



Öffentliche Tagung

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden



**Donnerstag, 10. April 2025
von 09:30 bis 15:30 - Welle 7, Bern**

In Zusammenarbeit mit:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz VDK
Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet
HotellerieSuisse

Conférence publique

Des solutions pour loger des employés dans les communes touristiques



**Jeudi 10 avril 2025
Welle 7 - Berne**

En collaboration avec :

L'Office fédéral du logement (OFL)
La Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP)
La Conférence des président(e)s de communes touristiques de montagne
HotellerieSuisse



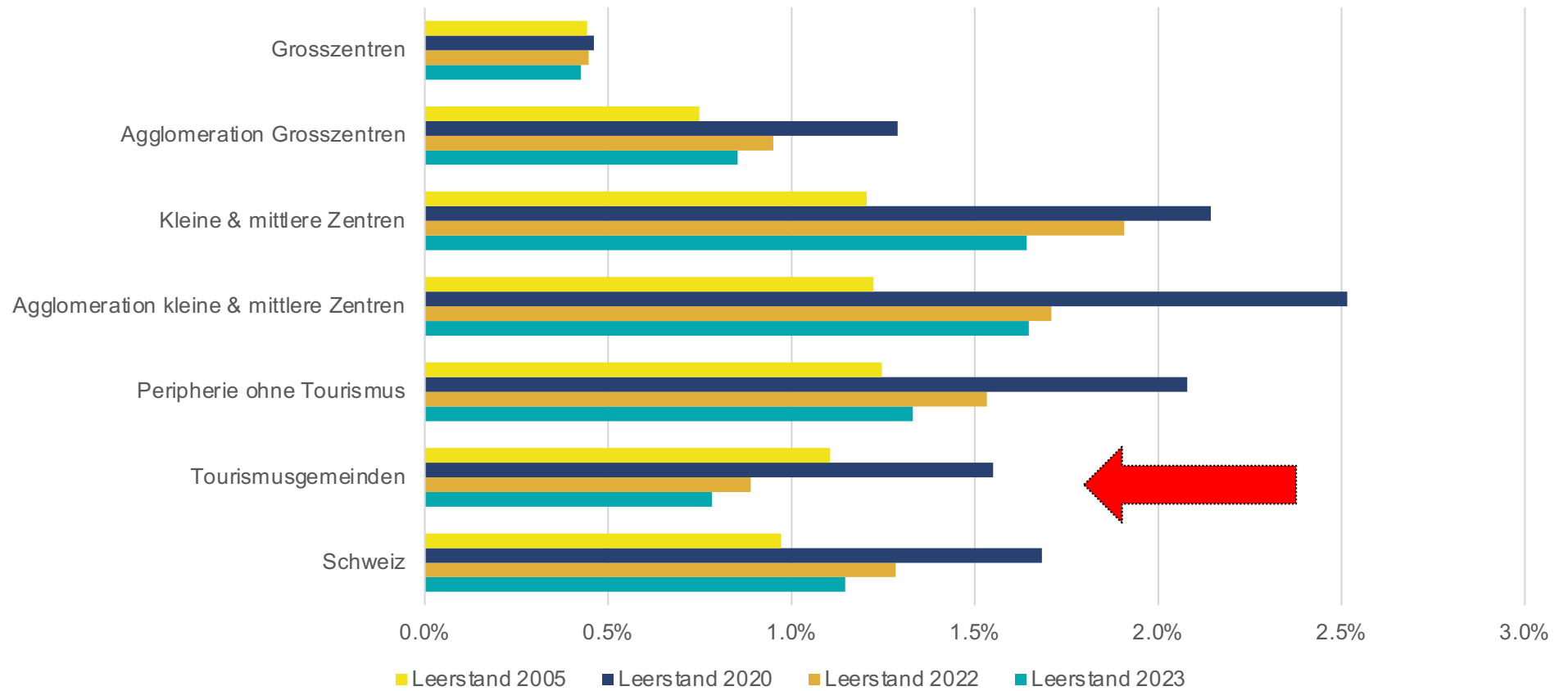
Übersetzung mit KI – traduction avec IA



<https://attend.wordly.ai/join/AKVD-5110>

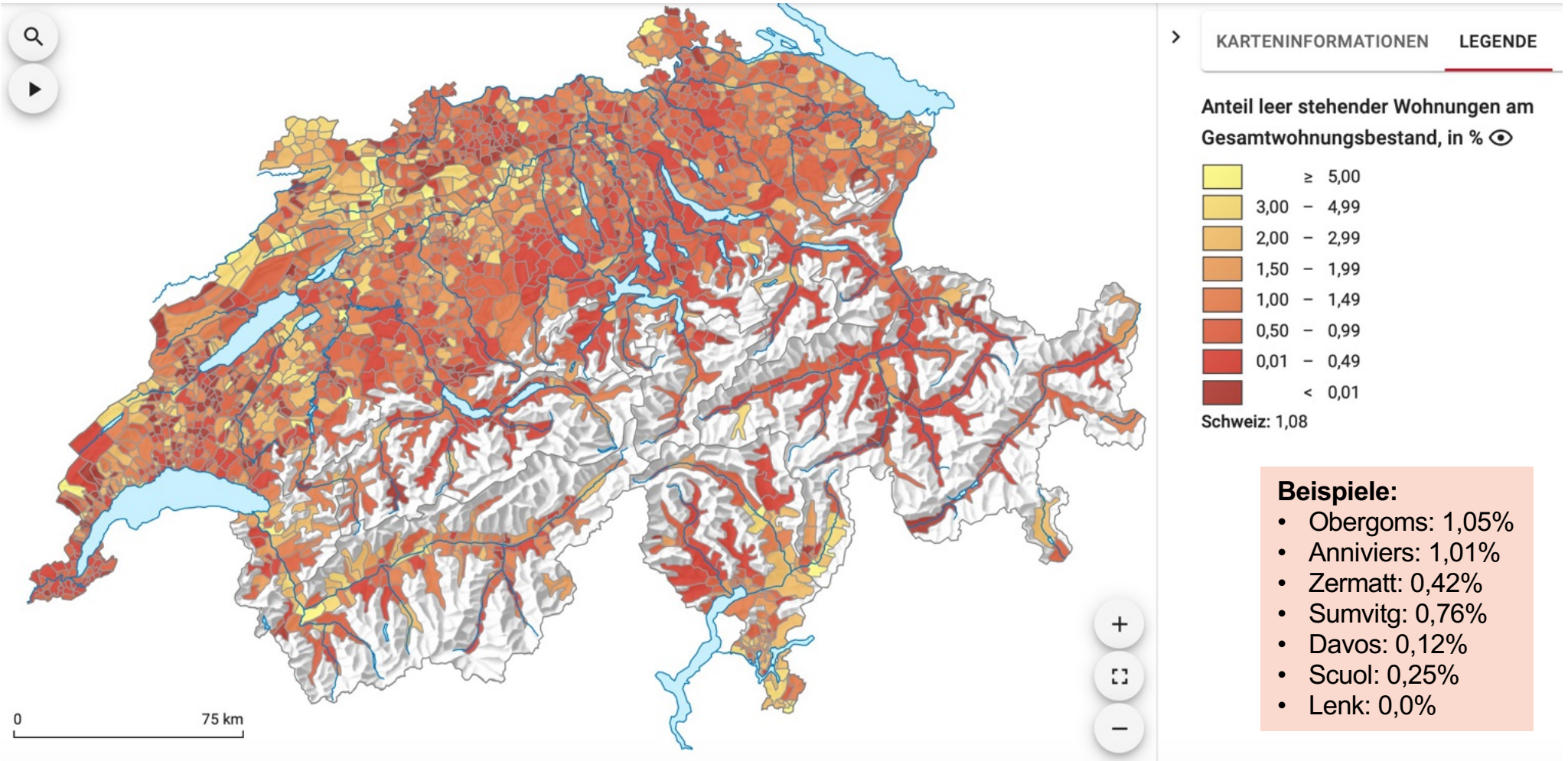


Handlungsdruck





Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt





Ursachen der derzeitigen Wohnungsknappheit im Berggebiet

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

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



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



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 Sella
Genossenschaftspräsident

So stolz die Menschen in Ernen auch auf das historische Ortsbild sind, für das der Heimatschutz der materisch auf einem Hochplateau im Goms gelegenen Ortschaft den Wäkker-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 in 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





Runder Tisch mit Bundesrat Parmelin: Aktionsplan

Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen

1. Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung unterstützen
2. Durchlässigkeit und Durchmischung von Wohn- und Arbeitszonen erleichtern (z.B. Umnutzung von Hotel- und Büroimmobilien)
3. Gezielt Ausnutzungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren
4. Konsequente Mobilisierung von Bauland

