



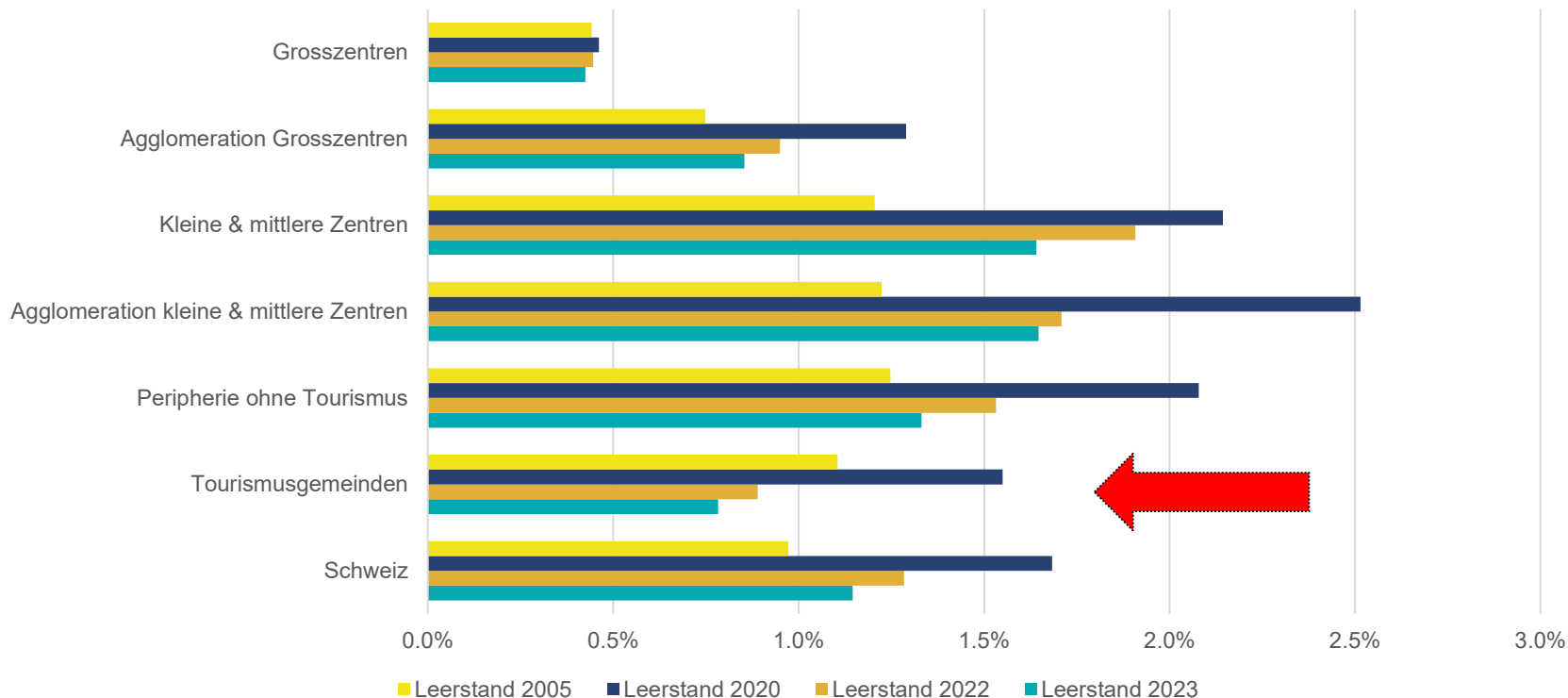
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Umgang mit temporär genutztem Wohnraum

