

## Checkliste für Gemeinden und Tourismusorganisationen Kanton Uri

### Massnahmen für eine bessere Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen

#### Inhaltsverzeichnis

<b>Grosses Interesse an besserer Auslastung bestehender Zweitwohnungen.....</b>	<b>2</b>
<b>1 Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Massnahmen und Handlungsansätze.....</b>	<b>3</b>
<b>3 A – Interaktion und Information.....</b>	<b>4</b>
3.1 A1 – Befragung von Zweitwohnungseigentümern .....	4
3.2 A2 – Kontaktpflege .....	4
3.3 A3 – Sensibilisierung und Informationsvermittlung.....	5
3.4 A4 – Liegenschaftskauf .....	5
<b>4 B – Angebote und Anreize.....</b>	<b>5</b>
4.1 B1 – Professionelles Vermietungs-Dienstleistungsangebot .....	5
4.2 B2 – Kommerzielle Vermieter .....	6
4.3 B3 – Hybride Beherbergung („Dezentrales Hotel“).....	6
4.4 B4 – Praktische Hilfestellung für Selbstvermietung .....	7
4.5 B5 – Wohnungstausch.....	7
4.6 B6 – Tourismustaxen .....	7
4.7 B7 – Lenkungsabgaben.....	8
4.8 B8 – Zweitwohnungssteuer .....	8
4.9 B9 – Vergünstigungen für die Gäste.....	8
4.10 B10 – Nationales Gebäudeprogramm .....	9
4.11 B11– Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen .....	9
4.12 B12 – Schutz gegen Mieterschäden.....	9
<b>5 C – Grundlagen und Umfeldverbesserung.....</b>	<b>10</b>
5.1 C1 – Verfügbarkeit statistischer Daten .....	10
5.2 C2 – (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen.....	10
5.3 C3 – Zugang zu Vertriebskanälen im Internet .....	10
5.4 C4 – Destinationsentwicklung .....	11
5.5 C5 – Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison.....	11

## Grosses Interesse an besserer Auslastung bestehender Zweitwohnungen

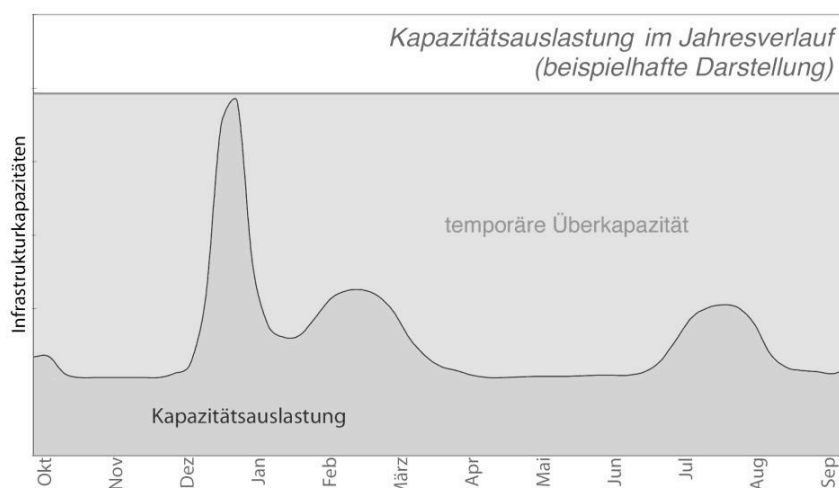
Infrastrukturkapazitäten auf Maximalbedarf ausgerichtet

Aus der Sicht der Tourismuswirtschaft und der Gemeinde- und Regionalentwicklung besteht ein öffentliches Interesse, dass Zweitwohnungen intensiver genutzt werden. Sowohl öffentliche wie auch touristische Infrastrukturen müssen in der Regel auf die Maximalbelastung ausgelegt werden, was im Jahresverlauf zu massiven temporären Überkapazitäten (Abbildung 1) führt.

In Bezug auf die bereits bestehenden Zweitwohnungen sind die Einflussmöglichkeiten, eine bessere Auslastung zu erzielen, eingeschränkt. Deshalb müssen mögliche Handlungsansätze entsprechend breit gesucht werden.

Abbildung 1

Beispielhafte Darstellung von temporären Überkapazitäten



Quelle: Willimann I., Danielli G.: Auslastung bestehender Zweitwohnungen, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, 2011.

