

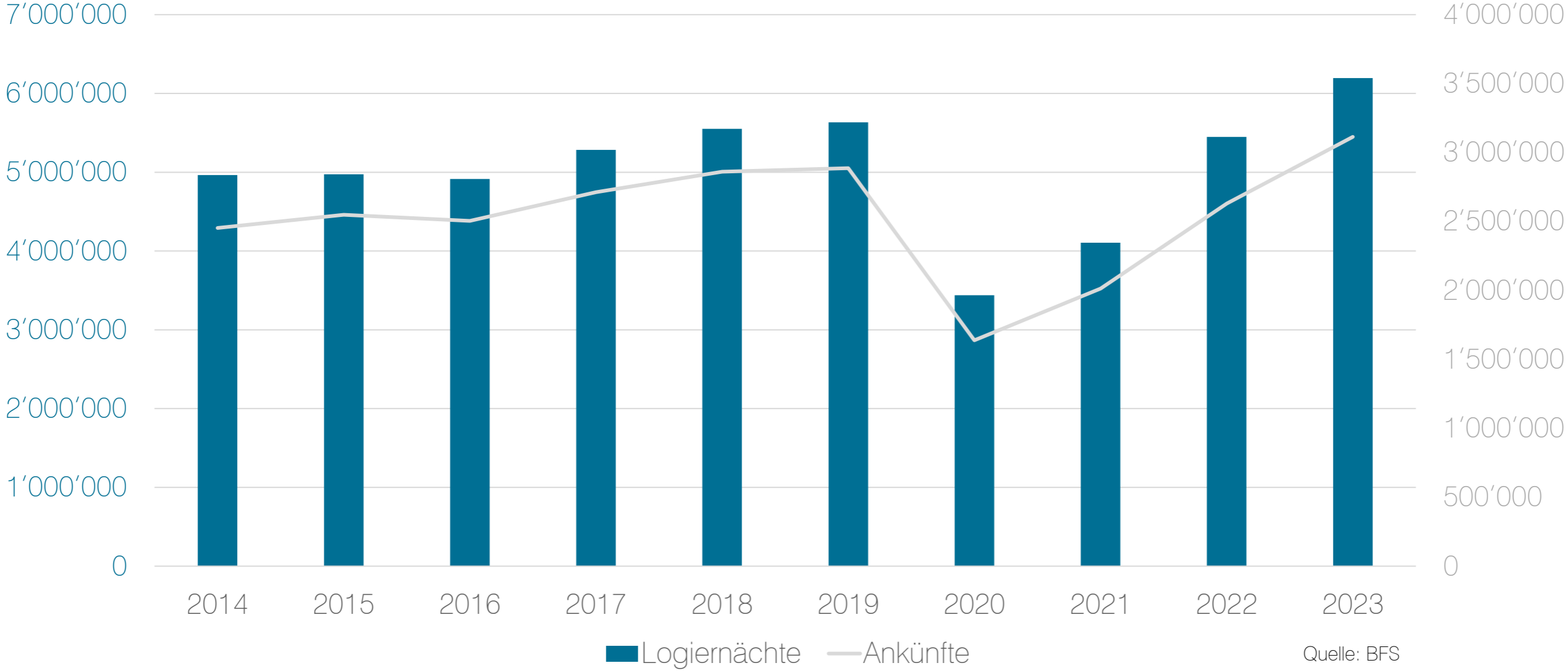
# **Gemeindeforum 2024**

**Wohnraumsituation in touristischen Gemeinden im Berner Oberland und der Einfluss von Plattformwohnungen**

Interlaken, 27. August 2024

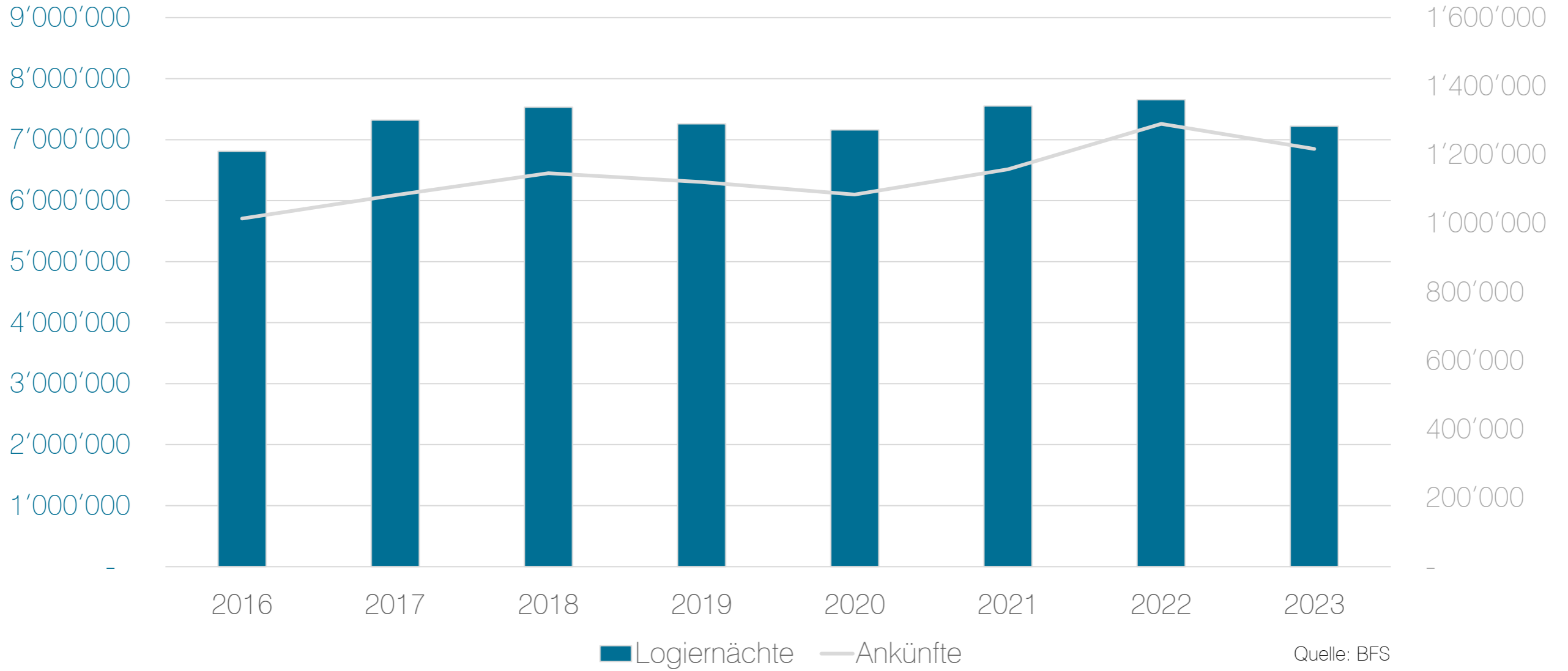
- Einleitung
  - Statistiken zum Tourismus
  - Auswertungen zum Wohnangebot in ausgewählten Gemeinden im Berner Oberland
- Vorstellung White Paper «Wohnungsnot in touristischen Regionen – Herausforderungen in der Personalrekrutierung und die Rolle von Airbnb»
  - Beschreibung der Ausgangslage
  - Ursachen der Wohnungsknappheit
  - Umfrage bei KMU im Berner Oberland
- Lösungsansatz: Beispiel Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos
- Konklusion

# Hotellerie: Ankünfte und Logiernächte im Kanton Bern



# Ferienwohnungen: Ankünfte und Logiernächte in der Schweiz

5



«Definition BFS: Unter kommerziell bewirtschafteten Ferienwohnungen sind Wohnungen zu verstehen, die über eine Vertriebsorganisation (z.B. Tourismusorganisation, Buchungsplattform, etc.) zur touristischen Nutzung (kurzzeitige Beherbergung) angeboten werden.»