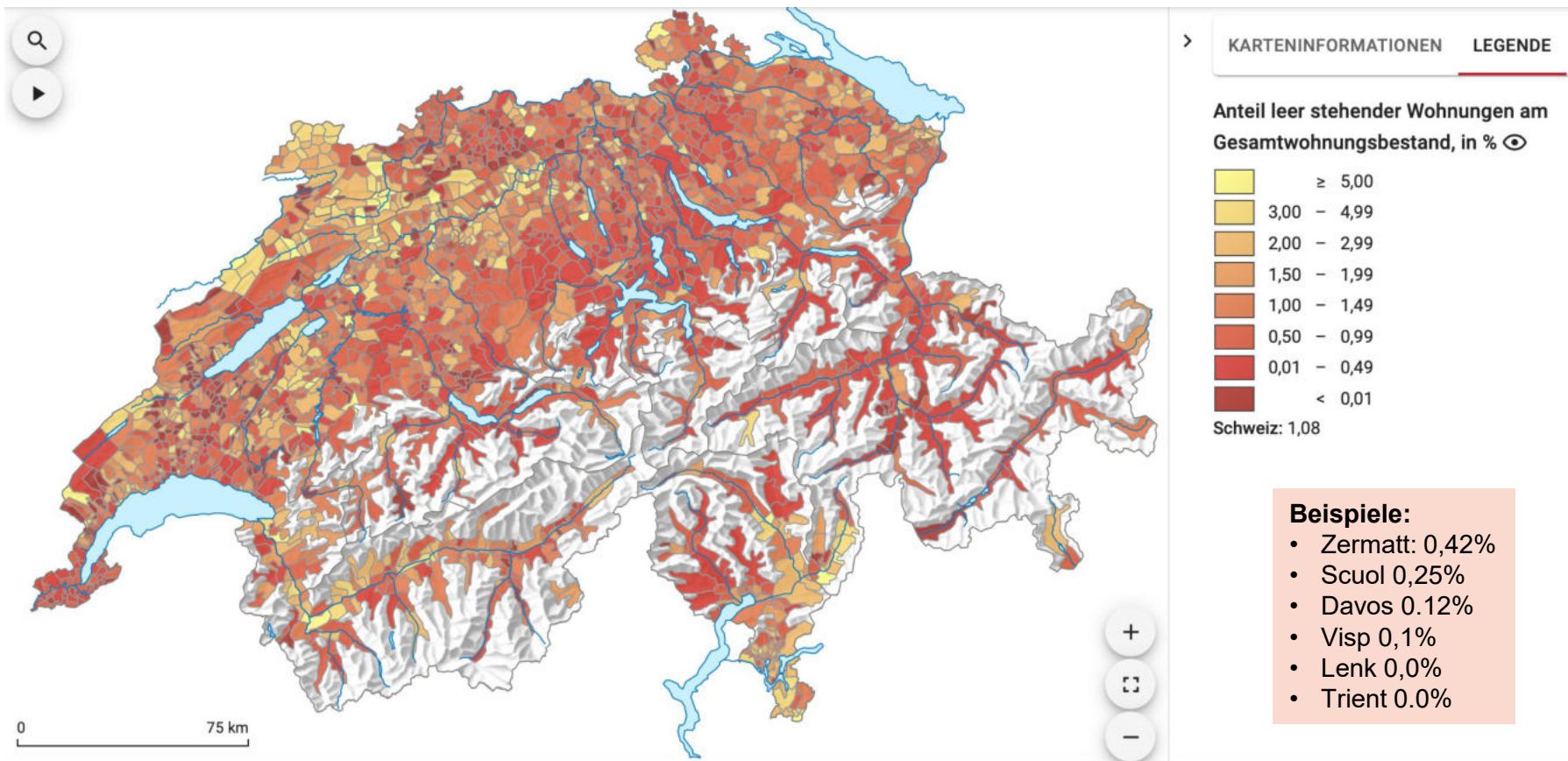
Thomas Egger
Direktor SAB



Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt



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** im Berggebiet kaum verbreitet.



Bisherige Arbeiten der SAB zum Thema Wohnraum



- 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”





Aktionsplan Wohnungsknappheit erkennt Problemlage

Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll 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.



Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen

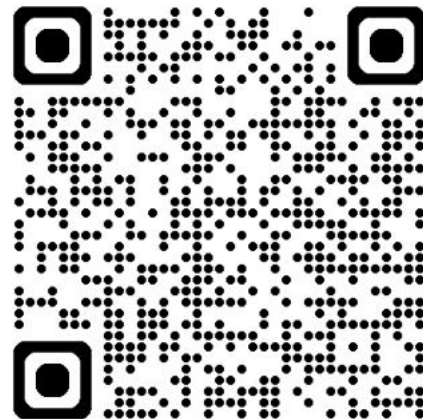
HotellerieSuisse | SAB | KONFERENZ DER
VEREINIGTEN SUISSE FÜR
KLEINWIRTSCHAFTEN UND
KLEINUNTERNEHMEN

