



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

b a s e s

Zweitwohnungen

**Planungshilfe für die
kantonale Richtplanung**

**Massnahmen für eine
bessere Auslastung von
bestehenden Zweitwohnungen**

Ergänzung zum Werkzeugkasten

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Eidgenössisches Departement für Umwelt Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bern, Dezember 2011

Autoren

Ivo Willimann, Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Giovanni Danielli, Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Tourismuswirtschaft ITW

Werkstattssitzung

Thomas Ammann, arcalpin

Frédéric Bumann, Bellwald Tourismus

Bruno Fläcklin, Schweizer Reisekasse Reka

Bernhard Imoberdorf, Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis AG

Ronnie Moretti, Sezione dello sviluppo territoriale, Cantone Ticino

Roger Müller, Interhome

Daniel Oberholzer, Abteilung Orts- und Regionalplanung, Kanton Bern

Philippe Sproll, Jungfrau Region Marketing AG

Berno Stoffel, Touristische Unternehmung Grächen AG

Mila Trombitas, Schweizer Tourismus-Verband STV

Lorenzo Zanetti, Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden

Eduardo Zwysig, Lenk-Simmental Tourismus AG

Vertreter ARE

Martin Vinzens, ARE

Produktion

Rudolf Menzi, Stabsstelle Information ARE

Bezugsquelle

www.are.admin.ch

12.2011

Zweitwohnungen

**Planungshilfe für die
kantonale Richtplanung**

**Massnahmen für eine
bessere Auslastung von
bestehenden Zweitwohnungen**

Ergänzung zum Werkzeugkasten

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	4
1	Grosses Interesse an besserer Auslastung bestehender Zweitwohnungen	5
2	Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung	6
2.1	Vermietungsbereitschaft	6
2.2	Erbringung der Vermietungsleistungen	7
2.3	Vermietbarkeit	7
3	Massnahmen und Handlungsansätze	9
A	Interaktion und Information	11
B	Angebote und Anreize	17
C	Grundlagen und Umfeldverbesserung	31

Vorwort

Steuerung der Zweit-
wohnungsentwicklung
Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG
in Kraft seit 1. Juli 2011

Am 17. Dezember 2010 haben die Räte der Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zur Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung zugestimmt. Die Gesetzesänderung wurde auf den 1. Juli 2011 in Kraft gesetzt.

Die Kantone werden in Art. 8 Abs. 2 nun verpflichtet, in ihren Richtplänen diejenigen Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. In Absatz 3 wird verdeutlicht, auf welche Ziele die Kantone die Massnahmen auszurichten haben, die von ihnen zu ergreifen sind. Die Akzente liegen dabei auf:

- a) eine Beschränkung der Zahl von neuen Zweitwohnungen;
- b) die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen und
- c) eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen.

Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Kantone ihre Richtpläne bis am 1. Juli 2014 anzupassen und dafür zu sorgen, dass die betroffenen Gemeinden geeignete Massnahmen treffen. Nach Ablauf dieser Frist dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, bis die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.¹

Bereits im Juni 2010 haben das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) die Grundlage "Zweitwohnungen – Planungshilfe für die kantonale Richtplanung" publiziert.² Diese zeigt, welche kantonalen und kommunalen Massnahmen zur Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung ergriffen werden können. Die hier vorliegende Publikation ist eine Ergänzung dazu, namentlich zur Massnahme 1.3 "bessere Bewirtschaftung von Zweitwohnungen" und Kapitel 7.1 "touristisch bewirtschaftete und nicht bewirtschaftete Betten".

Im Mittelpunkt steht die Frage, wie eine bessere Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen erreicht werden kann. Damit wird eine Problematik aufgegriffen, auf die in den Diskussionen über die Zweitwohnungen immer wieder hingewiesen wird und die besonderer Massnahmen bedarf (vgl. Art. 8 RPG Abs. 3 lit. c). Die hier aufgezeigten Massnahmen sind mit Unterstützung von Fachleuten aus den Bereichen Raumplanung und Tourismus zusammengestellt worden und geben einen breiten Überblick über die verschiedenen Handlungsansätze.

¹ AS 2011 2913

² Im Weiteren zitiert als "ARE Planungshilfe 2010".

1 Grosses Interesse an besserer Auslastung bestehender Zweitwohnungen

Infrastrukturkapazitäten auf Maximalbedarf ausgerichtet

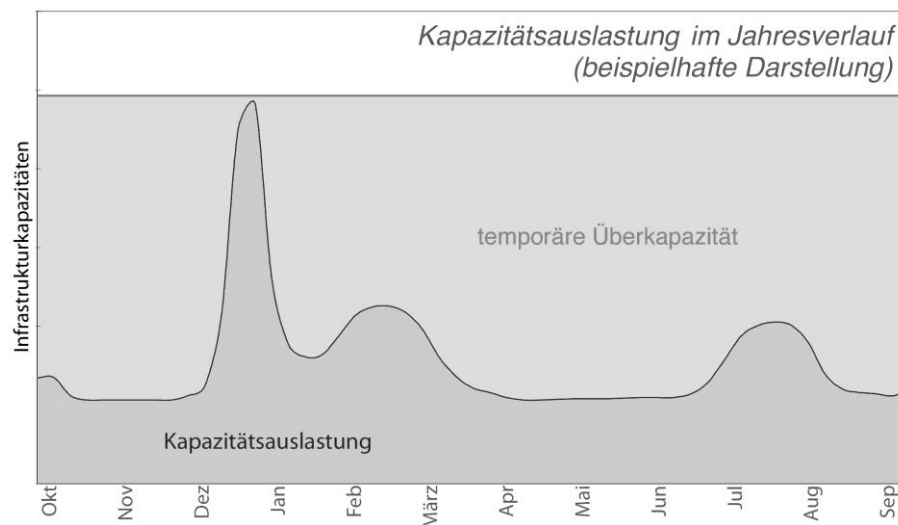
Aus der Sicht der Tourismuswirtschaft – aber auch allgemein aus Sicht der Gemeinde- und Regionalentwicklung – besteht ein eminentes öffentliches Interesse, dass Zweitwohnungen intensiver genutzt werden, als dies heute der Fall ist.³ Dieses Interesse wird dabei umso drängender, je höher die Anteile an Zweitwohnungen in den Tourismusdestinationen ausfallen.

Sowohl öffentliche wie auch touristische Infrastrukturen müssen in der Regel auf die Maximalbelastung ausgelegt werden. Bei ausgeprägten Spitzenbelastungen führt dies im Jahresverlauf zu massiven temporären Überkapazitäten (siehe Abbildung 1).

In Bezug auf die bereits bestehenden Zweitwohnungen sind die Einflussmöglichkeiten, eine bessere Auslastung zu erzielen, aber eingeschränkt. Entsprechend breit müssen mögliche Handlungsansätze gesucht werden. Als Grundlage für die Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen sind zunächst die Gründe für die tiefe Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen sowie das Umfeld der Zweitwohnungsvermietung besser zu verstehen.

