Motion Wohnraum-Analyse und -Strategie in Spiez

Antrag:

Der Gemeinderat Spiez wird beauftragt:

1. eine Wohnraumanalyse in Auftrag zu geben und darauf basierend eine Wohnraum-strategie für Spiez bis Ende 2026 zu erarbeiten. Dabei sollen wichtige Daten zu Angebot (z.B. Wohnungszahl, Grösse, Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau, unbebaute Flächen), Nachfrage (z.B, Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, Alter, Einkommen), Marktergebnis (z.B. Leerwohnungen, Preise, Bezahlbarkeit) und Anzahl und Grössen der Ferienwohnungen nach Art der Nutzung unterteilt (insbesondere Kurz- und Langzeitvermietung) untersucht werden.
2. Einberufung einer Arbeitsgruppe. Nach Fertigstellung der Analyse soll eine dafür eingesetzte Arbeitsgruppe eine Wohnraum-Strategie mit breit abgestützten Zielen und entsprechenden Massnahmen erarbeiten. Die Arbeitsgruppe soll sich aus Vertretern der politischen Parteien, GemeindevertreterInnen (u.a. die Fachstellen 60+ und Familie) und wichtigen Stakeholdern (SMAG, Hotellerie, Gewerbe und weitere) zusammensetzen.

Begründung:

Die Lust auf Urlaub in Spiez scheint Jahr für Jahr zuzunehmen. Laut aktuellen Zahlen nahmen die Übernachtungszahlen 2024 um 6 Prozent zu und erreichte damit einen Allzeitrekord von 180.000 Logiernächten. Dabei ist die Parahotellerie ein Treiber der Zahlen – 5 von 6 Prozent. Die Anzahl Logiernächte in Ferienwohnungen stieg laut Aussage von SMAG 2024 anteilsmässig um knapp 30%. Bereits von 2022 bis 2023 hatte ein Plus von 36% resultiert. Diese Zahlen sind der aktuellen Medienmitteilung von SMAG vom 15. Januar 2025 und dem Artikel des Berner Oberländers «Touristischer Allzeitrekord fordert Spiez heraus» vom 16. Januar 2025 entnommen.
«Die Zahl der Ferienwohnungen in Spiez ist im vergangenen Jahr massiv gestiegen» - lässt sich die SMAG Frau Tanja Bettler in dem Artikel zitieren. Dabei handelt es sich nicht nur um Privatpersonen, sondern auch oft um professionelle Firmen, die die Ferienwohnungen bewirtschaften.
Dem regulären Spiezer Wohnungsmarkt werden also jedes Jahr zahlreiche Wohnungen entzogen. Grund dafür: für die Kurzzeitvermieter ist es ein lukratives Geschäft. Die Einnahmen sind teilweise 4fach so hoch. Durch diese zunehmende Wohnungsangebotsverknappung erlebt der Spiezer Wohnungsmarkt zusätzlich automatisch eine Preissteigerung. Wie hoch diese ausfällt, kann bestenfalls mit der Analyse geklärt werden. Leidtragende sind zunehmend vor allem junge Familien und Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen und Rentner, die vermehrt kaum mehr bezahlbaren Wohnraum finden. Handwerks- und Hotelbetriebe klagen in vielen Regionen bereits heute darüber.

Mit der verlangten Analyse soll ein Überblick über die aktuelle Wohnungssituation in Spiez geschaffen werden, um anschliessend die richtigen Strategien und Massnahmen zu ergreifen.
Das Ziel ist, dass zukünftig neben der touristischen Wertschöpfung weiterhin eine gesunde Bevölkerungs-Durchmischung hinsichtlich Alter, Einkommen und Familiengrösse erhalten bleibt.
Die Strategieerarbeitung steht dann auch als Grundlage für die anstehende Ortsplanungsrevision zur Verfügung.
Ein weiterer Vorteil dieses Vorgehens ist, dass die Gemeinde Spiez etwas Zeit gewinnt, um erste Ergebnisse der bereits beschlossenen Massnahmen hinsichtlich Beschränkungen des Zweitwohnungsmarktes der umliegenden Gemeinden zu erhalten. Welche davon wie erfolgreich sind oder welche Parameter über den Erfolg oder

Misserfolg entscheiden, werden wohl die nächsten Monate zeigen. Der Strauss der Möglichkeiten ist dabei bunt. Einen Überblick darüber gibt die folgende Auflistung: «Aktuelle Ansätze zur Regulierung von Airbnb in der Schweiz» von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete.

In der Medienmitteilung von der SMAG wird ausserdem darüber informiert, dass sie eine Arbeitsgruppe einrichten wollen mit dem Ziel, den Gästen ein unvergessliches Urlaubserlebnis zu ermöglichen und gleichzeitig Gästelenkung und Sensibilisierung zu erreichen. Nach Rücksprache mit Stefan Seger von der Spiez Marketing AG nannte er folgende Aufgaben der Arbeitsgruppe: touristische Probleme identifizieren, Handlungsbedarf eruieren, Ziele und deren Umsetzungsmöglichkeiten definieren. Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe wird aus einzelnen Stakeholdern aus Hotelerie, Parahotelerie, Gewerbe, touristische Leistungsträger, Politik (1 GR Mitglied) und Tourismus sein. Dies ist nach Meinung der Motionärin kein politisch breit abgestütztes Gremium, sondern wirkt sehr vermarktungsorientiert!

Zum allgemeinen Verständnis: die SMAG hat den Auftrag zur Vermarktung und Bewirtschaftung von kurzzeitvermieteten Ferienwohnungen. Dies steht im Widerspruch zur Bevölkerung, die auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen ist. Ausgerechnet diese Gruppe soll womöglich örtliche Begrenzungen fordern?

Für eine gesunde und nachhaltige Wohnraumentwicklung für eine breit durchmischte Bevölkerung ist die Verantwortung ganz klar bei der Politik. WIR müssen die Eckwerte und Ziele setzen! Also lasst uns bitte nicht den Bock zum Gärtner machen!

Wir sind diejenigen, die nun agieren können, anstatt in ein paar Jahren reagieren zu müssen. Denn die heutigen Zahlen zeigen uns, dass Spiez für Investoren interessanter wird. Interlaken, Brienz, Lauterbrunnen – lauter Orte die, was Ferienwohnungen angeht, ausgeschossen sind und inzwischen oder demnächst Begrenzungen haben oder haben werden. Sie sind am Limit, mit allen negativen Folgen.

Wir müssen also handeln und den Rahmen mit eventuellen Begrenzungen setzen. Mit dieser Motion haben wir die Möglichkeit die Handlungsspielräume und Notwendigkeiten klar zu identifizieren, um danach die bestmöglichen Massnahmen zu definieren und umzusetzen. Dies können nur WIR, die Volksvertreter.

Daher ist die Meinung der Motionärin: **Schuster bleib bei deinem Leisten.** Die SMAG und deren Arbeitsgruppe kümmert sich nur um Fragen des touristischen Angebots (ohne das Thema Begrenzung von kurzfristigen Vermietungen), der Gästelenkung und der Sensibilisierung. Für die langfristige, nachhaltige und politisch breit abgestützte Ausrichtung der Gemeinde hinsichtlich Wohnraums ist die politische Ebene der Gemeinde zuständig.

3.März 2025

Die Motionärin

Sandra Jungen

Mitunterzeichnende