### 1 Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung

Drei Grundvoraussetzungen für Vermietung

Für Zweitwohnsitze mit tiefer Eigenbelegung wäre es erstrebenswert, wenn die Belegungsrate durch eine Fremdvermietung erhöht werden könnte. Damit es aber zu einer Vermietung einer Zweitwohnung kommen kann, müssen die folgenden drei Grundvoraussetzungen erfüllt sein:

1. **Vermietungsbereitschaft:** Der Besitzer ist bereit, seine Zweitwohnung zu vermieten. Die Einschränkung der Flexibilität, die Beeinträchtigung der Privatsphäre, die Beschädigung persönlicher Gegenstände und Einrichtungen sowie die zusätzliche Arbeit werden in diversen Studien als Hauptgründe gegen die Vermietung genannt.
2. **Leistungserbringung:** Es ist sicherzustellen, dass die Vermietungsleistungen von der Vermarktung bis zur Wohnungsrücknahme zufriedenstellend erbracht werden können. Die Vermietung einer

Ferienwohnung ist mit Pflichten verbunden, die durch den Besitzer selbst, durch eine beauftragte Person bzw. Institution zu leisten sind (Vermietungs-Serviceangebot).

3. **Vermietbarkeit:** Die Zweitwohnung ist vermietbar, d.h. aufgrund der Attraktivität der Wohnung und des Tourismusortes sind Mietinteressenten vorhanden.

## 2 Massnahmen und Handlungsansätze

Handlungsmöglichkeiten auf lokaler Ebene im Fokus

Im Folgenden sind Massnahmen und Handlungsansätze aufgeführt, die zu einer besseren Auslastung bestehender Zweitwohnungen beitragen können. Dabei liegt der Fokus vor allem auf Massnahmen, die von lokalen Verantwortungsträgern – insbesondere von der politischen Gemeinde oder von lokalen Tourismusunternehmen – ergriffen werden können. Es gibt keine Patentlösung gegen «kalte Betten», weil die einzelnen Tourismusdestinationen unterschiedliche Ausgangslagen aufweisen.

Tabelle 1 Übersicht zu den Massnahmen und Handlungsansätzen

A	Interaktion und Information	B	Angebote und Anreize	C	Grundlagen und Umfeldverbesserung
A1	Befragung von Zweitwoh- nungseigentümern		<i>Vermietungshilfen:</i>		<i>Planung:</i>
A2	Kontaktpflege	B1	Vermietungs- Dienstleistungsangebot	C1	Verfügbarkeit statistischer Daten
A3	Sensibilisierung und Informa- tionsvermittlung	B2	Kommerzielle Vermieter	C2	(Regionaler) Aktionsplan Zweitwoh- nungen
A4	Liegenschaftskauf	B3	Hybride Beherbergung («De- zentrales Hotel»)		<i>Touristisches Umfeld:</i>
		B4	Praktische Hilfestellungen für Selbstvermietung	C3	Zugang zu Vertriebskanälen im Internet
		B5	Wohnungstausch	C4	Destinationsentwicklung
			<i>Finanzielle Instrumente:</i>	C5	Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison
		B6	Tourismustaxen	C6	Ferienwohnungsvermieter-Verein
		B7	Lenkungsabgaben		
		B8	Zweitwohnungssteuer		
		B9	Vergünstigungen für die Gäste		
			<i>Gebäudezustand:</i>		
		B10	Nationales Gebäudeprogramm		
		B11	Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen		
		B12	Schutz gegen Mieterschäden		

Quelle: Willmann I., Danielli G.: Auslastung bestehender Zweitwohnungen, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, 2011.

Tabelle 2 zeigt, ob die Massnahme sich auf die Vermietungsbereitschaft, Vermietungsleistungen oder Vermietbarkeit auswirkt – die drei wesentlichen Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung.

Tabelle 2

Wirkung der Massnahmen auf die Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung

Massnahme	Vermietungs- bereitschaft	Vermietungs- leistungen	Vermietbarkeit
Interaktion und Information:			
A1 Befragung von Zweitwohnungseigentümern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A2 Kontaktpflege	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A3 Sensibilisierung und Informationsvermittlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A4 Liegenschaftskauf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote und Anreize:			
B1 Professionelles Vermietungs-Dienstleistungsangebot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B2 Kommerzielle Vermieter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B3 Hybride Beherbergung («Dezentrales Hotel»)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B4 Praktische Hilfestellungen für Selbstvermietung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B5 Wohnungstausch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B6 Tourismustaxen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B7 Lenkungsabgaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B8 Zweitwohnungssteuer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B9 Vergünstigungen für die Gäste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B10 Nationales Gebäudeprogramm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B11 Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B12 Schutz gegen Mieterschäden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundlagen und Umfeldverbesserung:			
C1 Verfügbarkeit statistischer Daten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2 Regionaler Aktionsplan Zweitwohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3 Zugang zu Vertriebskanälen im Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C4 Destinationsentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C5 Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C6 Ferienwohnungsvermieter-Verein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelle: Willimann I., Danielli G.: Auslastung bestehender Zweitwohnungen, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, 2011.

### 3 A – Interaktion und Information

Unter „Interaktion und Information“ sind Massnahmen aufgeführt, die einen direkten Kontakt mit den Zweitwohnungsbesitzern mit sich bringen.

#### 3.1 A1 – Befragung von Zweitwohnungseigentümern

Mittels einer Befragung werden die Anliegen und Zukunftsabsichten der Zweitwohnungsbesitzer in Erfahrung gebracht. Die Umfrage soll für die Weiterentwicklung der Feriendestination nützliche Erkenntnisse liefern. Sie dient aber insbesondere auch dazu, jene Zweitwohnungsbesitzer ausfindig zu machen, die sich eine höhere Auslastung ihrer Immobilie wünschen oder aber bauliche Veränderungen planen. Diesem Personenkreis kann seitens der Tourismusorganisation oder seitens der Gemeinde bedarfsgerecht Unterstützung angeboten werden.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde, Lokale Tourismusorganisationen

#### 3.2 A2 – Kontaktpflege

Die Kontaktpflege dient dazu, die Interessen und Absichten ausgewählter Zweitwohnungsbesitzer in Bezug auf die Zweitwohnsitze vertieft kennen zu lernen. Dies ermöglicht, die Zweitwohnungsbesitzer

bedarfsgerecht mit Informationen und Unterstützungsangeboten zu bedienen und damit allenfalls deren Entscheidungsfindung zugunsten einer Gebäudeerneuerung oder einer intensiveren Nutzung des Zweitwohnsitzes positiv zu beeinflussen. Eine entsprechende Checkliste über mögliche Fördertöpfe für Renovationen, Umbauten und energetische Sanierungen, wie auch eine Checkliste für Möglichkeiten zur Nutzung von Zweitwohnungen liegen vor. Zudem ist hier auch die Online-Buchungs-Offensive «OBO» der Tourismus-Organisationen des Kantons Uri zu erwähnen, welche zusätzlich dazu genutzt werden kann, die Vermietung von Zweitwohnungen zu fördern (mehr dazu unter 4.1). Die Kontaktpflege ist hierbei als ein langfristig angelegter Prozess zu verstehen.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde, Lokale Tourismusorganisationen

### **3.3 A3 – Sensibilisierung und Informationsvermittlung**

Die Nutzungsweise der Zweitwohnsitze hat einen direkten Einfluss auf die Rentabilität und den langfristigen Bestand von touristischen Leistungsangeboten und Infrastrukturen (insb. der Bergbahnen). Zweitwohnungsbesitzer sind sich der örtlichen Problemsituationen teilweise nur ungenügend bewusst. Es ist sinnvoll, den Informationsfluss unter den Zweitwohnungsbesitzern zu fördern zum Beispiel an einem regelmässigen Diskussionsforum.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde, Lokale Tourismusorganisationen

### **3.4 A4 – Liegenschaftenkauf**

Mit dem Kauf von Liegenschaften durch öffentliche oder gemeinnützige Institutionen (z.B. Gemeinde oder Wohnbaugenossenschaft) und mit deren Erneuerung sowie einer Intensivierung der Nutzung kann eine Vorbildrolle übernommen und ein Signal gesetzt werden, dass Investitionen wünschbar sind und auch lohnend sein können. Oftmals geht es auch darum, Wohnraum zur Dauermiete (Erstwohnungen) anbieten zu können. Falls eine Gemeinde nicht langfristig mit der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien belastet sein möchte, kann sie nach der Erneuerung das Gebäude verkaufen oder im Baurecht abtreten und eine bestimmte Nutzungsweise im Grundbuch eintragen lassen.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde, Gemeinnützige Institutionen (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen), Investoren

## **4 B – Angebote und Anreize**

Zur Erreichung einer besseren Auslastung von Zweitwohnungen ist es wichtig, ansprechende Angebote und Anreize schaffen zu können.

