

V2540 Interpellation (EVP-GLP-Mitte-Fraktion) "Verschärft die touristische Wohnraumnutzung die Wohnungsknappheit in Köniz?"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

In vielen Schweizer Gemeinden stellt die hohe Anzahl an Kurzzeitvermietungen für touristische Zwecke (z. B. über Plattformen wie Airbnb) eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar. Köniz verfügt mit 0,38 %¹ über eine sehr tiefe Leerwohnungsziffer. Selbst ein kleiner Anteil an Kurzzeitvermietungen kann unter diesen Bedingungen den Markt zusätzlich belasten, indem Wohnungen dem Langzeitmietmarkt entzogen werden. Wir fragen uns, ob die Wohnungssuchenden durch Kurzzeitvermietungen oder andere Zweckentfremdungen (z. B. Büros, Praxen etc.) eine unerwünschte Konkurrenz erfahren und, falls ja, wie die Gemeinde Köniz damit umgehen kann.

Wir bitten den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Wohnungen in Köniz werden aktuell für Kurzzeitvermietungen (z. B. über Plattformen wie Airbnb) genutzt, und wie hoch ist ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand?
2. Wie bewertet der Gemeinderat den Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf die Leerwohnungsziffer und die Mietpreisentwicklung in Köniz?
3. Hält der Gemeinderat Massnahmen (z. B. Meldepflicht, Bewilligungspflicht, Kontingentierung) für notwendig, um die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen zu verhindern? Falls ja, welche?
4. Ist dem Gemeinderat bekannt, ob Wohnraum auch aus anderen Gründen zweckentfremdet wird und wie beurteilt er eine allfällige Zweckentfremdung im Zusammenhang mit der sehr tiefen Leerwohnungsziffer?
5. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Gemeinde Köniz, um Kurzzeitvermietungen oder andere Zweckentfremdungen zu regulieren, und welche Schritte wären nötig, um diese umzusetzen?
6. Plant der Gemeinderat Massnahmen in Bezug auf Kurzzeitvermietungen und andere Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum in die bestehende Wohnstrategie oder andere planerische Instrumente aufzunehmen? Falls ja, bis wann und in welcher Form?

Dezember 2025, Roland Akeret, Sladjan Petrovic

Eingereicht

01.12.2025

Unterschrieben von 25 Parlamentsmitgliedern

Roland Akeret, Sladjan Petrovic, Fabienne Marti Locher, Roger Tanner, Andreas Hauser, Lukas Erni, Casimir von Arx, Sandra Röthlisberger, Matthias Müller, Katja Streiff, Monika Röthlisberger, Laura Hoffman, Toni Eder, Christina Aebischer, Sara Gasser, David Müller, Isabelle Steiner, Brigitte Rohrbach, Géraldine Boesch, Urs Mumenthaler, Franziska Adam, Jutta Kläner-Menke, Arlette Mürger, Janka Hamm, Christine Müller

¹ Vgl. Antwort zu V2517 Motion (SP-Juso, Grüne, Junge Grüne) "Einführung einer Mietzinskontrolle in Köniz - steigende Mieten sind kein Naturgesetz"

Antwort des Gemeinderates

1. Wie viele Wohnungen in Köniz werden aktuell für Kurzzeitvermietungen (z. B. über Plattformen wie Airbnb) genutzt, und wie hoch ist ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand?

Die Gemeinde Köniz verfügt nicht über Zahlen zu kurzzeitig vermieteten Wohnungen, da die Umnutzung von baubewilligten Wohnungen zu Wohnungen für Kurzzeitvermietungen nicht bewilligungspflichtig ist.² Die Anzahl der Angebote können somit nur über entsprechende Buchungsplattformen eruiert werden. Gemäss Airdna (www.airdna.co) gab es im Januar 2026 52 Angebote für Kurzzeitvermietung in Köniz. Airdna greift täglich alle Angebote auf Airbnb, vrbo und Booking.com ab. Der Grossteil der Wohnungen wird über Airbnb beworben.

Die Gemeinde Köniz verfügt insgesamt über 22'887 Wohnungen (2025). Der Anteil kurzfristig vermieteter Wohnungen entspricht somit 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Mit anderen Worten: Etwa zwei von tausend Wohnungen in Köniz werden als Kurzzeit-Ferienwohnung vermietet.

Ein Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt: Die Gemeinde Köniz hat einen relativ tiefen Anteil an kurzzeitig vermieteten Wohnungen. Eine Untersuchung des Tagesanzeigers³ vom Februar 2025 zeigt auf, welche Gemeinden am stärksten von Kurzzeitvermietungen betroffen sind. Spitzenreiterin war 2024 die Gemeinde Lauterbrunnen mit 23% Airbnb-Unterkünften gemessen am Gesamtwohnungsbestand. Das bedeutet: 2024 war fast jede vierte Wohnung auf Airbnb zu finden. Auf Platz zwei und drei im Kanton Bern sind Interlaken mit 10% und Grindelwald mit 9%. In den Städten Zürich, Basel, Luzern, Genf und Lausanne bewegt sich der Anteil überall bei rund 1%. Die Stadt Bern hat einen Anteil von kurzzeitvermieteten Wohnungen von 0.6%. Das entspricht rund 450 Wohnungen.

