

# Wohnraum für Fachkräfte in Tourismusgemeinden

Bergbahnen und Gastronomiebetriebe suchen verzweifelt Fachkräfte. Doch ohne attraktiven Wohnraum für diese Fachkräfte wird's schwierig. Die SAB arbeitet deshalb im Jahr 2024 zusammen mit Partnern an Lösungsansätzen für Angestelltenwohnungen im Tourismus.

**Thomas Egger – SAB – Seilerstrasse 4 – 3001 Bern**

Zahlreiche Gemeinden im schweizerischen Berggebiet weisen eine extreme Wohnknappheit auf. Einerseits muss Bauland zurückgezogen werden, andererseits ist im Zuge der Corona-Krise die Nachfrage nach Wohnraum (Erst- und Zweitwohnungen) im Alpenraum sprunghaft angestiegen. Die Situation ist demassen prekär, dass Einheimische keinen erschwinglichen und zeitgemässen Wohnraum mehr finden.

## Schwierige Situation für Fachkräfte

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 keinen Wohnraum fin-

den, verschärft sich das Problem des Fachkräftemangels nochmals deutlich. 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 stammen, wird erschwert, wenn sie in einer anderen Gemeinde wohnen als am Arbeitsort.

## Schweizweites Modellprojekt

Das Thema der Angestelltenwohnungen wurde von der SAB am Runden

Tisch mit Bundesrat Parmelin zur Wohnungsnot eingebracht und figuriert als Massnahme im Aktionsplan. Um sich der Thematik vertieft anzunehmen, hat die SAB ein Pilotprojekt lanciert. Zusammen mit der Firma gutundgut GmbH analysieren wir im Jahr 2024 bestehende Lösungsansätze in der Schweiz und im benachbarten Ausland sowie den rechtlichen Rahmen. In den drei Pilotgemeinden Lenk, Obergoms und Scuol wird die Situation vor Ort zudem vertieft diskutiert und es werden standortangepasste Lösungsansätze entwickelt und umgesetzt. Die Erkenntnisse sollen dann gegen Ende Jahr einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Finanziell unterstützt werden diese Arbeiten durch das Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung des Bundes.

## Lösungsansätze

Die touristischen Unternehmen haben alles Interesse daran, ihren Angestellten attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gute Beispiele gibt es. So etwa das Landhaus in Münster, welches mit der Team-Lodge attraktiven Wohnraum für Angestellte geschaffen hat. Und vom integrierten Fitness-Studio können auch gleich noch die Einheimischen und Gäste profitieren. Der Lenkerhof in Lenk hat für seine Angestellten selber Wohnungen erstellt. Diese sind über das ganze Jahr voll ausgelastet. Ähnlich sieht es aus für die Belvedere Hotel Familie. Mit ihren eigenen Personalhäusern und -wohnungen in Scuol, Ardez und Vulpera kann der Bedarf knapp abgedeckt werden. Um Kaderleute langfristig an den Betrieb zu binden, bietet die Belvedere Hotel Familie zudem Kaderpersonen beim Liegenschaftserwerb eine finanzielle Unterstützung. Diese und



Scuol ist eine der Gemeinden, die an einem – von der SAB initiierten – Pilotprojekt teilnimmt, das der Wohnknappheit entgegenwirkt. (Creative Commons – Aconcagua)

weitere Beispiele gilt es besser bekannt zu machen.

### Rolle der Gemeinden?

Wie weit sollen nun die von der Wohnungsnot betroffenen Gemeinden sich des Problems der Angestelltenwohnungen annehmen? Primär stehen die touristischen Unternehmen selber in der Pflicht, für zeitgemässen Wohnraum für ihre Angestellten zu sorgen. Doch nicht alle Betriebe sind dazu in der Lage. Wenn die Betriebe nicht selber Wohnraum zur Verfügung stellen, müssen die Angestellten diesen auf dem freien Markt suchen. Da dieser Markt aber völlig ausgetrocknet ist, gestaltet sich dies oft extrem schwierig. Angesichts dieses Marktversagens können die Gemeinden unterstützend eingreifen. Die Gemeinde Sumvitg hat z.B. im Baureglement eine Zone für Personalwohnungen erlassen. Damit unterliegt diese Zone anderen Marktregeln als die übrige Bauzone. Die Gemeinden können zudem Bauland im Baurecht zur Verfügung stellen und die Umnutzung leerstehender Gebäude wie ehemalige Hotels, Schulhäuser oder Militäranlagen ermöglichen. Dies erfordert oft das Einverständnis und die nötige Flexibilität übergeordneter Stellen, sprich des Kantons oder gar des Bundes.

