



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden

Autoren:

- Thomas Egger, Direktor SAB
- Vera Ambühl, Wissenschaftliche Mitarbeiterin SAB
- Christian Müller, Partner gutundgut GmbH
- Céline Lopez-Polo, Wissenschaftliche Mitarbeiterin gutundgut GmbH

Bern, 29. November 2024

Mit finanzieller Unterstützung durch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



**FÖRDER-
PROGRAMM**
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Sowie die drei Pilotgemeinden:
Lenk, Obergoms und Scuol

Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht.....	2
Zusammenfassung	4
Résumé.....	5
Riassunto	6
1. Ausgangslage und Zielsetzungen.....	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Zielsetzungen.....	7
1.3 Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen	8
2. Analyse der Situation in ausgewählten Pilotgemeinden	9
2.1 Ausgangslage Gemeinde Lenk	9
2.2 Ausgangslage Gemeinde Obergoms	10
2.3 Ausgangslage Gemeinde Scuol.....	10
3. Bestehende Lösungsansätze in der Schweiz und im benachbarten Ausland	12
3.1 «Null-Variante»: Die Wohnungssuche wird dem Personal überlassen.....	13
3.2 Touristische Unternehmen stellen Personalwohnungen zur Verfügung	13
3.3 Mehrere touristische Unternehmen schliessen sich zusammen und stellen gemeinsam Wohnraum zur Verfügung.....	16
3.4 Die Destinationsorganisationen treten als Intermediäre auf	17
3.5 Die Gemeinden erarbeiten eine klare Wohnraumstrategie	17
3.6 Die Gemeinden informieren und sensibilisieren.....	18
3.7 Die Gemeinden treten als Vermittler und Initianten – aber nicht als Umsetzer auf	19
3.8 Die Gemeinden fördern Wohnraum für Einheimische.....	19
3.9 Die Gemeinden schränken die temporäre Vermietung über Plattformen wie AirBnB ein.	19
3.10 Die Gemeinden schaffen eine Hotelzone und / oder Auflagen für Personalwohnungen.....	20
3.11 Die Gemeinden schaffen eine Zone für Personalwohnungen.....	21
3.12 Die Gemeinden treten Boden im Baurecht ab	21
3.13 Die Gemeinden fördern den Bau von Personalwohnungen mit finanziellen Beiträgen, bspw. auch als Wohnbaugenossenschaften.....	22
3.14 Für die finanzielle Unterstützung wird eine Lenkungsabgabe erhoben oder die Mehrwertabschöpfung zweckgebunden.....	22
3.15 Leer stehende Gebäude wie Schulhäuser, Turnhallen oder Militäranlagen werden umgezont und umgenutzt.....	23
3.16 Bedürfnisorientierte Weiterentwicklung des Verkehrsangebotes.....	24

4.	Der rechtliche Rahmen in der Schweiz.....	25
4.1	Eidgenössische Ebene.....	25
4.2	Kantonale Ebene.....	27
4.3	Regionale und kommunale Ebene.....	28
5.	Standortangepasste Lösungsansätze in den beteiligten Pilotgemeinden.....	30
6.	Massnahmenplan für die beteiligten Pilotgemeinden	32
7.	Übertragbare Handlungsempfehlungen.....	33
8.	Fazit	35

Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt in den Berggebieten hat sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. In der Folge der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 liessen sich vermehrt Personen dauerhaft in den Berggemeinden nieder. Auch die Nachfrage nach Zweitwohnungen stieg massiv an. Umgekehrt ist das verfügbare Angebot an Wohnraum in vielen Berggemeinden rapide gesunken. Einheimische finden kaum noch eine Wohnung. Besonders stark betroffen sind auch die meist nur saisonal angestellten Fachkräfte im Tourismus. **Durch den Wohnungsmangel wird der Fachkräftemangel im Tourismus massiv verschärft.** Die touristischen Leistungsträger und die öffentliche Hand müssen Gegensteuer geben.

Im **Projekt «Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden»** wurden bestehende Lösungsansätze in der Schweiz und im benachbarten Ausland gesammelt, der rechtliche Rahmen analysiert und in den drei Pilotgemeinden Lenk, Obergoms und Scuol standortangepasste Lösungen aufgegleist. Die Erkenntnisse wurden zu übertragbaren Handlungsempfehlungen zusammengetragen. Das Projekt dauerte von Januar bis Dezember 2024. Im Verlaufe dieser Arbeiten am Thema konnten auch zahlreiche Medienberichte und Referate an Anlässen realisiert werden. Das Thema ist somit in der öffentlichen Wahrnehmung wesentlich präsenter. Zahlreiche Gemeinden und auch Kantone sind dazu übergegangen, sich der Thematik anzunehmen. Der Erfahrungsaustausch unter den Gemeinden und touristischen Leistungsträgern konnte aufgebaut und muss nun weitergeführt werden. Dazu wird auch ein Leitfaden mit den Projektergebnissen publiziert.

Die **touristischen Leistungsträger** haben ein grosses Interesse, attraktiven Wohnraum für ihre Angestellten bereit zu stellen und sie längerfristig an den Betrieb zu binden. Ertragskräftige Unternehmen wie Hotelbetriebe und Bergbahnunternehmen können dies aus eigenen Mitteln stemmen. Problematisch ist die Lage insbesondere für die im alpinen Tourismus weit verbreiteten zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen. Sie können sich zusammenschliessen und gemeinsam Personalwohnungen erstellen.

Die **Gemeinden** sind mit der Wohnraumproblematik sehr direkt konfrontiert. Eine wichtige Rolle der Gemeinden ist es, als Vermittler und Initiator aufzutreten und alle Akteure an einen Tisch zu bringen. Dieses Vorgehen hat sich im Rahmen des vorliegenden Projektes sehr bewährt. In den Pilotgemeinden konnte rasch festgestellt werden, dass der Handlungsbedarf von allen Akteuren erkannt und ein gemeinsames Vorgehen begrüsst wird. Gemeinsam konnten Lösungsansätze identifiziert werden. Für die Umsetzung wurden Arbeitsgruppen eingesetzt, in welchen wiederum die verschiedenen Akteure vertreten sind. Die Verantwortung für die Umsetzung der Massnahmen liegt somit nicht zwingend bei den Gemeinden, sondern wird gemeinsam von den betroffenen Akteuren getragen.

Die Gemeinden müssen eine Wohnraumpolitik erarbeiten und diese politisch möglichst breit abstützen. Dadurch besteht eine genügende Legitimationsbasis für darauf abgestützte konkrete Massnahmen. Die Palette an möglichen Massnahmen ist sehr breit und reicht von einer einfachen Informations- und Sensibilisierungstätigkeit über Massnahmen zur Förderung des Erstwohnraumes bis hin zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Wohnraumpolitik und die ergriffenen Massnahmen sollten im Idealfall mit den Nachbargemeinden abgestimmt sein, um Verlagerungseffekte zu vermeiden und Synergien zu nutzen.

Bund und Kantone können die Bestrebungen der touristischen Unternehmen und der Gemeinden mit ihren jeweiligen Instrumenten unterstützen. Kantone, welche über keine eigene Wohnraumpolitik verfügen, können sich beispielsweise vom pragmatischen Ansatz des Kantons Graubünden inspirieren, welcher auf bestehenden Instrumenten des Bundes aufbaut.

Résumé

Le marché du logement dans les régions de montagne s'est profondément modifié au cours des dernières années. Suite à la pandémie du Covid dans les années 2020 et 2021, de plus en plus de personnes se sont installées durablement dans les communes de montagne. La demande de résidences secondaires a également augmenté massivement. A l'inverse, l'offre de logements disponibles a rapidement diminué dans de nombreuses communes de montagne. Les autochtones ne trouvent plus de logements. Les professionnels du tourisme, qui ne sont généralement employés que de manière saisonnière, sont particulièrement touchés. **Le manque de logements complique considérablement la pénurie de personnel qualifié dans le tourisme.** Les prestataires touristiques et les pouvoirs publics doivent prendre des contre-mesures.

Le projet «**Solutions pour les logements des employés dans les communes touristiques** » a permis de rassembler les solutions existantes en Suisse et dans les pays voisins, d'analyser le cadre juridique et de mettre en place des solutions adaptées au site dans les trois communes pilotes de Lenk, Obergoms et Scuol. Les résultats ont été rassemblés dans des recommandations transférables. Le projet a duré de janvier à décembre 2024. Au cours de ces travaux, nombreux articles de presse et exposés ont pu être réalisés. Le thème est donc beaucoup plus présent dans l'opinion publique. De nombreuses communes, mais aussi des cantons, ont décidé de se pencher sur la question. L'échange d'expériences entre les communes et les prestataires touristiques a pu être mis en place et doit maintenant être poursuivi. Un guide contenant les résultats du projet sera publié à cet effet.

Les prestataires touristiques ont tout intérêt à mettre à disposition des logements attrayants pour leurs employés et à les fidéliser à long terme. Les hôtels et sociétés de remontées mécaniques rentables peuvent y faire face par leurs propres moyens. La situation est particulièrement problématique pour les nombreuses petites et moyennes entreprises, très répandues dans le tourisme alpin. Elles peuvent se regrouper et construire ensemble des logements pour le personnel.

Les communes sont très directement confrontées à la problématique du logement. Un rôle important des communes est de jouer le rôle de médiateur et d'initiateur en réunissant tous les acteurs autour d'une table. Cette approche s'est avérée très efficace dans le cadre du présent projet. Dans les communes pilotes, on a rapidement constaté que la nécessité d'agir était reconnue par tous les acteurs et qu'une démarche commune était saluée. Des solutions ont pu être identifiées en commun. Pour la mise en œuvre, des groupes de travail ont été créés, dans lesquels les différents acteurs sont à nouveau représentés. La responsabilité de la mise en œuvre des mesures n'incombe donc pas nécessairement aux communes, mais est assumée conjointement par les acteurs concernés.

Les communes doivent élaborer une politique du logement et lui donner un soutien politique aussi large que possible. Il existe ainsi une base de légitimation suffisante pour prendre des mesures concrètes. L'éventail des mesures possibles est très large et va d'une simple activité d'information et de sensibilisation à l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, en passant par des mesures de promotion des résidences principales. Dans l'idéal, la politique du logement et les mesures prises devraient être coordonnées avec les communes voisines afin d'éviter des déplacements et d'exploiter les synergies.

La Confédération et les cantons peuvent soutenir les efforts des entreprises touristiques et des communes avec leurs instruments respectifs. Les cantons qui ne disposent pas de leur propre politique de logement peuvent par exemple s'inspirer de l'approche pragmatique du canton des Grisons, qui s'appuie sur les instruments existants de la Confédération.

Riassunto

Il mercato immobiliare nelle regioni montane è cambiato radicalmente negli ultimi anni. A seguito della pandemia di coronavirus del 2020 e 2021, un numero maggiore di persone si è stabilito in modo permanente nelle comunità montane. Anche la domanda di residenze secondarie è aumentata in modo massiccio. Al contrario, l'offerta di alloggi disponibili in molte comunità montane è diminuita rapidamente. Per gli abitanti del luogo è quasi impossibile trovare una casa. Anche i lavoratori qualificati del turismo, che di solito sono impiegati solo su base stagionale, sono particolarmente colpiti. **La mancanza di alloggi sta rendendo molto più difficile la carenza di manodopera qualificata nel settore turistico.** Le imprese turistiche e il settore pubblico devono prendere delle contromisure.

Nel progetto “**Soluzioni per l'alloggio dei dipendenti nelle comunità turistiche**” sono state raccolte le soluzioni esistenti in Svizzera e nei Paesi limitrofi, è stato analizzato il quadro giuridico e sono state sviluppate soluzioni specifiche per le tre comunità pilota di Lenk, Obergoms e Scuol. I risultati sono stati raccolti in raccomandazioni trasferibili. Il progetto è durato da gennaio a dicembre 2024 e nel corso di questo lavoro sono stati realizzati numerosi reportage per i media e presentazioni a eventi sul tema. Il tema è quindi molto più presente nell'opinione pubblica. Numerosi comuni e cantoni hanno iniziato ad affrontare la questione. Lo scambio di esperienze tra i comuni e le imprese turistiche è stato avviato e deve ora proseguire. A questo scopo verrà pubblicata una guida con i risultati del progetto.

Le imprese turistiche hanno un grande interesse a fornire alloggi attraenti ai propri dipendenti e a trattenerli a lungo termine. Le aziende redditizie, gli hotel e le funivie di montagna possono gestire questo aspetto con le proprie risorse. La situazione è particolarmente problematica per le numerose piccole e medie imprese diffuse nel turismo alpino. Possono unire le forze e costruire insieme gli appartamenti per il personale.

