

Fachtagung «Mehr Erstwohnraum in Tourismusgemeinden»

Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

- 1) Begrüssung
- 2) Situation in Interlaken
- 3) Bisherige Massnahmen
- 4) Widerstände
- 5) Erfahrungen
- 6) Hängige Initiative zur Begrenzung der kurzzeitigen Vermietung
- 7) Übergeordnete Rahmenbedingungen
- 8) Wie weiter ?
- 9) Überlegenswerte Ansätze
- 10) Zusammenfassung

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

1) Begrüssung

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

2) Situation in Interlaken

Interlaken übt nach wie vor grosse Anziehungskraft auf in- und ausländische Touristen aus
Liegenschaftsbesitzer nutzen die Chance zur Optimierung ihrer Mieterträge

Positiv: Renovationsschub von alter Bausubstanz begünstigt durch Aussicht auf bessere Rendite
Ergänzung zu fehlendem Hotelzimmer-Angebot -> Aufenthalt statt nur Durchreise

EWA: Bau von kommerziell genutzten Wohnungen führt zu automatisch mehr Wohnraum

Negativ: Dauermietverhältnisse werden zunehmend zugunsten kurzzeitiger Vermietung gekündigt
Aktuell liegt die Zweitwohnungsziffer bei 14,9 Prozent.

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

3) Bisherige Massnahmen

Der Gemeinderat hat bereits vor der Pandemie die Entwicklung mit Sorge beobachtet
Erlass einer Planungszone im Dezember 2018 zur Erarbeitung von Massnahmen
Inkraftsetzen des teilrevidierten Baureglements (Art. 211-214) per 1.Mai 2021
nach Genehmigung durch AGR im März 2021

Eckpunkte: Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen in jedem Fall bewilligungspflichtig

Kernzone	25% Erstwohnungsanteil (EWA)
Mischzone	50% EWA
Wohnzone	kein EWA, Mindestaufenthaltsdauer 3 Nächte

Im Falle von UeO's und ZPP's mit Wohnnutzung wird EWA 100% verlangt

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

4) Widerstände

Naturgemäss ziehen Einschränkungen Einsprachen und Beschwerden nach sich

Wichtig: gute planungsrechtliche Begleitung, geringes Anfechtungspotenzial

→ Vornehmliches Argument: Einschränkung der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit

Auf Verordnungsstufe Datenerhebung und Anschreibepflicht (einheitliche Tafeln) geregelt

→ Vornehmliches Argument: Verletzung der Privatsphäre und Persönlichkeitsrechte

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

5) Erfahrungen

Pandemie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens → Dadurch Einschätzung der Wirksamkeit stark beeinträchtigt

Wiederaufnahme der globalen Reisetätigkeit hat die Umnutzungen beschleunigt

Publikation der Umnutzungen im Amtsblatt betrifft auch altrechtliche Situation, weil vorher nicht bewilligungspflichtig → täuscht über effektive Zahl NEUER Umnutzungen

Die im März 2021 in Kraft getretenen Massnahmen vermögen die Entwicklung nicht genügend einzudämmen

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

6) Hängige Initiative zur Begrenzung der touristischen Vermietung

Im Herbst 2024 ist in mehreren Gemeinden der Region ein Initiativbegehren eingereicht worden mit identischem Wortlaut. Der Initiativtext ist formuliert als „Einfache Anregung“ und besagt:

In Ergänzung zu den baurechtlichen Begrenzungen für Zweitwohnungen ist deren kurzzeitige Vermietung durch Erlass eines entsprechenden Reglements zu regulieren. Dabei sind folgende Eckwerte **sinngemäss** zu berücksichtigen:

„Wohnungen dürfen höchstens 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen.“

Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Vermieten von höchstens fünf Betten, sofern die Vermieter ganzjährig im gleichen Haus, respektive in der gleichen Wohnung wohnen.

Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über dieses Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.“

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

7) Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zweitwohnungsgesetz	→ Verunmöglicht nur den Bau neuer unbewirtschafteter Zweitwohnungen
Niederlassungsfreiheit	→ Verunmöglicht, dass kurzzeitige Vermietung nur mit eigenem Wohnsitz in Gemeinde
Eigentumsfreiheit	→ Nutzung der eigenen Liegenschaft
Wirtschaftsfreiheit	→ Umfang der Tätigkeit
Gleichbehandlung	→ Unterschiedliche Ansätze bei Liegenschaftssteuer
Baureglement	→ Planbeständigkeit - ist aktuell DAS Problem von Interlaken
Beschwerderecht	→ Verzögert den Zubau von Wohnraum zum Teil massiv
Mietrecht	→ Sehr mieterfreundlich, nochmals verschärft durch Abstimmung v. 28.9.25

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

8) Wie weiter ?

- Arbeitsgruppe mit externer Begleitung reaktiviert zur Erarbeitung von kompatiblen Lösungen
- Unterschiedlicher Zeithorizont bei Baureglementanpassungen verhindert regional einheitliche Lösung.
- Initiativkomitee ist bereit zurückzuziehen falls andere, nicht buchstabengetreue Lösung (Wilderswil)
- In Interlaken zurzeit Beschwerde beim Verwaltungsgericht hängig gegen Gemeinde und RStH → Nach Klärung → GGR → ggf. Urne mit oder ohne Gegenvorschlag, Umsetzung + 2-3 Jahre + Beschwerden
- Zusammenarbeit Bauverwaltung mit Tourismusorganisation für Abgleichung der Objekte
- Lösungen angestrebt ausserhalb der Planbeständigkeit
- Verhandlungen mit Plattformfirmen für direkte Abrechnung und Inkasso Kurtaxen und BA
- Verstärkte Kommunikation an die Bevölkerung bezüglich Massnahmen und Ergebnisse

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

9) Überlegenswerte Ansätze

Planbeständigkeit Baureglement verunmöglicht auf Dynamik im Markt angemessen zu reagieren

→ Regulierungen zur Nutzung aus dem Baureglement lösen

Ausgabe von Zertifikaten analog Hotelsterne zur Bewusstseinssteigerung für Qualität

Vergabe von Betriebsnummern zur eindeutigen Identifikation (Mehrfachangebote auf diversen Plattformen)

Instrument der Objektsteuer nutzen (möglich nach Annahme am 28. September 2025)

→ Unterschiedliche Ansätze für selbstbewohnt und kommerziell genutzt

Erläuterungen zur Reglementierung von Vermietungsplattformen in Interlaken

10) Zusammenfassung

- GR Interlaken vorangegangen, bereits vor der Pandemie Nutzungsbeschränkungen erlassen → Nachteil heute: Untersteht der Planbeständigkeit, eingeschränkte Möglichkeiten Nachjustierung
- Situation objektiv nicht ganz so dramatisch wie subjektiv empfunden
- Ausgebautes Beschwerderecht verhindert raschen Zubau von benötigtem Wohnraum
- Übergeordnete Rahmenbedingen werden der Dynamik im Markt nicht gerecht
- Koordination zwischen Bauverwaltungen und Tourismusorganisation von zentraler Bedeutung
- Kooperation mit Plattformfirmen muss auch auf nationaler Ebene erfolgen
- Anpassungen in Bereichen vom übergeordneten Recht unerlässlich
- Lange Prozesse verlangen nach punktuellen, rasch umsetzbaren Massnahmen
- Kommunikation an die Bevölkerung verstärken

EINWOHNERGEMEINDE

INTER
LAKEN



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

