

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 14. September 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Nyffenegger
Gerichtsschreiberin Liniger

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Interlaken

handelnd durch den Gemeinderat, General-Guisan-Strasse 43, Postfach,
3800 Interlaken

Beschwerdegegnerin

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Schloss 1, 3800 Interlaken

betreffend Gültigkeit der kommunalen Volksinitiative «Wohnraum schützen
– Airbnb regulieren!» (Entscheid des Regierungsstatthalters des Verwal-
tungskreises Interlaken-Oberhasli vom 3. September 2025; vbv 8/2025)



Prozessgeschichte:

A.

Am 10. September 2024 wurde in der Einwohnergemeinde (EG) Interlaken die Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» eingereicht. Der Gemeinderat der EG Interlaken stellte am 26. März 2025 die Gültigkeit der Initiative fest und publizierte den Beschluss am 3. April 2025 im amtlichen Anzeiger.

B.

Dagegen gelangten insgesamt 42 Personen an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, darunter auch A._____ mit Beschwerde vom 24. April 2025. Mit Entscheid vom 3. September 2025 wies der (damalige) Regierungsstatthalter die Beschwerden ab, soweit er darauf eintrat (und sie nicht bereits zuvor gegenstandslos geworden waren; vgl. a.a.O., Sachverhalt Ziff. 17 Ingress).

C.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 3. Oktober 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid des Regierungsstatthalters vom 3. September 2025 und der Beschluss des Gemeinderats vom 26. März 2025 seien aufzuheben und die Initiative sei für ungültig zu erklären.

Mit Vernehmlassung vom 21. Oktober 2025 schliesst das Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken-Oberhasli unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Interlaken beantragt mit Beschwerdeantwort vom 5. November 2025 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 10. April 2026 hat der Instruktionsrichter den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit gegeben, zur von der EG In-

terlaken am 4. März 2026 (amtlich publ. am 11.3.2026) erlassenen «Planungszone zum Erstwohnungsschutz» und den in diesem Zusammenhang mit Medienmitteilung vom 11. März 2026 bekannt gegebenen Zahlen betreffend die Entwicklung des Wohnungsbestands in Interlaken Stellung zu nehmen. Am 30. April 2026 haben sich die EG Interlaken und am 22. Mai 2026 A._____ dazu geäußert. Das RSA Interlaken-Oberhasli hat sich nicht vernehmen lassen. Mit Eingaben vom 17. Juni 2026 bzw. 24. Juni 2026 haben sich A._____ und die EG Interlaken erneut zur Sache geäußert.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 74 Abs. 2 Bst. c des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) kantonal letztinstanzlich Beschwerden betreffend kommunale Wahl- und Abstimmungssachen; bei der Gültigerklärung einer Initiative geht es um eine solche (vgl. Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 60 N. 63 a.E. und 73). Der Beschwerdeführer ist in der EG Interlaken unstreitig stimmberechtigt und hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt (Art. 79b i.V.m. Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. BVR 2022 S. 5 E. 2.9). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung einzutreten.

1.2 Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet allein der Entscheid des Regierungsstatthalters vom 3. September 2025; dieser ist prozessual an die Stelle des am 3. April 2025 publizierten Beschlusses der EG Interlaken vom 26. März 2025 getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. BVR 2022 S. 515 E. 1.7). Soweit der Beschwerdeführer auch die Aufhebung des kommunalen Beschlusses beantragt, ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. zum Ganzen Ruth Herzog,

a.a.O., Art. 74 N. 26 i.V.m. Art. 72 N. 18, Art. 84 N. 19). Zwar beantragt der Beschwerdeführer weiter förmlich die vollständige Aufhebung des angefochtenen Entscheids und ficht so an sich auch das teilweise Nichteintreten der Vorinstanz auf seine Beschwerde an (vorne Bst. B). Er äussert sich jedoch ausschliesslich zur abschlägigen materiellen Beurteilung und nimmt zur partiellen Nichtanhandnahme seines Rechtsmittels durch die Vorinstanz mit keinem Wort Stellung. Mangels Begründung ist auf die Beschwerde folglich auch in diesem Punkt nicht einzutreten (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» wurde von der SP Bödeli-Jungfrau lanciert und in der EG Interlaken am 10. September 2024 von einem Initiativkomitee eingereicht (vgl. Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 22.1.2025, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]). Sie wurde gemäss Initiativtext in der Form einer allgemeinen Anregung unterbreitet. Das Initiativbegehren lautet wie folgt:

«Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen

In Ergänzung zu den baurechtlichen Begrenzungen für Zweitwohnungen ist deren kurzzeitige Vermietung durch Erlass eines entsprechenden Reglements zu regulieren. Dabei sind folgende Eckwerte sinngemäss zu berücksichtigen:

- Wohnungen dürfen höchstens 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen.
- Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Vermieten von höchstens fünf Betten, sofern die Vermieter ganzjährig im gleichen Haus respektive in der gleichen Wohnung wohnen.
- Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über dieses Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.»

2.2 Auf eine Voranfrage der EG Interlaken vom 8. Oktober 2024 hin teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) mit E-Mail vom 12. Dezember 2024 mit, es habe die Teilrevision der Ortsplanung «Zweitwohnungen» der EG Interlaken vom 8. Dezember 2020 (nachfolgend:

Teilrevision Zweitwohnungen) im März 2021 genehmigt. Es gelte grundsätzlich ein Planungshorizont von zehn bis fünfzehn Jahren. Von der Planbeständigkeit könne nur abgewichen werden, wenn erheblich geänderte Verhältnisse vorlägen, so dass die Nutzungsplanung überprüft werden müsse. Dies sei beispielsweise gegeben, wenn übergeordnete Gesetze geändert würden. Mit der vorliegenden Gemeindeinitiative sei dies jedoch nicht der Fall. Auch handle es sich nicht um eine geringfügige Änderung, da sämtliche Zweitwohnungen in Interlaken von der Gemeindeinitiative betroffen seien. Die Anpassung müsse daher im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erfolgen. Aus Sicht des AGR könne die Gemeindeinitiative «in der Zeit der Planbeständigkeit» nicht umgesetzt werden. Damit erweise sie sich als unrechtmässig. Das AGR taxierte seine Beurteilung als «unverbindliche Einschätzung» bzw. hielt fest, dass für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Initiative die Gemeinde zuständig sei (E-Mail AGR vom 12.12.2024, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]).

2.3 An seiner Sitzung vom 26. Februar 2025 stellte der Gemeinderat der EG Interlaken fest, dass die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» mit 506 gültigen Unterschriften eingereicht worden sei und die Voraussetzungen für die Gültigkeit erfüllt seien (Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 26.2.2025, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]). In der Folge kam der Gemeinderat zum Schluss, dass vor der «definitiven Stellungnahme» zur Initiative ein Gespräch mit dem Initiativkomitee stattfinden müsse (vgl. Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 12.3.2025, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]). Dieses erfolgte am 19. März 2025. Daraufhin bestätigte der Gemeinderat am 26. März 2025 die an der Sitzung vom 26. Februar 2025 festgestellte Gültigkeit der Initiative und publizierte den Beschluss am 3. April 2025 im amtlichen Anzeiger (Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 26.3.2025, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]; vorne Bst. A).

2.4 Der (damalige) Regierungsstatthalter hat diese Beurteilung auf Beschwerde hin geschützt: Die Initiative verletze weder die Grundsätze der Einheit der Form und der Einheit der Materie noch sei sie undurchführbar. Auch stehe der Grundsatz der Planbeständigkeit einer Umsetzung der Initiative

«nicht von vornherein und jedenfalls nicht dauerhaft entgegen». Zwar seien entsprechende Einwände ernst zu nehmen; dennoch habe der Gemeinderat sein Ermessen nicht überschritten, wenn er die Initiative trotz der «ernsthaften Zweifel und Unsicherheiten» hinsichtlich des Grundsatzes der Planbeständigkeit für gültig erklärt habe. Denn selbst wenn dieser der Umsetzung vorübergehend entgegenstehen sollte, handle es sich dabei nicht um ein «dauerhaftes rechtliches Hindernis». Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse in Interlaken seit der im Dezember 2018 durch den Gemeinderat erlassenen «Planungszone Zweitwohnungen» mehrfach in relevanter Weise verändert hätten. Vor diesem Hintergrund erscheine es nicht von vornherein ausgeschlossen, das öffentliche Interesse an einer restriktiveren Regulierung gegenüber den einer Änderung entgegenstehenden Interessen betreffend Rechtssicherheit und Vertrauensschutz als überwiegend zu bewerten, zumal offen erscheine, wann eine entsprechende Beurteilung durch das AGR erfolgen werde. Schliesslich erscheine es jedenfalls nicht ausgeschlossen, die in Form einer allgemeinen Anregung eingereichte Initiative mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsgarantie, die Wirtschaftsfreiheit sowie die Besitzstandsgarantie verfassungskonform bzw. in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Gesetz umzusetzen und der Initiative ein Sinn beizumessen, der sie nicht klarerweise als rechtswidrig und undurchführbar erscheinen lasse (angefochtener Entscheid E. 7.1 ff.).

