



Wohnungsnot in touristischen Regionen

White Paper

«Herausforderungen in der Personalrekrutierung und die Rolle von Airbnb»

Bern, Februar 2024

Verfasser: Adrian Bürgy, Björn Zern (Zern & Partner GmbH, Bern)

Management Summary

«Prekäre Wohnraumsituation in Tourismusregionen»

Die Schweizer Bevölkerung wächst stetig, was zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum führt. Besonders in touristischen Regionen wie dem Berner Oberland ist die Lage prekär. Leerstände sind nahezu inexistent, und die Wohnungssuche gestaltet sich schwierig, vor allem für Einheimische und Arbeitnehmer in der Tourismusbranche. Entspanntere Wohnsituationen in Teilregionen sind gradueller Natur und nur kurzfristig zu finden, aber in der Regel nicht nachhaltig.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum resultiert aus dem allgemeinen Bevölkerungswachstum und der gestiegenen Attraktivität touristischer Regionen, verstärkt durch die Pandemie und die Zunahme von Home-Office-Möglichkeiten. Die Preise für Zweitwohnungen sind stark gestiegen, was zu einer Umwandlung von Erstwohnungen und einem Mangel an Langzeitmietwohnungen führt. Die Folgen sind ein erhöhter Preisdruck und eine Verschlechterung der Angebotsqualität, insbesondere im Tourismussektor.

Die Plattform Airbnb hat sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Zwar bringt sie zusätzliche Gäste und Einnahmen, führt jedoch auch zu einem Mangel an Langzeitmietwohnungen und Ungleichheiten im Wettbewerb mit Hotels.

Eine aktuelle Umfrage unter 24 Geschäftsleitungsmitgliedern von touristischen Betrieben im Berner Oberland offenbart ein besorgniserregendes Bild: 96% der Befragten bestätigen eine deutliche Verschlechterung der Wohnraumsituation für ihre Mitarbeitenden in den letzten zehn Jahren. Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum ist zu einem akuten Problem geworden, das die betriebliche Leistungsfähigkeit und das Arbeitsklima beeinträchtigt.

Die Umfrage legt nahe, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum ein entscheidendes Kriterium für potenzielle Bewerber ist. Mehr als die Hälfte der Befragten (50%) gibt an, dass die Gewissheit einer angemessenen Wohnmöglichkeit einen starken Einfluss auf die Jobzusage hat.

Um dieser Herausforderung zu begegnen, setzen die touristischen Betriebe verstärkt auf Eigeninitiative. Einige Unternehmen haben bereits Bauprojekte für Mitarbeiterunterkünfte initiiert oder umgesetzt. Dennoch wird auch eine aktive Unterstützung seitens der Politik als unerlässlich erachtet. Die Unternehmen erwarten von den politischen Entscheidungsträgern eine koordinierte und unterstützende Rolle, beispielsweise durch die Schaffung günstigerer Rahmenbedingungen oder die Bereitstellung finanzieller Anreize. Auch die Banken könnten eine bedeutende Rolle spielen, indem sie Finanzierungsmöglichkeiten für derartige Bauprojekte bereitstellen.

Die prekäre Wohnraumsituation im Berner Oberland stellt eine ernsthafte Bedrohung für die Tourismuswirtschaft dar. Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und die Attraktivität als Arbeitsort zu erhalten, sind dringende Massnahmen auf lokaler, regionaler und kantonaler Ebene erforderlich. Dazu zählen die Förderung von Genossenschaftsprojekten für bezahlbaren Wohnraum, eine proaktive Wohnraumpolitik sowie eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Politik und Finanzinstituten. Nur durch ein gemeinsames Engagement aller Akteure kann die Wohnraumproblematik nachhaltig gelöst werden.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	2
1 Auftrag	4
2 Ausgangslage	4
2.1 Bevölkerungswachstum und Wohnraummangel Schweiz	4
2.2 Wohnraummangel im Berner Oberland.....	4
2.3 Ursachen und Folgen	6
2.3.1 Preisentwicklung für Zweitwohnungen.....	6
2.3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.3.3 Touristische Nachfrage	7
2.3.4 Arbeitskräftemangel.....	7
2.3.5 Folgen für die Angebotsqualität und Volkswirtschaft	8
2.3.6 Airbnb.....	8
2.3.7 Airbnb und Regulierung.....	9
3 Erfahrungsberichte	10
4 Lösungsansätze	14
4.1 Davos. Wohnraumstrategie.....	14
4.2 Cooperativa Encarden. Wohnbaugenossenschaft	15
4.3 Pontresina. Zweitwohnungssteuer	15
4.4 Zermatt. Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum.....	16
4.5 Interlaken. Koordiniertes Vorgehen Gemeinde und Tourismusorganisation (TOI)	16
5 Fazit/Konklusion.....	16
6 Literaturverzeichnis	18

1 Auftrag

Der Tourismus in der Schweiz hat die Folgen der Corona-Pandemie hinter sich gelassen. Für das Jahr 2023 werden neue Höchstwerte bei den Logiernächten erwartet (NZZ, 2023a). Gleichzeitig haben die Corona-Pandemie und die demografische Entwicklung in der Schweiz zu einer Personalknappheit in der Tourismusbranche geführt. Einen immer wichtigeren Aspekt für die Zusage zu einem Jobangebot nimmt für die Stellensuchenden die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum ein.

Aufgabe dieses White Papers ist es, Fakten über den Wohnraummangel in der Tourismusregion Berner Oberland und die spezifische Situation für Mitarbeitende aufzuzeigen sowie Lösungsansätze zu skizzieren. Basis für das White Paper sind dabei öffentlich verfügbare Daten und eine eigens initiierte Umfrage unter betroffenen Tourismusbetrieben im Berner Oberland. Ziel des White Papers ist es herauszufinden, ob Handlungsbedarf besteht. Konkret sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie hat sich der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren im Berner Oberland entwickelt?
- Was sind die Ursachen für den Mangel an Wohnraum in den touristischen Destinationen?
- Welche Auswirkungen hat die Kurzzeitvermietung (vor allem über Airbnb) auf die Verfügbarkeit von Wohnraum in den touristischen Gemeinden?
- Wie gehen die betroffenen Betriebe mit der Situation um?
- Welche möglichen Lösungen gibt es für das Problem?
- Welche Massnahmen wurden in anderen Regionen getroffen?

2 Ausgangslage

2.1 Bevölkerungswachstum und Wohnraummangel Schweiz

Die Schweizer Wohnbevölkerung wächst seit Mitte der 80er Jahre nahezu ungebrochen. Ende 2022 lebten hierzulande 8.8 Millionen Menschen (Bundesamt für Statistik, 2023b), was gegenüber 1990 einer Zunahme von fast 30 Prozent entspricht. In einem mittleren Szenario gehen die Statistiker von einem weiteren Wachstum auf 10.4 Millionen Menschen im Jahr 2050 aus. Die Auswirkungen des Bevölkerungswachstums auf den Wohnungsmarkt sind schon heute in nahezu allen Regionen der Schweiz zu spüren, wobei die Wohnungsnot gemessen an der Leerwohnungsziffer in Städten und Agglomerationen ebenso wie in touristischen Regionen besonders niedrig ist.