- Kurzüberblick zu den Gästen in Schweizer Airbnbs (Quelle: Airbnb)
  - Ø Ausgaben pro Person und Tag: 200 CHF
  - 65% der Gäste kommen aus dem Ausland
  - Ø 39 Jahre
  - Ø 4 Nächte pro Buchung
  - Ø 2.5 Personen pro Buchung
- In den folgenden Kantonen zieht Airbnb die Kurtaxen pro Person und Nacht direkt ein
  - *Kanton Basel-Landschaft (3.50 CHF), Kanton Basel-Stadt (4.00 CHF), Kanton Freiburg (1.30 bis 3.00 CHF), Kanton Genf (3.75 CHF), Kanton Luzern (0.50 bis 6.50 CHF), Kanton Schaffhausen (2.50 CHF), Kanton Waadt (3.00 CHF), Kanton Zug (0.90 bis 2.00 CHF), Kanton Zürich (3.50 CHF)*
  - Kanton Bern?
    - Nachfragen beim Kanton Bern sowie bei Airbnb haben ergeben, dass keine Anpassungen am bestehenden System geplant sind.

# Gästeankünfte in Airbnbs im Jahr 2022 in ausgewählten Kantonen

Kanton	Gästeankünfte (2022)	Anzahl der aktiven und gebuchten Inserate	davon Zimmer (2022)
Bern	300'000	5'000	30%
Wallis	230'000	8'700	<10%
Tessin	120'000	3'700	15%
Waadt	120'000	4'600	30%
Zürich	110'000	4'400	40%
Graubünden	100'000	4'500	10%
Luzern	65'000	1'200	40%
Genf	60'000	2'900	30%
St. Gallen	40'000	1'200	30%
Basel-Stadt	20'000	1'500	30%

Datenquelle: Airbnb

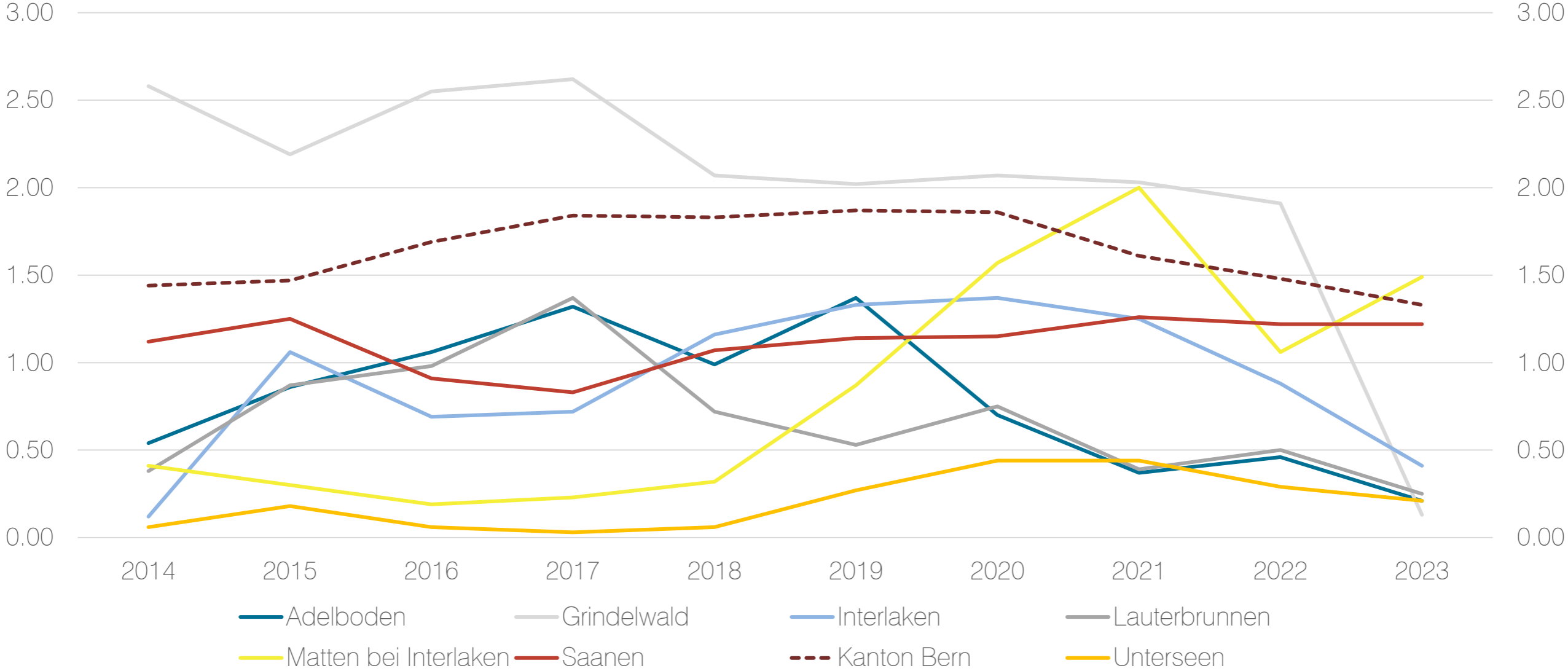
# White Paper

Wohnungsnot in touristischen Regionen – Herausforderungen  
in der Personalrekrutierung und die Rolle von Airbnb