2.5 Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, durch die Nennung der konkreten Eckwerte und Regelungen sei der Initiativtext weit mehr als eine einfache Anregung zur Lösung eines Problems. Die Initianten würden zwar nur die «sinngemässe» Berücksichtigung der Eckwerte verlangen, gleichzeitig seien diese aber konkret ausformuliert. Es handle sich daher um eine unzulässige Mischform, womit der Grundsatz der Einheit der Form verletzt sei. Weiter verbinde der erste Eckwert zwei sachfremde Themen, indem darin zum einen definiert werde, für wie viele Nächte pro Jahr eine Wohnung vermietet werden dürfe und zum anderen geregelt werde, an wen die Vermietung von Wohnungen erlaubt sei, nämlich an Personen, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhielten. Es gehe mithin auch um eine Einschränkung des Reise- und Aufenthaltsrechts. Diese Verknüpfung sei sachfremd, wes-

halb die Einheit der Materie ebenfalls verletzt sei. Zudem sei das Kriterium des zeitlich begrenzten Fortbleibens vom Wohnort nicht praktikabel bzw. undurchführbar. Mit Blick auf den Grundsatz der Planbeständigkeit sei zu berücksichtigen, dass die hier interessierenden Bestimmungen des Baureglements der EG Interlaken im Rahmen der Teilrevision Zweitwohnungen am 16. März 2021 vom AGR genehmigt worden seien. Der Initiativtext in der heutigen Fassung sei dagegen am 10. September 2024 eingereicht worden. Es lägen damit lediglich knapp dreieinhalb Jahre dazwischen. Selbst wenn – wie die EG Interlaken geltend mache – bis zum Inkrafttreten der neuen Regelung drei oder mehrere Jahre vergingen, wäre der Plan damit lediglich etwas über sechs Jahre alt und der Planungshorizont von zehn bis 15 Jahren noch immer nicht erreicht. Ausserdem seien die der Initiative zugrundeliegenden Anliegen nicht neu, sondern «altbekannt» und stimmten mit den Gründen für die Teilrevision Zweitwohnungen überein. Mit der Neuregelung solle lediglich eine (weitere) Einschränkung der Kurzzeitvermietung von Wohnraum erreicht werden. Es lägen damit keine gewichtigen Revisionsgründe vor. In der Interessenabwägung sei das Anpassungsbedürfnis dem Anliegen der Planbeständigkeit hintan zu stellen, womit die Initiative rechtswidrig sei. Darüber hinaus führe die Umsetzung der Initiative zu einem unrechtmässigen Eingriff in die Eigentumsгарantie sowie die Wirtschaftsfreiheit und verletze die Besitzstandsgarantie (Beschwerde Rz. 21 ff.).

3.

3.1 Zehn Prozent oder ein im Organisationsreglement bestimmter kleinerer Teil der Stimmberechtigten – in der EG Interlaken ein Zwölftel – können mit der Initiative den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Reglementen oder Beschlüssen verlangen, die in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments liegen (Art. 117 Abs. 1 und 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 15 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 [GG; BSG 170.11]; Art. 32 Abs. 1 und Art. 34 Bst. a des Organisationsreglements 2000 der EG Interlaken vom 28. November 1999 [OgR; ISR 101.1]). Dazu gehört u.a. die baurechtliche Grundordnung (Art. 66 Abs. 2 und 4 BauG; Art. 7 Abs. 1 Bst. b OgR; vgl. auch Peter Friedli, in Kommentar zum bernischen GG, 1999, Art. 15 N. 6; zur

Zulässigkeit von sog. Planungsinitiativen auch BGE 138 I 131 E. 5.2 [Pra 101/2012 Nr. 99]; darauf verweisend BGer 1C_391/2021 vom 8.7.2022 E. 2.6). Die Initiative kann die Form einer einfachen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs haben (Art. 16 Abs. 1 GG; Art. 34 Bst. c OgR). Sie darf nicht mehr als einen Gegenstand umfassen (Art. 16 Abs. 2 GG; Art. 34 Bst. g OgR). Der Gemeinderat erklärt rechtswidrige oder undurchführbare Initiativen für ungültig (Art. 17 GG; Art. 35 Abs. 2 i.V.m. Art. 34 Bst. f OgR). Erforderlich ist damit eine noch vor der Volksabstimmung durchzuführende, freie Überprüfung der Initiative auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht (vgl. BGer 1C_490/2024 vom 9.12.2024 E. 2.3 betreffend Ungültigklärung der Volksinitiative für einen kostenlosen öffentlichen Nahverkehr in der Stadt Bern). Bei der Prüfung der Gültigkeit einer Planungsinitiative können indes nicht bereits alle (bisweilen komplexen) Fragen der Rechtmässigkeit eines Initiativbegehrens vorweg umfassend beurteilt werden. Die fehlende Endgültigkeit einer durch Planungsinitiative vorgeschlagenen Revision der baurechtlichen Grundordnung bringt Unsicherheiten mit sich, die erst nach einer (allfälligen) Umsetzung der Initiative im Rahmen der Genehmigung durch den Kanton (vgl. Art. 61 BauG) eingehend geprüft werden können. Folglich muss die Prüfung der Zulässigkeit von kommunalen Planungsinitiativen eine summarische sein («grobmaschige Kontrolle»; vgl. BGE 139 I 2 E. 5.7.2; darauf verweisend BGer 1C_32/2023 vom 28.9.2023 E. 3.4 betreffend eine als allgemeine Anregung eingereichte kommunale Planungsinitiative im Kanton Waadt; RR 4.3.1992, in BVR 1993 S. 433 E. 4 u.a. mit Hinweis auf Aldo Zaugg, Die Gemeindeinitiative in Bau- und Planungssachen, in BVR 1983 S. 317 ff., 326; Corsin Bisaz, Die Planungsinitiative auf Änderung kommunaler Nutzungspläne, in Jusletter vom 3.10.2016 Rz. 13). Daran ändert nichts, dass – wie hier bzw. im Gegensatz zur Regelung anderer Gemeinwesen – die Gültigkeitsprüfung grundsätzlich umfassend ist und eine Volksinitiative nicht nur bzw. erst dann ungültig ist, wenn ihr Widerspruch zum übergeordneten Recht offensichtlich ist, d.h. ins Auge springt.

3.2 Für die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit einer Volksinitiative ist deren Text nach den anerkannten Interpretationsgrundsätzen auszulegen. Grundsätzlich ist vom Wortlaut der Initiative auszugehen und nicht auf den subjektiven Willen der Initiantinnen und Initianten abzustellen. Eine all-

fällige Begründung des Volksbegehrens darf mitberücksichtigt werden, wenn sie für das Verständnis der Initiative unerlässlich ist. Massgeblich ist bei der Auslegung des Initiativtexts, wie er von den Stimmberechtigten und späteren Adressatinnen und Adressaten vernünftigerweise verstanden werden muss. Von verschiedenen Auslegungsmöglichkeiten ist jene zu wählen, die einerseits dem Sinn und Zweck der Initiative am besten entspricht und zu einem vernünftigen Ergebnis führt und welche andererseits mit dem übergeordneten Recht vereinbar erscheint. Kann der Initiative ein Sinn beigemessen werden, der sie nicht klarerweise als unzulässig erscheinen lässt, ist sie nach dem Günstigkeitsprinzip bzw. dem Grundsatz «in dubio pro populo» als gültig zu erklären und der Volksabstimmung zu unterstellen (BGE 149 I 291 E. 3.3, 144 I 193 E. 7.3.1). Ungültigkeitsentscheidungen müssen demnach so weit wie möglich eingeschränkt werden, indem die für die Initiantinnen und Initianten günstigste Lösung gewählt wird. Dabei ist der Ermessensspielraum der Kontrollinstanz bei der Prüfung einer nicht ausformulierten Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung in der Regel grösser als bei einer Initiative, die als ausformulierter Entwurf verfasst wurde. Die Grösse des Ermessensspielraums hängt in erster Linie von der Normdichte der Vorlage ab (BGE 149 I 291 E. 3.3, 143 I 129 E. 2.2 [Pra 107/2018 Nr. 1]). Der eindeutige Wortsinn darf dabei jedoch nicht durch eine mit dem übergeordneten Recht konforme Interpretation beiseitegeschoben werden (BGE 147 I 183 E. 6.2; VGE 2022/274 vom 16.7.2024 E. 4.1 [bestätigt durch BGer 1C_490/2024 vom 9.12.2024]).

4.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Initiative verletze den Grundsatz der Planbeständigkeit. Dieser Einwand ist vorab zu prüfen.

