



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



airbnb Bern

Fotos ansehen

Übersicht · Bewertungen · Der Gastgeber · Standort

Wohnung nahe dem Zentrum von Bern

Ganze Wohnung · Bern

Stefan

6 Gäste · 2 Schlafzimmer · 6 Betten · 1 Badezimmer

220 CHF pro Nacht

Reisedaten

Check-in → Check-out

Gäste

Temporäre Wohnformen in der Stadt Bern

Grundlagenbericht

Stand 10.1.2018

Herausgeberin: Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung, Zieglerstrasse 62, Postfach,
3000 Bern, Telefon 031 321 70 10, stadtplanungsamt@bern.ch, www.bern.ch/stadtplanung
Bern, 10. Januar 2018

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Zweitwohnungssituation generell	5
3	Neue temporäre Wohnformen	6
	Beispiel I: Apartmentwohnen	6
	Beispiel II: Airbnb	6
	Grundlagen	10
	Politische Vorstösse	10
	Literaturliste	10
	Anhang	11
	Übersicht Apartmentwohnungen Stadt Bern	11

1 Ausgangslage

Die erheblich erklärte Motion der Fraktion AL/GPB-DA/PdA+ «Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt»¹ verlangt Massnahmen zum Schutz des dauerhaft bewohnten Wohnraums vor Umnutzung in klassische Zweitwohnungen oder in anderweitige Formen temporären Wohnens wie Business-Apartments, Vermietung über Plattformen, etc. Weitere eingereichte, aber im Stadtrat noch nicht behandelte politische Vorstösse thematisieren die Besteuerung von Zweitwohnungen und die Regulierung von Business-Apartments.

Mit der Nutzung des vorhandenen Wohnraums in der Stadt Bern für temporäre Wohnformen haben sich bereits in der Vergangenheit eine Reihe von parlamentarischen Vorstössen beschäftigt (vgl. Anhang). Auch in der Öffentlichkeit und den Medien werden temporäre Wohnformen in der Stadt Bern diskutiert. Zuletzt im August 2017 beim Verkauf der eidgenössischen Alkoholverwaltung in der Länggasse an den Meistbietenden und aufgrund der Beteiligung der Stadt an neuen Business-Apartments in Brünnen. Diese Diskussionen zeigen, dass das Thema an politischer Bedeutung gewinnt und entsprechende Grundlagenarbeiten bzw. Datenerhebungen zu Zweitwohnungen und temporären Wohnformen nötig sind.

¹ SRB Nr. 2017-54, Sitzung vom 2. Februar 2017.

2 Zweitwohnungssituation generell

Eine 2014 im Rahmen der Behandlung der überwiesenen Motion «Zweitwohnungen in Bern vermeiden» (2012.SR.000050) erfolgte Annäherungsrechnung hat gezeigt, dass in der Stadt Bern maximal 4 000 Wohneinheiten (Statistik Stadt Bern, 2014) als Zweitwohnungen genutzt werden. Dies entspricht in etwa fünf Prozent des gesamten Stadtberner Wohnungsbestands.² Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wert in etwa nach wie vor die Realität abbildet.³ Aus wohnpolitischer Sicht wurde dieser Anteil für die Stadt als angemessen eingeschätzt, denn die Hauptstadt- und Zentrumsfunktionen generieren eine Nachfrage nach Zweitwohnungen und erfordern, dass dieser Bedarf auch gedeckt wird.

² Der vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE im März 2017 im Rahmen des Wohnungsinventars publizierte Zweitwohnungsanteil von 18,1 % für die Stadt Bern entspricht nicht der Realität. Er wird ermittelt, indem man das Einwohnerregister der Stadt Bern (EWR) mit dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) abgleicht. In 18,1% der Wohnungen, die im GWR verzeichnet sind, wohnen keine Personen der ständigen Wohnbevölkerung der Stadt Bern. Es sind somit keine Erstwohnungen. Der Gesetzgeber hält aber in Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen fest, welche Wohnungen den Erstwohnungen gleichgestellt sind und somit nicht als Zweitwohnungen im Sinne des Gesetzes gelten. Darunter fallen bspw. Dienstwohnungen oder Wohnungen, die von Wochenaufenthalterinnen oder Diplomaten bewohnt werden.

³ Aktuelle Zahlen liegen nicht vor und eine erneute Auswertung des gesamtstädtischen Zweitwohnungsangebots wäre gemäss mündlicher Auskunft von Statistik Stadt Bern mit einem grossen Aufwand verbunden. So müssen Wohnungen, die aufgrund von Registerdaten keiner Person zugewiesen werden können, u.a. mittels Ortsbegehungen auf die konkrete Nutzung und Belegung hin überprüft werden.