### **4.1 B1 – Professionelles Vermietungs-Dienstleistungsangebot**

Damit eine Vermietung bei Zweitwohnungsbesitzern, welche bei der Bewirtschaftung einen geringen Aufwand wollen, in Frage kommen kann, gibt es professionelle Dienstleister für die Vermietung von Ferienwohnungen. Beispielsweise kann der professionelle Anbieter *Interhome* den gesamten Vermietungsprozess für den Zweitwohnungsbesitzer übernehmen. Durch die Auslagerung der Wertschöpfung auf einen professionellen Vermieter von Ferienwohnungen beschränkt sich der Aufwand für den Eigentümer auf ein Minimum bei gleichzeitiger Garantie für eine professionelle Vermietung bzw. Bewirtschaftung der Liegenschaft.

Die Tourismusorganisationen des Kantons Uri lancieren mit ihrer Online Buchungs Offensive «OBO» einen Service zur Optimierung des Online-Vertriebs für Leistungsträger der Tourismusbranche. Hierbei

steht die Vision im Vordergrund, alle Angebote online und von überall buchbar bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wäre eine Anbindung der Vermietung von Zweitwohnungen denkbar. Beispielweise könnte die OBO in Zusammenarbeit mit den Vermietern eine online Buchungsseite aufsetzen, welche mit weiteren touristischen Angeboten vertrieben wird und somit zielgerichtet mögliche Zweitwohnungs-Mieter auf direktem Weg anspricht. Im Moment befindet sich das Projekt «OBO» noch in der Entwicklungsphase. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Dienstleistungsplattform für die Vermietung von Zweitwohnungen nutzen lässt. Weitere Informationen finden sich unter: <http://obo.uri.info/check>

Die Tourismusorganisationen sollen sich mehr in Richtung Serviceorganisation entwickeln (Support). Eine wichtige Voraussetzung hierfür stellt die Koordination zwischen den Tourismusorganisationen und Andermatt Swiss Alps dar.

Prioritäre Akteure sind: Lokale Tourismusorganisationen

#### **4.2 B2 – Kommerzielle Vermieter**

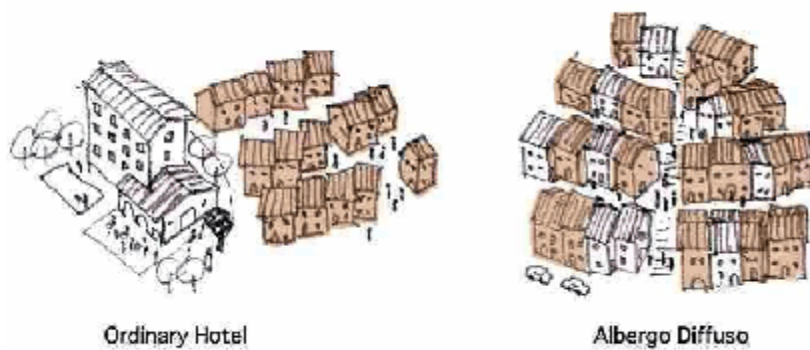
Die Vermietung einer Zweitwohnung kann an einen kommerziellen Ferienwohnungsanbieter zur Vermarktung und Administration überlassen werden. Wie bereits unter B1 erwähnt, bietet der professionelle Vermietungs-Dienstleister *Interhome* einen vollumfänglichen Vermietungsservice an. Somit kann der gesamte Vermietungsprozess vom Zweitwohnungseigentümer auf *Interhome* ausgelagert werden: Mietervermittlung, Abwicklung der Mietzinszahlungen und die komplette Hausbetreuung (welche durch private Schlüsselhalter, Partneragenturen oder *Interhome* Servicebüros erbracht wird) übernimmt hierbei *Interhome*. Zudem erledigt *Interhome* auch die Aufgaben der Hauswartung, d.h.: Reinigung des Feriendomizils, Gartenarbeiten als auch eine jährliche Inventur der Zweitwohnung. Weitere Informationen sind auf folgender Website abrufbar: <http://www.interhome.ch/>

Prioritäre Akteure sind: Kommerzielle Vermieter

#### **4.3 B3 – Hybride Beherbergung («Dezentrales Hotel»)**

Hybride Beherbergungsformen sind Kombinationen der klassischen Hotellerie und der Parahotellerie. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass Ferienwohnungen von Unternehmen, wie bspw. einer Hotelimmobilie, bewirtschaftet werden («dezentrales Hotel»).