## Wohnungsnot in touristischen Regionen – Herausforderungen in der Personalrekrutierung und die Rolle von Airbnb

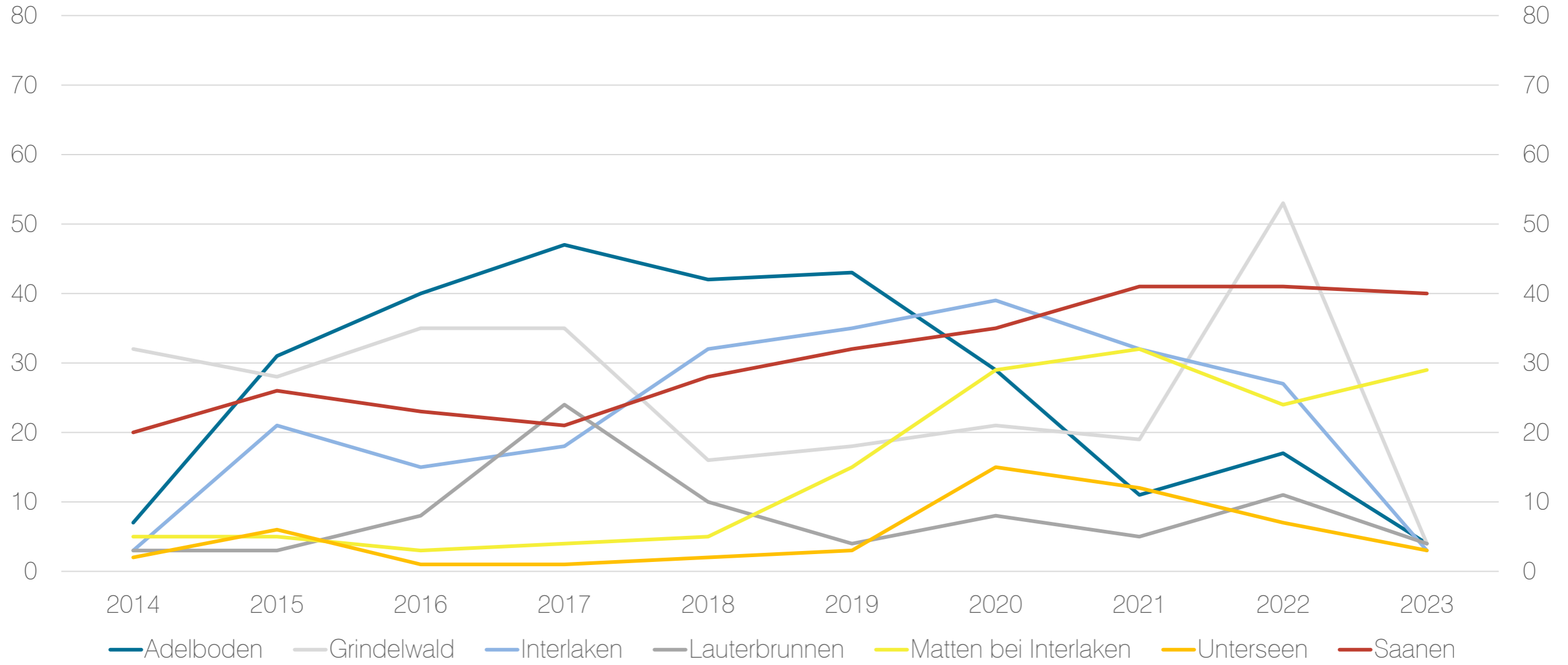
- Verfasser: Björn Zern & Adrian Bürgy (Zern & Partner GmbH, Bern)
- Auftraggeber: Verein Destinationen Kanton Bern
- Publikation: Februar 2024
- Inhalt
  - Ausgangslage
  - Umfrage
    - Die Umfrage wurde im Zeitraum vom 11. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024 durchgeführt.
    - Befragt wurden KMU im Berner Oberland zur Wohnraumsituation für Mitarbeitende in Tourismusregionen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ.
    - 24 Unternehmen haben daran teilgenommen.
  - Ursache & Folgen
  - Lösungsansätze

# Entwicklung der Leerwohnungsziffer in ausgewählten touristisch geprägten Gemeinden



Datenquelle: BFS

# Entwicklung der leerstehenden Mietwohnungen in ausgewählten touristisch geprägten Gemeinden



Datenquelle: BFS

# Anzahl Inserate für Miet- und Kaufobjekte bei der Swiss Marketplace Group (Wohnungen & Häuser kumuliert)

13

	H1 2023		H2 2023		H1 2024	
	Miete	Kauf	Miete	Kauf	Miete	Kauf
Adelboden	25	21	41	22	68	31
Beatenberg	57	26	17	26	11	13
Bönigen bei Interlaken	21	7	15	14	14	17
Brienz BE	27	18	28	21	13	32
Grindelwald	41	86	27	88	25	104
Hasliberg Hohfluh	0	6	1	1	1	0
Hasliberg Reuti	4	2	5	3	3	2
Hasliberg Wasserwendi	0	6	1	3	2	0
Interlaken	87	31	83	38	115	69
Kandersteg	16	15	10	29	8	34
Lauterbrunnen	2	0	3	0	4	1

Datenquelle: Swiss Marketplace Group

# Anzahl Inserate für Miet- und Kaufobjekte bei der Swiss Marketplace Group (Wohnungen & Häuser kumuliert)

14

	H1 2023		H2 2023		H1 2024	
	Miete	Kauf	Miete	Kauf	Miete	Kauf
Lenk im Simmental	14	32	14	38	35	37
Matten bei Interlaken	34	17	25	41	31	18
Meiringen	30	52	35	45	28	77
Saanen	20	28	14	35	10	97
Sigriswil	18	20	10	21	15	29
Spiez	153	95	95	112	157	125
Thun	784	154	732	205	912	311
Unterseen	50	27	39	41	53	46
Wilderswil	16	9	7	11	7	18

Datenquelle: Swiss Marketplace Group

# Ursachen für Wohnungsknappheit in touristischen Gemeinden im Berner Oberland

---

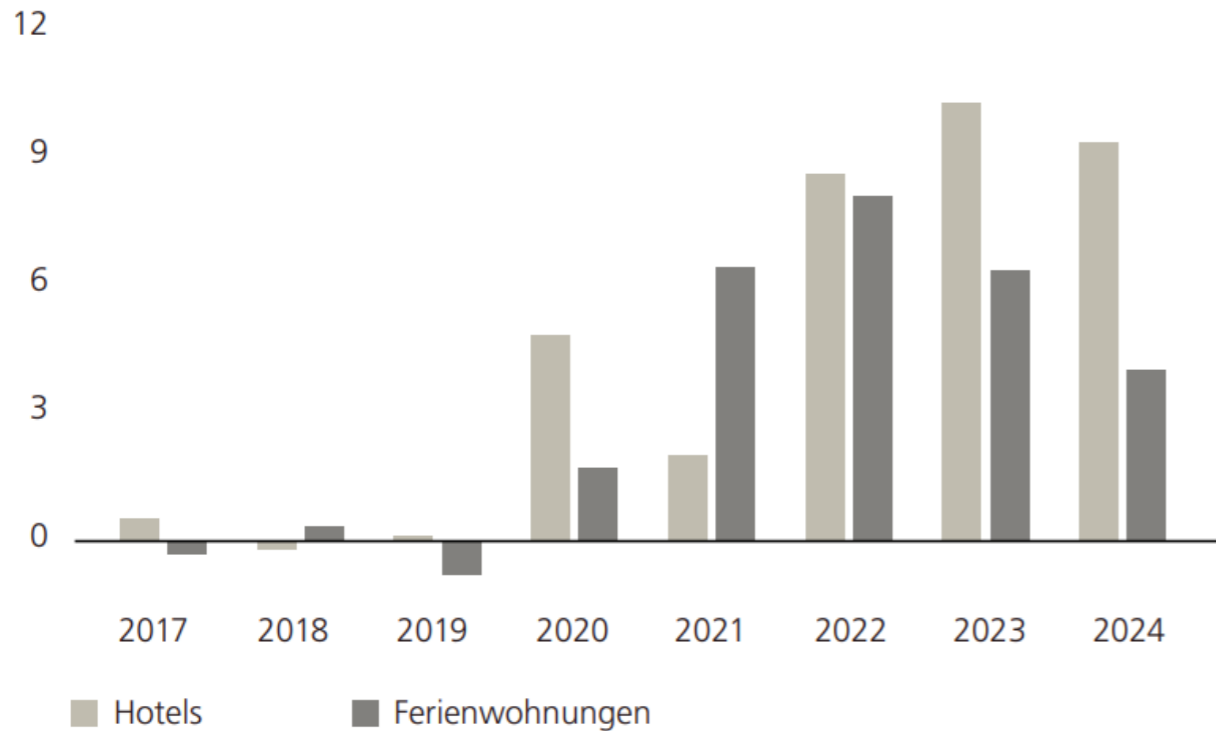
15

- Bevölkerungswachstum
- Rückläufige Bautätigkeit
- Rechtliche Rahmenbedingungen (Zweitwohnungsgesetz)
- Touristische Nachfrage
  - Zahlungsbereitschaft für Ferien in den Alpen
  - Plattformwohnungen
- Preisentwicklung für Zweitwohnungen

