



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung



Fachveranstaltung

## «Umgang mit Buchungsplattformen»

*Regulierung von Zweitwohnungen  
in der Altstadt von Bern*

9. Juni 2022

Philipp Wigger, Koordinator Wohnbauförderung  
Präsidialdirektion Stadt Bern, Stadtplanungsamt



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Abstimmung 13.2.2022 Teilrevision der Bauordnung «Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt»

Ja: 31'613 (81.7%)

Nein: 7'077 (19.3%)



TEILREVISION DER BAUORDNUNG

Publiziert 13. Februar 2022, 16:30

### Stadt Bern nimmt «Lex Airbnb» klar und deutlich an

Wer seine Altstadtwohnung auf Airbnb vermieten will, hat es in Bern in Zukunft schwerer. Die Stimmbevölkerung heisst eine entsprechende Revision der Bauordnung mit knapp 82% Ja gut.



# Absicht

## Gewerbsmässige Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt einschränken

### Neue Regelung für die Altstadt

Die Stadt Bern als Hauptstadt, Tourismusdestination und Wirtschaftsstandort will einerseits ein gewisses Angebot an Wohnraum bereitstellen, der kurzzeitig gemietet werden kann. Andererseits soll eine Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt verhindert werden. Die Stadt Bern will deshalb die gewerbsmässige Nutzung von Zweitwohnungen einschränken.

Von einer gewerbsmässigen Nutzung wird ausgegangen, wenn eine Zweitwohnung wiederholt für weniger als drei Monate und insgesamt für mehr als 90 Logiernächte pro Kalenderjahr vermietet wird.







Die Fachbegriffe	22
Das Wichtigste in Kürze	23
Die Ausgangslage	24
Die neue Regelung	26
Das sagt der Stadtrat	30
Antrag und Abstimmungsfrage	31



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Vermietungsplattformen in Bern = Airbnb

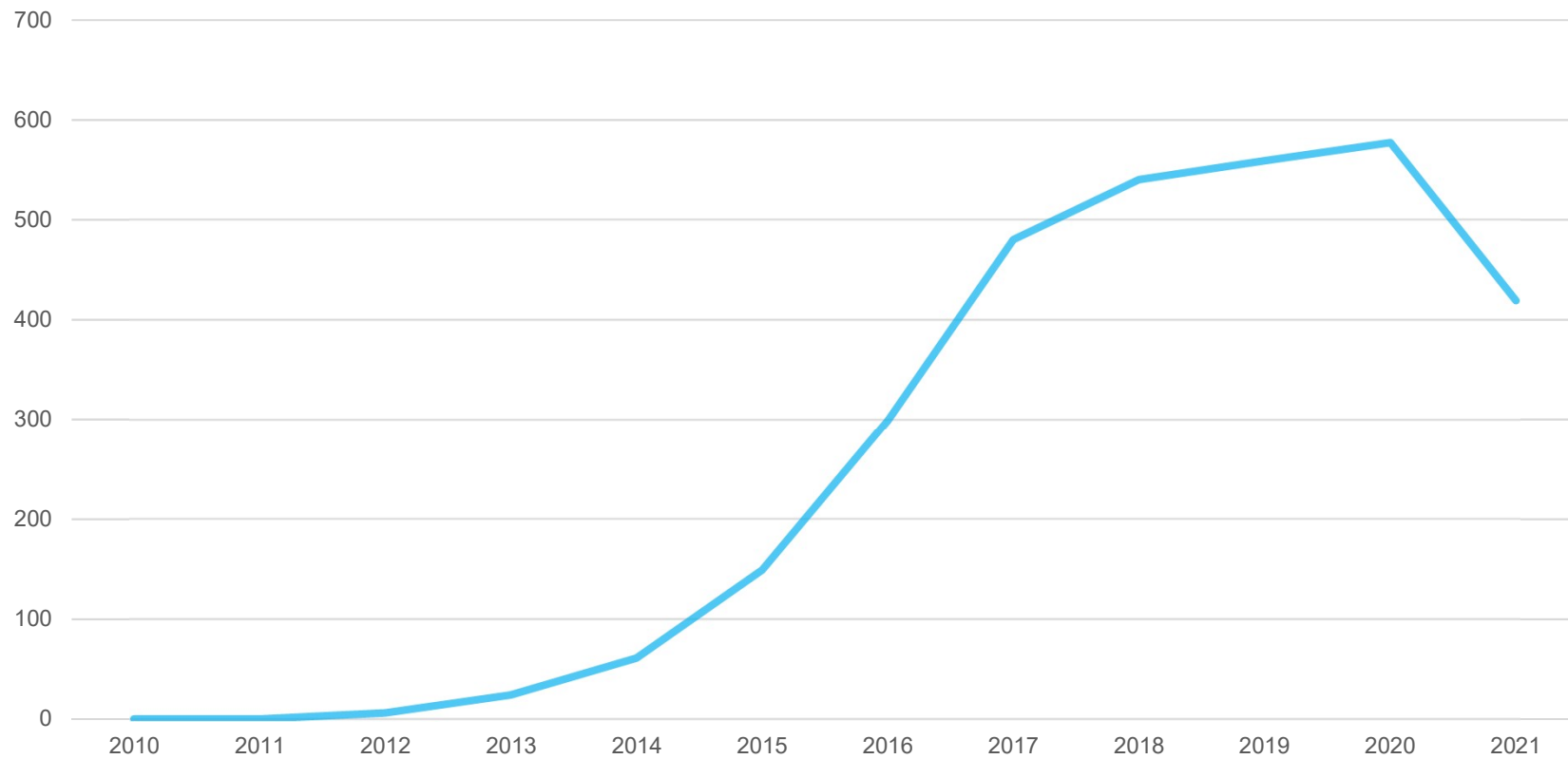
Plattform	Anzahl Angebote in Wohnungen		
	Juli 17	Juli 18	Mai 22
	<b>480</b>	<b>545</b>	<b>419</b> <i>(Juni 21)</i>
	15	12	23
	6	5	18
	3	3	-
	3	1	-
	0	35	-