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden



HotellerieSuisse | SAB | CONFÉRENCE DES
PRÉSIDENTS ET PRÉSIDENTES
DES COMMUNES DE
TOURISME

Solutions pour loger des employés dans les communes





Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen im Überblick

„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:

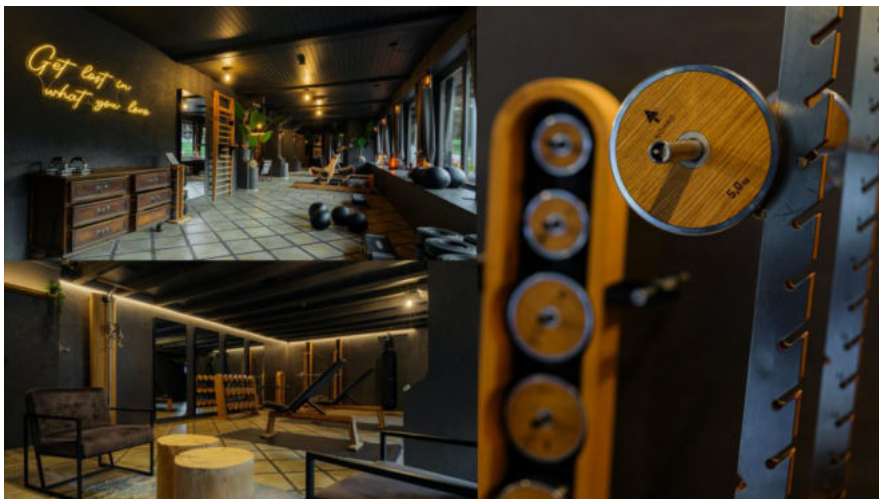
Die Gemeinden können unterstützen:

- 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.



Beispiele für Lösungsansätze seitens der Unternehmen



Team Lodge in Münster 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@griments-zinal.ch
www.vald'anniviers.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 !

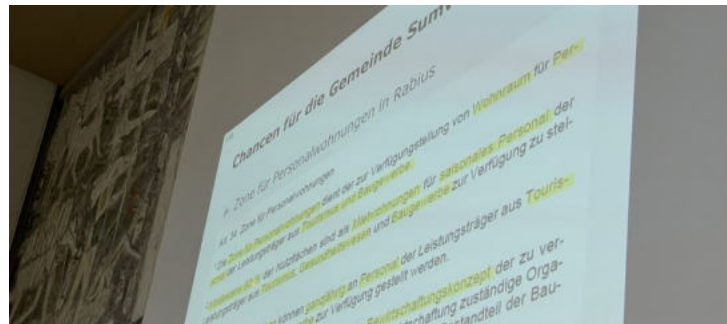
Nous attendons volontiers votre prise de contact

Bergbahnen Grimentz VS

Beispiele für Lösungsansätze seitens Gemeinden



Lenk: Die Gemeinde initiiert den Dialog



Sumvitg: Zone für Angestelltenwohnungen



Flims: Erstwohnanteil und Ersatzabgabe



Engelberg: Boden im Baurecht

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.



Lösungsansätze für den Umgang mit AirBnB

Bericht der SAB vom November 2024
(wird periodisch aktualisiert)



Info-Plattform des BWO





Vor- und Nachteile von Plattformen wie AirBnB

Vermietung von Zweitwohnungen
oder Hotelbetten




Umwandlung vom kalten Betten in
warme Betten

Bessere Auslastung von
Räumlichkeiten, die sonst zu wenig
genutzt werden

Dauerhafte Vermietung von
Erstwohnungen




Wohnungen werden dem
Wohnungsmarkt entzogen und
verschärfen die Wohnungsknappheit.

Mietniveau steigt an.



Übersicht aktuelle Massnahmen von Kantonen und Gemeinden

Verschiedene Kantone und Gemeinden haben in den letzten Jahren Massnahmen ergriffen:

- **90-Tage-Regel** mit Verbot der Vermietung über 90 Tage (z.B. Genf, Waadt, Tessin, Luzern)
- Verpflichtung zur **Registrierung** (z.B. Davos, Klosters, Luzern).
- **Bewilligungspflicht** für kurzzeitige Vermietung (z.B. Tessin).
- Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung über **Zonenvorschriften** (z.B. Dättlikon, Unterseen, Interlaken).
- Erlass von **Planungszonen**, um Zeit zu gewinnen (z.B. Sigriswil, Täsch, Interlaken, Unterseen).
- Einzug von **Tourismusabgaben** direkt durch Airbnb (Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Schaffhausen, teilweise Waadt, Zug und Zürich)



Genf setzt auf 90-Tage-Regel



Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen wird auf maximal 90 Tage beschränkt. Eine länger dauernde Vermietung erfordert eine Nutzungsänderung von einer Wohnung in ein Geschäftslokal. Seit 2020 wird zudem die Kurtaxe automatisch über Airbnb erhoben.

Vorteile der gewählten Lösung:

- Einfach zu kommunizieren.
- Breit akzeptiert.
- Airbnb macht bei Erhebung Kurtaxe mit.

Nachteile der gewählten Lösung:

- Kontrollen erfolgen immer noch persönlich und sind somit sehr aufwändig.
- 90-Tage-Regel kann umgangen werden durch Vermietung auf anderen Plattformen



Tessin reguliert gewerbsmässige Vermietung



Foto: Airbnb

Wer eine Wohnung mehr als 90 Tage vermietet, gilt als gewerbsmässiger Vermieter und muss sich registrieren lassen. Zweitwohnungen gelten ab dann als Erstwohnung (-> allfälliger Wertverlust).

Vorteile der gewählten Lösung:

- Einfach zu kommunizieren.
- Kontrolle über Registrierungsnummer.

Nachteile der gewählten Lösung:

- Unmut bei Zweitwohnungsbesitzenden.
- Speziell im Tessin sind in Bergdörfern viele Erstwohnungen wegen der Abwanderung leer. Vermietung wäre eigentlich willkommen, um noch Einkünfte erzielen und die Bausubstanz nutzen zu können.
- Was gilt bei Rustici?



Unterseen verbietet Airbnb in der Wohnzone



Foto: Airbnb

Vorteile der gewählten Lösung:

- Einfach zu kommunizieren.
- Langfristig ausgelegter Ansatz mit EWAP

Nachteile der gewählten Lösung:

- Starker Eingriff.

Die kurzzeitige Vermietung ist in der Wohnzone verboten. In anderen Zonen gilt eine Mindestaufenthaltspflicht von drei Tagen. Zudem wurde neu ein Erstwohnanteil bei Neu- und Ersatzbauten eingeführt. Grundlage: revidiertes Baureglement 2024.



Wilderswil setzt auf einen Mix von Massnahmen



Vorteile der gewählten Lösung:

- Demokratisch legitimiert durch Urnenabstimmung vom 28. September 2025 mit 85,5% Ja-Stimmenanteil.
- Einfach zu kommunizieren, da für gesamtes Gemeindegebiet einheitliche Lösung.

Nachteile der gewählten Lösung:

- Starker Eingriff.

Die kurzzeitige Vermietung von unter 5 aufeinanderfolgenden Nächten ist auf dem gesamten Gemeindegebiet verboten. Für Neubauten, Erweiterungsbauten und Umnutzungen gilt ein Erstwohnanteil von 70%.



Schwierige Umsetzungsfragen

Fehlende Daten zum Ausmass der kurzzeitigen Vermietung in der Schweiz



Schweizweite Erfassung der kurzzeitigen Vermietung (-> Wäre Aufgabe für BFS)

Umgehungsmöglichkeiten der 90-Tage-Regel.



Registrierungspflicht, Identifikationsnummer.

Kontrollen der Vermietung aktuell oft zeitaufwändig.



Daten digital erfassen über alle Plattformen hinweg. Automatische Sperrung durch Anbieter (Airbnb wäre dazu bereit).

Inkasso der Tourismusabgaben.



Abgaben harmonisieren und vertragliche Lösung mit Airbnb anstreben wie in verschiedenen Kantonen bereits realisiert.

1. Die Wohnungsknappheit in vielen Tourismusgemeinden im Berggebiet ist akut und wird sich nicht so schnell wieder entschärfen.
2. Die Ursachen sind vielfältig. Entsprechend gibt es keine Musterlösung.
3. Es empfiehlt sich, in einem ersten Schritt eine Situationsanalyse vorzunehmen und eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten. Der Erlass einer Planungszone kann Zeit verschaffen.
4. Abgestützt auf die Wohnraumstrategie können standortangepasste Massnahmen ergriffen werden. Oft wird es sich dabei um einen Mix an Massnahmen handeln.