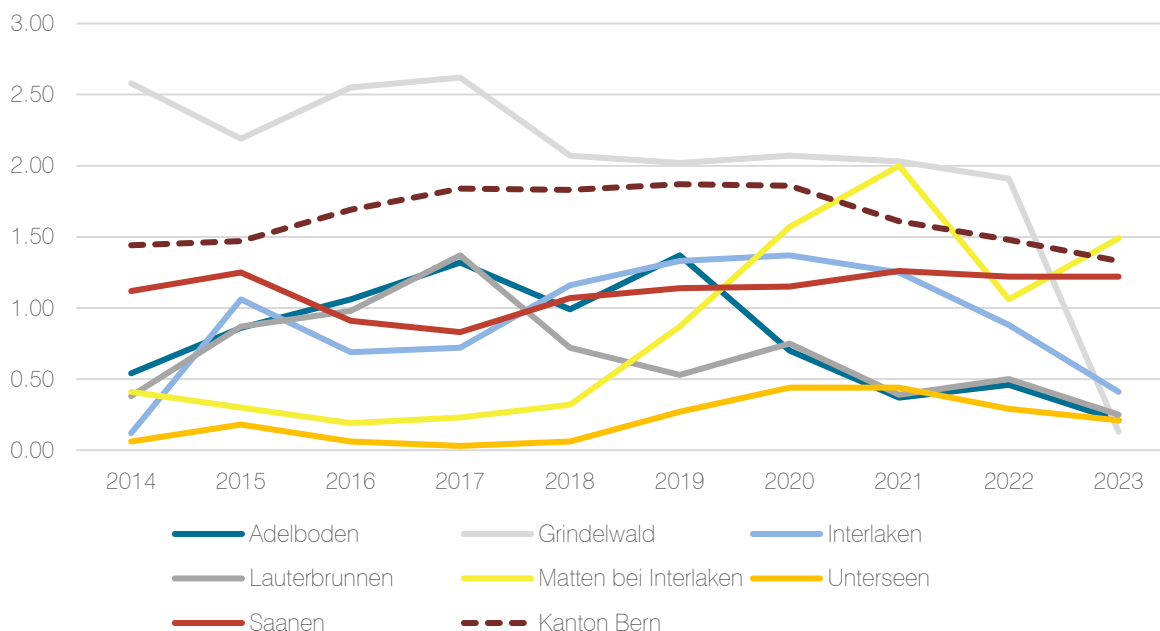
Per Ende Juni 2023, dem Stichtag für die Erhebungen der Leerwohnungsziffer, standen in der gesamten Schweiz 54'765 Wohnungen leer (Bundesamt für Statistik, 2023c), was 1,15 Prozent des Gesamtwohnungsbestands sind. (In Deutschland lag dieser Wert 2022 beispielsweise bei 2,5 Prozent, was ebenfalls historisch niedrig ist.) Im Kanton Bern lag die Leerwohnungsziffer mit 1,33 Prozent leicht über dem Schweizer Schnitt (Bundesamt für Statistik, 2023d).

2.2 Wohnraummangel im Berner Oberland

Ein Blick auf die Zahlen für die Tourismus-Hotspots im Berner Oberland verdeutlicht, dass es in diesen Gemeinden faktisch keinen Leerstand gibt. Der Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli weist mit einer Leerwohnungsziffer von 0,49 den niedrigsten Stand im Kanton Bern aus. In Grindelwald betrug der Leerstand per 1. Juni 2023 0,13 Prozent; es wurden gerade einmal 7 Wohnungen als leerstehend gemeldet. Auch in anderen Oberländer Gemeinden sieht die Situation nicht besser

aus. Ein Vergleich über die letzten zehn Jahre zeigt, dass sich die Situation für Wohnungssuchende in den meisten Gemeinden verschlechtert hat. Eine Ausnahme bilden hier Saanen und Matten.

Abbildung 1: Entwicklung der Leerwohnungsziffer in touristischen Gemeinden des Kantons Bern



Eigene Darstellung; Datenquelle: (Bundesamt für Statistik, 2023e)

Nicht nur die stichtagsbezogenen Daten des BfS spiegeln die Tatsache wider, dass Wohnraum in touristischen Regionen fast nicht verfügbar ist. Auch die Suche auf den einschlägigen Portalen wie Immoscout 24 und homegate spricht hier eine deutliche Sprache. Bei einer mehrfachen individuellen Suche zeigt sich, dass nur sehr wenige Wohnungen auf den Portalen zur Miete angeboten werden. Grösstenteils handelt es sich dabei um Ferienwohnungen. Hinzu kommt, dass die angebotenen Objekte preislich, da sie an Feriengäste vermietet werden sollen, für Dauermieter gar nicht oder nur schwer erschwinglich sind.

Die Tabelle 1 zeigt eine Auswertung der Swiss Marketplace Group, zu der die Plattformen homegate, Immoscout 24 sowie Immostreet gehören. Sie zeigt die Anzahl Inserate für freie Wohnungen und Häuser, die während eines Jahres in den entsprechenden Gemeinden zum Kauf oder zur Miete inseriert waren.

Tabelle 1: Anzahl Inserate für Miet- und Kaufobjekte (kumuliert Wohnungen & Häuser)

	2020		2021		2022		2023	
	Miete	Kauf	Miete	Kauf	Miete	Kauf	Miete	Kauf
Adelboden	40	12	58	12	32	13	57	35
Grindelwald	114	157	82	121	75	160	58	131
Interlaken	210	37	218	43	139	72	155	45
Lauterbrunnen	12	4	9	16	8	7	2	1
Matten bei Interlaken	29	6	30	6	18	2	27	27
Unterseen	41	23	55	26	44	23	36	37
Saanen	10	134	13	87	19	72	25	52

Eigene Darstellung; Datenquelle: (Swissmarketplace Group, 2024) Swiss Marketplace Group

Mitglieder des Vereins Destinationen Kanton BERN



Nach Auskunft der Swiss Marketplace Group war eine Angabe der Median-Angebotspreise für die jeweiligen Gemeinden und Angebotsarten nicht möglich, da – wie aus der Tabelle 1 ersichtlich – für nahezu alle Kombinationen (Gemeinde/Jahr/Angebotsart) zu wenige Inserate vorliegen, um verlässliche vergleichende Aussagen treffen zu können.

2.3 Ursachen und Folgen

Die Ursachen für die prekäre Wohnraumsituation in den Tourismusregionen liegt einerseits an dem generellen starken Bevölkerungswachstum in der Schweiz, andererseits auch an der wieder erwachten Attraktivität der touristischen Regionen als Freizeit-, Wohn- und Lebensraum. Dies vor allem auch als Folge der Pandemie, welche das Home-Office und hybrides Arbeiten salonfähig gemacht hat.

2.3.1 Preisentwicklung für Zweitwohnungen

Deutlich spiegelt sich dieser Trend auch in der Kaufpreisentwicklung von Zweitwohnungen in den alpinen Regionen wider. Wie dem UBS Alpine Property Focus 2023 zu entnehmen ist, betrug der Preisanstieg für Ferienwohnungen in den Alpen seit 2019 fast 25 Prozent (UBS, 2023). Allein im Jahr 2022 haben sich die Preise gemäss der UBS-Studie um 7 Prozent erhöht, wobei die Region Gstaad (Platz 3) und die Jungfrau Region (Platz 6) zu den «10 teuersten Schweizer Feriendestinationen» zählen. Mit Preisen um die 16'700 CHF pro Quadratmeter (Gstaad) und 16'100 CHF (Jungfrau Region mit Grindelwald/Lauterbrunnen) befinden sich die Preise auf einem Niveau, das für Arbeitnehmende mit einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von rund 80'000 CHF (Medianlohn) nicht erschwinglich ist. Auch wenn gemäss der UBS-Studie der Nachfrageboom vorbei zu sein scheint, so verbleiben die Preise weiterhin auf einem hohen Niveau.

