



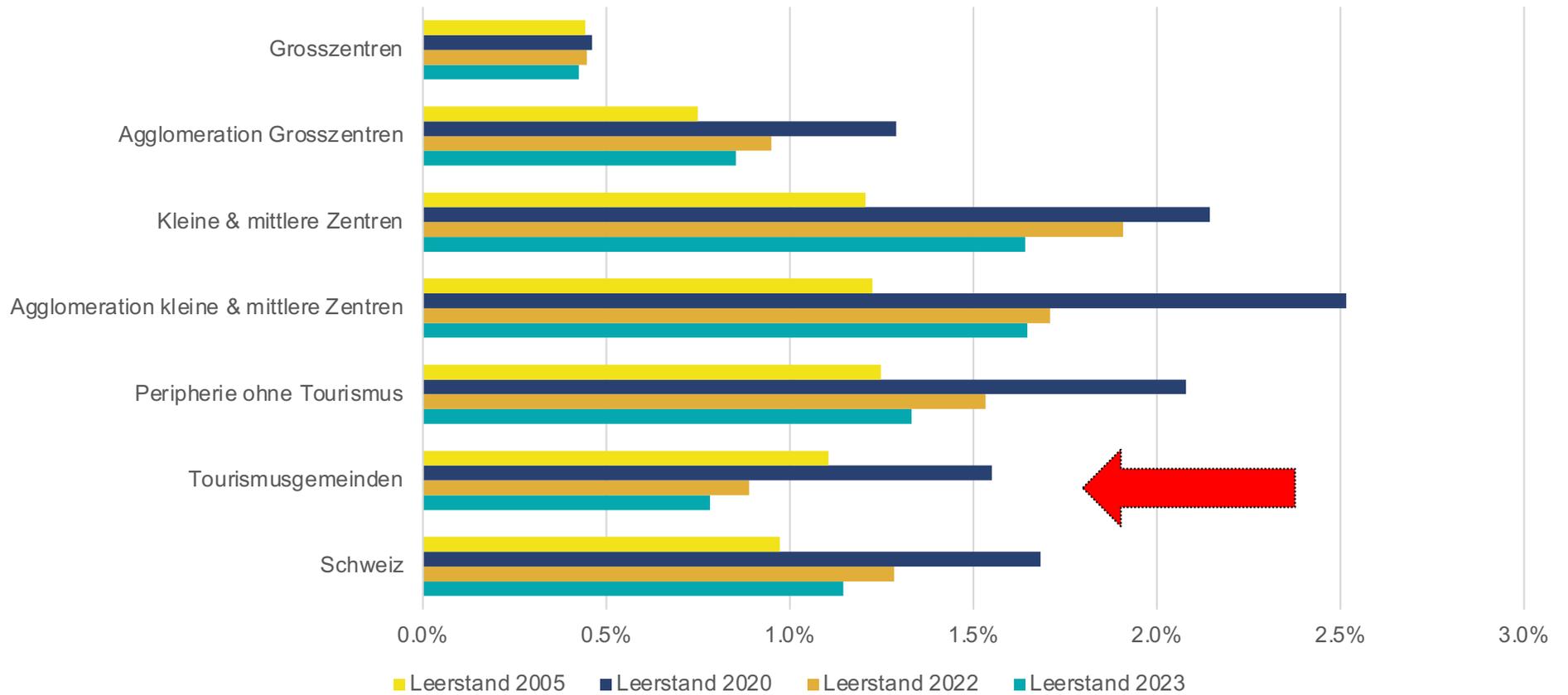
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Fachkräftemangel im Tourismus – wenn fehlender Wohnraum zur Bremse wird