Diese neue Form der Übernachtungsmöglichkeit – auch *Albergo Diffuso* genannt - bedeutet wörtlich übersetzt «verstreutes Hotel». Zimmer, Rezeption und Restaurant sind nicht im gleichen Gebäude untergebracht, jedoch in der gleichen Ortschaft. Das Dorf wird so zum eigentlichen Hotel: die Zimmer sind nicht entlang eines langen Flurs auf mehreren Etagen aneinandergereiht, sondern im ganzen Dorf verstreut. Die *Alberghi Diffusi* dehnen sich folglich nicht wie traditionelle Hotels vertikal, sondern horizontal aus: Sie setzen sich aus Zweitwohnungen und restaurierten Gebäuden zusammen und bilden so eine Symbiose mit den anderen Häusern des Dorfes. Ein *Albergo Diffuso* wird nicht erbaut, sondern durch die Vernetzung und Renovierung von verlassenen Häusern des Dorfes geschaffen. Durch das alternative Hotel-Konzept des *Albergo Diffuso* werden historische Stätten mit kleinstmöglichen Veränderungen bewohnbar gemacht, sodass alle Originalstrukturen erhalten bleiben und nur deren Funktion und Innenleben neu ist. Alle Häuser und deren Zimmer, die das *Albergo Diffuso* bilden, befinden sich in der Altstadt und stehen nicht mehr als 200 bis 300 Meter voneinander und von der Rezeption entfernt, dem eigentlichen Herzen des *Albergo Diffuso*. Hier erhält man Informationen, Internetzugang und Ausflugstipps. Gemeinschaftsräume, Cafés, Restaurants und Bars können, wie die Zimmer auch, dezentral im Ort verteilt sein. Jedoch bilden diese immer einen Teil der Altstadt und befinden sich in der Nähe der Rezeption.



Quelle: <http://www.enit.de/reisethemen/nachhaltiges-reisen.html>, abgerufen am 04.01.2017.

Checkliste

<http://www.alberghidiffusi.it>

Prioritäre Akteure sind: Private

#### 4.4 **B4 – Praktische Hilfestellung für Selbstvermietung**

Die Vermietung einer Ferienwohnung bringt diverse Aufgaben und Herausforderungen mit sich. Die Entscheidung zugunsten einer Vermietung kann erleichtert werden, wenn hilfreiche Informationen zur Verfügung gestellt werden wie Mustervorlagen und Vermietungs-Tipps. Auf einigen Internetseiten von Online-Vermietungsportalen sind frei zugängliche Ratgeber aufgeschaltet, die Tipps für eine erfolgreiche Vermietung von Ferienwohnungen enthalten. In diesem Zusammenhang ist Airbnb – ein Community-Marktplatz für die Buchung und Vermietung von Unterkünften – zu nennen.

Prioritäre Akteure sind: Lokale Tourismusorganisationen

#### 4.5 **B5 – Wohnungstausch**

Der Wohnungstausch zu Ferienzwecken hat bereits eine jahrzehntelange Tradition. Das Internet hat den Wohnungstausch stark vereinfacht und dadurch in den letzten Jahren auch populärer gemacht. Getauscht werden sowohl Erst- wie auch Zweitwohnungen. Dem Konzept «Wohnungstausch zu Ferienzwecken» kommt jedoch im Kanton Uri eher eine untergeordnete Rolle zu.

#### 4.6 **B6 – Tourismustaxen**

Touristische Taxen wie beispielsweise die Kurtaxe oder die Tourismusförderungsabgabe dienen in erster Linie der Finanzierung touristischer Infrastrukturen. Kurtaxen werden noch überwiegend pro Logiernacht abgerechnet. In einigen Kantonen ist es aber auch möglich, pauschale Kur- oder Beherbergungstaxen zu erheben. Unabhängig von der Belegungsdauer der Zweitwohnung ist dabei jährlich ein fixer Beitrag an die Finanzierung der touristischen Einrichtungen und Angebote sowie an deren Vermarktung zu leisten. Der hohe Administrationsaufwand der Frequenzbesteuerung (Abrechnung pro Logiernacht) entfällt. Ausserdem wird ein finanzieller Anreiz für eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen gesetzt.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde, Kanton (zur Erhöhung des kommunalen Handlungsspielraums)

#### **4.7 B7 – Lenkungsabgaben**

Mit Lenkungsabgaben werden finanzielle Anreize gesetzt, um ein unerwünschtes Verhalten durch dessen Verteuerung einzudämmen. Die generierten Einnahmen werden entweder gleichmässig an die Bevölkerung zurückerstattet oder aber mit einer Zweckbindung reinvestiert.

