



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Raumdevelopment ARE
Sektion Siedlung und Landschaft
Sektion Recht

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO
Tourismuspolitik

Synthese zur Fachtagung Mehr Erstwohnraum in Tourismusgemeinden

Vom 10. November 2025, Hôtel Artos, Alpenstrasse 45, 3800 Interlaken, 09:00-16:10 Uhr

Schweizer Wohntage Bern

Wohnungspolitik gestalten für den Wohnraum von morgen

21.10. – 17.11.2025

50 JAHRE BWO

Inhalt

1	Begrüssung	.2
2	Inputreferate	.2
3	Lösungsansätze	.3
4	Workshops	.3
4.1	Workshop 1: Wohnungsbaustrategie und -politik	.3
4.2	Workshop 2: Nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen	.4
4.3	Workshop 3: Regionale Zusammenarbeit	.5
4.4	Workshop 4: Bodenpolitik und kommunale Raumplanungsinstrumente	.6
4.5	Workshop 5: Umgang mit dem Bestand und dem Dorfkern	.7
5	Austausch der Workshop-Ergebnisse	.8
6	Diskussion	.9
7	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen	.9
Anhang - Tagesprogramm		.10

1 Begrüssung

Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), eröffnete die Veranstaltung mit einem Überblick über die Lage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt – mit Fokus auf die Tourismusgebiete. Dort lag die Leerwohnungsziffer im Jahr 2024 bei unter einem Prozent. Die Wohnungsnot ist damit deutlich spürbar. Ziel der Fachtagung ist es, konkrete Beispiele aufzuzeigen, wie touristisch geprägte Berggemeinden dieser Herausforderung begegnen. Der Veranstaltungsort selbst soll mit seinem vielseitigen Nutzungskonzept als Inspiration dienen.

Im Anschluss erläuterte Philippe Ritschard, Gemeindepräsident von Interlaken, wie die Gemeinde die Kurzzeitvermietung reguliert. Der Lösungsansatz entstand in einem breit abgestützten Aushandlungsprozess mit allen relevanten Akteuren. Inzwischen zeigt sich jedoch, dass die bisherigen Massnahmen nicht ausreichen – eine Weiterentwicklung ist im Gang.

Die Fachtagung wurde zusammen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) und der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) organisiert. Alle Präsentationen der Fachtagung sind auf der Webseite des BWO abrufbar ([Schweizer Wohntage 2025](#)).

2 Inputreferate

Der Wohnungsmarkt in Berggebieten im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz

Gian-Reto Trepp von der Fachhochschule Graubünden präsentierte Zwischenergebnisse der laufenden Wirkungsanalyse zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG), die gemeinsam mit Infras AG im Auftrag von ARE und SECO durchgeführt wird. Die Studie zeigt, dass sich die Auswirkungen des ZWG nicht isoliert betrachten lassen. So wirken auch verfügbares Bauland, Zinsumfeld, Demographie und weitere Einflüsse auf dem Wohnungsmarkt mit. Es ist jedoch insgesamt ein Anstieg der Zahl von Zweitwohnungen zu beobachten – vor allem durch die Umnutzung bestehender Erstwohnungen. Zudem verlagert sich die Nachfrage zunehmend in Gemeinden mit tieferen Immobilienpreisen. Der Abschlussbericht wird Ende 2026 veröffentlicht.

Welches Gesicht hat Verdrängung in Berggebieten?

Miriam Meuth, Dozentin an der Hochschule Luzern und Projektleiterin einer Forschungsarbeit im Auftrag des BWO, untersucht die Begrifflichkeit und Dynamik der Verdrängung in Berggebieten. In touristisch geprägten Regionen wird die angestammte Wohnbevölkerung zunehmend durch sozioökonomisch bessergestellte Gruppen ersetzt – ein Prozess, der dem urbanen Gentrifizierungsbegriff ähnelt, aber im alpinen Kontext differenziert betrachtet werden muss. So ist in Berggemeinden bei fehlendem Mietangebot eher ein Immobilienkauf als Ausweichstrategie möglich als in städtischen Gebieten. Die Studienergebnisse werden 2027 veröffentlicht.

Wohnungsnot in den Destinationen. Können die Zweitheimischen helfen?

Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz, betonte, dass Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzer zur lokalen Wertschöpfung beisteuern und einen Beitrag zur Wohnungsnot leisten können. Es zeichne sich ein Generationenwechsel in der Eigentümerschaft selbst genutzter Zweitwohnungen ab. Dieser Moment kann genutzt werden, um freiwerdende Liegenschaften unter gezielten Anreizmechanismen der Erstwohnernutzung zuzuführen. Eine entsprechende Plattform befindet sich in Entwicklung und wird demnächst dem SECO vorgestellt.

3 Lösungsansätze

Preisgünstiger Wohnraum in Berggemeinden: Ein Baukasten als Hilfestellung

Nynke van Duijn vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) präsentierte den aktualisierten Baukasten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Das Instrument umfasst zehn konkrete Massnahmen, und wurde neu um zwei Kapitel ergänzt: Eines zum Thema «Wohnraumstrategie» und eines zu den spezifischen Möglichkeiten für touristische und Zweitwohnungsgemeinden. Erfolgreiche Beispiele aus verschiedenen Regionen zeigen, wie diese Ansätze vor Ort umgesetzt werden können. Weitere Informationen sind auf der Website des BWO und auf der Seite des Nachfragermonitors verfügbar

- [Ein Baukasten für Städte und Gemeinden.](#)
- [Wohnkompass Gemeinden](#)

Umgang mit temporär genutztem Wohnraum

Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), erläuterte, wie Gemeinden Unternehmen dabei unterstützen können, Wohnraum für ihre Mitarbeitenden bereitzustellen. Die Gemeinde übernimmt dabei eine vermittelnde Rolle und kann so gleichzeitig zur besseren Auslastung leerstehender Wohnungen beitragen. Die SAB hat dazu einen praxisorientierten Leitfaden mit Lösungsansätzen für Unternehmen und öffentliche Stellen entwickelt. Außerdem wurde auf die Publikation «Attraktives Wohnen in Berggebieten. Ein Leitfaden für Gemeinden» verwiesen.

- [Leitfaden mit Lösungsansätzen.](#)
- [Attraktives Wohnen in Berggebieten](#)

Finanzielle Unterstützung für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Kathrin Schriber, Fondsleiterin bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), wies auf die besonderen Herausforderungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Bergregionen hin: hohe Baukosten treffen auf niedrige Mietzinserwartungen. Ein Nutzungsmix innerhalb der Projekte erweist sich als vielversprechend. Zusätzlich stehen Fördermittel der öffentlichen Hand sowie Beratungs-, Finanzierungs- und Gründungshilfen des WBG zur Verfügung. Details finden sich auf der Website des Verbands.

- [Webseite WBG.](#)

4 Workshops

In den fünf Workshops am Nachmittag wurden jeweils zwei Inputreferate über konkrete Projekte gehalten, welche anschliessend in den Kleingruppen zur Diskussion standen. Die Teilnehmenden konnten an zwei der fünf Workshops teilnehmen, die Bewertung der verschiedenen Massnahmen erfolgte mittels Punktvergabe (vgl. Abbildungen eins bis fünf). Die Präsentationen der Inputreferate sind ebenfalls auf der Webseite des BWO abrufbar.

- [Schweizer Wohntage 2025](#)

4.1 Workshop 1: Wohnungsbaustrategie und -politik

Val de Bagnes (VS), Maarten van Geest, Beauftragter für Wirtschaftsförderung und Lucas Crettenand, Raumplaner und Projektleiter der Gemeinde

Besonders in Verbier führt die hohe Nachfrage einkommensstarker Erstwohnende zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Fondation communale du logement d'utilité publique fokussiert sich hingegen auf die übrigen Dörfer im Tal, die dank guter Erschliessung zunehmend für Erstwohnende attraktiv werden.

Flims (GR), Christoph Schmidt, Gemeindepräsident

Es fehlt vor allem an Mietwohnungen für die Mittelschicht. Finanzstarke Erstwohnende leben meist im Eigentum. Die Gemeinde fordert gezielt preisgünstigen Mietwohnraum. Bei grundlegenden Änderungen an altrechtlichen Wohnungen muss mindestens die Hälfte der Fläche als Erstwohnraum ausgewiesen werden – alternativ ist eine Ersatzabgabe fällig. Reine Sanierungen bestehender Zweitwohnungen lassen deren Status unverändert.