3 Neue temporäre Wohnformen

In den letzten Jahren sind neue Formen von temporären Wohnraumnutzungen entstanden. In den Fokus der politischen Diskussion sind beispielsweise das Angebot an hotelähnlichen Nutzungen wie Serviced und Business-Apartments oder die Vermietung von Wohnungen und Zimmern für Kurzaufenthalte über Onlineplattformen wie Airbnb, booking.com oder feWo-direkt gerückt. Die statistische Erfassung dieser Angebote stellt jedoch eine Herausforderung dar und ist zurzeit noch ungenügend. Aktuell gibt es lediglich umfassende Daten zum Angebot von Airbnb, der grössten und bekanntesten digitalen Vermittlungsplattform für temporären Wohnraum.

Beispiel I: Apartmentwohnen

Eine Internetrecherche im November 2017 hat gezeigt, dass es in der Stadt Bern nur sehr wenige Wohnungen gibt, die als Business oder Serviced Apartments⁴ im Internet zur Vermietung angeboten werden (vgl. Anhang). Insgesamt sind es etwa ein Dutzend Häuser mit rund 200 Wohneinheiten. Diese Angebote richten sich nicht ausschliesslich an Geschäftsleute, sondern grundsätzlich an Zielgruppen mit temporären Wohnbedürfnissen (z.B. Touristinnen/Touristen, Multilokale, Studentinnen/Studenten). Einzelne Angebote können bereits für eine Nacht gebucht werden, für andere besteht eine Mindestmietdauer von einer Woche oder sogar einem Monat.

Diese Apartmenthäuser verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und liegen meistens in Wohnzonen (W, Obere und Untere Altstadt). Aktuell gibt es in der Stadt Bern zudem drei grössere Neubauprojekte in diesem Segment: Ein Apartmenthaus mit 180 Wohneinheiten an der Murtenstrasse, ein Projekt mit rund 80 Longstay/Mikro-Apartments in der Wankdorfcity sowie der Umbau eines Gewerbegebäudes an der Stauffacherstrasse in 30 Studiowohnungen mit hotelähnlichem Service. Alle drei Projekte liegen in der Dienstleistungszone.

Beispiel II: Airbnb

Airbnb ist die bekannteste digitale Vermittlungsplattform für Privatunterkünfte und zunehmend auch für kommerzielle Anbieter. Die Transaktionen über Airbnb werden online abgewickelt. Daher ist es möglich, mittels automatisierter Abfragen alle auf der Webseite von Airbnb verfügbaren Daten abzufragen und so zu sammeln. Dazu stehen verschiedene kostenpflichtige online-tools zur Verfügung. Der Anbieter Airdna (www.airdna.co) hat sich dabei auf die Analyse der Nutzung der Airbnb-Plattform spezialisiert und bietet für die Stadt Bern einen eigenen Report an. Die Abfrage der Daten erfolgte im Juni 2017 (Datenstand: Ende Mai 2017).

⁴ Bei der Recherche wurden Objekte berücksichtigt, die mindestens drei Wohneinheiten umfassen, komplett möbliert sind und über eine Kocheinrichtung sowie eigenes Bad/Dusche verfügen. Derartige Objekte werden auch unter den Begriffen Longstay-Apartments, boardinghouse, möblierte Apartments etc. vermarktet. Daneben gibt es eine Reihe weiterer hotelähnlicher Übernachtungsmöglichkeiten ohne vollständige Wohneinrichtung; z.B. Pensionen oder Bed&Breakfast.

Der Report von Airdna bildet zusammen mit Daten, die von Airbnb selber Verfügung gestellt werden, die Grundlage für die vorliegende Analyse.

Gesamtangebot

Insgesamt wächst das Airbnb-Angebot seit rund 5 Jahren stark an (vgl. Abb. 1). Gemäss Angaben von Airbnb waren in den letzten 12 Monaten in der Stadt Bern insgesamt 720 unterschiedliche Angebote zu mindestens einem Zeitpunkt verfügbar.

Aktuell können auf der Webseite von Airbnb 480 Angebote in der Stadt Bern gebucht werden (Stand Ende Mai 2017). Ein Grossteil der Angebote umfasst private Zimmer und ganze Wohneinheiten (vgl. Abb. 2). Geteilte Zimmer machen nur noch einen kleinen Prozentsatz des Airbnb-Angebots aus.

