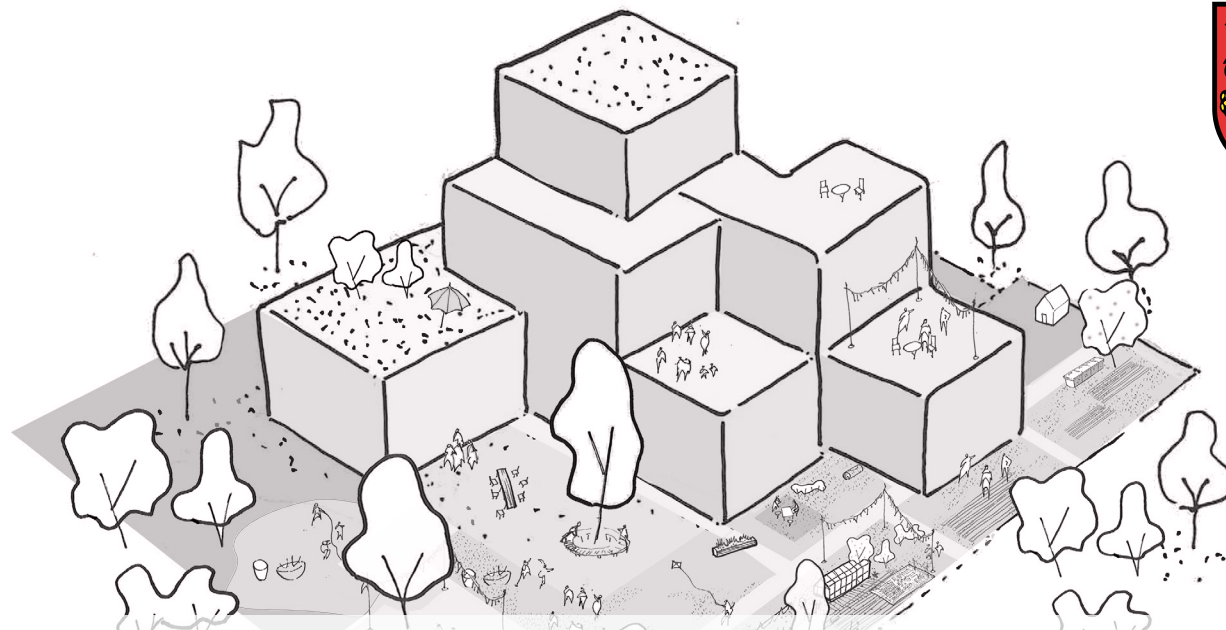


Wohnbaustrategie Gemeinde Saanen

8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige

04. Juni 2026



Wohnbaustrategie Gemeinde Saanen

8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige

Wohn- und Lebensraum Saanen

Bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Saanen ist knapp, der Erstwohnungsanteil ist rückläufig. Verschiedene Evaluationen und Umfragen haben dies in der Vergangenheit deutlich aufgezeigt.

Eine statistische Auswertung zur Gemeinde Saanen zeigt den Handlungsbedarf klar auf (Quelle Fahrländer & Partner 2023):

- Die Entwicklung der einheimischen Wohnbevölkerung ist seit 2012 rückläufig.
- Die Entwicklung des Arbeitsmarkts stagniert seit 2012 (Anzahl Beschäftigte).
- Es gibt vergleichsweise wenig junge Bevölkerungsgruppen bis 35 Jahre in Saanen.
- Familien mit Kindern sind in der Gemeinde Saanen deutlich untervertreten.
- Die Schüler:innenprognosen (Anzahl zusätzlich zu erwartende Schüler:innen) 2040 sind negativ (im Gegensatz zu Zweisimmen). Quelle: Wüest & Partner 2023.

Entsprechend sind nun Massnahmen gefragt, damit Saanen auch in Zukunft Lebensmittelpunkt für alle Bevölkerungsgruppen und Arbeitnehmenden bleibt. Diese Massnahmen werden im Rahmen dieser Wohnbaustrategie 2026 zusammengefasst.

Partizipativer Prozess 2023

Die Wohnbaustrategie für die Gemeinde Saanen wurde partizipativ unter starkem Einbezug der lokalen Bevölkerung, Fachexpert:innen und den politischen Akteur:innen erarbeitet.