2.3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Preisentwicklung hat dazu geführt, dass viele sogenannte «Altrechtliche Wohnungen» - dazu zählen gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG) Wohnungen, die am 11. März 2012 bestanden haben oder rechtskräftig bewilligt waren - in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Die Umwandlung führe zu einem Mehrwert von 15 bis 20 Prozent im Marktdurchschnitt, so die UBS-Studie. Mit der Folge, dass die ehemaligen Erstwohnungen nicht mehr für den regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Als weiteren Punkt für die Wohnungsknappheit führt die UBS-Studie das Zweitwohnungsgesetz im Zusammenspiel mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) an. Denn nicht nur werden bisherige Erstwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung aufgrund ihres Optionswerts als potenzielle Zweitwohnungen teurer, sodass sich Einheimische weder den Kauf noch die Miete leisten können. «Auch dürfen gemäss RPG keine neuen Bauzonen entstehen, wenn die Bevölkerung schrumpft. Damit nimmt die Bautätigkeit von neuen Wohnungen ab, was die Abwanderung von Einheimischen im Sinne einer Abwärtsspirale zu beschleunigen droht», so das Fazit der UBS-Studie.

Überhaupt bietet sich für Besitzer von Wohneigentum mit Kurzzeitvermietungen eine lukrative Alternative zur Langzeitvermietung an Einheimische. Hier spielt auch die Vermietung über Airbnb eine immer bedeutendere Rolle (siehe auch Kapitel 2.3.6 Airbnb und Kapitel 3 Erfahrungsberichte). Ein aktiver Ferienwohnungsvermieter in Lauterbrunnen erzielt einen jährlichen Umsatz von deutlich über 30'000 CHF im Jahr nach Schätzungen Ortsansässiger; aufgrund der nahezu ganzjährigen Auslastung der Ferienwohnungen unter Ausnutzung von kurzen Vermietungseinheiten (bis zu einer Nacht) ist die Schere zu Einnahmen aus fixer Langzeitvermietung immer grösser geworden.

2.3.3 Touristische Nachfrage

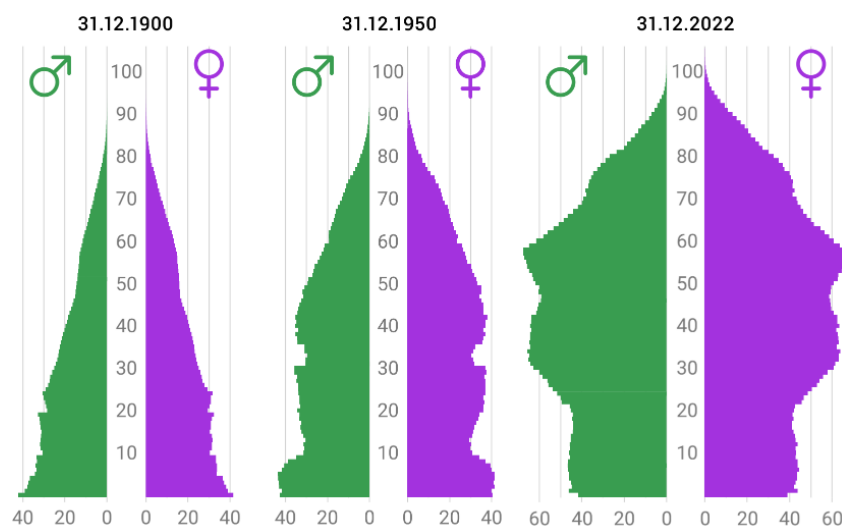
Gleichzeitig trifft das geringe und sehr preisintensive Angebot auf eine grössere Nachfrage nach langfristig vermietetem Wohnraum. Denn der Tourismus in der Schweiz hat sich nach dem Ende der Pandemie nicht nur rascher erholt als erwartet. Allein in der Sommersaison 2023 haben die Logiernächte in der Schweiz mit 23.9 Millionen einen neuen Rekordwert erreicht, auch wenn die Anzahl der Schweizer Gäste wieder rückläufig war (Bundesamt für Statistik, 2023f). Im Gesamtjahr 2022 waren es 38.2 Millionen Logiernächte. 2023 dürften diese Zahlen übertroffen werden. Denn touristische Betriebe wie die Jungfrauabahn berichten bereits von mehr als 1 Million Besucher auf dem Jungfraujoch, einem der besten Resultate in der Geschichte des Unternehmens. Auch andere Leistungsträger im Tourismus erwarten Rekordzahlen für 2023.

2.3.4 Arbeitskräftemangel

Um die hohe Nachfrage bewältigen zu können, sind die touristischen Betriebe auf ausreichend qualifiziertes Personal angewiesen (Bundesamt für Statistik, 2023a). Hier stellen sich gleich mehrere Herausforderungen. Kurzfristig haben die Pandemie und die monatelangen Lockdowns dazu geführt, dass Mitarbeitende aus der Hotellerie und Gastronomie der Branche den Rücken gekehrt haben. Auch heute noch spricht beispielsweise Andreas Züllig, der ehemalige Präsident des Branchenverbandes HotellerieSuisse, von 5 bis 10 Prozent der Stellen, die nicht besetzt werden konnten. Allerdings soll sich die Situation mittlerweile wieder etwas entspannt haben (Blick, 2023).

Mittel- bis langfristig steht die Tourismusbranche vor den gleichen Herausforderungen bei der Personalsuche wie alle anderen Branchen auch. Denn die demografische Entwicklung führt dazu, dass die Generation der sogenannten Babyboomer in den kommenden fünf Jahren pensioniert und so dem Arbeitsmarkt entzogen wird. Aufgrund der rückläufigen Geburten werden weniger einheimische Arbeitskräfte nachfolgen (Tagesanzeiger, 2023).

Abbildung 2: Altersaufbau der Bevölkerung nach Geschlecht (Anzahl Personen in 1000)



Quelle: (Bundesamt für Statistik, 2023g)

Dies wird einerseits zur Folge haben, dass wieder mehr ausländische Arbeitskräfte angeworben werden müssen. Andererseits werden die Betriebe sich darum bemühen müssen, als Arbeitgeber im Wettbewerb um Arbeitskräfte attraktiv zu bleiben. Beides hat zur Konsequenz, dass für diese

Arbeitskräfte ausreichend preisgünstiger Wohnraum vorhanden sein muss. Aufgrund der geografischen Lage der Tourismusorte und der aussergewöhnlichen Arbeitszeiten (frühmorgens/spätabends/nachts) in der Tourismusbranche ist Pendeln unattraktiv oder teilweise gar nicht möglich. Daher muss der Wohnraum vor Ort geschaffen werden.

Dass sich die Wohnraumsituation aufgrund der demografischen Entwicklung entspannen wird, erscheint kurz- bis mittelfristig wenig realistisch, da die «jungen Pensionierten» meistens gesund, sportlich aktiv und oft vermögend sind, was eher für ausgedehnte Freizeitaktivitäten und somit auch für die Nutzung des regionalen alpinen Raums sprechen dürfte.

