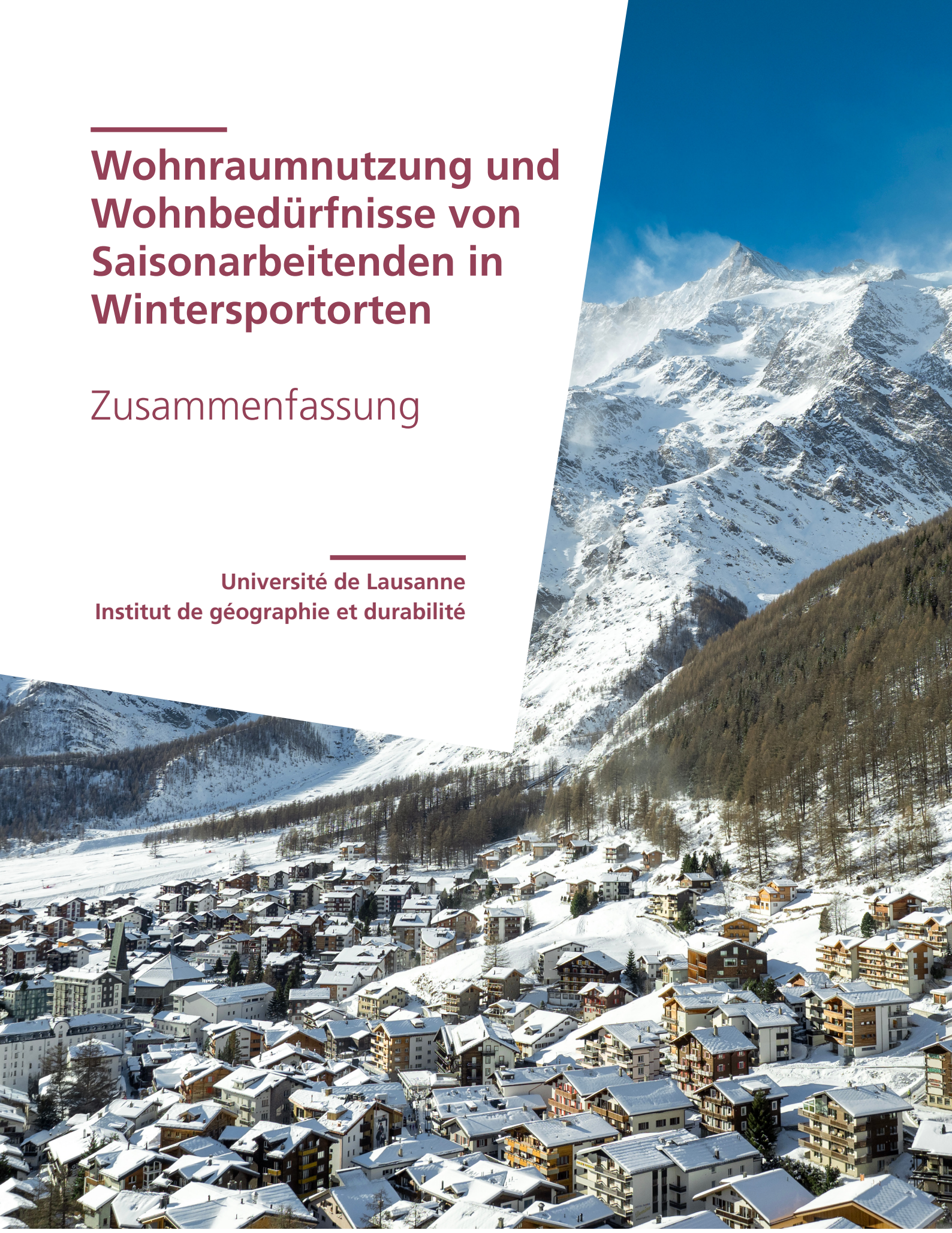
Wohnraumnutzung und Wohnbedürfnisse von Saisonarbeitenden in Wintersportorten

Zusammenfassung

Université de Lausanne
Institut de géographie et durabilité



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download
http://www.bwo.admin.ch

Projektbegleitung
Stephanie Fürer, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Jude Schindelholz, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Autorinnen und Autoren
Université de Lausanne
Institut de géographie et durabilité
Site de Sion
Chemin de l'Institut 18
CH -1967 Bramois (Sion)

Anouk Bonnemains (anouk.bonnemains@unil.ch)
Christophe Clivaz (christophe.clivaz@unil.ch)
Ephraim Gerber (abrahamephraim.gerber@unil.ch)

Zitierweise
Bonnemains A., Clivaz C., Gerber E. (2026). *Wohnraumnutzung und Wohnbedürfnisse von Saisonarbeitenden in Wintersportorten. Zusammenfassung.* Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen
Diese Zusammenfassung ist in deutscher und französischer Sprache verfügbar. Der komplette Bericht ist nur in französischer Sprache verfügbar.

