

Mehr Erstwohnraum in Tourismusgemeinden: Beispiel Engelberg



- Sehr gutes Freizeitangebot dank Tourismus
- Attraktiver Standort für Bildungs- und Kulturangebote
- Bekanntheit und Internationalität
- Zentrale Lage, gut erschlossen mit Strasse und Schiene, gute Anbindung an Luzern und Zürich
- Attraktive steuerliche Rahmenbedingungen
- Zweitwohnungsgesetz
- Raumplanungsgesetz
- Zinsentwicklung
- New Work: Digitalisierung, Flexibilität, Gestaltungsfreiheit
- Corona Pandemie

Ausgang



Immobilien
kaufen

Engelberg ist
geworden. Die
fundamental

Auswirkung Tief
Engelberg

Engelberg
kaum

Plus 110 Prozent in 10 Jahren

Hier hat sich der Preis für ein Einfamilienhaus verdoppelt

Immobilien in der Schweiz werden immer teurer. Blick zeigt die Hotspots mit den grössten Preisanstiegen innerhalb von zehn Jahren.

Publiziert

UBS-Immobilienstudie



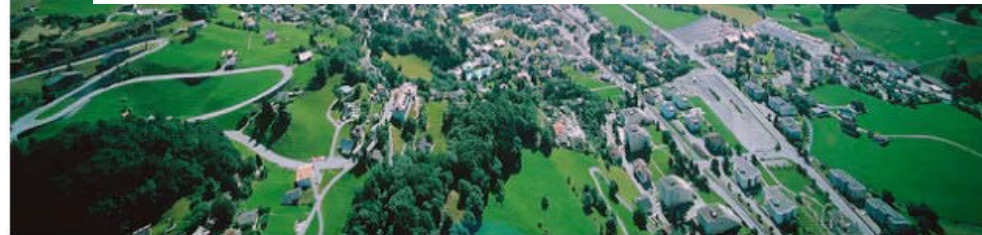
Teilen

Ferienwohnungen in Tourismusdestinationen werden zum Luxus

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen bleibt hoch, die Preise steigen weiter. Die Leidtragenden sind die Einheimischen.

Harry Stitzel

Aktualisiert am Mittwoch, 29.05.2024, 06:18 Uhr



ENGELBERG
WOHNERGEMEINDE



Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als politische Aufgabe



- Haltung für Jahrzehnte: Keine Kernaufgabe, kein Fokus, keine Priorität / Der Markt regelt das Thema selber.
- Heute: Eine funktionierende Gesellschaft und Destination braucht z. B. Fachkräfte im Tourismus, Angehörige in der Feuerwehr, Mitglieder in Vereinen, Kinder und Lehrpersonen in der Schule, etc. -> Wohnraum ist der Schlüssel -> Politischer Druck für Lösungen ist vorhanden / Legislaturziel Einwohnergemeinde

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als politische Aufgabe



- Definition von Entwicklungsgebieten, Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Masterplan, Ortsplanungsrevision, Baureglement und Zonenplan)
- Erschliessung und zur Verfügungstellung eines eigenen Grundstückes
- Gemeinsames Projekt mit zwei starken Partnern mit langfristigem Fokus: Schaffung der **Wohnraum für Engelberg AG** (Initiative durch Kloster Engelberg)

- Wohnraum für Engelberg AG: Gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Schaffung bezahlbarer Wohnraum
- Eigentümer: Kloster Engelberg, Bürgergemeinde Engelberg, Einwohnergemeinde Engelberg
- Aktienkapital: Je CHF 2.0 Mio. pro Partner / CHF 6.0 Mio. insgesamt
- Kloster: Abgabe Land im Baurecht
- Weitere Projekte möglich / Wohnraum für Engelberg AG als Akteur für bezahlbaren Wohnraum etablieren

- Gemeinnützigkeit in Statuten geregelt
- Steuerbefreiung
- Nutzung Synergien, kosteneffiziente Bauweise, Verzicht Dividende, Baurechtszins soll Ziel bezahlbarem Wohnraum entsprechen
- Vermietungsreglement: Eigengebrauch, Erstwohnungen, Punktesystem für Vergabe, Verhinderung neuer Zweitwohnungen durch Umzüge in Wohnungen
- Definition Höhe der Mietzinse anhand von Profilen der potentiellen Mieterschaft
- Projekt «Obere Erlen» der Wohnraum für Engelberg AG: 45 Personalwohnungen, 48 private Wohnungen von 2.5 Zimmer bis 5.5 Zimmer

Wohnraum für Engelberg AG



Wohnraum für Engelberg AG



Mit Vollgas gestartet....

- Übernahme bestehender Quartierplan
- Absichtserklärung: Mai 2023
- Entscheid Talgemeinde: November 2023
- Gründung AG: August 2024
- Auflage Baubewilligungsgesuch: August 2025
- Keine Einsprache, Baubewilligung wird erteilt werden

....haben wir kurz vor dem Gipfel Herausforderungen:

- Höhere Baukosten, Finanzierung teilweise neu denken, weitere Beschaffung Kapital
- Mieten sind nach oben begrenzt
- Themen: Flexibles Wohneigentum, Umwandlung in Genossenschaft, Darlehen Einwohnergemeinde, Modell Baurechtszins
- Ziel: Klärung dieser Fragen bis Anfang 2026, Baustart bis Ende 2026

- Wille und Verständnis der kommunalen Politik
- Bereitstellung Ressourcen
- Bezahlbarer Wohnraum definieren
- Grundstück muss bezahlbaren Wohnraum ermöglichen (bessere Ausnutzung / Nutzung Synergien / Lage / Baugrund / Erschliessung / etc.)
- Mietreglement früh definieren
- Hohe Bodenpreise, gestiegene Baukosten: Verzicht auf Rendite zu Gunsten des Gemeinwohls

Diskussion

