

Zur Person

Der Visper Thomas Egger ist seit 2002 Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) mit Sitz in Bern. Er studierte an der Universität Zürich Geografie und Politikwissenschaften. Von 2017 bis 2019 war er Mitglied des Nationalrats. Als Vertreter der Berggebiete engagiert sich Egger für nachhaltige touristische Entwicklung, eine innovative Wirtschaft im Berggebiet, den Erhalt lokaler Wertschöpfung sowie für eine starke Regionalmobilität.

«Wegschauen geht nicht mehr»

Die Zukunft der Bergregionen entscheidet sich zunehmend auf dem Wohnungsmarkt. Laut **Thomas Egger**, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, müssen Gemeinden, Betriebe und Kantone jetzt handeln.

Text: Nora Devenish
Bilder: Pablo Tys

«Der Wohnungsmarkt in den Tourismus-gebieten ist ausser Rand und Band. Ohne Wohnraum keine Mitarbeitenden – ohne Mitarbeitende kein funktionierender Tourismus.»

Explodierende Immobilienpreise, fehlender Wohnraum und zunehmender Druck auf Bevölkerung und Betriebe: In vielen alpinen Tourismusregionen spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter zu. Für Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), ist die Wohnraumfrage längst zu einer Standortfrage geworden – mit Folgen für Tourismus, Wirtschaft und die Zukunft ganzer Regionen.

Thomas Egger, im neuen «Alpine Property Report» des Immobilienberatungsunternehmens Knight Frank zeigt sich ein extremes Preisniveau im alpinen Raum: In Gstaad kostet der Quadratmeter rund 41 500 Franken, in St. Moritz rund 33 800 Franken, in Verbier knapp 29 400 Franken. Was sagen diese Zahlen über den Zustand des Wohnungsmarktes in den Schweizer Tourismusregionen aus?

Diese Zahlen bestätigen, dass der Wohnungsmarkt in den Tourismusgebieten ausser Rand und Band ist. Die hohen Preise sind das Resultat der grossen Nachfrage nach Wohnraum in den Berggebieten, insbesondere in den Tourismusgemeinden. Wir stellen fest, dass viele Menschen wieder zurück in die Berge wollen, um sich dort niederzulassen und Erstwohnraum zu erwerben. Gleichzeitig besteht eine extrem hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen. Das Angebot ist nicht zuletzt durch gesetzliche Vorschriften verknappt worden – ich spreche konkret vom Raumplanungsgesetz und vom Zweitwohnungsgesetz. Kurzum: Reduziertes Angebot und steigende Nachfrage führen zu explodierenden Preisen, die sich zunehmend vom lokalen Einkommensniveau entkoppeln.

Sie sprechen von einem Verdrängungswettbewerb. Wer wird unter diesen Preisbedingungen konkret aus dem Wohnungsmarkt gedrängt, und wie zeigt sich das im Alltag der Bergregionen?

Die aktuellen Umstände führen zu grossen Problemen für die einheimische Bevölkerung. Sie findet praktisch keinen bezahlbaren Wohnraum mehr. Wer in der Diskussion aber oft vergessen geht und genauso unter der Situation leidet, sind die Fachkräfte – vor allem die saisonal angestellten. Sie sind häufig die Letzten, die auf den Wohnungsmarkt kommen, kennen ihn teilweise kaum und sind stark darauf angewiesen, erschwinglichen, aber dennoch attraktiven Wohnraum zu finden. Und genau diesen finden sie heute auf dem freien Markt nicht, was ihre Bindung an die Region zusätzlich erschwert.

Das hat langfristige Auswirkungen auf den Alltag in den Bergregionen. Es stellt sich die Frage: Kommt es zu einem demografischen Mangel?

Die Wohnungsknappheit hat sehr viele Konsequenzen. Weil die Preise für Zweitwohnungen so hoch sind, verkaufen viele Einheimische ihre Erstwohnungen. Bei altrechtlichen Wohnungen besteht zudem die Möglichkeit der Umnutzung in Zweitwohnungen. Diese lassen sich in der Regel zu deutlich höheren Preisen verkaufen, was für viele Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend verlockend ist. Dies hat zur Folge, dass weiterer Erstwohnraum verschwindet.

