

Motion Fraktion SP/JUSO (Edith Siegenthaler/Lena Allenspach, SP): Auswirkungen auf andere Stadtteile durch die Einschränkung der Buchungsplattformen in der Altstadt

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))

Bern, 28. Oktober 2021

Erstunterzeichnende: Edith Siegenthaler, Lena Allenspach

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

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidverantwortung beim Gemeinderat.

Am 13. Februar 2022 haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern der Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1) betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt mit 31 613 (81,71 %) Ja-Stimmen gegen 7 077 (18,29 %) Nein-Stimmen zugestimmt. In Zukunft wird es in der Altstadt nicht mehr erlaubt sein, eine Zweitwohnung wiederholt für weniger als drei Monate und insgesamt für mehr als 90 Logiernächte pro Kalenderjahr zu vermieten. Damit kann die ge-

werbsmässige Nutzung von Zweitwohnungen und die damit verbundene Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt eingeschränkt werden.

Bevor die neue Rechtsgrundlage in Kraft treten kann, muss sie vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt werden. Im Rahmen dieser Genehmigung wird das AGR auch über die während der öffentlichen Auflage eingegangene Einsprache (Sammelgespräch im Namen von drei Einsprechenden) befinden. Aus heutiger Sicht ist die Inkraftsetzung der neuen Rechtsnorm frühestens und unter Vorbehalt eventueller Rechtsmittelverfahren gegen Ende 2022 zu erwarten.

Ausgelöst wurde die entsprechende Bauordnungsrevision durch die Motion «Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt», die vom Stadtrat im Februar 2017 erheblich erklärt wurde. Seither beobachten und erfassen Gemeinderat und Stadtverwaltung die Entwicklung der Angebote für Kurzzeitvermietungen auf entsprechenden Buchungsplattformen. Dabei hat sich gezeigt, dass Airbnb die mit Abstand grösste und für die Stadt Bern einzige relevante Onlineplattform für Kurzzeitvermietungen ist. Die Anzahl der Angebote auf anderen Vermietungsplattformen ist seit Beginn des Monitorings sehr gering, und in den allermeisten Fällen handelt es sich dabei um Angebote, die auch auf Airbnb inseriert sind. So sind aktuell bei booking.com, fewo-direkt.de oder vrbo.com lediglich rund 20 Angebote für Übernachtungsmöglichkeiten in Wohnungen aufgeschaltet.

Die Fachstelle Wohnbauförderung analysiert das Angebot auf Airbnb seit 2017 einmal jährlich mittels online-tool von Airdna. Dies ermöglicht eine automatisierte Auswertung der Angebote pro Stadtteil. In den Jahren vor diesem Beobachtungszeitraum war das Angebot auf Airbnb stark gewachsen. Seither hat sich das Wachstum abgeschwächt, und im letzten Jahr ist das Angebot – mutmasslich aufgrund der Pandemiesituation – sogar deutlich zurückgegangen: 2017: 480 Angebote; 2018: 540 Angebote; 2019: 459 Angebote; 2020: 577 Angebote; 2021: 419 Angebote.

Der Anteil der Airbnb-Angebote in Relation zur Anzahl Einwohnerinnen/Einwohner und zum Wohnungsbestand lag während des gesamten Beobachtungszeitraums (2017 bis 2021) in der Altstadt (Stadtteil I Innere Stadt) deutlich höher als in allen anderen Stadtteilen. Nachfolgend sind die beiden aktuellsten Auswertungen vom Juni 2020 und Juni 2021 aufgeführt:

<i>Stadtteil</i>	<i>Anzahl Airbnb Angebote</i>	<i>Anzahl Angebote / 1000 Einwohner*innen</i>	<i>Anzahl Angebote / 1000 Wohnungen</i>
I Innere Stadt	68	14.5	23.1
II Länggasse-Felsenau	84	4.3	7.6
III Mattenhof-Weissenbühl	144	4.6	8.3
IV Kirchenfeld-Schosshalde	101	3.7	7.3
V Breitenrain-Lorraine	120	4.7	8.1
VI Bümpliz-Oberbottigen	60	1.7	3.5
Stadt Bern	577	4.1	7.5

Tab. 1: Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2020 (Quelle: www.airdna.co)

