

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)
Gruppa svizera per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/ 382 10 10 / Fax 031/ 382 10 16
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Bern, 31. Mai 2018
TK / E 14

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider Ammann
Vorsteher WBF
Bundeshaus Ost

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

(avec un résumé en français à la fin du document)

Stellungnahme der SAB zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum obenstehenden Geschäft. Die SAB vertritt als gesamtschweizerische Dachorganisation die Interessen der Berggebiete in wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, 41 Regionen, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

Die Online-Buchungsplattform Airbnb verzeichnete in den letzten Jahren im Schweizer Alpenraum ein rasantes und im Vergleich zu den Städten überdurchschnittliches Wachstum. Gemäss den jüngsten Zahlen des Walliser Tourismus-Observatoriums (Tourobs) sind die drei Alpentourismus-Kantone Wallis, Graubünden und Bern in der Rangliste der Kantone mit den meisten Airbnb-Betten an erster Stelle zu finden. In den wichtigsten Tourismus-Destinationen des Schweizer Alpenraums hat sich die Bettenzahl, die über Airbnb vermarktet wird, seit 2016 verdoppelt und liegt heute in einzelnen Fällen höher als das Bettenangebot der Hotels. Schweizweit soll Airbnb 2017 ungefähr drei Millionen Übernachtungen generiert haben, wovon ein bedeutender Teil auf die alpinen Räume entfallen dürfte. Wegen der grossen Anzahl von Feri-

enwohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Boom in den Berggebieten anders als in den Städten in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird.

Die SAB erachtet diese Entwicklung grundsätzlich als positiv. Als neue Absatzkanäle mit globaler Reichweite tragen Airbnb und andere Online-Buchungsplattformen dazu bei, die touristische Nachfrage zu beleben und das Angebot im Bereich der Parahotellerie zu stärken. Es ist unbestritten, dass Airbnb dem alpinen Tourismus dank der Flexibilität und der Breite des Angebots neue Kundensegmente erschliesst und zusätzliche Touristen in die Berge bringt. Ausserdem hilft die Vermarktung über Online-Buchungsplattformen, die Auslastung des bestehenden Wohnraums zu verbessern und sogenannte «kalte Betten» so weit wie möglich abzubauen.

Neben diesen positiven Auswirkungen wirft das rasante Wachstum der Online-Buchungsplattform auch verschiedene Fragen auf, die sorgfältig analysiert werden müssen. So besteht die Gefahr, dass der Airbnb-Boom den Wohnungsmangel auf dem Erstwohnungsmarkt in den Tourismusdestinationen weiter verschärft. Bereits heute ist es für Einheimische und Zuzüger äusserst schwierig, in den Orten mit hoher touristischer Nachfrage bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch für die Tourismusunternehmen der Berggebiete stellt die Wohnungssuche für die Angestellten oft eine grosse Herausforderung dar. In gewissen Fällen fehlt das Personal, weil kein passender Wohnraum zur Verfügung steht. Zudem sind die Angestellten in der Regel gezwungen, lange Fahrtstrecken zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen. Es ist deswegen angezeigt, einer möglichen Ausweitung dieser Verdrängungseffekte durch Online-Plattformen für Beherbergungsdienstleistungen die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. In gleicher Weise erachtet es die SAB als unerlässlich, dass zwischen den neuen Marktteilnehmern und den klassischen Beherbergungsangeboten wie Hotels und Ferienwohnungen in Bezug auf steuerliche Pflichten und Abgaben faire Wettbewerbsbedingungen gewährleistet werden. Diesbezüglich ist insbesondere wichtig, dass auch Airbnb-Anbieter die übliche Kurtaxe entrichten. Neben verbindlichen Vereinbarungen, wie sie verschiedene Kantone mit Airbnb bereits abgeschlossen haben, sind in diesem Bereich zusätzliche Sensibilisierungsmassnahmen notwendig, um die Anbieter über ihre Pflichten aufzuklären.

Ausgehend von diesen grundsätzlichen Bemerkungen begrüsst die SAB die Revision der Verordnung zur Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Diese trägt dem Umstand Rechnung, dass die geltenden Bestimmungen zur Untermiete angesichts der heute weit verbreiteten Vermietung von Wohnobjekten für Kurzaufenthalte nicht mehr praktikabel sind. Wie der Bundesrat in seinen Erläuterungen ausführt, ist es für den Vermieter nicht möglich, im erforderlichen Zeitraum bei jedem Kurzaufenthalt zu prüfen, ob die Bedingungen für die Untermiete im konkreten Fall erfüllt sind. Dies wäre sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter mit einem unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand verbunden und angesichts der auf Online-Plattformen üblichen kurzen Antwortfristen nicht umsetzbar. Die neu vorgesehene Möglichkeit einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete stellt eine wesentliche Verbesserung dar. Die SAB erachtet den gewählten Lösungsansatz als zweckmässig, um die rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf die Untermiete der Angebotsentwicklung im Bereich der Beherbergungswirtschaft und den Auswirkungen der neuen Online-Vertriebskanäle anzupassen.

Die SAB teilt die Auffassung des Bundesrates, wonach neue regulatorische Herausforderungen im Zusammenhang mit digitalen Geschäftsmodellen und Vertriebskanälen soweit wie möglich auf dem Weg des geltenden Rechts oder über punktuelle Anpassungen von Verordnungen geregelt werden sollten. Überregulierungen würden sich langfristig negativ auf das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial auswirken und

Innovationen hemmen. Angesichts der grossen Bedeutung, die Airbnb bereits heute aufweist, und der möglichen Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt der alpinen Tourismusgebiete regt die SAB im vorliegenden Fall an, ergänzend zur Revision der Verordnung das Monitoring der Situation auf dem Wohnungsmarkt mit einem besonderen Fokus auf die alpinen Tourismusgebiete auszubauen und dabei auch die verfügbaren Daten zur Kurzvermietung über Online-Plattformen zu berücksichtigen. Zudem sollte der Bund in Abstimmung mit den Kantonen und der Tourismusbranche die Sensibilisierung der Anbieter für ihre Pflichten stärken und bei allfälligen Wettbewerbsverzerrungen weitergehende Massnahmen prüfen. Diesbezüglich könnte unter Umständen eine gesetzliche Regelung ins Auge gefasst werden, die Mieter, die auf digitalen Plattformen Objekte zur Untermiete anbieten, für die Einhaltung der steuerlichen und weiteren Pflichten direkt verantwortlich macht.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Die Präsidentin:

Der Direktor:

Christine Bulliard-Marbach
Nationalrätin

Thomas Egger
Nationalrat

Résumé :

Le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) soutient la modification proposée de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Dans les régions de montagne, les plateformes d'hébergement en ligne du type Airbnb connaissent actuellement une croissance particulièrement importante. Grâce à leur portée mondiale, elles contribuent à stimuler la demande touristique et à réduire le nombre de « lits froids ». Au vu de l'ampleur du phénomène, il convient néanmoins d'être attentif à l'impact d'Airbnb sur le marché du logement des destinations touristiques, qui est aujourd'hui caractérisé par une forte pénurie, et de mettre en place un monitoring adéquat de la situation. En outre, le SAB estime qu'il est important d'assurer des conditions de concurrence équitables entre les plateformes en ligne et les prestataires traditionnels dans le domaine de l'hébergement, notamment en ce qui concerne la collecte des taxes de séjour.