Massnahmen Mesures	Erfolgsfaktoren Facteurs de réussite	Misserfolgsfaktoren Facteurs d'échec
<ul style="list-style-type: none"> Gemeindliche Stiftung für gemeinnützige Wohnungen Fondation communale du logement utilité publique Teilrevision Siedlung Revision partielle de la planification du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Politischer Impuls: Wohnen = strategische und vorrangige Herausforderung • Impulsion politique: le logement = enjeu stratégique et prioritaire • Partizipativer Ansatz • Approche participative positive • Bereitschaft zur Zusammenarbeit • Volonté de collaboration • Einbettung in eine kommunale räumliche Strategie • Intégration dans une stratégie spatiale communale • Einbindung der Betroffenen und Abwägung Nutzen/Einschränkung für den Einzelnen • Implikation des/ des personnes concernées et évaluation des/ des bénéfices individuels • Transparente Vorgehensweise in Teilschritten • Procédure transparente en plusieurs étapes 	<ul style="list-style-type: none"> • Definition einer klaren Governance • Définition d'une gouvernance claire • Überforderung des Souveräns durch Überladung • Surcharge du souverain due à une surcharge • Nachhaltiger Nutzen für Gemeinde und den Einzelnen nicht im Gleichgewicht • Avantages durables pour la commune et les particuliers déséquilibrés • Vorwurf Nachgiebigkeit bei Ersatzabgabe • Accusation de commerce d'inclinaison dans le cas de la taxe de remplacement

Massnahmen	Erfolgsfaktoren	Misserfolgsfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> Gemeindestiftung für gemeinnützige Wohnungen Teilrevision Siedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Politischer Impuls: Wohnen = strategische und vorrangige Herausforderung • Partizipativer Ansatz • Bereitschaft zur Zusammenarbeit • Einbettung in eine kommunale räumliche Strategie • Einbindung der Betroffenen und Abwägung Nutzen / Einschränkung für den Einzelnen • Transparente Vorgehensweise in Teilschritten 	<ul style="list-style-type: none"> • Definition einer klaren Governance • Überforderung des Souveräns durch Überladung • Nachhaltiger Nutzen für Gemeinde und den Einzelnen nicht im Gleichgewicht • Vorwurf Nachgiebigkeit bei Ersatzabgabe

Abbildung 1: Bewertung der einzelnen Faktoren aus Workshop 1 durch die Workshopteilnehmenden

4.2 Workshop 2: Nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen

Gemeinde Pontresina (GR), Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin

Pontresina steht unter starkem Druck durch Zweitwohnungen und leidet unter fehlendem Wohnraum für Einheimische. Die Immobilienpreise sind für viele kaum tragbar. Die Gemeinde reagiert mit politischen Steuerungsinstrumenten sowie stiftungsgestützten Lösungen. Zielgruppen sind Einheimische, Familien und Arbeitskräfte. Im Zentrum stehen baurechtliche Massnahmen und Einschränkungen für Zweitwohnungen. Die grössten Herausforderungen bleiben Bodenknappheit, hohe Preise und das dominierende Luxussegment. Seit 2022 spielt die gemeindenahen Stiftung Fundaziun da Puntraschigna eine Schlüsselrolle.

Gemeinde Saignelégier (JU), Joël Vallat, Präsident Adapart SA (appartements adaptés et protégés)

Saignelégier deckt den Bedarf an altersgerechtem Wohnen. Dank sozialer Trägerschaft bleiben die Preise moderat. Die Gemeinde setzt auf Kooperationen im Gemeindeverbund. Hauptzielgruppe sind Seniorinnen und Senioren, ergänzt durch Tagesnutzungen wie eine Kita. Im Fokus stehen Barrierefreiheit und betreutes Wohnen. Gemeinsam mit Megapart SA und Adapart SA wurden Projekte realisiert, um altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen im Dorfzentrum zu fördern.

ERFOLGSFAKTOREN		MISSERFOLGSFAKTOREN	MESURES
<ul style="list-style-type: none"> • TRANSPARENT KOMMUNIZIEREN • BEVÖLKERUNG FRÜHZEITIG EINBINDEN • ANREIZE SCHAFFEN / POSITIVES GEFÜHL • PERSPEKTIVENWECHSEL VORNEHMEN / ERMÖGLICHEN • CONSTAT DE TERRAIN CLAIR – DEMANDE FORTÉE • MÉBILISATION COLLECTIVE - APPUI INSTITUTIONNEL • LEGS DÉCISIF • CRÉATION DE SOCIÉTÉS • ACCÈS AU FINCIER 		<ul style="list-style-type: none"> • BEVÖLKERUNG VOR VOLLENDETE TATSÄCHEN STELLEN • MASSNAHMEN, DIE NUR EINZELNE TREFFEN • EINGRiffe INS EIGENTUM • IDEEN, DIE DIE BEVÖLKERUNG SPALTEN • FINANZIMENT INITIAL – EXIGENCES • ABSENCE DE LEGS POUR 2^{EM} PROJET • OPPOSITIONS LOCALES • CONTRAINTES D'ACCESSIBILITÉ 	<ul style="list-style-type: none"> • GRUNDUNG EINER STIFTUNG • ERSTELLUNG, ERWERB, VERKAUF, VERMIETUNG • FINANZIELLER AUSGLEICH FÜR VERMIETER VON LANGFRISTIGEN ERSTWOHNUNGEN • LAND IM BAURECHT, UNTERSTÜTZUNG WBG, BETEILIGUNG PRIVATER PROJEKTE, DARLEHEN, +A-FONDS- PERDU- BEITRÄGE • BAULANDMOBILISIERUNG • VERDICHTUNG DURCH AZ- ERHÖHUNG • TEILREVISIONEN / QUARTIERPLÄNE • "QUID PRO QUO" • MASSNAHMEN IM ZUG • PLANUNGSZONE CANDINAS
Erfolgsfaktoren	Misserfolgsfaktoren	Massnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> • Transparent kommunizieren • Bevölkerung frühzeitig einbinden • Anreize schaffen / Positives Gefühl • Perspektivenwechsel vornehmen / ermöglichen • Klare Bestandsaufnahme – starke Nachfrage • gemeinsame Anstrengungen – institutionelle Unterstützung • Entscheidendes Legat / Erbschaft • Gründung von Genossenschaften • Zugang zu Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerung vor vollendete Tat-sachen stellen • Massnahmen, die nur einzelne treffen • Eingriffe ins Eigentum • Ideen, die die Bevölkerung spalten • Anfängliche Finanzierung – Anforderungen • Fehlen einer weiteren Erbschaft für das zweite Projekt • Lokaler Widerstand • Auflagen hinsichtlich der Verfügbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung einer Stiftung • Erstellung, Erwerb, Verkauf, Vermietung • Finanzieller Ausgleich für Vermieter von langfristigen Erstwohnungen • Land im Baurecht, Unterstützung WBG, Beteiligung privater Projekte, Darlehen, +A-fond- perdu-Beiträge • Baulandmobilisierung • Verdichtung durch AZ-Erhöhung • Teilrevisionen / Quartierpläne • Modellvorhaben «Quid pro quo» • Massnahmen in ZWG • Planungszone «Candinas» 	

Abbildung 2: Bewertung der einzelnen Faktoren aus Workshop 2 durch die Workshopteilnehmenden

4.3 Workshop 3: Regionale Zusammenarbeit

Landschaftspark Binntal (Ernen, Binn, VS), Moritz Clausen, Geschäftsleiter Landschaftspark Binntal

Der Landschaftspark Binntal ist ein regionaler Naturpark von nationaler Bedeutung und umfasst vier Gemeinden. Zu seinen Aufgaben gehören die Förderung von Kultur, Baukultur und Wirtschaft. Ein zentrales Ziel ist der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, die Entwicklung eines sanften Tourismus sowie die Pflege der Baukultur. Geplant ist die Schaffung von genossenschaftlichem Wohnraum in der bestehender Bausubstanz. Die Genossenschaft wurde am **12.11.2025** gegründet.

Pays d'Enhaut (VD), Myriam Mermod, Direktorin Region Pays-d'Enhaut Wirtschaft und Tourismus

Die Region Pays-d'Enhaut liegt im Kanton Waadt, angrenzend an Gstaad, und steht unter starkem Druck durch die hohe Zweitwohnungsanteile und dem Preisdruck aus dem Nachbarort. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für Familien, Saisonarbeitskräfte und andere Zielgruppen. Zwar sind Einfamilienhäuser verfügbar, jedoch zu sehr hohen Preisen.

Um dem entgegenzuwirken, wurde 2001 die *centrale de réservation* gegründet. Ursprünglich diente sie der besseren Auslastung von Zweitwohnungen und touristischen Unterkünften. Neu können sich auch Unternehmen melden, die für ihr Personal Unterkünfte suchen. Die Zentrale unterstützt bei der Suche und Preisverhandlung. Dadurch konnte die Auslastung ausserhalb der Hauptsaison um 10–20 % gesteigert werden. Auch Zweitwohnende vermieten ihre Wohnungen nun über längere Zeiträume.

