datum der Inkraftsetzung.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 21. Oktober 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Die Stadtpräsidentin
Eveline Salzmann

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Kurtaxreglement mit geplanten Änderungen (Synopse)
2. Kurtaxreglement aktuell geltende Version