Verfahren stärken und beschleunigen

1. Interessensabwägung stärken
2. Missbräuchliche Einsprachen reduzieren und Einspracheverfahren verwesentlichen
3. Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter gestalten (Fristen, personelle Ressourcen)

Genügend preisgünstigen Wohnraum schaffen

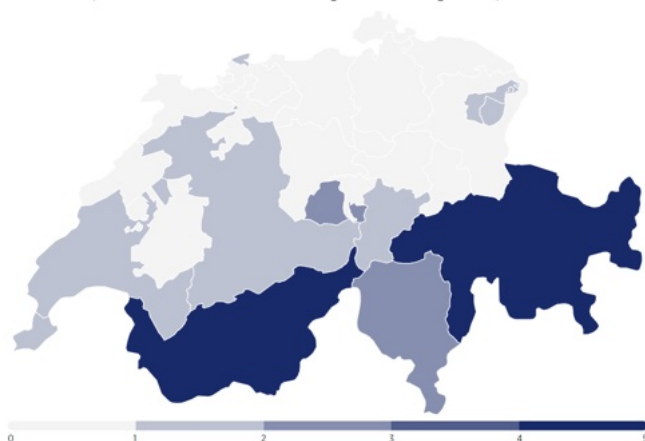
1. Indirekte Wohnraumförderung stärken
2. Bei Mehrausnutzungen einen Mindestanteil von gemeinnützigem Wohnraum vorsehen
3. Förderung von altersgerechtem (und hindernisfreiem) Wohnraum
4. Regelungen für den Umgang mit temporär genutztem Wohnraum (Angestelltenwohnungen, AirBnB)
5. Tourismusgemeinden im Berggebiet beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen unterstützen (Erfa)
6. Ausbaustandards vereinfachen sowie einfacher und günstiger bauen.



Beitrag der SAB zur Umsetzung des Aktionsplanes

Stark ist Airbnb in Tourismusregionen

Airbnb-Quote (Anteil der Unterkünfte im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand) 2022.



Quelle: HES-SO, AirDNA, BFS.

CH State

HANDELSZEITUNG

4. November 2024

Bericht über aktuelle Ansätze zur Regulierung von AirBnB in der Schweiz

2025: Aktualisierung Info-Plattform BWO



29. November 2024

Bericht Angestelltenwohnungen

10. April 2025:

Leitfaden und Tagung

10. November 2025:

ERFA mit ARE und BWO



Information und Rechtliches

Zahlreiche Referate und Medienberichte im Jahr 2024

Anpassung Förderkriterien des BWO.



Projekt zu Angestelltenwohnungen

Ziele und Ergebnisse:

- Lösungsansätze und Handlungsoptionen aufzeigen
- Umsetzung in Pilotgemeinden, Wissenstransfer

Outputs:

- Bericht vom November 2024
- Leitfaden vom April 2025
- Tagung (Erfa) vom 10. April 2025



FÖRDERPROGRAMM NACHHALTIGES WOHNEN IN BERGGEBIETE

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden

Projektpartner

- Bundesamt für Wohnungswesen BWO / Bundesamt für Raumentwicklung ARE
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB (Trägerorganisation)
- gutundgut gmbh (Mitarbeit Projektentwicklung)

- Lenk BE (Pilotgemeinde)
- Obergoms VS (Pilotgemeinde)
- Scuol GR (Pilotgemeinde)



4. **Beschlüsse der Gemeinden für Massnahmenpläne**
Der Massnahmenplan enthält die konkreten Umsetzungsmassnahmen und den Plan zur Finanzierung dieser Massnahmen.



3. **Workshops für Standortangepasste Lösungsansätze**
Findet zwischen Juni und August 2024 statt.



2. **Recherche Lösungsansätze und rechtlicher Rahmen**
- Studien im Wallis und in Graubünden
 - Lösungsansätze in der Schweiz und in Europa
 - Motionen zu Personalwohnungen
 - Gesetze zum Wohnverhältnis im Berggebiet
 - ...