# Touristische Nachfrage – Preisentwicklung in ausgewählten Destinationen

## Zahlungsbereitschaft für Ferien in den Alpen

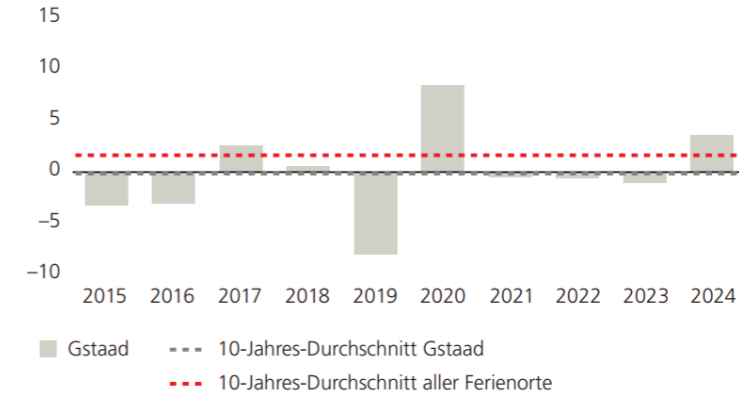
Übernachtungspreise in Hotels sowie Preise für Ferienwohnungen in der Schweiz\*, Veränderung per 1. Quartal gegenüber dem Vorjahr, in Prozent



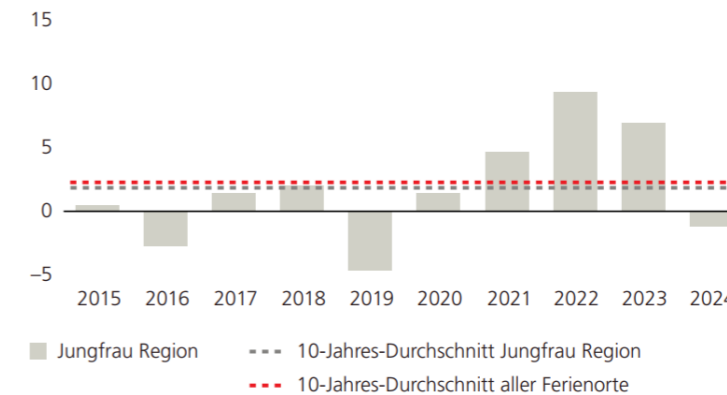
\*Durchschnitt aller analysierten Destinationen

Quelle: UBS Alpine Property Focus 2024

## Gstaad Preisentwicklung Ferienwohnung (Vj.)



## Jungfrau Region Preisentwicklung Ferienwohnung (Vj.)

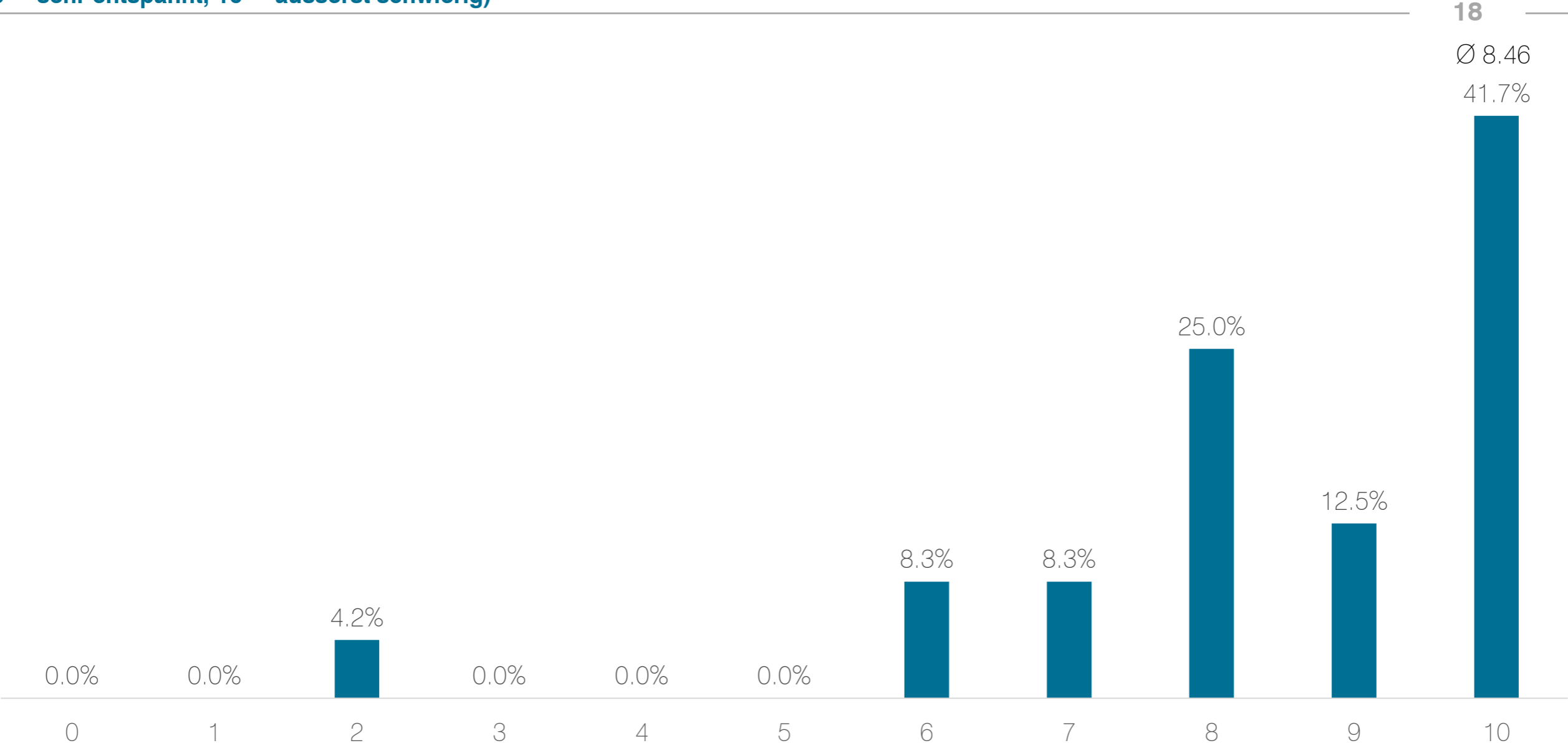


# Umfrageresultate

Befragung von KMU im Berner Oberland zur  
Wohnraumsituation für Mitarbeitende in Tourismusregionen