Welche Regionen stehen derzeit besonders unter Druck? Was macht gerade diese Destinationen strukturell anfällig für Wohnungsnot?

Es betrifft eigentlich den ganzen Alpenbogen – mit Ausnahme des Juras. Etwas weniger ausgeprägt ist die Situation im Unterwallis, da dort in den Talgemeinden viel gebaut worden ist. In vielen Tourismusgemeinden liegt die Leerwohnungsziffer bei 0,0. Hier müssen wir nicht einmal mehr darüber diskutieren, ob der Wohnraum erschwinglich ist oder nicht – es gibt schlicht keinen, zumindest nicht im frei zugänglichen Marktsegment. Zermatt weist eine Leerwohnungsziffer von 0,4 auf. Ich bin überzeugt, dass von den wenigen Wohnungen, die dort noch auf

dem Markt sind, die meisten für Einheimische nicht erschwinglich sind.

Seit wann besteht diese Entwicklung?
Wenn man alle Tourismusgemeinden im Berggebiet zusammenfasst, ist die Leerwohnungsziffer zwischen 2020 und 2023 von 1,5 auf 0,75 gesunken. Diese Entwicklung betrifft sämtliche Tourismusgemeinden und lässt sich weder mit Saisonalität noch mit unterschiedlicher Attraktivität erklären.

Kann man die Wohnungsnot im Berggebiet auf die Coronakrise zurückführen?
Die Pandemie, die Digitalisierung, aber auch die gesetzlichen Entwicklungen spielen eine Rolle. Nicht jede Berggemeinde verfügt jedoch über dieselben strukturellen Voraussetzungen. Umso wichtiger ist es, standortangepasste Lösungen zu suchen. Die jeweiligen Wirkungszusammenhänge müssen sorgfältig analysiert werden, um wirksame und nachhaltige Massnahmen ableiten zu können.

Hätte man die Krise kommen sehen können?
Ich glaube nicht. Zumindest nicht in diesem Ausmass. Als die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in den 2010er-Jahren diskutiert wurde, gingen wir von ganz anderen Voraussetzungen aus. Damals rechnete man in den Berggebieten mit einem Bevölkerungsrückgang. Ich bin überzeugt, dass die Zweitwohnungsinitiative vor diesem Hintergrund heute nicht mehr angenommen würde.

Um das Zweitwohnungsgesetz umzustossen, bräuchte es eine Volksinitiative. Arbeitet man daran?
Nein. Die zweite Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes läuft derzeit und soll Ende 2026 publiziert werden. Es zeigt sich, dass sich verschiedene Faktoren überlagern. Entwicklungen lassen sich nur schwer auf eine einzelne Ursache zurückführen. Wirtschaftliche, demografische und regulatorische Effekte wirken gleichzeitig.

Worin unterscheidet sich die Wohnungsnot in alpinen Tourismusregionen grundsätzlich von jener in städtischen Zentren?
Die Ursachen und damit auch die Wirkungszusammenhänge sind unterschiedlich. Im Berggebiet handelt es sich um ein vergleichsweise neues Phänomen. In städtischen Zentren hingegen reagiert man bereits seit längerem – beispielsweise mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wo sehen Sie auf staatlicher Ebene die grössten Handlungsmöglichkeiten?
Die staatlichen Vorgaben sind vom Volk abgesegnet. Das Raumplanungsgesetz und die Zweitwohnungsinitiative schränken die Handlungsmöglichkeiten ein. In vielen Berggemeinden müssen wir stark zurückzonen. Die verbleibende Option ist deshalb die Siedlungsverdichtung nach innen. Der Grundsatz klingt überzeugend, doch die Umsetzung ist extrem schwierig, sowohl in den Städten als auch in Berggebieten. Wir müssen Bodenflächen mobilisieren und Bestehendes abreissen, um Neues zu ermöglichen. Und dann kommt rasch der Nimby-Effekt zum Zug, der Projekte oft über Jahre verzögert.