I comuni si trovano ad affrontare direttamente il problema degli alloggi. Un ruolo importante dei comuni è quello di agire come mediatori e promotori e di riunire tutte le parti interessate. Questo approccio si è rivelato molto efficace nel contesto di questo progetto. Nei comuni pilota si è rapidamente constatato che la necessità di agire è stata riconosciuta da tutte le parti interessate e che un approccio congiunto è stato accolto con favore. Le soluzioni sono state individuate congiuntamente. Per l'attuazione sono stati istituiti gruppi di lavoro in cui sono rappresentate le varie parti interessate. La responsabilità dell'attuazione delle misure non ricade quindi necessariamente sui Comuni, ma è sostenuta congiuntamente dalle parti interessate.

I comuni devono sviluppare una politica dell'alloggio e sostenerla politicamente nel modo più ampio possibile. Questo fornisce una base sufficiente per legittimare misure concrete basate su di essa. La gamma di misure possibili è molto ampia e si estende da semplici attività di informazione e sensibilizzazione a misure per la promozione delle residenze primarie e la promozione dell'edilizia non profit. Idealmente, la politica dell'alloggio e le misure adottate dovrebbero essere coordinate con i comuni limitrofi per evitare effetti di spiazzamento e sfruttare le sinergie.

La Confederazione e i Cantoni possono sostenere gli sforzi delle aziende turistiche e dei Comuni con i rispettivi strumenti. I Cantoni che non hanno una propria politica dell'alloggio possono, ad esempio, ispirarsi all'approccio pragmatico del Cantone dei Grigioni, che si basa sugli strumenti federali esistenti.

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Zahlreiche Gemeinden im schweizerischen Berggebiet weisen eine extreme Wohnungsknappheit auf. Dies betrifft insbesondere stark touristisch geprägte Gemeinden. So weist z.B. Lenk im Jahr 2024 eine Leerwohnungsziffer von 0,0 auf, Zermatt eine Leerwohnungsziffer von 0,4. Die Ursachen dafür sind vielfältig. So haben einerseits das revidierte Raumplanungsgesetz und die Zweitwohnungsinitiative zu einer Verknappung des Wohnraumes geführt. Andererseits ist im Zuge der Corona-Krise die Nachfrage nach Wohnraum (Erst- und Zweitwohnungen) im Alpenraum sprunghaft angestiegen. Die hohe Nachfrage hält nicht zuletzt dank der neuen Arbeitsformen, welche sich inzwischen etabliert haben, weiter an. Die Situation ist dementsprechend prekär, dass oft Einheimische keinen erschwinglichen und attraktiven Wohnraum mehr finden. Die Situation ist nochmals schwieriger für nur saisonal beschäftigte Arbeitskräfte, wie sie im Bergtourismus noch oft vorkommen. Das betrifft Angestellte von Hotels, Restaurants, Bergbahnen, Sportgeschäften usw. Wenn diese Arbeitskräfte keinen Wohnraum finden, verschärft sich das Problem des Fachkräftemangels nochmals deutlich. Zahlreiche Berggemeinden und touristische Betriebe suchen deshalb nach Lösungen.

Der Mangel an Wohnraum kann dazu führen, dass die Angestellten auf andere Dörfer ausweichen müssen. Das führt zu einem zusätzlichen Pendlerverkehr und ist angesichts der Arbeitszeiten für die Angestellten im Tourismus oft nicht einfach zu bewältigen. Dass die Angestelltenwohnungen quasi in andere Gemeinden ausgelagert werden, kann auch zu Spannungen zwischen den Gemeinden führen. Auch die soziale Integration der Angestellten, welche oft aus dem Ausland kommen, ist in den Gemeinden keine einfache Aufgabe.

Das Thema der Wohnungsknappheit wurde im Mai 2023 auch an einem Runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin aufgegriffen. Am zweiten Runden Tisch vom 13. Februar 2024 wurde dazu ein Aktionsplan verabschiedet. Der Aktionsplan enthält eine Reihe von Massnahmen zur Milderung der Wohnungsknappheit. Die besondere Situation der Tourismusgemeinden wird dabei berücksichtigt. Das Thema der Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden ist darin ebenfalls als eine Massnahme enthalten. Das vorliegende Projekt leistet somit einen Beitrag zur Konkretisierung des Aktionsplanes.

1.2 Zielsetzungen

Der Betrieb einer Bergbahn, eines Hotels oder Restaurants erfordert viel Personal. Doch im Nachgang zur Corona-Krise hat sich der Fachkräftemangel massiv verschärft. Moderne, attraktive Angestelltenwohnungen sind für die touristischen Unternehmen ein Standortvorteil. Im Idealfall liegen sie in fussläufiger Distanz zum Betrieb. Sie reduzieren damit die Pendlerströme und tragen zur Belebung und sozialen Durchmischung der Ortschaften bei.

Das aktuelle Problem der mangelnden Verfügbarkeit von Wohnraum für Arbeitskräfte im Tourismus wurde unseres Wissens bis anhin auf nationaler Ebene noch nicht bearbeitet. Für die Gemeinden und Akteure im Tourismus ist es aber wichtig, über konkrete Lösungsansätze zu verfügen. Mit dem vorliegenden Projekt werden deshalb folgende **Zielsetzungen** verfolgt:

- die Problematik anhand ausgewählter Tourismusgemeinden im Berggebiet aufzeigen;
- bestehende Lösungsansätze aus der Schweiz und dem benachbarten Ausland aufarbeiten;

- neue Lösungsansätze in ausgewählten Tourismusgemeinden testen und in die Praxis umsetzen;
- die Erkenntnisse zu Handen weiterer Gemeinden und Akteure im Tourismus aufarbeiten und zugänglich machen.

Das Projekt wurde mit drei **Pilotgemeinden** aus dem schweizerischen Berggebiet vertieft bearbeitet. Es handelt sich dabei um die Gemeinden Lenk BE, Obergoms VS und Scuol GR. Die drei Gemeinden haben ihr Interesse am Projekt mit Beschlüssen des Gemeindevorstandes / Gemeinderates bekundet und gleichzeitig eine entsprechende finanzielle Beteiligung zugesichert.

1.3 Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen

Das Projekt trägt in erster Linie zum SDG-Ziel 11 bei, indem es den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum gewährleisten will. Zudem trägt es zu SDG-Ziel 8 bei. Denn nur wenn die Arbeitskräfte vor Ort genügend Wohnraum finden, kann der Tourismus auch effektiv funktionieren. Der Fachkräftemangel ist derzeit im Tourismus eine der grössten Herausforderungen. Durch die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum kann ein Beitrag zur Milderung des Fachkräftemangels geleistet werden.

Das Projekt trägt zu SDG-Ziel 12 bei, indem die Angestellten in den Tourismusbetrieben keine längeren Pendlerdistanzen auf sich nehmen müssen. Sie haben stattdessen kurze Arbeitswege, im Idealfall gleich direkt beim Betrieb, in dem sie arbeiten. Bei den im Projekt angestrebten Lösungsansätzen wird darauf geachtet, dass die Angestelltenwohnungen möglichst nahe bei den Betrieben liegen, in denen die Angestellten arbeiten. Sollten die Wohnungen nicht fussläufig erreichbar sein, so werden Lösungen mit dem öffentlichen Verkehr oder anderen kollektiven Transportmöglichkeiten abgestrebt. Durch die Reduktion von Fahrten mit dem PW trägt das Projekt auch zu SDG-Ziel 13 (Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels) bei.

Wenn die Angestellten direkt im Arbeitsort wohnen können und nicht von einer anderen Gemeinde herpendeln müssen, sind sie auch besser in das lokale Leben und die lokale Gesellschaft integriert. Das Projekt verhindert somit eine soziale Segregation und hilft vielmehr, die soziale Inklusion zu stärken. Es trägt damit zum Ziel 11 der SDG bei.

2. Analyse der Situation in ausgewählten Pilotgemeinden

Die konkrete Problemstellung in den ausgewählten Pilotgemeinden wurde durch Gespräche mit Vertretern der Gemeinden, lokalen Dienstleistern, Tourismus und einen online Fragebogen erfasst und dokumentiert.

2.1 Ausgangslage Gemeinde Lenk

Die Gemeinde Lenk wies im Jahr 2023 einen Gesamtwohnungsbestand von 3'372 Wohnungen auf. Der Zweitwohnungsanteil lag bei 69,3% und der Leerwohnungsbestand bei 0,05%. Die Gemeinde ist damit von akuter Wohnungsnot betroffen. Rund 125 Wohnungen werden regelmässig über AirBnB vermietet.

Die Nachfrage nach **Erstwohnungen** ist für alle Wohnungsgrössen vorhanden (Studiowohnungen bis grössere Familienwohnungen). Es gibt jüngere Personen, Familien und ältere Ehepaare, welche an der Lenk keine Eigentums- oder Mietwohnung finden und deshalb in anderen Orten im Simmental wohnen. Erwerbstätige möchten lieber am Arbeitsort Lenk wohnen, als in einer anderen Gemeinde und dadurch regelmässig pendeln. Ältere Personen möchten von den Aussenbezirken ins Dorf umziehen. Für junge, ausgebildete Personen, welche mit ihrer Familie nach Lenk ziehen möchten, fehlen 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen. Sie finden keine freie Wohnung oder können die Miete nicht bezahlen (Anfang Berufsleben und/oder Löhne nicht hoch genug). Sie sind deshalb gezwungen, ausserhalb von Lenk zu wohnen.

Bei den **Zweitwohnungen** ist die Nachfrage gross und die Preise sind entsprechend gestiegen. Es gibt bei der Gemeindeverwaltung viele Anfragen von Personen, welche sich für eine Zweitwohnung interessieren. Die Nachfrage wird nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung auch in Zukunft nicht nachlassen. Dies zeigt sich daran, dass Kaufanfragen für Zweitwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach wie vor gross sind.

Spezifisch für **Angestelltenwohnungen** wurden mehrmals Umfragen durchgeführt, um den Bedarf zu erheben. Die verschiedenen Branchen haben jahreszeitlich bedingt unterschiedliche Angaben gemacht. Mittels einer Umfrage, welche Anfang 2024 durchgeführt wurde, konnten die aktuellen Zahlen erhoben werden. Im Winter fehlen 140 – 170 Wohnungen und im Sommer sind es 95 – 105 Wohnungen. 70 – 80 % der Nachfrage betrifft Studios und Kleinwohnungen. Im Winter benötigen die Bergbahnen, die Skischulen und das Gastgewerbe (Winterbetriebe) mehr Wohnungen. Im Sommer hat das Baugewerbe einen grösseren Bedarf an Wohnungen. Für die Zukunft erwartet die Gemeinde eine Zunahme der Nachfrage. Der Grund dafür liegt in der Realisierung von grösseren Bauprojekten/Resorts, welche während der Bauzeit und später im Betrieb zusätzliche Stellen schaffen. Die Gemeinde geht für die nächsten 5 – 10 Jahre von einem Bedarf von 30 – 50 zusätzlichen Wohneinheiten aus.

Das 5-Stern-Hotel Lenkerhof als einer der Leitbetriebe des Ortes hat selber stark in Angestelltenwohnungen investiert. Der Lenkerhof verfügt über 89 Wohneinheiten für Angestellte. 48 Wohneinheiten sind als Einzelzimmer mit einer Fläche von 28 bis 32m² ausgestattet und acht Wohneinheiten als Doppelzimmer. Der Mietpreis liegt bei 720 bis 1'300 Fr. pro Monat. Zudem wurden weitere ältere Wohneinheiten reaktiviert. Die Wohnungen sind zu 98,5% übers ganze Jahr voll ausgelastet. Die verbleibenden 1,5% werden bewusst frei gehalten für Neueinsteiger.

Für die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum verfügt die Gemeinde aktuell über 6,57 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Davon befinden sich 0,16 ha im Besitz

der öffentlichen Hand. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit selber keine Wohnungen erstellt. Sie hat jedoch Bauland verfügbar gemacht und veräussert, damit Angestelltenwohnungen und Erstwohnungen erstellt werden konnten. Im Weiteren hat sie alte Schulhäuser veräussert und der Wohnnutzung zugeführt. Auf den veräusserten Flächen konnten in den letzten 10 Jahren rund 60 Angestelltenwohnungen und über 30 Erstwohnungen erstellt werden. Weitere Vorhaben für Angestelltenwohnungen sind seitens der Gemeinde derzeit nicht geplant. Die Gemeinde verfügt zur Zeit auch nicht mehr über leer stehende Bauten (Hotels, öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Schulen, Militäranlagen), die kurzfristig mobilisiert werden könnten. Bei der Talstation der Gondelbahn Lenk-Metsch soll ein grösseres Ferienresort gebaut werden. Die Realisierung verzögert sich durch eine Beschwerde. In diesem Resort sind 10 bis 20 Studios (1 – 1 ½ Zimmer) für Angestellte vorgesehen.

2.2 Ausgangslage Gemeinde Obergoms

Die Gemeinde Obergoms wies im Jahr 2023 einen Gesamtwohnungsbestand von 1'273 Wohnungen auf. Davon sind 76,7% Zweitwohnungen. Der Leerwohnungsanteil liegt bei 1,97%. Über AirBnB werden rund 40 Wohnungen vermietet. Zudem werden 119 Ferienwohnungen über die Buchungsplattform Feratel von Obergoms Tourismus vermietet.