Abbildung 1

Beispielhafte Darstellung von temporären Überkapazitäten



³ Zwei Drittel der Zweitwohnungen sind weniger als acht Wochen oder 15% pro Jahr belegt (siehe dazu: ARE Planungshilfe 2010, S. 34 ff.)

2 Faktoren für eine höhere Zweitwohnungsbelegung

Drei Grundvoraussetzungen für Vermietung

Nicht allen Zweitwohnungsbesitzern ist es möglich, durch Eigenbelegung eine hohe Auslastung zu erreichen. Für Zweitwohnsitze mit tiefer Eigenbelegung wäre es deshalb wünschenswert, wenn die Belegungsrate durch eine Fremdvermietung erhöht werden könnte. Damit es aber zu einer (wiederkehrenden) Vermietung einer Zweitwohnung kommen kann, müssen die folgenden drei Grundvoraussetzungen erfüllt sein:

1. *Vermietungsbereitschaft*: Der Besitzer ist bereit, seine Zweitwohnung zu vermieten.
2. *Leistungserbringung*: Es ist sicherzustellen, dass die Vermietungsleistungen von der Vermarktung bis zur Wohnungsrücknahme zufriedenstellend erbracht werden können.
3. *Vermietbarkeit*: Die Zweitwohnung ist vermietbar, d.h. aufgrund der Attraktivität der Wohnung und des Tourismusortes sind Mietinteressenten vorhanden.

2.1 Vermietungsbereitschaft

2.1.1 Gründe gegen Vermietung an Drittpersonen

Bei einer Befragung in Bellwald⁴ wurden jene Zweitwohnungsbesitzer, die nicht an Drittpersonen vermieten, nach den Gründen gefragt, die für sie dagegen sprechen. Die Auswertung der Antworten ergab folgendes Ergebnis:

Flexible Nutzung und Schutz Privatsphäre sind wichtigste Gründe gegen Vermietung

Der wichtigste Grund gegen eine Drittvermietung ist die Möglichkeit zur flexiblen Nutzung des Zweitwohnsitzes (83%). Weitere bedeutsame Gründe sind der Schutz der eigenen Privatsphäre (67%) und die Angst vor Schäden (39%). Der Vermietungsaufwand (14%), eine ungenügende Rendite (7%) oder ein ungenügendes Angebot an Vermietungsdienstleistungen (2%) sind hingegen weniger relevante Gründe gegen eine Drittvermietung.

Die Einschränkung der Flexibilität, die Beeinträchtigung der Privatsphäre, die Beschädigung persönlicher Gegenstände und Einrichtungen sowie die zusätzliche Arbeit werden auch in einer Studie der Universität St. Gallen⁵ als Hauptgründe gegen die Vermietung erwähnt.

2.1.2 Regional unterschiedliche Vermietungsbereitschaft

Ergebnis von Befragungen

Es gibt keine schweizweite Statistik, die über die bewirtschafteten Zweitwohnungen Auskunft gibt. Im Folgenden muss deshalb auf die Ergebnisse von Einzelstudien zurückgegriffen werden.

⁴ Siehe dazu: Willimann, I. (2011) *Zweitwohnungen in Bellwald: Auswertungsbericht zu einer Befragung aller Zweitwohnungsbesitzer*. Luzern: Hochschule Luzern Wirtschaft.

⁵ Siehe dazu: Bieger, T., Beritelli, P. & Weinert, R. (2005) *HotBeds. Überwindung sozio-ökonomischer Barrieren bei der Vermietung von privatem Wohneigentum in Schweizer Tourismusregionen*. St. Gallen: Universität St. Gallen.

Verschiedenen Studien in der Alpenarena⁶, in der Lenzerheide⁷ und in Bellwald VS⁸ zeigen, dass zwischen 65% und 80% der Eigentümer die Vermietung ihrer Zweitwohnung ablehnen. Je nach Studie gaben nur 11% bis 27% der angefragten Personen an, dass sie bereits an Drittpersonen vermietet haben.

Die vorliegenden Umfrageresultate zeigen, dass bei der Vermietungsbereitschaft von Zweitwohnungsbesitzern grosse regionale Unterschiede zu erwarten sind und dass aufgrund der vorliegenden Datenbasis keine Prognose für die ganze Schweiz gestellt werden kann.

2.2 Erbringung der Vermietungsleistungen

Vermietungspflichten

Die Vermietung einer Ferienwohnung ist mit Pflichten verbunden, die durch den Besitzer selbst, durch eine beauftragte Person oder durch eine beauftragte Institution zu leisten sind. Folgende Aufgaben sind zu erfüllen:

1. Die Ferienwohnung ist zu präsentieren und zu vermarkten. Die Aufmerksamkeit potenzieller Feriengäste ist auf die eigene Wohnung zu lenken.
2. Die Vermietungsadministration ist sicherzustellen. Gästeanfragen sind zu beantworten, Reservationen entgegenzunehmen, Verträge abzuschliessen und das Inkasso abzuwickeln.
3. Die Unterkunft ist für die Gäste vorzubereiten. Dies umfasst Unterhalts- und Wartungsarbeiten, Wohnungsreinigung, das Bereitstellen von Bett- und Frottierwäsche.
4. Die Gäste sind zu begrüßen oder zumindest die Schlüsselübergabe zu organisieren. Während des Aufenthalts sollte eine Kontaktperson erreichbar sein.
5. Die Wohnungsrücknahme ist vorzunehmen und allfällige Rückmeldungen sind zu verarbeiten.

Zahlreiche Zweitwohnungsbesitzer wohnen zu weit entfernt, haben nicht die benötigte Zeit oder verspüren nicht die Motivation, die Vermietungsarbeiten selber zu verrichten. Damit eine Fremdvermietung dennoch erfolgen kann, bedarf es eines vorhandenen Vermietungs-Serviceangebotes (siehe Massnahmen B1 und C3).

2.3 Vermietbarkeit

Als dritte Voraussetzung muss die Vermietbarkeit gegeben sein – Kundenschaft also, die sich für die Ferienwohnung interessiert.

Im Folgenden werden drei Faktoren näher betrachtet, die sich auf die Vermietbarkeit auswirken: die Attraktivität des Tourismusortes, die Wohnungsqualität und die Bewirtschaftungsweise.

