

Signatur: 2025.SR.0273
Geschäftstyp: Interpellation
Erstunterzeichnende: Lukas Schnyder (SP), Lena Allenspach (SP), Bernadette Häfliger (SP), Emanuel Amrein (SP)
Mitunterzeichnende: Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Lukas Wegmüller, Fuat Köçer, Shasime Osmani, Cemal Özçelik, Laura Binz, Chandru Somasundaram, Dominique Hodel, Sofia Fisch, Valentina Achermann, Monique Iseli, Judith Schenk, Jacqueline Brügger, Nadine Aebischer, Johannes Wartenweiler, Dominik Fitze, Barbara Keller
Einreichdatum: 11. September 2025

Interpellation: Wohnraum schützen: Was macht die Stadt gegen die Umnutzung von dauerhaftem Wohnraum wie in der Länggasse?; Antwort

Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten: Hat die Stadt Bern Spielraum bei der Beurteilung der Gesuche für Umnutzungen von Wohnungen zu Appartements zur kurzfristigen Vermietung, wie im Seidenweg 5 in der Länggasse? Falls ja, wie nutzt sie diesen?

1. Wie viele solche Umnutzungsgesuche zu kurzfristig vermieteten Appartements gab es in den letzten Jahren?
2. Sind Daten über die Dauer der Vermietung und den Kreis der Mietenden vorhanden?
3. Welche Strategie hat der Gemeinderat, um der Wohnungskrise entgegenzutreten, insbesondere punkto Schutz von bestehendem Wohnraum?

Begründung

Im Länggassquartier ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden und zu erhalten. Paradoxerweise entstehen inmitten dieses Mangels an Wohnungen am Seidenweg 5 in bester Lage in einem innerstädtischen Quartier Wohnungen, die kurzzeitig vermietet werden sollen. Wichtiger Wohnraum geht so verloren. Aus diesem Grund hat bereits die Quartierkommission Länggasse Engehalbinsel (QLE) gegen das Projekt Einsprache erhoben, leider ohne Erfolg.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Antwort des Gemeinderats

Generell

Gemäss Artikel 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen.

Werden bestehende Wohnungen zu möblierten Wohnungen für Kurzzeitvermietungen umgenutzt, stellt dies in der Regel keine bewilligungspflichtige Zweckänderung dar. Dies ist der Fall, wenn gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c Baubewilligungsdekret (BewD) keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Verfügt eine solche Wohnung über eine Kochgelegenheit und ist damit vollausgestattet und sieht der Baubeschrieb oder das Betriebskonzept keine umfangreichen hotelähnlichen Dienstleistungen vor, gilt auch die kurzzeitige Vermietung baurechtlich

weiterhin als Wohnnutzung. Diese Art der Wohnnutzung ist sowohl in der Wohnzone als auch in der Dienstleistungszone zonenkonform.

Der baurechtliche Handlungsspielraum ist somit gering und bezieht sich nur auf die Beurteilung der angebotenen Dienstleistungen und somit auf die Frage, ob das Vorhaben zonenkonform ist.

Eine Ausnahme besteht bei Baugesuchen für Wohnungen in der Altstadt. Hier entfalten die zusätzlichen Vorschriften, die im Rahmen der Teilrevision der Bauordnung betreffend Zweitwohnungen in der Altstadt (vgl. Antwort zu Frage 3) ergriffen werden, bereits Vorwirkung. Bei Baugesuchen müssen Bauherrschaften auf Verlangen des Bauinspektorats in einem Betriebskonzept aufzeigen, dass der betroffene Wohnraum nicht für Kurzzeitvermietungen genutzt wird.

Zu Frage 1:

Ein Baugesuch muss nur eingereicht werden, wenn für das Vorhaben baubewilligungspflichtige Bauarbeiten erforderlich sind oder bisher keine Wohnungen bestanden und damit eine neue (Wohn-) Nutzung beantragt wird. Daher kann das Bauinspektorat keine verlässlichen Zahlen über Umnutzungen von Wohnungen für Kurzzeitvermietungsangebote vorlegen. Bestehende, voll ausgestattete Wohnungen, die neu kurzzeitig vermietet werden, werden durch die Baubewilligungsbehörde nicht erfasst.

Zu Frage 2:

Zur Vermietungsdauer und zur Art der Mieterschaft bei Kurzzeitvermietungsangeboten stehen keine Daten zur Verfügung.

Zu Frage 3:

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass der bestehende Wohnraum insbesondere in einer angespannten Wohnungsmarktsituation geschützt wird. Die Stadt Bern ist diesbezüglich gut aufgestellt. In Artikel 16a der Bauordnung ist der Schutz des bestehenden Wohnraums bei Wohnungsknappheit geregelt. Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, sind in den meisten Zonen untersagt. Wie einleitend erwähnt stellt die Umnutzung bestehender Wohnungen zu möblierten Wohnungen für Kurzzeitvermietungen allerdings keine bewilligungspflichtige Zweckänderung dar.

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass der in der Stadt Bern stark nachgefragte Wohnraum grundsätzlich Menschen zur Verfügung steht, deren Lebensmittelpunkt sich hier befindet. Er hat diese Zielsetzung deshalb in seiner 2024 aktualisierten [Wohnstrategie](#) verankert (Ziel 4a). Allerdings ist in der Stadt Bern bisher keine stadtweite Verdrängung des klassischen Wohnraums durch Umnutzungen zu Kurzzeitvermietungsangeboten feststellbar. Handlungsbedarf sieht der Gemeinderat weiterhin einzig in der Altstadt (Stadtteil I Innere Stadt). Hier lag der Anteil der auf Airbnb ausgeschrieben Kurzzeitvermietungsangeboten in Relation zur Anzahl Einwohner*innen und zum Wohnungsbestand während den letzten Jahren deutlich höher als in allen anderen Stadtteilen. Der Gemeinderat verweist diesbezüglich auf die Antwort zur Interpellation [2024.SR.0208](#). Nachfolgend ist zusätzlich die aktuelle Auswertung vom Juni 2025 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	79	19.3	26.0
II Länggasse-Felsenau	53	2.7	4.8
III Mattenhof-Weissenbühl	137	4.1	7.4
IV Kirchenfeld-Schosshalde	59	2.1	4.2
V Breitenrain-Lorraine	81	3.1	5.3
VI Bümpliz-Oberbottigen	43	1.2	2.5
Stadt Bern	452	3.1	5.7

Tabelle: Aktive Airbnb-Angebote in der Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2025 (Quelle: Tourobs HES-SO Wallis)

Aus Sicht des Gemeinderats ist es nach wie vor richtig, die Regulierung der Kurzzeitvermietungsangebote auf die Altstadt zu beschränken und die diesbezügliche Teilrevision der Bauordnung abzuschliessen. Die Beschwerde gegen die Inkraftsetzung der Teilrevision wurde vom Verwaltungsgericht noch nicht behandelt und könnte auch noch ans Schweizerische Bundesgericht weitergezogen werden.

Bern, 10. Dezember 2025

Der Gemeinderat