4.1 Nach Art. 21 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, ohne die sie ihren Zweck nicht erfüllen kann, ermöglicht in-

dessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (vgl. BGE 132 II 408 E. 4.2 [Pra 96/2007 Nr. 66], 128 I 190 E. 4.2, 120 Ia 227 E. 2c [Pra 85/1996 Nr. 7]; BGer 1C_298/2024 vom 30.1.2026 E. 6.4, 1C_262/2024 vom 22.8.2025 E. 4.3, 1C_760/2021 vom 24.1.2023 E. 5.2; BVR 2015 S. 234 E. 2.2, 2006 S. 13 E. 3.2). Die Nutzungsplanung ist auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet. Dieser beträgt für Bauzonen 15 Jahre (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 Bst. b RPG). Nach Ablauf des Planungshorizonts sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger darf auf die Beständigkeit des Plans vertraut werden, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (zum Ganzen BGer 1C_209/2025 vom 15.12.2025 E. 4.1, 1C_391/2021 vom 8.7.2022 E. 4.2, je mit Hinweisen).

4.2 Bei der Änderung von Nutzungsplänen sind gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG zwei Stufen zu unterscheiden: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die konkreten Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Die Erheblichkeit ist bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Liegen veränderte Verhältnisse in diesem Sinn vor, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich gestützt darauf eine Plananpassung rechtfertigt. Es bedarf einer umfassenden Interessenabwägung, indem die erheblich veränderten Umstände den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit des Plans gegenübergestellt werden müssen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2, 144 II 41 E. 5.1

[Pra 107/2018 Nr. 129], 140 II 25 E. 3.1, je mit Hinweisen; BGer 1C_209/2025 vom 15.12.2025 E. 4.1, 1C_37/2024 und 1C_38/2024 vom 8.7.2024 E. 6.1, 1C_32/2023 vom 28.9.2023 E. 3.2; BVR 2015 S. 234 E. 2.3). Geringfügige Änderungen lässt die Rechtsprechung bereits relativ kurze Zeit nach der Planfestsetzung zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 128 I 190 E. 4.2, 124 II 391 E. 4b; BGer 1C_360/2024 vom 25.6.2025 E. 6.4). Diese Grundsätze sind auch bei Volksinitiativen auf Änderung der kommunalen Nutzungsplanung zu beachten (vgl. BGer 1C_32/2023 vom 28.9.2023 E. 3.2, 1C_391/2021 vom 8.7.2022 E. 4.2; vgl. auch BGer 1C_408/2019 vom 11.3.2020 E. 3.4, 1C_238/2016 vom 2.12.2016 E. 6).

4.3 Die EG Interlaken erliess am 5. Dezember 2018 die Planungszone «Zweitwohnungen» mit dem Zweck «Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen in den Wohnzonen, den Mischzonen sowie den Kernzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen». Am 8. Dezember 2020 beschloss sie die Teilrevision Zweitwohnungen, welche das AGR am 16. März 2021 genehmigte. Diese beinhaltete zum einen die Einführung eines Erstwohnungsanteils im Zentrum (Mischzone K) von 25 % und in gemischt genutzten Gebieten (Mischzonen MA) von 50 % (Art. 212 Abs. 1 des Gemeindebaureglements der EG Interlaken vom 9. Dezember 2008 [GBR; ISR 720.1]). Zum anderen wurde in Wohnzonen die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern, d.h. die Vermietung für eine Dauer von weniger als drei aufeinanderfolgenden Nächten grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 211 Abs. 2 Bst. a GBR mit Ausnahmen u.a. für Hotels, strukturierte Beherbergungsbetriebe und Härtefälle). Am 10. September 2024 wurde die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» eingereicht. Der Gemeinderat der EG Interlaken erklärte sie am 26. März 2025 für gültig (vorne E. 2.1 und 2.3).

4.4 Die Rechtsprechung hat in Bezug auf Planungsinitiativen soweit ersichtlich noch nicht eindeutig festgelegt, auf welchen Ablösungszeitpunkt für die Beurteilung der Planbeständigkeit abzustellen ist. Zwar beginnt die massgebliche Dauer des Bestands des bisherigen Nutzungsplans

grundsätzlich mit dessen Genehmigung durch die kantonale Behörde (BGer 1C_513/2014 vom 13.5.2016 E. 4.3; VGE 2019/268 vom 13.1.2021 E. 4.2). Wann bei Planungsinitiativen der bisherige Plan abgelöst wird, beurteilt die Rechtsprechung hingegen nicht einheitlich (vgl. Corsin Bisaz, a.a.O., Rz. 30 f.; Maxime Flattet, *Démocratie directe et aménagement du territoire*, Diss. Freiburg 2021, S. 327 f. N. 786 f., auch zum Folgenden). Namentlich in neueren Fällen wurde auf das Einreichen der Initiative abgestellt (vgl. BGer 1C_32/2023 vom 28.9.2023 E. 3.5, 1C_408/2019 vom 11.3.2020 E. 4.2 und 5.4, 1C_470/2018 vom 4.3.2019 E. 5.3; vgl. ferner bereits BGer 1P.489/2001 vom 4.12.2001 E. 4b), teilweise wurde für die Beurteilung auch «erst» der Beschluss über die Gültigkeit der Initiative herangezogen (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.4, 123 I 175 Sachverhalt sowie E. 3g). So gesehen wären zwischen der Genehmigung der Teilrevision Zweitwohnungen am 16. März 2021 und dem Einreichen der Initiative am 10. September 2024 bzw. dem Gültigkeitsbeschluss des Gemeinderats am 26. März 2025 bloss rund dreieinhalb bis vier Jahre vergangen. Vereinzelt hat das Bundesgericht auch den noch etwas späteren (voraussichtlichen) Zeitpunkt der Abstimmung über die Initiative als ausschlaggebend erachtet (vgl. BGE 109 Ia 113 E. 3). Unter diesem Blickwinkel läge der massgebliche Zeitpunkt in der Zukunft: So wäre die Initiative innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Gültigerklärung dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten (Art. 36 Abs. 1 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. b OgR). Lehnte der Grosse Gemeinderat die Initiative ab, wäre sie innert zehn Monaten – bzw. im Fall eines Gegenvorschlags innert 16 Monaten – ab Rechtskraft der Gültigerklärung den Stimmberechtigten zu unterbreiten (vgl. Art. 36 Abs. 2 und 3 OgR). Zwischen der Genehmigung Teilrevision Zweitwohnungen und dem (voraussichtlichen) Abstimmungszeitpunkt lägen demnach schätzungsweise (bei Rechtskraft der Gültigkeitsentscheidung noch im Jahr 2026) rund sechs bis sieben Jahre.

4.5 Die Vorinstanz und die EG Interlaken gehen dagegen vom zeitlich noch späteren (mutmasslichen) Zeitpunkt der kantonalen Genehmigung der aufgrund der Initiative überarbeiteten Nutzungsplanung aus (vgl. vorne E. 2.4; angefochtener Entscheid E. 7.3; Beschwerdeantwort Rz. 4 und 7). Diese Sichtweise wird zwar teilweise auch in der Lehre befürwortet, da dadurch die Gültigkeitsdauer eines Plans mit Blick auf den Anfangs- und Endpunkt einheitlich beurteilt werde und sich eine solche Auslegung günstig auf

die Gültigkeit einer Volksinitiative auswirke (vgl. Corsin Bisaz, a.a.O., Rz. 31; Maxime Flattet, a.a.O., S. 328 N. 788). Sie vermag hier jedoch nicht zu überzeugen: So liesse sich der zeitliche Gang der auf die Abstimmung folgenden Schritte bis zum (etwaigen) Genehmigungsverfahren vor dem AGR kaum vernünftig abschätzen, zumal bei einer (allfälligen) Annahme der Initiative die damit verlangten reglementarischen Anpassungen trotz teilweise spezifischer Vorgaben (vgl. vorne E. 2.1 und hinten E. 5.1.1) erst noch ausgearbeitet werden müssten. Hinzu kommt, dass eine Prognose über die dereinstigen Verhältnisse mit nicht unbeträchtlichen Unsicherheiten verbunden wäre. Eine solche Betrachtungsweise scheint hier daher für die Beurteilung der Vereinbarkeit der Initiative mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nicht praktikabel. Als spätestmöglicher Zeitpunkt ist im vorliegenden Fall stattdessen auf den (mutmasslichen) Abstimmungstermin abzustellen. Dies erscheint auch sachgerecht, da sich aufgrund der gesetzlich festgelegten Behandlungsfristen (E. 4.4 hiervor) der zeitliche Rahmen hinreichend abstecken lässt und mit einer allfälligen Annahme der Initiative der Auftrag an die Planungsbehörde zur Reglementanpassung trotz eines gewissen Gestaltungsspielraums bei der Umsetzung inhaltlich grundsätzlich verbindlich wird (vgl. BGE 141 I 186 E. 5.3, 139 I 2 E. 5.6). Die massgebliche Zeitspanne zwischen der Genehmigung der Teilrevision Zweitwohnungen und dem (voraussichtlichen) Abstimmungszeitpunkt über die strittige Initiative beträgt somit rund sechs bis sieben Jahre (E. 4.4 hiervor). Dies entspricht weniger als der Hälfte des Zeitablaufs von 15 Jahren, nach welchem die Nutzungsplanung in der Regel zu überarbeiten ist. Bei diesen zeitlichen Gegebenheiten darf grundsätzlich mit der Beständigkeit eines Plans gerechnet werden und muss sich eine Reglementanpassung im Sinn der Initiative auf wesentlich geänderte Verhältnisse stützen; eine gewandelte Einstellung der Bevölkerung genügt für sich allein grundsätzlich nicht (vgl. BGer 1C_173/2022 vom 23.1.2024 E. 7.1, 1C_408/2019 vom 11.3.2020 E. 3.4.2, je mit Hinweisen; vorne E. 4.1 f.). Zumal zu Recht unbestritten ist, dass die mit der Initiative angestrebten Änderungen nicht als geringfügig im Sinn von Art. 144 Abs. 2 Bst. i BauG i.V.m. Art. 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) zu betrachten sind. So ist mit Blick auf den Wortlaut der Initiative jedenfalls nicht auszuschliessen, dass von den Anpassungen grundsätzlich sämtliche Zonen mit Wohnnutzungen und damit grössere Teile des Gemeindegebiets betroffen wären; die Auswirkungen würden