MASSNAHMEN

- LANDSCHAFTSPARK BINNTAL:**
 - BEDARFS- UND GEBÄUDEBESTANDSANALYSE
 - GRÜNDUNG GENOSSENSCHAFT
 - PARTIZIPATION
- PAYS D'ENHAUT**
 - FINANZIELLE ANREIZE
 - WOHNUNGSINVENTAR
 - DIALOG UND MOBILISIERUNG
 - ÖFFENTLICHES FORUM
 - BEST PRACTICES VON AENDEREN REGIONEN
 - RESERVIERUNGSENTREALE

Erfolgsfaktoren

	Landschaftspark Binntal	Pays d'Enhaut
Landschaftspark Binntal	<ul style="list-style-type: none"> - Partizipation - Projektflexibilität - transparente Kommunikation - regionale Netzwerke - Problemverständnis! 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté commune - Formalisation de l'enjeu dans les stratégies - Mis à disposition de ressources
Hindernisse	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftlichkeit: kleiner Markt, tiefes Mietzinsniveau, hohe Liegenschaftspreise - Druck von Zweitwohnungen - Zweifel am Erfolg / Rückschläge 	<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité financières des résidences secondaires - Habitudes de logement

Massnahmen

Erfolgsfaktoren

Hindernisse

Abbildung 3: Bewertung der einzelnen Faktoren aus Workshop 3 durch die Workshopteilnehmenden

4.4 Workshop 4: Bodenpolitik und kommunale Raumplanungsinstrumente

Wilderswil (BE), Beat Dinkel, Bauverwalter und Christian Kilchhofer, Planungsbüro Ecostima AG

Wilderswil ist keine klassische Zweitwohnungsgemeinde, sie lebt teilweise vom Tourismus, aber auch von Industrie – die RUAG ist ein wichtiger Arbeitgeber. Dennoch reagierte die Gemeinde proaktiv auf die zunehmende Kurzzeitvermietung, die Lärmbelästigungen und Verdrängung von Einheimischen verursachte. Mit einer **Planungszone** schuf die Gemeinde Zeit für einen Partizipationsprozess. Darauf aufbauend wurde das Baureglement mit strengen Regeln ergänzt, die von einer grossen Mehrheit angenommen wurden.

Engelberg (OW), Bendicht Oggier, Geschäftsführer Einwohnergemeinde Engelberg

Engelberg vertraute lange auf den liberalen Markt, doch die Wohnraumsituation hat sich stark verändert: Einheimische finden kaum bezahlbaren Wohnraum. Das Kloster stellt Bauland im Baurecht zur Verfügung. Geplant sind Quartierplanungsvorgaben mit Hinweisen zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum.

<p><u>Massnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungszone • Gemeindebaureglement (EW/ZW) • Gemeinnützige AG • Legislaturziel 		
<p><u>Erfolgsfaktoren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Workshop • Tischgespräche • Erhebung Anzahl Zw+ Nutzung • Wille + Verständnis kommunale Politik • Bereitstellung Ressourcen • Zentrale Anlaufstelle • Definition «Bezahlbarer Wohnraum» • Geeignetes Grundstück • Mietreglement • Kombination von Massnahmen 		
<p><u>Misserfolgsfaktoren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungszone Nachbargemeinde(n) • Kostenentwicklung • Verzögerungen (Einsprachen, Rechtsänderungen) • EW / ZW - Unterschied alleine 		
Massnahmen	Erfolgsfaktoren	Misserfolgsfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> • Planungszone • Gemeindebaureglement (Erstwohnungen / Zweitwohnungen) • Gemeinnützige Arbeitsgruppe • Legislaturziel 	<ul style="list-style-type: none"> • Workshop • Tischgespräche • Erhebung Anzahl Zw+ Nutzung • Wille und Verständnis kommunale Politik • Bereitstellung Ressourcen • Zentrale Anlaufstelle • Definition «Bezahlbarer Wohnraum» • Geeignetes Grundstück • Mietreglement • Kombination von Massnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Planungszone Nachbargemeinde(n) • Kostenentwicklung • Verzögerungen (Einsprachen, Rechtsänderungen) • EW / ZW - Unterschied alleine

Abbildung 4: Bewertung der einzelnen Faktoren aus Workshop 4 durch die Workshopteilnehmenden