Erklären Sie.
Sie dürfen alles machen, aber «not in my backyard» – nicht in meinem Garten. Problematisch wird es insbesondere dann, wenn Zweitheimische Einsprachen erheben, etwa wenn es um Erstwohnraum für Einheimische geht. Ich hoffe, dass künftig das Verständnis der Zweitheimischen wächst und sich der Dialog zwischen ihnen und den Einheimischen intensiviert.

Inwiefern tragen Kurzzeitvermietungen zur Situation bei?
Kurzzeitvermietungen im Berggebiet sind ebenfalls ein relativ neues Phänomen und kamen Mitte der 2010er-Jahre auf. Grundsätzlich sind sie willkommen, da sie die Möglichkeit bieten, in der

Bergregionen unter Druck

Leerwohnungsziffer nach Gemeinden, Stand 1. Juni 2025; Quelle: BFS

Adelboden
0,57 %

Andere
0,24 %

Bettmeralp
0,00 %

Grindelwald
0,09 %

Lenk
0,03 %

Zermatt
0,59 %



Schweizweit 1% Leerstand

Laut Bundesamt für Statistik standen per 1. Juni 2025 in der Schweiz 48 455 Wohnungen leer, 1 Prozent des gesamten Bestands. Gegenüber 2024 nahm die Zahl um 6,8 Prozent ab. Es ist der fünfte Rückgang in Folge. In allen Grossregionen ging die Quote zurück. Die tiefsten Werte verzeichneten Genf (0,34%), Zug (0,42%) und Zürich (0,48%), während der Jura (3,03%) und Solothurn (2,05%) über 2 Prozent lagen. Einzig bei Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern nahm der Leerstand leicht zu.

Leitfaden für die Branche

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), HotellerieSuisse und die Konferenz der Gemeindepräsidentinnen und -präsidenten von Ferienorten in den Bergregionen präsentieren einen Leitfaden zum Thema Mitarbeitendenwohnungen. Er liefert Ansätze und Empfehlungen zur Schaffung von Personalunterkünften in den Bergregionen.



**QR-Code
scannen und
Leitfaden
herunterladen**





Seit über 20 Jahren gestaltet der Walliser Thomas Egger die Berggebietspolitik in der Schweiz mit.

Zwischensaison kalte Betten in warme Betten zu verwandeln. Zunehmend zeigt sich jedoch, dass Erstwohnungsbesitzer damit mehr Geld verdienen können als mit einer herkömmlichen Vermietung. Die Folge: Erstwohnraum verschwindet vom Wohnungsmarkt.

Erste Gemeinden reagieren bereits.
Ein Beispiel ist Wilderswil im Berner Oberland. Im September 2025 stimmte das Volk gegen Kurzzeitvermietungen in der Wohnzone und für einen Erstwohnanteil von mindestens 70 Prozent. Ich empfehle Gemeinden, das Problem ernst zu nehmen. An erster Stelle sollte eine Wohnraumanalyse stehen, gefolgt von einer Wohnraumstrategie und konkreten Massnahmen, die gemeinsam mit allen Akteuren diskutiert werden. Wegschauen geht nicht mehr.

Menschen verlieren ihr Einkommen.
Das ist ein Eingriff ins Eigentum. Umso wichtiger ist es, dass solche Entscheide demokratisch legitimiert sind. In Wilderswil haben 85 Prozent der Stimmberechtigten an der Urne Ja gesagt. Dieses Resultat hat mich positiv erstaunt.

Der Mangel an Mitarbeitendenwohnungen gilt in vielen Bergregionen als eines der dringendsten Probleme. Warum?
Das Problem wurde vielerorts lange unterschätzt. In den 2010er-Jahren hat der Wohnungsmarkt noch funktioniert, und touristische Unternehmungen gingen davon aus, dass Arbeitskräfte auf dem freien Markt eine Wohnung finden. Seit einigen Jahren funktioniert das nicht mehr. Gleichzeitig sind die Betriebe auf Personal angewiesen, um die steigende Nachfrage zu bewältigen. Es entsteht ein Kreislauf: ohne Wohnraum keine Mitarbeitenden, ohne Mitarbeitende kein funktionierender Tourismus.