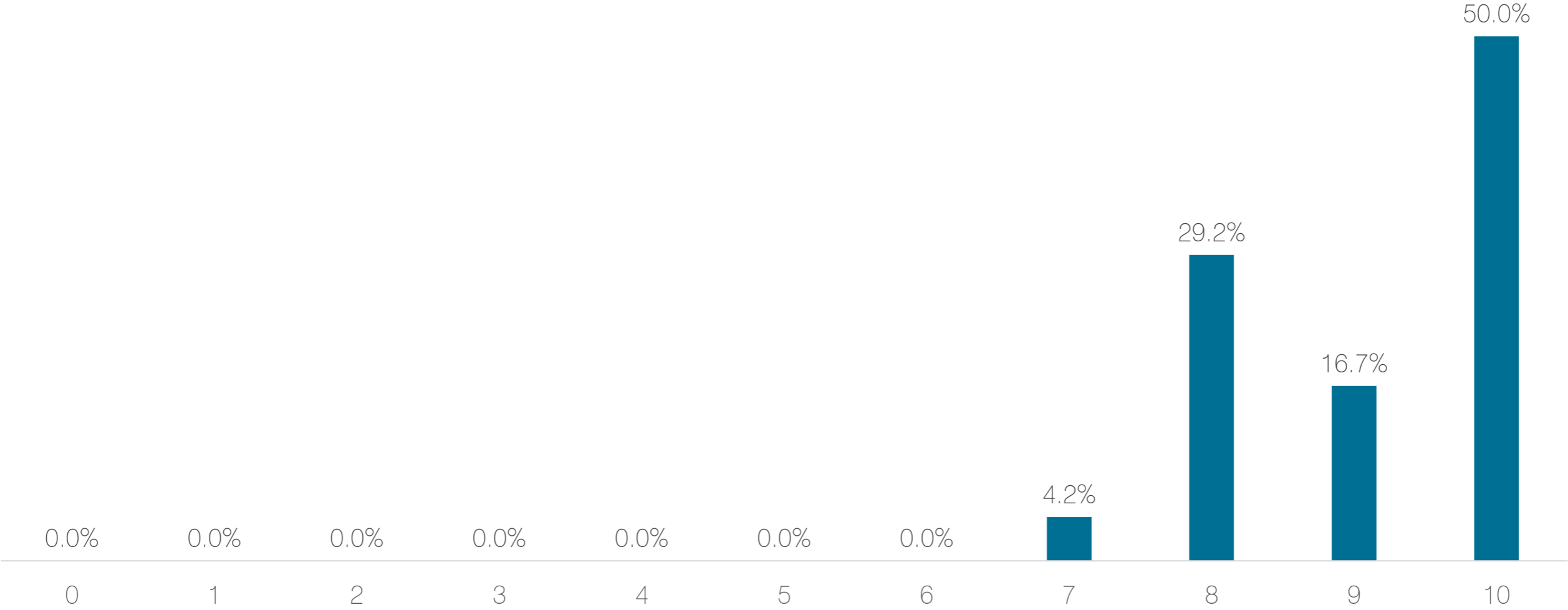
# Wie ist die Wohnraumsituation für Mitarbeitende in Ihrer Region?

(0 = sehr entspannt; 10 = äusserst schwierig)

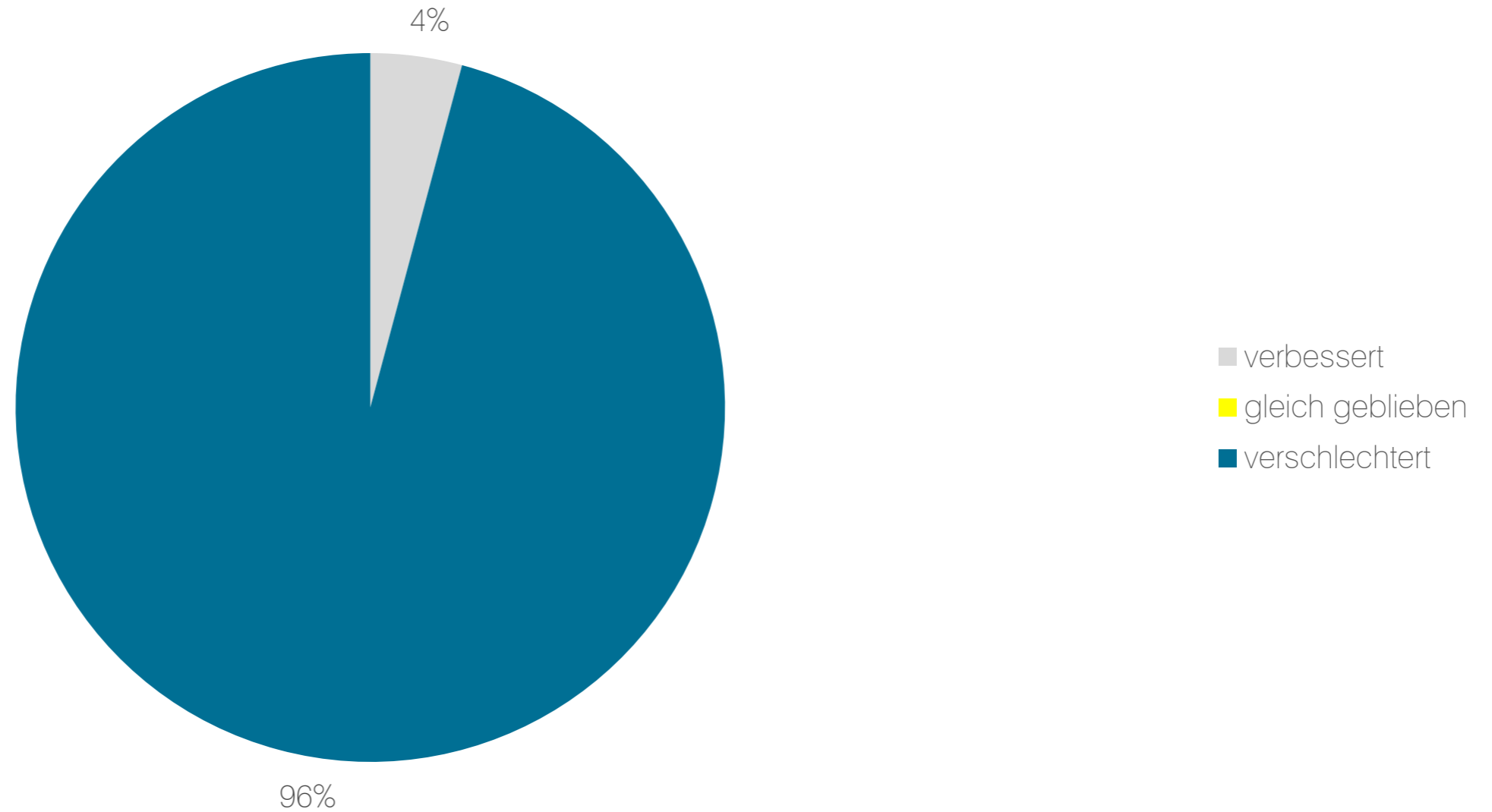


# Wie wichtig ist die Verfügbarkeit von Wohnraum für den Entscheid eines Bewerbers, eine Stelle anzutreten? (0 = absolut untergeordnet; 10 = absolut entscheidend)