4.5 Workshop 5: Umgang mit dem Bestand und dem Dorfkern

Andermatt (UR), Jost Meyer, Gemeindevizepräsident

Die rasante Entwicklung in Andermatt erforderte wiederholte Anpassungen des Siedlungsleitbilds, um ausreichend Wohnraum für Familien und Angestellte zu sichern unter Wahrung des Dorfcharakters. Die Gemeinde vertritt die Interessen der Bevölkerung gegenüber Investoren. Nach einer Wohnraumanalyse folgten mehrere planerische Massnahmen, wie ein Erstwohnanteilplan, Einführung einer Gastgewerbezone (im Dorfkern dürfen Gastgewerbebetriebe nicht mehr umgenutzt werden), **Testplanung** unter Einbezug aller relevanten Akteure und die Planung einer **Parkierung ausserhalb des Dorfes** für einen autofreien Dorfkern. Weitere Massnahmen werden in Workshops mit Einheimischen und Zweitwohnenden diskutiert.

Erfolgsfaktoren:

- Klare Regeln schaffen Rechtssicherheit
- Austausch und Einbezug der Bevölkerung
- Sicherung der öffentlichen Interessen

Herausforderungen:

- Einschränkungen für Rendite (Erst- statt Zweitwohnungen) > Grundsatzfrage: Ausverkauf der Heimat oder Wohnraum für die nächste Generation?

Stiftung Albergo Diffuso Monte Generoso (TI), Claudio Zanini, Präsident der Stiftung

Das Projekt verfolgt das Ziel, durch ein dezentrales Hotelkonzept neue Beherbergungsangebote im Bestand über mehrere Gemeinden zu schaffen und so nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen. Gewinne werden in die Sanierung geschützter Gebäude reinvestiert. Die Umsetzung erfolgt durch Private und die Tourismusorganisation, koordiniert von einer Stiftung.

Erfolgsfaktoren:

- Einbezug der Bevölkerung
- Transparente Kommunikation
- Überzeugende Führungspersönlichkeit
- Unterstützung durch die öffentliche Hand

Herausforderungen:

- Eigeninteressen und anfänglicher Widerstand der EigentümerInnen
- Langwierige Überzeugungsarbeit
- Bürokratische Auflagen

Für diesen Workshop liegt keine Bewertung der einzelnen Faktoren vor.

5 Austausch der Workshop-Ergebnisse

Wohnungsbaustrategie und -politik:

In Val de Bagnes und Flims führt die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen zu einem überhitzten Immobilienmarkt. Die Steuerung über Gouvernanz-Strukturen ist komplex und erfordert grossen Aufwand. Politischer Wille ist entscheidend: In Val de Bagnes macht die Abwanderung das Thema Wohnen politisch dringlich.

Kurzfristig helfen gesetzliche Regelungen, mittelfristig sind raumplanerische Massnahmen zentral – insbesondere im Mietpreissegment, unterstützt durch Gemeinfonds. Ein zentrales Hindernis bleibt der Konflikt zwischen Gemeinwohl und Einzelinteressen, der häufig zu Einsprachen und Verzögerungen führt.

Nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen:

Die beiden Gemeinden Pontresina und Saignelégier unterscheiden sich deutlich in ihrer Wohnraumsituation und den wohnpolitischen Herausforderungen. Entsprechend variieren die Massnahmen. Gemeinsam ist beiden der hohe Stellenwert von Partizipation – insbesondere in planerischen Prozessen.

Regionale Zusammenarbeit:

Regionale Organisationen können Interessen bündeln und Netzwerke stärken. Ein erster Schritt ist ein gemeinsames Problemverständnis und die koordinierte Nutzung von Ressourcen. Regionen haben die Aufgabe und Chance, über den Tellerrand hinauszuschauen. Dieses Verständnis entsteht nur im Dialog und durch Partizipation. Die grössten Hindernisse bleiben die finanziellen Rahmenbedingungen.

Bodenpolitik und kommunale Raumplanungsinstrumente:

Die Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen garantiert keinen gemeinnützigen Wohnraum. Bei hoher Nachfrage – wie in Engelberg – steigen die Preise auch im Erstwohnungsmarkt. Ein wirksamer Hebel liegt in der Regulierung der Kurzzeitvermietung über das Baureglement. Verzögerungen durch Einsprachen sind ein weiteres Hindernis. Je nach Ausgangslage ist entweder die Erweiterung des Wohnangebots (Engelberg) oder die Begrenzung von Umnutzungen (Wilderswil) sinnvoll.