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Entwicklung Airbnb-Angebot in der Stadt Bern seit 2010



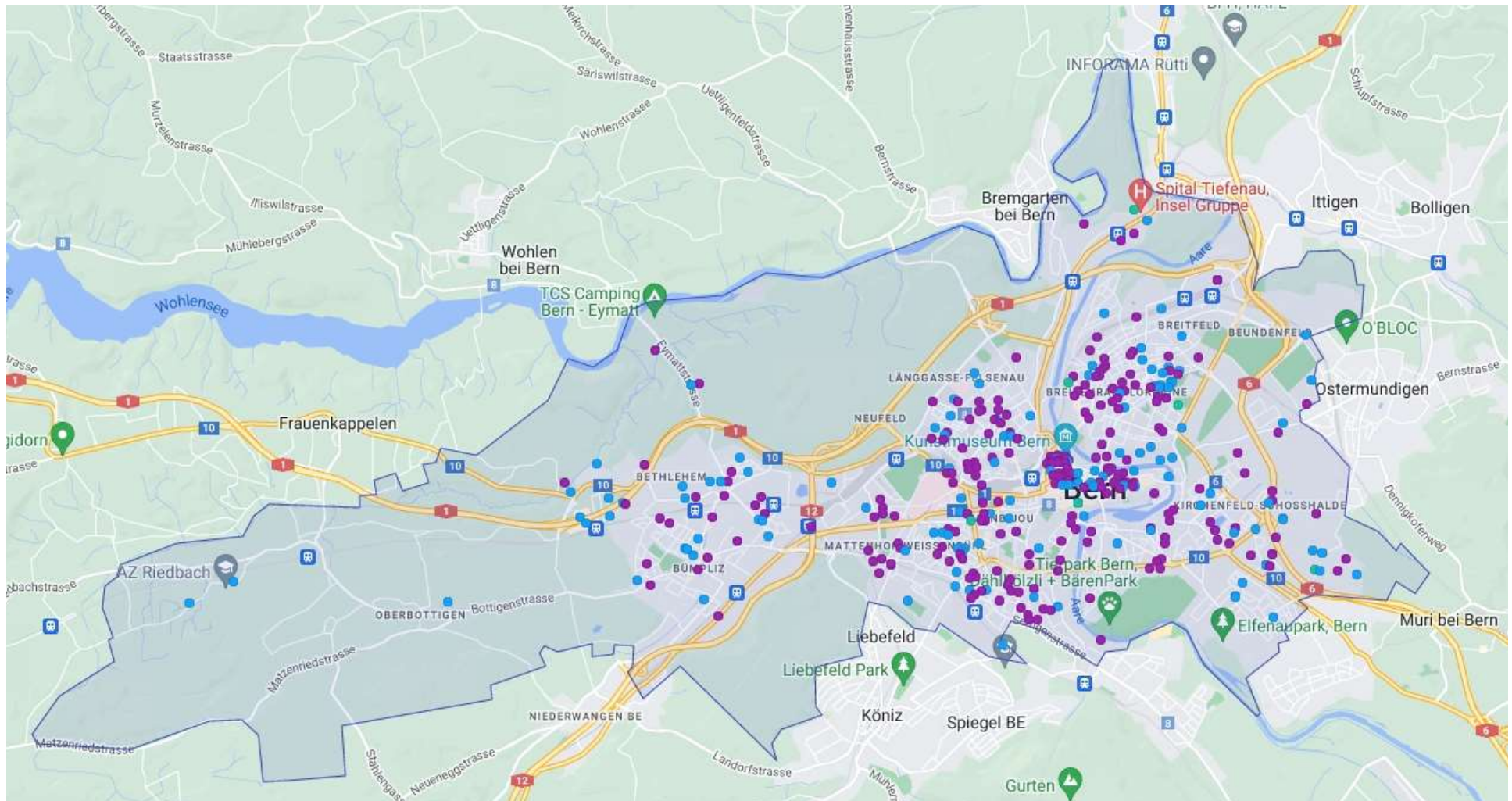




Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Räumliche Verteilung Airbnb-Angebot





Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Airbnb-Angebot pro Stadtteil, Juni 2021

<b>Stadtteil</b>	<b>Anzahl Angebote</b>	<b>Angebote pro 1000 Wohnungen</b>	<b>Angebote pro 1000 Einwohner</b>
I Innere Stadt (Altstadt)	65	22.0	14.9
II Länggasse - Felsenau	58	5.3	3.0
III Mattenhof - Weissenbühl	103	5.9	3.3
IV Kirchenfeld - Schosshalde	81	5.8	3.0
V Breitenrain – Lorraine	174	4.9	2.9
VI Bümpliz – Oberbottigen	38	2.2	1.1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>419</b>	<b>5.4</b>	<b>3.8</b>



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Auslöser I Teilrevision Bauordnung

***Juni 2015***

***Ergänzung städtische Bauordnung mit Wohnraumschutzartikel***

## **6. Kapitel: Schutz bestehenden Wohnraums<sup>1</sup>**

**Art. 16a<sup>2</sup>** Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

<sup>1</sup> Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, sind in den Wohnzonen (W, WG, K, Obere und Untere Altstadt, Gewerbe- und Wohngebiet Matte), in den Schutzzonen SZ sowie in der Dienstleistungszone D untersagt, solange im Stadtgebiet Wohnungsknappheit herrscht.





Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Auslöser II Teilrevision Bauordnung