sich folglich nicht nur auf wenige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beschränken (vgl. auch hinten E. 4.8.1). Die angestrebte Änderung ist somit von allgemeinem Interesse (vgl. zu den massgeblichen Gesichtspunkten BVR 2015 S. 450 E. 6.2).

4.6 Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse in Interlaken seit der im Dezember 2018 durch den Gemeinderat erlassenen «Planungszone Zweitwohnungen» mehrfach in relevanter Weise verändert haben. Damals habe ein «touristischer Boom» geherrscht. Zum Zeitpunkt des Erlasses sei der Gemeinderat von einem Zweitwohnungsanteil von nahezu 18 % ausgegangen. Danach sei es im Frühjahr 2020 zur Covid-19-Pandemie gekommen. Zudem habe sich bei der Überprüfung des kommunalen Gebäude- und Wohnungsregisters herausgestellt, dass der Zweitwohnungsanteil deutlich tiefer liegt als zunächst angenommen. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Teilrevision Zweitwohnungen durch den Grossen Gemeinderat im Dezember 2020 sei der Tourismus nach wie vor «weitgehend eingebrochen» gewesen und habe sich erst in den Jahren danach schrittweise wieder erholt. Die aktuell wieder «enorme Nachfrage» nach touristischen Betten in der Jungfrauregion und die wirtschaftliche Attraktivität der kurzzeitigen touristischen Vermietung von Wohnraum über Plattformen wie Airbnb habe dazu geführt, dass auf dem «Bödeli» zunehmend ganze Häuser für die kurzzeitige touristische Nutzung umgenutzt oder dafür gebaut würden, wodurch der ortsansässigen Bevölkerung tendenziell bestehender Wohnraum entzogen bzw. der Bau von zusätzlichen Erstwohnungen verhindert werde (angefochtener Entscheid E. 7.3; vorne E. 2.4). Die EG Interlaken führt ergänzend aus, die Covid-19-Pandemie habe die Tendenz zum Individualtourismus – insbesondere auch bei asiatischen Touristinnen und Touristen – verstärkt. Dadurch erhöhe sich auch die Nachfrage nach Airbnb-Angeboten und damit der Druck auf den noch bestehenden, ungeschützten Erstwohnungsraum (Beschwerdeantwort Rz. 6; vgl. auch Eingabe der EG Interlaken vom 30.4.2026 S. 3). – Der Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, zwischen der Genehmigung der Teilrevision Zweitwohnungen und dem Einreichen der Initiative lägen bloss dreieinhalb Jahre, womit der Planungshorizont von 15 Jahren nicht erreicht werde. Zudem würden die Motive des Initiativkomitees mit den Gründen für die damalige Teilrevision übereinstimmen. Der Unterschied liege einzig darin, dass die Initia-

tive noch strengere Regelungen fordere. Die Gründe für die mit der Initiative vorgeschlagene Revision seien damit nicht neu, sondern «altbekannt». Inwiefern eine Verschärfung gerechtfertigt sei, bleibe unklar, zumal nicht bekannt sei, ob in Interlaken tatsächlich eine Wohnungsnot herrsche und der Individualtourismus diese tatsächlich verstärke (Beschwerde Rz. 59 ff., 64 ff.; Eingabe des Beschwerdeführers vom 22.5.2026 Rz. 7 ff.).

4.7 Es ist unbestritten, dass hier die wesentlich geänderten Verhältnisse nicht mit Veränderungen in rechtlicher Hinsicht begründet werden können. Zu prüfen ist indes, ob sich die tatsächlichen Verhältnisse seit der Teilrevision Zweitwohnungen erheblich verändert haben (zum Prüfungsmassstab vorne E. 3.1). Dabei ist es sachgerecht, von den tatsächlichen Umständen auszugehen, die der Planung zugrunde lagen (vgl. BGer 1C_32/2023 vom 28.9.2023 E. 3.5; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 21 N. 16, auch zum Folgenden). Entwicklungen, die bei der Planfestsetzung bereits bekannt waren und in den planerischen Entscheid eingeflossen sind, begründen allerdings grundsätzlich keine wesentliche Änderung der Verhältnisse (vgl. BGer 1C_470/2018 vom 4.3.2019 E. 5.3; ferner VGE 2019/268 vom 13.1.2021 E. 4.3, 2015/75 vom 23.6.2016 E. 4.2 [bestätigt durch BGer 1C_384/2016 vom 16.1.2018], jeweils im Umkehrschluss; RR 4.3.1992, in BVR 1993 S. 433 E. 4).

4.7.1 Im Erläuterungsbericht Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» der EG Interlaken vom 8. Dezember 2020 (nachfolgend: Erläuterungsbericht; einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubriken «Gemeinde Interlaken/Aktualitäten/Projekte/Revision Baureglement: Zweitwohnungen») wurde unter Ziff. 1.1 «Problembeschrieb und Ziele» dargelegt, dass die EG Interlaken im Jahr 2018 habe davon ausgehen müssen, bald dem Gültigkeitsbereich des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) unterstellt zu sein. Hinzu komme, dass sich durch das Aufkommen von elektronischen Buchungsplattformen wie «Airbnb, Booking.com etc.» das Beherbergungsangebot in den letzten Jahren stark verändert habe. Immer mehr bestehende Wohnungen würden umgenutzt und über diese Plattformen kurzzeitig vermietet. Dadurch gehe Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung verloren. Die Umnutzung führe überdies insbesondere in Wohnquartieren zu negativen Auswir-

kungen (Lärm, Verdrängung der Quartierbewohner, Verkehr, Verlust an Wohnqualität). Dabei handle es sich um das «Kernproblem» eines steigenden Anteils an Zweitwohnungen in Interlaken; anders als in anderen Gemeinden seien «kalte Betten» bzw. unbewirtschaftete Zweitwohnungen weniger Teil des Problems. Als Ziel der Teilrevision der Ortsplanung wurde festgehalten, die negativen Auswirkungen einer ständig steigenden Anzahl an insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen «in den Griff» zu bekommen (zum Ganzen Erläuterungsbericht S. 5 f.).

4.7.2 Weiter nimmt der Erläuterungsbericht auf eine Erhebung des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) Bezug, wonach der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde von 16 % im Jahr 2018 auf 18 % im Jahr 2019 gestiegen sei (vgl. auch <www.bwo.admin.ch/>, Rubriken «Wohnungsmarkt/ Kurzzeitvermietung und Buchungsplattformen/Praxis/Gemeinde Interlaken», wonach sich der Zweitwohnungsanteil zwischen 2014 und 2018 zirka verdoppelt und Ende 2018 knapp 18 % betragen habe). Per Ende März 2020 sei der Anteil auf 12,5 % gesunken. Die Gemeinde führte diesen Rückgang teilweise auf die Bereinigung und Präzisierung der Grundlagendaten zurück. Zudem ging sie davon aus, dass u.a. die im Dezember 2018 beschlossene Planungszone (vgl. vorne E. 4.3) bereits Wirkung gezeigt und zu einem sinkenden Zweitwohnungsanteil beigetragen habe. Einen Einfluss hätten auch mittlerweile realisierte Wohnbauprojekte mit Erstwohnungen gehabt (zum Ganzen Erläuterungsbericht S. 5 Fn. 3). Derzeit liegt der Zweitwohnungsanteil gemäss den aktuellsten Erhebungen bei 15,3 % (Stand Juli 2026) bzw. 14,9 % (Stand Januar 2026; vgl. Medienmitteilungen der EG Interlaken vom 6.7.2026 und vom 22.1.2026, einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubriken «Gemeinde Interlaken/Aktualitäten/Internet-Zeitung»).