April - Expert:innenworkshop

Am 13. April 2023 wurden Fachexpert:innen von der Gemeinde Saanen eingeladen, um Lösungsansätze für die Zweitwohnungsthematik zu diskutieren und zu finden. Unter den festgehaltenen Resultaten stach eines heraus: Die Gemeinde Saanen braucht eine übergeordnete, breit abgestützte Strategie für ihren Wohnraum, damit der Lebensmittelpunkt Saanen für zukünftige Generationen gesichert werden kann.

September - Bevölkerungsumfrage

Die ganze Bevölkerung von Saanen wurde miteinbezogen und eingeladen, an einer Online-Umfrage teilzunehmen. Dabei galt es herauszufinden, welche Wohn- und Infrastrukturangebote in der Gemeinde fehlen. So konnte gemeinsam herausgefunden werden, wie Gstaad Lebensmittelpunkt bleibt und diese Funktion in Zukunft stärken kann. Die Umfrage schaffte bei der Bevölkerung frühzeitig Akzeptanz für die Verankerung einer Wohnbaustrategie, berücksichtigte lokales Wissen und gibt Sicherheit für die Ausformulierung der Wohnbaustrategie. Die detaillierten Umfrageergebnisse können dem Dokument „Um-

frage Bevölkerung“ vom September 2023 entnommen werden.

November - Bevölkerungsveranstaltung

Am 22. November 2023 wurden Massnahmenvorschläge wie bezahlbarer Wohnraum gefördert werden kann, gemeinsam mit der Bevölkerung diskutiert, verifiziert und ergänzt.



Inhalt

Seite 3	Einordnung Rechtslage
Seite 4	Überblick Massnahmen
Seiten 5-7	Empfohlene Massnahmen
Seite 8	Definitionen



Einordnung Rechtslage

Ausgangslage

Im März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Erreicht eine Gemeinde einen Zweitwohnungsbestand von 20 Prozent, fällt sie unter den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes. In solchen Gemeinden dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Die Gemeinde Saanen weist im Jahr 2022 einen Zweitwohnungsanteil von 51.69 Prozent auf. Deshalb fällt Saanen unter den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes und es dürfen in Saanen keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden. Bestehende Wohnungen dürfen nach Zweitwohnungsgesetz jedoch weiterhin zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, wodurch aufgrund des finanziell lukrativen Liegenschaftsmarkts für Zweitwohnungen in Saanen von jeher ein substanzieller Druck auf die bestehenden Erstwohnungen besteht. Gerade in letzter Zeit werden in Saanen vermehrt bestehende Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Gemeinde Saanen gegenwärtig kein neues Wohnbauland einzonen kann. Die Regeln für die Bauzonendimensionierung Wohnen müssen gemäss Art. 8a Abs. 1 Bst d und Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im kantonalen Richtplan festgesetzt werden. Der Richtplan des Kantons Bern begrenzt die Wohnbaulandreserven aller Gemeinden

restriktiv. Bei der Ermittlung werden vor allem die erwartete Bevölkerungsentwicklung und der zusätzliche Raumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung berücksichtigt. Gemäss diesen Vorgaben und der daraus resultierenden Berechnung ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Saanen vollständig ausgeschöpft und somit faktisch negativ. Erst wenn der tatsächliche Wohnbaulandbedarf grösser als null ist, kann eine Gemeinde Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) vornehmen. Die Gemeinde prüft die Situation fortwährend.

Ziele der Gemeinde

Das Ziel der Gemeinde ist es, dass der Zweitwohnungsanteil nicht weiter ansteigt. Die Gemeinde möchte daher zum einen Zielvorgaben zur Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde erarbeiten. Insbesondere soll in der Gemeinde eine zunehmende Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen verhindert werden. Zum anderen muss festgelegt werden, welche Massnahmen getroffen werden sollen, damit die Zielvorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten mit raumplanerischen Massnahmen erreicht werden können. Zur Erreichung dieser Ziele steht eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde im Vordergrund. Die Gemeinde verfügt hier über einen ent-

sprechenden Handlungsspielraum. Art. 71a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) des Kantons Bern verpflichtet die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gemeinden Massnahmen zur Steuerung des Erstwohnungsbaus, insbesondere zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu treffen. Im kantonalen Richtplan wird die Gemeinde Saanen als Gemeinde bezeichnet, die im Bereich des Zweitwohnungsbaus Handlungsbedarf hat. Als solche kann Saanen bei Bedarf insbesondere Erstwohnungsanteile festlegen und oder die Umnutzung bestehender Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken beschränken.