Umgang mit dem Bestand und dem Dorfkern:

Für die Aktivierung des Bestandes und die Dorfkernerneuerung empfiehlt sich, auf einen Mix von Massnahmen zu setzen. Entscheidend ist der frühzeitige Einbezug aller Akteure und der Bevölkerung. Partikularinteressen gilt es durch eine gute Kommunikation zu überwinden.

6 Diskussion

René Müller (Gemeindepräsident Lenk), Thomas Egger (Direktor SAB) und Sarah Meyer (Direktorin für Wohnungswesen, Kanton Waadt) diskutieren die Ergebnisse und stehen für Fragen zur Verfügung.

- Der Wohnraumstrategie wird insgesamt ein hoher Stellenwert beigemessen. Für Gemeinden wäre es jedoch äusserst hilfreich, wenn sie auf eine kantonale Strategie zurückgreifen könnten – diese liegt allerdings nicht in allen Kantonen vor.
- Für die Bereitstellung von Mietwohnungen steht das Instrument der Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung. Im Berggebiet wird dieses jedoch noch zurückhaltend genutzt, da Genossenschaften eher mit einem städtischen Kontext verbunden werden. Durch Informationsangebote wie diese Fachtagung kann das Verständnis für das Modell verbessert werden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im Berggebiet ein Grundverständnis für Kooperationen bereits lange vorhanden ist, da man das Prinzip bürgerlicher Genossenschaften kennt.
- Viele Massnahmen sind raumplanerischer Natur. Diese Verfahren sind langwierig, und neue Reglementierungen erfordern zusätzliche Kontrollen – eine erhebliche Belastung für Gemeinden mit ohnehin vielfältigen Aufgaben. Besonders die Kontrolle bei Kurzzeitvermietungen stellt eine grosse Herausforderung dar; Egger regt an, dies auf nationaler Ebene zu lösen.
- Ein wesentliches Hindernis bei restriktiven Massnahmen sind mögliche juristische Verfahren. Einfacher ist es, wenn die Gemeinde selbst Wohnraum schafft – allerdings können auch solche Projekte durch Einsprachen verzögert werden. Frühzeitige und transparente Kommunikation kann hier Abhilfe schaffen. Thomas Egger weist darauf hin, dass im Rahmen des Aktionsplans „Wohnungsknappheit“ derzeit geprüft wird, ob missbräuchliche Einsprachen künftig eingeschränkt werden können.
- Bei der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen besteht eine gesetzliche Lücke, die aktuell jede Gemeinde selbst schliessen muss. Eine gemeinsame Massnahmenanalyse könnte helfen, Gemeinden zu sensibilisieren.
- Des Weiteren wird für die Umsetzung der parlamentarischen Initiative Candinas auf Gemeindeebene ein grosser Austausch- und Diskussionsbedarf ausgewiesen.
- Bei nahezu allen Massnahmen ist politischer Wille die zentrale Voraussetzung. Aus dem Publikum kam die Anregung, übergeordnete Lösungen – etwa auf Gesetzesebene – anzustreben, statt jede Gemeinde einzeln aktiv werden zu lassen. Sarah Meyer betont jedoch, dass der föderale Charakter der Schweiz nicht infrage gestellt werden soll. Der Kanton unterstützt die Gemeinden gerne beratend, die Umsetzung bleibt jedoch deren Verantwortung.

7 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

An der Tagung wurden zahlreiche Instrumente und Strategien vorgestellt. Dennoch bleiben die Aufgaben der Gemeinden komplex. Umso wichtiger sind der Erfahrungsaustausch und das Aufzeigen von Unterstützungs möglichkeiten – etwa durch Leitfäden, den Baukasten oder finanzielle Hilfen.

Wichtige Erkenntnisse aus der Tagung

- Die Gemeinde spielt eine zentrale Rolle: Sie kann aktiv werden, wenn sie ihre Rahmenbedingungen kennt – beispielsweise durch eine Wohnraumanalyse (z. B. mit dem Wohnkompass des BWO).
- Auf dieser Grundlage entsteht eine Wohnraumstrategie, die künftige Diskussionen auf eine gemeinsame Wissensbasis stellt.
- Partizipation ist entscheidend: Alle relevanten Akteure einbeziehen – Tourismus, Bauverwaltung, Region, Bevölkerung und Zweitwohnungsbesitzer. Dies kann neue Ressourcen aktivieren.
- Das gemeinsame Ziel: Erhalt eines lebendigen Ortes. Verdrängung gefährdet Vielfalt und Engagement vor Ort.
- Gemeinden kennen ihre Potenziale am besten – sie müssen diese gezielt nutzen.