⁶ Bieger, Beritelli & Weinert, 2005

⁷ Lenzerheide Tourismus

⁸ Willimann, 2011

Bedeutung des Tourismusortes	Eine hohe Anziehungskraft des Tourismusortes hilft, auf dem Marktplatz für Ferienunterkünfte Beachtung zu finden. Die Anziehungskraft eines Ortes hängt dabei stark mit seiner Bekanntheit und seinem Image zusammen, aber auch mit den touristischen Qualitäten, die der Ort zu bieten hat. Zu den relevanten Qualitäten, welche man fortentwickeln kann, zählen etwa ein vielseitiges touristisches Leistungsangebot, die Attraktivität von Orts- und Landschaftsbildern oder eine hohe Umweltqualität.
Wohnungsqualität	Als Qualitätsmass für die Wohnungsqualität wird oft auf das Klassifikationssystem des <i>Schweizer Tourismus-Verbandes</i> ⁹ zurückgegriffen. Dieses schätzt die Wohnungsqualität und die erbrachten Serviceleistungen. Den Wohnungsbesitzern kann die Klassifikation helfen, die eigene Ferienunterkunft einschätzen zu können. Bei Ferienwohnungen hängen die Marktchancen dabei von dessen Lage, vom Wohnungsstandard, vom gebotenen Preis-Leistungs-Verhältnis sowie von der Qualität der Vermietungsleistungen ab.
Bewirtschaftungsweise	<p>Erfahrungen zeigen, dass professionell bewirtschaftete Zweitwohnungen in der Regel eine höhere Belegungsrate erreichen. Die professionellen Ferienwohnungsvermieter verfügen über mehr Erfahrung und können mehr Verkaufskanäle nutzen, als dies ein privater Vermieter normalerweise tun wird.</p> <p>Zwischen den beiden Faktoren Wohnungsqualität und Bewirtschaftungsweise besteht insofern ein Zusammenhang, als dass professionelle Ferienwohnungsvermieter oft Qualitätsanforderungen an die zu vermietenden Wohnungen stellen. Die vergleichsweise geringen Mietzinserträge bei Ferienwohnungen mit einfachem Ausbaustandard machen es für professionelle Bewirtschafter schwierig, den getätigten Arbeitsaufwand angemessen abgegolten zu erhalten.</p>

⁹ Schweizer Tourismus-Verband, Ferienwohnungen. Online (19.12.2011): http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents_id=936

3 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

Insgesamt werden 25 Massnahmen und Handlungsansätze vorgestellt. Diese eher grosse Zahl rührt daher, dass es zum einen keine Patentlösung gegen «kalte Betten» gibt, zum andern die einzelnen Tourismusdestinationen unterschiedliche Ausgangslagen aufweisen.

Die Handlungsfelder sind geordnet nach den Themen:

- «Interaktion und Information»,
- «Angebote und Anreize» sowie
- «Grundlagen und Umfeldverbesserung»

Tabelle 1 Übersicht zu den Massnahmen und Handlungsansätzen

A Interaktion und Information	B Angebote und Anreize	C Grundlagen und Umfeldverbesserung
A1 Befragung von Zweitwohnungseigentümern	<i>Vermietungshilfen:</i> B1 Vermietungs-Dienstleistungsangebot	<i>Planung:</i> C1 Verfügbarkeit statistischer Daten
A2 Kontaktpflege	B2 Kommerzielle Vermieter	C2 (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen
A3 Sensibilisierung und Informationsvermittlung	B3 Hybride Beherbergung («Dezentrales Hotel»)	<i>Touristisches Umfeld:</i>
A4 Liegenschaftenkauf	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	

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

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 Liegenschaftenkauf	<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"/>

A Interaktion und Information

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

Die Massnahmen aus der Gruppe «Interaktion und Information» im Überblick:

- A1 Befragung von Zweitwohnungseigentümern
- A2 Kontaktpflege
- A3 Sensibilisierung und Informationsvermittlung
- A4 Liegenschaftenkauf

A1 Befragung von Zweitwohnungseigentümern

Kurzbeschrieb	<p>Mittels einer Befragung werden die Anliegen und Zukunftsabsichten der Zweitwohnungsbesitzer in Erfahrung gebracht.</p> <p>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.</p>
Prioritäre Akteure	<ul style="list-style-type: none">- Politische Gemeinde- Lokale Tourismusorganisationen (z.B. Tourismusverein, Bergbahnen)
Praxiserfahrungen	<p>Bellwald VS hat im Herbst 2010 eine Vollerhebung bei allen Zweitwohnungsbesitzern durchgeführt. Die Befragung lieferte in mehrerer Hinsicht konkreten Nutzen: Es konnten Zweitwohnungsbesitzer ausfindig gemacht werden, die beabsichtigen,</p> <ul style="list-style-type: none">- ihren Zweitwohnsitz vermehrt zu vermieten,- ihren Zweitwohnsitz zu renovieren,- beim Ausbau des Vermietungs-Dienstleistungsangebotes mitzuhelfen. <p>Gemeinde und lokale Tourismusorganisation legten auf dieser Basis Massnahmen fest, die künftig zu einer verbesserten Auslastung und zu einem erhöhten Qualitätsstandard bei Zweitwohnungen beitragen sollen.</p>
Anmerkungen	<p>Damit eine gute Rücklaufquote erzielt werden kann, ist darauf zu achten, sich beim Fragekatalog auf das Wesentliche zu beschränken. Diskrete oder schwierig zu beantwortende Fragen sollten weggelassen werden. Im Weiteren ist der Nutzen, den eine solche Befragung auch für die Zweitwohnungsbesitzer selber haben kann, mitzubedenken (z.B. durch Zustellung von Informationen und Verbreitung des Auswertungsberichtes).</p>

A2 Kontaktpflege

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Die Kontaktpflege dient dazu, die Interessen und Absichten ausgewählter Zweitwohnungsbesitzer in Bezug auf ihre 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.</p> <p>Die Kontaktpflege ist ein langfristig angelegter Prozess. Dabei ist zu versuchen immer möglichst dort aktiv zu sein, wo Bereitschaft zu einer positiven Veränderung vorhanden ist. Besitzerwechsel sind als Chance zu betrachten. Die neuen Eigentümer sind zu begrüssen und mit Informationen zu vorhandenen Unterstützungsangeboten zu bedienen.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale Tourismusorganisation - Politische Gemeinde
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p><i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> begann ab 2008 den Kontakt mit Zweitwohnungsbesitzern intensiver zu pflegen, ihnen die Vorteile einer Bewirtschaftung von Zweitwohnungen zu erklären und ihnen massgeschneidert Unterstützung bei der Vermietung anzubieten. Auf diese Weise konnte der Anteil der bewirtschafteten Zweitwohnungen auf über 30% erhöht werden. Doch damit gibt man sich in Scuol nicht zufrieden. <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> hat für die Durchführung einer Parahotellerie-Offensive eine 50%-Stelle geschaffen, die unter anderem zum Ziel hat, den Anteil der bewirtschafteten Zweitwohnungen weiter zu erhöhen.</p> <p>Binn VS, Ernen VS, Gremiols VS – die drei Gemeinden des Landschaftspark Binntal – haben unter dem Projekttitel «Dorfkernerneuerung» die Kontaktpflege mit Zweitwohnungsbesitzern institutionalisiert. Hierzu wurde in jeder Gemeinde ein Dorfkernbeauftragter eingesetzt, der für die Kontaktpflege und für die gezielte Verbreitung von Informationen zuständig ist.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Je konkretere Angebote gemacht werden können, desto grösser sind die Aussichten, erfolgreich zu sein.</p>