<i>Stadtteil</i>	<i>Anzahl Airbnb Angebote</i>	<i>Anzahl Angebote / 1000 Einwohner*innen</i>	<i>Anzahl Angebote / 1000 Wohnungen</i>
I Innere Stadt	65	14.9	22.0
II Länggasse-Felsenau	58	3.0	5.3
III Mattenhof-Weissenbühl	103	3.3	5.9
IV Kirchenfeld-Schosshalde	81	3.0	5.8
V Breitenrain-Lorraine	74	2.9	4.9
VI Bümpliz-Oberbottigen	38	1.1	2.2
Stadt Bern	419	2.9	5.4

Tab. 1: Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2021 (Quelle: www.airdna.co)

Seit der Mitwirkung zur Teilrevision der Bauordnung betreffend Zweitwohnungen im Mai 2018 ist keine Verlagerung der Angebote von der Altstadt in die Wohngebiete der anderen Stadtteile erkennbar. Hingegen haben in diesem Zeitraum kommerzielle Anbietende ausserhalb der Altstadt grössere Projekte mit möblierten Wohnungen in der Dienstleistungszone realisiert, zum Beispiel StayKooook Wankdorfcity, CityPop Belpstrasse 23/Schwarztorstrasse 40, Umnutzung Hotel Alpenblick Kasernenstrasse 29, Aparthotel Murtenstrasse 147 (Eröffnung Sommer 2022). In der Dienstleistungszone sind diese Angebote erwünscht. Sie decken die Nachfrage nach temporären Wohnformen ab, ohne klassischen Wohnraum zu konkurrenzieren.

Der Gemeinderat verfolgt weiterhin das in der Wohnstrategie mit Massnahmen von 2018 verankerte Ziel, dass Wohnraum in der Stadt Bern grundsätzlich Menschen zur Verfügung stehen soll, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben. Wie bereits im Vortrag an den Stadtrat zur Vorlage zur Nutzung der Zweitwohnungen in der Altstadt ausgeführt, wird der Gemeinderat die Entwicklung der Zweitwohnungsnutzung in der Altstadt und in den anderen Stadtteilen weiter beobachten und bei Bedarf darauf reagieren. Damit handelt er bereits heute im Sinne der Punkte 1 und 2 der Motion.

Bei Punkt 3 der Motion besteht aus Sicht des Gemeinderats zum jetzigen Zeitpunkt kein Handlungs- und Regelungsbedarf für das ganze Stadtgebiet; ein solcher ist derzeit auch nicht absehbar. Zudem gibt der Gemeinderat zu bedenken, dass die neue Rechtsnorm in der Bauordnung für die Altstadt nicht ohne weiteres für die gesamte Stadt übernommen werden kann. Sie ist an die spezifischen Vorschriften der Altstadt angepasst. In Artikel 78 und Artikel 80 BO wird geregelt, welche Gebäudeteile der Unteren und Oberen Altstadt ausschliesslich für Wohnen genutzt werden dürfen; in allen anderen für das Wohnen bestimmten Zonen gemäss BO wird ein Mindestwohnanteil vorgegeben. Die konkrete Lösung für Wohnzonen ausserhalb der Altstadt müsste im Detail geprüft werden. Ausserdem gibt es für Wohnzonen ausserhalb der Altstadt rechtliche Vorbehalte betreffend die geforderte Verhältnismässigkeit bei Grundrechtseingriffen gemäss Artikel 36 der Bundesverfassung. Schliesslich hätte die geforderte Ausweitung der Regulierung von Zweitwohnungen grosse Auswirkungen auf den Vollzugaufwand.

Der Gemeinderat wird dem Stadtrat mit der Vorlage des Prüfungsberichts über die weitere Entwicklung der Zweitwohnungsnutzung berichten, so dass der Stadtrat bei deren unerwarteter Ausweitung zu diesem Zeitpunkt reagieren könnte.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Der Aufwand für die Punkte 1 und 2 der Motion wird bereits heute geleistet und verursacht keinen Mehraufwand. Hingegen hätte die Annahme von Punkt 3 der Motion beträchtlichen Mehraufwand für das Personal zur Folge. Insbesondere würde die Ausweitung der Regulierung der Zweitwohnungen auf das gesamte Stadtgebiet viel zusätzlichen Vollzugsaufwand generieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 4. Mai 2022

Der Gemeinderat