

## **Interpellation Lena Allenspach/Barbara Nyffeler (SP): Immer mehr bewirtschaftete Wohnungen für Kurzaufenthalte – Was tut die Stadt Bern?**

### **Fragen**

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie beurteilt der Gemeinderat die Entwicklung im Bereich der bewirtschafteten Wohnungen für kurzzeitige Vermietungen in der Stadt Bern generell?
2. Wie schätzt der Gemeinderat das Projekt an der Schauplatzgasse ein in Bezug auf die Bestimmungen zur Oberen Altstadt in der Bauordnung?
3. Wie wird sichergestellt, dass die Betreiber von Serviced Appartements die Verpflichtungen von Hotelbetrieben (z.B. Übernachtungsabgabe) erfüllen?
4. Was gedenkt er gegen diese Entwicklung zu unternehmen, um bestehenden Wohnraum zu schützen?

### **Begründung**

Diese Woche wurde bekannt, dass an der Schauplatzgasse 22 unter dem Namen «Moonshot» fünf Business-Appartements im Luxusbereich entstehen sollen. Bereits Anfang August wurde an der Ostermundigenstrasse 69 das «il momento» eröffnet, das ebenfalls Serviced Appartements anbietet. In den letzten Jahren hat in der Stadt Bern das Angebot an so genannten bewirtschafteten Wohnungen, die für kurzzeitige Vermietungen zur Verfügung stehen, stark zugenommen (u.a. Stay Kook, City Pop, Alpenblick, Evis Horne, Los Lorrientes). Die Stimmbürger:innen haben im Jahr 2022 einer Einschränkung von temporären Vermietungen in der Unteren Altstadt deutlich zugestimmt. Die Umsetzung ist bekanntlich durch Beschwerden blockiert. Trotz der Zunahme der kommerziellen Angebote werden immer mehr Zweitwohnungen auf Plattformen wie Airbnb angeboten, und das in allen Quartieren. Dies verstärkt sich nun mit «bewirtschafteten Wohnungen», durch die horrenden Renditen erzielt werden, noch zusätzlich. Die Mieter:innen stehen immer stärker unter Druck und die Leerwohnungsziffer in der Stadt ist nach wie vor sehr tief. Angesichts der Wohnungsknappheit in der Stadt Bern müssen mehr Erstwohnungen erstellt werden. Gleichzeitig sollte die Stadt bestehenden Wohnraum schützen, damit die Mieten in Bern bezahlbar bleiben.

Bern, 15. August 2024

*Erstunterzeichnende: Lena Allenspach, Barbara Nyffeler*

*Mitunterzeichnende: Emanuel Amrein, Mehmet Özdemir, Bernadette Häfliger, Bettina Stüssi, Paula Zysset, Johannes Wartenweiler, Barbara Keller, Chandru Somasundaram, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Lukas Wegmüller, Nora Krummen, Cemal Özçelik, Laura Binz, Timur Akçasayar, Ingrid Kissling-Näf, Szabolcs Mihályi, Dominik Fitze, Dominic Nellen*

### **Antwort des Gemeinderats**

Vorbemerkung: Möblierte und bewirtschaftete Wohnungen für kürzere oder längere Aufenthalte werden unter einer Vielzahl von Bezeichnungen vermarktet; unter anderem als Business-Apartments, Serviced/Longstay/Extended Stay-Apartments, Boardinghouse, Aparthotel, Bed&Kitchen. Der allgemeine Begriff «bewirtschaftete Wohnungen» trifft den Kern der Sache wohl am besten. Allerdings sind diese temporären Wohnangebote nicht eindeutig definiert und entsprechend ist auch keine Statistik dazu verfügbar.

*Zu Frage 1:*

Wie einleitend erwähnt, verfügt die Stadt Bern über keine Zahlen zu bewirtschafteten Wohnungen und kann die Entwicklung nicht im Detail beurteilen. Hingegen beobachtet und erfasst der Gemeinderat seit der Erheblicherklärung der Motion «Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt» (2015.SR.000215) im Februar 2017 die Entwicklung der Angebote für Kurzzeitvermietungen auf entsprechenden Buchungsplattformen. Dabei hat sich gezeigt, dass Airbnb die mit Abstand grösste und für die Stadt Bern einzig 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 zwischen zehn und 30 Angebote für Übernachtungsmöglichkeiten in Wohnungen aufgeschaltet.