4.7.3 Am 4. März 2026 und damit während der Hängigkeit des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens hat die EG Interlaken beschlossen, in den Wohn-, Misch- und Kernzonen per 11. März 2026 erneut eine Planungszone zu erlassen (vgl. vorne Bst. C). Sie begründet dies im Wesentlichen damit, dass sich die Ausgangslage seit der ersten Planungszone im Jahr 2018 deutlich geändert habe, da sich die Anzahl Wohnungen von 3431 im Jahr 2020 auf 3724 im Jahr 2025 erhöht habe. Dies entspreche einem An-

stieg von 8,5 %, wobei die Anzahl Zweitwohnungen in dieser Zeit jedoch von 428 auf 554 Wohnungen und somit um 29,5 % (richtig: 29,4 %; vgl. E. 4.7.4 hiernach) gestiegen sei (Medienmitteilung vom 11.3.2026, einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubriken «Gemeinde Interlaken/Aktualitäten/Internet-Zeitung»).

4.7.4 Auf der Grundlage dieser Entwicklungen (zur Massgeblichkeit des Sachverhalts im Entscheidzeitpunkt Art. 25 VRPG) ist Folgendes zu erwägen: Zwar liegt auf den ersten Blick der Zweitwohnungsanteil mit derzeit 15,3 % bzw. 14,9 % tiefer als die Anteile in den Jahren 2018 und 2019 mit 16 % bzw. 18 %, auf welche die Gemeinde im Erläuterungsbericht Bezug genommen und die Anlass zur Teilrevision Zweitwohnungen gegeben hatten (vorne E. 4.7.2). Aufgrund des drastischen Rückgangs im März 2020 auf 12,5 %, welcher sich auch nicht bzw. nur bedingt mit der Corona-Pandemie erklären lässt, liegt aber die Vermutung nahe, dass dieser Einbruch zu einem nicht unerheblichen Teil auf die Bereinigung der Daten zurückzuführen ist und der tatsächliche Zweitwohnungsanteil zuvor (deutlich) zu hoch bewertet wurde. Wird stattdessen auf den aussagekräftigeren bereinigten Wert vom März 2020 abgestellt, der ebenfalls Teil der planerischen Grundlagen bildete (vorne E. 4.7.2), hat der Zweitwohnungsanteil seither um 2,4 % bzw. 2,8 % zugenommen, was prima vista nicht als wesentlich erscheint. Ein anderes Bild vermitteln hingegen die von der Gemeinde in der Medienmitteilung vom 11. März 2026 bekannt gegebenen Zahlen. Diese beleuchten statt des (relativen) Anteils der Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand die (absolute) Anzahl neuer Zweitwohnungen im Vergleich zur Gesamtzahl der neuen Wohnungen. Dargestellt wird mit anderen Worten das Wachstum der Zweitwohnungen verglichen mit dem Wachstum des Gesamtbestands an Wohnungen. So gesehen ist die Zahl der Zweitwohnungen in den letzten fünf Jahren (2020: 428; 2025: 554; Differenz: 126) mit rund 29,4 % ($100/428 \times 554$) über dreimal so schnell gewachsen wie der Gesamtbestand an neuen Wohnungen (2020: 3431; 2025: 3724; Differenz: 293) mit rund 8,5 % ($100/3431 \times 3724$). Bei rund 43 % der neu entstandenen Wohnungen der letzten fünf Jahre handelte es sich somit um Zweitwohnungen ($100/293 \times 126$). Aus diesem nicht unerheblichen Wachstum lässt sich ableiten, dass neue Wohnungen überdurchschnittlich häufig als Zweitwohnungen genutzt werden, anstatt den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölke-

rung zu decken. Es erscheint naheliegend, dass dieser Trend zu einer zunehmenden Verschlechterung des Angebots an (Erst-)Wohnungen beigetragen hat. Dass es sich dabei nicht um die einzige Ursache für die Wohnungssituation handeln dürfte (vgl. Eingabe des Beschwerdeführers vom 17.6.2026), ist nicht ausschlaggebend.

4.7.5 Auch am Verlauf der Leerwohnungsziffer zeigt sich, dass der Druck auf den Erstwohnungsmarkt in der EG Interlaken seit bzw. trotz der Teilrevision Zweitwohnungen spürbar zugenommen hat: Die Leerwohnungsziffer zeigt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand der registrierten Wohnungen. Dazu zählen nur die Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden; lediglich kurzzeitig vermietete Wohnungen sind folglich nicht darin enthalten (vgl. <www.bfs.admin.ch>, Rubriken «Statistiken/Bau- und Wohnungswesen/Wohnungen/Leerwohnungen»). Während die Leerwohnungsziffer im Jahr 2020, als die entsprechenden Massnahmen beschlossen wurden, noch 1,37 % betrug (bzw. in den Jahren 2018 und 2019 1,16 % bzw. 1,33 %), liegt sie im Jahr 2026 bei lediglich 0,18 % (2025: 0,45 %; vgl. Tabelle «Leer stehende Wohnungen am 1. Juni, in den Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern» des Bundesamts für Statistik [BFS] vom 10.9.2026, einsehbar unter: <www.bfs.admin.ch>, Rubriken «Statistiken/Bau- und Wohnungswesen/Wohnungen/Leerwohnungen/Details/Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2026/Tabellen») und damit erheblich unter dem kantonalen Durchschnitt von 1,04 % (2025: 1,12 %; vgl. Tabelle «Leer stehende Wohnungen nach Kantonen» des BFS vom 10.9.2026, einsehbar unter: <www.bfs.admin.ch>, Rubriken «Statistiken/Bau- und Wohnungswesen/Wohnungen/Leerwohnungen/Tabellen»; vgl. zum Ganzen auch Bericht des Bundesamts für Wohnungswesen [BWO] «Die Lage auf dem Wohnungsmarkt», Ausgabe 2026/1, S. 2, einsehbar unter: <www.bwo.admin.ch>, Rubriken «Wohnungsmarkt/

Studien und Publikationen/Monitor Wohnungsmarkt»). Ein Leerwohnungsbestand von unter 1 % weist auf eine angespannte Wohnsituation und entsprechenden Handlungsbedarf hin (BVR 2020 S. 17 E. 7.4.3). Zwar führt der Beschwerdeführer zutreffend aus (Beschwerde Rz. 67; Eingabe des Beschwerdeführers vom 22.5.2026 Rz. 7), dass die Entwicklung, die zu dieser Wohnungssituation beigetragen hat, nicht neu ist bzw. bereits vor der Teilre-

vision Zweitwohnungen eingesetzt hat, zumal die immer grösser werdende Anzahl an kurzzeitig vermieteten Wohnungen als das mit der Teilrevision zu adressierende eigentliche «Kernproblem» bezeichnet wurde (vorne E. 4.7.1). Dies ändert aber nichts daran, dass sich die Wohnungsknappheit seither – trotz der beschlossenen Massnahmen zu ihrer Eindämmung – in Interlaken nochmals deutlich verschärft hat, was im Übrigen in diesem Ausmass kaum ohne weiteres absehbar war. Vor diesem Hintergrund fällt eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung zumindest in Betracht und liegt bei der hier gebotenen summarischen Betrachtung (vorne E. 3.1) eine erhebliche Veränderung in den für die Planfestsetzung massgeblichen Verhältnissen vor. Dies umso mehr, als aus heutiger Sicht keine Hinweise dafür bestehen, dass sich die Wohnungssituation im Zeitpunkt des mutmasslichen Abstimmungstermins (vgl. vorne E. 4.5) wesentlich anders präsentieren wird.

4.7.6 Was der Beschwerdeführer dagegen weiter vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Entgegen seiner pauschalen Kritik (vgl. Eingabe des Beschwerdeführers vom 22.5.2026 Rz. 5) gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben der Gemeinde in ihrer Medienmitteilung vom 11. März 2026 nicht korrekt wären, weshalb für das Verwaltungsgericht kein Anlass besteht, daran zu zweifeln. Weiter trifft zwar zu, dass die Anzahl Zweitwohnungen nicht mit der Anzahl kurzzeitig vermieteter Wohnungen gleichgesetzt werden kann (vgl. Eingaben des Beschwerdeführers vom 22.5.2026 Rz. 5 und vom 17.6.2026 S. 1). Dennoch ist naheliegend, dass zumindest ein enger Zusammenhang zwischen den beiden Werten besteht und ein Anstieg an Zweitwohnungen auch auf eine Zunahme von Kurzzeitvermietungen hindeutet. Es leuchtet angesichts der touristischen Bedeutung von Interlaken ein, wenn die Gemeinde den Anstieg bereits bei der Teilrevision Zweitwohnungen primär mit den sog. «warmen Betten» (d.h. der besonders intensiv genutzten Art von Zweitwohnungen) und weniger mit den sog. «kalten Betten» (d.h. den «bloss» privat genutzten Zweitwohnungen) in Verbindung gebracht hat (vgl. vorne E. 4.7.1). Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer schliesslich, wenn er vorbringt, dass die Gemeinde die steigende Zahl von Zweitwohnungen durch «Millionenbudgets» an die Tourismusorganisation Interlaken «mindestens teilweise selber aktiv» mitverursache (Eingabe des Beschwerdeführers vom 22.5.2026 Rz. 6), zumal er sel-

ber einräumt, dass dadurch der Druck auf den Wohnungsmarkt «stetig erhöht» werde.