Thomas Egger
Direktor SAB

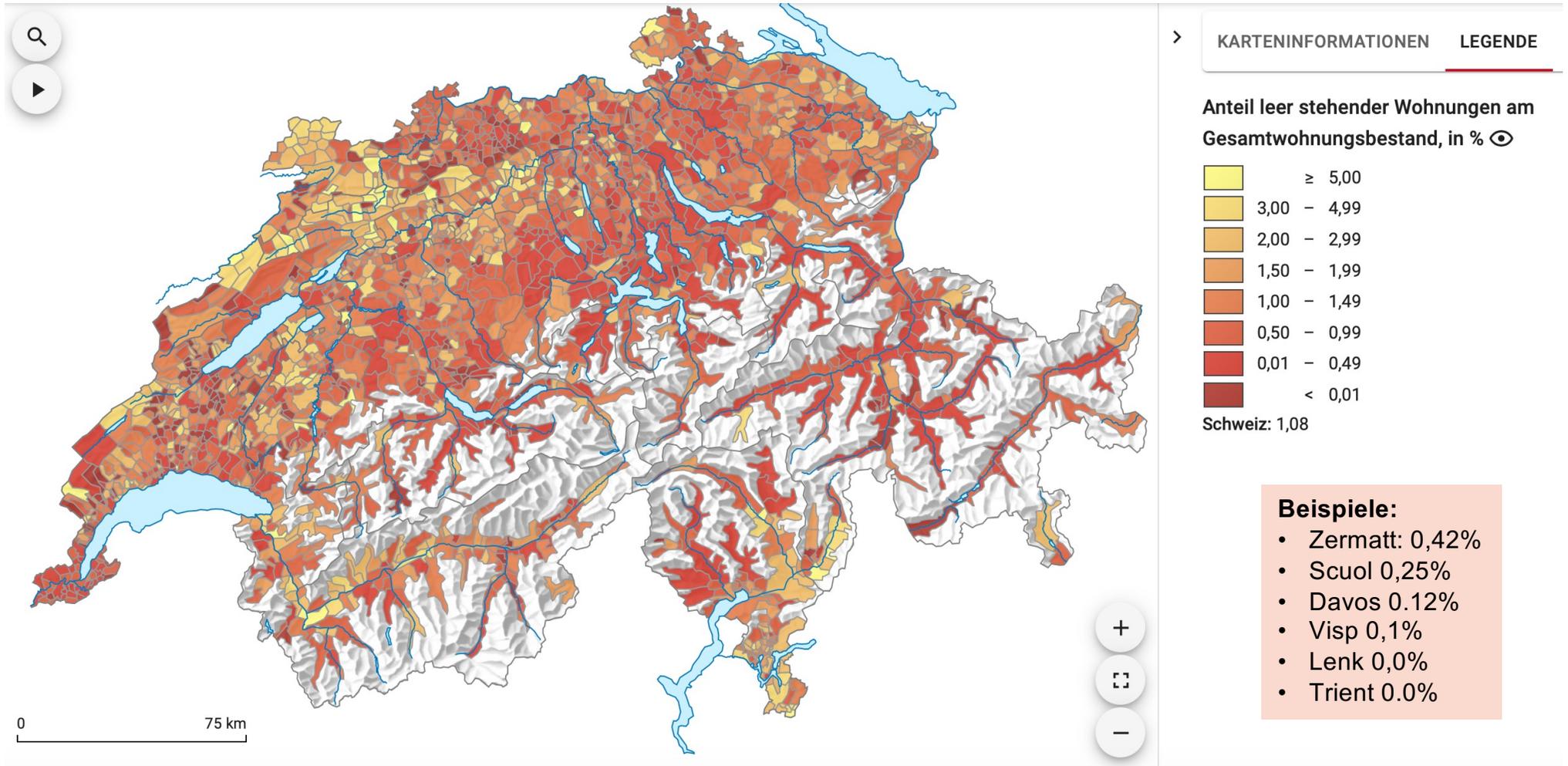


Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt





Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt





Wohnungsknappheit verschärft Fachkräftemangel

Blick

Home > Suisse > **Sauver les saisonniers sans logement: les communes interviennent**

«Une évolution dramatique»

Sauver les saisonniers sans logement: les communes en action

Les régions touristiques manquent de logements pour les employés saisonniers et cette pénurie aggrave le manque de personnel qualifié. Face à cette situation, les communes interviennent sur le marché.