Die vorliegende Ergebnissicherung sowie die Präsentationen werden den Teilnehmenden zugestellt. Der Bund setzt sich dafür ein, den Erfahrungsaustausch fortzuführen und aktuelle Themen aufzugrei-

fen, wovon einige Inputs während der Tagung eingegangen sind. Spätestens Anfang 2027 ist ein erneuter Austausch geplant – mit dem Ziel, gemeinsam Lösungen zu entwickeln und die Gemeinden bei drängenden Themen nachhaltig zu unterstützen.

Anhang - Tagesprogramm

09.00	Empfang und Kaffee
09.45	Begrüssung & Einführung Martin Tschiirren , Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO
	Begrüssung und Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken Philippe Ritschard , Gemeindepräsident Einwohnergemeinde Interlaken
10.10	Der Wohnungsmarkt in Berggebieten im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz Gian-Reto Trepp , Dozent & Projektleiter, Institut für Tourismus und Freizeit an der FH Graubünden
10.30	Welches Gesicht hat Verdrängung in Berggebieten? Miriam Meuth , Dozentin und Projektleiterin / Co-Progammeleitung MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung, Departement Soziale Arbeit, Hochschule Luzern
10.50	Wohnungsnot in den Destinationen. Können die Zweitheimischen helfen? Heinrich Summermatter , Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz
11.10	Kaffeepause
11.35	Preisgünstiger Wohnraum in Berggemeinden: Ein Baukasten als Hilfestellung Nynke van Duijn , wissenschaftliche Mitarbeiterin Bundesamt für Wohnungswesen BWO
11.55	Umgang mit temporär genutztem Wohnraum Thomas Egger , Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB
12.15	Finanzielle Unterstützung für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus Kathrin Schriber , Leitung Fonds bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
12.35	Information Ablauf Nachmittagsprogramm Maarit Stroebele , Moderatorin
12.45	Mittagspause (Buffet)
14.00	Beginn Workshops (Präsentation + Austausch)
	Workshop 1: Wohnungsbaustategie und -politik Val de Bagnes (VS): Maarten van Geest , Beauftragter für Wirtschaftsförderung, Einwohnergemeinde Val de Bagnes Lucas Crettenand , Raumplaner und Projektleiter, Einwohnergemeinde Val de Bagnes
	Flims (GR): Christoph Schmidt , Gemeindepräsident Flims
	Workshop 2: Nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen Pontresina (GR): Nora Saratz Cazin , Gemeindepräsidentin Pontresina
	Saignelégier (JU): Joël Vallat , Präsident ADAPART SA
	Workshop 3: Regionale Zusammenarbeit Landschaftspark Binntal (Ernen, Binn, VS): Moritz Clausen , Geschäftsleiter Landschaftspark Binntal (Regionaler Naturpark von nationaler Bedeutung)
	Pays d'Enhaut (VD): Myriam Mermod , Direktorin Region Pays-d'Enhaut Wirtschaft und Tourismus
	Workshop 4: Bodenpolitik und kommunale Raumplanungsinstrumente Wilderswil (BE): Beat Dinkel , Bauverwalter Einwohnergemeinde Wilderswil Christian Kilchhofer , Jurist, Raumplaner MAS ETH, Ecoplana AG
	Engelberg (OW): Bendict Oggier , Geschäftsführer Einwohnergemeinde Engelberg
	Workshop 5: Umgang mit dem Bestand und dem Dorfkern Andermatt (UR): Jost Meyer , Gemeindevizepräsident von Andermatt
	Albergo Diffuso Monte Generoso (TI): Claudio Zanini , Präsident Fondazione Albergo Diffuso del Monte Generoso
14.45	Wechsel der Workshop-Gruppen nach zugeteilter Priorität
15.30	Austausch der Workshop-Ergebnisse
	René Müller , Gemeindepräsident Lenk Thomas Egger , Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB Sarah Meyer , Direktorin der Direktion für Wohnungswesen des Kantons Waadt
16.00	Schlusswort & Dank Fabienne Imoberdorf , wissenschaftliche Mitarbeiterin Bundesamt für Raumentwicklung ARE
16.10	Ende der Tagung

Moderation: Maarit Stroebele