In der Schweiz sind die Möglichkeiten rechtlich eingeschränkt, Lenkungsabgaben im Zweitwohnungsbereich zu erheben. Je nach Kanton ist es aber zumindest möglich, eine einmalig erhobene Lenkungsabgabe in Kombination mit einer Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus oder in Kombination mit einer Erstwohnungsanteilsregelung (als Ersatzabgabe) einzuführen. Auf die bestehenden Zweitwohnungen können diese Lenkungsabgaben indirekt Einfluss haben, indem die erhobenen Geldmittel auch dazu verwendet werden, eine höhere Auslastung der bestehenden Wohnbauten zu erreichen. Die unter 4.8 beschriebene Zweitwohnungssteuer erfüllt auch die Bedingungen an eine Lenkungsabgabe.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde

#### **4.8 B8 – Zweitwohnungssteuer**

Eine Zweitwohnungssteuer ist eine Abgabe, die jährlich wiederkehrend geschuldet wird. Betroffen sind sowohl neue als auch bereits bestehende Zweitwohnungen. Erste politische Entscheide hin zu einer Zweitwohnungsbesteuerung stehen bereits fest: In den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp beschliesst die Offene Dorfgemeinde unter Artikel 10 eine Gebühr für Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Ferienhäuser und dies unabhängig davon ob diese eigenbelegt oder gewerbsmässig vermietet werden. Zur Berechnung der Gebühr wird dabei die Nettowohnfläche der Zweitwohnung als massgebliche Kennzahl herangezogen:

*Für die ermittelte Nettowohnfläche (Summe aller begeh- und belegbaren Wohnflächen innerhalb der Wohnung) sind Fr. 14.- pro m<sup>2</sup> und Jahr zu bezahlen. (Artikel 10, Abs. 2)*

Dies ergäbe bei einer Nettowohnfläche von 100 m<sup>2</sup> eine nicht unerhebliche jährliche Mehrbelastung von Fr. 1'400 für die Eigentümer von Zweitwohnungen in Andermatt (100% der Gebühr). In den Gemeinden Hospental und Realp sind 40% der Steuer zu entrichten (vgl. Artikel 10, Abs. 3).

Die grössere finanzielle Belastung der Zweitwohnungseigentümer soll zur Folge haben, dass die Zweitwohnungen vermehrt ausgelastet werden. Den Besitzern von Zweitwohnungen wird ein weiterer Anreiz gesetzt, ihre Wohnungen fremd zu vermieten. Die dadurch entstehenden Einnahmen können dazu verwendet werden, die zusätzlich anfallenden Gebühren zu kompensieren.

Prioritäre Akteure sind: Politische Gemeinde

#### **4.9 B9 – Vergünstigungen für die Gäste**

Viele Dienstleister vor Ort wie Bergbahnen, Gastronomiebetriebe, Detailhändler, Coiffeure, Schwimmbadbetreiber usw. sind Nutzniesser einer vermehrten Vermietung von Zweitwohnungen. Mit der Gewährung von Vergünstigungen z.B. in Form von Gutscheinen oder mittels einer Gästekarte können diese Dienstleister ihrerseits die Zweitwohnungsvermietung attraktiver machen. Gleichzeitig haben sie einen Werbeeffect, indem sie auf sich und ihre Angebote aufmerksam machen können. Zur Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses sind allenfalls die Vergünstigungen ausschliesslich ausserhalb der touristischen Hauptsaison zu gewähren. Die Organisation, Koordination und Umsetzung solcher Gästekarten, «Rabattmarkenhefte» o.ä. sollte mit den regionalen Partnern resp. Tourismusorganisationen



stattfinden. Denkbar sind bspw. eine gewisse Anzahl Gratisfahrten mit dem Göscheneralpbus, 10% Rabatt auf Einkäufe in bestimmten Läden, Coiffure oder Tageskarten bis hin zu einem Gratiskaffee in einem Restaurant o.ä..

Ein Finanzierungsmodell ist noch zu überdenken. Eine zusätzliche Finanzierung müsste möglich sein.

Prioritäre Akteure sind: Lokale Tourismusorganisationen, Lokale Dienstleistungserbringer, Vermietungsdienstleister

#### **4.10 B10 – Nationales Gebäudeprogramm**

Das nationale Gebäudeprogramm startete am 4. Januar 2010 und stellt bis 2019 jährlich CHF 133 Mio für die Sanierung von Gebäuden bereit. Mit den im Gebäudeprogramm gesprochenen Beiträgen werden bis zu 20% der Sanierungskosten gedeckt. Folgende Internetseite gibt Auskunft zu den Förderbedingungen und zur konkreten Vorgehensweise:

[www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch) .