### Revision der Lex Koller eingeleitet

Eine gewisse Erleichterung wird die Umsetzung der Motion des Bündner Ständerates Martin Schmid bringen. Seine Motion wurde Ende 2023 von beiden Räten überwiesen. Der Bundesrat wird damit beauftragt, die Lex Koller anzupassen. Etliche Hotelbetriebe sind im Besitz von ausländischen Unternehmen. Nach geltender Rechtsprechung unterstehen damit auch ihre die Angestelltenwohnungen der Lex Koller. Das stellt eine unnötige zusätzliche Hürde dar. Mit der Überweisung der Motion wird der Bundesrat nun beauftragt, die Lex Koller so anzupassen, dass diese Angestelltenwohnungen nicht mehr der Lex Koller unterstehen. Die Umsetzung dieses Auftrages muss noch durch die Gesetzmühlen und könnte frühestens auf 2026 greifen. Das Thema der Angestelltenwohnungen hat somit im Nachgang der Corona-Pandemie eine völlig neue Dynamik und Bedeutung erhalten. Lösungen müssen auf den Tisch, je

schneller desto besser. Der Erfahrungsaustausch über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen kann dazu helfen.

### RÉSUMÉ

#### Des logements pour les employés du secteur touristique

Comment est-il possible de recruter du personnel pour le secteur touristique (hôtels, restaurants, remontées mécaniques, etc.), s'il n'y a pas de logement à disposition ? Effectivement, de nombreuses communes de montagne sont actuellement confrontées à la pénurie de logements, notamment suite à la survenue du coronavirus. Dans un tel contexte, de nombreux travailleurs touristiques ne peuvent pas résider sur place et sont obligés de trouver une solution dans d'autres localités. Cela a pour effet d'accroître les déplacements pendulaires, voire de créer des tensions entre les communes impliquées. Dans ce cadre, le SAB, avec l'entreprise « gutundgut », a lancé un projet pilote dans les communes de Lenk (BE), Obergoms (VS) et Scuol (GR). Des solutions devraient être présentées d'ici la fin de l'année 2024. Cependant, des entreprises touristiques ont déjà réglé cette question, en mettant elles-mêmes des logements à disposition de leurs employés. Mais toutes n'ont pas la possibilité de le faire. Dans ce cas, plusieurs communes ont mis en place des mesures intéressantes. Certaines ont par exemple créé, au sein du règlement communal des constructions, une zone dédiée aux logements pour le personnel, mis à disposition des terrains à bâtir ou permis la réaffectation de bâtiments vides, tels que d'anciens hôtels, des écoles ou des installations militaires. Enfin, actuellement, les hôtels en main étrangère sont soumis à la Lex Koller, lorsqu'il s'agit de créer des logements pour leurs employés. Une motion déposée par Martin Candinas, vice-président du SAB, propose de mettre fin à cet obstacle inutile.

### RIASSUNTO

#### Degli alloggi per i dipendenti del settore turistico

Come è possibile reclutare del personale per il settore turistico (alberghi, ristoranti, impianti di risalita, ecc.), se non ci sono alloggi disponibili? Effettivamente, molti comuni di montagna stanno attualmente affrontando una carenza di alloggi, soprattutto a seguito dell'epidemia del coronavirus. In un tale contesto, molti lavoratori del turismo non possono risiedere nel luogo di lavoro e sono costretti a trovare una soluzione in altre località. Ciò ha l'effetto di accrescere gli spostamenti dei pendolari e persino creare delle tensioni tra i comuni coinvolti. In questo contesto, il SAB, con l'impresa «gutundgut», ha avviato un progetto pilota nei comuni di Lenk (BE), Obergoms (VS) e Scuol (GR). Delle soluzioni dovrebbero essere presentate entro la fine del 2024. Tuttavia, alcune imprese turistiche hanno già affrontato questo problema, mettendo a disposizione dei propri alloggi per i dipendenti. Ma non tutti hanno la possibilità di farlo. In questo caso, diversi comuni hanno messo in atto delle misure interessanti. Ad esempio, alcuni hanno creato, un'area dedicata agli alloggi del personale nell'ambito dei regolamenti edilizi comunali, hanno messo a disposizione dei terreni edificabili o hanno consentito la riconversione di edifici vuoti, come dei vecchi alberghi, delle scuole o delle installazioni militari. Infine, attualmente gli alberghi di proprietà straniera sono soggetti alla Lex Koller, quando si tratta di creare degli alloggi per i loro dipendenti. Una mozione presentata da Martin Candinas, vice-presidente del SAB, propone di porre fine a questo inutile ostacolo.