Die **Nachfrage nach Wohnraum** ist nach Einschätzung der Gemeinde hoch, sowohl was Erstwohnungen als auch Zweitwohnungen anbelangt. Der spezifische Bedarf für Angestelltenwohnungen wurde seitens der Gemeinde nicht eruiert. Die Nachfrage nach Angestelltenwohnungen unterliegt sehr starken saisonalen Schwankungen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist aber auch eine steigende Nachfrage nach ganzjährigen Angestelltenwohnungen zu verspüren. Von der Wohnungsgrösse fehlen für die Angestellten alle Wohnungsgrössen, wobei vor allem ein Manko bei mittleren bis grossen Wohnungen ausgemacht wird. Seitens der touristischen Unternehmen in der Gemeinde Obergoms wird basierend auf einer Umfrage von Obergoms Tourismus der Mangel an Angestelltenwohnungen als grosses Manko empfunden. Die Betriebe sind nur zum kleinen Teil selber in der Lage, Wohnraum zu schaffen. Sie würden u.a. die Idee einer gemeinsamen Wohnbaugenossenschaft spezifisch für Angestelltenwohnungen sehr begrüssen.

Seitens der Gemeinde wurden vor dem Jahr 2024 keine Massnahmen ergriffen zur Schaffung von **Wohnraum für Angestellte**. Der Fokus der Gemeinde lag auf der Schaffung von Erstwohnraum, wobei ein aktuelles Projekt die Umnutzung des ehemaligen Schulhauses im Ortsteil Ulrichen ist. Die Gemeinde verfügt nach eigenen Angaben über keine weiteren leerstehenden Gebäude, welche kurzfristig mobilisiert werden könnten. Die Gemeinde verfügt noch über rund 2'000 m² Bauland in eigenem Besitz. Zudem bestehen noch Baulandreserven von ca. 2 ha, welche sich in privatem Besitz befinden. Die Gemeinde muss derzeit auf Grund der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sehr viel Bauland zurückzonen. Betroffen sind rund 19 ha Bauland. Die entsprechende Revision der Nutzungsplanung wird voraussichtlich im Jahr 2025 in Kraft treten.

2.3 Ausgangslage Gemeinde Scuol

Die Gemeinde Scuol verfügte im Jahr 2023 über einen Gesamtwohnungsbestand von 5'423 Wohnungen. Der Zweitwohnungsanteil liegt bei 60% und die Leerwohnungsnummer bei 0,37%. Zur Vermietung über AirBnB und andere Plattformen liegen der Gemeinde keine Angaben vor.

Die Nachfrage nach **Erstwohnungen** ist nach Einschätzung der Gemeinde spürbar gestiegen. Für die Zukunft wird mit einer anhaltend hohen Nachfrage gerechnet. Angesichts der tiefen Leerwohnungsziffer und geringen Bautätigkeit wird diese anhaltend hohe Nachfrage als problematisch eingestuft.

Bei den **Zweitwohnungen** ist die Nachfrage während der Corona-Pandemie drastisch angestiegen und verharrt seither auf einem hohen Niveau. Die Nachfrage wird nach Einschätzung der Gemeinde auch in Zukunft hoch bleiben, insbesondere da Remote-Work neue Lebensmodelle ermöglicht.

Der Bedarf nach **Angestelltenwohnungen** wurde seitens der Gemeinde nicht spezifisch erhoben. Der Bedarf unterliegt starken saisonalen Schwankungen, insbesondere für die Angestellten im Tourismus. Für Gewerbebetriebe besteht eher ein Bedarf nach Ganzjahresstellen. Auf dem Markt fehlen für die Angestellten nach Einschätzung der Gemeinde vor allem Kleinwohnungen und Familienwohnungen (mit zwei bis fünf Zimmern). Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bedarf in Zukunft eher noch ansteigen wird.

Die Gemeinde hat keine Massnahmen ergriffen zum Bau von Angestelltenwohnungen. Die Angestelltenwohnungen wurden wenn schon dann von Hotelbetrieben erstellt. Interessant ist in dieser Hinsicht der Ansatz der Belvedere Hotel Familie. Sie hat selber in Angestelltenwohnungen investiert und aktuell eine Landparzelle in Scuol gekauft für den Bau von Erstwohnungen. Zudem sollen auch Zweitwohnungen erstellt werden für die Querfinanzierung der Erstwohnungen. Die Belvedere Hotel Familie vermag mit den eigenen Angestelltenwohnungen ihren Bedarf knapp abzudecken. Für die langfristige Bindung von Kaderpersonen werden diese zudem finanziell unterstützt (siehe auch Kapitel 3.2).

Für die Deckung des zukünftigen Bedarfs nach Wohnraum verfügt die Gemeinde selber nur über ein sehr beschränktes Volumen an Bauland für Wohnzwecke. In privater Hand befinden sich einige unüberbaute Grundstücke. Derzeit läuft die Revision der Zonennutzungsplanung. Auf dem Gemeindegebiet befinden sich mehrere leerstehende Hotels: Schweizerhof, Tarasp, Villa Maria, Villa Engiadina, z.T. Palace. Leerstehendes Hotelareal Engadinerhof.

3. Bestehende Lösungsansätze in der Schweiz und im benachbarten Ausland

Die Ausgangslage und der Handlungsdruck sind im benachbarten Ausland zum Teil sehr unterschiedlich. Dies ist bedingt durch die unterschiedlichen Angebotsstrukturen, das Angebot an Fachkräften und die unterschiedlichen staatlichen Unterstützungsmassnahmen.

Der alpine Tourismus in Frankreich ist sehr stark auf grosse Resorts ausgerichtet. Diese wurden zentral geplant und das Thema des Wohnraums für Angestellte von Anfang an mitgedacht. Die Resorts werden von grossen Playern wie der Compagnie des Alpes betrieben. Diese alpinen Resorts weisen ebenfalls ausgeprägte saisonale Schwankungen auf und haben entsprechend einen grossen saisonalen Bedarf nach Fachkräften. Die Fachkräfte kommen dementsprechend auch nur während der Saisons in die Ferienorte. Als Spezialität in Frankreich wurden die «Maisons des saisonniers» geschaffen, welche die Information, Betreuung und Unterbringung der Saisonniers organisieren.

In Südtirol ist der Tourismus sehr stark durch familiengeführte Klein- und Mittelunternehmen geprägt. Der Tourismus floriert praktisch das ganze Jahr. Fachkräfte werden meist direkt vor Ort rekrutiert oder wenn sie von weiter her kommen im eigenen Betrieb untergebracht.

In den anderen norditalienischen Wintersportdestinationen (Aosta, Piemont, Lombardei, Trento) unterliegt der Tourismus sehr starken saisonalen Schwankungen. Wie in der Schweiz kämpfen die tiefer gelegenen Destinationen mit den Folgen des Klimawandels. Die Arbeitskräfte werden meist direkt aus der Region rekrutiert.

In Österreich weist der alpine Tourismus ebenfalls starke saisonale Schwankungen auf. Die touristischen Unternehmen werden deutlich stärker staatlich gefördert als in der Schweiz. Sie verfügen dementsprechend meist über modernere Anlagen und können immer wieder neu investieren. Zu diesen Investitionen gehören auch Investitionen in die Unterbringung des Personals. Das Personal wird meist in Personalwohnungen des jeweiligen Betriebes untergebracht. Wo dies nicht möglich ist, werden gemeinsame Bustransporte organisiert oder zumindest Parkplätze für das Personal zur Verfügung gestellt.

In der Schweiz weist der alpine Tourismus ebenfalls in den meisten Destinationen eine ausgeprägte Saisonalität auf. Der Winter gilt dabei in der Regel als umsatzstark. Im Frühling und Herbst sind viele touristischen Betriebe geschlossen. Der Bedarf während der Saison kann nicht (mehr) mit einheimischen Fachkräften sicher gestellt werden. Früher halfen oft Bauern oder Angestellte von Baufirmen und anderen Gewerbebetrieben im Winter aus. Doch mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und mit den Veränderungen für das Baugewerbe ist das heute meist nicht mehr der Fall. Die touristischen Betriebe sind umso mehr auf Fachkräfte von auswärts angewiesen. Der Bedarf nach Angestelltenwohnungen steigt damit tendenziell weiter an.

Der Bedarf nach Angestelltenwohnungen im Tourismus ist nicht neu. Doch die Situation hat sich gerade in der Schweiz in den letzten Jahren zugespitzt. Nachfolgend werden deshalb bestehende Lösungsansätze im benachbarten Ausland und in der Schweiz dargestellt. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll vor allem einen Überblick über bestehende Lösungsansätze bieten und dies mit einigen ausgewählten Beispielen untermauern. Die Auswahl der Beispiele erfolgte dabei aufgrund von Gesprächen mit verschiedenen Akteuren und einer Desktop-Recherche.

Die Bereitstellung von Wohnungen für Angestellte ist in erster Linie eine Aufgabe der touristischen Unternehmen selber. Sie haben das grösste Interesse, Fachkräfte rekrutieren

und längerfristig an den Betrieb binden zu können. Die Gemeinden können dort subsidiär eingreifen, wo die touristischen Unternehmen aus eigener Kraft nicht weiter kommen. Entsprechend haben wir nachfolgend die Darstellung gegliedert.

3.1 «Null-Variante»: Die Wohnungssuche wird dem Personal überlassen

In Gemeinden mit einem funktionierenden Wohnungsmarkt können die touristischen Betriebe rein theoretisch die Wohnungssuche dem Personal selber überlassen. In etlichen Gemeinden in der Schweiz wurde dies in den letzten Jahren so praktiziert. Inzwischen hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt völlig verändert. Insbesondere in den touristischen Gemeinden sind kaum noch freie Wohnungen vorhanden. Massnahmen sind erforderlich. Wir verzichten deshalb aus naheliegenden Gründen darauf, zu dieser Handlungsoption Fallbeispiele aufzuzeigen.

3.2 Touristische Unternehmen stellen Personalwohnungen zur Verfügung

Die Bereitstellung von Wohnraum für ihre Angestellten liegt in erster Linie im Interesse der touristischen Betriebe selber. Entsprechend gibt es dazu zahlreiche Fallbeispiele.

Hotel Landhaus Münster – Team Lodge

Das Hotel Landhaus in Münster hat ein leer stehendes Gebäude aufgekauft und zur Team-Lodge umfunktioniert. Die Team-Lodge umfasst nach dem Umbau 15 moderne Wohneinheiten, welche alle mit eigenem Badezimmer und Kochnische ausgerüstet sind. W-LAN und Smart-TV sind ebenso mit dabei wie ein Parkplatz. Die Team Lodge umfasst auch gemeinsame Aufenthaltsräume und ein Fitnesszentrum, welches öffentlich zugänglich ist und somit auch das Angebot für Einheimische und Gäste bereichert.



Belvedere Hotel-Familie im Unterengadin

Die Belvedere Hotel Familie besitzt in Scuol zwei Personenhäuser mit 51 modernen Wohneinheiten. Die Zimmer sind mit einer Nasszelle und Kochnische ausgerüstet und verfügen über SAT-TV und W-LAN. Die Mietpreise variieren zwischen 420 und 800 Fr. pro Monat. Um Kaderleute langfristig an den Hotelbetrieb zu binden, unterstützt die Belvedere Hotel Familie Kaderpersonen (oft Familien mit Kindern) mit einer Hypothek für den Liegenschaftserwerb. Die Liegenschaft befindet sich somit nicht im Eigentum des Hotels, durch das Finanzierungsmodell erfolgt aber eine langfristige Bindung der Kaderpersonen an den Betrieb und an den Arbeitsort. Mehr Infos: <https://tinyurl.com/dwcvz8ch>.



6 STUDIOS

Wohneinheit mit Küche & Bad

Einrichtung: Doppelbett (2 x 90x180 cm) mit Bettwäsche, eigene Nasszelle (Dusche, WC), eigene, vollständig eingerichtete Küchenzeile (Glaskeramikkochfeld mit 2 Feldern), Backofen/Mikrowelle, Wasserkocher, Pfannen, Töpfe, Geschirr und Besteck für 2 Personen, Kühlschrank, Tisch, 2 Stühle, Sitzsack. Einbauschränke. WLAN, Sat-TV.

Zur Mitbenutzung: Waschküche mit 1 Waschmaschinen und 1 Trockner. Grosser Trocknungsraum mit Belüftung. Ski-/Fahrradkeller. Staubsauger. Bügeleisen und Bügelbrett.

Mietzins: CHF 600.- pro Monat (bei Einzelbelegung)

Belegung 1-2 Personen

Grösse ca. 25 m²

Grimenz Bergbahnen

In Grimenz haben die Bergbahnen die Initiative ergriffen. Die Bergbahnen haben sich auf die Suche gemacht nach leer stehenden Studios und kleineren Wohnungen. Die Suche erfolgte in Form eines Flyers an alle Haushalte in der Talschaft. Die Bergbahnen übernehmen anschliessend die Vermietung der gemeldeten Wohneinheiten. Bei einem Sanierungsbedarf helfen die Bergbahnen bei der Bankfinanzierung, indem sie sich zur Zahlung der Miete verpflichten. Durch diese Bestrebungen konnten 84 Wohneinheiten mobilisiert werden mit Platz für mehr als 130 Personen. Mehrere alte Gebäude und Wohnungen wurden umgebaut. Für die Bergbahnen besteht die grösste Herausforderung darin, die Mietkosten ausserhalb der Saison zu übernehmen, wenn die Wohnungen nicht von Angestellten besetzt sind.



