



3. Dezember 2025

Leitfaden für Gemeinden: Bezahlbarer und preisgünstiger Wohnraum

1. Zweck des Leitfadens

Der Wohnungsmarkt ist im Kanton Obwalden angespannt. Dementsprechend ist das Thema bezahlbarer Wohnraum sehr aktuell. Im Februar 2024 reichte Kantonsrätin Keiser-Fürer ein entsprechendes [Postulat](#) (vormals Motion) ein. In der Folge fand am 31. Januar 2025 und 14. November 2025 ein runder Tisch mit Gemeindevertreterinnen und -vertretern statt. Unter anderem wurde seitens der Gemeinden gewünscht, dass ihnen der Kanton einen Leitfaden mit Prozessen und Massnahmen zur Verfügung stellt. Im vorliegenden Leitfaden sind Informationen aus den verschiedenen Hilfsmitteln, die der Bund etc. zur Verfügung stellt, aufbereitet. Er ist als Dienstleistung gedacht und enthält keine verbindlichen Vorgaben für die Gemeinden.

2. Aufbau

Der Leitfaden basiert auf Massnahmenvorschlägen in den folgenden Dokumenten:

- [Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden](#)
- [Bundesamt für Wohnungswesen BWO, September 2022: Attraktives Wohnen in Berggebieten – Ein Leitfaden für Gemeinden](#)
- [Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, 2024: Aktionsplan Wohnungsknappheit](#)
- [Einwohnergemeinde Sarnen, März 2025: Wohnstrategie Sarnen](#)
- [EspaceSuisse, Dezember 3/2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden](#)

Die Massnahmen sind in drei Themenbereiche unterteilt:

- A. Ausgangslage analysieren und Strategie definieren.
- B. Effizientere Nutzung des bestehenden Wohnraums.
- C. Massnahmen bei Neu-/Umbauten.

3. Definitionen

vgl. [Aktionsplan Wohnungsknappheit des Runden Tisches vom 13. Februar 2024](#), Glossar, S. 17):

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Wohnraum wird als bezahlbar (oder auch erschwinglich) erachtet, wenn dessen Preis für einen Grossteil der Haushalte tragbar ist, d.h. in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen und zum Vermögen steht.
- **Preisgünstiger Wohnraum:** Wohnraum wird dann als preisgünstig betrachtet, wenn er im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde, im Quartier oder der Region einen günstigen Preis aufweist.

4. Massnahmen nach Themenbereichen

A. Ausgangslage analysieren und Strategie erarbeiten

Der Themenbereich enthält mögliche Massnahmen, welche dazu helfen sollen, die Ausgangslage besser zu verstehen, um dann zielgerichtete Massnahmen zu definieren. Dazu gehört eine Situationsanalyse des bestehenden Wohnraums und eine Bedürfnisabklärung bei der Bevölkerung. Gestützt darauf kann eine Vision der Gemeinde als Wohnstandort samt einer klaren Strategie, wie diese erreicht werden kann, erarbeitet werden ([BWO, 2022: Attraktives Wohnen in Berggebieten – Ein Leitfaden für Gemeinden, S. 36](#), [BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 7](#))



Good Practice: In der [Wohnstrategie Sarnen](#), die der Einwohnergemeinderat Sarnen im März 2025 verabschiedet hat, wird zuerst die Ausgangslage basierend auf relevanten Daten und Zahlen aufgezeigt, um danach Massnahmen anhand einer klar definierten Strategie abzuleiten.

A.1	Situationsanalyse (Angebotsseite)	Als Sofortmassnahme kann eine Gemeinde sich Übersicht über die eigenen Spielräume verschaffen und das Gespräch suchen. In kleinen Gemeinden kann am Anfang ein Spaziergang durch das Dorf stehen: Wo sind die Jalousien schon länger zu? Wo ist schon seit vielen Jahren ein Grundstück unbebaut, obwohl es baureif ist? Ein Gespräch mit der Eigentümerschaft kann zur Klärung der Situation beitragen. Kann die Gemeinde etwas tun, damit es vorangeht? Steht ein Verkauf zur Diskussion? (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 16). Zudem kann die Gemeinde das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft suchen. Dies bezieht sich nicht nur auf komplett unbebaute Parzellen, sondern auch auf grosse Parzellen, auf denen bereits etwas steht, aber durchaus noch mehr stehen könnte. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 17). Meist ist es sinnvoll, dass eine Gemeinde das Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die Entwicklung der Preise beobachtet, bevor sie Massnahmen ergreift. Bei einer Analyse des Wohnungsmarkts können Gemeinden in der Regel auf bestehende Daten von Bund und Kantonen zurückgreifen. (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 7).
A.2	Bedürfnisanalyse (Nachfrageseite)	Eine erfolgreiche kommunale Wohnungspolitik beinhaltet, die Bedürfnisse der Bevölkerung von Anfang an abzuholen und diese stetig über alle Schritte zu informieren. Partizipative Prozesse mit sämtlichen Beteiligten erhöhen die Passgenauigkeit und die Akzeptanz eines Vorhabens. (BWO, 2022: Attraktives Wohnen in Berggebieten – Ein Leitfaden für Gemeinden, S. 36). Wo liegen die Herausforderungen in der Gemeinde? Sind es fehlende Alterswohnungen, gibt es zu wenig Familienwohnungen oder preisgünstigen Wohnraum? Oder sollten auch andere Aspekte überdacht werden, wie zum Beispiel ein mangelndes Angebot, etwa im Bereich Läden/Dienstleistungen oder Freiräume? (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 16).
A.3	Strategie	An und für sich geht es bei einer strategischen Planung darum, die richtigen Fragen zu stellen: Welche Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt? Mit welchen Entwicklungen ist zu rechnen? Was bedeutet dies für unsere Bauzonen? Wie geht es unserem Dorfzentrum? Haben wir einen Sanierungsstau bei unseren Wohnbauten? Haben wir genügend Schulraum? Wo wollen wir eigentlich hin? Ist der Prozess gut ausgestaltet, geniesst auch die Nutzungsplanung eine höhere



		Akzeptanz bei der Bevölkerung. Sind die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde klar dargelegt und mit der Bevölkerung abgestimmt? Auch kleinen Gemeinden tut eine Strategie gut. Allerdings muss es nicht der 120-Seiten-Bericht mit 30 Kartendarstellungen sein. Wo und wie soll sich das Dorf entwickeln? Haben wir genügend Alterswohnraum? Wie steht es um den Werkhof oder die Schule? Wie gehen wir mit den leerstehenden Gebäuden um? Gibt es Synergien mit den Nachbargemeinden? Über diese und weitere Fragen lässt sich in einer räumlichen Strategie nachdenken – vorzugsweise nicht hinter verschlossenen Türen im Gemeinderat, sondern gemeinsam mit der Bevölkerung. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 20 und 21).
--	--	---

B. Effizientere Nutzung des bestehenden Wohnraums

Der Themenbereich enthält Ansätze, die den Flächenbedarf pro Person optimieren können. Zum steigenden Flächenbedarf tragen demographische Entwicklungen und die Individualisierung der Gesellschaft bei ([Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Aktionsplan Wohnungsknappheit, 13. Februar 2024, S. 4](#)).

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt (Aufzählung ist nicht abschliessend):

Ist die Situation auf dem Mietmarkt angespannt, ist die Miete aus neuen Verträgen in der Regel höher als bisherige Mieten. Eine gleichwertige Wohnung oder auch eine mit einem niedrigeren Standard ist in diesem Fall teurer, sodass ein Wohnungswechsel nicht attraktiv ist. Man ist also sinngemäss «eingesperrt» in der eigenen Wohnung – oder neudeutsch «locked in». ([EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 48](#)).

Wenn bei Familien die Kinder ausziehen, wird die Wohnung oder das Einfamilienhaus in der Regel zu gross. In solchen Fällen ist wichtig, dass attraktiver Wohnraum respektive Alternativen im Ort vorhanden sind. Aber hier spielen natürlich auch finanzielle und psychologische Aspekte mit: Die eigenen vier Wände nach Jahrzehnten zu verlassen, ist kein einfacher Schritt (vgl. Massnahme B2, [EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 34](#)).

B.1	Anreize, damit Personen von einer zu grossen Wohnung in eine kleinere umziehen	Eine gute Idee, aber nicht einfach umzusetzen. Der Umzug in eine kleinere Wohnung lohnt sich finanziell in der Regel nicht, wenn man schon lange am gleichen Ort wohnt. Je nachdem sind die Mietkosten gar nicht oder nur geringfügig niedriger. Ein kleiner Anreiz wäre die finanzielle Unterstützung bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung, um den bestehenden Wohnraum innerhalb der Gemeinde besser auszulasten. Freiburg im Breisgau (D) hat eine digitale Wohnungstauschbörse lanciert und finanziert Umzüge von einer grösseren in eine kleinere Wohnung mit 2000 Euro mit. In verschiedenen Städten, wie zum Beispiel Zürich, haben sich private Apps zum Wohnungstausch etabliert. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 17).
-----	--	--