A3 Sensibilisierung und Informationsvermittlung

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Aus Sicht der Tourismusdestination bestehen Wunschvorstellungen, wie Zweitwohnungen idealerweise unterhalten und bewirtschaftet werden sollten. Um zusätzliche Zweitwohnungsbesitzer von diesen Ideen überzeugen zu können, ist oft eine anspruchsvolle Sensibilisierungs- und Informationsarbeit notwendig.</p> <p>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.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Politische Gemeinde - Lokale und landesweit aktive Tourismusorganisationen
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p><i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> orientiert die Zweitwohnungsbesitzer seit einigen Jahren regelmässig schriftlich und mit Informationsveranstaltungen über vorhandene Unterstützungsangebote bei der Vermietung von Ferienwohnungen. Dies trug dazu bei, den Anteil vermieteter Zweitwohnungen von 19% (anfangs 2008) auf rund 30% (anfangs 2011) zu erhöhen.</p> <p>Begleitend zum Projekt «Dorfkernerneuerung» in Binn, Ernen und Grestgen (vgl. Massnahme A2) wurden drei Informationsblätter erarbeitet, dies zu den Themen Gebäudeerneuerung, Vermietung von Ferienwohnungen sowie zu den Wirkungen von Zweitwohnungen auf Tourismusorte.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Der Informationsaustausch unter Zweitwohnungsbesitzern ist möglicherweise bedeutend zielführender als Informationen seitens der Gemeinde oder der örtlichen Tourismusorganisationen. Insofern kann es sinnvoll sein, den Informationsfluss unter den Zweitwohnungsbesitzern zu fördern.</p> <p>Von besonderer Bedeutung wäre eine landesweite Online-Plattform für Zweitwohnungen. Sämtliche Informationen von allgemeiner Bedeutung könnten über diese Plattform effizient verbreitet werden.</p>

A4 Liegenschaftenkauf

Kurzbeschreibung	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.
Prioritäre Akteure	<ul style="list-style-type: none">- Politische Gemeinde- Gemeinnützige Institutionen (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen)- Investoren
Praxiserfahrungen	In den 1980er Jahren kam es im Glarner Hinterland zur Gründung einiger Wohnbau- respektiv Dorfbaugenossenschaften. Teilweise mit finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand erwarben und renovierten sie mehrere Immobilien und trugen dadurch nicht unwesentlich zur erfolgreichen Umnutzung leer stehender Wohnbauten bei. ¹⁰
Anmerkungen	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.

¹⁰ Gmünder, M. & Waeber, Ph. (2011) Alte (Wohn)Bauten. Umgang mit unternutzten Bauten an peripheren Standorten. Basel: Volkswirtschaftliche Beratung AG. Online (19.12.2011): <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/00306/index.html?lang=de>

B Angebote und Anreize

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

Die Massnahmen im Überblick:

Vermietungshilfen:

- B1 Vermietungs-Dienstleistungsangebot
- B2 Kommerzielle Vermieter
- B3 Hybride Beherbergung («Dezentrales Hotel»)
- B4 Praktische Hilfestellungen für Selbstvermietung
- B5 Wohnungstausch

Finanzielle Instrumente:

- B6 Tourismustaxen
- B7 Lenkungsabgaben
- B8 Zweitwohnungssteuer
- B9 Vergünstigungen für die Gäste

Gebäudezustand:

- B10 Nationales Gebäudeprogramm
- B11 Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen
- B12 Schutz gegen Mieterschäden

B1 Professionelles Vermietungs-Dienstleistungsangebot

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Damit eine Vermietung bei Zweitwohnungsbesitzer welche keinen Aufwand wollen in Frage kommen kann, gibt es professionelle Dienstleister für die Vermietung von Ferienwohnungen.</p> <p>Zur Verbesserung der Vermietungsbereitschaft kommt dem Schlüsselhalter eine entscheidende Rolle zu. Der Zweitwohnungsbesitzer muss in jene Person Vertrauen schöpfen können, der er seine Wohnungsschlüssel übergibt. Hierfür ist ein vertrauenswürdiges Auftreten und eine professionelle Arbeitsweise notwendig.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Private Leistungserbringer (insb. Immobilienfirmen) - Lokale Tourismusorganisationen
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Die <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i> bietet seit Herbst 2010 die Schlüsselhaltung sowie ein Reinigungs- und Wäscheservice an. Die Schlüsselhaltung und Gästebetreuung vor Ort wird durch die <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i> selber erbracht, für die Reinigung und Wäschebereitstellung wurde eine Zusammenarbeit mit einer Reinigungsfirma respektiv einer Grosswäscherei eingegangen.</p> <p>In Adelboden hat ein privater Initiant in Zusammenarbeit mit den <i>Adelboden Bergbahnen AG</i>, mit dem <i>Licht- und Wasserwerk Adelboden</i> sowie mit einer Baufirma die Aktiengesellschaft <i>FEWO Adelboden AG</i> gegründet, die zurzeit 23 Wohnungen professionell bewirtschaftet.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Der im Rahmen der HotBeds-Studie entstandene Leitfaden «Vermietung von Ferienwohnungen» regt deshalb an, dass durch ein spezifisches Schulungsangebot die Professionalität und Qualität der Schlüsselhaltung sicher zu stellen ist.¹¹</p>

¹¹ IDT-HSG. (ohne Datum). Vermietung von Ferienwohnungen. Leicht und professionell gemacht! St. Gallen: Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus der Universität St. Gallen.

B2 Kommerzielle Vermieter

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Die Vermietung einer Zweitwohnung kann an einem kommerziellen Ferienwohnungsanbieter zur Vermarktung und Administration überlassen werden.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<p>– Kommerzielle Vermieter</p>
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Die <i>Reka</i> ist in der Schweiz die grösste Anbieterin von Familienferien. Die vermieteten Wohnungen sind zu einem grossen Teil in <i>Reka</i>-Besitz. Bei den zugemieteten Wohnungen haben die Eigentümer pro Jahr Anspruch auf vier Wochen Eigenbelegung, wovon zwei Wochen in der Hochsaison liegen dürfen. <i>Reka</i> ist für die Vermarktung und die Administration besorgt, die Schlüsselübergabe sowie die Reinigung von Wohnung und Wäsche ist durch die Eigentümer sicherzustellen.</p> <p>Im März 2008 eröffnete sie in Urnäsch (AR) ein <i>Reka</i>-Feriendorf mit 50 Wohnungen. Die Region profitiert seither von jährlich rund 7'000 Gästen mit 50'000 Logiernächten.</p> <p>In Grächen (VS) werden zurzeit 14 Ferienwohnungen als <i>Reka</i>-Familypack vermarktet. Bei diesem Label sind mit der Wohnungsmiete familienfreundliche Zusatzleistungen in der Destination mit eingeschlossen.</p> <p><i>Interhome</i> gehört zu den führenden Ferieneigentumsvermittler Europas. Die Zweitwohnungsbesitzer können unterschiedliche Leistungspakete beziehen: nur die Administration (Vermarktung, Buchung, Inkasso), zusätzlich die Schlüsselhaltung oder alle Belange der Vermietung («Full Service»). Schlüsselhaltung und Full Service stehen nur zur Wahl, wenn eine lokale Servicestelle von <i>Interhome</i> vorhanden ist. <i>Interhome</i> hat vor einigen Jahren in Grindelwald (BE) eine lokale Niederlassung eröffnet. Seither sind über <i>Interhome</i> bewirtschafteten Zweitwohnungen auf über 100 Mietobjekte angewachsen.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Bei den 1'300 Schweizer Ferienobjekten erzielte die <i>Reka</i> 2009 eine durchschnittliche Auslastung von knapp 200 Tagen. Bei <i>Reka</i>-eigenen Objekten liegt die Auslastung bei durchschnittlich 221 Tagen, bei zugemieteten Ferienwohnungen bei 172 Tagen.</p>