NOUS RECHERCHONS STUDIOS OU PETITS APPARTEMENTS

Les Remontées Mécaniques de Grimentz-Zinal SA recherchent des studios ou petits appartements (1 chambre, 1 salle de bain, 1 petite cuisine) pour loger leurs collaborateurs. Nous cherchons des objets situés entre Vissoie et Grimentz ou entre Vissoie et Zinal.

Administration RMG2 SA
+41 27 476 20 02
thomas.melly@grimentz-zinal.ch
www.valdanniviers.ch

Les biens sont loués avec un contrat de bail et les loyers sont réglés par notre société.

Si vous pensez avoir un objet qui répond à ces critères, merci de nous contacter !

Nous attendons volontiers votre prise de contact

Zermatt Bergbahnen

In Zermatt sind ebenfalls die Bergbahnen aktiv geworden und bauen ihr ehemaliges Verwaltungsgebäude in Personalwohnungen um.

Stangl-Wirt in Kitzbühel

Das 5-Stern-Hotel Stanglwirt wirbt auf seiner Website sehr stark mit seinen attraktiven Wohnmöglichkeiten für das Personal. Wohnen und Leben beim Stanglwirt verspricht pure Lebensqualität. Die Team-Residenz umfasst 153 private Wohneinheiten. Die Zimmer sind 25 bis 29 m² gross und versprechen das selbe Wohlfühlambiente wie die Hotelzimmer für die Gäste. Die Zimmer sind mit Dusche / WC, einer Küchenzeile, einem begehbaren Kleiderschrank, Internet und Fernseher ausgestattet und jedes Zimmer verfügt über einen Balkon. Die Miete für die Angestellten beträgt 200 Euro pro Monat und wird direkt vom Lohn abgezogen. Die Verpflegung in der Team-Residenz ist kostenlos. Zudem steht ein Fitness-Studio zur Verfügung und die Mitarbeitenden profitieren von Vergünstigungen bei den touristischen Angeboten. Weitere Infos: <https://tinyurl.com/2pv2cbme>.



Quellenhof in Passeier – Südtirol

Ähnlich wie der Stangl-Wirt setzt der Quellenhof voll auf seine Mitarbeitenden und bietet ihnen entsprechende Mitarbeiterunterkünfte zur Verfügung. Die Zimmer sind luxuriös ausgestattet wie es sich für einen Fünf-Stern-Betrieb gehört und reichen bis zu 60m². Die Mitarbeitenden profitieren nicht nur von der Lage in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsort, sondern auch von Vergünstigungen für die zahlreichen Service-Angebote des Hotelbetriebes. Mehr Infos unter <https://jobs.quellenhof.it>.

3.3 Mehrere touristische Unternehmen schliessen sich zusammen und stellen gemeinsam Wohnraum zur Verfügung

Maisons des saisonniers in Frankreich

Der alpine Tourismus in Frankreich ist stark fokussiert auf die grossen Skiresorts. Diese weisen einen sehr hohen Bedarf an saisonal angestellten Fachkräften auf. Entsprechend hatte die Unterbringung dieser Fachkräfte schon von Anfang an einen hohen Stellenwert in der Planung und Realisierung der Resorts. In verschiedenen Resorts hat sich der Ansatz der «Maison des saisonniers» etabliert. Diese werden durch eine private Immobiliengesellschaft erstellt und bewirtschaftet. Die Immobiliengesellschaft umfasst die wichtigsten Akteure wie Immobilienagenturen, Hotels, Restaurants, Bergbahnen usw. Die Gemeinde unterstützt bei der Planung und stellt Bauland zur Verfügung. Das Departement und die Region unterstützen den Bau mit Subventionen. Bei der Mehrwertsteuer kommt der Sondersatz für den Tourismus zur Anwendung. Die touristischen Unternehmen beteiligen sich entsprechend ihrem Bedarf an Wohnraum finanziell an der Gesellschaft. Einmal erstellt, dienen diese Maisons des Saisonniers nicht nur als reiner Wohnraum, sondern auch als Begegnungs- und Service-Zentren. Hier finden die Fachkräfte Unterstützung in administrativen Belangen und haben je nachdem Zugang zu weiteren Versorgungsleistungen wie z.B. medizinischer Versorgung.

Lauterbrunnen

In der Gemeinde Lauterbrunnen steht das Hotel Palace leer. Auch das dazugehörige «Staff House» wird dementsprechend derzeit nicht mehr genutzt. Die Gemeinde hat nun das Staff House abparzelliert. Es steht somit neu mehreren verschiedenen Hotelbetrieben als Personalunterkunft zur Verfügung.



3.4 Die Destinationsorganisationen treten als Intermediäre auf

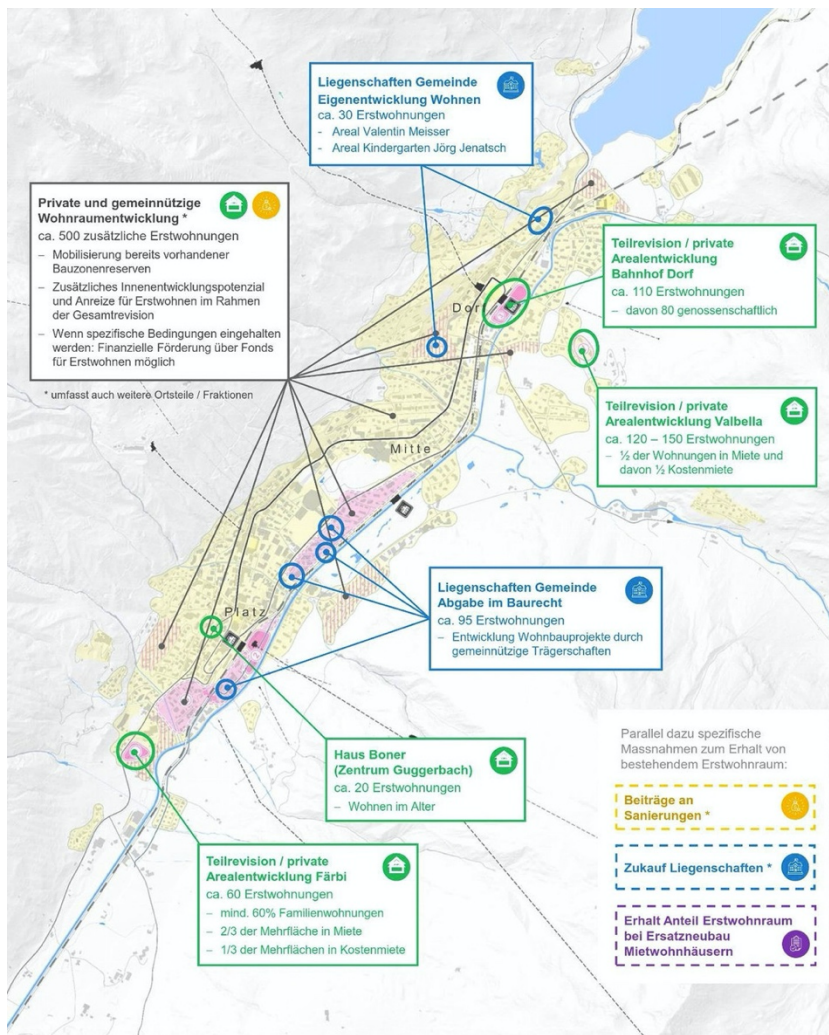
Beispielsweise in Lauterbrunnen wurde die Tourismusorganisation damit beauftragt, ein Register über die frei stehenden Wohnungen zu führen und als Auskunftsstelle gegenüber Wohnungssuchenden zu fungieren.

3.5 Die Gemeinden erarbeiten eine klare Wohnraumstrategie

Die Gemeinde Davos hat in einem ersten Schritt im Jahr 2022 eine Wohnraumanalyse in Auftrag gegeben. Darin wurden die aktuelle und künftige Wohnraumnachfrage abgeschätzt und diese dem Wohnraumangebot gegenübergestellt. <https://tinyurl.com/yc3w4bu6>

Basierend auf den Empfehlungen aus dieser Wohnraumanalyse hat die Gemeinde Davos anschliessend im Jahr 2023 eine Wohnraumstrategie verabschiedet. <https://tinyurl.com/4j6576ed>.

Die Wohnraumstrategie setzt sich zum Ziel, genügend Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Dabei werden auch die saisonal angestellten Fachkräfte explizit als Zielgruppe adressiert. Im Rahmen der Wohnraumstrategie wurden auch konkrete Vorhaben identifiziert, welche bis 2032 den nötigen Wohnraum schaffen können (vgl. Graphik).



3.6 Die Gemeinden informieren und sensibilisieren

Für die Gemeinde Lauterbrunnen ist die Schaffung von attraktiven, günstigen Wohnungen für Einheimische Familien und Einzelpersonen eine klare strategische Zielsetzung. Nahe der Dorfzentren sind kleine Wohnungen (Personalwohnungen) zu schaffen und ausserhalb der Dorfzentren attraktive Familienwohnungen. Die Gemeinde setzt dazu auf einen Mix von Massnahmen. Dazu gehören die Umnutzung gemeindeeigener Liegenschaften zu Wohnraum (Bspw. Umbau ehemaliges Schulhaus), Aufrufe an private Liegenschaftsbesitzer zur Aktivierung ungenutzter Wohnräume, die Sensibilisierung der Liegenschaftsbesitzer zum Thema Erstwohnanteile und eine enge Zusammenarbeit mit dem Tourismus. Die Tourismusorganisationen sollen ein Register führen über freien Wohnraum und als Anlaufstelle für Wohnungssuchende fungieren.

Bezüglich Sensibilisierung der Wohnungsbesitzer hat die Gemeinde einen schriftlichen Aufruf an alle Liegenschaftsbesitzer durchgeführt. Ziel war, die Liegenschaftsbesitzer auf den Wohnungsmangel hinzuweisen. Gleichzeitig wurden sie gebeten, freien Wohnraum dem Tourismusbüro oder der Gemeinde zu melden. Dank des Aufrufs konnte Wohnraum mobilisiert werden.

3.7 Die Gemeinden treten als Vermittler und Initianten – aber nicht als Umsetzer auf

Die Gemeinde Fieschertal VS hat beispielsweise den Bau der Alterswohnungen «Rissla» initiiert. Der Gemeindepräsident hat sich dabei persönlich dafür engagiert die Wohnbaugenossenschaft aufzubauen. Die Gemeinde beteiligt sich selber aber nicht finanziell am Bau. Ein vergleichbares Vorgehen ist auch in anderen Bereichen der Wohnraumförderung denkbar.

3.8 Die Gemeinden fördern Wohnraum für Einheimische

Die Schaffung von Wohnraum für Einheimische wird in der Regel für die Gemeinden erste Priorität haben. Die möglichen Handlungsansätze dazu haben das Bundesamt für Wohnungswesen und die SAB im Leitfaden Attraktiver Wohnraum in Berggebieten vom Oktober 2022 zusammengetragen. Wichtig ist, dass die Gemeinden eine Wohnraumstrategie erarbeiten und diese als Bestandteil ihrer Standortstrategie entwickeln. Auf weitere Ausführungen verzichten wir an dieser Stelle und verweisen stattdessen auf den Leitfaden: <https://tinyurl.com/cv6uu8s9>.

Mit der Schaffung von Wohnraum für Einheimische kann der Wohnungsmarkt entspannt werden. Dies mit positiven Konsequenzen auch für Wohnraum für Angestellte. Zu beachten ist zudem, dass Angestelltenwohnungen gemäss Zweitwohnungsgesetz den Erstwohnungen gleich gestellt sind.

3.9 Die Gemeinden schränken die temporäre Vermietung über Plattformen wie AirBnB ein.

Vermietungsplattformen wie AirBnB sind eigentlich sehr erwünscht, wenn es darum geht, Zweitwohnungen oder leer stehende Erstwohnungen besser auszulasten und so warme Betten zu schaffen. Problematisch wird es aber, wenn Erstwohnraum dauerhaft dem Markt entzogen wird. Dann fehlt Wohnraum für Einheimische, aber eben auch für auswärtige Fachkräfte. Zahlreiche Gemeinden haben deshalb begonnen, Massnahmen zur Regulierung von AirBnB zu ergreifen. Exemplarisch sei hier auf die Gemeinde Unterseen BE verwiesen. Sie hat mit einer Revision des Baureglementes im März 2024 festgehalten, dass innerhalb der Altstadt- und der Wohnzone die kurzfristige Vermietung von Wohnungen nicht mehr zulässig ist. Um zu verhindern, dass weitere Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt werden, hat die Gemeindeversammlung zudem beschlossen, dass der Erstwohnanteil in der Kernzone bei 50% und in der weiteren Wohnzone bei 70% liegen muss. <https://tinyurl.com/yapx6sab>.

