



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Aktuelle Ansätze zur Regulierung von Airbnb in der Schweiz

Autoren:

- Thomas Egger, Direktor SAB
- Vera Ambühl, wissenschaftliche Mitarbeiterin SAB

Bern, 4. November 2024

Inhaltsübersicht

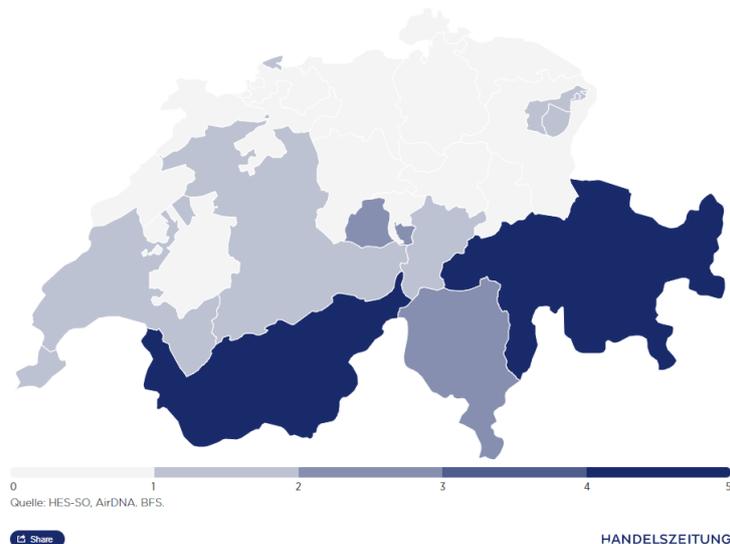
1. Ausgangslage	2
2. Lösungsansätze	4
2.1 Kanton Genf.....	4
2.2 Kanton Bern.....	4
2.3 Kanton Tessin	7
2.4 Stadt Luzern	7
2.5 Weitere	8
3. Synthese	10
3.1 Übersicht über die Massnahmen.....	10
3.2 Erhebung von Abgaben.....	11
3.3 Fehlende Daten	11
3.4 Wirkung und Durchsetzung der Massnahmen.....	13
Résumé	14

1. Ausgangslage

In der Schweiz nimmt die Wohnungsknappheit aufgrund verschiedener Umstände und Entwicklungen zu. Gleichzeitig hat sich die Kurzzeitvermietung von privatem Wohnraum über Online-Buchungsplattformen etabliert und zunehmend verbreitet. Die am häufigsten genutzte Plattform ist Airbnb. Das «Phänomen Airbnb» ist seit 2014 zu beobachten. Zu Beginn war es auf die Städte begrenzt. Wenige Jahre später gewann es auch in den Berggebieten – den klassischen Tourismusregionen – immer mehr an Bedeutung. Mittlerweile haben die Berggebiete die urbanen Gebiete in Bezug auf die Anzahl Angebote auf Airbnb überholt und das Wachstumspotenzial ist immer noch gross.¹

Stark ist Airbnb in Tourismusregionen

Airbnb-Quote (Anteil der Unterkünfte im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand) 2022.



Die Verbreitung von Airbnb in den Berggebieten ist ein zweischneidiges Schwert. Einerseits können durch die Vermietung von Zweitwohnungen sogenannte «kalte Betten» häufiger besetzt werden und somit temporär leerstehender Wohnraum effizienter genutzt werden. Da Online-Buchungsplattformen auf eine sehr einfache und unbürokratische Weise funktionieren, können viele Touristen, darunter auch neue Klientel, in die Regionen gebracht werden.²

Andererseits sind aber auch negative Folgen zu beobachten. Wenn die via Online-Plattformen vermieteten Wohnungen einen erheblichen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt ausmachen, haben sie einen verknappenden Angebotseffekt auf den Erstwohnungsmarkt und die Mietpreise werden in die Höhe getrieben. Das kann auf zwei Arten erfolgen: Entweder über die Untervermietung von Erstwohnungen oder über die Umnutzung in und Vermietung von Zweitwohnungen. Dies kann dazu führen, dass langjährigen Mietenden gekündigt wird, da Eigentümer mit Kurzzeit-Vermietungen höhere Renditen als mit regulären Mietverhältnissen erzielen können.³ Erstwohnraum für Einheimische und Unterkünfte für Angestellte sind in touristischen Hotspots sowieso bereits knapp und gehen so verloren. Die Einheimischen

¹ <https://www.rts.ch/info/economie/10687555-en-valais-airbnb-propose-davantage-de-lits-que-le-secteur-hotelier.html> und <https://www.rts.ch/play/tv/a-bon-entendeur/video/airbnb-cote-pile-et-cote-face-?urn=urn:rts:video:9905402&showUrn=urn%3Aarts%3Ashow%3Atv%3A9905402>