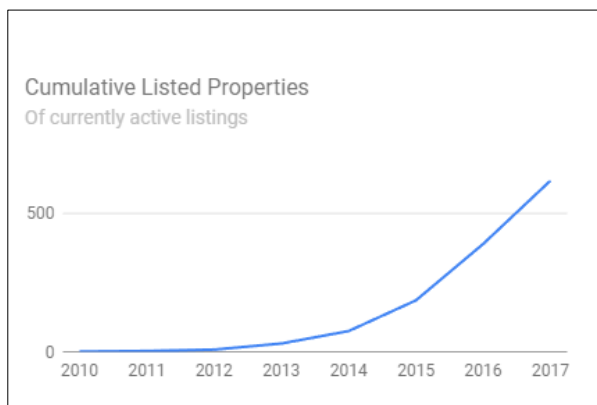


Abb. 1: Entwicklung Airbnb-Angebote in der Stadt Bern seit 2010 (Quelle: www.airdna.co)

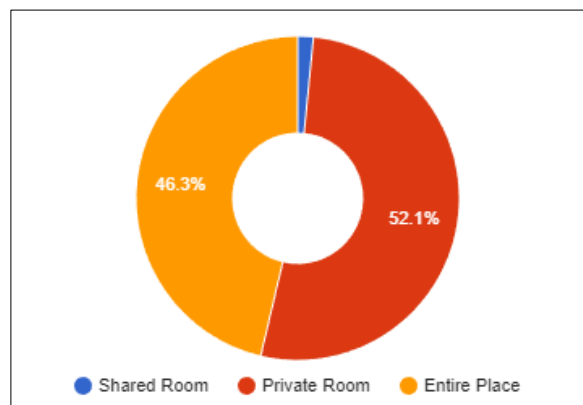


Abb. 2: Verteilung nach Art des Angebots, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

Die aktuell knapp 500 Angebote in der Stadt Bern werden von rund 370 sogenannten Hosts vermittelt. Weit über 80 Prozent dieser Gastgeber bieten in der Stadt Bern lediglich ein Angebot auf der Plattform an (vgl. Abb. 3). Hosts, die zwei oder mehr Objekte verwalten, können mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit als gewerbsmässige Anbieter eingestuft werden. In der Stadt Bern sind dies weniger als 50 Anbieter, die gesamthaft etwas mehr als 100 Wohnmöglichkeiten auf Airbnb ausschreiben.

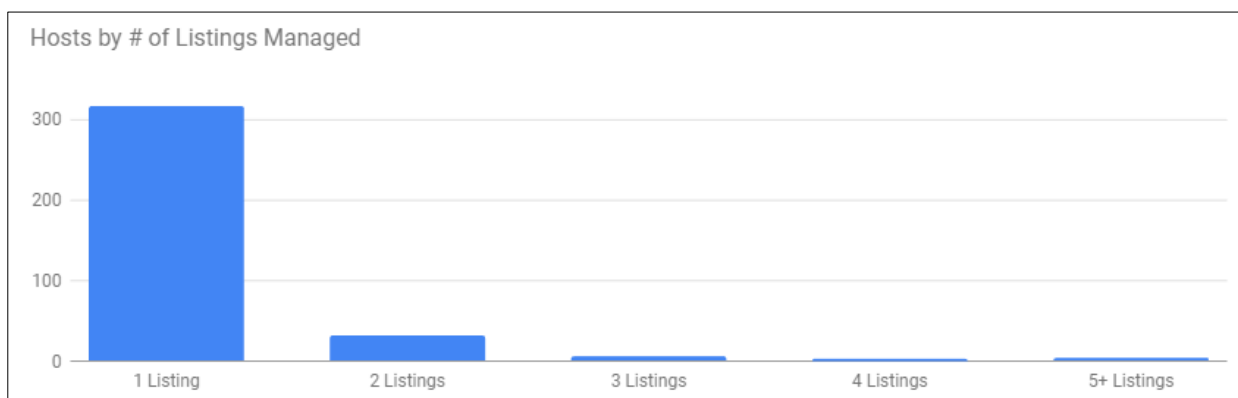


Abb. 3: Anzahl aktueller Angebote pro Airbnb-Host, Stadt Bern, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

Auch die Verfügbarkeit der einzelnen Angebote gibt einen Hinweis, ob es sich um gewerbliche Vermieter handelt. Ein grosser Teil der Angebote auf Airbnb ist lediglich während wenigen Wochen oder Monaten pro Jahr auf Airbnb zur Vermietung ausgeschrieben. Nur gerade 10 Prozent der Angebote sind mehr oder weniger dauernd ausgeschrieben und haben somit einen gewerblichen Charakter.