Aktueller Stand

1. **Analyse der Situation in den Pilotgemeinden**
- Online Umfrage in den 3 Pilotgemeinden zu:
 - Tendenzen in der Nachfrage
 - Aktuell leerstehende Bauten
 - Aktuell schon ergriffene Massnahmen und deren Ergebnisse
 - Aktueller Bedarf für Angestelltenwohnungen
 - 3 Interviews mit Schlüsselakteuren in der Gemeinde (Hotels, Bergbahnen)

Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung





Leitfaden präsentiert Lösungsansätze

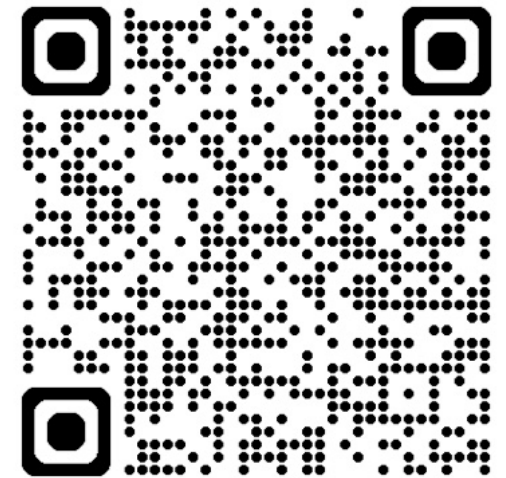
HotellerieSuisse | SAB Association suisse des professionnels de la montagne | KONFERENZ DER GEMEINSCHAFTEN FÜR DEN BERGTOURISMUS

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden



HotellerieSuisse | SAB Association suisse des professionnels de la montagne | CONFÉRENCE DES PROFESSIONNELS DES COMMUNES TOURISTIQUES DE MONTAGNE

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 !

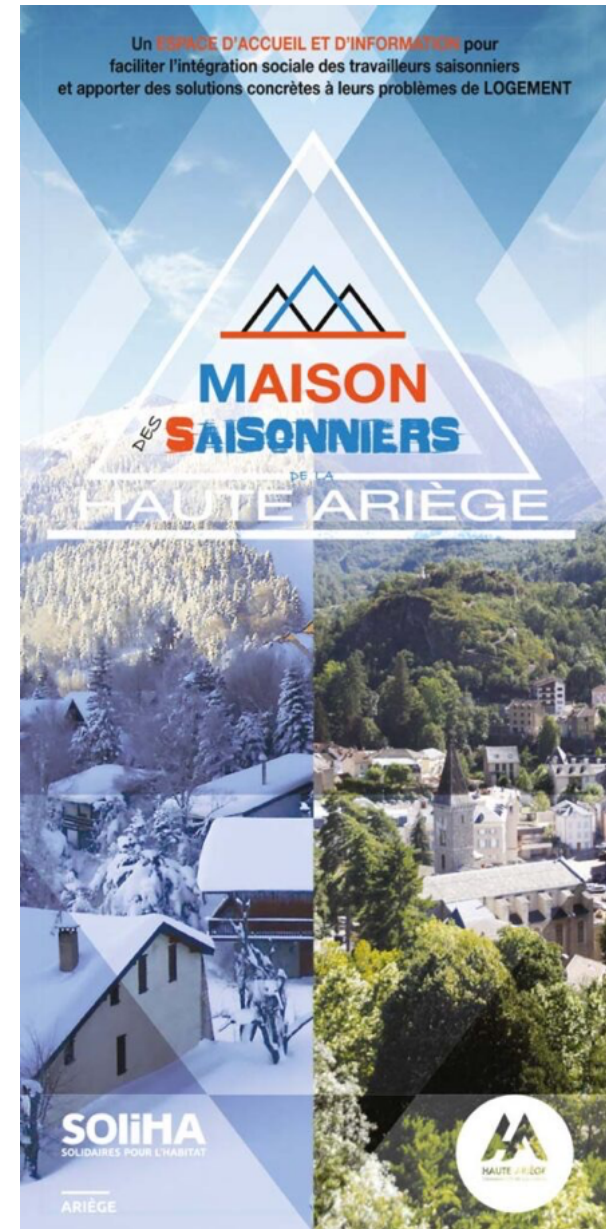
Nous attendons volontiers votre prise de contact