Die Studie wurde von den Kantonen Bern, Wallis und Waadt finanziell unterstützt.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggebenden übereinstimmen muss.

Titelbild
© Adobe Stock

© BWO, September 2026

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die vorliegende Studie untersuchte die Wohnsituation von Saisonarbeitskräften in den vier Schweizer Wintersportdestinationen Leysin, Villars-sur-Ollon, Saas-Fee und Adelboden. Im Zentrum standen die Wohnbedürfnisse, Erwartungen und Nutzungsweisen von Saisonarbeitenden. Analysiert wurden räumliche Anordnung, Kosten und Ausstattung der Unterkünfte sowie die Frage, inwieweit die bestehenden Wohnbedingungen den Erwartungen der Saisonarbeitskräfte in Bezug auf Kosten, Privatsphäre, Erholung, soziale Kontakte und Sicherheit entsprachen. Darüber hinaus wurde untersucht, welche Bedeutung der Wohnraum für ihre sozial-räumlichen Lebensverläufe hatte. Anhand von 95 Interviews, davon 84 mit saisonalen Arbeitskräften, verdeutlicht die Studie die zentrale Rolle der Unterkunft und deren Relevanz hinsichtlich des Saisonarbeitserlebnisses sowie die Bedeutung, welche das Wohnen für die sozio-räumlichen Lebensverläufe der Saisonarbeitskräfte hat. Wohnen ist für Saisonarbeitskräfte weit mehr als eine Frage der blossen Unterkunft. Die Wohnsituation beeinflusst ihre beruflichen Möglichkeiten, ihre wirtschaftliche Stabilität, ihr tägliches Wohlbefinden und ihre Perspektiven, in derselben Feriendestination erneut eine Saisonstelle anzutreten.

Im Anschluss an die Feldforschung fanden in jeder der untersuchten Feriendestination Workshops statt, an denen die wichtigsten Akteure aus Tourismus und Politik teilnahmen, um die Forschungsergebnisse zu diskutieren und Lösungsansätze zu erarbeiten, die auf die lokalen Gegebenheiten zugeschnitten sind. Das Projekt wurde mit einer nationalen Sitzung abgeschlossen, an der Vertreterinnen und Vertreter der wichtigsten Tourismus-Dachverbände, kantonaler Behörden, der Gewerkschaften und politischer Organisationen, die sich mit der Wohnungsfrage befassen, teilnahmen.

Wohnbedingungen: insgesamt zufriedenstellend, aber teuer

Die befragten Personen sind allgemein der Ansicht, dass die in den untersuchten Feriendestinationen bewohnten Unterkünfte von akzeptabler Qualität sind, insbesondere im Vergleich zu bestimmten grossen Tourismusdestinationen in der Schweiz oder im Ausland. Diese Einschätzung lässt sich teilweise durch den vorübergehenden Charakter ihres Aufenthalts in der Feriendestination erklären. Die Unterkunft wird in erster Linie als funktionaler Ort betrachtet, welcher der Erholung nach der Arbeit dient. Die Erwartungen hinsichtlich des Komforts sind daher relativ gering.

Die Hauptkritikpunkte beziehen sich auf die Ausstattung bestimmter Wohnungen, insbesondere von Küchen, die nicht auf die Anzahl der Bewohnenden ausgelegt sind, sowie auf die Grösse der Wohnungen. Die beobachteten Wohnformen sind vielfältig und reichen von Studios und Einzelwohnungen über Dienstwohnungen und selbstgewählte oder fremdbestimmte Wohngemeinschaften bis hin zu Wohnkomplexen für Saisonarbeitskräfte.

Eine Feststellung zieht sich jedoch durch die Aussagen fast aller Befragten: Die Wohnkosten werden im Verhältnis zum Einkommen als zu hoch empfunden. Die finanzielle Belastung durch das Wohnen stellt damit die grösste Herausforderung dar und prägt die Wohnstrategien der Saisonarbeitskräfte massgeblich. In vielen Fällen macht die Miete einen erheblichen Teil des monatlichen Einkommens aus und schränkt die Sparfähigkeit ein, die doch oft im Mittelpunkt des Migrationsvorhabens steht.

