



Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Motion Trafelet/Daumüller, Motion zur gewerblichen touristischen Vermietung, Beantwortung

Fristen

Der Vorstoss ist am 12. Dezember 2023 eingereicht und am 19. März 2024 begründet worden. Die Frist zur Traktandierung der Beschlussfassung über die Erheblicherklärung läuft damit bis zum 19. September 2024 und ist eingehalten (erste Sitzung nach Ablauf der Frist; Artikel 55 des Geschäftsreglements des Grossen Gemeinderats vom 19. Oktober 1999).

Text der Motion

- 1) *Der Gemeinderat wird beauftragt bei den einschlägigen Plattformen (wie z.B. AirBnB, booking.com und e-domizil) die Daten einzukaufen, welche die folgenden Informationen enthalten:*
 - a. *Ort und Adresse der angebotenen Objekte;*
 - b. *Angaben zur Identifikation der Anbieter;*
 - c. *Anzahl der beherbergten Touristen;*
 - d. *Auslastung der Objekte und über die Plattform einkassierte Entgelte.*
- 2) *Der Gemeinderat wird beauftragt anhand der hiervor genannten und beschafften Daten zu überprüfen (bzw. überprüfen zu lassen), ob die gelieferten Daten mit den von der Gemeinde erfassten Daten in den nachfolgenden Bereichen übereinstimmen:*
 - a. *Erteilte Bewilligungen für die kurzzeitige gewerbliche touristische Vermietung;*
 - b. *Abgerechnete Kurtaxen der Anbieter;*
 - c. *Deklariertes steuerbares Einkommen der Anbieter;*
- 3) *Der Gemeinderat wird beauftragt, falls diese Daten nicht übereinstimmen die entsprechenden Nachforschungen zu tätigen und entsprechende Verfahren einzuleiten:*
 - a. *zur Baupolizeilichen Anzeige,*
 - b. *zur Nachbesteuerung und*
 - c. *Nachforderung der Kurtaxen anzustossen.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Würdigung der Ausgangslage

Wohnungen zur kurzzeitigen Vermietung werden in Interlaken sehr stark frequentiert, können aber auch zu Unmut bei der einheimischen Bevölkerung führen. Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt und im August 2023 einen Ausschuss gebildet, um in der Zweitwohnungsthematik die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten abzuklären. Dabei sollen auch die anlässlich der Planungszone erarbeiteten Massnahmen bezüglich Steuerung der kurzzeitigen Vermietung auf ihre Wirkung überprüft und allenfalls nachjustiert werden. Für die Arbeit des Ausschusses wurden Interlaken Tourismus (TOI) sowie die auf rechtliche und raumplanerische Fragen spezialisierte Beratungsfirma ecoptima ag beigezogen.



Erste Ergebnisse des Ausschusses wurden am 12. März 2024 kommuniziert. Am 20. August 2024 informierte der Gemeinderat über die ersten konkreten Resultate der eingeleiteten Massnahmen. Der Ausschuss wird seine Arbeit fortsetzen und die Bevölkerung regelmässig informieren.

Mit einem Zweitwohnungsanteil von rund 14 % und einer Leerwohnungsziffer von 1.5 % (Stand Anfang August 2024) liegt Interlaken im Schweizer Schnitt. Als eine der ersten touristischen Gemeinden hat Interlaken ein Reglement zum Zweitwohnungsthema eingesetzt. Dies führt dazu, dass noch immer zahlreiche Umnutzungsgesuche publiziert werden. Dabei handelt es sich zu einem grossen Teil um nachträgliche Bewilligungen für bereits als Zweitwohnung zur kurzzeitigen Vermietung genutzte Objekte. Die Bauverwaltung stellte dank der im März 2024 eingeleiteten und kommunizierten Massnahmen eine Steigerung der nachträglichen Anmeldungen und Selbstanzeigen fest.