		<i>Auszug aus der Wohnstrategie der Einwohnergemeinde Sarnen:</i> Die Gemeinde trägt zu einer Lösung (Aufbau oder Mitnutzung und Bekanntmachung einer bestehenden Plattform / Tauschbörse o. ä.) bei, auf der die Sarner Bevölkerung Wohnraum zum Tausch anbieten und finden kann, um einen vereinfachten Generationenwechsel zu ermöglichen. (Einwohnergemeinde Sarnen, 2025: Wohnstrategie Sarnen, S. 29)
		Beurteilung der Massnahme nach dem Gespräch mit den Obwaldner Gemeinden: Eine Plattform kann eine gute Lösung sein. Fraglich ist, ob dies eine staatliche Leistung sein muss oder ob nicht der Markt (Tauschbörse) selbst solche Lösungen hervorbringt. Wichtig für die Wohnungssuche ist das persönliche Netzwerk, gerade in einem so kleinen, ländlichen Kanton wie Obwalden, wo man sich kennt. Fraglich ist auch, ob der Markt genügend gross ist.
B.2	Einfamilienhäuser	Auch Einfamilienhausquartiere können weiterentwickelt respektive verdichtet werden. Hierbei ist auf die bestehenden Strukturen Rücksicht zu nehmen: Was sind die Qualitäten im Gebiet? Entscheidend ist der Dialog vor Ort. Eine Erhöhung der Ausnützung führt im Einfamilienhausquartier in der Regel zwar zu mehr Wohnfläche, aber nicht zwingend zu mehr Wohneinheiten. Entsprechend braucht es passende Formulierungen, die auf die Realisierung von mehr Wohnraum zielen. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 33-34). Für Familien mit Kindern ist das Haus mit Garten ein Wohnideal. Sind die Kinder jedoch ausgezogen, kann es sich nach und nach als zu gross erweisen und der Unterhalt zur Belastung werden. Sie verfügen wahrscheinlich über Bau- oder Umbaureserven und der Wert Ihres Grundstücks ist gestiegen. Das sind wertvolle Ressourcen für die Realisierung eines Weiterbauprojekts. (www.metamorphouse.ch, Startseite). <i>Auszug aus der Wohnstrategie der Einwohnergemeinde Sarnen:</i> Die Gemeinde begleitet in stark betroffenen Quartieren die Transformation von Einfamilienhäusern und macht betroffene Grundeigentümerschaften auf die Möglichkeiten aufmerksam. Eine neu erstellte Einliegerwohnung kann dabei einen Generationenwechsel ermöglichen. (Einwohnergemeinde Sarnen, 2025: Wohnstrategie Sarnen, S. 29)
		Beurteilung der Massnahme nach dem Gespräch mit den Gemeinden: Der Kanton Obwalden kennt keine Nutzungsziffer mehr. In der Revision der Ortsplanung kann aber aufgenommen werden, wie verdichtet wird, z.B. Ausbau zu Generationenhäusern. Der Bestand könnte je nach Situation mit mehr oder relativ weniger Aufwand weiterentwickelt werden. Dies hätte in ländlichen Räumen mit vielen Einfamilienhäusern Potenzial, benötigt aber viel Kommunikation und



		Sensibilisierung. Die Thematik ist jedoch anspruchsvoll. Sinnvollerweise wird ein ganzes Gebiet zusammenhängend betrachtet und einer Gesamtplanung unterzogen, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu wahren oder erhalten.
--	--	---

C. Massnahmen bei Neu-/Umbauten

Der Themenbereich enthält Massnahmen, welche das Angebot von bezahlbarem Wohnraum steigern können.

C.1	Nutzungsplanung	Quartierpläne (Sondernutzungsplan) bieten Möglichkeiten zum Schaffen von preisgünstigem Wohnraum. <i>Grundsätzlich bestehen vereinfacht folgende Möglichkeiten:</i> - <i>Aufzonen:</i> Die Nutzungsdichte auf einem bebauten Areal bei vorbildlichem Planen und Bauen erhöhen. - <i>Umzonen:</i> Beispielsweise wird aus einer Gewerbezone eine Wohnmischzone. Dabei sollte allerdings beachtet werden, dass auch das lärmige Gewerbe einen Ort braucht. Dabei darf die Qualität nicht vergessen gehen. Es ist sorgfältig zu prüfen, wie sich Reglementsanpassungen räumlich vor Ort auswirken. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 32). Der Entwickler/Eigentümer erhält mehr Dichte, dafür darf im Gegenzug auch etwas gefordert werden. (EspaceSuisse 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 38). Die Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. Beispiele: erhöhte Ausnützungsziffer («Ausnützungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder -länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände. (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 27) Dafür gibt es ein aktuelles Beispiel aus der Gemeinde Horw: Gestaltungsplan für Bachstrasse liegt auf <i>Input ARE OW:</i> Nach den Ortsplanungsrevisionen wird es keine Ausnützungsziffern in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden mehr geben.
C.2	Anteile preisgünstiger Wohnraum in Quartierplangebieten verlangen	Bestimmte Anteile (Prozentsatz) an bezahlbarem Wohnraum in Quartierplangebieten verlangen. Dies im Bau- und Zonenreglement verankern. Es gibt zunehmend mehr Gemeinden, die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau ins Zonenreglement aufnehmen: In der Stadt Zug gibt es seit 2010 Zonen für preisgünstigen Wohnraum. Die Stadt Bern hat neu einen Paragraphen, der einen Anteil preisgünstiges



		Wohnen vorschreibt. Köniz BE hat ebenfalls eine entsprechende Vorgabe im Reglement. Gemäss Auskunft der Gemeinde funktioniert aber auch der Verhandlungsweg, der bereits vor der Regelung beschritten wurde, recht gut. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 33)
		Beurteilung der Massnahme nach dem Gespräch mit den Gemeinden: Im Quartierplan ist eine solche Massnahme am einfachsten aufzunehmen. Wie das Controlling dann erfolgt, ist wiederum anspruchsvoll. Vorteilhaft ist zudem, wenn die Gemeinde Land hat, was in Obwalden nicht überall zutrifft. Bezahlbarer Wohnraum definiert sich über die Fläche. Diese müsste reduziert werden. Die Wohnung würde damit günstiger. Eine entsprechende Vorgabe könnte bei Neubauten aufgenommen werden, z.B., dass beim Bau eines Mehrfamilienhauses zwei Wohnungen mit reduzierten Flächen vorzusehen sind. Die Situation sieht in jeder Gemeinde anders aus und sie sind betr. bezahlbaren Wohnraum an einem anderen Punkt. Die Kompetenz sollte in der Hand der Gemeinde bleiben.
C.3	Projektwettbewerb	Projektwettbewerbe mit klaren Anforderungen an die Überbauung (Wohnungsgrössen, Anzahl Bewohner, Qualität, Kosten, Nachhaltigkeit usw.) verlangen. Alternativ auch generell qualitätssichernde Verfahren: Dazu gehören auch Studienaufträge, Testplanungen oder Workshop- oder andere begleitete Verfahren.
C.4	Sorgfältiger Umgang mit Anreizen zur Innenentwicklung	Die preisgünstigen Wohnungen sind in der Regel im älteren Gebäudebestand, was nicht nur mit dem Ausbaustandard, sondern auch mit der vergleichsweise kleineren Wohnfläche zusammenhängt. Rund 900'000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stammen aus der Zeit von 1946–1970. Handelt es sich um Mietwohnungen, kann es für einen Eigentümer/Investor attraktiv sein, Altbauten mit tendenziell preisgünstigen Wohnungen leer zu kündigen, zu sanieren und anschliessend einen deutlich höheren Mietzins zu verlangen. Dies hat teils verheerende Konsequenzen, vor allem für Haushalte mit geringem Einkommen. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 13). <i>Die Einwohnergemeinde Sarnen hat basierend auf der obigen Erkenntnis eine Massnahme definiert: Die Zonenvorschriften werden so formuliert, dass die Anreize für Ersatzneubauten tief gehalten werden, insbesondere in Gebieten mit besonders vulnerablen Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere oder armutsbetroffene Bewohnende, Familien, weitere). In bestimmten Gebieten sind Vorschriften zu prüfen, welche Anreize für die Weiterentwicklung des baulichen Bestandes bieten, wenn dabei günstiger Wohnraum erhalten oder neu geschaffen wird. (Einwohnergemeinde Sarnen, Wohnstrategie Sarnen, März 2025, S.21)</i>



		Bestehende Bauten und insbesondere Baudenkmäler prägen die Identitäten und den spezifischen Charakter von Orten. Die aktuelle Politik der Siedlungsentwicklung nach innen möchte der zunehmenden Zersiedlung in der Schweiz Einhalt bieten und führt gleichzeitig zu einem wachsenden Druck auf bestehende Bauten, Zentren und Landschaften. Das Bauen im Bestand ist eine hochaktuelle Bauaufgabe zwischen Tradition und Innovation. Die Spannweite der Handlungsansätze ist gross: Von der Restaurierung, über die energetische Sanierung bis zu Umbauten, Anbauten, Umnutzungen gibt es viele zeitgemässe Lösungen für einen nachhaltigen Umgang mit einem bestehenden Gebäude. Darüber hinaus kann auch der Neubau in einer Baulücke die richtige Lösung im Bestand darstellen. Diese Eingriffe bieten die Chance, bestehende Charakteristika zu stärken und die räumliche Situation im Ganzen zu verbessern. Dafür müssen vorhandene Qualitäten erkannt und von Anfang an in die Planungsprozesse einbezogen werden. Bauaufgaben im Bestand sind komplexer als das Bauen auf der grünen Wiese. Ein sensibler Umgang mit dem Bestand lohnt sich, denn die Erhaltung von identitätsstiftenden Elementen in Kombination mit qualitativem Neuen führt zu Orten, in denen sich Menschen gerne aufhalten und in denen sie leben und arbeiten wollen. (Bundesamt für Kultur BAK, Bauen im Bestand).
C.5	Kommunaler Wohnungsbau bzw. Abgabe von kommunalem Land	Die Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig. (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 29). Die Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträger im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass der Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichtet. (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 31).
C.6	Mehrwertausgleich	Input ARE OW: Das Muster des Bau- und Zonenreglements der Gemeinden sieht einen Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen vor, welcher unter anderem für ein gemeinnütziges Wohnungsangebot eingesetzt werden kann. Es ist den Gemeinden überlassen, ob sie einen solchen Mehrwertausgleich in ihren Bestimmungen aufnehmen und wie sie diesen ausformulieren. Baugesetz Art. 28a Vertragliche Mehrwertbeteiligung ¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind. ² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.



C.7	Kommunikation und Beratung	Die Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln. Oft kombiniert mit anderen Massnahmen, z.B. Abgabe von kommunalem Land, Nutzungsprivilegien als Anreiz, Anteile in der Nutzungsplanung. (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 34). Die Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (BWO, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, S. 35). <i>Auszug aus der Wohnstrategie der Einwohnergemeinde Sarnen:</i> Die Gemeinde Sarnen unterstützt Planende bei der Schaffung von grossen Wohnungen oder Erweiterungsbauten, welche Wohnraum für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften bieten. Sie sensibilisiert für diese Potenziale und bringt ihr Fachwissen in die Planung ein. (Einwohnergemeinde Sarnen, 2025: Wohnstrategie Sarnen, S. 17).
C.8	Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter gestalten	Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften. (WBF, 2024: Aktionsplan Wohnungsknappheit, S. 10).
C.9	Aktive Bodenpolitik	Bei einer aktiven Bodenpolitik ist eine Gemeinde bewusst und mit bestimmten Vorstellungen auf dem Bodenmarkt tätig. Die Ziele gehen über kurzfristige Gewinne durch Landverkäufe hinaus. Neben Kauf, Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Abtausch kann auch eine Vermittlerrolle Teil einer aktiven Bodenpolitik sein. Die Gemeinde nimmt somit eine aktive Rolle auf dem (Immobilien-)Markt ein, damit Boden möglichst zügig für die gewünschte Nutzung bereitsteht. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 24). Aktive Bodenpolitik ohne eigenes Land? Die Gemeinde Aarburg hat durch eine aktive Vermittlerrolle zwei Akteure an den Tisch gebracht und so einen Landabtausch eingefädelt. (EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 24).

Anhang: Tourismusgemeinden/Zweitwohnungen

Folgende Steuerungsmöglichkeiten sind hilfreich, wenn eine Gemeinde mehr Erstwohnraum zur Verfügung stellen will – ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Eine Beschränkung der freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten, so dass altrechtliche Erstwohnungen nicht mehr zu Zweitwohnungen umfunktioniert werden dürfen;
- eine Erstellungspflicht für Erstwohnungen, zum Beispiel beim Abbruch und Neubau oder bei wesentlichen Umbauten. Kann/will die Bauherrschaft dem nicht nachkommen, besteht die Möglichkeit einer Ersatzabgabe;
- zusätzliche Einnahmen durch Lenkungsabgaben, um Erstwohnraum zu schaffen;

([EspaceSuisse, 2024: Wohnraum schaffen und fördern – Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden, S. 43](#)).