Weitere Gelder stehen für den Einsatz erneuerbarer Energien zur Verfügung. Jeder Kanton verfügt ausserdem über eine Energiefachstelle, die bei Fragen weiterhilft. Die Kontaktangaben sind ebenfalls auf der oben genannten Internetseite publiziert.

Prioritäre Akteure sind: Liegenschaftsbesitzer

#### **4.11 B11 – Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen**

Eine Institution wird mit dem Zweck gegründet, Gebäuderenovationen von Zweitwohnungen zu finanzieren. Als Gegenleistung treten die Gebäudebesitzer die Nutzungsrechte an der Zweitwohnung für eine festzulegende Zeitspanne teilweise an die Institution ab. Dies ermöglicht, die getätigten Investitionen durch eine professionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften zu refinanzieren. Für die Umsetzung wird in einem Betriebskonzept festgelegt:

- während wie vieler Wochen pro Jahr der Eigentümer seine Wohnung nutzen kann;
- wie viele Jahre der Eigentümer an die Nutzungseinschränkung gebunden ist und;
- ob ein Teil des bei der Vermietung erzielten Gewinns an die Eigentümer weitergegeben wird.

Als Alternative zu diesem Modell kann auch eine Subventionierung von Gebäuderenovationen durch die öffentliche Hand eingeführt werden, wobei auch hier eine Vermietungspflicht an die Unterstützung gekoppelt ist.

Prioritäre Akteure sind: Kanton, Stiftungen, Private

#### **4.12 B12 – Schutz gegen Mieterschäden**

Die Mieter von Ferienwohnungen können für verursachte Schäden haftbar gemacht werden. Der Muster-Mietvertrag des *Schweizer Tourismus-Verbandes* enthält in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen entsprechende Bestimmungen.

Um im Schadensfall Verhandlungen und Inkassoverfahren zu vermeiden, sollte der Vermieter eine entsprechende Haftpflichtversicherung des Mieters im Mietvertrag festschreiben und könnte zusätzlich eine Kautions von beispielsweise Fr. 300 bis 500 im Voraus verlangen. Darüber hinaus kann sich der Vermieter auch gegen Sachbeschädigungen, welche die Gäste verursacht haben, versichern lassen. Eine entsprechende „Haftpflichtversicherung für Dritte“ bietet beispielsweise die Allianz<sup>1</sup> an.

<sup>1</sup> [http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents\\_id=2312](http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents_id=2312), abgerufen am 04.01.2017.

Prioritäre Akteure sind: Vermieter, Privatversicherungen

## Ferien im Baudenkmal

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal wurde im Herbst 2005 anlässlich des Jubiläumsjahrs durch den Schweizer Heimatschutz gegründet. Sie hat zum Ziel, gefährdete Baudenkmäler zu übernehmen, zu renovieren und für eine Feriennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Stiftung ist rechtlich vom Schweizer Heimatschutz unabhängig. Dieser stellt aber die Mehrheit der Stiftungsräte.

<http://www.magnificasa.ch/index.php?id=879&L=0>

Prioritäre Akteure sind: Gemeinden, Vermieter, Tourismusorganisationen

## 5 C – Grundlagen und Umfeldverbesserung

### 5.1 C1 – Verfügbarkeit statistischer Daten

Zurzeit gibt es in der Schweiz keine umfassende statistische Erfassung im Zweitwohnungsbereich. Dies schränkt die Handlungsfähigkeit ein. Informationen zum Zustand der Zweitwohnungen (Baujahr, Renovationsarbeiten, Heizung, usw.), deren Nutzungsweise (bewirtschaftet, nicht bewirtschaftet), zur Belegung sowie zur Besitzerschaft (Besitzverhältnisse, Alter der Besitzer, usw.) wären hilfreich, um Massnahmen zur Steigerung des Vermietungsanteils planen zu können.

Prioritäre Akteure sind: Bund, Kanton, Gemeinden

Anmerkungen Am 13. Januar 2011 gründeten die *Reka*, *Interhome*, *Camping TCS*, die *Schweizer Jugendherbergen* und *Bed and Breakfast Switzerland* gemeinsam die «Interessengemeinschaft Parahotellerie Schweiz». Zu den erweiterten Themenfeldern dieser Interessengemeinschaft gehört auch, die Verfügbarkeit statistischer Daten zu verbessern.