2. Wie bewertet der Gemeinderat den Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf die Leerwohnungsziffer und die Mietpreisentwicklung in Köniz?

Die Leerwohnungsziffer zeigt an, wie viel Prozent der gesamten Wohnungen in einer Region leer stehen, also aktuell nicht bewohnt und zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Köniz verfügt mit 0,38 Prozent tatsächlich über eine sehr tiefe Leerwohnungsziffer. Dies entspricht rund 87 leerstehenden Wohnungen am Stichtag (1. Juni). Die Leerwohnungsziffer für den gesamten Verwaltungskreis Bern-Mittelland lag 2024 bei 0.77 Prozent.

Die Leerwohnungsziffer ist ein wichtiger Indikator für die Knappheit oder das Überangebot auf dem Immobilienmarkt. Leerstandsquoten und Angebotsmieten sind eng miteinander verknüpft: Phasen niedriger Leerstandsquoten werden von starken Mietanstiegen begleitet und umgekehrt.⁴

Der Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf die Leerwohnungsziffer in Köniz wird vom Gemeinderat als sehr gering eingeschätzt. Zwar erscheinen 50 zusätzliche Wohnungen im Vergleich zu den 87 leerstehenden Wohnungen am Stichtag der Leerwohnungszählung als viel. Faktisch würden die kurzzeitvermieteten Wohnungen jedoch – wäre die derartige Vermietung eingeschränkt oder gar nicht erlaubt – dauerhaft vermietet und die Chance wäre klein, dass eine oder mehrere dieser Wohnungen am Stichtag leer stehen würden.

² Wenn gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c Baubewilligungsdekret das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbeständen betreffen, löst eine Umnutzung einer bestehenden Wohnung für eine Kurzzeitvermietung keine bewilligungspflichtige Zweckänderung aus. Diese Art der Wohnnutzung ist in der Wohnzone zonenkonform.

³ <https://www.tagesanzeiger.ch/so-verbreitet-ist-airbnb-in-ihrer-gemeinde-und-ihrer-quartier-513679101974>

⁴ <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/08/03/wie-hoch-muss-der-leerstand-sein-damit-mieten-und-preise-stabil-sind-2/>

Auch der Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf die Mietpreisentwicklung in Köniz wird vom Gemeinderat als sehr klein angeschaut, da die circa 50 kurzfristig vermieteten Wohnungen mit 0.2 Prozent nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtbestand ausmachen. Gemäss Berechnungen von Wüest Partner müsste schweizweit die Leerstandsziffer bei ungefähr 1.3 Prozent liegen, damit sich Angebot und Nachfrage die Waage halten und die Mieten stabil bleiben. Für den Kanton Bern liegt die von Wüest Partner berechnete Zahl sogar bei 1.4 Prozent.⁵ Davon ist die Gemeinde Köniz weit entfernt.

3. Hält der Gemeinderat Massnahmen (z. B. Meldepflicht, Bewilligungspflicht, Kontingentierung) für notwendig, um die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen zu verhindern? Falls ja, welche?

Es gibt verschiedene Massnahmen, um die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen einzuschränken. Gemäss einer Zusammenstellung der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)⁶ können die bisher von Gemeinden oder Kantonen eingeführten Massnahmen in folgende Kategorien eingeteilt werden:

- Kennzeichnungspflicht am Objekt (z. B. Interlaken und Unterseen)
- Erlass von Planungszonen (z. B. Bönigen, Brienz, Innertkirchen, Interlaken, Krattigen, Schwanden ob Brienz, Sigriswil, Täsch, Unterseen und Wilderswil)
- Nutzung für gewerbliche Beherbergung bei einzelnen Parzellen durch Grundbucheintrag ausschliessen (z. B. Matten)
- Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung über Zonenvorschriften (z. B. Stadt Bern, Dättlikon, Interlaken, Matten, Unterseen und Wilderswil)
- Registrierungspflicht (z. B. Luzern, Davos und Klosters allgemein; Tessin und Waadt ab 90 Tagen)
- Bewilligungspflicht für kurzzeitige Vermietung (z. B. Kantone Basel-Stadt, Bern ab gewisser Anzahl Betten, Solothurn, Tessin; Interlaken und Unterseen)
- Mindestaufenthaltsdauer (z. B. Interlaken, Unterseen und Wilderswil)
- Mietzeitbeschränkung von 90 Tagen (z. B. Kantone Genf, Tessin und Waadt; Matten, Stadt Luzern und Unterseen)

Die Umsetzung dieser Massnahmen ist oftmals mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden. Denn die getroffenen Massnahmen sind nur dann wirksam, wenn das Einhalten der Regeln auch kontrolliert wird. Der Bericht der SAB zeigt auf, dass sich die Kontrollen und die Durchsetzung der Massnahmen vielerorts als schwierig herausstellen.