2.3.5 Folgen für die Angebotsqualität und Volkswirtschaft

Die Folgen des Arbeitskräftemangels für die Tourismusdestinationen in den Alpen könnten gravierend sein. Dazu zählt ein reduziertes touristisches Angebot. Im Jahr 2023 waren einige Hotels und Restaurants zur Reduktion ihrer Öffnungszeiten bzw. der Bettenzahl gezwungen. Weiter könnte sich der Mangel an qualifizierten und motivierten Arbeitskräften auch auf die Qualität des Angebotes auswirken, da gering qualifiziertes Personal eingesetzt werden muss oder das verfügbare Personal unter extremem Druck steht, was Überzeiten und Ausfallzeiten zur Folge haben könnte.

Diese kritischen Faktoren könnten wiederum einen negativen Effekt auf das Image des Schweizer Tourismus und das Reiseland Schweiz haben. Ebenso könnte es zur Schliessung von touristischen Angeboten führen, was ebenfalls schädlich für das Image wäre und auch volkswirtschaftlich einen negativen Einfluss hätte. Mit einer Bruttowertschöpfung von 16.8 Milliarden Franken und 158'092 Beschäftigten hat die die Tourismusbranche nicht nur einen Anteil von 3 Prozent am BIP (2021), sondern beschäftigt auch 4 Prozent der Arbeitskräfte in der Schweiz. Im Kanton Bern ist die Bedeutung der Tourismusbranche noch wichtiger; die Branche trägt rund 4 Prozent zur kantonalen Wertschöpfung bei und beschäftigt rund 5 Prozent der Arbeitnehmenden (Kanton Bern, 2023). In den Tourismus-Hotspots wie der Jungfrau Region und Gstaad/Saanenland ist der Tourismus sogar der bedeutendste Wirtschaftssektor. Fehlen hier qualifizierte Arbeitskräfte, so könnten allfällige Angebotsreduktionen oder gar Schliessungen von touristischen Betrieben gravierende Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Regionen haben.

2.3.6 Airbnb

Die 2007 im Silicon Valley gegründete Firma Airbnb hat sich in kurzer Zeit zu einer weltweit tätigen Buchungsplattform für Kurzzeitvermietungen und Homesharing mit einem Umsatz von 8.5 Milliarden US-Dollar im Geschäftsjahr 2022 entwickelt.

In der Schweiz ist Airbnb in den letzten Jahren ebenfalls auf Wachstumskurs. Gemäss Unternehmensangaben haben sowohl die Anzahl Gästeankünfte als auch die Anzahl der Gastgebernden im Jahr 2022 um mehr als 30 Prozent zugenommen, was deutlich mehr als in vergleichbaren Märkten sein soll. In der Schweiz zählt das Unternehmen momentan 25'000 aktive Konten von Gastgebernden (mit mindestens 1 Buchung pro Jahr) sowie 1.3 Millionen Gästeankünfte. Airbnb gab 2023 zudem bekannt, dass das Geschäft in der Schweiz weiter ausgebaut werden soll (NZZ, 2023b).

Weitere Details zu den Aktivitäten von Airbnb in der Schweiz liefert der firmeneigene Report «Reisetrends in der Schweiz» vom Sommer 2023 (Airbnb, 2023). Wie aus dem Report hervorgeht, liegt der Kanton Bern mit 300'000 Gästeankünften im Jahr 2022 an der Spitze, gefolgt vom Kanton

Wallis mit 230'000. 65% der Gäste von Airbnb, die die Schweiz besuchten, sind Gäste aus dem Ausland, während 35% der Gäste aus dem Inland stammten. Im Durchschnitt bleiben die Gäste 4 Nächte, und die Gruppengrösse beträgt 2 bis 3 Personen. Unter den zehn Inlandzielen, die für den Sommer 2023 bei Gästen aus der Schweiz im Trend lagen, fanden sich mit Interlaken, Bern und Saanen gleich die ersten drei im Kanton Bern. Dies basierend auf den Suchanfragen von Schweizer Gästen im ersten Quartal 2023. Über die Präferenz der ausländischen Gäste ist nichts bekannt. Die Top 3 Herkunftsländer sind gemäss dem Report die Schweiz, die USA und Deutschland.

Abbildung 3: Gästeankünfte in Airbnb-Unterkünften nach Kantonen

Kanton	Gästeankünfte (2022)	Anzahl der aktiven gebuchten Inserate (2022) ¹⁸	davon Zimmer (2022) ¹⁹	% der Gastgeber: innen-Konten mit nur einer Unterkunft (2022)	Typisches jährliches Einkommen vom Gastgeber: innen auf Airbnb (CHF) (2022) ²⁰	Weibliche Gastgeberinnen, Anteil in % (2022) ²¹
Luzern	65.000	1.200	40%	Ca 90%	5.200	56%
Zürich	110.000	4.400	40%	Über 90%	3.500	53%
Genf	60.000	2.900	30%	Über 90%	4.200	54%
Basel-Stadt	20.000	1.500	30%	Über 90 %	2.700	55%
Bern	300.000	5.000	30%	Über 80%	7.800	58%
St. Gallen	40.000	1.200	30%	Über 80%	4.400	57%
Graubünden	100.000	4.500	10%	Beinahe 90 %	6.600	56%
Tessin	120.000	3.700	15%	Über 80%	6.300	56%
Waadt	120.000	4.600	30%	90%	4.400	56%
Wallis	230.000	8.700	< 10%	Ca 80%	6.200	51%

Quelle: (Airbnb, 2023)

2.3.7 Airbnb und Regulierung

In der Schweiz kennen neben der Stadt Luzern auch die Kantone Genf und Waadt bereits Vermietungsbeschränkungen. Genf führte bereits 2018 eine 90-Tage-Regel ein. In der Waadt müssen Kurzzeitvermietende seit Juni 2022 ihre Aktivitäten ab 90 Vermietungs-Tagen beim Kanton anmelden und eine Bewilligung beantragen.

Ebenfalls im vergangenen Jahr erliess auch die Stadt Bern strengere Regeln. So dürfen in der Altstadt nicht mehr alle Stockwerke gewerbsmässig als Ferienwohnungen vermietet werden. In mehreren Kantonen liefert Airbnb zudem Tourismusabgaben ab, darunter auch in Zürich.

In der Stadt Luzern dürfen Wohnungen nur noch während maximal 90 Tagen pro Jahr an Personen vermietet werden, die lediglich für eine kurze Zeit in der Stadt sind. Wer die Wohnung länger als 90 Tage vermieten will, muss eine Kontingentbewilligung einholen. Dies mit dem Ziel, dass die Stadt über die Vermietung informiert ist. Allerdings arbeitet die Stadt Luzern derzeit noch an der Umsetzung der vom Volk angenommenen Initiative. Für Interlaken strebt die SP Böldeli-Jungfrau eine ähnliche Lösung an (Berner Oberländer, 2023). Ein Ausschuss des Gemeinderates Interlaken erarbeitet mit Unterstützung der Planungs- und Beratungsfirma ecoptima AG ein Konzept für mögliche Massnahmen (siehe Punkt 4.5).

Im Ausland (z.B. Hamburg, Berlin) müssen sich bereits die Vermieter von Wohnungen registrieren, damit sie nicht als gewerbliche Mieter gelten und die 60- oder 90-Tage-Regel überprüft werden kann.

Im Ausland hat sich auch schon das Prinzip der «Owner-Occupied» Regelung durchgesetzt. Beispielsweise dürfen in San Francisco Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb nur angeboten werden, wenn die Anbieter mindestens 275 Tage im Jahr in der Wohnung leben (Manager Magazin, 2016).

Wie Airbnb in seinem «Reisetrend-Report für die Schweiz» auch schreibt, wurden Vereinbarungen mit den Kantonen Luzern, Zürich, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Zug, Genf, Schaffhausen, Fribourg und Waadt getroffen. Hierbei werden die Tourismusabgaben automatisch über die Plattform eingezogen und abgeführt. Airbnb hat seither gemäss eigenen Angaben insgesamt fast 10 Millionen Franken an Partnerregionen überwiesen.

Airbnb ist allerdings nur dazu bereit, eine kantonsweite Vereinbarung abzuschliessen. Im Kanton Bern ist die auf Gemeindebasis vorhandene Kurtaxenregelung so heterogen gestaltet, dass bis auf Weiteres ein vertraglicher Abschluss mit Airbnb nicht erwartet werden kann.

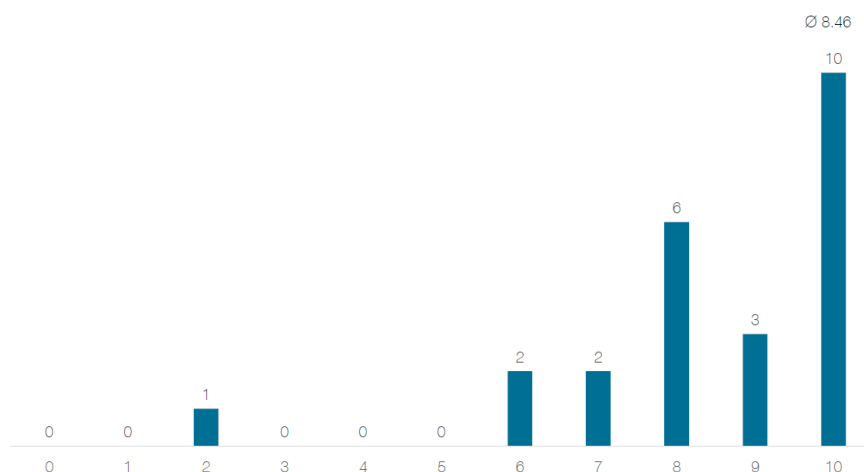
3 Erfahrungsberichte

Um ein tatsächliches Bild der Lage über die Wohnraumsituation für Mitarbeitende im Berner Oberland zu erhalten, wurde von Zern & Partner eine Umfrage initiiert, an der 24 Geschäftsleitungsmitglieder von Hotels, Bergbahnen und weiteren touristischen Betrieben teilgenommen haben. Die Umfrage wurde zwischen dem 11. Dezember 2023 und dem 12. Januar 2024 durchgeführt. Geografisch befinden sich die Betriebe im gesamten Berner Oberland, u.a. in Brienz, Grindelwald, Gstaad, Lenk, Mürren.

Wohnraumsituation hat sich verschlechtert

Die Antworten bestätigen eindrücklich, dass die Wohnraumsituation für Mitarbeitende schwierig bis äusserst schwierig ist. Mehr als 40 Prozent der Befragten wählten auf einer Skala von 0 «sehr entspannt» bis 10 «äusserst schwierig» den Maximalwert von 10. Der Durchschnittswert liegt bei 8.46. 96% der Befragten bestätigen auch, dass sich die Wohnraumsituation in den letzten zehn Jahren verschlechtert hat.

Abbildung 4: Wie ist die Wohnraumsituation für Mitarbeitende in Ihrer Region? (0=sehr entspannt; 10=äusserst schwierig)

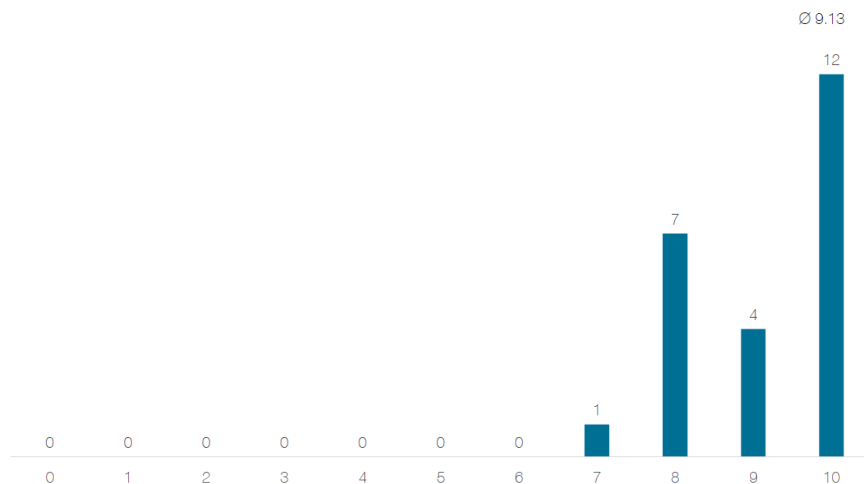


Quelle: (Zern&Partner, 2024)

Entscheidendes Kriterium für Jobzusage

Dass die Verfügbarkeit von Wohnraum ein entscheidendes Kriterium für den Entscheid einer Bewerberin oder eines Bewerbers ist, eine Stelle überhaupt anzutreten, darin waren sich die Umfrageteilnehmenden nahezu einig. 50% wählten auf der Skala von 0 «absolut untergeordnet» bis 10 «absolut entscheidend» den Maximalwert von 10; der Durchschnittswert lag bei 9.13. Die Schlussfolgerung ist klar: Findet ein Bewerber keine passende Wohnung, sagt er ab. Um qualifiziertes Personal anzuziehen, muss passender Wohnraum vorhanden sein.

Abbildung 5: Wie wichtig ist die Verfügbarkeit von Wohnraum für den Entscheid eines Bewerbers, eine Stelle anzutreten? (0=absolut untergeordnet; 10=absolut entscheidend)



Quelle: (Zern&Partner, 2024)

Eigeninitiative und regionale Politik gefordert

Um die Situation zu verbessern, setzen die meisten Betriebe auf Eigeninitiative und erwarten in diesem Zusammenhang auch Unterstützung von der regionalen Politik, konkret den Gemeinden und dem Kanton. Wie die Auswertung der einzelnen Kommentare zeigt, haben mehrere Betriebe bereits Mitarbeiterhäuser gebaut oder planen den (weiteren) Bau von Mitarbeiterunterkünften.

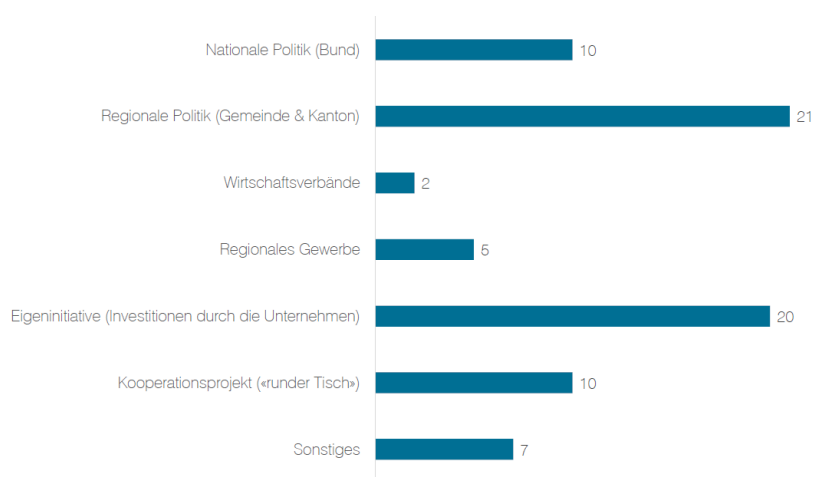
Mitglieder des Vereins Destinationen Kanton BERN



Verdeutlicht wird die prekäre Lage allerdings durch die Antwort «Wir haben ein Mitarbeiterhaus gebaut. Es reicht aber immer noch nicht». Es zeigt sich auch, dass die Betriebe Wohnungen für ihre Mitarbeitenden anmieten und diese weitervermieten. Auf politischer Ebene gibt es Vorstösse, die extensive Vermietung im Bereich der Parahotellerie in den Griff zu bekommen. Doch vor zu viel Regulation schrecken die Befragten eher zurück.

Erschwerend wirkt sich auch der Umstand aus, dass viele Einheimische im Nebenerwerb oder auch hauptberuflich auf die Einnahmen ihrer Parahotelleriebetriebe angewiesen sind oder diese nicht beschränken möchten. Insofern sind demokratische Entscheidungen hinsichtlich beschränkender Regelungen auf Gemeindeebene schwierig durchzusetzen.

Abbildung 6: Wer oder was könnte in dieser Situation helfen?



Quelle: (Zern&Partner, 2024)

Günstiges Bauland wichtiger als Finanzierung

Banken könnten bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten für Mitarbeitende eine wichtige Rolle einnehmen, wobei hier insbesondere auch die lokalen Banken ihre Verantwortung gegenüber der Region wahrnehmen sollen. Die Antworten in der Umfrage zeigen allerdings auch, dass nicht zwingend die Finanzierung der Projekte eine Hürde darstellt, sondern auch Bauland verfügbar sein muss. Zudem sollte dieses zu günstigen Konditionen erworben werden können, was vor allem bei genossenschaftlich organisierten Projekten notwendig sein dürfte. Eine ganz grosse Mehrheit der befragten Unternehmen wäre auch bereit, Wohneinheiten für Mitarbeitende in Festmiete zu übernehmen.

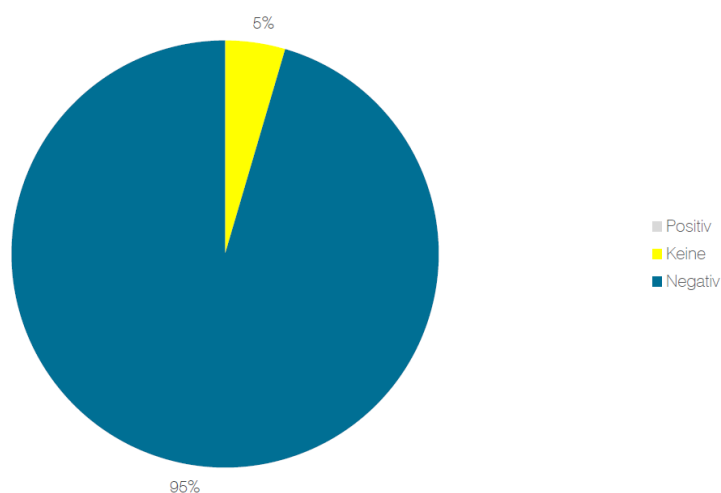
Airbnb ist Fluch und Segen

Der Erfolg der Vermietungsplattform Airbnb entpuppt sich als «Fluch und Segen» zugleich. 83 Prozent der Befragten gaben an, dass die Anzahl der auf Airbnb vermieteten Wohnungen in den letzten fünf Jahren zugenommen hat. Dabei sind es vor allem bestehende Mietwohnungen und auch Neubauprojekte, die für Kurzzeitvermietungen auf Airbnb genutzt werden. Offenbar gibt es vermehrt Investoren, welche gezielt Wohnungen, darunter auch altrechtliche Wohnungen, zum Zweck der Vermietung über Airbnb kaufen. Auch sollen die Renditemöglichkeiten durch die Vermietung über Airbnb zu höheren Preisen für Wohneigentum geführt haben.

Airbnb-Wohnungen fehlen für Langzeitmietende

Es überrascht nicht, dass die Auswirkungen von Airbnb auf den eigenen Betrieb weniger positiv (14%) eingeschätzt werden als auf die Region (30%). Als positive Auswirkungen werden die zusätzlichen Gäste erwähnt, welche in die Region kommen und auch Wertschöpfung in die Region bringen. Zudem sind die Wohnungen besser ausgelastet als früher. Negativ ist hingegen der fehlende Wohnraum. Der folgende Kommentar bringt das Dilemma auf den Punkt. «Als Restaurant profitieren wir dadurch, dass es mehr Gäste im Dorf hat, die fehlenden Wohnungen für Mitarbeiter sind jedoch wichtiger.» Einig sind sich 95% der Befragten, dass die Ausweitung des Airbnb-Angebotes negative Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeitende hat.

Abbildung 7: Welche Auswirkungen hat Airbnb auf die Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeitende?

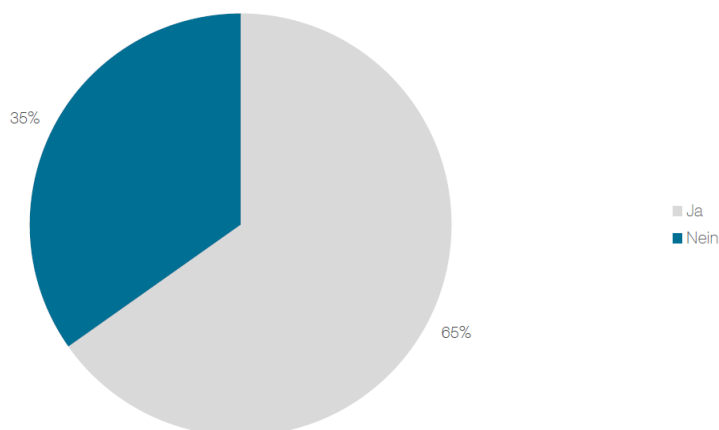


Quelle: (Zern&Partner, 2024)

Klare Regeln für Airbnb gewünscht

Kritisiert wird in diesem Zusammenhang auch die Rechtsungleichheit zwischen Hotelbetrieben und Kurzzeitvermietungen auf Airbnb. 65% der Befragten sind daher auch für Massnahmen, die gegen Airbnb getroffen werden sollen. Es werden vor allem klare Regeln gefordert, welche die Dauer der Vermietung (Mindestaufenthalt) betreffen und auch das Eintreiben von Kurtaxen und Beherbergungsabgaben. Kritisiert wird hier der Kanton Bern, der im Gegensatz zu anderen Kantonen bisher keine vertragliche Lösung mit Airbnb abgeschlossen hat. In diesem Zusammenhang wird auch Interlaken erwähnt, wo in Wohnquartieren ein Mindestaufenthalt von 3 Nächten vorgeschrieben ist und die Unterkunft gekennzeichnet sein muss.

Abbildung 8: Sollten Massnahmen gegen Airbnb getroffen werden?



