



Medienmitteilung Nr. 1226

Bern, 29. November 2024

Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismugemeinden

Die derzeitige Wohnungsknappheit betrifft auch zahlreiche Tourismugemeinden. Einheimische finden kaum noch Wohnungen und die Suche nach Fachkräften wird zusätzlich erschwert. Ein neuer Bericht der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB zeigt nun Lösungsansätze auf.

Zahlreiche Gemeinden im schweizerischen Berggebiet weisen eine extreme Wohnungsknappheit auf. Dies betrifft insbesondere stark touristisch geprägte Gemeinden wie Lenk mit einer Leerwohnungsziffer von 0,0 und Zermatt mit einer Leerwohnungsziffer von 0,4. Die Situation ist dermassen prekär, dass Einheimische keinen Wohnraum mehr finden. Nochmals schwieriger ist für saisonal beschäftigte Arbeitskräfte von Hotels, Restaurants, Bergbahnen, Sportgeschäften usw. Durch den Mangel an Wohnraum verschärft sich der Fachkräftemangel. Zahlreiche Berggemeinden und touristische Betriebe suchen deshalb nach Lösungen.

Bericht zeigt Lösungsansätze auf

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB hat sich des Themas angenommen und zusammen mit der Firma gutundgut GmbH sowie den drei Pilotgemeinden Lenk, Obergoms und Scoul einen Bericht verfasst zu «Lösungsansätzen für Angestelltenwohnungen in Tourismugemeinden». Der Bericht zeigt bestehende Lösungsansätze in der Schweiz und im benachbarten Ausland auf, analysiert den rechtlichen Rahmen und enthält Empfehlungen zu Handen der touristischen Leistungsträger sowie von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die SAB leistet damit auch einen konkreten Beitrag zur Umsetzung des Aktionsplanes Wohnungsknappheit, welcher am 13. Februar 2024 am Runden Tisch mit Bundesrat Parmelin verabschiedet wurde.

Hotels und Bergbahnen handeln

Die touristischen Unternehmen haben ein grosses Interesse, ihren Angestellten modernen und erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So haben zum Beispiel die Bergbahnen Grimentz im ganzen Dorf verteilt verschiedene Wohnungen übernommen und saniert und vermieten diese nun als Angestelltenwohnungen. Das Hotel Landhaus in Münster hat ein ehemaliges Gebäude aufgekauft, daraus attraktive Angestelltenwohnungen gemacht und gleich noch ein kleines Fitnesszentrum eingerichtet. Das Fitnesszentrum steht auch den Gästen und der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung.

Gemeinden als Moderatoren

Die Gemeinden können die Bestrebungen der touristischen Leistungsträger unterstützen. Eine wichtige Rolle der Gemeinden kann es dabei sein, alle Akteure an einen Tisch zu bringen. In den drei Gemeinden Lenk, Obergoms und Scuol hat sich dieses Vorgehen bewährt. In Workshops konnten gemeinsam 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 von den betroffenen Akteuren getragen.

Raumplanerische Massnahmen

Angesichts der teils prekären Lage müssen sich die Gemeinden dem Thema der Wohnungsknappheit annehmen und eine Wohnraumpolitik entwickeln. Die Palette an möglichen Massnahmen reicht von einfachen Informations- und Sensibilisierungsarbeiten bis hin zu raumplanerischen und fiskalischen Massnahmen. Die Gemeinde Sumvitg hat beispielsweise eine Zone für Personalwohnungen ausgeschieden. Zermatt will den Hotelbetrieben eine Auflage machen, dass sie bei Neu- oder Ersatzbauten nachweisen müssen, dass genügend Wohnraum für die Angestellten zur Verfügung steht. Gemeinden wie Unterseen sind dazu übergegangen, die temporäre Vermietung von Wohnungen über Plattformen wie AirBnB einzuschränken. Das Zweitwohnungsgesetz räumt den Gemeinden zudem explizit die Möglichkeit ein, Massnahmen zu ergreifen, um eine unerwünschte Umwandlung von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen zu verhindern. Dementsprechend hat die Gemeinde Flims im kommunalen Zweitwohnungsgesetz festgeschrieben, dass beim Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen ein Erstwohnanteil von mindestens 50% gilt. Kann das

nicht eingehalten werden, wird eine Ersatzabgabe fällig, welche wiederum für den Bau von Erstwohnungen verwendet wird.

Bund und Kantone können unterstützen

Bund und Kantone können mit ihren jeweiligen Instrumenten die Bestrebungen der Tourismusunternehmen und der Gemeinden unterstützen. So entwickelt zum Beispiel aktuell der Kanton Graubünden seine Wohnraumpolitik weiter. Er stützt sich dabei auf die bereits bestehenden Bundesinstrumente zur Wohnraumförderung und ergänzt diese mit kantonalen Mitteln. Es handelt sich somit um einen pragmatischen Ansatz, der auch in anderen Kantonen repliziert werden kann, die noch keine eigene Wohnraumpolitik haben.

Weitere Informationen

- Der vollständige Bericht zu «Lösungsansätzen für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden» findet sich auf der Website der SAB: www.sab.ch.
- Auf der Website der SAB finden sich auch ein aktueller Bericht zum Umgang mit Plattformen wie AirBnB (<https://tinyurl.com/2pzdhn82>) und der Leitfaden «Attraktives Wohnen in Berggebieten» vom Oktober 2022 (<https://tinyurl.com/cv6uu8s9>).

Für Rückfragen:

- Thomas Egger, Direktor der SAB, Tel. 031 382 10 10