



**Einwohnergemeinde
3858 Hofstetten bei Brienz**

Planungszone Zweitwohnungen

Das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamtes für Statistik (GWR) publiziert jeweils jährlich das Wohnungsinventar und den Zweitwohnungsanteil. Die Gemeinde Hofstetten weist aktuell einen Zweitwohnungsanteil von 24.40% (Stand 31.12.2025) auf. Der Zweitwohnungsanteil hat sich in der Gemeinde Hofstetten wie folgt entwickelt:

Stichtag	Zweitwohnungsanteil (gerundet)
31.12.2021	21.7%
31.12.2022	21.9%
31.12.2023	22.6%
31.12.2024	24.5%

Auch wenn der Zweitwohnungsanteil prozentual nach aktuellem Stand wieder etwas gesunken ist und durch die bereits bewilligten Bauprojekte, welche als Erstwohnung gelten, in Hofstetten der Anteil an Zweitwohnungen voraussichtlich wieder sinken wird, muss die Situation grundlegend betrachtet werden. Aufgrund der Entwicklung der angrenzenden Region im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen verlagert sich der Druck zunehmend nach Hofstetten.

In der Gemeinde Hofstetten können keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden, da der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt. Es werden somit zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt, was gemäss Zweitwohnungsgesetz zulässig ist. Wie gross der Druck auf altrechtliche Wohnungen wirklich ist, zeigen die obgenannten Zahlen des GWR. Die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen nimmt aufgrund von diversen Anbieterplattformen wie Airbnb etc. kontinuierlich zu.

Im Zusammenhang mit der kurzzeitigen Vermietung wird die Gemeinde Hofstetten zunehmend vor Herausforderungen gestellt. Die Bedenken betreffen vor allem den Verlust von Wohnraum für Einheimische, die Verteuerung des Wohnraums, den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen sowie allfällige Störungen durch kurzzeitige Vermietungen (korrekten Umgang mit Abfall, Störungen der Nachtruhe (späte An- und Abreise der Gäste), Gesprächslärm etc.).

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen haben, wie vorerwähnt, bereits diverse Nachbargemeinden reagiert und zunächst Planungszone erlassen. Gegenwärtig läuft die Revision der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung.

Die Planungszone ist ein raumplanerisches Instrument zur Überprüfung und Eindämmung einer ungewollten, raumplanerischen Entwicklung. Die Planungszone wird für die Dauer von 2 Jahren erlassen. In dieser Zeitspanne muss eine Regelung zur gewünschten raumplanerischen Entwicklung gefunden werden. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, dass den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sie wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat (Art. 62a BauG).

Erwägungen

In der Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt und ausschliesslich als kurzzeitig vermietete Wohnungen zu nutzen, zugenommen. Im regionalen Kontext haben in letzter Zeit mehrere Gemeinden gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes Vorschriften zur

Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen. Die Gemeinde Hofstetten hat aus touristischer Sicht grosses Potenzial und der Zweitwohnungsanteil ist hoch sowie das Angebot an kurzzeitig genutzten Wohnungen ist gestiegen. Dieser Anstieg führt zu negativen Folgen für die ortsansässige Bevölkerung wie die Verteuerung des Wohnraums und den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen. Auch Beschwerden der Bevölkerung wegen Lärmbelästigungen, die mit kurzzeitigen Vermietungen einhergehen, nehmen zu.