Die Gemeinden Zermatt und Pontresina wollen die Vermietung von Wohnungen über Plattformen wie AirBnB besser kontrollieren. Dazu soll im Wohnungsregister die Nutzung der einzelnen Wohnungen hinterlegt werden. Die Nutzung soll anschliessend kontrolliert und bei Verstössen geahndet werden. Mit dieser Massnahme erhoffen sich die Gemeinden, dass Erstwohnungen effektiv als Erstwohnungen genutzt werden und somit nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Andererseits soll auch sichergestellt werden, dass bei kommerziell vermieteten Objekten effektiv die Kurtaxen und allfälligen weiteren Abgaben entrichtet werden.

3.10 Die Gemeinden schaffen eine Hotelzone und / oder Auflagen für Personalwohnungen

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, eine Hotelzone zu schaffen. Damit stellen sie sicher, dass Hotels nicht umgenutzt werden. Die Gemeinden können im Rahmen der Baubewilligungsverfahren den touristischen Betrieben auch die Auflage machen, dass sie Wohnraum für die Angestellten schaffen müssen.

Eine Hotelzone kennt z.B. die Gemeinde Arosa. Der entsprechende Artikel im Baugesetz vom 1. September 2021 lautet (<https://tinyurl.com/a92ha22h>):

Hotelzone

¹ Die Hotelzone ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZVV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.

² Das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Gebäudeanteil muss mindestens 80% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche betragen. Daneben sind hotelfremde Bauten und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzungen den Beherbergungsbetrieb stören.

³ Je nach Lage und Überbauung werden im Zonenplan und im Zonenschema dieses Gesetzes Hotelzonen mit unterschiedlichen Bauvorschriften geschaffen.

⁴ Besteht in der Hotelzone eine Quartierplanpflicht, sind im Rahmen des Quartierplanes Abweichungen vom Zonenschema bis 25% zulässig. Für die Gebäudehöhe und die Grenzabstände können in gegenseitiger Kompensation die Abweichungen von 25% in begründeten Fällen überschritten werden. Von den Abweichungen der Regelbauweise ausgenommen ist der hotelfremde Wohnungsanteil, welcher 20% der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten darf.

Die Gemeinden haben zudem die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Gesuchstellern die Auflage zu machen, dass sie auch Wohnraum für die Angestellten schaffen müssen. Diese Auflage hat allerdings weitreichende wirtschaftliche Konsequenzen für die touristischen Leistungsträger. Es muss deshalb abgewogen werden, ob eine derartige Auflage sinnvoll ist oder allenfalls dazu führen könnte, dass Investitionen gar nicht vorgenommen werden. Zermatt hat am 10. Oktober 2024 genau diese Massnahme ergriffen. Die Gemeinde hat über die gesamte Bauzone eine Planungszone erlassen. Mit der Planungszone werden Hotelbetriebe und strukturierte Beherbergungsbetriebe verpflichtet, auch Personalwohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies gilt für Neu- und Erweiterungsbauten, die zu einer Erhöhung von mehr als fünf Arbeitsplätzen führen. Zusammen mit der Baueingabe muss neu ein Betriebskonzept eingereicht werden, in dem aufgezeigt wird, dass für das zusätzliche Personal neuer Wohnraum geschaffen wird oder ob für das zusätzliche Personal bereits betriebseigene Wohnungen zur Verfügung stehen. 60% des notwendigen Personalwohnraumes müssen bereits vor der Erteilung der Baubewilligung realisiert sein. Ferner wird empfohlen, eine Nutzungsflexibilität nachzuweisen und einen Wohnungsmix anzustreben. So soll auf die Bedürfnisse der Angestellten eingegangen werden. <https://gemeinde.zermatt.ch/news/Erlass-Planungszone-2024-10-18>

Als weitergehende Massnahme ist auch denkbar, dass eine Gemeinde die Zahl der Gästebetten beschränkt. Damit würde indirekt auch der Bedarf nach Arbeitskräften reguliert, da dieser mit der Anzahl verfügbarer Betten in der Hotellerie und Parahotellerie korreliert.

3.11 Die Gemeinden schaffen eine Zone für Personalwohnungen

Die Gemeinde Sumvitg hat im Baureglement eine Zone für Personalwohnungen geschaffen. Die entsprechende Vorgabe lautet wie folgt:

Zone für Personalwohnungen

¹ Die Zone für Personalwohnungen dient der zur Verfügungstellung von Wohnraum für Personal der Leistungsträger aus Tourismus und Baugewerbe.

² Mindestens 60% der Nutzfläche sind als Mietwohnungen für saisonales Personal der Leistungsträger aus Tourismus, Gesundheitswesen und Baugewerbe zur Verfügung zu stellen.

³ Die restlichen Nutzflächen können ganzjährig an Personal der Leistungsträger aus Tourismus, Gesundheitswesen und Baugewerbe zur Verfügung gestellt werden.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bewirtschaftungskonzept der zu vermietenden Wohnungen zu erarbeiten. Weiter ist die für die Bewirtschaftung zuständige Organisation zu bezeichnen. Das Bewirtschaftungskonzept ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung und wird im Grundbuch angemerkt.

⁵ Ein Wechsel der für die Bewirtschaftung zuständigen Organisation ist durch den Eigentümer der Baubehörde jeweils zu melden.

Mit der Zone für Personalwohnungen wird ein Teil des Siedlungsgebietes den Marktkräften entzogen und klar für einen spezifischen Zweck vorgesehen. Dadurch können die Kosten reduziert werden.

Südtirol: Mitarbeiterunterkünfte in der Gewerbezone

Im internationalen Vergleich interessant ist der Ansatz von Südtirol. Gemäss dem Landesgesetz Raum und Landschaft ist in Gewerbegebieten unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung von Dienstwohnungen und Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Personal zulässig. Mit dieser Bestimmung will Südtirol dem starken Fachkräftemangel entgegenwirken. Der Wohnraum in der Gewerbezone darf dabei nicht nur von den Arbeitskräften selber, sondern auch von ihren Familienangehörigen genutzt werden. Die Nutzung zu Wohnzwecken darf zudem weitergeführt werden, wenn die Fachkräfte pensioniert werden. Um Missbrauch zu verhindern, werden die entsprechenden Wohneinheiten als untrennbar mit dem Betrieb verbunden betrachtet und die entsprechende Bindung wird im Grundbuch eingetragen. Wird ein Betrieb eingestellt, kann die Bindung auch an einen anderen Betrieb innerhalb der selben Bauparzelle übertragen werden.

3.12 Die Gemeinden treten Boden im Baurecht ab

Die Gemeinden verfügen oft über Grundstücke in eigenem Besitz. Bei getrennten Einwohner- und Bürgergemeinden sind es oft die Bürgergemeinden, die über Bodenreserven verfügen.

Die Abtretung von Boden im Baurecht ist ein relativ häufig angewendetes Instrument zur Wohnraumförderung. Dabei steht allerdings vor allem die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige und damit deren langfristige Bindung an den Ort im Vordergrund. Für Angestelltenwohnungen dürfte dieses Instrument eher seltener zur Anwendung gelangen. Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass Gemeinden Boden an touristische Unternehmen abtreten, damit diese auf den Grundstücken Wohnungen für Angestellte erstellen können. Der Baurechtszins wird in diesem Fall von den touristischen Unternehmen geleistet. Verschiedene Beispiele für die Abtretung von Boden im Baurecht für die Schaffung von Wohnraum finden sich u.a. im bereits erwähnten Leitfaden «Attraktives Wohnen in Berggebieten».

3.13 Die Gemeinden fördern den Bau von Personalwohnungen mit finanziellen Beiträgen, bspw. auch als Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaft Inneres Mattertal

In Zermatt wurde im Jahr 2022 die Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal (GFbW) gegründet. Sie will preisgünstige Wohnungen für Ortsansässige und im Ort arbeitstätige Personen zur Verfügung stellen. Dazu baut sie nicht neue Wohnungen, sondern versucht vor allem leer stehende oder nicht genügend ausgelastete Immobilien zu mobilisieren. Die Trägerschaft ist breit abgestützt und umfasst: Einwohnergemeinde Täsch, Einwohnergemeinde Zermatt, BVG Sammelstiftung Matterhorn, BVZ Asset Management AG / MGBahn, Gewerbeverein Zermatt, Hotelierverein Zermatt, Kultur- und Sozialstiftung der Burgergemeinde Zermatt, Zermatt Tourismus, Zermatt Bergbahnen AG. Genossenschaftswohnungen werden nur an einkommensschwächere Haushalte abgegeben. Über die Vergabe entscheidet jeweils ein Vermietungsausschuss. Im Interesse einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur sollen zwei Drittel der zu bewirtschaftenden Wohnungen im Gemeindegebiet von Zermatt und ein Drittel in Täsch angeboten werden.

Erstwohnungen für Splügen

Die Gemeinde Splügen (Rheinwald) investiert in Erstwohnungen. In einem Neubau sollen insgesamt 15 Wohnungen und vier Studios entstehen. Die Wohnungen weisen mehrheitlich eine Grösse von 2,5 und 3,5 Zimmern auf. Sie werden vermietet und sind in erster Linie für ältere Personen sowie für Angestellte im Tourismus gedacht. Der Neubau erfolgt in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zu Dorfläden und Bushaltestelle und ist damit für beide Kundensegmente ideal. Mit den beiden Zielgruppen kann für eine soziale Durchmischung gesorgt und vermieden werden, dass das Gebäude ausserhalb der Saison vollständig leer steht. Die Gemeinde tritt als Bauherrin für das Projekt auf. An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2024 wurde dafür ein Kredit von 6,9 Mio. Fr. gesprochen.

3.14 Für die finanzielle Unterstützung wird eine Lenkungsabgabe erhoben oder die Mehrwertabschöpfung zweckgebunden

Die Gemeinden sind durch das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet, bei Neueinzonungen eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% vorzunehmen. Die dermassen generierten Mittel sollen für Massnahmen der Raumplanung eingesetzt werden. Dazu kann auch die Schaffung von Wohnraum für Fachkräfte gehören. Verschiedene Gemeinden haben zudem spezifische Lenkungsabgaben für Zweitwohnungen eingeführt oder prüfen dies derzeit. Derartige Lenkungsabgaben sind nur zulässig, wenn die Erträge für Zwecke in Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung verwendet werden. Sie könnten also beispielsweise auch für Massnahmen im Zusammenhang mit Angestelltenwohnungen verwendet werden.

Denkbar wäre auch, dass eine Gemeinde von touristischen Unternehmen, die nicht selber Personalwohnungen schaffen, eine Ersatzabgabe verlangen würde. Diese Ersatzabgabe könnte zweckgebunden für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum mit Fokus auf Angestelltenwohnungen eingesetzt werden.

Südtirol: Steuerliche Differenzierung

In Südtirol ist im Jahr 2023 eine Reform der Gemeindeimmobiliensteuer in Kraft getreten. Diese sieht u.a. vor, dass in Gemeinden mit Wohnungsnot leerstehende Wohnungen und Zweitwohnungen deutlich stärker besteuert werden können als Erstwohnungen. Damit wird ein starker Anreiz gesetzt, den bestehenden Wohnraum möglichst optimal als Erstwohnungen zu nutzen und Leerstände sowie die Umwandlung in Zweitwohnungen zu vermeiden.

3.15 Leer stehende Gebäude wie Schulhäuser, Turnhallen oder Militäranlagen werden umgezont und umgenutzt.

Bedingt durch den demographischen und wirtschaftlichen Wandel werden ehemalige Infrastrukturanlagen nicht mehr genutzt. So wurden durch den weitgehenden Rückzug des Militärs aus dem Alpenraum zahlreiche ehemalige Militäranlagen frei. Die Berggebiete sind zudem an erster Stelle von den Folgen des demographischen Wandels betroffen. Die Bevölkerung wird immer älter. Der Anteil an Personen im Rentenalter steigt, während der Anteil an Jugendlichen rückläufig ist. Dadurch werden z.B. Schulgebäude nicht mehr benötigt. Diese Infrastrukturanlagen stehen somit leer und könnten einer anderen Nutzung zugewiesen werden. Nur befinden sich die entsprechenden Anlagen in der Regel nicht in einer Wohnzone und müssen somit zuerst umgezont werden, was eine Anpassung des kommunalen Zonenplanes und entsprechende Homologierung durch den Kanton erfordert. Bei ehemaligen Militäranlagen müssen vorgängig die Besitzverhältnisse geregelt werden, sofern dies nicht bereits erfolgt ist. Die Umnutzung der erwähnten leer stehenden Gebäude kann deshalb in der Regel nicht kurzfristig erfolgen, sondern erfordert eine langfristige Planung. In der Gemeinde Goms wurde beispielsweise die ehemalige Offizierskaserne in Reckingen in Personalwohnungen umgenutzt. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Gebäudes, die Vermietung wird über einen Dauermieter abgewickelt. Um die Auslastung zu erhöhen, werden die Unterkünfte auch an Feriengäste mit bescheidenen Ansprüchen vermietet (weitere Informationen unter <https://www.casamiagoms.ch>). In der Gemeinde Obergoms soll das leer stehende Schulhaus im Ortsteil Ulrichen zu Erstwohnungen umgenutzt werden. Entstehen sollen vier Wohneinheiten. Die Kosten für den Umbau werden auf 1,3 Mio. Fr. geschätzt.