**Februar 2017**

**Erheblicherklärung Motion**

**«Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt»**

*«Unter **Zweckänderungen** fallen auch **Umwandlungen in Zweitwohnungen** und **in Wohnraum, der nicht dem Mietrecht untersteht**. Nicht als Zweitwohnungen gilt von **Wochenaufenthalt**ern für **Studienzwecke** oder zur **Berufsausübung** zugemieteter Wohnraum, der dem **Mietrecht** untersteht und während des überwiegenden Teils des Jahres genutzt wird.»*



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Grundsätze Umsetzung Motion

- Verbindliche **neue Regelung** anstelle Praxisänderung
- Beschränkung auf **Stadtteil I** (Altstadt)
- Pragmatische Umsetzung (insbesondere **kein Verbot/Einschränkung von Home-Sharing**)
- **Einschränkung** der **gewerbsmässigen Nutzung** von Zweitwohnungen
- Anlehnung an **Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes**



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Zielsetzung Wohnstrategie



**4a) Die Stadt sorgt dafür, dass Wohnraum in der Stadt Bern grundsätzlich Menschen zur Verfügung steht, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben.**

## **4.1) Dauerhafte Nutzung des Wohnraums**

Schaffen der rechtlichen Grundlagen zum Steuern temporärer Wohnraumnutzungen (Revision der Bauordnung BO).

*Finanzierung: Innerhalb Globalbudget*

*Beteiligte: SPA, BI*

*Termin: Läuft*



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Die neue Regelung

**Zweitwohnungen** sind in den allein dem Wohnen vorbehaltenen Gebäudeteilen der Altstadt nicht zulässig, wenn diese

- **wiederholt** und
- **für weniger als drei Monate** vermietet werden und
- die Vermietungsdauer zusammengezählt **pro Kalenderjahr 90 Logiernächte** überschreitet
- **Ergänzung der Zonenvorschriften für die Altstadt** (Art. 78 Obere Altstadt und Art. 80 Untere Altstadt)