Der Gemeinderat hat deshalb den Handlungsbedarf nun auch in Hofstetten erkannt. Um eine entsprechende Lösung zu finden, müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden. Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Hofstetten geeignetsten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Die Gemeinde Hofstetten prüft in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt gegebenenfalls, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Die Gemeinde Hofstetten ist gemäss Art. 12 Abs. 1 und 2 ZWG i.V.m. Art. 71a Abs. 3 BauG dazu berechtigt bzw. verpflichtet. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von eingeschränkten Regeln für die kurzzeitige Vermietung. Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten, wie

- Anpassung Kurtaxenreglement
- die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen vollständig zu Zweitwohnungen umnutzen
- die Einführung einer Lenkungsabgabe

Der Prozess beansprucht naturgemäss eine gewisse Zeit. Insbesondere die Aufnahme einer neuen Regelung in der baurechtlichen Grundordnung bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, welches eine Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie eine Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Organe erfordert. Planerlassverfahren nehmen erfahrungsgemäss schnell zwei Jahre oder mehr in Anspruch. Die vorliegende Planungszone selbst ist geeignet und erforderlich und die vorgesehene Geltungsdauer von zwei Jahren erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zu lang und greift daher auch nicht übermässig in die Rechte der Betroffenen ein. Sie erweist sich insgesamt sowohl als recht- als auch als verhältnismässig.

Als Zweck der Planungszone wird entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie der Beschränkung der kurzzeitigen Vermietungen von Zweitwohnungen festgelegt. Sämtliche neu geplanten Wohnnutzungen und Umnutzungen von Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Da sich in Hofstetten auch ausserhalb der Bauzone zahlreiche altrechtliche Wohnungen befinden, die ohne Einschränkung zu Wohnzwecken genutzt werden können, kann der Perimeter der Planungszone nicht auf die klassischen Wohn- oder Mischzonen beschränkt werden, sondern muss sich über das ganze Gemeindegebiet erstrecken. Aufgrund der Gegebenheiten betrifft dies in Hofstetten bei Brienz das gesamte Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen).

Da zu Zweitwohnungen umgenutzte Erstwohnungen im Wohnungsinventar gemäss den Vorgaben des ZWG voll angerechnet werden, können diese Umnutzungen den Planungszweck beeinträchtigen. Deshalb wird unter Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgelegt, dass die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig ist. Dies gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1), wonach die Umnutzung von Bauten baubewilligungspflichtig ist, wenn baurechtlich relevante Tatbestände betroffen sind. Aufgrund des Zwecks der Planungszone und der geschilderten Ausgangslage ist eine solche Umnutzung im vorliegenden Fall baurechtlich relevant. Auch nach Art. 12 Abs. 2 ZWG gilt, dass, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer

unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können, die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken der Baubewilligungspflicht unterstellt werden. Das obgenannte gilt auch für die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung. Gemäss der BSIG Weisung Nr. 7/721.0/13.1 vom 24. Januar 2019 ist die Umnutzung einer herkömmlichen auf Dauer angelegten Wohnnutzung zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung von Zimmern und Wohnungen baubewilligungspflichtig, sofern eine oder mehrere Wohnungen mit insgesamt mehr als 10 Betten bzw. an insgesamt mehr als 10 Gäste kurzzeitig vermietet wird. Hier liegt grundsätzlich eine Nutzungsänderung von einer Wohnnutzung zu einer gewerblichen Nutzung vor. Die Baubewilligungspflicht wird in Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgehalten.

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) wird folgende Planungszone Zweitwohnungen beschlossen:

Planungszweck:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Planungsperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen
Planungsperimeter:	ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen)
Dauer:	2 Jahre
Wirkung:	Innerhalb des Perimeters der Planungszone, das heisst im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:

- a) Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
- b) Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig. Auch die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
- c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren, für nach dem 26. Februar 2026 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papieraufbereitungen) im Perimeter der Planungszone eingereichten Baugesuche werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nach Ziff. 1 hiervor nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
- d) Baugesuche, die bereits vor dem 26. Februar 2026 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
- e) Bauvorhaben, die den Planungszweck nach Ziff. 1 hiervor nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
- f) Bewilligt werden dürfen auch baurechtliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.

3. Die Gemeindeverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 hiervor und der Richtlinien nach Ziffer 2 hiervor im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.

Hofstetten, 17. Februar 2026



Benjamin Haslebach
Gemeindepräsident



Corinne Stähli-Schild
Gemeindeverwalterin