Die Wohnsituation als Faktor der Unsicherheit und Prekarität

Zu den wichtigsten Ergebnissen der Studie gehört die Erkenntnis, dass die Wohnsituation für Saisonarbeitskräfte mit erheblicher Unsicherheit verbunden ist. Diese äussert sich in vier zentralen Einschränkungen.

- Die erste Einschränkung ist wirtschaftlicher Natur. Das Zusammenspiel von hohen Mietkosten und teilweise unregelmässigen, vom Tourismusaufkommen abhängigen Einkommen erschwert eine verlässliche finanzielle Planung. In einigen Fällen sind Saisonarbeitskräfte deshalb gezwungen, auf eine Stelle zu verzichten oder persönliche Vorhaben aufgrund der Wohnkosten aufzuschieben.

- Die zweite Einschränkung ist räumlicher Natur. Die Lage der Wohnung spielt eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität der Saisonarbeitskräfte. Wohnungen in der Nähe des Arbeitsortes und des Zentrums der Feriendestination sind besonders begehrt. Umgekehrt sehen sich Personen, die am Dorfrand oder in benachbarten Gemeinden wohnen, mit erheblichen Mobilitätseinschränkungen konfrontiert, die durch die atypischen Arbeitszeiten im Tourismussektor und die winterlichen Bedingungen noch verstärkt werden.

- Die dritte Einschränkung ist zeitlicher Natur. Sie ergibt sich aus der Diskrepanz zwischen der Laufzeit der Arbeitsverträge und derjenigen der Mietverträge. Viele Arbeitnehmende müssen eine Wohnung für einen längeren Zeitraum mieten als ihr Arbeitsverhältnis dauert, was zusätzliche Kosten verursacht. Diese Unsicherheit besteht auch von einer Saison zur nächsten: Eine Wohnung, die in einem Jahr verfügbar ist, kann in der folgenden Saison vom Markt verschwinden, sodass die Betroffenen ihre Suche ohne Erfolgsgarantie von Neuem beginnen müssen.

- Die vierte Einschränkung betrifft die sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnung. Das Leben in einer Wohngemeinschaft kann aufgrund unterschiedlicher Lebensweisen, Arbeitsrhythmen oder fehlender Privatsphäre zu Spannungen führen – unabhängig davon, ob es freiwillig gewählt oder vorgegeben ist. In einigen Fällen sind diese Belastungen sogar ausschlaggebend für eine vorzeitige Abreise.

Anpassungsstrategien der Saisonarbeitskräfte

Angesichts dieser Einschränkungen entwickeln Saisonarbeitskräfte zahlreiche Strategien, um eine Wohnung zu finden oder ihre Ausgaben zu senken.

Die Wohngemeinschaft scheint dabei die häufigste Strategie zu sein. Sie ermöglicht es, die Kosten zu teilen und Zugang zu Wohnungen zu erhalten, die für Einzelpersonen finanziell unerschwinglich wären. In manchen Fällen führt diese Vorgehensweise zu Überbelegung, weil Wohnzimmer oder Gemeinschaftsräume in zusätzliche Zimmer umgewandelt werden.

Auch soziale Netzwerke und persönliche Beziehungen spielen eine wesentliche Rolle. Mund-zu-Mund-Propaganda ist oft der effektivste Weg, um eine Wohnung zu finden. Im Laufe der Saisons bauen die Saisonarbeitskräfte lokale Netzwerke auf, die ihnen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern. Personen, die ihre erste Saison absolvieren und über keine solchen Beziehungsressourcen verfügen, erscheinen besonders vulnerabel.

Auch die Arbeitgeber spielen eine zentrale Rolle beim Zugang zu Wohnraum. Sie stellen teilweise selbst Unterkünfte zur Verfügung oder vermitteln zwischen Saisonarbeitskräften und Vermietenden. Gerade für

Neuankömmlinge kann diese Unterstützung entscheidend sein. Gleichzeitig birgt sie das Risiko einer doppelten Abhängigkeit, wenn sowohl die Beschäftigung als auch die Unterkunft vom selben Arbeitgeber abhängen.

Relativ einhellige Bedürfnisse

Trotz der Vielfalt der befragten Personen lassen sich vier Hauptanliegen herausarbeiten.

- Die erste betrifft die finanzielle Erschwinglichkeit der Wohnung. Die Befragten sind generell der Ansicht, dass die Miete einen angemessenen Anteil des monatlichen Einkommens nicht überschreiten sollte. Die Suche nach einer erschwinglichen Wohnung hat oberste Priorität.