Publié: 01.03.2025 à 05:53 heures | Dernière mise à jour: 01.03.2025 à 06:48 heures



Lucien Fluri

Dans les régions touristiques suisses, le salaire n'est plus le critère décisif lors des entretiens d'embauche. «La question plus importante est de savoir s'il y a une possibilité de logement», explique Thomas Egger. Directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), il décrit une pénurie de logements plus importante dans certaines régions touristiques qu'à Zurich ou Genève.

Abo **Wohnungsnot in den Bergen**

Selbst die Tourismusdirektorin hat keine Wohnung gefunden

Der Bund stuft die Wohnungssituation im Berggebiet als «besorgniserregend» ein. Sie trifft vor allem Einheimische und Saisoniers. Was können Gemeinden dagegen tun?



Iwan Städler Sabrina Bundi
Publiziert heute um 05:35 Uhr



Tourismusdirektorin Helena Galanakis lebte vier Wochen im Hotel und zwei Monate in einer Airbnb-Wohnung ein – zeitlich befristetes – Studio fand.

Foto: PD

Valais Modifié le 27 décembre 2023 à 21:13

Zinal et Grimentz attirent les travailleurs saisonniers avec de nombreux avantages





Ursachen der derzeitigen Wohnungsknappheit im Berggebiet

Bevölkerungszunahme in allen Landesgegenden. Erhöhte Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen. Der Zweitwohnungsmarkt im Alpenraum ist leer geräumt. Boom der Lonza.

Demographischer Wandel. Zunahme der Überalterung und Unternutzung von Immobilien.

Raumplanungsgesetz. Verknappung von Bauland. Siedlungsentwicklung nach innen wird gebremst durch Einsprachen (NIMBY), Lärmvorschriften, Denkmalpflege, mangelnde Mobilisierung von Bauland, ...

Konstruktionsfehler in der **Zweitwohnungsgesetzgebung.**

AirBnB. Problematisch bei Vermietung von Erstwohnungen.

Fehlende **Angestelltenwohnungen.**

Fehlende institutionelle Anleger. **Gemeinnütziger Wohnungsbau** kaum verbreitet.



Leitfaden “Attraktives Wohnen im Berggebiet”



2022: Publikation Leitfaden «Attraktive Wohnungen in Berggebieten»

2023 / 24: Mitarbeit am Aktionsplan Wohnungsknappheit unter Federführung von Bundesrat Parmelin

2024 / 25: Pilotprojekt zu Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden

Mitarbeit am Baukasten Wohnraumförderung des BWO

Grundlagenarbeiten zum Umgang mit AirBnB in der Schweiz



Leitfaden "Attraktives Wohnen im Berggebiet"

Attraktives Wohnen in Berggebieten

Ein Leitfaden für Gemeinden



SAB Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regions da muntogna

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

ERNEN (VS)



Junge Familien bleiben dank neuen Wohnungen im Ort

Die Gemeinde gründete eine Genossenschaft, die attraktive und bezahlbare Mietwohnungen für junge Einheimische baute. Das Projekt wäre beinahe an der mangelnden Unterstützung von Banken und Pensionskassen gescheitert.



Die neuen Gebäude oberhalb des historischen Dorfkerns sind voll vermietet.

«Die Initiative der Gemeinde war entscheidend.»

Heinz Sailer
Genossenschaftspräsident

So stolz die Menschen in Ernen auch auf das historische Ortsbild sind, für das der Heimatschutz der mäterisch auf einem Hochplateau im Goms gelegenen Ortschaft den Wakker-Preis verlieh. Die Jungen waren so nicht zu halten. 80 Prozent der Bauten sind historische Häuser, die nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Es fehlte an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen.

Die Renovierung des Dorfkerns habe man gar nicht erst diskutiert, sagt Gemeindepräsident Francesco Walter: «Die denkmalpflegerischen Auflagen des Kantons waren zu hoch.» Eine Bedürfnisumfrage bei jungen Leuten zeigte 2010, dass diese eine Wohnung einem Haus vorziehen.

Gleichzeitig gab die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie für eine Genossenschaftsgründung in Auftrag. Und sie suchte ein Stück Land, um es im Bau-recht weiterzugeben. Vier Jahre später wurde die Wohnbaugenossenschaft gegründet und ein Projekt im Gebiet Bieuti oberhalb des historischen Ortskerns erarbeitet. Geplant waren 18 Mietwohnungen für Einheimische in vier Mehrfamilienhäusern, die Hälfte davon für jüngere Leute.

