

Stadtratssitzung vom 24. Oktober 2024

Motion M 01/2024**Motion betreffend Reglement für die Regulierung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung**

Martin Allemann (SP), Peter Aegerter (SVP), Alois Studerus (Die Mitte), Fraktion SP, Fraktion Grüne und Fraktion GLP/EVP/EDU vom 13. Juni 2024; Beantwortung

Wortlaut der Motion

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat ein Reglement zum Beschluss vorzulegen mit folgendem Inhalt: Regulierung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung mit einer gewerblichen Nutzung von maximal 90 Tagen pro Jahr zwecks Rückführung und Erhalt von Wohnraum für die Bevölkerung.

Begründung

Auf Grund der aktuellen Zahlen besteht in Thun noch kein hoher Problemdruck, das kurzzeitige Vermieten von Zweitwohnungen (Parahotellerie wie z.B. Airbnb) einzuschränken. Es gibt aber vermehrt Rückmeldungen von Wohnungsbesitzenden, dass sie bei der Suche nach neuen Mieterinnen und Mietern von potenziellen Mietern angegangen werden, die die Wohnung über Internetplattformen kurzzeitig weitervermieten wollen. Zudem sind bereits Inserate geschaltet worden, in denen ganze Häuser mit mehreren Wohnungen neu als Zweitwohnung zur Kurzvermietung ausgeschrieben werden. Solche Angebote beeinflussen den Mietwohnungsmarkt negativ, weil das Angebot an langfristigen Mietwohnungen verringert wird.

Liegenschaftsbesitzende entscheiden sich oft dafür, ihre Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb kurzzeitig zu vermieten, weil sie dadurch höhere Gewinne erzielen können als mit regulären Mietverhältnissen. Das führt zu einer Verknappung des verfügbaren Wohnraums und treibt die Mietpreise in die Höhe. Deutlich spürbar ist das Parahotellerie-Problem bereits in der Innenstadt, weshalb es auch für den Thuner Innenstadtleist (TIL) zu einem Thema geworden ist.

Auf der einen Seite versucht man in Thun mehr Wohnraum zu schaffen und auf der anderen Seite wird Wohnraum durch solche Angebote verknappt. Das ist ein Widerspruch, der korrigiert werden muss. Es gibt aktuelle Beispiele in der Stadt Luzern, wie eine solche Regelung ausgestaltet werden kann.

Ein kleiner Anteil Parahotellerie am Wohnraumangebot ist verträglich. Dies gilt besonders dann, wenn in selbst bewohntem Wohnraum eines oder mehrere Zimmer kurzzeitig vermietet werden. Kurzzeitiges Vermieten von Wohnraum soll deshalb nicht komplett unterbunden, sondern reguliert werden, besonders als Zweitwohnungsnutzung. Hierbei ist für die Motionärinnen und Motionäre auch Besitzstand während einer gewissen Zeit auf dem aktuellen Niveau denkbar.

Stellungnahme des Gemeinderates

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, dem Stadtrat einen bestimmten Beschluss- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine andere Massnahme im Zuständigkeitsbereich des Stadtrats oder der Stimmberechtigten zu treffen (Art. 49 Abs. 1 Geschäftsreglement des Stadtrates). Regelungen über die Nutzung von Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung können Inhalt eines Reglements sein. Die Motionsfähigkeit ist damit gegeben.

Der Gemeinderat verfolgt die Entwicklungen rund um Airbnb seit längerer Zeit genau. Aktuell werden über 50 Wohnungen und Häuser in Thun auf der Online-Buchungsplattform angeboten. 2023 wurden in Thun für 80 Ferienwohnungen Logiernächte abgerechnet. Das entspricht rund 0,3 Prozent des Gesamtwohnungsbestands. Es besteht deshalb, wie es auch in der Begründung der Motion festgehalten wird, kein hoher Problemdruck. Trotzdem ist das Anliegen berechtigt, sich im Sinne einer vorausschauenden Politik mit dem zukünftigen Umgang mit Zweitwohnungen zur Kurzzeitvermietung zu befassen.