Quelle Grafik: <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>

² <https://www.rts.ch/info/economie/10687555-en-valais-airbnb-propose-davantage-de-lits-que-le-secteur-hotelier.html>

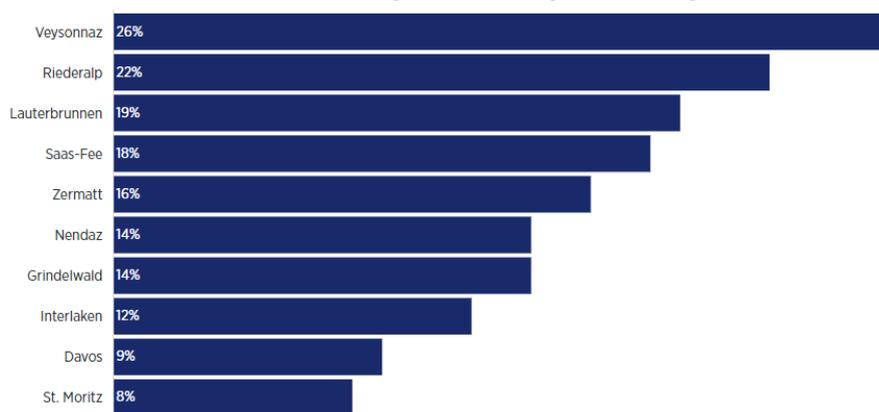
³ Kürzlich ist dies in Thun mit zwei Liegenschaften passiert, siehe Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 22.10.2024: «Jetzt soll Thun bei Airbnb eingreifen»

werden aus dem Wohnungsmarkt gedrängt und es droht Ouvertourism.⁴ Auch Lärmemissionen und vermehrtes Verkehrsaufkommen in den Quartieren aufgrund der häufig wechselnden Gäste sind negative Konsequenzen.

Gemäss aktuellen Zahlen ist die Anzahl an Wohnungen, die auf Airbnb angeboten werden – und somit zumindest teilweise dem Wohnungsmarkt entzogen werden – in den Berggebieten relevant, in den Städten aber nicht. In Saas-Fee und Lauterbrunnen wird jede fünfte Wohnung auf Airbnb angeboten, in Davos und St. Moritz fast jede zehnte. Kantonal liegt der Wert bei 5.2 Prozent im Wallis und 4.2 Prozent in Graubünden. In den Städten hingegen ist der Anteil der auf Airbnb ausgeschriebenen Wohnungen kleiner: 2 Prozent (Genf), 1.7 Prozent (Lausanne), 1.6 Prozent (Basel), 1.4 Prozent (Zürich und Luzern) sowie 0.9 Prozent (Bern und St. Gallen). Diese Zahlen zeigen aber nicht, wie viele dieser Wohnungen aktiv bewohnt sind und nur zeitweise auf Airbnb angeboten werden und wie viele davon reine Ferienwohnungen sind.⁵ Zudem wird nicht unterschieden zwischen professionellen Vermietenden, die oft mehrere Objekte vermieten, und Privatpersonen, die einzelne Zimmer oder zu gewissen Zeiträumen – wenn sie selbst in den Ferien sind – ihre Wohnung vermieten. Aktuell stammt rund ein Drittel aller Airbnb-Angebote in der Schweiz von kommerziellen Anbietenden.⁶

In Tourismusorten ist Airbnb eine Macht

Airbnb-Quote. Unterkünfte im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand in ausgewählten Orten, 2022.



Quelle: HES-SO, AirDNA, BFS.

Share

HANDELSZEITUNG

Immer mehr Kantone und Gemeinden sehen sich mit der Frage konfrontiert, wie sie mit dem «Phänomen Airbnb» und seinen Konsequenzen umgehen sollen.⁷ Einheitliche Regeln auf nationaler Ebene fehlen bislang. Im Folgenden wird auf die Kantone und Gemeinden eingegangen, welche bereits Regulierungsmassnahmen ergriffen haben.

⁴ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 3.11.2023: «Da gibt es auch regelrechten Ramsch»

⁵ <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>

⁶ <https://www.woz.ch/2309/airbnb-abstimmung/machts-luzern-wie-berlin/!5EFB8B27WZV7>

Quelle Grafik: <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>

⁷ https://regiosuisse.ch/sites/default/files/2020-03/Buchungsplattformen_Programm-DE.pdf