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](http://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](http://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 steigen die Anzahl Angebote gemäss diesen Grundlagen auf Airbnb wieder an:

- Juni 2022: 286 Angebote
- Juni 2023: 337 Angebote
- Juni 2024: 395 Angebote

Festzustellen ist, dass in den letzten Jahren kommerzielle Anbietende einige grössere Projekte mit möblierten Wohnungen in der Dienstleistungszone realisiert haben, zum Beispiel StayKooook Wankdorfcity, CityPop Belpstrasse 23, Umnutzung Hotel Alpenblick Kasernenstrasse 29, Evis Home Stauffacherstrasse 60 sowie Los Lorentes Residences Murtenstrasse 147. Im Sommer 2024 eröffnete zudem ein Aparthotel in der Industrie- und Gewerbezone Galgenfeld (Il Momento Apartments Hotel Ostermundigenstrasse 69). In den Arbeitszonen sind diese Angebote erwünscht. Sie decken die Nachfrage nach temporären Wohnformen ab, ohne klassischen Wohnraum zu konkurrenzieren. Wenn dadurch der Arbeitsmarkt (z. B. Grossfirmen, Universität) oder auch der Messe- und Kongressstandort gestärkt werden kann, liegt das im Interesse der Stadt Bern.

*Zu Frage 2:*

Bis zum heutigen Zeitpunkt ist bei der Stadt Bern kein Baugesuch zum erwähnten Projekt an der Schauplatzgasse 22 eingegangen. Somit kann auch noch nicht beurteilt werden, ob die von der Bauherrschaft angestrebte Nutzung als Business Apartments mit der neuen Regelung gemäss der noch nicht in Kraft gesetzten Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1) konform ist (vgl. Ausführungen zu Frage 4). Die neue Regelung zu den Zweitwohnungen in der Altstadt betrifft ausschliesslich Zweitwohnungen und gilt in der Oberen Altstadt nur für die Dachgeschosse. In den

übrigen Gebäudeteilen sind in der Oberen Altstadt verschiedenste Arten von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen und somit beispielsweise auch hotelähnliche Kurzzeitvermietungen von möblierten Wohnungen möglich.

*Zu Frage 3:*

Die vom Stadtrat mit SRB Nr. 2019-527 vom 31. Oktober 2019 beschlossene Änderung des Reglements vom 28. September 1997 über die Erhebung einer Übernachtungsabgabe (Übernachtungsabgabereglement, ÜAR; SSSB 664.21) schuf die Grundlage, um den Bezug der Übernachtungsabgabe an die kantonalen Bezugsstellen im Sinne von Artikel 23 des Tourismusentwicklungsgesetzes vom 20. Juni 2005 (TEG; BSG 935.211) zu übertragen. Auf dieser Basis hat der Gemeinderat mit der Bern Tourismus AG (Bern Welcome) einen Leistungsvertrag zur Übertragung des Bezugs der Übernachtungsabgabe abgeschlossen.

Gemäss Artikel 9 des Reglements über die Erhebung einer Übernachtungsabgabe vom 28. September 1997 (Übernachtungsabgabereglement, ÜAR; SSSB 664.21) sind die Beherbergungsbetriebe verpflichtet, sich in ein von Bern Welcome geführtes Register eintragen zu lassen und Verzeichnisse zu führen, aus denen die Zahl der Übernachtungen sowie die Ausnahmen von der Abgabepflicht ersichtlich sind (Art. 8 Abs. 4 ÜAR). In diese Unterlagen haben sie der Stadt auf Verlangen Einsicht zu gewähren (Art. 11 Abs. 2 ÜAR). Die Beherbergungsbetriebe haben der Stadt die Übernachtungsabgabe monatlich und unaufgefordert abzuliefern und über die angefallenen Abgaben abzurechnen (Art. 11 Abs. 1 ÜAR).

Damit haben die Betreiber\*innen von Serviced Apartments und andere kommerzielle Anbietende über sämtliche temporäre Vermietungen von Zimmern und Wohnungen Buch zu führen und darüber monatlich gegenüber Bern Welcome Rechenschaft abzulegen. Wird die Übernachtungsabgabe von den Beherbergungsbetrieben trotz schriftlicher Mahnung nicht bezahlt, übergibt Bern Welcome den Fall zum Inkasso der Stadt (Steuerverwaltung) (Art. 11 Abs. 4 ÜAR). Kommen die Beherbergungsbetriebe ihrer Abrechnungspflicht auch nach schriftlicher Mahnung durch Bern Welcome nicht nach, setzt die Stadt nach Rücksprache mit Bern Welcome den geschuldeten Betrag für die betreffende Periode nach pflichtgemäsem Ermessen fest (Art. 13 Abs. 2 ÜAR). Und schliesslich führt die Stadt bei den Beherbergungsbetrieben die für den Vollzug des Reglements notwendigen Kontrollen durch (Art. 14 ÜAR). Kontrollen finden in der Praxis stichprobenweise sowie auf begründeten Verdacht hin statt. Widerhandlungen gegen das Übernachtungsabgabereglement können vom Gemeinderat mit einer Busse bis Fr. 5 000.00 belegt werden (Art. 18 Abs. 1 ÜAR).