B3 Hybride Beherbergung («Dezentrales Hotel»)

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Hybride Beherbergungsformen sind Kombinationen der klassischen Hotellerie und der Parahotellerie. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass Ferienwohnungen von Unternehmen wie eine Hotelimmobilie bewirtschaftet werden («dezentrales Hotel»). Der Vorteil liegt insbesondere darin, dass eine Professionalisierung sowohl bei der Vermarktung wie auch bei der Betreuung und Pflege der Ferienwohnung eintritt.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<p>– Private</p>
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Im Unterengadiner Ort Vnà (Gemeinde Ramosch) verfolgten innovative Personen die Idee, ein Dorf zu einem Hotel werden zu lassen. Die Erhaltung und Umnutzung des zu Projektbeginn leer stehenden ehemaligen Gast- und Kulturhauses Piz Tschütta stand dabei im Fokus. Diese Liegenschaft wurde von einer eigens gegründeten Stiftung gekauft und zu einem kleinen Hotelbetrieb umgebaut. Weitere Zimmer stehen in anderen Liegenschaften des Dorfes zur Verfügung. Die Mahlzeiten können zentral im Hotelrestaurant eingenommen werden.</p> <p>Santo Stefano di Sessanio, in den italienischen Abruzzen gelegen, war im 20. Jahrhundert von einer starken Abwanderung betroffen. 1998 kaufte ein Investor rund drei Dutzend leer stehende Häuser im mittelalterlichen Ortskern auf, renovierte diese sorgsam und eröffnete einen einzigartigen Hotelkomplex. Über den ganzen Ort verteilt verfügt das <i>Hotel Sextantio</i> über 35 Hotelzimmer sowie Tagungsräume und Veranstaltungssäle. Das dazugehörige Restaurant ist in einem ehemaligen Stall untergebracht.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Das Konzept eignet sich besonders in historischen Ortsteilen mit hohem Leerwohnungsbestand.</p> <p>Das Konzept der «dezentralen Hotels» entstand in den 1980er Jahren in Italien, wo es bis heute über 40 <i>Alberghi Diffusi</i> gibt. Über 100 weitere Projekte befinden sich im Aufbau. In Italien sind die <i>Alberghi Diffusi</i> eigentliche lokale Entwicklungsmotoren, denn es gehört zum Konzept, möglichst ausschliesslich lokale Produkte zu verwenden.¹²</p>

¹² Williams, G. (2010, 23. Mai) *Saving Towns by Filling Rooms in Italy*. The New York Times. Online (19.12.2011): <http://travel.nytimes.com/2010/05/23/travel/23journeys.html>

B4 Praktische Hilfestellungen für Selbstvermietung

Kurzbeschrieb	<p>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. Im Weiteren können Zweitwohnungsbesitzer unterstützt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kontaktvermittlung mit erfahrenem Vermieter als Ansprechperson bei allfällig auftretenden Fragen oder Probleme.- Schlüsseldepot: Schlüsselübergabe an einem zentral gelegenen Schalter mit langen Öffnungszeiten.
Prioritäre Akteure	<ul style="list-style-type: none">- Lokale Tourismusorganisation- Ferienwohnungs-Vermieterverein (sofern vorhanden)
Praxiserfahrungen	<p><i>Grächen Tourismus</i> hat ein Handbuch mit praktischen Angaben für die erfolgreiche Vermietung von Ferienwohnungen verfasst. In diesem Handbuch sind unter anderem Betreuungsstandards zu allen vom Vermieter zu erbringende Dienstleistungen beschrieben.</p> <p><i>Adelboden Tourismus</i> hat einen Leitfaden zur Servicekette der Zweitwohnungsbesitzer verfasst. Damit wird auch ein Standard definiert, der sich <i>Adelboden Tourismus</i> von den Ferienwohnungsvermietern wünscht.</p>
Anmerkungen	<p>Auf einigen Internetseiten von Online-Vermietungsportalen sind frei zugängliche Ratgeber aufgeschaltet, die Tipps für eine erfolgreiche Vermietung von Ferienwohnungen enthalten.</p>

B5 Wohnungstausch

Kurzbeschrieb	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.
Prioritäre Akteure	- Lokale Tourismusorganisationen
Praxiserfahrungen	<p>Im Internet sind zahlreiche Portale für den Wohnungstausch zu finden. An dieser Stelle kann nur eine Auswahl wiedergegeben werden (Kostensätze und Inseratezahl mit Stand von September 2011):</p> <ul style="list-style-type: none">- HomeLink International, kostenpflichtig: Jahresbeitrag von 130 CHF, rund 12.000-16.000 Tauschangeboten aus mehr als 70 Ländern. <i>www.homelink.ch</i>- HomeForHome, kostenpflichtig: Monatsgebühr von 2.95 €, über 21'000 Tauschangebote <i>www.homeforhome.com</i>- INTERVAC, kostenpflichtig: Jahresbeitrag von 140 CHF, über 30'000 Tauschangebote. <i>www.intervac.com</i>- Haustauschferien.com, kostenpflichtig: Monatsgebühr von 6.95 €, 39'000 Tauschangebote. <i>www.haustauschferien.com</i>
Anmerkung	Eine Umfrage bei Zweitwohnungsbesitzern in Bellwald hat gezeigt, dass sich verschiedene Personen einen Wohnungstausch vorstellen könnten, die ansonsten nicht an Drittpersonen vermieten wollen.