Potentielle Investoren winkten mangels Rendite ab
Der Zuspruch war gross. Die Finanzierung aber drohte zu scheitern – und damit das ganze Projekt. Banken und Pensionskassen fürchteten Leerstände und winkten ab. «Man hat uns nicht geglaubt, dass





Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen

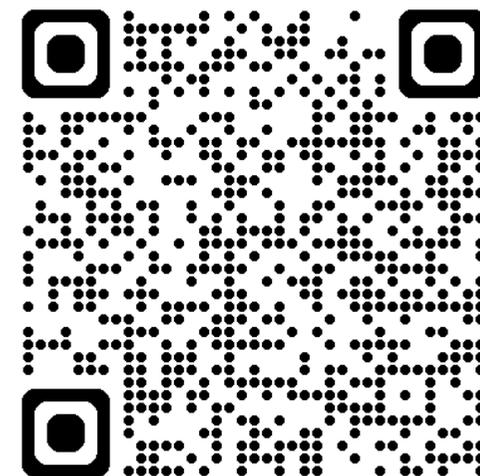
HotellerieSuisse | SAB Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Bergregion
Association suisse pour la région de montagne
Verband der Gemeinden der Bergregion

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden



HotellerieSuisse | SAB Confédération suisse pour la région de montagne
Association suisse pour la région de montagne
Verband der Gemeinden der Bergregion

Solutions pour loger des employés dans les communes





Lösungsansätze

„Dem Markt überlassen oder...“

Prioritär:

Die touristischen Unternehmen stehen in der Verantwortung

- Die Unternehmen stellen Wohnraum zur Verfügung (auch in Kooperationen)
- Die Destinationen treten als Intermediäre und Vermittler auf

-> Die Bereitstellung von Wohnraum liegt im ureigensten Interesse der touristischen Unternehmen (Fachkräftemangel).

Subsidiär:

Die Gemeinden können unterstützen:

- Wohnraumstrategie erarbeiten
- Informationen bereit stellen
- Dialog fördern und Projekte initiieren.
- Wohnraum für Einheimische schaffen
- Plattformen wie AirBnB regulieren
- Hotelzone oder Zone für Personalwohnungen schaffen
- Bauland und/oder finanzielle Ustü zur Verfügung stellen
- Erhebung Lenkungsabgabe für Wohnraumförderung
- Umnutzung leerstehender Gebäude
- Mobilitätskonzepte erstellen

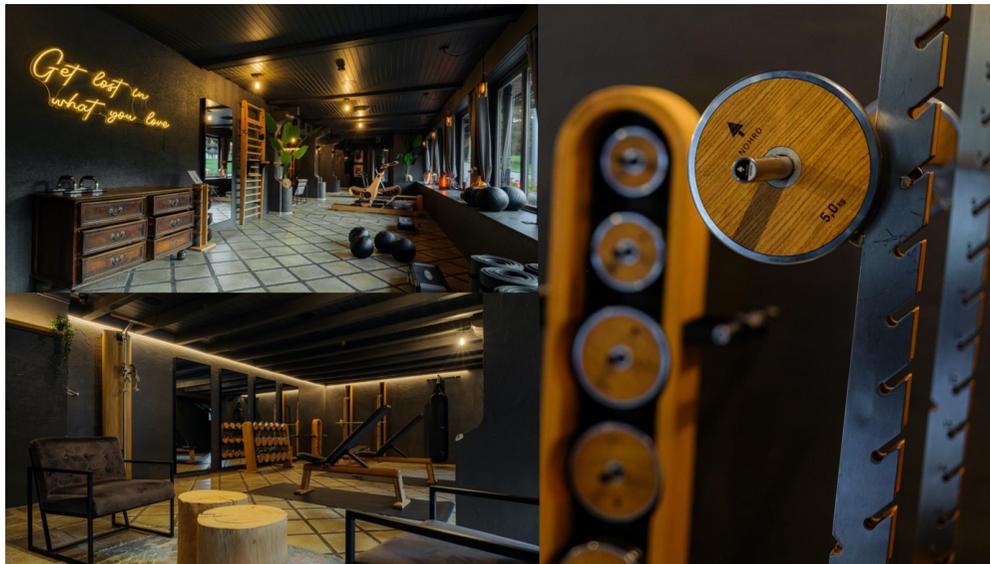
-> die Potenziale der Raumplanung und Wohnraumpolitik nutzen.



