



# Lösungsansätze für den Umgang mit der Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden



# Lauterbrunnen, die Gemeinde mit 6 Bezirken



## Strategie / Leitbild der Gemeinde Lauterbrunnen

- Die Gemeinde schafft attraktiven, günstigen Wohnraum (Erstwohnungen) für einheimische Familien wie auch für Einzelpersonen.
- Nahe der Dorfzentren sind kleine Wohnungen (Personalwohnungen) zu schaffen, ausserhalb der Dorfzentren attraktive Familienwohnungen.
- Bestehender Wohnraum soll in attraktiver Form erhalten werden – sanfte Sanierungen.
- Wohnraum für Erstwohnungen wird erhalten und nach Möglichkeit gefördert.



## Ist-Situation:

- 2'674 ständige Einwohner
- 25'000 Betten Total
- 66 % Zweitwohnungsanteil
- Der Wohnraum für Einheimische und für Arbeitende (Personalwohnungen resp. Personalzimmer) ist in der Gemeinde Lauterbrunnen knapp.

## Massnahmen:

- Einsetzen einer Arbeitsgruppe, welche sich mit dem Thema Wohnraumknappheit befasst, und eine Strategie erarbeitet.
- In einem ersten Schritt hat der Gemeinderat beschlossen, alle leerstehenden Wohnungen in der Gemeinde ausfindig zu machen, um diese nach Möglichkeit weitervermitteln zu können (Flugblatt). Dies in Zusammenarbeit mit den Tourismusorganisationen.



## Wohnungstypen in der Gemeinde Lauterbrunnen Stand 2023

Wohnungstyp	Lauterbrunnen	Wengen Eigergl.	Mürren	Gimmelwald	Stechelberg	Isenfluh Sulwald	Total:
<b>Erstwohnungen</b>	359	437	179	49	105	29	<b>1158</b>
<b>Zweitwohnungen</b>	203	1216	607	83	67	68	<b>2244</b>
<b>Personalunterkünfte</b>	2	22	3	0	1	0	<b>28</b>
<b>Leerwohnungen</b>	18	66	27	4	8	1	<b>124</b>
<b>Wohnungen unbewohnt</b>	0	3	0	0	0	0	<b>3</b>
<b>Total:</b>	<b>582</b>	<b>1744</b>	<b>816</b>	<b>136</b>	<b>181</b>	<b>98</b>	<b>3557</b>



### **Aufruf:**

Der Gemeinderat möchte all diejenigen, welche über Wohnraum verfügen, dazu ermutigen, diesen zur Miete für ansässige Familien oder Einzelpersonen zur Verfügung zu stellen.

Ein besonderer Dank geht an alle, die bereits jetzt Wohnraum an Ansässige vermieten und so dazu beitragen, dass die Wohnungsknappheit nicht noch grösser wird.

Wohnungsangebote können bei den örtlichen Tourismusbüros oder bei der Gemeindeverwaltung (Gemeindeschreiberei) telefonisch oder per Mail gemeldet werden.

Der Gemeinderat erhofft sich, dass durch diesen Aufruf möglichst viele Wohnungen neu zur Verfügung stehen und so die Wohnungssituation für die Talbevölkerung verbessert werden kann.

Besten Dank für Ihre Mithilfe.



## Fakten:

### negativ:

- Bestehende Personalwohnungen wurden zu Gunsten von Zweitwohnungen aufgehoben. => Personalwohnungen gingen ersatzlos verloren.
- Bei Bauvorhaben von Gewerbebetrieben oder der Hotellerie können keine Personalwohnungen gefordert werden. => Der Mangel an Personalwohnungen steigt.

### positiv:

- Es gibt ansässige Unternehmungen, die in den Bau von Personalwohnungen investieren.



## Planerische und monetäre Möglichkeiten der Gemeinde

- Das Zweitwohnungsgesetz sieht vor, dass die Gemeinde mit dem Erlass eines Reglements eine Erstwohnungspflicht einführen kann.
- Bei Hotelbetrieben könnte bei Wirtschaftlichkeitsproblemen die vorgesehenen Umnutzungen in Zweitwohnungen untersagt werden und die Erstellung von Erstwohnungen vorgeschrieben werden.
- Geschützte Objekte mit einer Nutzungsart belegen.
- Sondernutzungspläne erlassen, z.B. im Dorfkern einen Perimeter ausscheiden, in dem ausschliesslich Erstwohnungen zugelassen sind.
- Erstwohnungen im Strassenbereich.
- Bei planerischen Massnahmen ist der Besitzstand zu berücksichtigen.



- Bei unüberbauten Grundstücken kann die Gemeinde Bauverpflichtungen erlassen. Es müssen gemäss Zweitwohnungsgesetz Erstwohnungen erstellt werden. Verdichtete Bauweise ist ergänzend möglich.
- Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen. Die Erträge aus dieser Abgabe könnten für den (sozialen) (Erst-)Wohnungsbau eingesetzt werden.
- Die Gemeinde tritt im Rahmen von Wohnraumförderung aktiv als Bauherr auf.



