

Mehr Erstwohnraum in Tourismusgemeinden

Fachtagung des Bundesamtes für Wohnungswesen

10. November 2025

Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz

In der Schweiz gibt es nicht nur in den Städten und Agglomerationen einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Bezahlbare Erstwohnungen sind auch in den touristischen Berggemeinden immer schwieriger zu finden. Und zwar für einheimische Familien und für temporäre Arbeitskräfte.

Das Bundesamt für Wohnungswesen führte am 10. November zu dieser Thematik eine Fachtagung durch. Es wurde nach Lösungsansätzen gesucht, wie mehr Erstwohnraum für die betroffenen Personen in den Regionen geschaffen werden könnte.

Auch der Dachverband der schweizerischen Zweitwohnungsbesitzenden, hier Zweitheimische genannt, wurde eingeladen am Anlass teilzunehmen. An sie wurde die Frage gestellt, ob die Zweitheimischen etwas zur Linderung der Wohnungsnot in den Destinationen beitragen könnten.

Die Geschichte der Zweitwohnsitze in der Schweiz

Vorerst aber einige einführende Erläuterungen zum Thema Zweitwohnungen. Sie sind keine Erfindung der Neuzeit. So gehörte es z.B. hier im Kanton Bern in den Zeiten des Ancien Régime zum guten Ton, in der näheren Umgebung eine *Campagne* zu haben. Als Sommerresidenz ausserhalb der Stadt und zur gesellschaftlichen Repräsentation. Aber auch die alpwirtschaftlich bedingten Alpstafel sind eine alte Art von temporären Zweitwohnsitzen.

Der erste grosse Bau Boom dieser Ferienwohnungen fand Mitte der Sechzigerjahre statt. Die folgenden Umstände haben massgeblich dazu beigetragen: Dem schweizerischen Mittelstand ging es wirtschaftlich immer besser und es war ihm möglich ein Auto zu erwerben, was die Mobilität stark erhöhte und das Interesse am Besitz einer Ferienwohnung sehr erstrebenswert machte. Auf der anderen Seite war da die Bereitschaft der Einheimischen, Land zu verkaufen. Als weitere treibende Kraft

war da ein geschäftstüchtiges Baugewerbe vor Ort, das sehr interessiert war, Ferienwohnungen zu bauen und Käufern aus dem Unterland anzubieten. Ein zweiter solcher Boom fand dann in den Achtzigerjahren statt; da wurde für die Babyboomer gebaut...

Was bringen die Zweitheimischen den Tourismusorten?

Genaue Zahlen gibt es nicht, aber ich gehe aktuell von rund 450'000 Zweitwohnsitzen aus, die ausschliesslich für den Eigenbedarf für Ferien- und Freizeit genutzt und nicht an Dritte vermietet werden.

Wir Zweitheimischen sind mit unseren temporären Wohnsitzen emotional stark verbunden und erwarten am Ferienort eine grössere Wertschätzung, als sie den gewöhnlichen Aufenthaltsgästen entgegengebracht wird. Wirtschaftlich sind wir die wichtigsten Kunden der schweizerischen Tourismuswirtschaft. Die 450'000 Zweitheimischen tragen mit jährlich geschätzten 9 Milliarden zu rund 25% des Gesamtumsatzes bei. In den Ferienorten tragen sie im Schnitt mit 25 – 80% zum Steueraufkommen der Gemeinde bei. Auch nach Abschaffung des Eigenmietwertes bleibt den Gemeinden der Ertrag aus den Vermögenssteuern der Auswärtigen.

Gegenwärtig findet ein Generationenwechsel bei den Zweitheimischen statt. Die Nachkommen favorisieren ein anderes Nutzungsverhalten als ihre Eltern. Einem Ferienort fast ausschliesslich die Treue zu halten, wird für unsere Jungen immer seltener, zu gross sind die konkurrenzierenden und günstigen Angebote von nah und fern. Für sie sind Zweitwohnungen in der heutigen Art nicht mehr das Ferienmodell ihrer Wahl, wie das noch für ihre Eltern der Fall war. Vielfach sind sie unsicher ob sie die Liegenschaften behalten, veräussern oder vermieten sollen.

Einfluss auf den Wohnungsmarkt

Zweitwohnsitze haben natürlicherweise einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt in der Destination. 2016 waren für rund CHF 4,7 Milliarden Ferienwohnungen auf dem Markt (ca. 6'000 Wohneinheiten) die keine Käufer fanden. Ab 2020 hat sich das Blatt gewendet. Die COVID Pandemie und der damit verbundene Trend nach Remote- und Homeoffice in den Bergen führte dazu, dass die Nachfrage und die Preise seit fünf Jahren steil nach oben gingen. Allein seit 2020 legten diese gemäss UBS um über 30 Prozent zu – ganze 10 Prozentpunkte mehr als auf dem restlichen Immobilienmarkt. Für Bestlagen verlangen Anbieter inzwischen stolze sechsstellige Quadratmeterpreise.

Beitrag der Zweitheimischen zur Linderung der Wohnungsnot

Für die prekäre Wohnsituation in den Feriengemeinden fühlen wir uns nicht verantwortlich. Wir helfen aber gerne, wo wir das können. Wir haben das in Blatten gesehen, wo nach dem Bergsturz im Mai zahlreiche Zweitheimische spontan ihre Wohnungen den betroffenen Einheimischen zur Verfügung gestellt haben.

Was wir jetzt zuerst machen werden, ist, unsere Mitglieder auf die schwierige Situation der Einheimischen und der temporären Arbeitnehmenden bezüglich Wohnraum in den Destinationen zu sensibilisieren. Und sie ermuntern, falls sie ihre Wohnung über kürzere oder längere Dauer nicht benötigen, sie diesem Personenkreis zu vermieten oder eventuell gar einen Verkauf zu überlegen. Damit entsprechende Angebote aus dem Kreis der Zweitheimischen nicht in den „normalen Immobilienhandel“ einfließen, wollen wir eine Plattform schaffen, mit restriktivem Zugang für die erwähnten Personengruppen: Einheimische und lokale Arbeitnehmende. Der restriktive Zugang ist durch die Einwohnergemeinde sicherzustellen. Die Zweitheimischen verpflichten sich, ihre Vermietungs- oder Verkaufsangebote für eine bestimmte Zeit nur auf dieser Plattform aufzuführen. Die Gemeinden überlegen sich, mit welchen Incentive wie Gebühren- und oder Steuererleichterungen z.B., sie die Zweitheimischen, die diese Plattform gebrauchen, belohnt können.

Die Projektidee

Zusammen mit der Destination Jungfrau Region und anderen interessierten Partnern werden wir beim SECO einen Innotour Antrag für die Schaffung einer solchen Plattform stellen.

«Private» Zweitwohnungs-Plattform