B6 Tourismustaxen

Kurzbeschrieb	<p>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.</p>
Prioritäre Akteure	<ul style="list-style-type: none">- Politische Gemeinde- Kanton (zur Erhöhung des kommunalen Handlungsspielraums)
Praxiserfahrungen	<p>Die Bündner Gemeinden Klosters und Bergün schreiben bei der Kurtaxe eine verbindliche Jahrespauschale für Zweitwohnungsbesitzer vor. Das Kurtaxenreglement von Bergün enthält einen zusätzlichen Anreiz zur Vermietung der Zweitwohnung: Falls die Zweitwohnung länger als 70, 90 oder 110 Tage pro Jahr vermietet ist, verringert sich die geschuldete Kurtaxe um bis zu zwei Drittel.</p> <p>Die Gemeinde Andermatt stellt bei allen Beherbergungsformen – beispielsweise auch bei Hotels – auf die Kapazitätsbesteuerung um. Bei Zweitwohnungen ist jährlich eine Beherbergungsgebühr von Fr. 20.- pro m² Nettowohnfläche geschuldet, unabhängig ob die Wohnung eigenbelegt oder gewerbsmässig vermietet wird.</p>
Anmerkungen	<p>Im Kanton Wallis ist die Einführung einer Pauschalabgabe bei der Kurtaxe noch nicht möglich. Das Tourismusgesetz von 1996 sieht ausdrücklich vor, dass die Kurtaxe je Übernachtung zu erheben ist. Lediglich für die kurtaxenpflichtigen Eigentümer von Zweitwohnungen kann die Kurtaxe als Jahrespauschale erhoben werden.</p>

B7 Lenkungsabgaben

<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.¹³</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<p>- Politische Gemeinde</p>
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Die Gemeinde Flims hat ein «Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus» erlassen. Das Gesetz beinhaltet eine Kontingentsregelung für nicht-bewirtschaftete Zweitwohnungen verbunden mit einer Lenkungsabgabe. Diese erbringt zusätzliche Einnahmen von bis zu einer Million Franken pro Jahr, die zweckgebunden für die Förderung von Erstwohnungen sowie für die örtliche touristische Infrastrukturanlagen eingesetzt werden.</p> <p>Die Gemeinde Samnaun hat ein Gesetz zur «Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus» erlassen. Darin ist ebenfalls eine Kontingentsregelung (600 m² BGF) mit Lenkungsabgabe (CHF 700 pro m² BGF) enthalten, zusätzlich aber auch eine Regelung des Erstwohnungsanteils.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Gemäss Bundesgerichtsentscheid¹⁴ kann eine Ersatzabgabe in Kombination mit einer Erstwohnungsanteilsregelung auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Raumplanung eingeführt werden und bedarf keiner weiterer kantonaler Rechtsgrundlage. Selbst eine hohe Hauptwohnsitzquote von 70% wie in Crans-Montana VS kann verhältnismässig sein.</p>

¹³ Siehe dazu auch ARE Planungshilfe 2010, Kap. 6.3, S. 29

¹⁴ Siehe dazu: Urteil 1C-469/2008 vom 26.5.2009; BGE-Publikation

B8 Zweitwohnungssteuer

Kurzbeschrieb	Eine Zweitwohnungssteuer ist eine Abgabe, die jährlich wiederkehrend geschuldet wird. Betroffen sind sowohl neue als auch bereits bestehende Zweitwohnungen. Die grössere finanzielle Belastung der Wohnungseigentümer soll zur Folge haben, dass die Zweitwohnungen vermehrt ausgelastet werden. ¹⁵
Prioritäre Akteure	- Politische Gemeinde
Praxiserfahrungen	<p>Die Gemeinde Silvaplana hat an der Gemeindeversammlung im Februar 2010 einer Änderung des Baugesetzes zugestimmt, die eine Zweitwohnungssteuer vorsieht. Besteuert werden Zweitwohnungen, die nicht vermietet (bewirtschaftet) werden. Die Kantonsregierung hat das Baugesetz im März 2011 genehmigt.</p> <p>Der Steuersatz in Silvaplana beträgt zwei Promille des Vermögenssteuerwertes der Zweitwohnung. Für eine 3.5-Zimmerwohnung entspricht dies einer geschätzten Steuerbelastung zwischen CHF 800 und CHF 1'200 pro Jahr.</p>
Anmerkungen	Ein Entscheid über die Zulässigkeit der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Silvaplana ist zur Zeit vor dem Verwaltungsgericht hängig.

¹⁵ Siehe dazu auch ARE Planungshilfe 2010, Kap. 6.3, S. 30

B9 Vergünstigungen für die Gäste

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>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 Werbeeffekt, indem sie auf sich und ihre Angebote aufmerksam machen können.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale Tourismusorganisation - Lokale Dienstleistungserbringer - Vermietungsdienstleister
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Zahlreiche Tourismusdestinationen bieten für kurtaxenpflichtige Besucher eine Gästekarte an, die zum Bezug von kostenlosen oder vergünstigten Leistungen berechtigt (z.B. Davos, Saas-Fee, Adelboden, Lenk).</p> <p>Auch Samnaun kennt eine Gästekarte. Während der Sommerhauptsaison gilt hier allerdings eine spezielle Regelung: Zusätzlich zur Kurtaxe von CHF 1.70 wird eine "Alles Inklusive"-Abgabe von CHF 4.50 pro Logiernacht erhoben. Als Gegenleistung berechtigt die Gästekarte zur kostenlosen Benützung der Bergbahnen und Sessellifte, zu freiem Eintritt im Erlebnisbad mit Saunawelt sowie zur freien Benützung von Ortsbussen und Parkplätzen.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Zur Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses sind allenfalls die Vergünstigungen ausschliesslich ausserhalb der touristischen Hauptsaison zu gewähren. Dies würde insofern einer gewissen Logik folgen, da die Geschäfte während den touristischen Hauptzeiten in der Regel auch ohne zusätzliche Anreize auf Hochtouren laufen.</p>

B10 Nationales Gebäudeprogramm

Kurzbeschrieb	<p>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 .</p> <p>Weitere Gelder stehen für den Einsatz erneuerbarer Energien zur Verfügung. Jeder Kanton verfügt ausserdem über eine Energiefachstelle, die bei Fragen weiter hilft. Die Kontaktangaben sind ebenfalls auf der oben genannten Internetseite publiziert.</p>
Prioritäre Akteure	<p>– Liegenschaftsbesitzer</p>
Praxiserfahrungen	<p>Bis Ende 2010 wurden beim Gebäudeprogramm über 26'000 Gesuche mit einer Fördersumme von CHF 204 Mio bewilligt. Die meisten Gesuche stammen von Privatpersonen und betreffen Ein- oder Zweifamilienhäuser. Aufgrund der unerwartet grossen Anzahl an Förderungsgesuchen traten auf den 1. April 2011 kleinere Programmanpassungen in Kraft.</p>
Anmerkungen	<p>Die Website www.energiefranken.ch gibt gemeindespezifisch Auskunft über weitere vorhandene Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung.</p>