19  
Ø 9.13

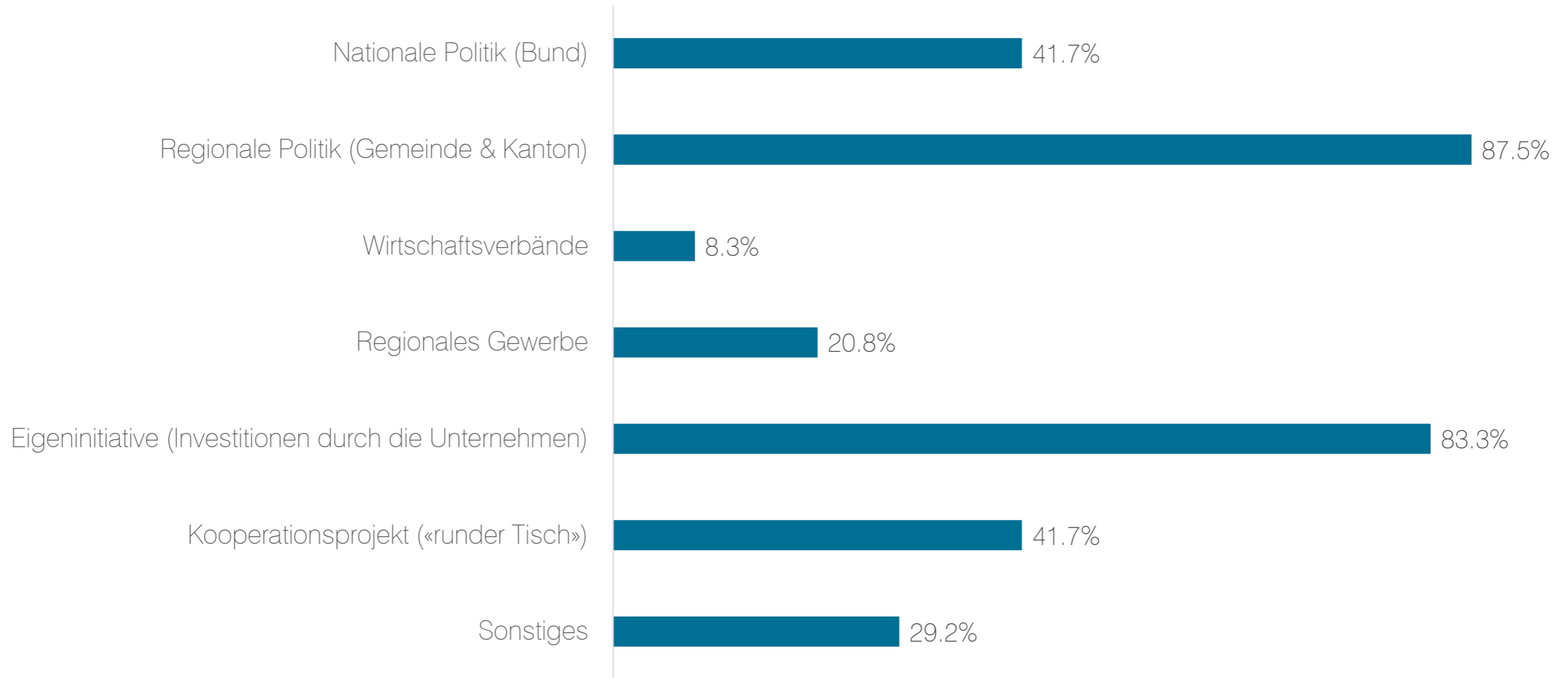


# Wie hat sich die Wohnraumsituation für Mitarbeitende in den letzten 10 Jahren entwickelt?



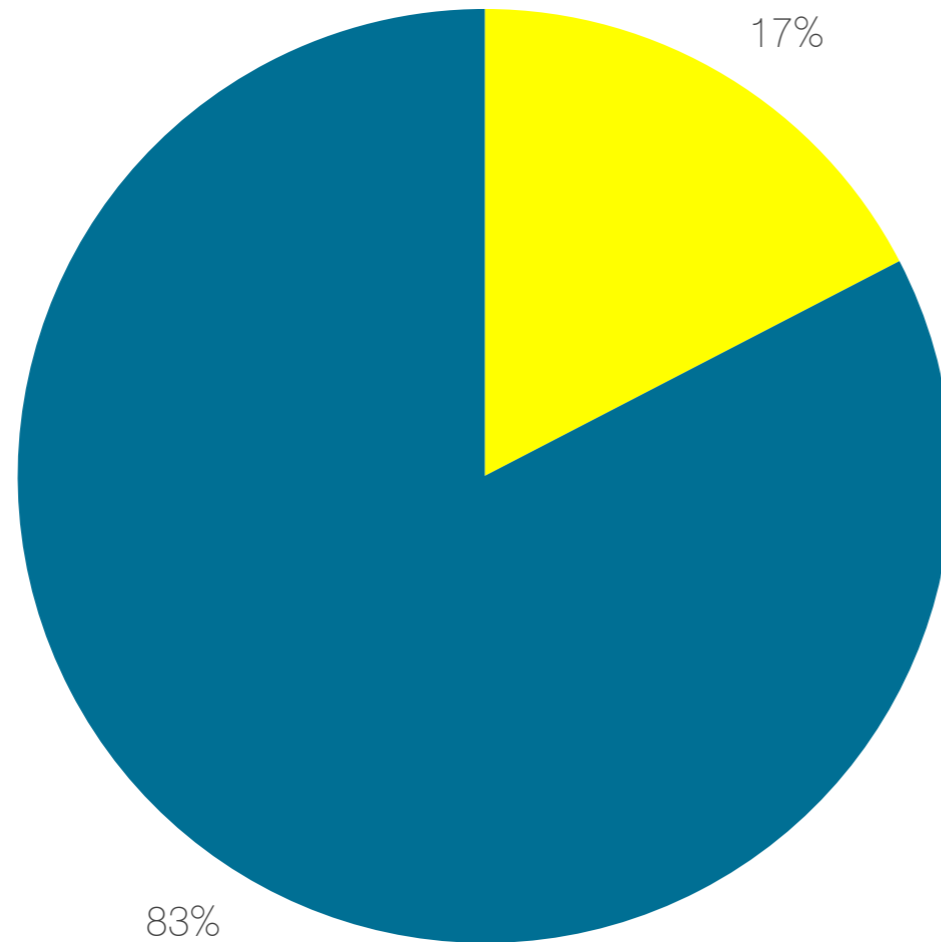
## Wer oder wie könnte in der Lage geholfen werden?

21



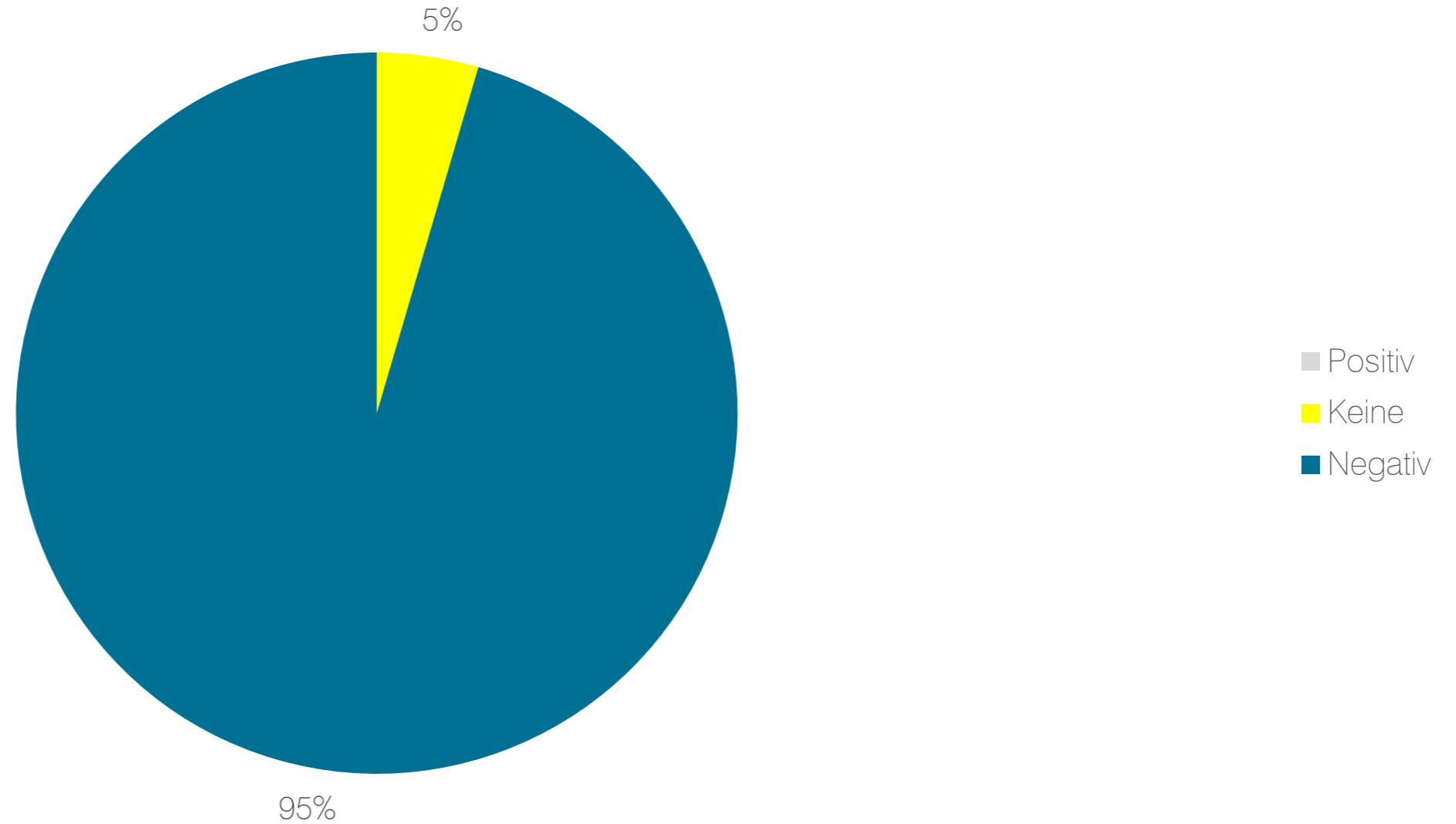
## Wie hat sich das Angebot von Airbnb-Wohnungen in Ihrer Region in den letzten fünf Jahren entwickelt?

22

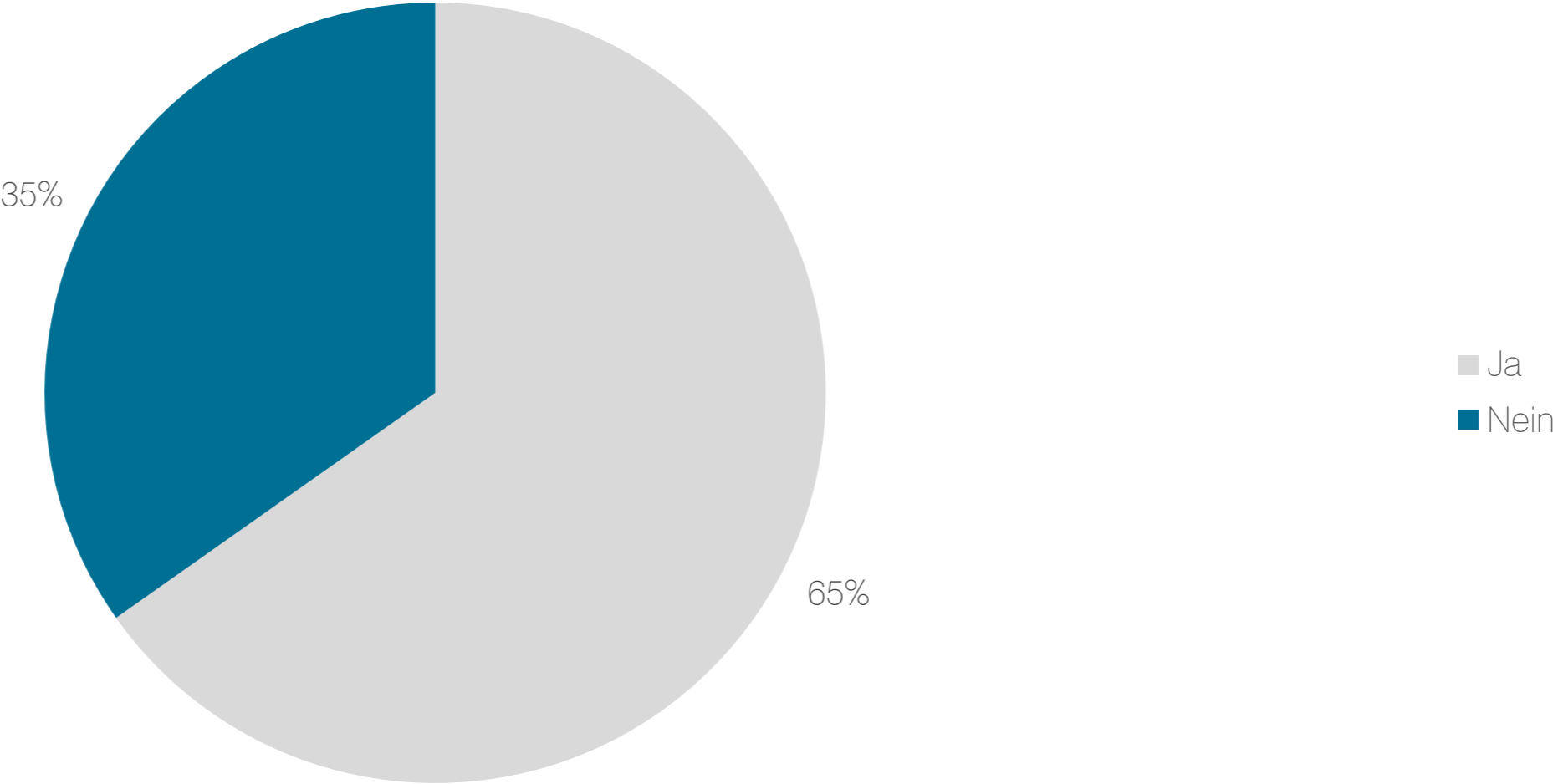


- Es gibt weniger Airbnb-Wohnungen in der Region.
- Das Angebot ist unverändert.
- Es gibt mehr Airbnb-Wohnungen in der Region.