4.8 Weiter ist zu prüfen, ob die Veränderung der Verhältnisse gewichtig genug ist, um eine teilweise Revision der Nutzungsplanung, wie sie die strittige Initiative vorsieht, zu rechtfertigen.

4.8.1 Die (mutmassliche) Geltungsdauer der Ortsplanung (Teilrevision Zweitwohnungen) kann mit sechs bis sieben Jahren nicht gerade als lang bezeichnet werden (vorne E. 4.5). Zudem hat die EG Interlaken in Art. 211 f. GBR relativ detaillierte Regelungen zu den Zweitwohnungen und der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen erlassen (vorne E. 4.3). Dies spricht tendenziell gegen die mit der Initiative angestrebte Planänderung. Auch ist deren Bedeutung nicht zu vernachlässigen, da möglich erscheint, dass davon grössere Teile des Gemeindegebiets betroffen wären und sich die Auswirkungen folglich nicht nur auf wenige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. Vermieterinnen und Vermieter beschränken würden (vorne E. 4.2 und 4.5).

4.8.2 Aufgrund des tiefen Leerwohnungsbestands in Interlaken besteht jedoch wie erwähnt ein Handlungsbedarf. Gerade in Tourismusorten wie Interlaken ist die Gefahr gross, dass der einheimischen Wohnbevölkerung durch den überproportionalen Zuwachs an Zweitwohnungen und deren kurzfristige Vermietung bezahlbarer Erstwohnraum weiter entzogen und damit die bereits angespannte Wohnsituation noch prekärer wird, zumal gewerbliche Kurzzeitvermietungen von Ferienwohnungen in der Regel profitabler sind als die langfristige Vermietung von Wohnungen an einheimische Mieterinnen und Mieter (vgl. BGer 1C_401/2024 vom 30.4.2026 E. 7.2.1). Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» will dieser unerwünschten Entwicklung entgegenwirken, indem die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen eingeschränkt und dadurch unattraktiv gemacht wird (vgl. auch Internetauftritt der Initiative, einsehbar unter: <www.sp-boedeli-jungfrau.ch>, Rubriken «Positionen/Airbnb-Initiative»; dazu auch hinten E. 5.1.2). Am Erhalt und an der Förderung von erschwinglichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse (vgl. Art. 30 Abs. 1 Bst. b und Art. 40 KV; Art. 41 Abs. 1 Bst. e der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 64 Abs. 2 Bst. d BauG), was das Bun-

desgericht bereits mehrfach anerkannt hat (BGE 149 II 369 E. 3.5.2 [Pra 113/2024 Nr. 16], 149 I 25 [BGer 1C_759/2021 vom 19.12.2022] nicht publ. E. 4.2.3, 147 II 125 E. 10.2, 146 I 70 E. 5.2.3, 5.3 und 6.3; BGer 1C_401/2024 vom 30.4.2026 E. 4.1.3 und 7.2.1; in diesem Sinn auch BVR 2018 S. 383 E. 4.4). Ein Zuwarten während vieler Jahre, bis die nächste Ortsplanungsrevision ansteht (vgl. zum Planungshorizont vorne E. 4.1), würde diesem Interesse zuwiderlaufen.

4.8.3 Dem steht neben den bereits erwähnten Aspekten das private Interesse des Beschwerdeführers an der Beibehaltung der bisherigen Ortsplanung entgegen. Dieser wäre als Eigentümer von Liegenschaften, in welchen er kurzzeitig Wohnraum vermietet, von der mit der Initiative angestrebten Neuregelung grundsätzlich direkt betroffen. Jedoch steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, wie das mit der Initiative verfolgte Anliegen im Fall einer Annahme durch die Stimmbevölkerung konkret umgesetzt würde, ist die Initiative doch als allgemeine Anregung formuliert und belässt der gesetzgebenden Behörde in verschiedener Hinsicht einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung (dazu hinten E. 5.1.1 und 5.2.3 f.). Namentlich ist unklar, inwieweit die allfälligen neuen Vorschriften auf nach bisherigem Recht bewilligte Beherbergungsbetriebe wie jenen des Beschwerdeführers Anwendung finden (vgl. auch hinten E. 5.2.4). Es ist daher zumindest denkbar, dass der Beschwerdeführer von einer Planänderung nicht besonders intensiv tangiert wäre. Ohnehin kann nicht gesagt werden, eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung von betroffenen Liegenschaften werde durch die Initiative verunmöglicht (hinten E. 5.2.3).

4.8.4 Insgesamt lässt dies im Rahmen der hier vorzunehmenden (und zum gegenwärtigen Zeitpunkt einzig möglichen) vorläufigen Würdigung den Schluss zu, dass die Interessen an der Beibehaltung der Planung gegenüber dem bedeutenden öffentlichen Interesse an deren Anpassung nicht so gewichtig sind, dass der Grundsatz der Planbeständigkeit der mit der Initiative beabsichtigten Änderung der Ortsplanung von vornherein entgegenstehen würde und die Initiative aus diesem Grund für ungültig erklärt werden müsste.

4.9 Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass bei der hier gebotenen summarischen Prüfung von einer wesentlichen Änderung in den für die

Planfestsetzung massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse im hier interessierenden Zeitraum zwischen der Erarbeitung der Nutzungsplanung (vorne E. 4.7 Ingress) und dem (voraussichtlichen) Abstimmungszeitpunkt über die strittige Initiative (ausmachend rund sechs bis sieben Jahre) auszugehen ist (E. 4.1-4.6). Weil zudem die Veränderung der Verhältnisse eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Sinn der Initiative rechtfertigt (E. 4.8 hiavor), steht die Initiative entgegen dem Beschwerdeführer in Einklang mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit.

5.

Auch die weiteren vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen begründen keine Ungültigkeit der Initiative:

5.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Initiative missachte die Grundsätze der Einheit der Form sowie der Materie und sei undurchführbar.

5.1.1 Der Grundsatz der Einheit der Form verlangt, dass eine Volksinitiative entweder als ausgearbeiteter Entwurf oder als allgemeine Anregung formuliert werden muss (vgl. Art. 16 Abs. 1 GG; Art. 34 Bst. c OgR; vorne E. 3.1). Dagegen sind Mischformen unzulässig. Mit einer allgemeinen Anregung wird der gesetzgebenden Behörde der Auftrag erteilt, eine Vorlage auszuarbeiten, welche das Anliegen der Initiative umsetzt. Dagegen enthält der ausgearbeitete Entwurf bereits einen fertig redigierten und behördlich unantastbaren Text (BGer 1C_665/2015 vom 5.10.2016 E. 3.4.1 f.; BVR 2020 S. 17 E. 4.3). – Die Initiative wurde als allgemeine Anregung eingereicht (vorne E. 2.1, auch zum Folgenden). Sie enthält zwar drei «Eckwerte», die stellenweise relativ detailliert formuliert sind. Diese «Eckwerte» sind allerdings bloss «sinngemäss» zu berücksichtigen. Der Text kann daher nicht als unabänderlich bezeichnet werden, wie es für eine Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs kennzeichnend wäre. Vielmehr belässt das Initiativbegehren der gesetzgebenden Behörde bei der Umsetzung ausdrücklich einen gewissen, wenn auch mit Blick auf die Textpassagen mit hoher Normdichte (insbesondere die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung auf «höchstens 90 Nächte pro Jahr») teilweise eingeschränkten Gestaltungs-

spielraum. Denn je dichter und bestimmter der Text einer als allgemeinen Anregung eingereichten Volksinitiative formuliert ist, desto näher muss die Initiative entsprechend ihrem Wortlaut umgesetzt werden (BGE 143 I 129 E. 2.4 [Pra 107/2018 Nr. 1] mit Verweis auf BGer 1C_586/2013 vom 7.10.2014 E. 4.4.1, auch zum Folgenden; vgl. auch vorne E. 3.2). Entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde Rz. 30) liegt aber keine unzulässige Mischform vor, da nach Rechtsprechung und überwiegender Auffassung in der Literatur Initiativen in der Form der allgemeinen Anregung auch präzise und detaillierte Vorgaben enthalten dürfen (Ehrenzeller/Nobs, in St. Galler Kommentar zur BV, 4. Aufl. 2023, Art. 139 N. 33 f., 36 mit Hinweisen zur Praxis; Pierre Tschannen, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 6. Aufl. 2026, N. 1885 f.; Barbara Schaub, Die Vereinbarkeit kantonaler Volksinitiativen mit dem übergeordneten Recht, Diss. Basel 2022, N. 45; Ramona Pedretti, Die Vereinbarkeit von kantonalen Volksinitiativen mit höherrangigem Recht, in ZBI 2017 S. 299 ff., 313 mit Hinweisen auch auf abweichende Lehrmeinungen in Fn. 53). Die Initiative wahrt nach dem Gesagten die Einheit der Form.