Weshalb ist das mehr als ein branchenspezifisches Thema?
Weil der Tourismus in vielen Bergregionen systemrelevant ist. Bricht er weg, gerät die gesamte regionale Wertschöpfung unter Druck. Betroffen sind nicht nur Fachkräfte in Hotels und bei Bergbahnen, sondern ebenso Mitarbeitende in Gewerbe, Versorgung und öffentlichen Dienstleistungen – unabhängig vom Jobprofil. Dass selbst Führungskräfte wie Helena Galanakis zu Beginn ihrer Tätigkeit als Tourismusdirektorin an der Lenk im Airbnb und im Hotel wohnen musste, zeigt: Die Wohnraumfrage ist längst eine Standortfrage.

Wie breit wird derzeit an Lösungen gearbeitet?
Wir haben zusammen mit HotellerieSuisse letztes Jahr einen Leitfaden mit Good-Practice-Beispielen für die Branche erarbeitet. Das Echo darauf ist sehr positiv.

Wie lautet die Hauptbotschaft?
Es liegt in der Verantwortung der Betriebe, Wohnraum für ihre Mitarbeitenden zur Verfügung zu stellen. Diese Herausforderung betrifft alle Branchen, nicht nur die touristische. Gemeinden können dabei unterstützend wirken.

Solche Investitionen kann sich nicht jeder Betrieb leisten.
Grössere Betriebe können das aus eigener Kraft stemmen, andere müssen nach alternativen Lösungsansätzen suchen. Hier bieten sich insbesondere Gespräche mit Nachbarbetrieben, der Gemeinde sowie die Zusammenarbeit in der

Region an. Ich sehe darin auch eine Chance, die Kooperation unter den Betrieben zu stärken. Übrigens stehen auch die DMOs in der Pflicht, die Verantwortung nicht allein auf Betriebe und Gemeinden abzuschieben, sondern selbst die Initiative zu ergreifen.

Wie viel Zeit bleibt noch?
Keine. Das Problem wird sich in absehbarer Zeit nicht entschärfen. Es kann kaum noch gebaut werden, die touristische Nachfrage steigt, und es braucht Personal. Bis Lösungen sämtliche Bewilligungsprozesse durchlaufen haben, vergehen mehrere Jahre. Es muss jetzt gehandelt werden, wenn wir strukturelle Schäden vermeiden wollen.

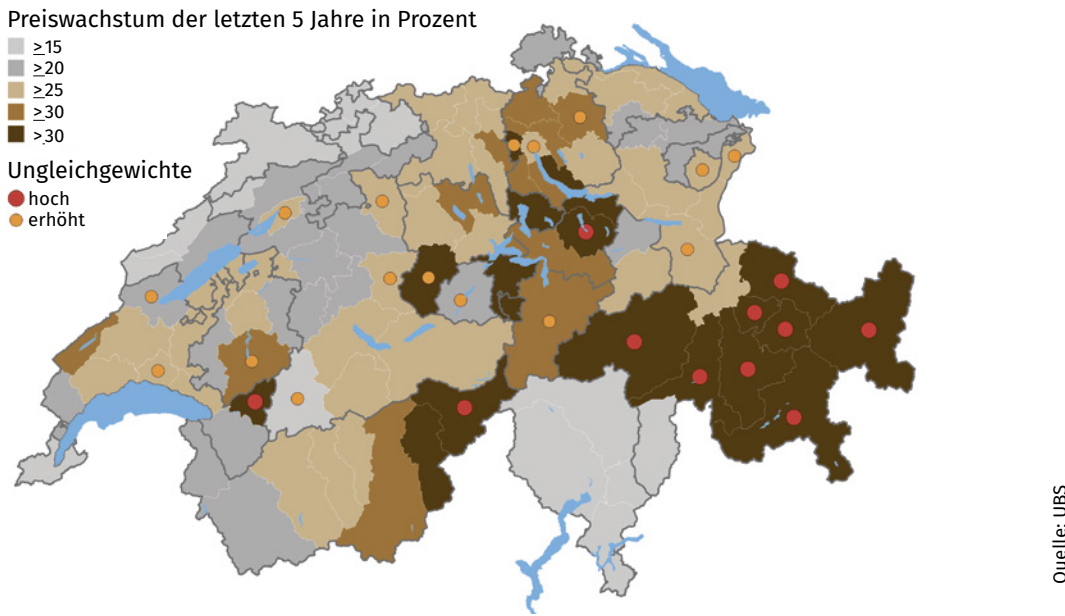
Ist diese Message angekommen?
In den Gemeinden sowie bei den Touristikerinnen und Touristikern ja, bei den Kantonen noch nicht überall. Dabei könnten auch sie aktiv Wohnpolitik betreiben. Wie dies funktionieren kann, zeigt sich beispielsweise im Kanton Graubünden. Der Grosse Rat veranlasste eine Wohnraumanalyse und entwickelte darauf aufbauend eine pragmatische Wohnraumpolitik. Die Instrumente und Mittel des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau werden vom Kanton verdoppelt und an die bestehenden Prüfmechanismen gekoppelt. Das ist für die Gemeinden sehr hilfreich, da sie so auf Unterstützung von Bund und Kanton zählen können.