- Die zweite Erwartung betrifft die Lage. Die Nähe zum Arbeitsplatz und zu Dienstleistungen wird besonders geschätzt. Sie ermöglicht es, die Fahrkosten zu senken und den Alltag zu erleichtern. Dennoch finden Wohnquartiere, die ausschliesslich für Saisonarbeitskräfte reserviert sind, keinen grossen Anklang.

- Die dritte Erwartung betrifft die baulichen Bedingungen der Wohnung. Saisonarbeitskräfte suchen keine luxuriösen Wohnungen, legen aber Wert darauf, dass die Wohnung sauber, ausreichend geräumig und angemessen ausgestattet ist sowie ein Mindestmass an Privatsphäre garantiert.

- Schliesslich betrifft die vierte Erwartung die Anpassung der Mietverträge an die Gegebenheiten der Saisonarbeit. Die befragten Personen wünschen sich mehr Flexibilität bei den Ein- und Auszugsterminen sowie eine bessere Kontinuität von einer Saison zur nächsten.

Unterschiedliche Situationen je nach Profil und Region

Die Studie zeigt zudem, dass die Wohnungssuche nicht für alle Saisonarbeitskräfte gleich schwierig ist. Personen, die ihre erste Saison absolvieren, sind häufig stärker von ihrem Arbeitgeber abhängig und verfügen über weniger Ressourcen für die Wohnungssuche. Im Gegensatz dazu profitieren erfahrene Saisonarbeitskräfte oft von lokalen Netzwerken, die ihnen die Suche erleichtern.

Auch die Erwartungen ändern sich mit dem Alter und der Erfahrung. Die ersten Saisons sind in der Regel vom Wunsch nach Einfachheit und Geselligkeit geprägt, während erfahrenere Arbeitskräfte eher Ruhe, Privatsphäre und Unabhängigkeit in der Wohnsituation schätzen.

In den beiden untersuchten Feriendestinationen in den Waadtländer Alpen berichteten mehrere Befragte vom Gefühl, aufgrund ihres Status als Saisonarbeitskräfte oder ihrer Nationalität diskriminiert zu werden. Besonders häufig äusserten junge französische Männer die Wahrnehmung, von bestimmten Vermietenden mit negativen Stereotypen in Verbindung gebracht zu werden.

Schliesslich beeinflusst auch der lokale Kontext die Wohnbedingungen erheblich. Besonders schwierig sind sie in Feriendestinationen mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen und einer geringen Leerstandsquote. Auch die Struktur des Wohnungsbestands, die Erreichbarkeit der Destination, die Nähe zu grösseren Ortschaften sowie das Vorhandensein umliegender Dörfer prägen die Wohnmöglichkeiten von Saisonarbeitskräften wesentlich.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass die Wohnsituation zunehmend zu einer zentralen Herausforderung für die Funktionsfähigkeit von Tourismusdestinationen in den Bergregionen wird. Die Herausforderungen, mit denen Saisonarbeitskräfte konfrontiert sind, gehen dabei weit über die Frage des Wohnraums hinaus. Sie beeinflussen unmittelbar die Rekrutierung und Bindung von Mitarbeitenden sowie

die Attraktivität einer Feriendestination. Die Ergebnisse unterstreichen daher die Notwendigkeit, spezifische und auf die saisonalen Arbeitsbedingungen abgestimmte Lösungen zu entwickeln, die sowohl den Bedürfnissen der Arbeitnehmenden als auch den Anforderungen der Tourismusregionen Rechnung tragen.

Lösungen, die auf einem gemeinsamen Engagement der Akteure beruhen

Die in den untersuchten Feriendestinationen organisierten Workshops und die nationale Sitzung mit Vertreterinnen und Vertretern von Tourismusorganisationen und der Politik bestätigten, dass die Schwierigkeiten der Saisonarbeitskräfte nicht ausschliesslich auf einen Mangel an verfügbaren Wohnungen zurückzuführen sind. Sie resultieren aus einer Vielzahl wirtschaftlicher, sozialer und institutioneller Mechanismen, die den Zugang zu Wohnraum für eine mobile, vorübergehend ansässige und oft nur wenig in lokale Netzwerke integrierte Bevölkerungsgruppe besonders komplex machen. Die Teilnehmenden der Workshops betonten daher, dass die Herausforderungen im Bereich der saisonalen Wohnverhältnisse ganzheitlich betrachtet werden müssen, wobei sowohl die Bedürfnisse der Saisonarbeitskräfte und der Arbeitgeber, die Interessen der Immobilienbesitzer als auch die Entwicklungsziele der Tourismusdestinationen zu berücksichtigen sind. Die Verbesserung der Wohnbedingungen erscheint daher als wesentlicher Hebel, um die Attraktivität der Feriendestination zu steigern, die Personalrekrutierung zu erleichtern und den reibungslosen Ablauf der touristischen Aktivitäten zu gewährleisten.