Garmisch-Partenkirchen: Umnutzung leer stehendes Hotel

In der Hotellerie findet ein Strukturwandel statt. Dieser wurde paradoxerweise durch die Zweitwohnungsinitiative noch beschleunigt, da das vormals oft verwendete Modell, den Bau von Hotels durch Zweitwohnungen querzufinanzieren, nicht mehr funktioniert. Somit bieten auch leer stehende Hotelbauten ein Potenzial für Umnutzungen. In Garmisch-Partenkirchen wurde beispielweise ein Hotel in Personalwohnungen umgenutzt. Es handelt sich nicht um Angestellte, die im Tourismus arbeiten, sondern in der Klinik. Das Gesundheitswesen ist bezüglich Fachkräfte- und Wohnraummangel in vielen Regionen mit den gleichen Herausforderungen konfrontiert wie der Tourismus. Das vormalige Alpenhotel wurde in 15 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern umgenutzt. Insgesamt wurden so 1'200 m² an Wohnraum für Angestellte geschaffen und bringen so eine Erleichterung für den Fachkräftemangel auch im Pflegebereich. <https://tinyurl.com/4puyw7ua>

3.16 Bedürfnisorientierte Weiterentwicklung des Verkehrsangebotes

Fachkräfte im Tourismus weisen oft unregelmässige Arbeitszeiten und Arbeitszeiten sehr früh am Morgen respektive sehr spät am Abend auf. Gerade in Bergregionen besteht zu diesen Randzeiten kein Angebot mit dem öffentlichen Verkehr. Dies ist mit ein Grund, weshalb Personalwohnungen möglichst in fussläufiger Distanz zu den Einsatzbetrieben errichtet werden sollten. Ein Teil des Personals wird aber oft weiterhin in anderen Gemeinden wohnhaft sein und zur Arbeit pendeln oder nur in diesen Gemeinden überhaupt eine Wohnung finden. Es muss ein Ziel sein, dass diese Arbeitswege möglichst mit dem öffentlichen Verkehr bewältigt werden können. Für jene, die mit dem PW anreisen müssen, sollten spezielle Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Etliche Berggemeinden liegen zudem in Grenzgebieten und sind stark auf ausländische Fachkräfte angewiesen, die jeden Tag über die Grenze zur Arbeit pendeln. Auch hier sind angepasste Lösungen erforderlich, wobei die nötigen Absprachen mit den benachbarten Grenzregionen eine zusätzliche Hürde darstellen können. Die Förderung von grenzüberschreitenden öV-Angeboten ist anspruchsvoll, lohnt sich aber auf jeden Fall. Dabei geht es nicht nur um Fragen der (wintersicheren) Infrastrukturen sondern auch der Angebote und Frequenzen, insbesondere zu Randzeiten.

Handlungsoptionen bestehen u.a. darin,

- die Frequenzen des öffentlichen Verkehrs besser auf die Bedürfnisse der Angestellten auszurichten, beispielsweise durch Sonderkurse zu Randzeiten;
- flexible öV-Angebote on-demand zur Verfügung zu stellen wie z.B. einen Rufbus;
- eigene Transportmöglichkeiten durch die touristischen Leistungsträger bereit zu stellen;
- Parkplätze für Angestellte, die auf den PW angewiesen sind, zur Verfügung zu stellen.



Wenn eine Gemeinde eine Wohnraumanalyse vornimmt und eine Wohnraumstrategie erarbeitet, sollte sie also unbedingt auch den Mobilitätsfragen eine besondere Beachtung schenken und dabei auf die spezifischen Bedürfnisse der Angestellten im Tourismus achten.

4. Der rechtliche Rahmen in der Schweiz

In diesem Kapitel wird der rechtliche Rahmen auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene aufgearbeitet, soweit er für die Fragestellung relevant ist. Bei den kantonalen Vorgaben wird ein besonderer Fokus auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen in den Kantonen der drei Pilotgemeinden gelegt, sprich Bern, Graubünden und Wallis.

4.1 Eidgenössische Ebene

Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz sieht seit der Revision von 2013 einen noch stärkeren Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen vor. Viele Gemeinden im Berggebiet sind heute in der Situation, dass sie Bauland zurückzonen müssen. Dies kontrastiert mit der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum. In vielen Berggemeinden ist der Wohnraum äusserst knapp und die Leerwohnungsziffer liegt deutlich unter dem Wert von 1,0. Nimmt man den Durchschnitt aller Tourismusgemeinden, so ist die Leerwohnungsziffer von 2020 bis 2023 von 1,5 auf 0,75 gesunken. Dies alleine zeigt, dass derzeit eine dramatische Entwicklung in Gang ist. Durch die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes ist es nicht mehr wie früher möglich, einfach neues Bauland einzuzonen. Der Schwerpunkt muss nun auf der besseren Nutzung respektive Umnutzung bestehender Bausubstanz und der Mobilisierung allenfalls noch bestehender Baulandreserven liegen. In den Tourismusgemeinden werden die Wirkungen des Raumplanungsgesetzes zusätzlich noch verschärft durch das Zweitwohnungsgesetz. Diese verschiedenen Mechanismen haben dazu geführt, dass die Immobilienpreise in die Höhe geschossen sind. Damit wird die Wohnungssuche für Angestellte massiv erschwert.

Zweitwohnungsgesetz

Das Zweitwohnungsgesetz stellt einen massiven Eingriff in den Wohnungsmarkt in den betroffenen Gemeinden dar. In Bezug auf die Thematik der Angestelltenwohnungen kann positiv vermerkt werden, dass derartige Wohnungen gemäss Zweitwohnungsgesetz den Erstwohnungen gleich gestellt sind. Wäre dies nicht der Fall, so hätte wohl kaum jemand in einer Zweitwohnungsgemeinde noch Angestelltenwohnungen erstellt.

Gemäss einem Bundesgerichtsurteil dürfen altrechtliche Wohnungen zwar abgerissen und wiederaufgebaut werden. Wenn im Rahmen einer Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen werden, unterliegen diese aber einer Nutzungsaufgabe, dürfen also nur noch als Erstwohnung oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden. Mit einer Parlamentarischen Initiative 20.456 forderte Nationalrat Martin Candinas (Mitte/GR), dass die bei Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung (bis max. 30% der Hauptnutzfläche) neu geschaffenen Wohneinheiten in der Nutzung frei sind, also keine Nutzungsaufgabe erfahren. Das Anliegen der Parlamentarischen Initiative betrifft bestehende, altrechtliche Wohnbauten innerhalb der Bauzonen. Dass diese abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können, entspricht dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (RPG1). Dadurch entsteht moderner Wohnraum, welcher den Nutzungsbedürfnissen entspricht und zur Belegung der Ortskerne beiträgt. Da es sich um altrechtliche Wohnbauten handelt, gelten die Grundsätze der Eigentums- und Besitzstandsgarantie. Allenfalls durch Erweiterungen neu entstehende Wohnungen müssen deshalb weiterhin ohne Nutzungsaufgabe erstellt werden können. Wenn Gemeinden verhindern wollen, dass die neu entstehenden Wohneinheiten zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, so haben sie gemäss Art. 12 des Zweitwohnungsgesetzes die Möglichkeit, einschränkende Massnahmen zu ergreifen wie z.B. die Festlegung eines Erstwohnanteilsplanes. Flims hat beispielsweise diesen Weg beschritten (siehe weiter unten).

Lex Koller

Für Angestelltenwohnungen kann auch die sogenannte Lex Koller eine entscheidende Rolle spielen. Dies vor allem dann, wenn der Hotelbetrieb im Besitz von Personen im Ausland ist. Welche Konsequenzen das haben kann, zeigt u.a. ein Gerichtsfall in Davos. Die Betreiber des Vierstern-Hotels Ameron wollten das in kurzer Gehdistanz zu ihrem Betrieb gelegene Hotel Elli kaufen, um es künftig als Personalhaus zu nutzen. Da sich das Hotel Ameron aber im Besitz einer deutschen Hotelgruppe befindet, untersteht es der Lex Koller. Dabei ist der Erwerb einer Betriebsstätte grundsätzlich bewilligungsfrei und auch der Erwerb von Wohnungen gilt als bewilligungsfrei, wenn sie für den Betrieb notwendig sind. Das Grundbuchamt und das kantonale Verwaltungsgericht erachteten deshalb den Zukauf des Hotels Elli und dessen Nutzung als Personalwohnungen als zulässig. Das Bundesgericht verneinte dies jedoch in seinem Urteil vom 21. Dezember 2023 und machte geltend, dass das Hotel Elli zeitgleich mit dem Hauptbetrieb hätte erworben werden sollen. Sonst sei die Betriebsnotwendigkeit offenbar nicht gegeben. Diese Auslegung des Bundesgerichtes zeigt, dass die Lex Koller und deren Rechtsauslegung gespickt sind mit Details und möglichen Hürden. Sie ist somit der Schaffung von Wohnraum für Angestellte nicht zuträglich und trägt den dynamischen Entwicklungen am Arbeitsmarkt nicht Rechnung.

Der Fall in Davos war u.a. mit ein Grund, weshalb Ständerat Martin Schmid (FDP/GR) eine Motion einreichte. Mit seiner Motion 22.4413 fordert er, dass Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte gemäss den Bestimmungen der Lex Koller anerkannt werden. Die Motion wurde im Jahr 2023 vom Parlament überwiesen. Die Bundesverwaltung muss nun die entsprechenden Ausführungsbestimmungen erarbeiten. Damit wäre eine gewisse rechtliche Erleichterung erzielt.

Wohnungspolitik des Bundes (Bundesamt für Wohnungswesen BWO)

Die Wohnungspolitik des Bundes basiert auf Art. 108 der Bundesverfassung. Die Konkretisierung erfolgt im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003. Gestützt auf das WFG kann der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern. Für die Förderung sind direkte und indirekte Hilfen vorgesehen. Die vom Bund direkt gewährten Darlehen sind seit 2003 sistiert.

Die indirekte Hilfe geschieht einerseits über die beiden gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnen Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Schweiz). Der Bund fördert diese Tätigkeiten indem er

- die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verbürgt;
- mit Darlehen je einen Fonds de roulement speist, der von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird;
- Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), gewährt.

Zu den indirekten Hilfen des Bundes gehört auch die Unterstützung der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE). Die SFWE bezweckt die Erneuerung, den Bau und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum im ländlichen Raum. Die SFWE verwaltet treuhänderisch einen Fonds de roulement, der mit Bundesmitteln geäufnet wurde. Mit den zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen wird die Wohnsituation im ländlichen Raum verbessert, wobei die Wohnkosten von selbst genutztem Wohneigentum für sozial Schwächere reduziert werden.

Artikel 109 der Bundesverfassung beauftragt zudem den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Als Ausführungsgesetze dienen das Obligationenrecht (Miete) vom 15. Dezember 1989 sowie das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung vom 23. Juni 1995.

Die genannten wohnungspolitischen Massnahmen des Bundes zielen in erster Linie auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ab und sind vor allem sozialpolitisch motiviert. Das Thema der Angestelltenwohnungen im Tourismus wird damit nicht explizit adressiert. Das Thema wurde aber aufgegriffen im Aktionsplan zur Wohnungsknappheit, welche am runden Tisch mit Bundesrat Parmelin am 13. Februar 2024 verabschiedet wurde.

Fördermöglichkeiten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit SGH

Die Fördermöglichkeiten der SGH richten sich nach dem Bundesgesetz über die Förderung der Beherbergungswirtschaft. Dieses sieht explizit vor, dass mit Darlehen der SGH auch der Bau und die Erneuerung von Personalunterkünften sowie von Gemeinschaftseinrichtungen der Beherbergungsbetriebe mitfinanziert werden kann. Das Bundesgesetz wird derzeit revidiert, eine entsprechende Vernehmlassung wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Die Fördermöglichkeit von Personalunterkünften ist weiterhin vorgesehen.

4.2 Kantonale Ebene

Die Wohnbauförderung geniesst in den verschiedenen Kantonen einen sehr unterschiedlichen Stellenwert. In den meisten urbanen Kantonen ist der Aspekt des sozialen Wohnungsbaus stark verankert. Die Berggebietskantone verliessen sich bis 2007 vor allem auf das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. Mit der Einführung des neuen Finanzausgleichs NFA im Jahr 2008 wurde diese Aufgabe kantonalisiert. Das Bundesgesetz wurde aufgehoben und es wurde den Kantonen überlassen, ob sie eine Nachfolgeregelung einführen wollten. Einige Kantone haben dies getan, andere haben darauf verzichtet. Eine Übersicht über die verschiedenen Ansätze der Wohnraumförderung in den Kantonen findet sich auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/kantonale-hilfen.html>.

