Signatur:	2021.SR.000196
Geschäftstyp:	Motion
Erstunterzeichnende:	Edith Siegenthaler, Lena Allenspach, SP
Mitunterzeichnende:	Nicole Cornu, Bettina Stüssi, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Ayse Turgul, Sara Schmid, Diego Bigger, Nicole Bieri, Barbara Nyffeler, Nora Krummen, Michael Sutter, Laura Binz, Barbara Keller, Daniel Rauch, Bernadette Häfliger, Mohamed Abdirahim, Timur Akçasayar, Katharina Altas
Einreichedatum:	28. Oktober 2021

Motion: Auswirkungen auf andere Stadtteile durch die Einschränkung der Buchungsplattformen in der Altstadt; Fristverlängerung

Am 14. November 2024 hat der Stadtrat folgende Motion Fraktion SP/JUSO (Edith Siegenthaler/Lena Allenspach, SP) im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

Mit der Teilrevision der Bauordnung vom Herbst 2021 soll die Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt eingeschränkt werden. Damit wird die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen für temporäre Kurzzeitvermietungen eingeschränkt und der Verdrängung von Wohnraum durch airbnb und andere Buchungsplattformen Einhalt geboten. Künftig ist in der Altstadt pro Kalenderjahr eine gewerbsmässige, wiederholte Vermietung für weniger als drei Monate und mehr als 90 Logiernächte nicht mehr zulässig. Andere Städte und Gemeinden haben ähnliche Regulierungen eingeführt oder bereiten solche vor.
Ein Blick auf digitale Buchungsplattformen (airbnb, fewo-direkt etc.) zeigt, dass bereits heute zahlreiche Objekten nicht nur in der Altstadt, sondern auch in den anderen Stadtteilen von Bern kurzzeitig vermietet werden. Es besteht die Gefahr, dass in der ganzen Stadt Erstwohnungen durch die kommerzielle Vermietung als Zweitwohnung verdrängt werden. Um dies zu verhindern, muss der Gemeinderat die Entwicklung beobachten und geeignete Massnahmen ergreifen.
Der Gemeinderat wird aufgefordert:

1. Die Entwicklung der Angebote für Kurzzeitvermietungen auf entsprechenden Buchungsplattformen (z.B. airbnb, fewo-direkt usw.) in allen Stadtteilen zu beobachten und zu erfassen.
2. Zwei Jahre nach Inkrafttreten der Bestimmungen zur Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt eine Auswertung vorzunehmen.
3. Im Falle einer nachweisbar starken Zunahme der Kurzzeitvermietungen in anderen Stadtteilen eine weitere Teilrevision der Bauordnung auszuarbeiten, mit dem Ziel, die für die Obere und die Untere Altstadt geltenden Beschränkungen auf das ganze Stadtgebiet auszudehnen. (Hinweis Art. 78 (ZPP Obere Altstadt: Nutzungsart) und Art. 80 (Untere Altstadt: Nutzungsart)

Begründung der Dringlichkeit
Der Stadtrat muss dem Gemeinderat möglichst rasch den Auftrag geben, die weitere Entwicklung zu beobachten, damit nach zwei Jahren eine Bilanz gezogen und allfällige Massnahmen zeitnah ergriffen werden können. Zudem sind weitere Teilrevisionen der Bauordnung geplant, die mit der Forderung der Motion abgestimmt werden müssen.
Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bericht des Gemeinderats

Die Teilrevision der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt wurde am 13. Februar 2022 mit 81,7 Prozent Ja-Stimmen von den Stimmberechtigten in der Stadt Bern angenommen. Allerdings konnte die Teilrevision noch nicht in Kraft gesetzt werden. Der Genehmigungsentscheid des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 17. April 2023 wurde mit Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz angefochten. Deren Entscheid erfolgte am 29. August 2024 und wurde anschliessend mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses hat die Beschwerde mit Urteil vom 26. Oktober 2026 abgewiesen. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen beim Schweizerischen Bundesgericht angefochten werden. Unabhängig davon kann die Vorlage frühestens anfangs 2027 in Kraft gesetzt werden. Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die Frist zur Vorlage des Begründungsberichts bis zum 31. Dezember 2028 zu verlängern, um die mit Motionspunkt 2 geforderte Evaluation sicherstellen zu können.

Seit über zehn Jahren beobachtet und erfasst der Gemeinderat die Entwicklung der Angebote für Kurzzeitvermietungen auf der Buchungsplattform Airbnb. Vor 2017 sind die Anzahl Angebote auf Airbnb gesamtstädtisch stark gewachsen. Zwischen 2017 und 2021 hat sich das Wachstum abgeschwächt bzw. ist während der Pandemie teilweise sogar zurückgegangen (Datengrundlage: www.airdna.co):

- Juni 2017: 480 Angebote
- Juni 2018: 540 Angebote
- Juni 2019: 459 Angebote
- Juni 2020: 577 Angebote
- Juni 2021: 419 Angebote

Seit 2022 stehen die Daten von airdna nicht mehr im erforderlichen Detaillierungsgrad zur Verfügung. Das Walliser Tourismusobservatorium der Fachhochschule Westschweiz (www.tourobs.ch) bereitet seither die Datengrundlagen für die Stadt Bern auf. Da Tourobs im Gegensatz zu Airdna nur die aktiven Inserate auf Airbnb erfasst, sind diese Zahlen nicht mehr 1:1 mit den Zahlen vor 2022 vergleichbar (aktive Inserate sind während des betrachteten Zeithorizonts mindestens einmal gebucht oder während mindestens einem Tag buchbar). Seit 2022 steigt die Anzahl der Angebote auf Airbnb gemäss diesen Grundlagen wieder an:

- Juni 2022: 286 Angebote
- Juni 2023: 337 Angebote
- Juni 2024: 395 Angebote
- Juni 2025: 452 Angebote
- Juni 2026: 623 Angebote

Der Anteil der Airbnb-Angebote in Relation zur Anzahl Einwohner*innen und zum Wohnungsbestand lag während des gesamten Beobachtungszeitraums (2017 bis 2026) in der Altstadt (Stadtteil I Innere Stadt) deutlich höher als in allen anderen Stadtteilen. Nachfolgend ist die aktuelle Auswertung vom Juni 2026 aufgeführt:

Stadtteil	*Anzahl aktive Airbnb Angebote in Wohnungen*	*Anzahl aktive Angebote / 1000 Einwohner*innen*	*Anzahl aktive Angebote / 1000 Wohnungen*
I Innere Stadt	91	21.9	29.8
II Länggasse-Felsenau	74	3.8	6.6
III Mattenhof-Weissenbühl	175	5.3	9.5

IV Kirchenfeld-Schosshalde	83	3.0	5.9
V Breitenrain-Lorraine	144	5.4	9.4
VI Bümpliz-Oberbottigen	56	1.6	3.2
Stadt Bern	**623**	**4.3**	**7.8**

Tab. 1: Aktive Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2026 (Quelle: Tourobs HES-SO Wallis)

Folgen für das Personal und Finanzen
Keine.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2028 zu.

Bern, 11. November 2026

Der Gemeinderat