



Gemeinderat der Stadt Thun
Vernehmlassung "WFR"
Rathausplatz 1
3600 Thun

Präsident:
Carlos Reinhard
Kyburgstrasse 9
3600 Thun
cr@reinhardadvisory.ch
+41 33 224 04 25

Thun, 4. Dezember 2025

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

Vernehmlassungsantwort der Wirtschaft Thun Oberland

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung zur Teilnahme an der Vernehmlassung und für die Möglichkeit, zum Entwurf des Wohnraumförderungsreglements Stellung zu nehmen. Die Wohnraumsituation in der Stadt Thun ist für den Wirtschaftsstandort Thun von grosser Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf Fachkräftesicherung, Standortattraktivität und eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung.

Die Wirtschaft Thun Oberland anerkennt den politischen Auftrag aus dem Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative und unterstützt das Ziel, ein vielfältiges, bezahlbares und qualitativ gutes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Gleichzeitig sind wir der Ansicht, dass das vorliegende Reglement in dieser Form zu stark in den freien Wohnungsmarkt eingreift und damit sowohl Investitionsbereitschaft wie auch Marktviehfalt gefährden kann.

Nachfolgend legen wir unsere Stellungnahme dar.

1. Allgemeine Einschätzung

Das Reglement setzt sehr stark und teilweise ausschliesslich auf die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften. Dadurch entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht gegenüber privaten Anbietern, die im Wohnungsbau seit Jahrzehnten eine tragende Rolle spielen. Für einen gesunden Wohnungsmarkt braucht es sowohl gemeinnützige wie auch private Bauträger – und zwar unter fairen, berechenbaren Rahmenbedingungen.

Es fehlen aus unserer Sicht:

- eine gleichwertige Förderung privater Anbieter preisgünstiger Wohnungen,
- eine Analyse der finanziellen Auswirkungen auf die Stadt,
- klare Kriterien für den Umfang und die Zumutbarkeit von Zusatzauflagen,
- ein wirkungsorientiertes, nicht einseitig regulierendes Förderinstrumentarium.

2. Zu den zentralen Bestimmungen

2.1 Art. 2 Zielvorgaben: 1'000 neue gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen bis 2045

Die Zielsetzung ist verständlich, jedoch besteht die Gefahr, dass die Definition «gemeinnützig und preisgünstig» in der Praxis zu stark auf genossenschaftliche Bauträger verengt wird. Aus Sicht der Wirtschaft sollte das Ziel weiter gefasst werden und auch privatwirtschaftliche Akteure einschliessen, die nachhaltige und erschwingliche Wohnungen realisieren.

2.2 Art. 5–7 – Baurechte und Vertragsvorgaben

Die starke Priorisierung von Genossenschaften beim Abschluss von Baurechtsverträgen kann zu Verdrängungseffekten führen. Private Investoren sind bereit, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren, benötigen jedoch verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen. Zusatzleistungen wie Quartirräume, öffentliche Nutzungen und weitere Auflagen (Art. 6 Abs. 2) müssen klar definiert werden. Offene Formulierungen schaffen Rechtsunsicherheit und erschweren Planbarkeit.

2.3 Art. 7 – Verträge mit nicht-gemeinnützigen Eigentümerinnen und Eigentümern

Die Möglichkeit, auch private Eigentümerinnen und Eigentümer zu verpflichten, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, stellt einen starken Eingriff dar. Dieser Artikel sollte nur auf freiwilliger Basis angewendet werden und an wirtschaftliche Zumutbarkeit gekoppelt sein.

2.4 Art. 8 – Verdichtung gegen Verpflichtungen

Eine Erhöhung der Ausnützung ist sinnvoll und fördert den Wohnungsbau. Allerdings sollte eine Nutzungsmehrung nicht automatisch an verbindliche Quoten oder Auflagen gekoppelt werden. Verdichtung darf nicht zu einem „Tauschgeschäft“ werden, das Investitionen erschwert oder verteutert.

2.5 Art. 9 – neue Anlaufstelle und zusätzliche Verwaltungsstrukturen

Die Schaffung einer neuen städtischen Anlaufstelle ist mit laufenden Kosten verbunden. Eine Kostenschätzung fehlt im Entwurf. Wir empfehlen, bestehende Strukturen zu prüfen und Synergien zu nutzen, bevor neue Organisationseinheiten geschaffen werden.

3. Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Thun

Eine einseitige Förderung einzelner Marktteilnehmer kann zu folgenden Risiken führen:

- Rückgang privater Investitionen
- Verlangsamung des Wohnungsbaus
- Verlust von Wohnraumvielfalt
- Steigende Mieten im freien Segment
- Einschränkungen bei der Rekrutierbarkeit von Fachkräften
- Belastung der städtischen Finanzen
- Wachsende Regulierungsdichte und Bürokratie

Der Wirtschaftsstandort Thun ist auf ein breites, flexibles Wohnungsangebot angewiesen. Ein überreguliertes Marktfeld kann diese Vielfalt gefährden.

4. Empfehlungen und Änderungsvorschläge

Wir beantragen folgende Anpassungen:

4.1 Gleichbehandlung privater und gemeinnütziger Bauträger

Das Reglement soll ausdrücklich vorsehen, dass auch private Anbieter preisgünstige Wohnungen schaffen können und dafür Zugang zu geeigneten Förderinstrumenten erhalten.

4.2 Präzisierung von Zusatzleistungen und Vertragsauflagen

Die Verpflichtungen in Art. 6 Abs. 2 sind zu konkretisieren oder – vorzugsweise – auf eine optionale, verhandelbare Grundlage zu stellen.

4.3 Klarstellung in Art. 7 (Eingriffe bei privaten Eigentümern)

Dieser Artikel soll nur auf freiwilliger Basis angewendet werden. Vorgaben sind klar zu begrenzen und dürfen wirtschaftlich tragfähige Projekte nicht verhindern.

4.4 Verdichtung nicht an zwingende Quoten koppeln

Art. 8 Abs. 2 soll die Möglichkeit freiwilliger Vereinbarungen betonen, nicht aber starre Pflichtanteile vorschreiben.

4.5 Transparenz über finanzielle Auswirkungen

Es sollte eine Kostenfolgeanalyse erstellt werden, insbesondere zu:

- Bodenpolitik und Landerwerb
- Betrieb der neuen Anlaufstelle
- administrativen Zusatzkosten

4.6 Sicherstellung der Wohnraumvielfalt

Das Reglement sollte die Bedeutung eines ausgewogenen Angebots explizit erwähnen – sowohl für Familien, Fachkräfte, ältere Menschen wie auch für Unternehmen und den Arbeitsmarkt.

5. Schlussbemerkung

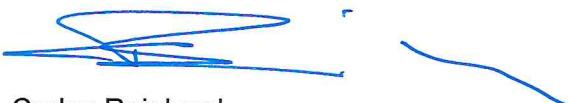
Die Wirtschaft Thun Oberland unterstützt die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gemeinnützige Strukturen zu stärken. Damit dieser Ansatz jedoch für die gesamte Stadt und ihren Wirtschaftsstandort nachhaltig wirkt, braucht es ein ausgewogenes, unbürokratisches Regulierungsinstrument, das private Bauträger nicht benachteiligt, sondern in die Lösung einbezieht.

Günstiger Wohnraum entsteht insbesondere dann, wenn verdichtet gebaut wird, die Landpreise tief sind und die Regulierung auf das notwendige Mass beschränkt bleibt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

WIRTSCHAFT THUN OBERLAND



Carlos Reinhard
Präsident