B11 Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kanton - Stiftungen - Private
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Der Kanton Tessin subventioniert die Erneuerung von Rustici mit bis zu 40% der Baukosten, wobei pro Bett maximal CHF 13'935 und pro Rustico maximal CHF 83'610 ausbezahlt wird (Stand: 2011). Als Gegenleistung müssen die Rustici für die Dauer von 15 Jahren während jährlich mindestens fünf Monaten der Hochsaison über eine professionelle Vermietungsagentur bewirtschaftet werden. Im Zeitraum von 2001 bis 2006 wurden für 30 Rustici mit insgesamt 169 Betten Unterstützungsbeiträge von rund CHF 970'000 gewährt. Für die Periode von 2008 bis 2012 stehen CHF 2 Mio zur Verfügung.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Stiftung <i>Ferien im Baudenkmal</i> finanziert Renovationsarbeiten von schützenswerten Gebäuden, die danach als Ferienwohnung vermietet werden sollen. Das Betriebskonzept sieht hier allerdings vor, dass die Stiftung die Gebäude im Eigentum oder im Baurecht übernimmt. Dennoch liefert diese Stiftung ein interessanter Erfahrungshintergrund bei der operativen Abwicklung der vorliegenden Geschäftsidee. Auf ihrer Internetseite hat <i>Ferien im Baudenkmal</i> ein Meldeformular für Häuser veröffentlicht, die der Stiftung angeboten werden sollen. Darin sind unter anderem Angaben zum aktuellen Zustand des Gebäudes (inkl. einer Schätzung der Investitionskosten) sowie – im Hinblick auf die Vermietbarkeit – Angaben zur Lage des Gebäudes und zur Standortgemeinde zu machen.</p>

B12 Schutz gegen Mieterschäden

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Die Mieter von Ferienwohnungen können für verursachte Schäden haftbar gemacht werden. Der Muster-Mietvertrag des <i>Schweizer Tourismus-Verbandes</i> enthält in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen entsprechende Bestimmungen.</p> <p>Wer im Schadensfall Verhandlungen und Inkassoverfahren mit dem Mieter ausweichen möchten, kann sich gegen Mieterschäden allenfalls auch versichern lassen (siehe unter Praxiserfahrungen).</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<p>– Privatversicherungen</p>
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>In Zusammenarbeit mit <i>ELVIA</i> bietet <i>Interhome</i> und das Online-Portal <i>VACANDO</i> eine Sachbeschädigungsversicherung für Eigentümer an. Diese Versicherung deckt Beschädigungen am Hausrat (z.B. Stühle, Tische, Haushaltsgeräte) sowie von festen Bestandteilen der Ferienunterkunft (z.B. Fenster). Je nach Wohnungsgrösse beläuft sich die jährliche Versicherungsprämie auf CHF 249 (bis 2-Zimmerwohnung) bis CHF 289 (5 oder mehr Zimmer). Die Versicherungssumme beträgt bis CHF 5'000 pro Mietvertrag und maximal CHF 20'000 pro Jahr. Der Selbstbehalt pro Schadensfall liegt bei CHF 200.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Gemäss den Umfrageresultate in Bellwald ist bei 40% der nicht-vermietenden Zweitwohnungsbesitzern die Angst vor Mieterschäden mit ein Grund gegen die Vermietung.</p> <p>Falls die Angst vor Mieterschäden ein wesentliches Hemmnis gegen die Vermietung von Zweitwohnungen darstellt, kann die Äufnung eines Schadensfonds für Ausnahmefälle geprüft werden.</p>

C Grundlagen und Umfeldverbesserung

Die Massnahmen aus der Gruppe «Grundlagen und Umfeldverbesserung» im Überblick:

Planung:

C1 Verfügbarkeit statistischer Daten

C2 (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen

Touristisches Umfeld:

C3 Zugang zu Vertriebskanälen im Internet

C4 Destinationsentwicklung

C5 Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison

C6 Ferienwohnungsvermieter-Verein

C1 Verfügbarkeit statistischer Daten

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Zurzeit gibt es in der Schweiz keine umfassende statistische Erfassung im Zweitwohnungsbereich – weder bezüglich der Anzahl Zweitwohnungen, noch zu deren Belegung. 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.¹⁶</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bund - Kanton - Gemeinden
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Anlässlich der gross angelegten Parahotellerie-Offensive von <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> dient die Logiernächtestatistik (nach Saison und nach Ort) sowie die Wohnungsstatistik als Grundlage für die Wirkungskontrolle der getroffenen Massnahmen.</p> <p>Die Richtplanung des Kantons Graubünden sieht ein Monitoring vor. Die Gemeinden müssen die Entwicklung der Zweitwohnungen beobachten und dabei insbesondere zwischen bewirtschaftet und unbewirtschaftet unterscheiden. Die Daten sind jährlich an die Region zu melden, die sie ihrerseits an den Kanton weiterleiten.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Am 13. Januar 2011 gründeten die <i>Reka</i>, <i>Interhome</i>, <i>Camping TCS</i>, die <i>Schweizer Jugendherbergen</i> und <i>Bed and Breakfast Switzerland</i> gemeinsam die «Interessengemeinschaft Parahotellerie Schweiz». Zu den erweiterten Themenfeldern dieser Interessengemeinschaft gehört auch, die Verfügbarkeit statistischer Daten zu verbessern.</p>

¹⁶ Eine Übersicht über statistische Grundlagen mit Bezug zu den Zweitwohnungen, der Hotellerie und der Parahotellerie finden Sie in ARE Planungshilfe 2010, S. 40.

C2 (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>Die Zweitwohnungspolitik einer Gemeinde hat regionale Auswirkungen. Dies trifft insbesondere auf die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zu (Kontingentierung, Erstwohnungsanteil), die eine Verschiebung des Bau-drucks auf die Nachbargemeinden auslösen kann. Eine regionale Heran-gehensweise ist deshalb empfehlenswert. Doch auch bei der Ergreifung von Massnahmen zu einer besseren Auslastung bestehender Zweitwoh-nungen kann eine regionale Herangehensweise lohnenswert sein, falls durch die Zusammenarbeit Synergien erschlossen werden können.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale Tourismusorganisation - Politische Gemeinde / Regionaler Entwicklungsträger - Kanton
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Die <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i>, die Tourismus-organisation von insgesamt 14 Ferienorten aus zehn politischen Gemein-den, führt eine Parahotellerie-Offensive durch. Zu diesem Zweck hat sie einen Massnahmenplan mit insgesamt 29 Teilprojekten ausgearbeitet. Diese Offensive hat unter anderem zum Ziel, den Anteil der bewirtschaf-ten Zweitwohnungen zu erhöhen, die in der Parahotellerie erzielten Lo-giernächte zu steigern sowie die Qualität der Vermietungsleistungen weiter zu verbessern. Für die Umsetzung wurde eigens eine 50%-Stelle geschaf-fen.</p> <p>Im Goms haben neun Gemeinden gemeinsam einen regionalen Aktions-plan Zweitwohnungen ausgearbeitet. Jede Gemeinde entscheidet auto-nom, bei welchen Massnahmen sie sich an der Umsetzung beteiligen wol-len. Die wichtigsten Umsetzungsprojekte sind ein Dorfkernerneuerungspro-jekt in den Gemeinden Binn, Ernen und Gremiols sowie die Lancierung einer Zweitwohnungs-Offensive in Bellwald. Die Erarbeitung des Aktions-plans und die Umsetzung erster Pilotprojekte fanden im Rahmen eines Modellvorhabens des <i>Bundesamts für Raumentwicklung ARE</i> statt.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Mit einem (regionalen) Aktionsplan Zweitwohnungen kann ein Anstoss zu praktisch allen in der Planungshilfe aufgeführten Massnahmen und Hand-lungsansätzen gesetzt werden.</p>