Der Kanton **Bern** gehört zu jenen Kantonen, welche das vormalige Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten nicht weiterführen. Entsprechend hat der Kanton kein direktes Instrument zur Wohnraumförderung und überlässt diesen Bereich mehrheitlich den Gemeinden.

Der Kanton **Graubünden** ist von der aktuellen Wohnraumknappheit sehr stark betroffen. Der Kanton hat deshalb eine Wohnraumanalyse erstellen lassen, welche Ende 2023 fertig gestellt wurde (<https://tinyurl.com/5n8bk5ur>). Die Wohnraumanalyse bestätigt, dass der Wohnungsbau in Graubünden in den letzten Jahren nicht mit der Nachfrage mithalten konnte. Insbesondere in den Jahren von 2018 bis 2021 war die Wohnbautätigkeit zu gering. Gemäss Schätzungen fehlen rund 1'000 bis 2'500 Wohnungen. Auch wenn die Bautätigkeit ab 2022 wieder angezogen hat, wird es längere Zeit gehen, bis der Rückstand wieder abgebaut ist. Das Kantonsparlament hat deshalb die Regierung beauftragt, die Wohnbauförderung auszubauen. Eine entsprechende Vernehmlassung wurde am 13. Juni 2024 eröffnet (<https://tinyurl.com/ycy72jcf>). Die Bündner Regierung schlägt dabei ein neues Gesetz über die Förderung von Wohnraum vor. Dieses neue Gesetz ersetzt das bisherige kantonale Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. Das neue Gesetz sieht vor, dass der Kanton die bereits bestehenden Instrumente des Bundes verstärken kann. So sollen die Einkommens- und Vermögensgrenzen im Rahmen der Wohnbausanierung angehoben werden. Zusätzlich zur Bundesförderung soll ein

zinsvergünstigtes Darlehen in gleicher Höhe gewährt werden. Der Mindestzinssatz wird aber tiefer angesetzt als beim Bund. Zudem will er zusätzlich zum Darlehen einen à fonds perdu Beitrag von 2% der Anlagekosten gewähren, um so die Eigenkapitalbasis der gemeinnützigen Trägerschaften zu verbessern. Zur Finanzierung der Darlehen soll ein kantonaler Fonds de Roulement gebildet werden. Dazu ist ein Verpflichtungskredit im Umfang von 15 Mio. Fr. für zehn Jahre geplant. Zur Finanzierung der à fonds perdu Beiträge ist ein Verpflichtungskredit von vier Mio. Fr. geplant.

Wie der Kanton Graubünden führt auch der Kanton **Wallis** die Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet fort. In den Genuss von Fördermitteln kommen nur strukturschwache Gemeinden. Tourismuszentren wie Saas-Fee und Zermatt können dementsprechend keine Fördermassnahmen beantragen. Hingegen können kleinere touristische Gemeinden wie Obergoms Mittel beantragen. Gefördert werden der Bau und die Sanierung von Erstwohnungen mit à-fonds-perdu Mitteln oder Darlehen. <https://www.vs.ch/de/web/seti/wohnbauhilfe>

Die Wohnraumförderung ist in den Kantonen also sehr unterschiedlich aufgestellt. Auffällig ist, dass die Kantone meist nicht über eine spezifische Wohnraumstrategie verfügen und das Thema der Angestelltenwohnungen auf kantonaler Ebene bisher kaum aufgegriffen wurde. Die Kantone steuern die Verfügbarkeit von Wohnraum über die Instrumente der Raumplanung, insbesondere den kantonalen Richtplan und wo vorhanden die regionalen Richtpläne sowie über die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und der Lex Koller. Auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Raumplanung hat direkte Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage nach Wohnraum.

4.3 Regionale und kommunale Ebene

Während auf kantonaler Ebene eigentliche Wohnraumstrategien weitgehend fehlen, sind etliche Gemeinden dazu übergegangen, eigene kommunale Wohnraumstrategien zu erarbeiten. Ein aktuelles Beispiel ist die bereits in Kapitel 3.5 erwähnte Gemeinde Davos. Die Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 führte zudem dazu, dass sich die Gemeinden mit ihrer räumlichen Entwicklungsperspektive und der Schaffung von Wohnraum innerhalb der bereits eingezonten Flächen stärker auseinandersetzen mussten. Entsprechend mussten die Baugesetze und die kommunale Zonennutzungsplanung angepasst werden. Für Gemeinden mit einem Anteil von über 20% an Zweitwohnungen wirken zudem die Bestimmungen des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes.

Ein zentrales Element für die Steuerung des Wohnungsmarktes in Zweitwohnungsgemeinden ist die Festlegung von Erstwohnanteilen. Die Gemeinden verankern diese in der Regel in ihren kommunalen Baugesetzen. Verschiedene Gemeinden haben zudem ein eigenes kommunales Zweitwohnungsgesetz erlassen. Ein Beispiel dafür ist die Gemeinde **Flims**. Die Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes mit der Festlegung eines Erstwohnanteiles wurde in der Urnenabstimmung vom 26. November 2023 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 73% klar angenommen. Die Erstwohnanteilsregelung greift nur beim Abbruch und Wiederaufbau von Wohnungen. In diesem Fall sind mindestens 50% der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnungen zu nutzen. Die Erstwohnpflicht kann auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Die Ersatzabgabe beträgt zwischen 2'500 und 3'500 Fr. pro m² nicht realisierter Erstwohnfläche. Die Erträge müssen durch die Gemeinde zweckgebunden zur Förderung des Erstwohnungsbaus eingesetzt werden. Die Erstwohnanteilspflicht gilt nicht bei der Modernisierung bestehender Bauten (ohne Abbruch) und bei Erweiterungen bis zu 30%.

Mit diesen Bestimmungen zur Erstwohnpflicht nutzt die Gemeinde Flims den Handlungsspielraum gemäss Artikel 12 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes,

welches es den Gemeinden explizit ermöglicht, weitergehende Massnahme zu ergreifen als dies der Bundesgesetzgeber vorsieht. Für die Förderung von Erstwohnraum besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, was entsprechende Massnahmen seitens der Gemeinden rechtfertigt. Mit dieser Massnahme entkräftet die Gemeinde zudem die teilweise an der Pa.IV. Candinas geäusserte Kritik, dass mit der Umsetzung der Pa.IV. die Zweitwohnungsgesetzgebung ausgehebelt und nur neue Zweitwohnungen geschaffen würden. Die Gemeinden haben – wie es das Beispiel von Flims zeigt – durchaus die Möglichkeit, eine derartige Entwicklung zu verhindern.

5. Standortangepasste Lösungsansätze in den beteiligten Pilotgemeinden

In allen drei Pilotgemeinden wurden zusammen mit den wichtigsten Akteuren vor Ort Workshops durchgeführt. Die Einladungen erfolgten jeweils durch die Gemeinde an ausgewählte Akteure. Damit übernahmen die Gemeinden eine Rolle als Initianten und Moderatoren für die Diskussion. Die Workshops fanden am 29. Juli 2024 in Lenk, am 9. September 2024 in Obergoms und am 13. September 2024 in Scuol statt. Beteiligte Akteure waren die lokalen Tourismusorganisationen, Hoteliers, Gewerbevertreter, Vertreter der Immobilienbranche (Bauwirtschaft) und der Zweitheimischen.

In allen drei Workshops wurde der grosse Handlungsdruck bestätigt. Die touristischen Unternehmen in den drei Gemeinden haben massiv Mühe, Personal zu rekrutieren. Die erste Frage, die derzeit bei einem Anstellungsgespräch gestellt wird, ist nicht jene nach dem Lohn, sondern jene nach der Verfügbarkeit von Wohnraum. Da insbesondere die ausländischen Fachkräfte sehr mobil sind, entscheiden sie sich letztlich für den Arbeitsort mit dem stimmigsten Gesamtpaket. Dazu gehören die Arbeitsbedingungen ebenso wie die Freizeitmöglichkeiten und eben die Verfügbarkeit von attraktivem und erschwinglichem Wohnraum. Illustrativ ist der Fall der neuen Tourismusdirektorin der Lenk-Simmental Tourismus AG, welche im Juli 2024 von ausserhalb zuzog. Sie fand vor Ort keine Wohnung und musste zuerst in ein Hotelzimmer und danach in ein AirBnB ziehen.

Das gemeinsam empfundene Problemverständnis führt dazu, dass in den Workshops alle Akteure betonten, dass nun auch gemeinsam nach Lösungen gesucht werden müsse. Das ist nicht selbstverständlich in einem Wirtschaftsumfeld, in dem touristische Unternehmen oft miteinander in Konkurrenz stehen. In Hinblick auf die Workshops hatten die Gemeindevertreter jeweils konkrete Lösungsansätze vorbereitet, welche sie zur Diskussion stellten. Diese Lösungsansätze wurden diskutiert und mit anderen Lösungsansätzen verglichen, welche seitens des Projektes vorgängig recherchiert wurden (vgl. Kapitel 3).

In den Diskussionen zeigte sich rasch, dass es für jede Gemeinde eine eigene, standortangepasste Lösung braucht. Die touristischen Strukturen, die Nachfrage und das Angebot an Wohnraum und leer stehenden Gebäuden und freien Parzellen ist je nach Gemeinde sehr unterschiedlich. Die recherchierten Fallbeispiele waren aber im Sinne des Erfahrungsaustausches sehr hilfreich und zeigten den Akteuren auch Möglichkeiten auf.

In der Gemeinde Lenk soll auf einer noch nicht überbauten Parzelle Wohnraum für Angestellte geschaffen werden. Diese Parzelle befindet sich in Besitz eines bereits vor Ort ansässigen touristischen Unternehmens, welches eine Erweiterung seines Beherbergungsangebotes plant und deshalb ebenfalls auf zusätzlichen Wohnraum für Angestellte angewiesen ist. Der Neubau soll in diesem Fall aber nicht nur für die Angestellten dieses touristischen Unternehmens, sondern auch anderer touristischer Unternehmen dienen. Die Gespräche wurden im September 2024 aufgenommen. Für die weiteren Arbeitsschritte wird eine Projektgruppe mit den lokalen Akteuren aus dem Tourismus, Gemeinde, Gewerbe und Hotellerie gegründet.

In der Gemeinde Obergoms soll ein ehemaliges Truppenlager der Armee umgenutzt werden. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Besitze einer Immobiliengesellschaft, welche von den Gemeinden Obergoms und Goms gegründet wurde. Die ehemaligen Militärbaracken sollen abgerissen und Wohnraum für Angestellte im Tourismus, aber auch für Teilnehmer an Sportwettkämpfen neu aufgebaut werden. Für den Neubau wird die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft geprüft.

In der Gemeinde Scuol wurde die Lösungsfindung dadurch erschwert, dass sich die Gemeinde mitten im Prozess der Revision des Zonenplanes befindet. Die Gemeinde hat nur noch wenig Bauland im eigenen Besitz. Der Handlungsspielraum für die Gemeinde selber ist deshalb stark eingeschränkt. Ein möglicher Lösungsansatz wurde mit einer Parzelle in einer Fraktion der Gemeinde identifiziert. Dieser Ansatz würde es aber erfordern, dass gleichzeitig eine Lösung gefunden wird, um die Mobilität der Angestellten auch zu Randzeiten sicherzustellen. Die Arbeiten für entsprechende Abklärungen wurden aufgenommen. Die Gemeinde übernimmt die Führung für die Koordination der weiteren Projektschritte.

Letztlich ist der Prozess zur Erarbeitung gemeinsamer Lösungsansätze entscheidend. Solange niemand den Lead übernimmt, kommt keine Lösungsfindung zu Gange. Die einzelnen Betriebe sind auf sich alleine gestellt mit dem Problem der Angestelltenwohnungen oft überfordert, insbesondere wenn sie nicht über eine genügende Eigenfinanzierungsmarge verfügen. In dieser Situation braucht es jemanden, der den Lead übernimmt. Das kann die Gemeinde sein, aber auch eine Tourismusorganisation oder ein Hotelier- oder Gewerbeverein. Wenn der Lead bei der Gemeinde ist, hat dies den Vorteil, dass die Gemeinde eine neutrale Position einnimmt und die raumplanerischen Verhältnisse (leer stehende Wohnungen, verfügbare Bauparzellen usw.) bestens kennt. Die Gemeinden sind deshalb quasi prädestiniert, den Lead für die Prozessmoderation zu übernehmen.

Dass die Gemeinde den Lead als Initiator und Moderator für den Prozess übernimmt, bedeutet in keiner Art und Weise, dass die Gemeinden die Projekte auch selber umsetzen muss. In allen drei Gemeinden wurden als Ergebnis der Workshops Arbeitsgruppen eingesetzt, welche vor allem mit Vertretungen der betroffenen Akteure bestückt sind. Diese Arbeitsgruppen wurden beauftragt, die gemeinsam identifizierten Lösungsansätze zu konkretisieren und entsprechende Projekte inklusive Finanzierungsoptionen auszuarbeiten. Die Arbeitsgruppen haben im Oktober 2024 ihre Arbeiten aufgenommen.

