



Grundlagen & Herausforderungen

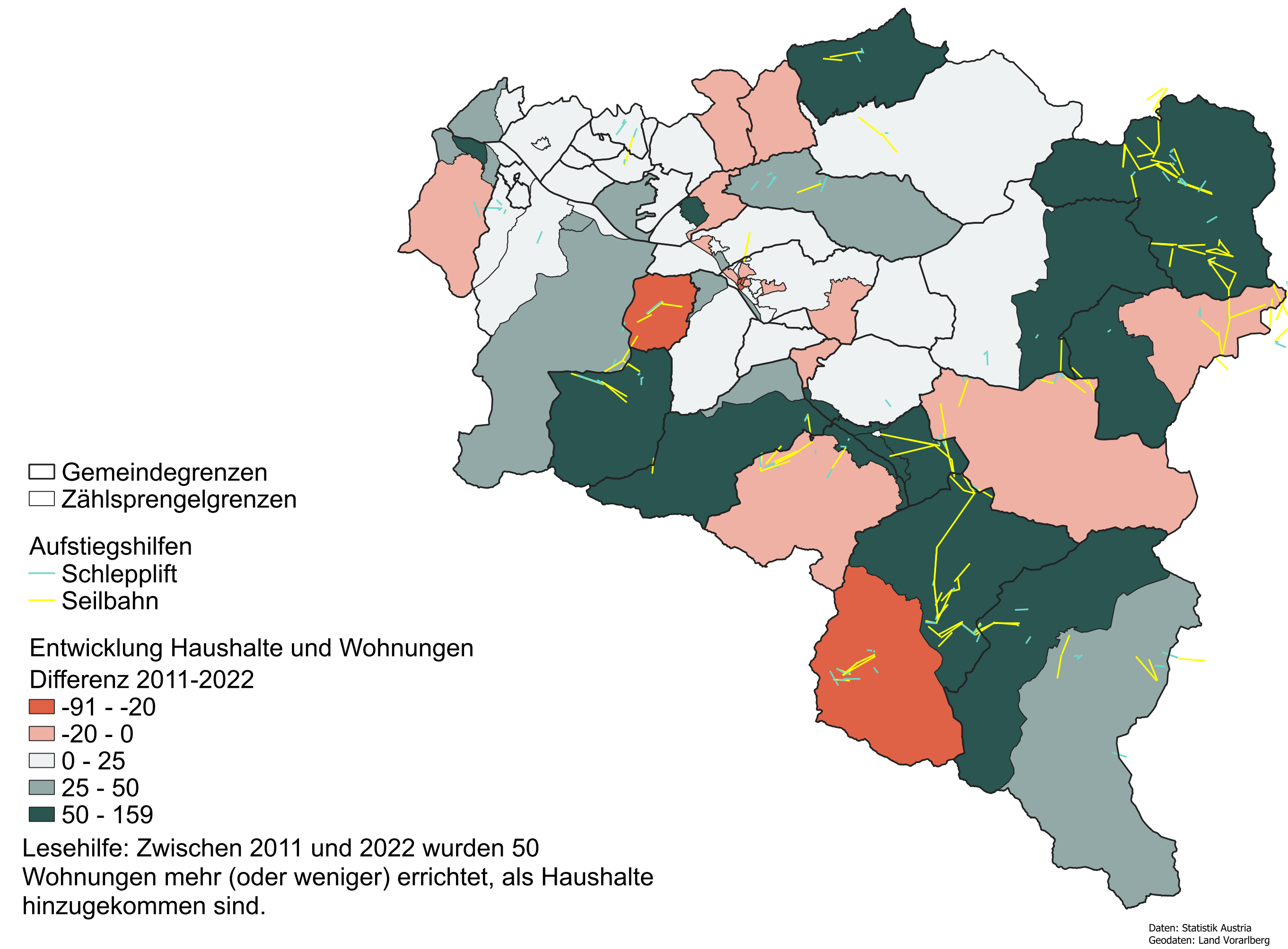
Wohnraumverknappung & Preissteigerung – Ferienwohnungen entziehen dem regulären Wohnungsmarkt Angebote, was zu steigenden Mieten und Wohnungsknappeit für ortsansässige Familien und Arbeitskräfte führt.