Während in den Städten der gemeinnützige Wohnungsbau ein bewährtes Modell ist, ist dieser Lösungsansatz in den Berggebieten noch kaum vorhanden. Ist das ein kulturelles Problem?
Im Berggebiet ist der gemeinnützige Wohnungsbau tatsächlich noch viel zu wenig verbreitet. Er stellt jedoch ein mögliches Instrument für Erst- und Mitarbeitendenwohnungen dar. In vielen Bergregionen hält sich weiterhin die Auffassung, dass es sich dabei um Sozialwohnungsbau handelt. Tatsächlich geht es um erschwierlichen Wohnraum, für den staatliche Unterstützung zur Verfügung steht. Diese Möglichkeiten gilt es zu nutzen. Am Rande sei erwähnt: Beim gemeinnützigen Wohnungsbau handelt es sich häufig um genossenschaftlichen Wohnungsbau. Das Modell der Genossenschaft und der Korporation hat seine Wurzeln im Berggebiet. Hier braucht es weiterhin Überzeugungskraft und Aufklärungsarbeit.

Wie könnten Bergregionen in zehn Jahren dastehen?
Ich hoffe, dass sich der Trend des Bevölkerungswachstums in den Bergregionen fortsetzt. Das ist im Zuge des Klimawandels gar nicht so abwegig. Ich sehe ein grosses Potenzial für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Auch für den Tourismus eröffnen sich neue Möglichkeiten im Ganzjahresbetrieb. Das setzt jedoch voraus, dass entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Gemeinden und Kantone sind gut beraten, das Problem ernst zu nehmen und frühzeitig zu handeln.

Das Worst-Case-Szenario?
Die Entwicklung hängt von vielen Umständen ab. Wenn wir den notwendigen Wohnraum nicht bereitstellen, fehlen uns die Fachkräfte und wir werden die Nachfrage nicht befriedigen können. Im Extremfall könnte es erneut zu einer Entvölkerung der Bergregionen kommen, mit langfristigen Folgen für Wirtschaft und Gesellschaft.

Immobilienpreise geraten aus dem Gleichgewicht



Die jüngste UBS-Immobilienmarktstudie zeigt die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre in allen Wirtschaftsregionen. Ergänzend wird das regionale Risiko anhand der Entwicklung von Preis-Einkommens- und Preis-Miet-Verhältnissen ausgewiesen. Auffällig ist die Konzentration hoher Ungleichgewichte in den Tourismusregionen Graubündens. Treiber ist der anhaltende Zweitwohnungsboom bei gleichzeitig knappem Angebot. In der Westschweiz hat sich das Ungleichgewicht rund um den Genfersee weiter verstärkt. Wegen der zuletzt unterdurchschnittlichen Preisentwicklung weist die Region Genf selbst kein erhöhtes Ungleichgewicht aus. In den Erstwohnungsmärkten der Deutschschweiz gelten neben der Region Einsiedeln neu auch die Stadt Zürich sowie Nidwalden als Märkte mit hohem Ungleichgewicht.

Quelle: UBS

«Auch Destinationsmanagement-Organisationen stehen in der Verantwortung, aktiv zur Lösung beizutragen und die Thematik nicht allein den Betrieben und Gemeinden zu überlassen.»