Um den Erfahrungsaustausch unter den im Projekt beteiligten Gemeinden und Akteuren zu ermöglichen, fand am 4. Oktober 2024 in der Gemeinde Obergoms eine gemeinsame Sitzung statt. Dabei wurden die Vorgehensweise und die Lösungsansätze in den drei Pilotgemeinden präsentiert und miteinander verglichen. Seitens der Projektleitung wurden zudem die vorläufigen Erkenntnisse aus dem Projekt präsentiert und mit den Pilotgemeinden reflektiert. Die Ergebnisse dieser Diskussion bilden eine wichtige Grundlage für das nachfolgende Kapitel 7 mit den übertragbaren Handlungsempfehlungen.



Erfahrungsaustausch unter den drei Pilotgemeinden am 4. Oktober 2024 in Obergoms.

6. Massnahmenplan für die beteiligten Pilotgemeinden

Im Rahmen der Workshops in den drei Pilotgemeinden konnten sich die beteiligten Akteure auf ein gemeinsames, weiteres Vorgehen einigen. In allen drei Gemeinden wurden Arbeitsgruppen eingesetzt, welche mit der Ausarbeitung der Detailprojekte beauftragt wurden. Die Gemeinde tritt dabei in diesem Stadium nur als Vermittlerin auf, nicht aber selber als Projektträgerin.

Dass sie sich vor Ort jeweils auf ein gemeinsames Vorgehen einigen konnten, zeigt, wie wichtig ein frühzeitiger Einbezug aller Akteure ist. Als grosse Herausforderungen kristallisierten sich die Verfügbarkeit von freien Bauparzellen oder Leerständen sowie die Finanzierung heraus. Die Einschränkungen der Raumplanungs- und der Zweitwohnungsgesetzgebung machen sich deutlich spürbar. Zudem zeigen institutionelle Investoren nach wie vor eine grosse Zurückhaltung bei Investitionen in Bauprojekten in ländlichen Gemeinden.

Exkurs zum gemeinnützigen Wohnungsbau in den Berggebieten

Ein Ansatz zur Finanzierung besteht deshalb in der Gründung von Wohnbaugenossenschaften. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist jedoch in den Berggebieten noch verhältnismässig wenig verbreitet. Dies überrascht auf den ersten Blick, da das genossenschaftliche Modell sonst in den Berggebieten sehr stark verbreitet ist (Alpgenossenschaften, Korporationen usw.). Vielerorts werden Wohnbaugenossenschaft aber in den Köpfen noch als städtisches Modell wahrgenommen. Zudem funktionierte der Wohnungsmarkt in den Berggebieten noch bis in die 2010-er Jahre. Der Bedarf für gemeinnützigen Wohnungsbau war deshalb nicht sehr ausgeprägt. Diese Situation hat sich seither verändert und es kann davon ausgegangen werden, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in den nächsten Jahren in den Berggebieten einen erheblichen Zuwachs erfahren wird. Die beiden gesamtschweizerischen Dachverbände WOHNEN SCHWEIZ und Wohnbaugenossenschaften Schweiz haben entsprechend dem gemeinnützigen Wohnungsbau in den Berggebieten im Jahr 2024 einen sehr hohen Stellenwert beigemessen in ihren Publikationen und Anlässen.

7. Übertragbare Handlungsempfehlungen

Im Idealfall wird Wohnraum auch für Angestellte in den Tourismusgemeinden durch den Markt bereit gestellt. Nur ist dies heute praktisch nirgends mehr der Fall. Der Fachkräftemangel wird durch die Wohnungsknappheit noch verschärft. Die **touristischen Unternehmen** haben deshalb alles Interesse, möglichst attraktiven Wohnraum für ihre Angestellten zur Verfügung zu stellen. Wenn die einzelnen Unternehmen dies nicht selber stemmen können, so macht es Sinn, dass sich die Unternehmen zusammenschliessen und gemeinsam Wohnraum für die Angestellten schaffen. Das kann z.B. in Form einer Genossenschaft oder Aktiengesellschaft geschehen. Die Unternehmen erhalten anschliessend soviel Wohnraum, wie es ihrem Anteil am Aktien- oder Genossenschaftskapital entspricht.

Die **Gemeinden** sind mit der Wohnraumproblematik sehr direkt konfrontiert. Sie müssen das Thema im derzeitigen Umfeld ernst nehmen und können es nicht mehr einfach dem Markt überlassen. Ein erster Schritt kann darin bestehen, innerhalb des Gemeinderates eine verantwortliche Person zu bezeichnen und allenfalls ein entsprechendes Ressort zu bilden. Die Gemeinden müssen eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeiten und darin eine Wohnraumpolitik einbetten. Diese Wohnraumpolitik sollte politisch möglichst breit abgestützt sein, z.B. durch eine Urnenabstimmung, um so eine genügende Legitimationsbasis zu erhalten für darauf abgestützte konkrete Massnahmen. Die Palette an möglichen Massnahmen ist sehr breit und reicht von einer einfachen Informations- und Sensibilisierungstätigkeit über Massnahmen zur Förderung des Erstwohnraumes bis hin zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Gemeinden können dabei ihre Kompetenzen im Bereich der Raumplanung ausschöpfen. Auch das Zweitwohnungsgesetz ermächtigt mit Artikel 12 die Gemeinden ausdrücklich, Massnahmen zu ergreifen, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können. Die Wohnraumpolitik und die ergriffenen Massnahmen sollten im Idealfall mit den Nachbargemeinden abgestimmt sein, um Verlagerungseffekte zu vermeiden und Synergien zu nutzen. Eine wichtige Rolle der Gemeinden ist es zudem nur schon, als Vermittler und Initiator aufzutreten und alle Akteure an einen Tisch zu bringen. In den Gemeinden wird letztlich in der Regel ein Mix an Massnahmen zum Zuge kommen.

Die Lösungsansätze auf Stufe der Gemeinden können summarisch wie folgt dargestellt werden:

„Dem Markt überlassen oder...“

Prioritär:

Die touristischen Unternehmen stehen in der Verantwortung

- Die Unternehmen stellen Wohnraum zur Verfügung (auch in Kooperationen)
- Die Destinationen treten als Intermediäre und Vermittler auf

-> Die Bereitstellung von Wohnraum liegt im ureigensten Interesse der touristischen Unternehmen (Fachkräftemangel).

Subsidiär:

Die Gemeinden können unterstützen:

- Wohnraumstrategie erarbeiten
- Informationen bereit stellen
- Dialog fördern und Projekte initiieren.
- Wohnraum für Einheimische schaffen
- Plattformen wie AirBnB regulieren
- Hotelzone oder Zone für Personalwohnungen
- Bauland und/oder finanzielle Ustü zur Verfügung stellen
- Erhebung Lenkungsabgabe für Wohnraumförderung
- Umnutzung leerstehender Gebäude
- Mobilitätskonzepte

-> die Potenziale der Raumplanung nutzen.

Den **Kantonen** wird empfohlen, eine eigene Wohnraumpolitik zu entwickeln. Der pragmatische Ansatz des Kantons Graubünden, der sich auf bestehende Fördergefässe und Instrumente des Bundes abstützt und diese verstärkt, kann dabei durchaus als Vorbild dienen.

Die Kantone sollten zudem ihre Vorgaben in der kantonalen Richtplanung und in den kantonalen Bau- und Raumplanungsgesetzen so ausgestalten, dass die Gemeinden den nötigen Handlungsspielraum zur Schaffung von Wohnraum für Angestellte haben, z.B. durch die Ausscheidung einer Zone für Personalwohnungen oder einer Hotelzone.

Der **Bund** verfügt über eine Wohnraumpolitik. Diese trägt aber den unterschiedlichen Gegebenheiten in den Berggebieten und ländlichen Räumen nicht Rechnung. Die Kriterien für die Wohnraumförderung sind deshalb zu überprüfen und allenfalls so anzupassen, dass den teils höheren Baukosten in Berggebieten Rechnung getragen werden kann. Die Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung muss derart angepasst werden, dass der Bauzonenbedarf dynamisch an kurzfristig veränderte Verhältnisse angepasst werden kann. Die kantonalen Richtpläne, in den der Bauzonenbedarf ausgewiesen wurde, wurden vor der Corona-Pandemie erstellt. Nach der Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 veränderte sich die Nachfrage nach Wohnraum in den Berggebieten aber grundlegend. Die Gemeinden müssen derzeit ihre Zonenplanung aufgrund der Vorgaben in den Richtplänen anpassen, welche dieser Entwicklung noch nicht Rechnung tragen. Ferner müssen auch die Zweitwohnungsgesetzgebung und die Lex Koller angepasst werden, um der Nachfrage nach Wohnraum für die Angestellten gerecht werden zu können. Bezüglich der Lex Koller wurde die Motion 22.4413 von Ständerat Martin Schmid im Jahr 2024 überwiesen. Sie verlangt, dass Wohnraum für Angestellte von Hotelbetrieben, die im Besitz von Personen im Ausland sind, nicht mehr der Lex Koller unterstellt werden. Das Bundesamt für Justiz muss nun eine entsprechende Anpassung der Lex Koller vorbereiten. Diese Anpassung wird eine gewisse Erleichterung bringen.

Der Bund und die Kantone können zudem die Bestrebungen der Gemeinden und weiterer Akteure unterstützen, indem sie einen regelmässigen Erfahrungsaustausch fördern und entsprechendes Informationsmaterial bereit stellen. Der vorliegende Bericht stellt dazu eine Grundlage dar.

8. Fazit

Die Wohnungsknappheit betrifft derzeit viele Gemeinden in den Berggebieten. Im Rahmen des vorliegenden Projektes konnten bestehende Lösungsansätze gesammelt, Pilotprojekte realisiert und Ideen und Vorschläge für weitere Handlungsansätze identifiziert werden. Diese Handlungsansätze stehen immer im Kontext der jeweiligen Gemeinde und der unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben in den Kantonen und Gemeinden. Nicht alle Handlungsansätze können deshalb eins zu eins auf andere Gemeinden übertragen werden. Sie liefern aber auf jeden Fall wertvolle Hinweise für die nötigen Diskussionen unter allen Akteuren. Letztlich ist entscheidend, dass die Problematik des Wohnraumes für Angestellte in den Tourismusgemeinden erkannt und Lösungsansätze gefunden und realisiert werden. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass gerade im Jahr 2024 die Problematik vermehrt in die öffentliche Wahrnehmung gerückt ist.

In allen Gesprächen mit den im Projekt beteiligten Akteuren aber auch an Anlässen und in Mediengesprächen wurde immer wieder betont, dass die Bereitstellung von Wohnraum eigentlich über den Markt erfolgen sollte. Nur funktioniert dieser Markt derzeit in vielen Gemeinden nicht mehr. Das trifft sowohl die Einheimischen als auch potenzielle Zuzüger und saisonal angestellte Fachkräfte. Die nur saisonal beschäftigten Fachkräfte sind dabei das schwächste Glied in der Nachfrage. Wenn sie von auswärts – oft aus dem Ausland – zuziehen möchten, kennen sie den Wohnungsmarkt nicht und verfügen über kein Beziehungsnetzwerk. Für Vermieter sind sie weniger interessant, da sie nicht das ganze Jahr im Ort wohnen und häufig Wechsel stattfinden. Die Problematik kann mit einem Übergang zu einem Ganzjahrestourismus entschärft werden.

Die touristischen Unternehmen selber haben ein grosses Interesse, attraktiven Wohnraum für ihre Angestellten zur Verfügung zu stellen. Nur sind sie dazu nicht immer in der Lage. Den Gemeinden kommt in diesem Kontext eine zentrale Rolle zu, da sie sehr direkt mit der Problematik konfrontiert sind. Sie sind gefordert, wo nicht bereits erfolgt, sich des Themas anzunehmen und eine Wohnraumpolitik zu erarbeiten. Wie weit die Gemeinde in ihrer Wohnungspolitik gehen will, das muss jede Gemeinde für sich entscheiden und diesen Entscheid möglichst breit abstützen. So ist sie auch legitimiert, um darauf basierend Massnahmen zu ergreifen. Die Palette an möglichen Massnahmen ist breit, der vorliegende Bericht zeigt diese Bandbreite auf. Eine zentrale Rolle der Gemeinden kann nur schon darin bestehen, alle Akteure an einen Tisch zu nehmen und gemeinsam Lösungswege zu identifizieren. Bund und Kantone können diese Bestrebungen der Gemeinden unterstützen. Der Handlungsbedarf für die Bereitstellung von Wohnraum für Angestellte im Tourismus wurde auch am Runden Tisch mit Bundesrat Parmelin zur Wohnungsknappheit identifiziert und im Aktionsplan festgehalten. Der Bericht stellt einen konkreten Beitrag zur Umsetzung dieses Aktionsplanes dar.