Quelle: (Zern&Partner, 2024)

4 Lösungsansätze

Die Problematik mit dem fehlenden Wohnraum für Einheimische und Personal in touristischen Betrieben beschäftigt fast alle Bergregionen in der Schweiz. Um die Situation zu entschärfen, wurden unterschiedliche Modelle entwickelt. Dazu gehören die Einführung einer Zeitwohnungssteuer, Genossenschaftsprojekte und gemeinsame Initiativen aller in der Region betroffenen Anspruchsgruppen wie Gemeinde, Gewerbe und Grundstückseigentümer. Einen Vorbildcharakter für andere touristische Regionen könnte die Wohnraumstrategie von Davos haben. Die Aufzählung der Lösungsansätze ist nicht vollständig und soll nur beispielhaft aufzeigen, wie andere Regionen mit dem Problem umgehen.

4.1 Davos. Wohnraumstrategie

In der Gemeinde Davos mit einer ständigen Wohnbevölkerung von rund 11'000 Personen wird das Thema günstiger Wohnraum schon länger aktiv diskutiert, und es gab auch auf politischer Ebene mehrere politische Vorstösse und Initiativen. Im Jahr 2021 wurde damit begonnen, das Thema intensiver zu bearbeiten, u.a. mit der neu geschaffenen Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung. Ein erster Schritt war die Erstellung einer Wohnraumanalyse in Zusammenarbeit mit der Firma infraconsult in Bern, welche im August 2022 abgeschlossen wurde. Das Ergebnis zeigte auf, dass für die Gemeinde Davos im Themengebiet «Wohnraumangebot» ein klarer Handlungsbedarf besteht. Dies vor dem Hintergrund steigender Preise, der Umnutzung von Erst- und Zweitwohnungen, welche durch die Corona Pandemie verschärft wurde, und des Ziels von Davos, in den nächsten 30 Jahren zu wachsen. Untermuert wurde die Analyse mit einem Wirkungsbericht der Immobilienberatungsfirma Wüest&Partner.

Die Wohnraumanalyse diente anschliessend als Basis für die Entwicklung der Wohnraumstrategie (Gemeinde Davos, 2023b). Als Ziele der Wohnraumstrategie wurde definiert, dass genügend, geeigneter sowie wirtschaftlich tragbarer Wohnraum bereitgestellt werden soll, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Um die Ziele erreichen zu können, sollten Gemeinde, private und gemeinnützig Akteure zusammenarbeiten. In die Strategie sind daher raumplanerische Anreize, finanzielle Fördermittel, die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde, raumplanerische Regelungen und ergänzende Massnahmen wie die Prüfung des Aufbaus einer

kommunalen Trägerschaft aufgeführt. So ist ein konkreter 10-Jahresplan entstanden, der die Schaffung von 650-700 Erstwohnungen bis 2032 vorsieht. Bemerkenswert ist die rasche Umsetzung der Wohnraumstrategie. Die Wohnraumstrategie wurde am 15. August 2023 vom Kleinen Landrat verabschiedet, und das Stimmvolk konnte an der Abstimmung vom 17. Dezember 2023 bereits über mehrere Teilmassnahmen der Wohnraumstrategie befinden. So hat das Stimmvolk allen Massnahmen, die Umzonung des Areals Färbis zur Schaffung von mehr Erstwohnraum, einen Kredit von 13.5 Mio. CHF für den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde sowie die Abgabe von vier gemeindeeigenen Grundstücken im Baurechtsvertrag, zugestimmt (Gemeinde Davos, 2023a).

Kritisch anzumerken bezüglich der Bereitschaft zu dieser Initiative ist der Umstand, dass den Verantwortlichen in der Gemeinde Davos das langfristige «Klumpenrisiko» der touristischen Wertschöpfung durch den Grossanlass «WEF» wohl bewusst sein dürfte. Die touristische Entwicklung neben diesem Anlass ist im Vergleich mit anderen Ferienregionen unterdurchschnittlich und hat so die Bereitschaft zur raschen Umsetzung befördert.

4.2 Cooperativa Encarden. Wohnbaugenossenschaft

Unter den Lösungen für das Wohnraumproblem in touristischen Regionen gibt es neben gross angelegten Projekten wie bspw. der Wohnraumstrategie in Davos auch kleinere, auf Eigeninitiative beruhende Projekte. Ein Beispiel ist das Wohnbauprojekt Cooperativa Encarden im Engadin. Eine Familie will ein früheres Bauernhaus in Sagogn sanft renovieren und in einem genossenschaftlichen Modell betreiben. Dabei sollen in dem Haus keine Zweitwohnungen, sondern Erstwohnungen u.a. für die Eigentümer und für verschiedene Mieter entstehen. Als Wohnbaugenossenschaft ist das Projekt nicht renditeorientiert angelegt.

Es eignet sich als Modell für viele ältere ehemals landwirtschaftlich genutzte Betriebe in den Bergregionen (WOZ, 2023).

4.3 Pontresina. Zweitwohnungssteuer

In der Gemeinde Pontresina im Engadin soll dem Wohnraummangel durch eine Zweitwohnungssteuer begegnet werden. 65 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde sind Zweitwohnungen. Anhand des Liegenschaftswerts soll in einem abgestuften System eine Steuer entsprechend der Nutzungsdauer errechnet werden. Je intensiver eine Wohnung genutzt wird, desto tiefer soll die Steuer ausfallen. Wird die Wohnung also häufig genutzt, fallen geringere Steuern an. Ab einer Nutzung von 150 Tagen im Jahr soll die Steuer ganz entfallen.

Betroffen sind vor allem selten genutzte Zweitwohnungen. Touristisch genutzte Wohnungen sollen von der Steuer nicht erfasst werden. Allerdings muss über das Modell erst im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens entschieden werden. Schon heute ist das Modell sehr umstritten (Gemeinde Pontresina, 2023).

Silvaplana wollte eine ähnliche Steuer einführen. Eine Gruppe Zweitwohnungsbesitzer wehrte sich aber bis vor Bundesgericht. Die Gemeinde bekam zwar Recht, die Zweitwohnungsbesitzenden drohten aber mit Boykotten.

4.4 Zermatt. Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Im Juni 2022 haben auf Anregung der Einwohnergemeinden Zermatt und Täsch neun öffentliche und private Institutionen eine Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Zermatt gegründet. Die Genossenschaft besteht seit November 2022. Wohnungs-, Haus- und Baulandbesitzer können ihre Liegenschaften gegen eine zugesicherte Mindestrendite an die Genossenschaft vermieten.

Diese bietet die Wohnungen dann zu den günstigen Preisen insbesondere Einheimischen und Arbeitnehmenden an. Gründungsmitglieder sind die Einwohnergemeinde Täsch, die Einwohnergemeinde Zermatt, die BVG Sammelstiftung Matterhorn, die BVZ Asset Management AG / MGBahn, der Gewerbeverein Zermatt, der Hotelierverein Zermatt, die Kultur- und Sozialstiftung der Burggemeinde Zermatt, die Zermatt Bergbahnen AG und Zermatt Tourismus (Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren M Mattertal, 2022).

4.5 Interlaken. Koordiniertes Vorgehen Gemeinde und Tourismusorganisation (TOI)

Im Wissen um die Aktualität zur Zweitwohnungs-, resp. Plattformwohnungs-Thematik in Interlaken wurde innerhalb des Gemeinderats von Interlaken eine Arbeitsgruppe mit der externen Beratungsfirma ecoptima ag gebildet. Aus den ersten Ergebnissen der Arbeitsgruppe geht hervor, dass in Interlaken keine Knappheit an Mietwohnungen besteht. Der Anteil an Zweitwohnungen liegt in Interlaken aktuell bei circa 17 der auf maximal 20 festgelegten Prozente. Zudem werden durch sehr langwierige Bewilligungsverfahren der Behörden, insbesondere des AGR, diverse Projekte massiv verzögert und deren Umsetzung blockiert. Die Gemeinde verfolgt nun ein von der TOI begrüßtes koordiniertes Vorgehen, welches sich in der Umsetzung befindet. Der Fokus liegt dabei auf der qualitativen Verbesserung des bestehenden Angebots, mitunter durch wirksame Auflagen und Kontrollen. Die Gemeinde und TOI sehen vor, die Massnahmen auf das gesamte Bördeli auszudehnen.