## Konkrete Massnahmen (Beispiele)

### Gemeindeeigene Liegenschaften

- Bestehende Liegenschaften sanft sanieren und vermieten.
- Ungenutzte Liegenschaften/Räume unter Berücksichtigung der Gesetzgebung in Wohnraum umnutzen, aktivieren.
- Nutzung der unbebauten, gemeindeeigenen Liegenschaften – Schaffung von Wohnraum (Erstwohnungen).

### Private Liegenschaften

- Private Liegenschaftsbesitzer motivieren, ungenutzte Wohnräume wieder zu aktivieren.
- Nutzung der unbebauten Liegenschaften in der Bauzone – Schaffung von Wohnraum.

### Sensibilisierung der Liegenschaftsbesitzer zum Thema Erstwohnungsmangel

- Die Liegenschaftsbesitzer/Wohnungsvermieter sind über den Erstwohnungsmangel zu informieren.
- Appell an Ferienwohnungsvermieter (airbnb) – Vermietung an einheimische Dauermieter.

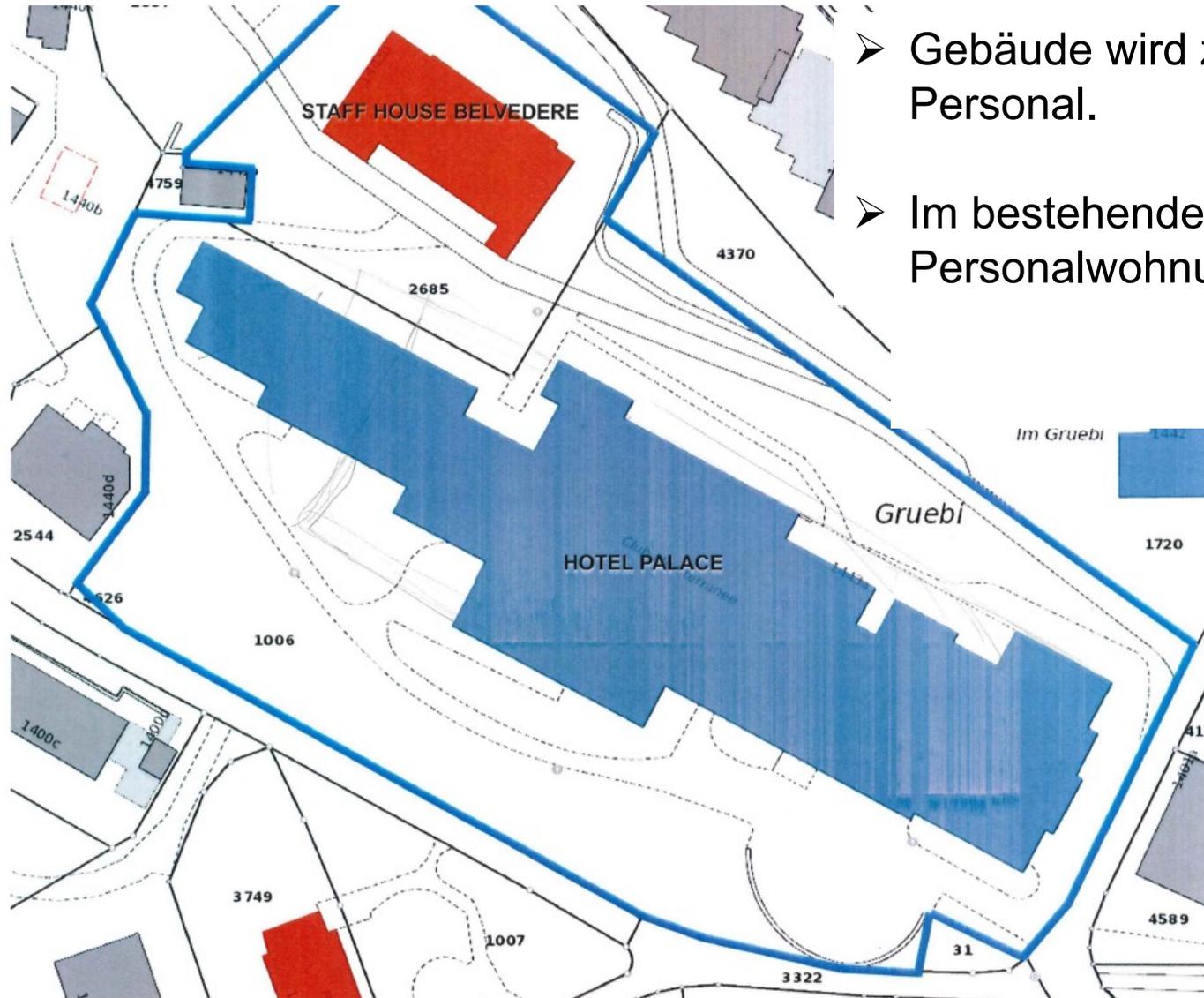


- Gemeindeeigene Liegenschaft saniert und die Wohnungen vermietet (Erstwohnungen).



- Gemeindeeigene Bauparzellen erschlossen und im Baurecht abgegeben (Erstwohnungen).





- Gebäude wird zu Wohnraum für Personal.
- Im bestehenden Hotel werden Personalwohnungen geplant.



Neubau MFH für Erstwohnungen.

Nicht bewilligungsfähig:

- Zu kostspielige Wohnungen.
- Bedarf für kostspielige Wohnungen nicht nachweisbar.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**