Lösungsansätze

Die Unternehmen stellen Wohnraum zur Verfügung.

Beispiele: Team Lodge in Münster VS und Bergbahnen Grimentz VS



**GRIMENTZ
ZINAL**
ski Val d'Anniviers

WANTED



NOUS RECHERCHONS STUDIOS OU PETITS APPARTEMENTS

Les Remontées Mécaniques de Grimentz-Zinal SA recherchent des studios ou petits appartements (1 chambre, 1 salle de bain, 1 petite cuisine) pour loger leurs collaborateurs. Nous cherchons des objets situés entre Vissoie et Grimentz ou entre Vissoie et Zinal.

① Administration RMGZ SA
+41 27 476 20 02
thomas.melly@grimentz-zinal.ch
www.valdanniviers.ch

Les biens sont loués avec un contrat de bail et les loyers sont réglés par notre société.

Si vous pensez avoir un objet qui répond à ces critères, merci de nous contacter !

Nous attendons volontiers votre prise de contact



Lösungsansätze

Mehrere touristische Unternehmen schliessen sich zusammen und stellen gemeinsam Wohnraum zur Verfügung.

Beispiel: Maisons des saisonniers in Frankreich

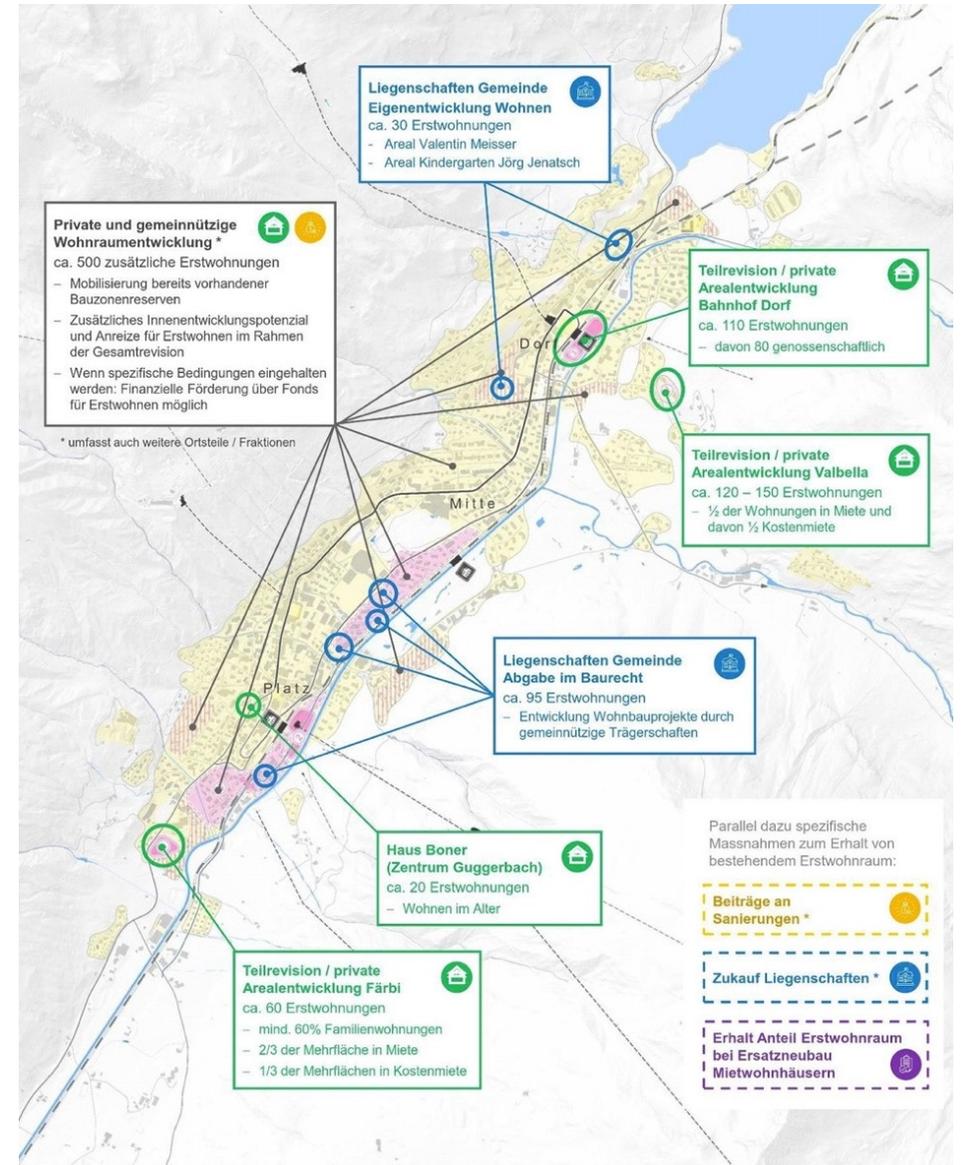




Lösungsansätze

Die Gemeinde erstellt eine Wohnraumstrategie

Beispiel: Davos





Lösungsansätze

Die Gemeinde informiert und sensibilisiert

Beispiel: Lauterbrunnen. Umfrage bei allen
Liegenschaftsbesitzern.