5 Fazit/Konklusion

Sowohl die demografische Entwicklung als auch die aktuelle Lage am Arbeitsmarkt zeigen, dass sich der Wohnraumangel für Mitarbeitende in Tourismusregionen in den vergangenen Jahren zu einem Problem für die Branche entwickelt hat. Eine Entspannung ist derzeit nicht in Sicht. Mittelfristig könnte dies zu einer Reduktion von touristischen Angeboten oder gar zur Schliessung von Betrieben führen. Dies gilt es aus volkswirtschaftlicher Sicht zu vermeiden, denn gerade touristisch geprägte Regionen würde ein solcher Trend empfindlich treffen.

Eine der Ursachen für den Wohnraumangel sind Kurzzeitvermietungen, welche mit dem Eintritt von Airbnb in den Markt zugenommen haben. Hier könnten sinnvolle Regeln zu einer Verbesserung der Situation beitragen. Dies allein dürfte jedoch nicht helfen. Daher ist bei den betroffenen Betrieben auch Eigeninitiative gefordert, unterstützt durch Gemeinden und auf regulatorischer Seite durch den Kanton. Finanzinstitute können nur am Rande z.B. bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten helfen, sollten aber keine federführende Rolle einnehmen.

Erfolgsversprechend und demokratisch mehrheitsfähig auf Gemeindeebene dürften im administrativen, verwaltungstechnischen Bereich Regelungen sein, welche die berechtigten Anliegen und Interessen der einheimischen Bevölkerung in ihrer Parahotellerie-Tätigkeit nicht

torpedieren. Flankierend sollten ökonomische Anreize zur Förderung längerer Aufenthalte bzw. finanziellen «Bestrafung» von Kurzaufenthalten, die bisher am Vermietungsmarkt noch nicht genutzt wurden, eingeführt werden.

Aus den im White Paper zusammengestellten Fakten zeigt sich, dass Handlungsbedarf besteht. Wie und in welcher Form die touristischen Leistungsträger unterstützt werden können, um die Situation zu verbessern, bedarf einer vertieften Abklärung.

6 Literaturverzeichnis

- Airbnb. (2023). *Reisetrends in der Schweiz*. Von https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/06/CH_Reistrends_Airbnb_2023_de.pdf abgerufen
- Berner Oberländer. (2023). Von <https://www.berneroberlaender.ch/airbnb-auf-dem-boedeli-da-gibt-es-auch-regelrechten-ramsch-784176948594> abgerufen
- Blick. (2023). *Fachkräftemangel in Hotelbranche entschärft sich*. Von <https://www.blick.ch/wirtschaft/entspannung-im-tourismus-fachkraeftemangel-in-hotelbranche-entschaerft-sich-id19221396.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2023a). *Beschäftigte nach Vollzeitäquivalente und Wirtschaftsabteilungen*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/industriedienstleistungen/unternehmen-beschaeftigte/beschaeftigungsstatistik.assetdetail.29445390.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2023b). *Die Bevölkerung der Schweiz im Jahr 2022*. Abgerufen am 23. Januar 2024 von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neuveroeffentlichungen.assetdetail.28425361.html>
- Bundesamt für Statistik. (2023c). *Leerwohnungszählung 2023*. Abgerufen am 23. Januar 2024 von <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/27565757>
- Bundesamt für Statistik. (2023d). *Leerwohnungsziffer 2023*. Abgerufen am 23. Januar 2024 von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neuveroeffentlichungen.assetdetail.27745118.html>
- Bundesamt für Statistik. (2023e). *Leer stehende Wohnungen nach Grossregion, Kanton, Gemeinde, Anzahl Wohnräumen und Typ der Leerwohnung*. Von https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0902020300_101/-/px-x-0902020300_101.px/ abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2023f). *Rekordhoch bei den Logiernächten in der Sommersaison 2023*. Von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-99204.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2023g). *Altersaufbau der Bevölkerung nach Geschlecht*. Von <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/26905503> abgerufen
- Gemeinde Davos. (2023a). *Kleiner Landrat verabschiedet Wohnraumstrategie für Davos*. Von <https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1936114> abgerufen
- Gemeinde Davos. (2023b). *Wohnraumstrategie Gemeinde Davos*. Von https://www.gemeindedavos.ch/_docn/4660384/mm_verabschiedung_wohnraumstrategie_schlussbericht.pdf abgerufen
- Gemeinde Pontresina. (2023). *Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina*. Von https://www.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload/pdf/news/Revision_kZWG_Variante_1.pdf abgerufen

- Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mättertal. (2022). *Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Zermatt gegründet*. Von https://gemeinde.zermatt.ch/pdf/medienmitteilung/GFbW_Gruendung_2022-06-28.pdf abgerufen
- Kanton Bern. (2023). *Grundlagen Regionalpolitik und Tourismus*. Von <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/wirtschaft-und-arbeit/tourismus-und-regionalentwicklung/grundlagen-regionalpolitik-tourismus.html> abgerufen
- Manager Magazin. (2016). Von <https://www.manager-magazin.de/unternehmen/industrie/accor-uebernimmt-airbnb-konkurrenten-hoteliere-schlagen-zurueck-a-1085587.html> abgerufen
- NZZ. (2023a). *Ein Jahresrückblick in acht Grafiken*. Abgerufen am 23. Januar 2024 von <https://www.nzz.ch/visuals/2023-das-schweizer-jahr-in-acht-statistiken-ld.1771783>
- NZZ. (2023b). *Eine US-Techfirma gibt sich regulierungsfreundlich! Wie Airbnb mit immer neuen Regeln in Europa umgeht*. Von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/airbnb-eine-us-techfirma-gibt-sich-regulierungsfreundlich-mit-immer-neuen-regeln-in-europa-ld.1744713> abgerufen
- Swissmarketplace Group. (2024). Anzahl Inserate für Miet- und Kaufobjekte (kumuliert Wohnungen & Häuser).
- Tagesanzeiger. (2023). *Ohne Zuwanderung müssten wir mehr und länger arbeiten*. Von <https://www.tagesanzeiger.ch/ohne-zuwanderung-muessten-wir-mehr-und-laenger-arbeiten-371260887935> abgerufen
- UBS. (2023). *UBS Alpine Property Focus – Ferienwohnungen vor dem Wendepunkt*. Von <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20230526-alpine-property-focus.html> abgerufen
- WOZ. (2023). *Ausverkauf in der Surselva*. Von <https://encarden.ch/wp-content/uploads/2023/01/Zweitwohnungsbau-Ausverkauf-in-der-Surselva-WOZ-Die-Wochenzeitung.pdf> abgerufen
- Zern&Partner. (2024). Umfrage zur Wohnraumsituation für Mitarbeitende im Berner Oberland .

Das White Paper wurde verfasst vom Adrian Bürgy und Björn Zern, Zern&Partner GmbH, 3011 Bern