

Fachveranstaltung Umgang mit Buchungsplattformen

Präsentation von Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

- 1) Ausgangslage
- 2) Vorgehen
- 3) Widerstände
- 4) Anvisierte Ziele
- 5) Massnahmen
- 6) Erkenntnisse
- 7) Heute: Die Instrumente
- 8) Heute: Der Umgang

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

1) Ausgangslage (1)

- Durch weltweiten Bekanntheitsgrad hohe Anziehungskraft bei in- und ausländischen Touristen
- In jüngster Vergangenheit starker Trend zu Home-Sharing
- Urgedanke von airbnb ist, dank Internetplattform den Austausch zwischen Privaten zu erleichtern
- Explosionsartige Entwicklung zu einem hauptberuflichen, lukrativen Geschäftsmodell

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

1) Ausgangslage (2)

- Zunehmende Kündigungen von Dauermietverhältnissen zugunsten kurzzeitiger Vermietungen
- Gemeindeseitig keine flächendeckende Übersicht mehr über die effektiven Nutzungen von Wohnraum
- Risiko dem Gültigkeitsbereich des Zweitwohnungsgesetzes unterstellt zu werden
- Zunehmende Lärm- und Verkehrsbelastung durch oftmals tägliche Wechsel und klingeln an falscher Adresse

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

2) Vorgehen

- Erlass einer 2-jährigen Planungszone durch den Gemeinderat mit Gültigkeit ab Publikationsdatum
- Sistierung aller Bau- und Umnutzungsgesuche über sämtliche Zonen mit Wohnnutzung
- Bewilligung durch GR nötig, jedoch nur möglich wenn Vorhaben Planungszweck nicht beeinträchtigt
- Einsetzung einer Arbeitsgruppe aus GP, GR parteiparitätisch, Bauverwalter, Mitglieder Baukommission
- Externe Begleitung durch Büro ecoptima
- Auftrag an Bauverwaltung zum Erfassen der Nutzungen in Wohnzonen mittels Fragebogen
- Parallel dazu Überarbeitung Kurtaxen-Reglement

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

3) **Widerstände**

- Empörung bei den gewerblichen Betreibern von Zweitwohnungen
- Eingang von Einsprachen und Beschwerden im Zusammenhang mit laufenden Gesuchen
- Eine davon ziemlich komplex, da Streitigkeit ob hotelähnliche Bewirtschaftung oder nicht
- Rechtshandel mit Regierungsstatthalteramt
- Bildung von Vereinen und Interessensgruppen gegen die geplanten Anpassungen

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

4) Anvisierte Ziele

- Vermeidung der Unterstellung unter das Zweitwohnungsgesetz (ab 20% Zweitwohnungsanteil)
- À jour bringen des Wohnungsregister zur Übersicht über die tatsächliche Nutzung in Wohnzonen
- Bezogen auf reine Wohnzonen eine rasche Entfaltung der Wirksamkeit der Massnahmen
- Vermeidung von „Entvölkerung“ in Kern- und Mischzonen
- Reduktion von Immissionen durch den permanenten Mieterwechsel insbesondere in Wohnzonen
- Möglichst lückenlose Abrechnung der Kurtaxen und Beherbergungsabgaben

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

5) Massnahmen

- Teilrevision Ortsplanung und Baureglement „Zweitwohnungen“
 - Umnutzung von Erst- in Zweitwohnung ist über Baugesuch bewilligungspflichtig
- Nach Zonen unterschiedliche Vorgaben, Kernzone, Mischzone und Wohnzone
 - Kernzone 25% EWA, Mischzone 50% EWA, Wohnzone
 - Mindestaufenthaltsdauer 3 Nächte
- Überarbeitung Kurtaxenreglement und –verordnung hinsichtlich Umgang mit Zweitwohnungen
 - Abklärung ob Inkasso der Kurtaxe und Beherbergungsabgabe direkt über Buchungsplattform erfolgen kann. Absage durch die Plattformbetreiber.
Begründung: nicht einheitliche Ansätze
 - Pflicht zur Kennzeichnung mittels Tafel an Fassade mit Angabe der Anzahl Wohnungen, Zimmer und Betten sowie einer Kontaktperson vor Ort

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

6) Erkenntnisse (1)

- Hohe Sensibilität bei den Zweitwohnungsbetreibern – lassen sich nicht gerne in die Karten blicken
- Zeitweise renitentes Verhalten als es um das Ausfüllen der Erhebungsformulare ging
- Mehrere Anläufe nötig. Grund siehe oben, nicht vor Ort, fühlt sich nicht betroffen, u.a.
- Die abgeschlossene Erhebung hat einen Zweitwohnungsanteil von approx. 12% ergeben
- Dies hat den Druck bezüglich Bewilligungsfähigkeit von Umnutzungen erheblich reduziert

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

6) Erkenntnisse (2)

- Pandemie-Situation hat eine verlässliche Aussage bezüglich Wirkung der Massnahmen verhindert
- Vielerorts wurde notgedrungen wieder von kurzzeitiger auf Dauervermietung umgestellt
- Positiv: Die Aussicht auf einträglichere kurzzeitige Vermietungen hatte einen Renovationschub im alten Wohnungsbestand ausgelöst

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

7) Heute: Die Instrumente

- Planungszone fristgerecht im Dezember 2020 nach 2 Jahren aufgehoben
- Einsprachen konnten nach Eingehen von Zugeständnissen bereinigt werden
- Teilrevision Ortsplanung genehmigt und in Kraft
- Teilrevision Baureglement genehmigt und in Kraft
- Gegenüber vorher sind nun die Grundlagen für die Handhabung geschaffen, wenn das Geschäftsmodell „Kurzzeitige Vermietung“ wieder anzieht

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

8) Heute: Der Umgang (1)

- Die Umnutzung von aktuell in Erstwohnungen rückgeführte Zweitwohnungen ist bei erneuter Umnutzung zu Zweitwohnungen bewilligungspflichtig -> kein Besitzstand (Ausnahme: Situation vor März 2012)
- À jour gebrachtes Wohnungsverzeichnis ermöglicht zuverlässige Beurteilung von Gesuchen
- Einbruch der Nachfrage hat Situation entschärft
- Kurtaxenverordnung mit Grundlagen für die Erhebung der Tafelinhalte für die Kennzeichnung der Objekte, welche kurzzeitige Vermietung anbieten (mit Verzögerung Umsetzung im Gang)

Umgang mit Buchungsplattformen - Regulierungsmassnahmen

8) Heute: Der Umgang (2)

- Versand der Erhebungsbogen an die Betreiber von kurzzeitiger Vermietung
- Kennzeichnung der Objekte einheitlich im TOI-Gebiet (6 Gemeinden)
- Stichprobeweise Überprüfung der Vermietungssituation in Wohnquartieren, bzw. nach eingegangenen Beschwerden aus der Nachbarschaft
- Tourismusorganisation (Inkassostelle der Kurtaxe und BA) scannt regelmässig im Internet die Angebote vor Ort und gleicht ab, ob KT und BA abgeliefert werden
- Querkontrolle auch über die Gästekarte. Nicht abrechnende Anbieter können ihren Gästen keine Gästekarte abgeben....

EINWOHNERGEMEINDE

INTER
LAKEN



General-Guisan-Strasse 43
3800 Interlaken
www.interlaken-gemeinde.ch

6. Juni 2022

Bern, Welle 7