- 2019 legte die Geschäftsleitung der bernischen Regierungsratshalterinnen und -halter fest, dass es eine Umnutzungsbewilligung braucht, wenn in einem Mehrfamilienhaus eine oder mehrere Wohnungen mit insgesamt mehr als zehn Betten bzw. an insgesamt mehr als zehn Gäste kurzzeitig vermietet werden. Ab 20 Personen ist eine Gastgewerbebewilligung erforderlich. Dies schränkt die Möglichkeiten für grossflächige Airbnb-Angebote ein.
- Das Thema beschäftigt auch andere Schweizer Kantone, Städte und Gemeinden.¹ Dabei gibt es unterschiedliche Ansätze: In Luzern wurde die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» vom Stimmvolk angenommen. Am 13. Juni 2024 genehmigte das Luzerner Stadtparlament zur Umsetzung dieser Initiative das Reglement über die Kurzzeitvermietung.² Ab 2025 dürfen Wohnungen nur noch maximal während dreier Monate pro Jahr an Touristinnen und Touristen vermietet werden. In Unterseen verabschiedete die Gemeindeversammlung am 11. März 2024 eine Änderung des Baureglements (neuer Art. 60.1 betreffend die Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen):³ In den Wohnzonen soll es nicht zulässig sein, der Wohnnutzung gewidmete Flächen kurzzeitig gewerblich zu Übernachtungszwecken zur Verfügung zu stellen. Dort, wo es gestattet ist, soll eine Mindestaufenthaltsdauer von drei Nächten gelten. In den fünf Bödéli-Gemeinden Interlaken, Matten, Unterseen, Bönigen und Wilderswil laufen gegenwärtig Unterschriftensammlungen für Volksinitiativen. Diese verlangen, dass Wohnungen höchstens 90 Nächte pro Jahr kurzzeitig vermietet werden dürfen. Die Unterschriftensammlungen in Interlaken läuft noch bis am 22. November 2024.⁴
- Die Situation in Thun ist nicht eins zu eins mit derjenigen in Luzern oder Unterseen vergleichbar: Von einem Massentourismus, wie er in Luzern vorherrscht, ist die Stadt Thun weit entfernt. Und die strategischen Weichen zusammen mit Thun-Thunersee Tourismus sind so gestellt, dass in Thun auch weiterhin ein qualitativer anstelle eines quantitativen Tourismus vorherrschen soll.
- Eine Regulierung allein führt noch nicht zwangsläufig zu einer Entspannung auf dem Thuner Wohnmarkt. Sie kann zur Folge haben, dass die Wohnungen einfach leer stehen. Ob eine Beschränkung der Kurzvermietung auf maximal 90 Tage pro Jahr, wie in der Motion vorgesehen,

¹ vgl. [Bericht SRF vom 28. Juni 2024](#)

² [Reglement über die Kurzzeitvermietung \(Referendumsvorlage\)](#)

³ [Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. März 2024](#)

⁴ vgl. [Bericht im Berner Oberländer vom 3. Juni 2024](#); [Erläuterungen zu den fünf Gemeindeinitiativen; Initiativtext Interlaken](#)

eine spürbare Entlastung auf dem Wohnmarkt brächte, ist ebenso offen. Je nach Lage und Grösse der Wohnung bliebe es für die Eigentümerinnen und Eigentümer auch mit dieser zeitlichen Einschränkung finanziell lukrativ genug, die Wohnung auf Airbnb anzubieten. Zudem generieren die Touristinnen und Touristen auch Wertschöpfung in der Region. Diese Faktoren gilt es in die Überlegungen für eine Regulierung miteinzubeziehen.

- Es ist denkbar, eine Regelung zu Airbnb in das Baureglement aufzunehmen, wie dies beispielsweise Unterseen gemacht hat. Oder es könnte ein eigenständiges Reglement erlassen werden. Welches Vorgehen sinnvoll und zweckmässig ist, muss sachlich analysiert werden.
- Dem Gemeinderat ist es aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Anbetracht der Entwicklungen ein Anliegen, rasch zu handeln, sich aber gleichzeitig auch genügend Zeit zu nehmen, um fundiert zu entscheiden. Die Möglichkeiten zur Regulierung sollen gründlich geprüft werden.

Antrag

Annahme.

Thun, 18. September 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller