

Stadtplanungsamt der Stadt Bern  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3000 Bern

Per E-Mail an: [Stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:Stadtplanungsamt@bern.ch)

Bern den, 15. Juni 2018

## **Vernehmlassung: Revision der Bauordnung betreffend Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnungen in der Altstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Mieterinnen und Mieterverband Regionalgruppe Bern und Umgebung vertritt politisch die Interessen der Mietenden und setzt sich für den Erhalt und die Schaffung von genügend attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Bern und Umgebung ein. Wir danken an dieser Stelle für die Gelegenheit zur Revision der Bauordnung Stellung zu nehmen. Wir fokussieren uns auf erwähnten Revisionsteil betreffend Zweitwohnungen.

### **Allgemeine Bemerkungen:**

#### **Hoher Handlungsdruck für Erhalt und Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen**

Weiterhin besteht in der Stadt Bern Wohnungsnot und insbesondere im Segment bezahlbarer Wohnraum besteht weiterhin ein grosser Mangel. Im Zeitraum der letzten 13 Jahre, d.h. seit 2003, sind die **Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 17,4% gestiegen**. (Berner Index der Wohnungsmietpreise. Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2016). Trotz Neubau ist der Leerwohnungsbestand (zu) tief. Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2017 eine Leerwohnungsziffer von 0,57 % (Vorjahr 0,46 %). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 348 auf 440 zugenommen. **Daher fordert der Mieterverband wirksame politische Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen für die Wohnbevölkerung.**

#### **Zur vorliegenden Revision**

Gemäss Grundlagenbericht wird mit rund 4000 Wohneinheiten gerechnet (ca. 5% des Wohnungsbestandes), welche in der Stadt Bern als Zweitwohnungen genutzt werden. Dazu kommen noch weitere Wohnungen für Diplomat/innen, Dienstwohnungen oder Wohnungen für WochenaufenthalterInnen, was total zu einem Zweitwohnungsanteil von 18.1% gemäss Bundesamt für Raumentwicklung führt. Diese Wohnungen stehen nicht für die ständige Wohnbevölkerung als Wohnraum zur Verfügung. Die Auswertung der Vermittlungsplattform AirBnB zeigt, dass innerhalb eines Jahres in der Stadt Bern 720 Angebote verfügbar waren. Die Hälfte der untersuchten Angebote steht für mehr als 3 Monate zur Verfügung. 12 Prozent

der vermieteten Objekte wird mehr als ein halbes Jahr vermietet und steht daher nicht mehr als Wohnraum für die Wohnbevölkerung zur Verfügung. 10 Prozent der Angebote haben gewerblichen Charakter und sind mehr oder weniger dauernd ausgeschrieben.

Während der Mieterverband die befristete Untermiete von Mietwohnungen für sinnvoll erachtet, lehnt er die gewerbliche Bewirtschaftung normaler Wohnungen klar ab und ist auch gegen die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen in Untermiete. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass letzteres nicht nur der ständigen Wohnbevölkerung (notwendiger) Wohnraum entzieht, sondern auch die Mietpreise anheizt, da mit Apartmentswohnungen und AirBnB-Vermietungen in den Innenstädten höhere Renditen erzielt werden können, was das ordentliche Mietzinsniveau weiter nach oben drückt.<sup>1</sup>

Die über Vermietungsplattformen zustande kommende befristete **Untervermietung von Zimmern** im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen **ist zu schützen**.

Die Schweizer Städte sollen **Verhandlungen** mit grossen Vermittlungsplattformen wie AirBnB **koordiniert angehen** und neben Steuerfragen auch Vereinbarungen zur Verhinderung von **Verdrängungseffekten** treffen.

Anzustreben sind **Nutzungseinschränkungen** wie etwa eine Festlegung der vermittelbaren Unterkünfte auf den Hauptwohnsitz des Anbieters oder eine maximale Anzahl anbietbarer Unterkünfte.

Von Vermittlungsplattformen ist eine klare **Trennung zwischen privaten und kommerziellen Angeboten** zu verlangen.

**Fazit:** Der Mieterverband unterstützt die Bestrebungen der Stadt Bern Wohnraum primär der Nutzung durch die Wohnbevölkerung vorzubehalten und befürwortet Einschränkungen bei Zweitwohnungen und deren Untermiete. Hingegen ist nicht einsichtig, warum die vorgeschlagene Regelungen auf die Altstadt beschränkt werden. Im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl sind mit 8 Promille AirBnB-Angeboten ebenfalls eine hohe Zahl Angebote pro 1000 Wohnungen zu verzeichnen.

#### **Anträge:**

1. Die Einschränkungen der **Untermiete bei Zweitwohnungen sind für alle Stadtteile zu erlassen, zumindestens aber in jenen mit erhöhter Belastung durch «Air-BnB»-Angebote, namentlich für den Stadtteil III Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine**. Da der präventive Charakter der Massnahme betont wird, gerechtfertigt sich eine Anwendung auch auf weitere Stadtteile. Sonst ist zu befürchten, dass die Plattformangebote sich in die benachbarten Stadtteile verschieben.

Art 16a Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit  
**Schutz bestehenden Wohnraums**

**Antrag Neu: Nicht zulässig sind Zweitwohnungen im Sinne von Art. 2 ZWG, wenn sie regelmässig für eine Dauer von höchstens drei Monaten vermietet werden.**  
(Ersetzt Änderung in Art. 78 und 80)

<sup>1</sup> Unterkunft--Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen und Erfahrungen // INURA Zürich Institut, 2017. <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2017/airbnb-studie.html>

2. **Gewerbliche Untervermietungen von Zweitwohnungen (aktuell 10% der Angebote) sollen in der ganzen Stadt verboten werden.** Es soll nur noch das Vermieten via Airbnb noch maximal 3 Monate pro Jahr erlaubt sein. Dazu ist die Kooperation mit den Plattformanbietern zu suchen. Wenn auf diesem Weg (z.B: Sperrung von Angeboten länger als 3 Monate) keine Lösung möglich ist, soll eine Rechtsgrundlage für eine Bewilligungspflicht geschaffen werden. Gewerbliche Untervermieter/innen müssen demnach vorab bei der Gemeinde melden, wenn sie ihre Wohnung etwa auf der Ferienwohnungsplattform Airbnb anbieten. Wer ohne Registrierung vermietet, würde mit einer Geldstrafe bestraft werden, wie dies auch in Amsterdam oder Berlin gemacht wird.

**Antrag: Es ist eine rechtliche Grundlage zu schaffen, wonach gewerbliche Untervermietungen von Zweitwohnungen in der ganzen Stadt verboten werden.**

3. Anscheinend sind die Statistiken zu Zweitwohnungen und Plattformvermietungen ungenügend. Daher scheint ein **Ausbau der Statistik und die Schaffung eines sachdienlichen Controllings** notwendig. Bei Auswertungen und statistischen Berichten zu Vermittlungsplattformen sind alle grösseren Plattformen zu berücksichtigen und nicht nur einzelne Anbieter (wie AirBnB).  
Der Mieterverband beantragt, dass bei den Zahlen beim Wohnungsbestand nach Mietwohnungen und Eigentumswohnungen unterschieden wird und dies in der Botschaft ergänzt wird.
4. Der Mieterverband befürwortet ein koordiniertes Vorgehen der Städte (z.B. im Rahmen des Städteverbandes), wonach **Verhandlungen** mit grossen Vermittlungsplattformen wie Airbnb **koordiniert geführt werden sollen** und neben Steuerfragen auch Vereinbarungen zur Verhinderung von **Verdrängungseffekten** zu treffen sind.
5. Der Mieterverband begrüsst die vertiefte Prüfung der Einführung einer Zweitwohnungssteuer, wie sie im Kanton Bern möglich ist und erwartet, dass eine konkrete Vorlage erarbeitet wird. Mittels finanziellen Instrumenten kann der Zweitwohnungsverbrauch von Wohnraum in der Stadt Bern reduziert und notwendiger Wohnraum der wohnungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken im Voraus für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Mieterinnen und Mieterverband Regionalgruppe Bern



i.V. Natalie Imboden, Präsidentin