Veränderung der sozialen Struktur – Wenn sich dauerhaft nur noch Zweitwohnungsbesitzer oder gut situierte Gäste Wohnraum leisten können, verschiebt sich die soziale Durchmischung. Junge Menschen wandern ab, das soziale Gefüge und die Identifikation mit dem Ort leiden.

Fehlender Wohnraum & Fachkräftemangel – Beschäftigte in Tourismusbranchen – etwa in Hotellerie, Gastronomie oder Freizeiteinrichtungen – finden oft keinen leistbaren Wohnraum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Viele pendeln lange Strecken oder kommen gar nicht erst, was den Fachkräftemangel verschärft.

Nutzung von Leerstand und Brachflächen – Tourismus kann auch dazu beitragen, leerstehende Gebäude – etwa alte Bauernhäuser, Ställe oder nicht mehr genutzte Zweitwohnungen – einer neuen Nutzung zuzuführen und Leerstand verhindern.

Flexibilisierung von Dienstleistungen – Einrichtungen wie Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung oder öffentlicher Nahverkehr müssen saisonal mitwachsen, um sowohl Einheimischen als auch Gästen gerecht zu werden. Der Planungs- und Finanzierungsaufwand auf kommunaler Ebene kann steigen.



Fakten und Zahlen V:Süd

44.146 Betten gab es in V:Süd in der Wintersaison 2024, das sind rund 3000 Betten mehr als noch vor 20 Jahren.

2,5 mal soviele Betten wie Einwohner:innen zählen das Brandnertal und die Region Klостertal-Arlberg.

4,1 Mio. Nächtigungen in der Sommersaison 2024 sowie Wintersaison 2024/25 in V:Süd - das sind 43% der Gesamtnächtigungen Vorarlbergs in diesem Zeitraum.

5.887 Betten in Ferienwohnungen oder -häuser mehr in V:Süd seit 2004.

Was ist sonst noch zu beachten?

Kurzzeitvermietung / Short-Term Rentals – Plattformbasierte Kurzzeitvermietungen (z. B. Airbnb, Booking) wandeln Wohnraum in temporär genutzte Touristenunterkünfte um – ein Prozess, der in der Stadtforschung als „Transientisierung“ bezeichnet wird und zur Verdrängung der lokalen Bevölkerung beitragen kann.

Einkommensquelle für Einheimische - Die Vermietung von Ferienwohnungen kann für Eigentümer:innen ein wichtiges Zusatzeinkommen darstellen – insbesondere, wenn dabei eine Kombination mit dauerhaftem Wohnen gelingt.

Smart-Tourism-Plattformen – Echtzeit-Datenerfassung zu Belegungen und Mobilitätsströmen, um politische Eingriffe (z. B. Gästelimits) datengestützt zu steuern.

Co-Living & Serviced Apartments – richten sich an Berufspendler:innen oder auch Saisonale Arbeitskräfte, die für Wochen bis Monate einen vollausgestatteten Raum inkl. Gemeinschaft nutzen wollen.

Zweitwohnsitzabgaben – Am 1. Jänner 2024 trat in Vorarlberg die Novelle des Zweitwohnungsabgabegesetzes (ZAG) in Kraft. Von dem neuen Landesgesetz sind alle Wohnadressen erfasst, an denen laut zentralem Melderegister (ZMR) mehr als die Hälfte des Kalenderjahres kein Hauptwohnsitz begründet wird. § 1 ZAG ermächtigt Gemeinden, für eben diese Wohnungen entsprechende Abgaben einzuhoben, wenn kein anderweitiger Hinderungsgrund vorliegt.

Gute Praxis und Inspirationen



Attraktives Wohnen in Berggebieten

Ein Leitfaden der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) und des Bundesamts für Wohnen (BWO) erarbeitete Empfehlungen für Tourismusgemeinden.

Was ist besonders? Praxisbeispiele zeigen, wie durch Umnutzung bestehender Gebäude und gezielte Infrastrukturmaßnahmen attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Rolle der Gemeinden: aktive Wohnstandortpolitik betreiben, lokalen Wohnbedarf analysieren, vorausschauende Boden- und Nutzungspolitik, Kooperationen mit gemeinnützigen Bauträgern sowie die Nutzung von Fördermitteln.



Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden

Der Leitfaden der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bietet praxisnahe Strategien zur Bewältigung des Wohnungsmangels für Mitarbeitende im Tourismus.