C3 Zugang zu Vertriebskanälen im Internet

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>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 Internet zu buchen und zu bezahlen.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kantonale Tourismusorganisation - Lokale Tourismusorganisationen
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Mit der ePlattform GR bietet die <i>Graubünden eTourism GmbH</i> der Hotellerie und den Ferienwohnungs-Vermietern einen einfachen Zugang zu diversen Vertriebskanälen an. Ausgangspunkt dieses Angebots sind die destinationseigenen Online-Reservationssysteme.</p> <p><i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> verzichtet auf ein eigenes Direktreservations-System. Stattdessen arbeiten sie konsequent mit <i>e-domizil</i> zusammen. Hierdurch liess sich die Auslastung der vermieteten Zweitwohnungen vor allem auch in den nachfrageschwachen Zeiten deutlich steigern.</p> <p>Die <i>Jungfrau Region Marketing AG</i> – die Vermarktungsorganisation von Grindelwald, Wengen, Mürren und Lauterbrunnen – nutzt diverse Verkaufsplattformen und setzt dabei auch auf die Zusammenarbeit mit Touroperatoren. Mittels einer Ferienwohnungsoffensive wird zurzeit zusammen mit dem Haslital versucht, den Anteil zentral bewirtschafteter Zweitwohnungen zu erhöhen.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Um eine gute Marktpräsenz zu erreichen, wäre es sinnvoll, mehrere Internet-Vertriebskanäle zu benutzen. Für private Ferienwohnungs-Vermieter ist dies mit viel Aufwand und mit einer Doppelbuchungsgefahr verbunden.</p>

C4 Destinationsentwicklung

<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale Tourismusorganisation - Politische Gemeinde - weitere Anbieter touristischer Leistungen (Bergbahnbetreiber, Hotellerie, Gastronomie, usw.)
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Die Tiroler Destination Serfaus-Fiss-Ladis positionierte sich konsequent im Familienbereich, erhöhte laufend die Angebotsqualität und zählt heute zu den erfolgreichsten Destinationen im Alpenraum.</p> <p>Die Gemeinde Adelboden erarbeitete sich 2003 einen Masterplan, wobei die Infrastrukturplanung im Zentrum der Arbeiten stand. Der Masterplan dient dem Gemeinderat als Richtplan für die Entwicklung der Gemeindeinfrastruktur sowie als Priorisierungsinstrument und Hilfsmittel für die Finanzplanung.</p> <p>Die Gemeinde Lenk, die <i>Lenk Bergbahnen</i> und die <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i> einigten sich 2006 auf die Erarbeitung eines Destinationsentwicklungskonzepts. Darin geht es primär um die Bereitstellung von Landflächen für die Ansiedlung kommerzieller Beherbergungsbetriebe sowie den Ausbau und Erneuerung touristischer Infrastrukturen.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Handlungsfähigkeit einer Gemeinde kann durch eine aktive Bodenpolitik erhöht werden. Dadurch kann beispielsweise Bauland gezielt Projekte zur Verfügung gestellt werden, die bewirtschaftete Betten anbieten.¹⁷</p>

¹⁷ Siehe dazu auch ARE Planungshilfe 2010, Werkzeugkasten, S. 31ff

C5 Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison

<p>Kurzbeschrieb</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Spezielle Leistungsanbieter (z.B. Eventorganisatoren) - Lokale Tourismusorganisation
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Seit 1992 findet in Arosa das Humorfestival statt, das konstant rund 12'000 Besucher anzieht und rund 10'000 Übernachtungen erzielt. Das Humorfestival wird durch <i>Arosa Tourismus</i> organisiert und findet in der Winter-Vorsaison statt.</p> <p><i>Grächen Tourismus</i> bietet auf ihrer Website für Sommer und Winter erfolgreich Angebotspakete ausserhalb der Hochsaison an, die Übernachtungen in klassifizierten Ferienwohnungen mit einschliessen. Der Destination Grächen kommt dabei zugute, dass sie als familienfreundlicher Ort positioniert ist und dass für viele Familien eine Ferienwohnung die bevorzugte Beherbergungsform ist.</p> <p>Das <i>Reka-Feriedorf</i> in Lenk hat vor Jahren ein Baby-Angebot aufzubauen begonnen. Dieses Angebot läuft sehr erfolgreich.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>-</p>

C6 Ferienwohnungsvermieter-Verein

<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Es gibt zahlreiche Ferienwohnungsvermieter-Vereine mit je unterschiedlichen inhaltlichen Ausrichtungen. Deren Zweck kann beispielsweise sein, den Ferienort touristisch voranzubringen, die Interessen der Zweitwohnungsbesitzer gegenüber der politischen Gemeinde und der lokalen Tourismusorganisation zu vertreten, die im Verein angeschlossenen Ferienwohnungen zu vermarkten oder die Vermietung von Zweitwohnungen qualitativ und quantitativ zu fördern. Im Hinblick auf eine bessere Auslastung bestehender Zweitwohnungen ist letztgenannter Zweck am interessantesten. Insbesondere für Neuvermieter kann ein Ferienwohnungsvermieter-Verein wichtige Erfahrungen zugänglich machen und dadurch den Einstieg in das Vermietwesen erleichtern.</p>
<p>Prioritäre Akteure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zweitwohnungsbesitzer - Lokale Tourismusorganisation
<p>Praxiserfahrungen</p>	<p>Saas-Fee Apartments ist ein Zusammenschluss von rund 160 Ferienwohnungsvermietern. Dieser Verein zählt zu seinen wichtigsten Aufgaben, die Schaffung eines Gesprächsforums für Fragen der Ferienwohnungsvermietung, die Einflussnahme auf die qualitative Angebotsentwicklung sowie die Schaffung von Richtlinien im Bereich der Preispolitik.</p> <p>Unter dem Namen arosaAPARTMENTS haben sich in Arosa Ferienwohnungsvermieter in einem Verein zusammengeschlossen, um gemeinsame Interessen im Ferienort besser wahren zu können und um das Vermietungswesen zu fördern.</p> <p><i>Grächen Tourismus</i> hat auf die unbefriedigende Bettenauslastung unter anderem mit der Gründung des Ferienwohnungsvereins <i>FEWO Grächen</i> reagiert. Ziel des Vereins ist die Professionalisierung der Bewirtschaftung der Zweitwohnungen.</p>
<p>Anmerkung</p>	<p>Gemäss eigenen Angaben hilft swissApartments.ch bei der Gründung von lokalen und regionalen Ferienwohnungsvereinen.</p>