Bestehende Regelungen

Die Gemeinde Saanen hat in der Vergangenheit bereits gewisse Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus getroffen. So wurde in den Wohn- und Kernzonen ein (fakultativer) minimaler Erstwohnungsanteil mittels eines Erstwohnungsbonus eingeführt (Art. 9 BauR). Art. 10 BauR legt zudem fest, dass in den Wohn- und Kernzonen für Ortsansässige ein Anteil der Geschossfläche festgelegt werden muss, der als Ortsansässigenwohnung i.S.v. Art. 2 Abs. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG) genutzt werden muss.



8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige

Block 1 - Anreize für private Akteure



Massnahme 1A Sondierungsgespräche mit privaten Akteur:innen

Die Gemeinde tritt als Vermittlerin auf und führt Sondierungsgespräche mit privaten Grundeigentümer:innen durch, welche im Besitz von unbebautem Bauland sind.



Massnahme 1B Erhöhung max. Wohneinheiten pro Gebäude

Erhöhung bzw. Aufhebung der maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude in der Kernzone/Wohnzone



Massnahme 1C Arbeitsgruppe Nachverdichtungspotenzial

Die Gemeinde prüft Bestandesliegenschaften auf Verdichtungs-, Umbau- und Umzönmöglichkeiten.



Massnahme 1D Anschubsfonds für private Initiativen

Diese Massnahme setzt sich zum Ziel, private Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen zu fördern, welche bezahlbaren Wohnraum im Saanenland realisieren wollen.

Block 2 - Aktive Bodenpolitik der Gemeinde



Massnahme 2A Landabgabe im Baurecht

Die Gemeinde gibt ihr eigenes Land im Baurecht an gemeinnützige Gefässe wie Stiftungen oder Wohnbaugenossenschaften mit klaren Auflagen ab.



Massnahme 2B Gemeinde als Bauherrin im Einzelfall

Die Gemeinde bebaut und vermietet ihre Grundstücke im Einzelfall selbst.



Massnahme 2C Punktuelle Erwerb neuer Grundstücke und Wohnungen

Die Gemeinde erwirbt punktuell Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen.

Block 3 - Verankerung über die Zeit



Massnahme 3A Bildung kommunale Begleitgruppe

Die Gemeinde bildet eine Begleitgruppe, um sich dem Thema «bezahlbarer Wohnraum» anzunehmen und die Umsetzung der definierten Massnahmen zu überwachen.



8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige

Block 1 - Anreize für private Akteure

Private Akteure im Wohnbaumarkt sollen bei der Erstellung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden.



Massnahme 1A

Sondierungsgespräche mit privaten Akteur:innen

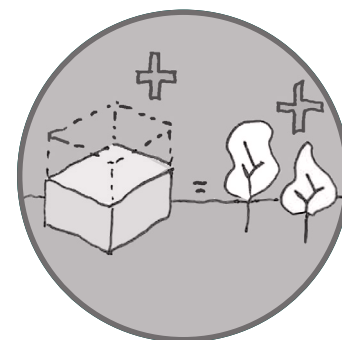
Die Gemeinde tritt als Vermittlerin auf und führt Sondierungsgespräche mit privaten Grundeigentümer:innen durch, welche im Besitze von unbebautem Bauland an nicht exklusiver Lage sind. Ziel ist es, gemeinsam Entwicklungsmöglichkeiten und Projektträgerschaften auszuloten, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Diese Massnahme kann zusätzlich mit den Massnahmen 1B oder 2C verknüpft werden.

Wirkungsgrad: mittel

Akteure: Gemeinde und Private, PPPs

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Kontaktaufnahme zu Grundstücksbesitzer:innen (Durchführung einer gemeinsamen Machbarkeitsstudie).



Massnahme 1B

Erhöhung maximale Wohneinheiten pro Gebäude

Erhöhung bzw. Aufhebung der maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude in der Kernzone/Wohnzone, um eine höhere Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude zu ermöglichen.

Wirkungsgrad: mittel

Akteure: Gemeinde

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Anpassung bestehende Regelungen im BauR (Art. 9 Abs. 2) bspw. bei der nächsten Revision.



