

## **Medienkonferenz**

vom 2. September 2022, 09.00 Uhr

### **Doppel-Initiative für bezahlbare Wohnungen in Thun lanciert**

**In der Stadt Thun sind bezahlbare Wohnungen Mangelware. Deshalb lancieren acht Thuner Wohnbaugenossenschaften, der Mieterinnen- und Mieterverband, der Gewerkschaftsbund, SP, JUSO, GRÜNE und Junge GRÜNE, sowie weitere Organisationen eine Doppel-Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum.**

In Thun wird in den nächsten Jahren viel gebaut: In der Bostudenzelg und auf dem Siegenthalergut werden neue Wohnquartiere entstehen. «Wichtig ist, dass dort möglichst viele preisgünstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden können» fordert Adrian Christen, Co-Präsident der Wohnbaugenossenschaft Zukunft Wohnen und Thuner SP-Stadtrat anlässlich einer Medienkonferenz zur Lancierung einer Doppel-Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum.

«In Thun herrscht Wohnungsnot» betont Sandra Rupp, Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands Regionalgruppe Thun-Oberland. «Das ist keine Panikmache, sondern Realität und statistisch erfasst. Ein Leerwohnungsbestand unter einem Prozent wird als Wohnungsnot definiert. In Thun liegt dieser Anteil seit Jahren darunter, 2021 gar bei 0.17 Prozent!»

Deshalb wird jetzt eine Doppelinitiative lanciert. Die «Initiative für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative) verlangt, dass sich im Jahr 2035 mindestens 15 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde Thun im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Das zweite Volksbegehren, die Bostudenzelg-Initiative bezweckt im Perimeter der Überbauungsordnung «Bläuerstrasse-Bostudenzelg» einen Mindestanteil von 50 Prozent gemeinnützige Wohnungen. Beide Initiativen werden heute gemeinsam als Doppel-Initiative lanciert. Das Initiativkomitee muss nun innert zwölf Monaten je 1'600 Unterschriften für beide Begehren sammeln.

#### **Gemeinnütziger Wohnungsbau ist preisgünstiger**

Studien im Auftrag des Bundes zeigen, dass Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften über die Jahre hinweg bis 20 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Der Grund liegt in der Gemeinnützigkeit. Es ist deshalb wenig erstaunlich, dass der gemeinnützige Wohnungsbau im Trend liegt. In etlichen bernischen Gemeinden ist dank politischen Vorstössen und Initiativen viel Bewegung in die Stadt- oder Gemeindeentwicklung gekommen. Insbesondere in den Städten Bern und Biel stehen die Vorzeichen gut für mehr gemeinnützige Wohnprojekte. So will die Stadt Biel den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Bieler Wohnungsmarkt bis 2035 auf 20 Prozent erhöhen.

## **Sinkender Marktanteil in Thun**

Mit der im Dezember 2018 unterzeichneten Thuner Charta «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» besteht zwar eine Absichtserklärung, wonach die Stadt Thun Massnahmen trifft, um den Anteil an Genossenschaftswohnungen von 10.4 Prozent «zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen». Der Trend verläuft jedoch seit zwei Jahrzehnten in die entgegengesetzte Richtung. Das heisst: der Marktanteil der Thuner gemeinnützigen Bauträger ist auf dem Sinkflug. Betrug der Anteil im Jahr 2000 noch 13.1. Prozent, so ist er mittlerweile auf rund 10 Prozent gesunken.

## **Wohnraum für alle mit sozialer Verantwortung**

Wohnbaugenossenschaften richten sich nicht nur an eine bestimmte Bevölkerungsgruppe, sondern bemühen sich um eine optimale Durchmischung ihrer Bewohnerschaft. «In der Siedlung der Bau- & Wohnbaugenossenschaft Nünenen an der Pestalozzistrasse wohnen 55 Personen, die über 75-jährig sind» informiert Ruth Guldemann, Präsidentin der BWG Nünenen. «Wir bieten unseren Seniorinnen und Senioren nicht nur langfristig preisgünstige Wohnungen an, sondern auch die Sicherheit, dass sie in ihren Wohnungen bleiben können.»

«Gemeinnützige Wohnbauträger kommen dank der Kostenmiete Familien finanziell sehr entgegen. Für gewöhnlich sind die Auslagen in dieser Lebensphase am höchsten. Neben den finanziellen Vorteilen spricht noch viel mehr für gemeinnützige Wohnbauträger. Wer will, kann nicht nur Mieten, sondern auch Mitmachen, Mitwirken, Mitbestimmen und Mitgestalten,» erklärt Thomas Freiburghaus, Familienvater und Präsident der Wohnbaugenossenschaft Neufeld.

«Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht. Genau hier setzt die Doppel-Initiative für bezahlbare Wohnungen an und unterstützt durch die Förderung von bezahlbarem Wohnraum gerade junge Menschen, die unter den steigenden Lebenshaltungskosten besonders leiden» meint Magdalena Erni, Co-Präsidentin der Jungen Grünen Kanton Bern / Junge GRÜNE Thun.

## **300 gemeinnützige Wohnungen in der Bostudenelg**

Die Thuner Wohnbaugenossenschaften sind stark für neuen Wohnraum zu erstellen. Acht Wohnbaugenossenschaften wollen in der Bostudenelg 300 Wohnungen bauen. Das entspricht einem Investitionsvolumen von rund 120 Millionen Franken. Zurzeit kann sich die Thuner Bevölkerung zur geplanten Arealentwicklung Bostudenelg äussern. Die Stadt Thun will dort ein attraktives und zukunftsgerichtetes Quartier entwickeln.