# Welche Auswirkungen hat Airbnb auf die Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeitende?



# Sollten Massnahmen gegen Airbnb getroffen werden?



# Lösungsansatz

Beispiel Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos



## Wohnungsmarkt

- Diverse Entwicklungen deuteten darauf hin, dass sich die Wohnraumsituation deutlich verschärft hat.

## Wohnraumanalyse

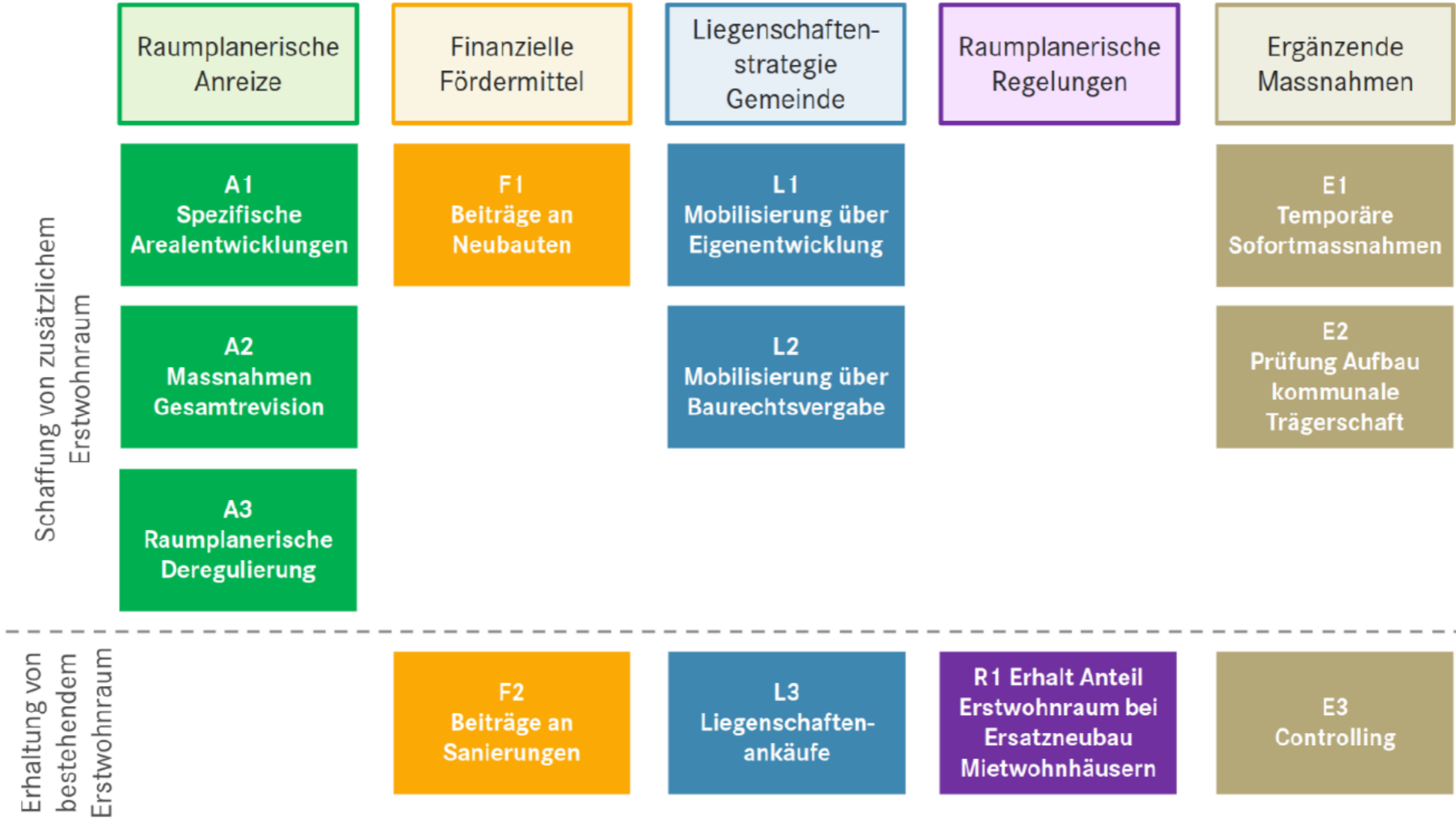
- Zur Beurteilung der Situation wurde eine Wohnraumanalyse in Auftrag gegeben.
- Diese zeigte Handlungsbedarf auf.

## Wohnraumstrategie

- Aufbauend auf der Wohnraumanalyse wurde eine Wohnraumstrategie erarbeitet.
  - Damit zeigte der kleine Landrat auf, wie durch Mitwirken aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren ein geeignetes Wohnraumangebot für alle Bewohner bereitgestellt werden kann.
  - Ziele der Wohnraumstrategie:
    - *«Das Ziel der Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos ist es, zur Verfügbarkeit von ausreichend, geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Erstwohnraum für die dauerhaft ansässige Bevölkerung (ständige Bevölkerung) beizutragen. Überdies soll für saisonal angestellte Fachkräfte (nichtständige Wohnbevölkerung), welche für den Wirtschaftsstandort relevant sind, ein angemessenes Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen.»*







# Konklusion

- Datenbasiertes Handeln & Transparenz
  - Harmonisierung der Kurtaxen und überregionales digitalisiertes Meldewesen in dem alle Stakeholder eingebunden sind.
  - Regelmässige (bspw. quartalsweise) Veröffentlichung der Daten
    - zum Erstwohnungsanteil (mit separat ausgewiesener Position von Wohnungen, welche den Erstwohnungen gleichgestellt sind)
    - zur Leerwohnungsziffer
    - zur Anzahl freistehender Objekte (unterteilt nach Miete und Kauf)
- Die verschiedenen Stakeholder erkennen, dass Handlungsbedarf in ihrer Region besteht.
  - Unabhängige Analyse der Situation
  - Gemeinsame Zielsetzungen (Förderung von Erstwohnraum, ökonomische Anreize zur Förderung längerer Aufenthalte, ...)
  - Gemeinsame Umsetzung der Massnahmen
- Der Staat muss nicht alles regeln. Eigeninitiative ist ebenso zentral. Wichtig ist, dass die verschiedenen Akteure Hand in Hand arbeiten und die gleichen Ziele verfolgen.