Von der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen sind nach Einschätzung des Gemeinderats insbesondere Tourismusgemeinden betroffen. Für die Gemeinde Köniz ist der Handlungsbedarf angesichts der geringen Zahlen nicht gegeben. Was die rund 150 gemeindeeigenen Wohnungen betrifft, hat die Gemeinde als Vermieterin die gewerbliche Nutzung der Wohnungen untersagt und entsprechende Vertragsklauseln zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen aufgenommen.

4. Ist dem Gemeinderat bekannt, ob Wohnraum auch aus anderen Gründen zweckentfremdet wird und wie beurteilt er eine allfällige Zweckentfremdung im Zusammenhang mit der sehr tiefen Leerwohnungsziffer?

Nach Art. 29 Abs. 1 Baureglement der Gemeinde Köniz ist die Wohnzone für das Wohnen bestimmt. Unter den Begriff fallen auch Kindertagesstätten, Kindergärten, Spielgruppen und dergleichen. Der Abs. 2 führt weiter aus, dass Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Woh-

⁵ ebenda

⁶ https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/11/Aktuelle-Ansaetze-zur-Regulierung-von-Airbnb_Version-2.pdf

nen nicht stören, bis zu 50 Prozent der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen dürfen. Der Abs. 4 erlaubt, dass Beherbergungsbetriebe für maximal sechs Gäste zulässig sind. Man spricht dabei von Beherbergungsnutzungen in kleinem Ausmass z.B. Bed & Breakfasts.

Weitere Zweckentfremdungen sind die Umnutzung von Wohnraum zu Büros, Arztpraxen oder ähnlichem. Die Gemeinde verfügt hierzu über keine Zahlen. Diese Zweckänderungen sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht immer eine Bewilligung eingeholt wird.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum zu Büros oder Arztpraxen zahlenmässig stärker ins Gewicht fällt als die Kurzzeitvermietung von Wohnungen. Es gilt aber zu berücksichtigen, dass auch das Gegenteil der Fall sein kann: nämlich, dass ein Büro, ein Gemeinschaftsraum oder ein Bastelraum als Wohnung zweckentfremdet wird.

Bei den gemeindeeigenen Liegenschaften wird Wohnraum vereinzelt für Schul- und Betreuungsnutzungen zweckentfremdet. Diese Nutzung ist jedoch notwendig, da andernfalls nicht ausreichend Raum zur Verfügung stünde. Eine solche Zweckentfremdung erfolgt ausschliesslich in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Alternativen vorhanden sind.

5. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Gemeinde Köniz, um Kurzzeitvermietungen oder andere Zweckentfremdungen zu regulieren, und welche Schritte wären nötig, um diese umzusetzen?

Die Gemeinde müsste prüfen, welche reglementarischen Vorschriften voraussichtlich geboten und zulässig wären. Je nach Inhalt der vorgesehenen Vorschriften gäbe es eine Vorlage zur Anpassung des Könizer Baureglements (was unter anderem eine Vorprüfung beim AGR und den Entscheid der Könizer Stimmberechtigten bedingt) oder eine Vorlage zur Anpassung oder Neuerlass eines Reglements in der Zuständigkeit des Parlaments.

Bevor über den Erlass neuer Regeln nachgedacht werden kann, bräuchte es eine Analyse der Situation, denn ohne belegten Handlungsbedarf könnten neue Regelungen als unverhältnismässig angefochten werden. Die Stadt Bern hatte mit Beschluss der Stimmberechtigten vom 13. Februar 2022 neue Regeln zur Kurzzeitvermietung als Zweitwohnungen in der Altstadt aufgestellt (Teilrevision der Bauordnung), gegen welche in der Folge Beschwerde geführt wurde. Momentan ist die Beschwerde gegen die stadtbernischen Vorschriften beim Bernischen Verwaltungsgericht hängig. Es ist somit rechtlich noch nicht geklärt, welchen Anforderungen Regeln für die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen genügen müssen.

Angesichts der tiefen Anzahl Wohnungen, die aktuell für Kurzzeitvermietungen angeboten werden, ist der Handlungsbedarf nicht gegeben.

6. Plant der Gemeinderat Massnahmen in Bezug auf Kurzzeitvermietungen und andere Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum in die bestehende Wohnstrategie oder andere planerische Instrumente aufzunehmen? Falls ja, bis wann und in welcher Form?

Solange die Anzahl an Kurzzeitvermietungen für touristische Zwecke im Gemeindegebiet so tief ist, sieht der Gemeinderat keinen Handlungsbedarf – weder für die Wohnstrategie noch für andere planerische Instrumente. Die Gemeinde wird die Entwicklung der Anzahl kurzzeitig vermieteter Wohnungen über Plattformen wie Airbnb jedoch einmal jährlich monitoren und auf diese Weise sicherstellen, dass sie unliebsame Entwicklungen frühzeitig wahrnehmen kann. Diese Tätigkeit wird in das bestehende Monitoring zur Wohnraumentwicklung aufgenommen.

Köniz, 25. Februar 2026

Der Gemeinderat