Was ist besonders? Beispiele aus verschiedenen Gemeinden wie Münster, Scuol, Grimentz, Davos und anderen, die erfolgreiche Modelle zur Bereitstellung von Personalwohnungen umgesetzt haben.

Rolle der Gemeinden: Betriebsgemeinschaftsprojekte fördern durch kommunale Unterstützung, Bedarfsanalysen erstellen und gute Kommunikation mit der Bevölkerung etc.

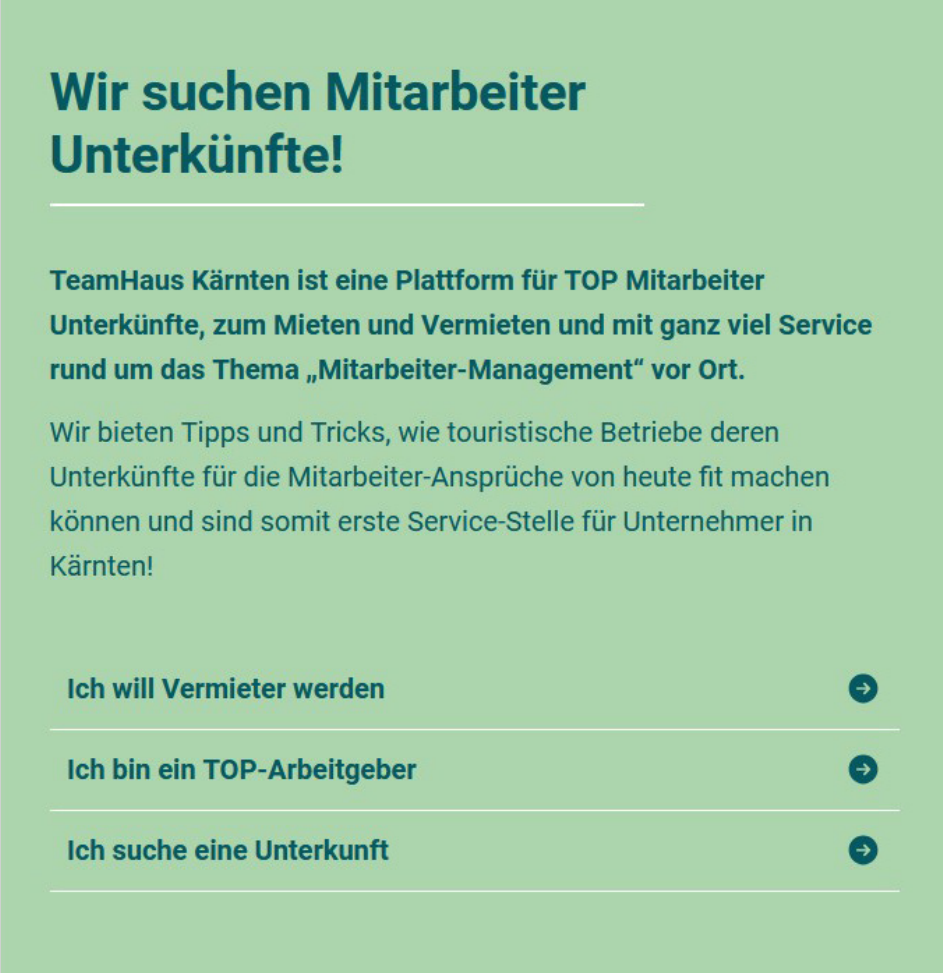


Haus Raunicher (Neni) Schruns

Architektur: Madritsch Pfurtscheller

Was ist besonders? Der alte Stall in Schruns, ein einfaches, traditionelles Bauwerk, wurde als Ressource erkannt und mit Respekt gegenüber seiner Geschichte zu zwei Ferienwohnungen umgebaut. Der Bestand blieb weitgehend erhalten, das Neue fügt sich in Material, Form und Maßstab behutsam ein.

Rolle der Gemeinde: z.B. Gute Praxis Veranstaltungen lancieren



TeamHaus Kärnten

Was ist besonders? TeamHaus Kärnten ist eine Plattform für Mitarbeiter Unterkünfte, zum Mieten und Vermieten und mit Service rund um das Thema „Mitarbeiter-Management“ vor Ort.

Rolle der Gemeinde: z.B. Vernetzung