Massnahme 1C

Arbeitsgruppe Nachverdichtungspotenzial

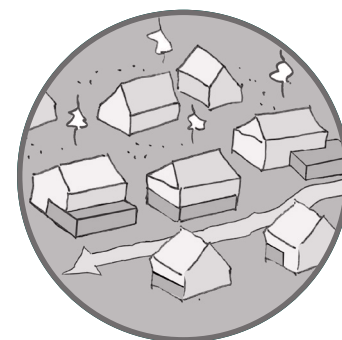
Die Gemeinde prüft Bestandesliegenschaften auf Verdichtungs-, Umbau- und Umzonungsmöglichkeiten – Überprüfung der Ausnutzungsziffer, mögliche Ausnutzungsboni, etc. Dies mit dem Ziel, einzelne, zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Wirkungsgrad: mittel

Akteure: Gemeinde, Bauinspektorat, allenfalls Private

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Bildung einer Arbeitsgruppe unter der Führung des Bauinspektorats. Durchführung einer gemeinsamen Machbarkeitsstudie.





8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige



Massnahme 1D

Anschubsfonds für private Initiativen

Diese Massnahme setzt sich zum Ziel, private Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen zu fördern, welche bezahlbaren Wohnraum im Saanenland realisieren wollen und sich mit ihrem Wohnangebot am Prinzip der Kostenmiete orientieren (siehe

S.8 Definitionen). Beispiele dafür sind die zweckgebundene Vergabe von Darlehen durch die Gemeinde, Fördergeldern zur Finanzierung von gemeinnützigen Projektvorhaben oder Anreize für die zeitliche Staffelung von Wohnbauprojekten.

Wirkungsgrad: hoch

Akteure: Gemeinde

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Erarbeitung der Rahmenbedingungen und des Regelwerks für den «Anschubsfonds für private Initiativen»

Block 2 - Aktive Bodenpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde Saanen wird selbst auf dem Wohnungsmarkt aktiv, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern und zu erstellen sowie Angebote bereitstellen zu können, welche dem Erhalt des Lebensmittelpunkts Saanen zugutekommen und sich am Prinzip der Kostenmiete orientieren – Wohnen für junge Familien, Fachkräfte, Generationenwohnen, Wohnen u25, etc. Unter marktwirtschaftlichen Konditionen wurden in den letzten 10 Jahren zu wenig bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde erstellt.



Massnahme 2A

Landabgabe im Baurecht

Aktuell verfügt die Gemeinde über eine Wohnbaulandreserve von rund sechs teilweise unüberbauten Parzellen im Umfang von insgesamt ca. 13'500 m². Die Gemeinde gibt im Grundsatz ihr eigenes Land im Baurecht an gemeinnützige Gefässe mit klaren Anforderungen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum ab (Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen). Um eine geeigneten Entwicklungskooperation / Akteurskonstellation zu finden, ist es zielfüh-

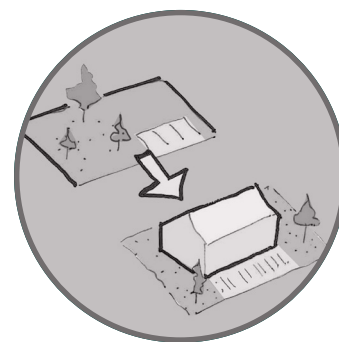
rend, eine Investoren- oder Bauträgerausschreibung für das jeweilige Grundstück durchzuführen.

Wirkungsgrad: mittel - hoch

Akteure: Gemeinde

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Strategische Beschlussfassung zum Baurecht durch Gemeinde.



Massnahme 2B

Gemeinde als Bauherrin im Einzelfall

Im Einzelfall bebaut und vermietet die Gemeinde ihre Grundstücke selbst. Alternativ kann die Gemeinde ihre Grundstücke im Baurecht abgeben (siehe 2A) oder unter klaren Anforderungen an Genossenschaften, Stiftungen oder private Akteur:innen veräussern. Übergeordnetes Ziel ist es,

dass die Gemeinde langfristig die Hoheit über ihre Grundstücke und Liegenschaften halten und diese aktiv steuern kann. Die Erstellung des gemeindeeigenen Wohnraums orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete, wahlweise kann auch subventioniertes Wohnen erstellt werden.

Wirkungsgrad: hoch

Akteure: Gemeinde

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Strategische Beschlussfassung zum Thema Bauherrin im Einzelfall durch Gemeinde.