Dateneinkauf

Nach Rücksprache mit Interlaken Tourismus (TOI) kann der Dateneinkauf der Online-Plattformen von gewerblich genutzten Wohnungen über die Website <https://www.airdna.co/pricing> erfolgen, wo ein entsprechendes Abonnement (für eine Dauer von 1 bis 12 Monaten) abgeschlossen werden kann. Vertiefere Abklärungen zum Umfang und Inhalt der erhältlichen Daten führten zum Schluss, dass die Nutzbarkeit derselben für unsere Zwecke nicht gegeben ist. Über eine weitere Möglichkeit des Dateneinkaufs hat der zuständige Bereich Bauverwaltung keine Kenntnis.

Ein Dateneinkauf bei den Online-Plattformen bietet hauptsächlich eine Übersicht über den generierten Umsatz von Airbnb, Booking, etc. Die Anwendung ist analog Google Maps mit Angabe von ungefähren Ferienwohnungsstandorten. Personendaten über die einzelnen Beherbergenden werden (vermutlich aus Datenschutzgründen) nicht bekannt gegeben.

Ein Dateneinkauf bei den Online-Plattformen ist weder zielführend noch liefert er die gewünschten Informationen. Ein Abruf der Ferienwohnungen auf Google Maps durch die Bauverwaltung sowie die Nachführung der Daten in einer entsprechenden Liste ist nicht nur effektiver, sondern auch einfacher in der Handhabung.

Laufende Überprüfungen

Die Nutzungsart von Wohnungen, die länger als 2 Jahre leer stehen, wird mittels Fragebogen bei den Eigentümern und Eigentümerinnen abgeklärt. Diese sind zur wahrheitsgetreuen Deklaration ihrer Angaben verpflichtet. Die Bauverwaltung muss sich in gewisser Weise auf die Eigenverantwortung der Eigentümerschaften verlassen können. Gleichzeitig ist das Prinzip von Treu und Glauben nach Artikel 9 der Bundesverfassung zu wahren. Weder das Zweitwohnungsgesetz noch das Gemeindebaureglement bieten eine gesetzliche Grundlage dafür, dass Eigentümerschaften zur (Dauer-)Weitervermietung von leerstehenden Wohnungen verpflichtet werden können. Dies wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung auf Anfrage bestätigt.

Touristisch genutzte Wohnungen werden laufend auf das Vorhandensein einer Baubewilligung sowie die Anzahl Gäste geprüft. Fehlen die erforderlichen rechtlichen Grundlagen, wird ein Baupolizeiverfahren eingeleitet. Für eine weiterführende Kontrolle, Überprüfung von Online-Inseraten, Eröffnung von Baupolizeifällen, etc. fehlen personelle Ressourcen.

Zur Veranschaulichung, was eine Kontrolle mit sich bringt, werden die damit verbundenen Arbeitsschritte grob aufgezeigt:

Ablauf Baupolizeiverfahren	
1.	Meldung einer anzeigenden Person geht ein / Kontrolle Baupolizeibehörde.
2.	Vorhandene Liste konsultieren, Archivakten überprüfen.
3.	Eigentümer ausfindig machen und EWID zuordnen.
4.	Baupolizeidossier eröffnen.
5.	Bei einer Beherbergung von mehr als 10 Gästen mit Frühstücksangebot bzw. mit mehr als 19 Gästen mit oder ohne Frühstücksangebot ist zusätzlich das Polizeiinspektorat involviert.
6.	Rechtliches Gehör vorbereiten und versenden mit der Möglichkeit zur Stellungnahme.
7.	Stellungnahme prüfen, Wiederherstellungsverfügung vorbereiten und versenden mit der Möglichkeit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
8.	Je nach Vergehen / Unklarheit Augenschein vornehmen.
9.	Ersatzvornahme bzw. Benützungsverbot / Betriebseinstellung erlassen für touristische Vermietung.
10.	Kontrolle durch Baupolizeibehörde / Polizeiinspektorat.
11.	Je nach Vergehen Strafanzeige bei Staatsanwaltschaft einreichen.

Die Verfahrensdauer beträgt (pro Objekt) mehrere Monate.

Bei Einreichung eines (nachträglichen) Baugesuchs	
1.	Baupolizeidossier sistieren.
2.	Baubewilligungsverfahren durchführen.
3.	Fragebogen zur Erstellung einer Beschilderung versenden.
4.	Fragebogen kontrollieren, Schild erstellen und versenden / verrechnen.
5.	Schildanbringung kontrollieren.
6.	Wenn Schild nicht vorhanden ist, Baupolizeidossier fortsetzen / neu eröffnen.

Verfahrensdauer siehe oben.

Die Bauverwaltung nimmt die Anliegen in Sachen Zweit- bzw. Plattformwohnungen im Rahmen der vorhandenen personellen Ressourcen sehr ernst, was sich in den zahlreich publizierten Umnutzungsgesuchen widerspiegelt. Es gibt auch Baukommissionssitzungen, die sich ausschliesslich mit dieser Thematik befassen.

Die Zuständigkeit für die Kontrolle der abgerechneten Kurtaxen liegt gemäss Kurtaxenreglement bei der TOI. Um dem erhöhten Interesse aus der Bevölkerung gerecht zu werden, den Mehraufwand zu bewältigen und die Themen effizient zu bearbeiten, wurde der Austausch zwischen der Bauverwaltung und der TOI intensiviert; die Arbeitsgruppe trifft sich monatlich und stellt einen laufenden Dialog sicher.

Mietobjekte, welche auf Plattformen zur kurzzeitigen Nutzung ausgeschrieben werden, werden in der Verwaltung erfasst und überprüft, ob sie gemeldet sind. Diese Kontrollen über die Belegung aller nicht als Erstwohnungen registrierten Objekte mit Verstössen (nicht gemeldet, fehlende Kurtaxenabrechnungen etc.) können zu Bussen führen. Auch die baupolizeilichen Zustandsprüfungen der touristisch genutzten Wohnungen führen bei Widerhandlungen zu Bussen. Von Januar bis August 2024 wurden 14 Baupolizeiverfahren eingeleitet.

Die Zuständigkeit für das Veranlagungsverfahren sowie allfällige Nachbesteuerung liegt bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern. Ausserdem ist es aufgrund des Steuergesetzes dem Gemeinderat nicht möglich, das deklarierte steuerbare Einkommen der Anbieter zu kontrollieren.

Weitere Handlungsmöglichkeiten

Im Übrigen sollen alle neu erarbeiteten Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ab sofort mit 100% Erstwohnungsanteil (EWA) belegt werden.

Weitere Handlungsmöglichkeiten, die vom Gemeinderatsausschuss vertieft geprüft wurden, sind aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen nur mittel- bis langfristig umsetzbar. Dazu gehören beispielsweise die Veränderung des Erstwohnungsanteils (EWA) in den verschiedenen Zonen oder die Einführung eines EWA in den Wohnzonen. Ebenso wurde die Beschränkung der Anzahl Fremdübernachtungen pro Jahr sowie eine Lenkungsabgabe für neue und bestehende Zweitwohnungen analysiert. Der Ausschuss wird weiter darüber befinden.

Nicht umsetzbar wäre hingegen eine Reduktion des Zweitwohnungsanteils auf unter 20%, was einem Verstoß gegen das Bundesrecht gleichkäme.

Fazit

Die Daten, deren Einkauf von den Motionären gefordert wird, helfen nicht zur Bewältigung der negativen Auswirkungen von Plattformwohnungen. Eine Überprüfung der Daten dieser Plattformen ist aus Datenschutzgründen kaum möglich.

Der Gemeinderat hat in den vergangenen Monaten die Handlungsmöglichkeiten im Bereich Plattformwohnungen geprüft. Die kurzfristig umsetzbaren Massnahmen wurden an die Hand genommen und zeigen erste Resultate. Die Kontrolle bzw. ein regelmässiges Screening der Plattformen erfolgt bereits heute – im Rahmen der vorhandenen Ressourcen – durch die Bauverwaltung. Der Vollzug des Kurtagenreglements liegt bei der TOI.

Mit der vorliegenden Motion wird das anvisierte Ziel im Umgang mit Plattformwohnungen nicht erreicht. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Motion als nicht erheblich zu erklären.

Antrag

Die Motion Trafelet/Daumüller zur gewerblichen touristischen Vermietung wird nicht erheblich erklärt.

Interlaken, 18. September 2024

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard Brigitte Leuthold
Gemeindepräsident Sekretärin