### 5.2 C2 – (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen

Die Zweitwohnungspolitik einer Gemeinde hat regionale Auswirkungen. Insbesondere bei der Ergreifung von Massnahmen zu einer besseren Auslastung bestehender Zweitwohnungen wäre eine regionale Herangehensweise empfehlenswert, falls durch die Zusammenarbeit Synergien erschlossen werden können.

Prioritäre Akteure Lokale Tourismusorganisation, Politische Gemeinde, Kanton

### 5.3 C3 – Zugang zu bestehenden Vertriebskanälen im Internet

Die zahlreichen Internet-Vertriebskanäle sind für die Vermietung von Ferienwohnungen von immer grösserer Bedeutung. Nebst dem globalen und nationalen Angebot an Online-Vertriebskanälen pflegen zahlreiche Tourismus-Destinationen auch eigene Systeme. Die von diesen Portalen erbrachten Dienstleistungen sind unterschiedlich und können entweder nur die Veröffentlichung eines Inserates umfassen oder auch die Möglichkeit bieten, eine Ferienwohnung über das Internet zu buchen und zu bezahlen. Die Tourismusorganisationen Uri Tourismus AG und Andermatt-Urserntal Tourismus GmbH

bieten bspw. auf ihren offiziellen Websites Vermietungsportale an, über die nebst Ferienwohnungen & -häuser auch B&B und Hotelzimmer buchbar sind. Die Buchungsportale sind unter folgenden Webseiten abrufbar:

Uri Tourismus AG <http://www.uri.info/de/hotels-suchen-buchen/>

Andermatt-Urserntal Tourismus GmbH <http://booking.andermatt.ch/Andermatt/ukv/>

Prioritäre Akteure Lokale Tourismusorganisation

#### 5.4 **C4 – Destinationsentwicklung**

**Je attraktiver eine Tourismusdestination ist, desto besser lassen sich darin Ferienwohnungen vermieten.** Die touristische Attraktivität steht unter anderem mit der Lebensraumqualität (landschaftliche Schönheit, Ortsbild, Ruhe, Luftqualität), den touristischen Leistungsangeboten, aber auch mit Bekanntheit und Image in Zusammenhang.

Qualität ist ein entscheidender Faktor. Bei kleineren und mittleren Destinationen ist ein hoher Qualitätsstandard eher zu erreichen, wenn die Destination klar positioniert ist und diese Ausrichtung über eine lange Zeit gepflegt und weiterentwickelt wird. Grössere Destinationen müssen hingegen stärker darauf bedacht sein, Standortattraktivität, Angebotsqualität, Erlebnisfaktor und Bekanntheit gesamthaft zu steigern. Idealerweise ist hier ein Alleinstellungsmerkmal aufzubauen.

Die finanziellen Möglichkeiten der Tourismusorganisationen sind beschränkt. Es sind zusätzliche Finanzierungen abzuklären, um weitere Bedürfnisse sicherzustellen.

Prioritäre Akteure Politische Gemeinden, Lokale Tourismusorganisation, weitere Anbieter touristischer Leistungen, Private Anbieter

#### 5.5 **C5 – Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison**

Gute Belegungszahlen in Ferienwohnungen setzen eine lange Tourismussaison voraus. Während den Jahreszeiten, in denen touristische Leistungsangebote (z.B. Hallenbad, Bergbahnen, Restaurants) stark reduziert oder gar nicht angeboten werden, lassen sich Ferienwohnungen kaum vermitteln.

Die Hauptsaison richtet sich nach den Schulferien aus. Ausserhalb der Hochsaison sind primär für jene Personengruppen Angebote zu schaffen, die weitgehend unabhängig von den Schulferien sind. Hierzu zählen z.B. Pensionäre, Singles, kinderlose Paare sowie Jungfamilien ohne schulpflichtige Kinder. Falls für diese Gästesegmente erfolgreiche Produkte ausserhalb der Hochsaison auf den Markt gebracht werden können, verlängert sich dadurch das Zeitfenster, in welchem eine Ferienwohnung relativ gut und zu einem vorteilhaften Preis vermietet werden kann.

Das Tourismusreglement und die Finanzierung der Tourismusorganisationen stehen gut da, jedoch überschreiten die Bedürfnisse die vorhandenen Möglichkeiten bei weitem. Die Gemeinden müssten sich Gedanken machen, wie sie mögliche Events finanziell unterstützen könnten.

Prioritäre Akteure Spezielle Leistungsanbieter und lokale Tourismusorganisation