### **Auskünfte an die Redaktionen:**

- **Adrian Christen**, Co-Präsident der Wohnbaugenossenschaft Zukunft Wohnen, 079 448 37 52
- **Sandra Rupp**, Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands Regionalgruppe Thun-Oberland, 079 657 88 57
- **Magdalena Erni**, Co-Präsidentin der Jungen Grünen Kanton Bern / Junge GRÜNE Thun, 079 488 37 15
- **Thomas Freiburghaus**, Präsident Wohnbaugenossenschaft Neufeld, 079 172 36 94

# Dokumentation

## Wortlaut der beiden Initiativen

Gemeinde-Initiative

### **«Für bezahlbare Wohnungen in der Planung Bläuerstrasse - Bostudenzelg (Bostudenzelg-Initiative)»**

Die nachstehend unterzeichnenden, in der Gemeinde Thun stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger verlangen gestützt auf Artikel 22 ff. der Thuner Stadtverfassung, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung für alle Bevölkerungsschichten für gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen im Perimeter der Überbauungsordnung «Bläuerstrasse-Bostudenzelg» einsetzt.

Im Besonderen sind im Perimeter der Überbauungsordnung «Bläuerstrasse-Bostudenzelg» mindestens 50 Prozent der oberirdischen Wohnnutzungs-Geschossfläche im selbstständigen und dauernden Baurecht oder durch Verkauf an eine gemeinnützige Bauträgerschaft im Sinne von Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung abzugeben, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

Gemeinde-Initiative

### **«Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)»**

Die nachstehend unterzeichnenden, in der Gemeinde Thun stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger verlangen gestützt auf Artikel 22 ff. der Thuner Stadtverfassung den Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten für gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen einsetzt.

Im Besonderen dient dieses Reglement der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen. Als preisgünstige Wohnungen gelten Wohnungen, die sich unterhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO bewegen.

Als Ziel legt das Reglement fest, dass sich im Jahr 2035 mindestens 15 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde Thun im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind (gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV). Dazu bietet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Grundstücke in der Regel im Baurecht an. Bei grösseren Arealentwicklungen können auch Grundbesitzende mittels Planungsvorschriften/-vereinbarungen verpflichtet werden, zur Erreichung dieses Ziels beizutragen.

## Wichtige Argumente in Kürze:

- Die Wohnungsmieten der gemeinnützigen Wohnbauträger sind langfristig 20 Prozent günstiger. Diese Tatsache wirkt sich preissenkend auf den gesamten Wohnungsmarkt aus.
- Thuner Wohnbaugenossenschaften bieten der Bewohnerschaft und somit auch der ansässigen Bevölkerung eine langfristige Wohnsicherheit.
- Gemeinnützige Wohnbauträger tragen zu einer guten Wohnraumversorgung und zu durchmischten Quartieren mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.
- Sie bauen und renovieren nachhaltig und zukunftsorientiert, sind offen für neue Wohnformen und realisieren oft sogenannte «Leuchtturmprojekte».
- Thuner Wohnbaugenossenschaften haben einen engen Bezug zu lokalen und regionalen Unternehmen. Das sichert Arbeitsplätze.
- Thuner Wohnbaugenossenschaften sind gesellschaftspolitisch eine wichtige Konstante. Dies hat einen positiven Einfluss auf die gesellschaftliche Entwicklung der Stadt.

## Trägerschaft der Doppel-Initiative

### Die Doppel-Initiative wird lanciert durch:

- Acht Thuner Wohnbaugenossenschaften: Alpenblick, Hohmad, Lanzgut, Neufeld, Nünenen, Stern, Wendelsee, Zukunft Wohnen
- IG Thun-Oberland und Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften
- Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland, Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
- Casafair Mittelland
- Gewerkschaftsbund Thun
- SP, JUSO, Grüne und Junge Grüne
- Fussverkehr und Pro Velo

### Initiativkomitee:

Das Initiativkomitee, bestehend aus zwölf Personen, ist berechtigt, die Initiativen mit der Mehrheit seiner Mitglieder vorbehaltlos zurückzuziehen:

**Jürg Bühler**, Gartenstrasse 5, 3600 Thun; **Roland Bürki**, Lindenweg 5A, 3604 Thun; **Adrian Christen**, Schönmattweg 6, 3600 Thun; **Thomas Freiburghaus**, Talackerstrasse 86E, 3604 Thun; **Beat Frieden**, Teichmattstrasse 12, 3600 Thun; **Ruth Guldemann**, Pestalozzistrasse 105, 3600 Thun; **Beat Haldemann**, Meisenweg 31, 3604 Thun; **Hansruedi Hänni**, Gantrischstrasse 53, 3600 Thun; **Gaby Keller**, Hohmadstrasse 22a, 3600 Thun; **Michelle Marbach**, Mittlere Ringstrasse 6, 3600 Thun; **Sandra Rupp**, Fliederweg 13, 3600 Thun; **Heinrich Wagner**, Alpenstrasse 6, 3600 Thun

## **Begriffe kurz erklärt**

### **Was heisst «gemeinnützig» bei Wohnbauträgern?**

«Gemeinnützig» sind Trägerschaften, die mit ihren Tätigkeiten keinen Gewinn anstreben und deren Tätigkeiten der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Gemeinnützige Trägerschaften müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklären.

### **Weshalb sind «gemeinnützige» Wohnungen besonders preisgünstig?**

Gemeinnützige Wohnbauträger bilanzieren ihre Immobilien zu den effektiven Kosten und wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie kalkulieren nach betriebswirtschaftlichen Regeln, schöpfen jedoch keine Gewinne ab, sondern investieren wieder in ihren Bestand, in den Unterhalt, in Amortisationen und Rückstellungen. Da sie die gleichen Baupreise wie alle andern haben, sind auch ihre Neubauten anfänglich nicht billig, werden jedoch im Lauf der Jahre relativ zu den Marktmieten immer günstiger.