5.1.2 Der Grundsatz der Einheit der Materie (vgl. Art. 16 Abs. 2 GG; Art. 34 Bst. g OrG; vorne E. 3.1) verlangt, dass zwei oder mehrere Sachfragen und Materien nicht in einer Art und Weise miteinander zu einer einzigen Abstimmungsvorlage verbunden werden, welche die Stimmberechtigten in eine Zwangslage versetzen und ihnen keine freie Wahl zwischen den einzelnen Teilen belassen. Mit einer Initiative dürfen somit nicht zwei oder mehrere Materien miteinander verbunden werden, die keinen hinreichenden sachlichen Zusammenhang haben und sich nicht auf einen einheitlichen Regelungsbezug beziehen (BGE 137 I 200 E. 2.2 [Pra 100/2011 Nr. 59], 129 I 366 E. 2.2 f., jeweils mit Hinweisen; BGer 1C_175/2019 vom 12.2.2020 E. 2.2, 1C_109/2016 vom 8.8.2016 E. 2.1). – Aus dem Titel («Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!»), dem Untertitel («Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen») und dem Ingress («In Ergänzung zu den baurechtlichen Begrenzungen für Zweitwohnungen ist deren kurzzeitige Vermietung durch Erlass eines entsprechenden Reglements zu regulieren») erschliesst sich mit der Vorinstanz klar, dass die Initiative darauf abzielt, zum Erhalt des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung, die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen an Touristinnen bzw. Touristen sowie andere Übernachtungs-

gäste einzuschränken und damit verbundene negative Auswirkungen einzudämmen (vgl. auch vorne E. 4.8.2). Um dies zu erreichen, soll gemäss dem ersten im Initiativtext formulierten «Eckpunkt» die Vermietungsdauer auf 90 Nächte pro Jahr begrenzt werden. Diese Beschränkung soll für Personen gelten, «welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen». Dem Beschwerdeführer ist insoweit beizupflichten, als nicht ohne weiteres einleuchtet, weshalb der Initiativtext an die Aufenthaltsdauer ausserhalb des gesetzlichen Wohnsitzes, und nicht naheliegenderweise – wie dies etwa bei der gleichnamigen Initiative in der Stadt Luzern der Fall war, an welcher sich die strittige Initiative orientiert (vgl. deren Internetauftritt, einsehbar unter: <www.sp-boedeli-jungfrau.ch>, Rubriken «Positionen/Airbnb-Initiative»; Initiativtext der Luzerner Initiative einsehbar unter: <www.stadtluzern.ch>, Rubriken «Dokumente & Bilder/Dokumente von A bis Z», Suchbegriff «Airbnb»; angenommen durch die Stimmbevölkerung am 12.3.2023, vgl. entsprechende Medienmitteilung, einsehbar unter: <www.stadtluzern.ch>, Rubriken «Aktuelles & Medien/News») – an die Aufenthaltsdauer in der Gemeinde anknüpft. Anzunehmen ist, dass dadurch – wie in der Luzerner Initiative durch ausdrücklichen Verweis – eine Anlehnung an die kantonale Gesetzgebung über die Niederlassung und den Aufenthalt beabsichtigt ist; so findet sich in Art. 2 Bst. a des (bernischen) Gesetzes vom 12. September 1985 über Niederlassung und Aufenthalt der Schweizerinnen und Schweizer (NAG; BSG 122.11) eine mit dem Initiativtext praktisch identische Formulierung, wonach von der Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle befreit ist, «wer sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb seines Wohnsitzes aufhalten will». Vor diesem Hintergrund lässt sich das Initiativbegehren im Verbund mit seiner Zielsetzung dahingehend interpretieren, dass die Beschränkung für (in- und ausländische) Touristinnen und Touristen sowie alle übrigen Personen gelten soll, die sich lediglich bis zu drei Monaten in der Gemeinde aufhalten wollen und sich daher nicht zum Aufenthalt bei der Einwohnerkontrolle anmelden müssen (vgl. Art. 4 Abs. 1 NAG im Umkehrschluss). Nicht betroffen von der Beschränkung sind demnach Personen mit gesetzlichem Wohnsitz in der Gemeinde sowie Personen, die in der Gemeinde zum Aufenthalt angemeldet sind (vgl. auch das von der Einwohnergemeinde Matten b. Interlaken im Rahmen der Prüfung der Gültigkeit einer identischen kommunalen Initiative in Auftrag gegebene Kurzgutachten vom

26.9.2024 Rz. 41, unpaginierte Vorakten Gemeinde [act. 3B2]). Massgeblich ist damit, wie lange sich eine Person in der Gemeinde aufhalten will, während die ausserhalb des gesetzlichen Wohnsitzes verbrachte Aufenthaltsdauer keine Rolle spielt. Eine andere Formulierung wäre damit zwar vorzuziehen gewesen, dem könnte aber bei der Ausarbeitung des Normtextes Rechnung getragen werden, zumal damit kaum eine wesentliche Veränderung des (teilweise bestimmt formulierten) Initiativtextes einherginge (vgl. vorne E. 3.2 und E. 5.1.1 hiervor). Entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde Rz. 42) lässt sich aus der fraglichen Formulierung somit nicht ableiten, dass mit der Initiative auch die «Reise- und Aufenthaltsfreiheit» beschränkt werden soll. Vielmehr bezieht sich diese, wie ausgeführt, auf die Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen und damit auf einen einzigen Regelungsbereich, womit (auch) der Grundsatz der Einheit der Materie nicht verletzt ist.

5.1.3 Unbegründet ist ferner die Rüge, die Initiative sei undurchführbar (Beschwerde Rz. 43 ff.; dazu Art. 17 GG; Art. 34 Bst. f OgR; vorne E. 3.1): Wie ausgeführt belässt der Initiativtext der gesetzgeberischen Behörde einen Gestaltungsspielraum, um die mit der Initiative verfolgten Anliegen umzusetzen, ohne dass an der vom Beschwerdeführer als undurchführbar kritisierten Anknüpfung an der Aufenthaltsdauer ausserhalb des gesetzlichen Wohnsitzes wortgetreu festgehalten werden müsste (zu den strengen Voraussetzungen der Ungültigerklärung einer Initiative wegen Undurchführbarkeit vgl. BGE 128 I 190 E. 5, 101 Ia 354 E. 9; BGer 1C_146/2020 vom 7.8.2020 E. 3.2). Ohnehin können (überwindbare) praktische Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Initiative, wie sie der Beschwerdeführer befürchtet, sowie damit allenfalls verbundene hohe Kosten für das Gemeinwesen nicht zur Ungültigerklärung der Initiative führen (vgl. BGE 143 I 361 E. 3.3; darauf verweisend BGer 1C_503/2018 vom 1.4.2020 E. 4.3). Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auch eine Verletzung des Rechts auf Bewegungsfreiheit sowie auf Privatsphäre rügen sollte (vgl. Beschwerde Rz. 47), zielt dieser Einwand angesichts des soeben Erwogenen ebenfalls ins Leere.

5.2 Schliesslich ist der Beschwerdeführer der Auffassung, die Initiative lasse sich nicht mit der Eigentumsgarantie, der Wirtschaftsfreiheit und der Besitzstandsgarantie vereinbaren.