Durchschnittlich wird ein Angebot in der Stadt Bern während 32 Tagen pro Jahr vermietet und generiert dabei einen Umsatz von etwas über Fr. 2000.00. Rund $\frac{2}{3}$ der auf Airbnb ausgeschrieben Wohnungen und Zimmerangebote sind während maximal 90 Tagen pro Jahr vermietet. 12 Prozent des Airbnb-Angebots ist während mehr als 180 Tagen pro Jahr durch Airbnb-Nutzer belegt.

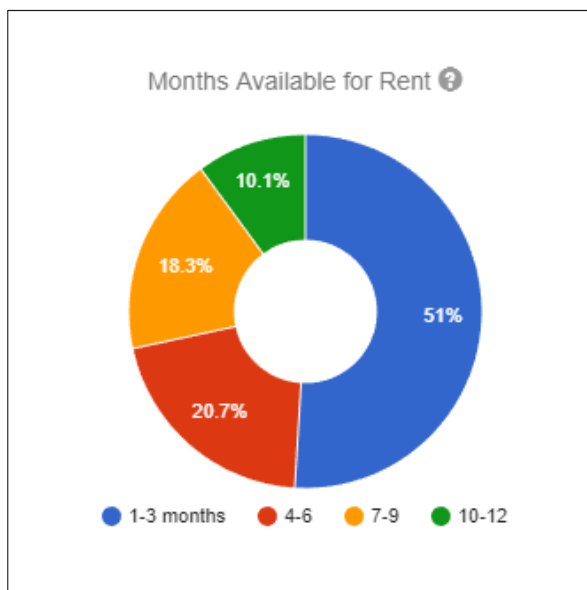


Abb. 4: Verfügbarkeit der Airbnb-Angebote, Stadt Bern, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

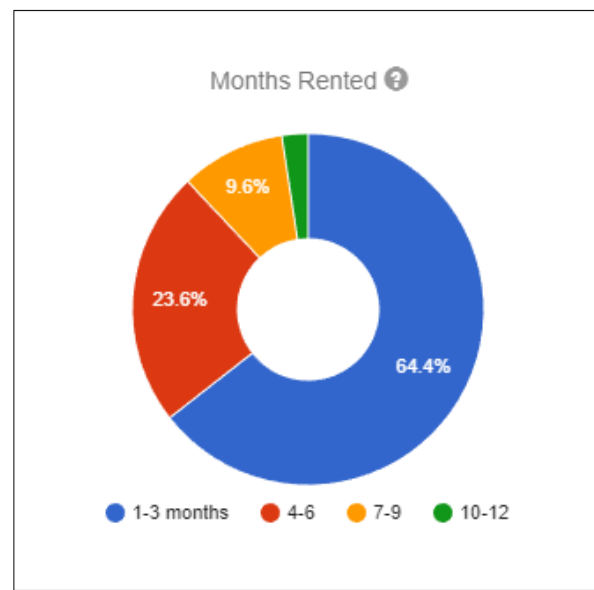


Abb. 5: Nutzungsdauer der Angebote, Stadt Bern, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

Räumliche Verteilung der Angebote

Die aktuell aufgeschalteten Airbnb-Angebote verteilen sich über die gesamte Stadt. Eine Häufung der Angebote ist in der Altstadt und den zentrumsnahen Quartieren wie dem Breitenrain, dem Mattenhof oder in der Länggasse feststellbar.

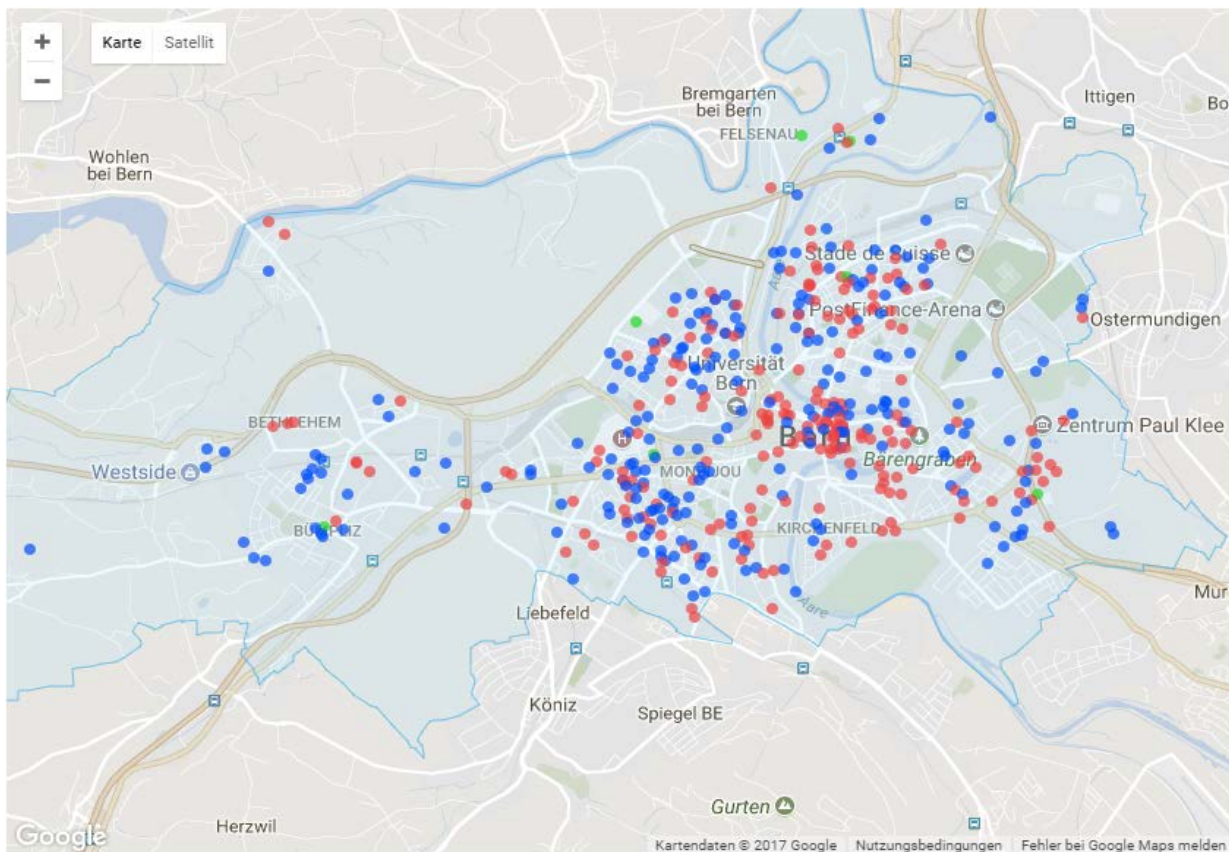


Abb. 6: Aktuelle Airbnb-Angebote in der Stadt Bern, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

In den Stadtteilen III (Mattenhof-Weissenbühl) und V (Breitenrain-Lorraine) gibt es die grösste Anzahl an Airbnb-Angeboten; im Verhältnis zur Bevölkerungsanzahl bzw. zur Anzahl Wohnungen gibt es jedoch in der Altstadt Bern deutlich am meisten Angebote.

Stadtteil	Anzahl Airbnb- Angebote	Angebote / 1000 Einwohner	Angebote / 1000 Wohnungen
I Innere Stadt	47	10.3	16.2
II Länggasse-Felsenau	64	3.3	5.9
III Mattenhof-Weissenbühl	138	4.5	8.0
IV Kirchenfeld-Schosshalde	84	3.1	6.1
V Breitenrain-Lorraine	101	4.0	6.8
VI Bümpliz-Oberbottigen	46	1.3	2.7
Stadt Bern	480	3.4	6.3

Tab. 1: Airbnb-Angebote pro Stadtteil, Mai 2017 (Quelle: www.airdna.co)

Eine ähnliche Untersuchung durch den Kanton Zürich hat für die Stadt Zürich deutlich höhere Werte für die meisten Stadtkreise ausgewiesen. Der Wert für die Berner Altstadt ist jedoch auf einem ähnlich hohen Niveau wie der Spitzenwert in der Stadt Zürich (Kreis 1+2).

Grundlagen

Politische Vorstösse

- 2017.SR.000192: Motion Alkoholi zum Wohnen – Business-Wohnungen nur in Gewerbebezonen
- 2017.SR.000169: Postulat Fraktion SP/JUSO (Michael Sutter, SP): Einführung einer Zweitwohnungssteuer
- 2015.SR.000215: Motion Fraktion AL/GPB-DA/PdA+ (Luzius Theiler GPB-DA): Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt
- 2014.SR.000190: Motion Fraktion SP (Rithy Chheng/Michael Sutter, SP): Städtisches Land nur für als Erstwohnsitz genutzten Wohnraum abgeben
- 12.000059: Motion Fraktion GB/JA! (Aline Trede/Christine Michel, GB): Zweitwohnungen in Bern vermeiden
- 12.000056: Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng, SP): Zweitwohnungsanteil in der Stadt Bern - Ist der Trend zu Zweitwohnungen steigend?

Literaturliste

- Airbnb, 2017: Overview of the Airbnb community in Bern, Switzerland
- Airdna, 2017: Airbnb Market Report, Bern, CH, Mai 2017
- Statistik Stadt Bern, 2014: Medienmitteilung vom 22. Oktober 2014: Art der Wohnungsbelegung bei 3000 bis 4000 Wohnungen unklar
- Statistisches Amt Kanton Zürich, 2016: Medienmitteilung vom 14. Dezember 2016: Airbnb blüht vor allem in den Städten

Anhang

Übersicht Apartmentwohnungen Stadt Bern

Apartmentwohnungen in der Stadt Bern

Business-Apartments, Aparthotels, Bed&Breakfast, Bed&Kirchen
mind. 3 Wohneinheiten

Nr.	Projekt	Adresse	Anz. VE	Zone	Vollständige App.	Quelle
1	Mohnhaus	Brunngasse 6	6	UA	x	www.mohnhaus.ch
2	max aviation	Alleeweg 15	4	W		http://maxav.immobilien
3	Pension Villa Maria	Kapellenstrasse 9	23	W		www.villamaria-bern.ch
4	packimpex	Forstweg 40	12	W	x	http://www.packimpex.ch
5	Marthahaus	Wytenbachstrasse 22a	40	W		http://www.marthahaus.ch/
6	Appartementhaus Viktoria	Beundenfeldstrasse 39	19	W	x	http://www.appartementhaus-bern.ch
7	Appartementhaus Rodtmatt	Rodtmattstrasse 101	26	K	x	http://www.appartementhaus-bern.ch
8	Bern City Rentals	Münstergasse 76	3	UA	x	http://www.berncityrentals.com
9	artisthouse Bern	Luisenstrasse 20	3	W		http://www.artistshousebern.ch
10	Glandon Rathaus	Rathausgasse 57	10	UA	x	http://www.glandon-apartments.ch/bern
11	Glandon Kirchenfeld	Thunstrasse 5	11	DL	x	https://www.glandon-apartments.ch/bern
12	Glandon Florhaus	Alpenstrasse 23	42	W	x	https://www.glandon-apartments.ch/bern
13	Pension Hiltbrand	Stauffacherstrasse 26	36	W		https://www.pension-hiltbrand.ch
14	b20	Riedbachstrasse 71	60	W	x	http://b20.ch/
15	B&B Kirchenfeld	Aegertenstrasse 11	4	W		http://www.bb-kirchenfeld.ch
16	B&B am Pavillon	Pavillonweg 1a	7	W		http://www.ampavillon.ch
17	B&B Bomo	Bürkiweg 6	4	W		http://www.bnb-bomo-bern.ch/
18	B&B fleury's	Dapplesweg 15	4	W		http://www.fleury's.ch
19	Beauvilla	Jungfraustrasse 28	4	W		http://beauvilla-bern.com/
20	the b.	Allmendstrasse 26	3	W		http://www.theb.ch/
21	B&B im Klee	Melchenbühlweg 8	5	FB*		http://www.imklee.ch/
22	Apartments Justingerweg	Justingerweg 18	3	WG	x	http://hotelmania.net/hotel/bern/apartments-justingerweg/
23	Bergdorf homes	Herrengasse 10	5	UA	x	http://www.bergdorf-homes.ch/
24	Bergdorf Homes	Marktasse 20	4	OA	x	http://www.bergdorf-homes.ch/
25	Bergdorf homes	Blockweg 3	5	W	x	http://www.bergdorf-homes.ch/
26	B&B Beaumont	Beaumontweg 20	3	W		http://www.bnbern.ch/
			346		206	
Zukünftige Projekte						
A	Hine Adon / ARK 147	Murtenstrasse 147	180	D		
B	Wankdorfcity Longstay	Hilfikerstrasse 4	20	D		
C	Wankdorfcity Mikro-Apartments Moxy	Gardistrasse 4	62	D		
D	Wankdorf City Real Estate AG	Stauffacherstrasse 60	30	D		