Lösungsansätze

Die Gemeinde ergreift die Initiative und fördert den Dialog
Beispiel: Lenk





Lösungsansätze

Die Gemeinde fördert Wohnraum für
Einheimische.

Beispiele: Erstwohnanteilsplan in Flims.

Weitere Beispiele siehe Leitfaden «Attraktiver
Wohnraum in Berggebieten».



Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Gemeindeversammlung

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

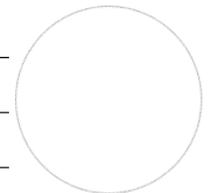
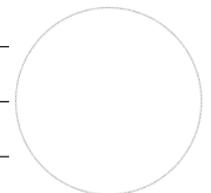
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindegeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____





Lösungsansätze

Die Gemeinde schränkt die temporäre Vermietung von Erstwohnungen über Plattformen wie AirBnB ein.

Beispiele: Interlaken und Unterseen.

Siehe auch Bericht der SAB vom November 2024.



Beschränkung touristischer Nutzung

Das Stedtli genehmigt eine Lex Airbnb

Die Vorschläge des Gemeinderats Unterseen gingen dem Volk zu wenig weit. Es genehmigte Anträge, die die Anpassung der Grundordnung verschärfen.



Samuel Günter

Publiziert: 12.03.2024, 13:36





Lösungsansätze

Die Gemeinde schafft eine Hotelzone und/oder erlässt Auflagen für Personalwohnungen.

Beispiele: Arosa und Zermatt.