Lösungsansätze

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

Beispiel: Maisons des saisonniers in Frankreich

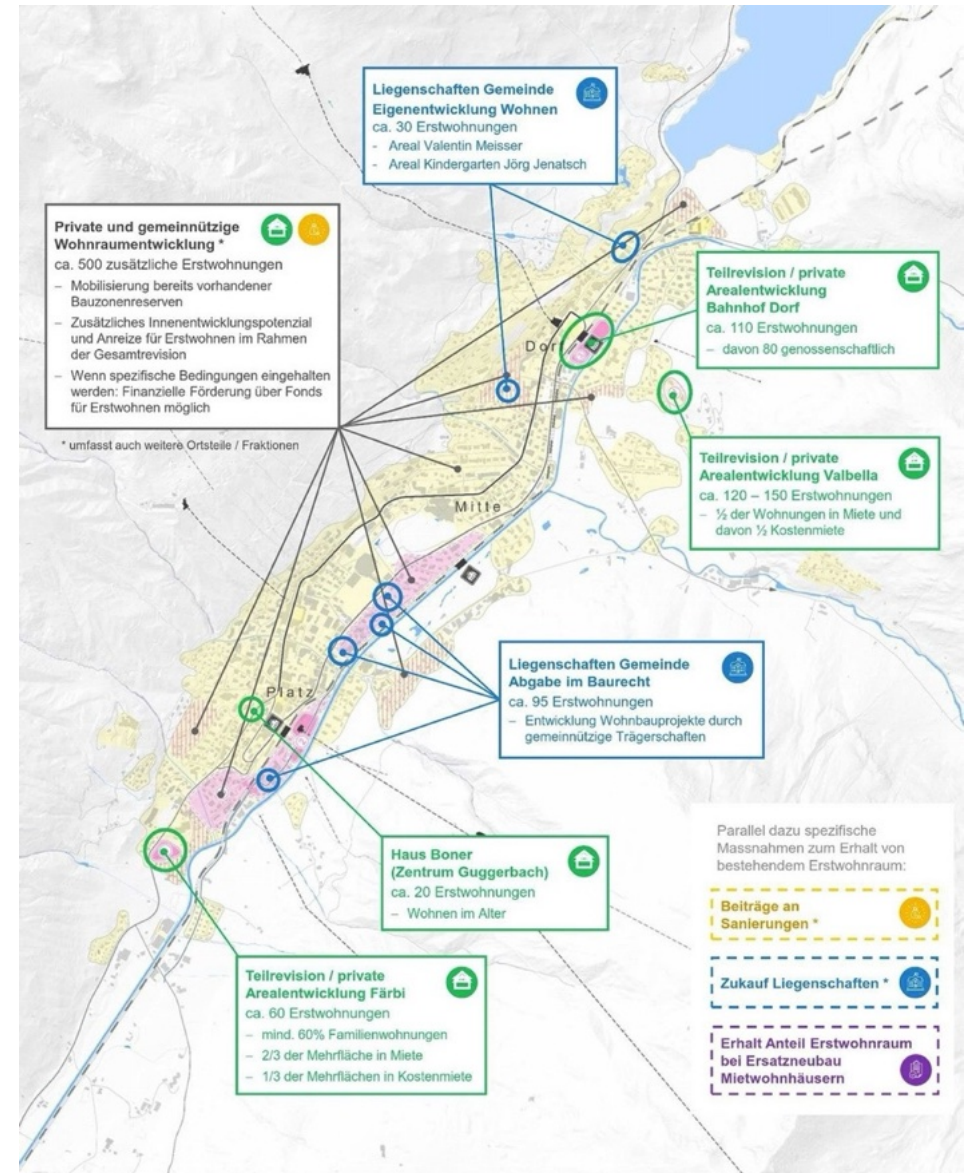




Lösungsansätze

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: _____

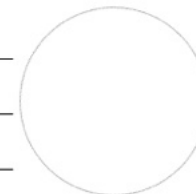
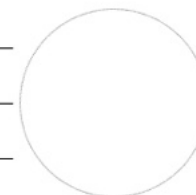
Der Gemeindepräsident: _____

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.