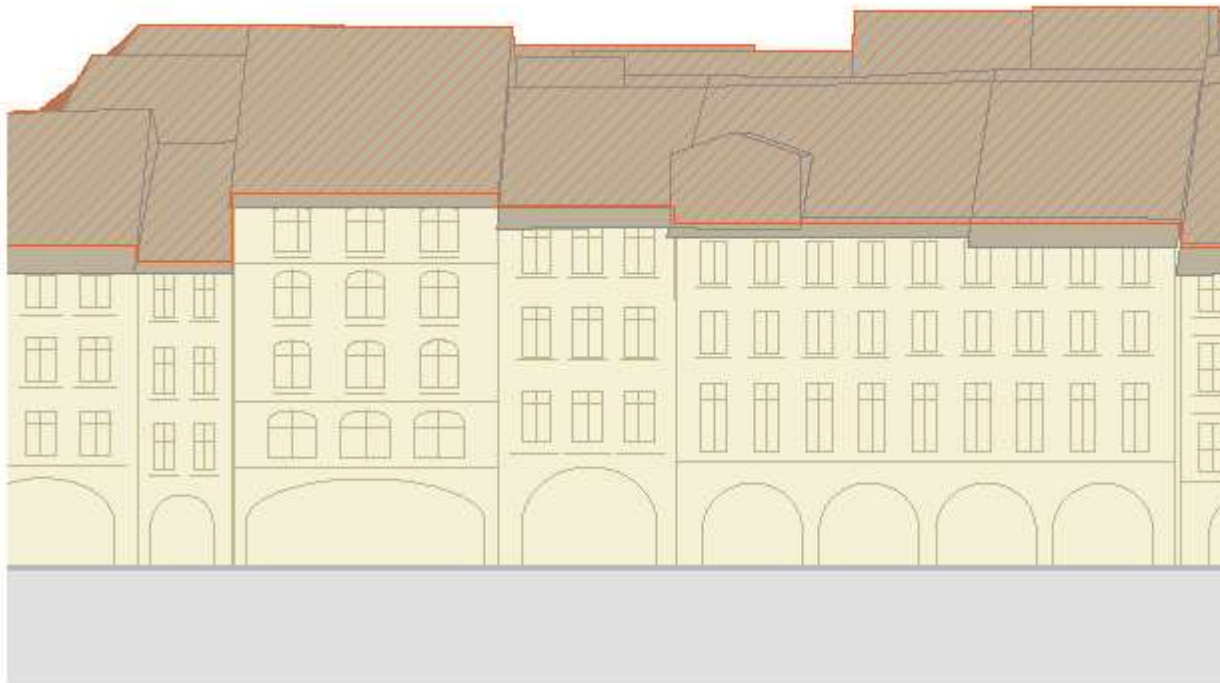


Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Neue Regelung Obere Altstadt

## Altstadtzone Obere Altstadt und Gewerbegebiet Matte



### Art. 78 Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt, Nutzungsart

<sup>1</sup> Unverändert.

<sup>2</sup> Gebäudevolumen über dem obersten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Zulässig sind Büros zu Ladengeschäften im gleichen Gebäude. **Nicht zulässig sind Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes, wenn**

- a. **diese wiederholt für eine Dauer von weniger als drei Monaten vermietet werden und**
- b. **die gesamte Vermietungsdauer für solche Kurzzeitvermietungen pro Kalenderjahr 90 Logiernächte überschreitet.**





Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

# Neue Regelung Untere Altstadt

Altstadtzone Untere Altstadt und Wohngebiet Matte



## Art. 80 Untere Altstadt: Nutzungsart

1 bis 4 Unverändert.

**<sup>5</sup> Gebäudevolumen über dem zweiten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.**

***Nicht zulässig sind Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes, wenn***

- a. ***diese wiederholt für eine Dauer von weniger als drei Monaten vermietet werden und***
- b. ***die gesamte Vermietungsdauer für solche Kurzzeitvermietungen pro Kalenderjahr 90 Logiernächte überschreitet.***



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Weiterer Prozess

- **Genehmigung** (inkl. Behandlung Beschwerde) bis Ende 2022
- **Besitzstandsgarantie** (für bestehende Angebote vor 2020)
- **Inkraftsetzung**



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Vollzug, Controlling

- Präventive Wirkung (bereits feststellbar)
- Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren (Nachweis Betriebskonzept)
- Überprüfung stichprobenweise und bei konkretem Verdacht (z.B. durch Hinweise aus der Bevölkerung)
- Weiterhin jährliches Monitoring Plattform-Angebot (Airbnb)



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

## Diskussion geht weiter...

Motion SP/JUSO:  
«Auswirkungen auf  
andere Stadtteile durch  
die Einschränkung der  
Buchungsplattformen in  
der Altstadt»  
(eingereicht am  
28.10.21)



**Abo** Wohnungen in Berner Altstadt

### **Linke wollen in der «Lex Airbnb» noch weiter gehen**

Das klare Ja zu neuen Regeln für Zweitwohnungen in der Berner Altstadt bestärkt die SP darin, weitergehende Forderungen zu stellen.



Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Fachstelle Wohnbauförderung

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Philipp Wigger

Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern

[philipp.wigger@bern.ch](mailto:philipp.wigger@bern.ch)

031 321 70 33