5.2.1 Die in der Initiative vorgesehene Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen auf höchstens 90 Nächte pro Jahr berührt die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV; Art. 24 KV) und die von der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV; Art. 23 KV) abgeleitete Vertragsfreiheit. Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung und namentlich der Raumplanung gezogen sind (BGE 146 I 70 E. 6.1, 145 II 140 E. 4.1, je mit weiteren Hinweisen). Einschränkungen in die Eigentumsgarantie oder die Wirtschaftsfreiheit bedürfen nach Art. 36 BV bzw. Art. 28 KV einer genügenden gesetzlichen Grundlage (Abs. 1), müssen im öffentlichen Interesse liegen oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2), verhältnismässig sein (Abs. 3) und dürfen den Kerngehalt nicht berühren (Abs. 4). Staatliche Massnahmen müssen zudem den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit wahren (Art. 94 Abs. 1 BV). Abweichungen davon, insbesondere auch Massnahmen, die sich gegen den Wettbewerb richten, sind nur zulässig, wenn sie in der BV vorgesehen oder durch kantonale Regalrechte begründet sind (Art. 94 Abs. 4 BV). Dass mit der Initiative grundsatzwidrige Massnahmen einhergehen würden, wird weder geltend gemacht noch ist solches ersichtlich; sie dient sozialpolitischen Zielen (vorne E. 4.8.2; vgl. BGE 143 I 403 E. 5.2 mit Hinweisen [Pra 106/2017 Nr. 100]; BVR 2002 S. 123 E. 6f/bb f.). Im Rahmen der Gültigkeitsprüfung ist zu beurteilen, ob die Initiative in vertretbarer Weise als mit Art. 36 i.V.m. Art. 26 und 27 BV und Art. 28 i.V.m. Art. 24 und 23 KV vereinbar erscheint bzw. ob sie sich – namentlich mit Blick auf die der gesetzgebenden Behörde verbleibenden Umsetzungsspielräume – so auslegen und umsetzen lässt, dass eine verfassungskonforme Anwendung grundsätzlich möglich ist (Barbara Schaub, a.a.O., N. 289; vgl. BGE 146 I 70 E. 6.1 betreffend abstrakte Normenkontrolle; zum Prüfungsmassstab auch vorne E. 3.1).

5.2.2 Es besteht kein Grund davon auszugehen, dass die vorgesehenen Eingriffe in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit nach einer all-fälligen Umsetzung der Initiative nicht über eine genügende gesetzliche

Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV; Art. 28 Abs. 1 KV) verfügen werden. An der mit einem Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie verbundenen kommunalen Massnahme, die darauf abzielt, das Bedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen zu befriedigen, besteht zudem ein grundsätzlich gewichtiges öffentliches Interesse im Sinn von Art. 36 Abs. 2 BV bzw. Art. 28 Abs. 2 KV (vorne E. 4.8.2).

5.2.3 Das schliesslich zu wahrende Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 36 Abs. 3 BV und Art. 28 Abs. 3 KV verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (statt vieler BGE 149 I 291 E. 5.8, 146 I 70 E. 6.4; BVR 2022 S. 515 E. 2.1). Entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde Rz. 91) ist die Begrenzung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen auf höchstens 90 Nächte pro Jahr geeignet, das knappe Angebot an Mietwohnungen in der EG Interlaken zu erhöhen, da Kurzzeitvermietungen für kommerzielle Anbieterinnen und Anbieter dadurch wirtschaftlich weniger attraktiv werden. Es ist anzunehmen, dass Wohnungen vermehrt wieder langfristig vermietet und so tendenziell vermehrt (wieder) für die ortsansässige Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Im Übrigen wären die vorgeschlagenen Massnahmen selbst dann nicht untauglich, wenn sie mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung nur einen begrenzten Beitrag zu leisten im Stande wären (vgl. BGer 1C_401/2024 vom 30.4.2026 E. 8.1). Weshalb der Vollzug dieser Regelung «weitestgehend unmöglich» sein soll (Beschwerde Rz. 91), ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert. Auch sind keine Gründe ersichtlich, um den mit der Initiative angestrebten neuen Bestimmungen die Erforderlichkeit abzusprechen. Wie ausgeführt haben sich die mit der Teilrevision Zweitwohnungen beschlossenen Massnahmen als zu wenig wirksam erwiesen, um der lokalen Bevölkerung genügend Erstwohnraum zu erhalten (vgl. vorne E. 4.7.4 f.). Weniger weitgehende zeitliche Beschränkungen sind zwar denkbar, diese wären aber nicht im gleichen Mass geeignet, um die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen weniger attraktiv zu machen bzw. einzudämmen. Die Initiative will zudem das Vermieten von Räumlichkeiten in von

der Vermieterin bzw. vom Vermieter selbst bewohnten Liegenschaften in gewissem Umfang weiterhin zeitlich unbegrenzt zulassen (zweiter «Eckwert»), womit auch rentable kurzzeitige Vermietungen von solchen Wohnungen nach wie vor möglich erscheinen. Weiter belässt der Initiativtext in verschiedener Hinsicht einen Umsetzungsspielraum. Namentlich wird der Begriff der kurzzeitigen Vermietung nicht näher definiert und es finden sich keine Vorgaben zum Umgang mit Härtefällen oder zum Übergangsrecht (vgl. zur Besitzstandsgarantie E. 5.2.4 hiernach). Schliesslich will die Initiative die Kurzzeitvermietung von Wohnungen nicht generell verbieten, vielmehr wäre diese während 90 Nächten pro Jahr weiterhin erlaubt. Auch ist die langfristige Vermietung von Wohnungen nicht davon betroffen. Es ist davon auszugehen, dass Wohnräume, die bisher für die Kurzzeitvermietung genutzt wurden, ohne unverhältnismässigen Aufwand in die Langzeitvermietung überführt werden können. Zudem könnte gewissen Härten mit einer Übergangsbestimmung begegnet werden. Insgesamt dürfte folglich eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der von der Initiative betroffenen Liegenschaften möglich bleiben. Damit besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Grund davon auszugehen, dass die mit einer allfälligen Umsetzung der Initiative verbundenen Beeinträchtigungen der gewerblichen Vermieterinnen und Vermieter von betroffenen Wohnungen in keinem vernünftigen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an einem genügenden Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung stehen und sich als unzumutbar erweisen werden. Anders als der Beschwerdeführer ohne nähere Begründung vorbringt (vgl. Beschwerde Rz. 82), wird auch der Kerngehalt der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit durch die Initiative nicht angetastet.

5.2.4 Soweit der Beschwerdeführer schliesslich durch die Initiative die Besitzstandsgarantie verletzt sieht, gilt Folgendes: Diese wird aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV und Art. 24 KV; Schutz getätigter Investitionen) und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV und Art. 11 Abs. 2 KV; Verbot der Rückwirkung von Gesetzen und Vertrauensprinzip) abgeleitet (BVR 2009 S. 514 E. 5.1). Die Besitzstandsgarantie in Art. 3 BauG geht weiter als jene nach Art. 9 und 26 BV (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 3 N. 1 f.). Danach werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen durch neue Vorschriften und Pläne in ihrem Bestand nicht berührt (Art. 3

Abs. 1 BauG). – Gemäss dem dritten im Initiativbegehren formulierten «Eckwert» lässt sich aus «bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über [das in den ersten zwei Eckwerten formulierte] Mass hinausgehen», «kein Anspruch ableiten». Ausdrücklich ausgenommen sind allerdings «Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben». Der Initiativtext lässt damit ausdrücklich Raum, im Rahmen einer allfälligen Ausführungsgesetzgebung eine Lösung zu finden, die mit den Vorgaben der Besitzstandsgarantie vereinbar ist.

5.2.5 Zusammenfassend besteht kein Grund zur Annahme, dass sich das Initiativbegehren nicht so auslegen und umsetzen lässt, dass mit der Anwendung der dereinstigen Bestimmungen grundsätzlich keine ungerechtfertigten Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit, die Eigentumsgarantie oder die Besitzstandsgarantie verbunden sind. Die Vereinbarkeit der vorgeschlagenen Regelung mit den erwähnten Garantien im konkreten Einzelfall wird allerdings bei der Ausarbeitung sowie bei der Beurteilung der Ausführungsvorschriften im Auge zu behalten bzw. zu prüfen sein (vgl. auch BGE 149 I 291 E. 5.8; vgl. auch vorne E. 3.1). Schliesslich kann nach dem Ausgeführten entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde Rz. 78 f.) auch nicht gesagt werden, die Vorinstanz habe in Missachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 26 Abs. 2 KV; Art. 21 ff. VRPG) bzw. der daraus fließenden behördlichen Prüfungs- und Begründungspflicht (BGE 150 III 1 E. 4.5, 146 II 335 E. 5.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3) die bereits vorinstanzlich erhobenen Rügen, insbesondere jene betreffend die Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit, nicht ausreichend geprüft bzw. sich damit nicht genügend auseinandergesetzt, zumal das Initiativbegehren als allgemeine Anregung der gesetzgebenden Behörde bei der Umsetzung ausdrücklich einen gewissen, wenn auch mit Blick auf gewisse Textpassagen mit hoher Normdichte teilweise eingeschränkten Gestaltungsspielraum belässt (vgl. insbesondere vorne E. 5.1.1).

6.

6.1 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» zu Recht für gültig erklärt. Die Beschwerde

erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2).

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sind keine Kosten zu erheben (Art. 108a Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteikosten gesprochen.
3. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin (mit Eingabe des Beschwerdeführers vom 15.7.2026)
 - Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (mit Eingabe des Beschwerdeführers vom 15.7.2026)und mitzuteilen:
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.