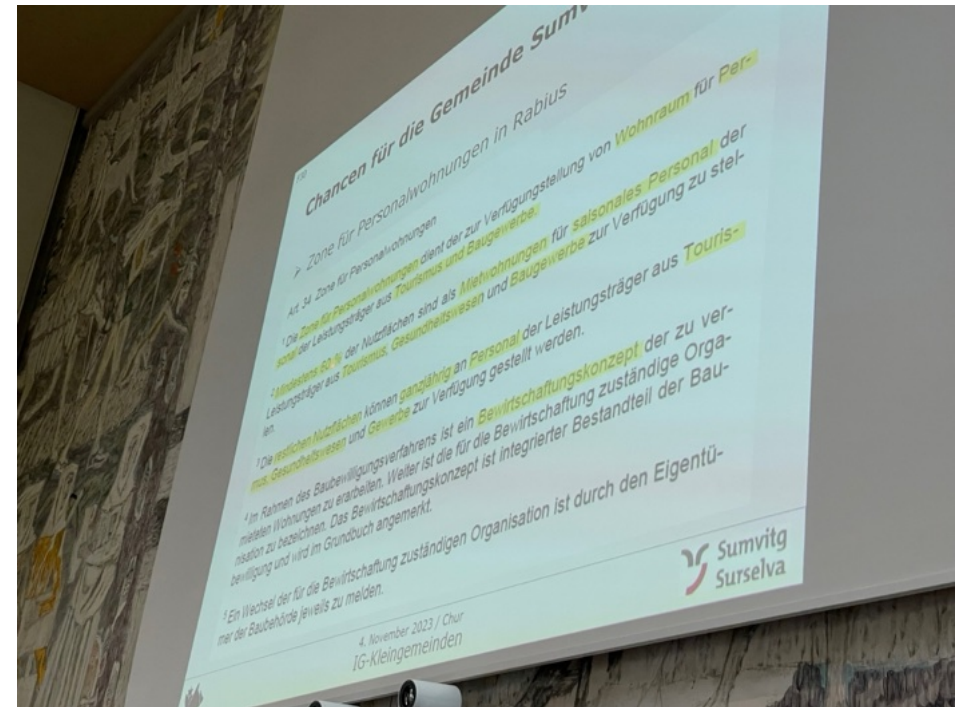




Lösungsansätze

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.



Tagungsprogramm

Initiativen der Wirtschaft

10:10 Begrüssung und Einführung
Thomas Egger, Direktor SAB

10:20 **Fallbeispiele: Wie touristische Unternehmen Wohnraum für ihre Angestellten schaffen.**

- Die Belvedere Hotel-Gruppe schafft im Unterengadin modernen Wohnraum für ihre Angestellten und baut langfristige Beziehungen auf.

Kurt Baumgartner, Besitzer Belvedere Hotel-Familie, Scuol

- Die Bergbahnen Grimentz schaffen Wohnraum im ganzen Dorf.

Pascal Bourquin, Direktor der Bergbahnen Grimentz-Zinal AG

- Aus alt wird neu. Neuer Wohnraum für Angestellte im Goms.

Marco Decurtins, Selbständiger Projektleiter

11:20 **Podium und Diskussion: Wie können private und institutionelle Investoren die Bestrebungen der touristischen Leistungsträger unterstützen?**

- *Deborah Eggel, Community Developer bei der Losinger Marazzi AG*

- *Karlheinz Fux, Vorsitzender der Bankleitung, Raiffeisenbank Mischabel-Matterhon*

12:00 **Mittagessen**



Tagungsprogramm

Unterstützung
durch die
öffentliche Hand

13:30 Fallbeispiele: Wie Gemeinden die Bestrebungen zur Schaffung von Wohnraum für Angestellte im Tourismus unterstützen können

- Die Gemeinde Lenk ergreift die Initiative und fördert den Dialog unter allen betroffenen Akteuren.

René Müller, Gemeindepräsident Lenk

- Sumvitg schafft eine Zone für Personalwohnungen und fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Patrick Schaniel, Gemeindepräsident von Sumvitg

- Zermatt ergreift einen Massnahmenmix mit (u.a.) Vorschriften für Hotelbetriebe.

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin von Zermatt

14:30 Podium und Diskussion: Wie können Bund und Kantone die Bestrebungen zur Schaffung von Wohnraum für Angestellte in Tourismusgemeinden unterstützen?

- *Christophe Clivaz, Nationalrat und Tourismusexperte UNIL – site de Sion*

- *Reto Martinelli, Verantwortlicher für Beratung, Projekte und Kommunikation bei Wohnen Schweiz*

- *Bruno Maranta, Generalsekretär des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales des Kantons Graubünden*

15:15 Fazit der Tagung

Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen

15:30 Ende der Tagung