Eine erste Reihe von Lösungen betrifft die Ausweitung und Diversifizierung des Wohnungsangebots für Saisonarbeitskräfte. Dabei wurden mehrere Ansätze genannt: der Bau von Wohnungen, die speziell für Beschäftigte im Tourismusbereich bestimmt sind, die Renovation bestehender Gebäude, die Vermietung von leerstehenden oder nicht voll ausgelasteten Wohnungen sowie die vorübergehende Nutzung von Zweitwohnungen. In einigen Feriendestinationen drehten sich die Diskussionen auch um die Notwendigkeit, das Thema Saisonunterkünfte stärker in die Raumplanungsstrategien und die lokale Wohnungspolitik einzubeziehen. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen nämlich, dass die auftretenden Schwierigkeiten nicht nur mit der Anzahl der verfügbaren Wohnungen zusammenhängen, sondern auch mit deren Lage, dem Preis und der Eignung für die bedürfnisgerechte Unterbringung von der Saisonarbeitskräften.

Eine zweite Reihe von Massnahmen zielt darauf ab, die verschiedenen in dieser Untersuchung identifizierten Formen der Unsicherheit zu verringern. Die Teilnehmenden betonten insbesondere die Notwendigkeit, flexiblere Mietformen zu entwickeln, die an die zeitlichen Rahmenbedingungen der Saisonarbeit angepasst sind. Zu den am häufigsten vorgebrachten Vorschlägen zählen die Anpassung der Mietbeginn- und -enddaten an die tatsächliche Dauer der Arbeitsverträge, die Möglichkeit, eine Wohnung von einer Saison zur nächsten zu verlängern, sowie die Einführung von Mietgarantien, die an das saisonale Einkommen angepasst sind. Diese Massnahmen würden es ermöglichen, die wirtschaftlichen und zeitlichen Unsicherheiten, unter denen die Saisonarbeitskräfte derzeit leiden, zu verringern und gleichzeitig den Vermietern mehr Sicherheit zu bieten.

Schliesslich hat die Umfrage gezeigt, wie wichtig es ist, Begleit- und Vernetzungsmassnahmen zu entwickeln. Die Wohnungssuche stützt sich weitgehend auf persönliche Beziehungen, Mund-zu-Mund-Propaganda und die im Laufe der Saisonen gesammelten Erfahrungen. Diese Situation begünstigt Saisonarbeitskräfte, die bereits lokal integriert sind, benachteiligt Neuankömmlinge jedoch stark. Um diese Ungleichheiten zu verringern, wurden mehrere Ansätze vorgeschlagen: die Schaffung von Plattformen, auf denen Wohnungsangebote für Saisonarbeitskräfte gebündelt werden, die Entwicklung

von Unterstützungsdiensten bei der Wohnungssuche, die Stärkung der Vermittlerrolle der Arbeitgeber sowie der Aufbau von Partnerschaften zwischen Gemeinden, Akteuren der Tourismusbranche und privaten Vermietern. Diese Massnahmen zielen darauf ab, den Zugang zu Wohnraum zu gewährleisten und die Abhängigkeit der Saisonarbeitskräfte von ihren rein persönlichen Netzwerken zu verringern.

Insgesamt laufen die in den Workshops diskutierten Lösungen auf denselben Gedanken hinaus: Die Wohnsituation der Saisonarbeitskräfte darf nicht als individuelles Problem betrachtet werden, das ausschliesslich in der Verantwortung der Saisonarbeitskräfte oder der Arbeitgeber liegt. Sie stellt eine strukturelle Herausforderung für touristische Bergdestinationen dar, deren Fähigkeit, qualifizierte Arbeitskräfte anzuziehen und an sich zu binden, direkt vom Zugang zu geeignetem Wohnraum abhängt. Die Massnahmen erfordern daher ein koordiniertes Vorgehen der verschiedenen Akteure in der Region und eine bessere Berücksichtigung der Besonderheiten der Saisonarbeit in der Wohnungspolitik.