*Zu Frage 4:*

Aus Sicht des Gemeinderats ist in der Stadt Bern keine stadtweite Verdrängung des klassischen Wohnraums durch kommerzielle Kurzzeitvermietungen feststellbar (vgl. dazu auch Ausführungen zu Frage 1). Handlungsbedarf sieht er einzig in der Altstadt (Stadtteil I Innere Stadt). Hier lag der Anteil der Airbnb-Angebote in Relation zur Anzahl Einwohnerinnen/Einwohner und zum Wohnungsbestand während des gesamten Beobachtungszeitraums (2017 bis 2024) deutlich höher als in allen anderen Stadtteilen. Nachfolgend sind die beiden aktuellen Auswertungen vom Juni 2023 und Juni 2024 aufgeführt:

| <i>Stadtteil</i>           | <i>Anzahl aktive Airbnb-Angebote in Wohnungen</i> | <i>Anzahl aktive Angebote / 1000 Einwohner*innen</i> | <i>Anzahl aktive Angebote / 1000 Wohnungen</i> |
|----------------------------|---|--|--|
| I Innere Stadt             | 48  | 11.9   | 15.9   |
| II Länggasse-Felsenau      | 32  | 1.6  | 2.9  |
| III Mattenhof-Weissenbühl  | 96  | 3.0  | 5.3  |
| IV Kirchenfeld-Schosshalde | 55  | 2.0  | 3.9  |
| V Breitenrain-Lorraine     | 64  | 2.4  | 4.2  |
| VI Bümpliz-Oberbottigen    | 42  | 1.2  | 2.4  |
| <b>Stadt Bern</b>          | <b>337</b>  | <b>2.3</b>   | <b>4.3</b>                                     |

Tab. 1: Aktive Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2023 (Quelle: Tourobs HES-SO Wallis)

| <i>Stadtteil</i>           | <i>Anzahl aktive Airbnb-Angebote in Wohnungen</i> | <i>Anzahl aktive Angebote / 1000 Einwohner*innen</i> | <i>Anzahl aktive Angebote / 1000 Wohnungen</i> |
|----------------------------|---|--|--|
| I Innere Stadt             | 54  | 13.1   | 17.8   |
| II Länggasse-Felsenau      | 42  | 2.1  | 3.8  |
| III Mattenhof-Weissenbühl  | 139   | 4.2  | 7.6  |
| IV Kirchenfeld-Schosshalde | 59  | 2.1  | 4.2  |
| V Breitenrain-Lorraine     | 60  | 2.3  | 3.9  |
| VI Bümpliz-Oberbottigen    | 40  | 1.2  | 2.3  |
| <b>Stadt Bern</b>          | <b>394</b>  | <b>2.7</b>   | <b>5.0</b>                                     |

Tab. 2: Aktive Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2024 (Quelle: Tourobs HES-SO Wallis)

Aufgrund des festgestellten Handlungsbedarfs hat der Gemeinderat eine Vorlage zur Regulierung der Zweitwohnungen in der Altstadt erarbeiten lassen. Mit einem Ja-Stimmenanteil von 81.7 Prozent hat die Stimmbevölkerung der Stadt Bern am 13. Februar 2022 der entsprechenden Teilrevision der Bauordnung zugestimmt und damit die gewerbsmässige Vermietung von Zweitwohnungen in der Altstadt beschränkt. In Zukunft wird es in der Altstadt nicht mehr erlaubt sein, gewisse Zweitwohnungen wiederholt für weniger als drei Monate und insgesamt für mehr als 90 Logiernächte pro Kalenderjahr zu vermieten. Die neue Regelung gilt in der Oberen Altstadt für die Dachgeschosse und in der Unteren Altstadt über dem zweiten Vollgeschoss.

Diese Teilrevision der Bauordnung konnte allerdings noch nicht in Kraft gesetzt werden. Der Genehmigungsentscheid des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 17. April 2023 wurde mit Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern angefochten. Der Entscheid erfolgte am 29. August 2024 und wurde in der Zwischenzeit mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Bern weitergezogen. Dieser Entscheid könnte noch beim Schweizerischen Bundesgericht angefochten werden.

Bern, 27. November 2024

Der Gemeinderat