8 Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige



Massnahme 2C

Punktuelle Erwerb neuer Grundstücke und Wohnungen

Die Gemeinde erwirbt punktuell zusätzliche Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen. Beispielsweise kann die Gemeinde als Käuferin agieren, um potenzielle Zweitwohnungen als Erstwohnungen zu erhalten.

Wirkungsgrad: hoch

Akteure: Gemeinde

Zeithorizont: ab sofort

Nächste Schritte: Sondierung potenzieller Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen, verknüpft mit der Massnahme 1A «Sondierungsgespräche mit privaten Akteur:innen»

Block 3 - Verankerung über die Zeit

Bezahlbarer Wohnraum erfordert politische Aufmerksamkeit, bedingt gezielte Anpassungen an neue Rahmenbedingungen und soll über die Zeit in der Wohnraumförderung verankert werden.



Massnahme 3A

Bildung kommunale Begleitgruppe

Die Gemeinde bildet eine Begleitgruppe, um sich dem Thema «bezahlbarer Wohnraum» anzunehmen und die Umsetzung der definierten Massnahmen zu überwachen und voranzutreiben. Sie besteht aus

politischen und privatwirtschaftlichen Akteur:innen und Expert:innen, welche sich dauerhaft für Lösungen engagieren. Die Mietersicht ist in dieser Gruppe ebenfalls abgebildet.

Wirkungsgrad: hoch

Akteure: Gemeinde, Privatwirtschaft, Expert:innen

Zeithorizont: laufend, ab sofort

Nächste Schritte: Traktandieren und Terminierung einer Arbeitssitzung im 2026 – Themawahl, Definition und Einladung Akteure.



Definitionen

Erstwohnung

Eine Erstwohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist. Die Definition „Erstwohnung“ knüpft am Begriff der Niederlassungsgemeinde gemäss Registerharmonisierungsgesetz (RHG) an. Dabei handelt es sich um die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht aufhält, dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen und dauernd zu verbleiben (sog. Hauptwohnsitz bzw. zivilrechtlicher Wohnsitz). Dies muss für Dritte erkennbar sein. Verfügt eine Person in ihrer Niederlassungsgemeinde über mehrere Wohnungen, so kann nur eine ihre Erstwohnung sein. Das ZWG stellt bestimmte Wohnungen, in denen zwar keine Person ihren Hauptwohnsitz hat, trotzdem den Erstwohnungen gleich (Art. 2 Abs. 3 ZWG).

Zweitwohnung

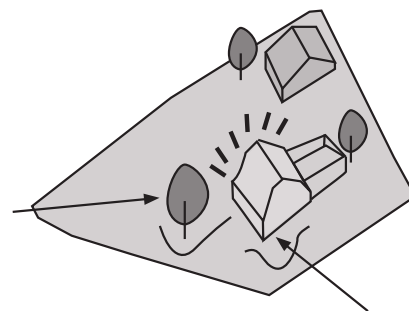
Das ZWG regelt, dass eine Zweitwohnung jede Wohnung ist, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist (Art. 2 Abs. 4 ZWG). Als Zweitwohnungen gelten also Wohnungen, die weder durch Personen mit Wohnsitz in der entsprechenden Gemeinde noch zu Berufs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden. Zweitwohnungen dienen in der Regel Ferienzwecken und werden oft an Dritte vermietet.

Altrechtliche Wohnung

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes ist eine Wohnung, die vor dem 11. März 2012 bereits rechtskräftig bestand oder rechtskräftig bewilligt war (Art. 10 ZWG). Diese Wohnungen sind in der Art und Weise, wie sie genutzt werden, frei. Dies bedeutet, dass die Umnutzung solcher Wohnungen (ohne bestehende kommunale Auflagen) von Erst- in Zweitwohnungen auch in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsbestand möglich bleibt. Altrechtliche Wohnungen dürfen in der Gemeinde Saanen aktuell zu Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Kostenmiete

Die Bewohnenden bezahlen eine sogenannte Kostenmiete, wenn Wohnungen nicht gewinnstrebend vermietet werden. Die Kostenmiete setzt sich aus den Finanzierungskosten (u.a: Zinskosten für das Land, Bau der Gebäude) und den Betriebskosten (u.a: Betrieb und Unterhalt, Erneuerungen, Abschreibungen) zusammen. Die Mieten sind nur so hoch, dass die entstehenden Kosten gedeckt sind.



Impressum

Bearbeitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3011 Bern

Projektleitung:

Ann-Kathrin Brändle & Lukas Wahlen