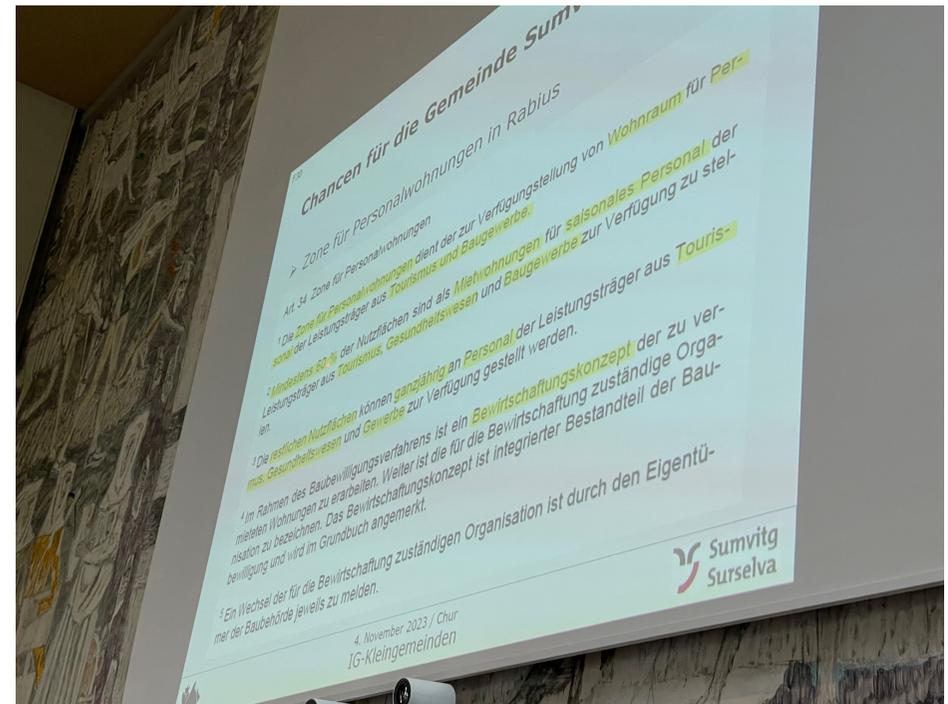




Lösungsansätze

Die Gemeinde schafft eine Zone für Personalwohnungen.

Beispiele: Sumvitg.





Lösungsansätze

Die Gemeinde tritt Boden im Baurecht ab.

Beispiel: Kloster und Gemeinde Engelberg



Visualisierung Projektstand Herbst 2024; Bildquelle © Google Maps, 3D-Visualisierung: SHB Architekten GmbH



Lösungsansätze

Die Gemeinde fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Beispiel: Riederalp





Lösungsansätze

Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe oder verwendet Erträge aus der Mehrwertabschöpfung.

Beispiele: Flims





Lösungsansätze

Die Gemeinde nutzt leer stehende Gebäude wie Turnhallen, Schulhäuser, Militärbauwerke usw. um.

Beispiele: ehemalige Offizierskaserne in Reckingen VS und Projekt in Obergoms VS





Lösungsansätze

Die Gemeinde erstellt neue Mobilitätskonzepte

Beispiele: Montgenèvre FR





Erkenntnisse aus den Workshops in den drei Pilotgemeinden

Lenk, 29.7.2024



Obergoms,
9.9.2024



Scuol,
13.9.2024



- Der **Problemdruck** ist gross. Die Rekrutierung von Fachkräften ist massiv erschwert.
- Alle wichtigen Akteure müssen an Bord und **gemeinsam** nach Lösungen suchen. Pauschale Kritik hilft nicht weiter.
- Jemand muss den **Lead** übernehmen. Meist ist dies die Gemeinde. Zur Umsetzung sollte eine Projektgruppe eingesetzt werden.
- Je nach Gemeinde ergeben sich völlig andere **Lösungsansätze** (Mobilisierung Bauland, Umnutzung leer stehender Gebäude, Wohnbaugenossenschaft usw.). Durch Kooperationen ergeben sich Lösungen (Skaleneffekte).
- Die **touristischen Unternehmen** stehen in erster Linie selber in der Verantwortung, die **Gemeinde** kann unterstützen. Wichtig ist die Abstimmung mit den Instrumenten der Raumplanung.



Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

1. Die Wohnungsknappheit in den Berggemeinden ist ein relativ neues Phänomen, insbesondere in der Folge der Corona-Pandemie. Sie hat verschiedene Ursachen und erfordert deshalb auch ein Set an Massnahmen.
2. Die Wohnungsknappheit betrifft nicht nur die Einheimischen, sondern auch die von Auswärts zuziehenden Fachkräfte und verschärft so den Fachkräftemangel.
3. Wichtig ist, dass sich die Gemeinden mit dem Thema der Wohnungsknappheit befassen und eine Wohnraumstrategie erarbeiten. Im Idealfall wird diese regional abgestimmt erarbeitet.
4. Gestützt auf die Wohnraumstrategie können standortangepasste Massnahmen ergriffen werden. Strategie und Massnahmen sollten unter Einbezug aller Akteure erarbeitet und demokratisch legitimiert sein.
5. Die Kantone können die Gemeinden aktiv unterstützen durch eine eigene Wohnraumpolitik so wie aktuell der Kanton Graubünden.