2. Lösungsansätze

2.1 Kanton Genf

Genf war die erste Schweizer Stadt, in der Massnahmen eingeführt wurden. Diese gelten für den ganzen Kanton Genf. Die Kantonsregierung orientierte sich bei der Ausgestaltung an anderen Grossstädten und entschied sich für eine Beschränkung der Vermietungsdauer von Wohnungen. Damit sollte die kommerzielle Vermietung finanziell unattraktiv werden. Seit 2018 dürfen Wohnungen höchstens 90 Tage im Jahr kurzzeitig vermietet werden. Die Kantonsregierung hatte die Limite bei 60 Tagen angesetzt, musste diese aber nach dem Entscheid des kantonalen Gerichts über eine Beschwerde anheben. Wer mehr als 90 Tage vermieten möchte, muss beim Kanton eine Nutzungsänderung beantragen.⁸ Bei Wohnungsmangel sind solche Nutzungsänderungen an bestimmte Bedingungen geknüpft und werden nur selten bewilligt. So soll ein Rahmen dafür geschaffen werden, der eine kommerzielle Nutzung von Wohnungen ausschliesst. Privatpersonen soll es weiterhin möglich sein, ihre Wohnungen teilweise oder gelegentlich zu vermieten.⁹ Bei der Umsetzung ist ein Problem, dass es sehr schwierig ist, Verstösse gegen die Neunzigtage-Regel nachzuweisen. Ressourcen für die Kontrolle hat der Kanton Genf nicht. Die Behörden setzen deshalb auf die soziale Kontrolle und werden nur aktiv, wenn ihnen ein Verstoss gemeldet wird.¹⁰ Pro Jahr ist dies nur etwa dreimal der Fall und oft stellt sich dann heraus, dass gar kein Verstoss vorliegt.

Die Kantonsregierung setzte eine Arbeitsgruppe ein, um wirkungsvollere Massnahmen zu überprüfen. Diese zog das Fazit, dass eine Meldepflicht für alle Airbnb-Anbietenden am zielführendsten wäre.¹¹ In Interlaken (s. Kapitel 2.2), wo bereits eine Meldepflicht besteht, zeigt sich aber, dass auch diese Massnahme nur schwer kontrollierbar ist.

2.2 Kanton Bern

Im Kanton Bern wurde Interlaken die erste Gemeinde, die einen Lösungsansatz entwickelte.¹² Die aneinandergrenzenden **Gemeinden Interlaken und Unterseen** sind ein touristischer Hotspot, der auf Airbnb sehr beliebt ist. In Interlaken werden rund 14 Prozent aller Wohnobjekte auf Airbnb ausgeschrieben.¹³ Der Anteil an Zweitwohnungen, die via Airbnb vermietet wurden, stieg stark an und immer wie weniger Erstwohnungen waren vorhanden. In Interlaken stieg der Zweitwohnungsanteil von 8 Prozent im Jahr 2014 auf knapp 18 Prozent im Jahr 2018. In Unterseen war ein Anstieg von 17.5 Prozent auf 19.3 Prozent zu beobachten. Bevor der in Art. 1 des Zweitwohnungsgesetzes definierte Schwellenwert von 20 Prozent überschritten wurde, griffen die Gemeinden ein und erliessen beide eine Planungszone. Das bedeutete ein temporärer Bewilligungsstopp für den Bau von Zweitwohnungen und für die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen in sämtlichen Zonen mit Wohnnutzung. In dieser Zeit konnten die Gemeinden ihre Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Nutzungspläne prüfen. Optionen waren beispielsweise minimale Erstwohnungsanteile für gewisse Zonen, Lenkungsabgaben oder eine Beschränkung von neuen Zweitwohnungen.¹⁴

⁸ <https://www.derbund.ch/airbnb-wird-in-der-schweiz-zum-milliardengeschaeft-849383456817>

⁹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/praxis/kanton-genf.html>

¹⁰ <https://www.rts.ch/play/tv/a-bon-entendeur/video/airbnb-cote-pile-et-cote-face-?urn=urn:rts:video:9905402&showUrn=urn%3Arts%3Ashow%3Atv%3A9905402>

¹¹ Artikel Tages-Anzeiger vom 9.10.2024: «Wie Städte gegen Airbnb kämpfen»

¹² <https://www.derbund.ch/tourismusboom-laesst-airbnb-debatte-wieder-hochkochen-452336440365>

¹³ Artikel Tages-Anzeiger vom 9.10.2024: «Wie Städte gegen Airbnb kämpfen»

¹⁴ <https://www.srf.ch/news/kritik-nach-airbnb-boom-interlaken-und-unterseen-ziehen-notbremse>

Im Dezember 2020 stimmte der Grosse Gemeinderat von **Interlaken** einem Massnahmenpaket zu: Das Baureglement und das Kurtaxenreglement wurden geändert. Je nach Zone wird für Neu- und Erweiterungsbauten ein Mindestanteil an Erstwohnungen vorgeschrieben (25 Prozent in der Kernzone und 50 Prozent in der Mischzone). In den Wohnzonen wird, um Lärmemissionen zu verringern, bei Kurzzeitvermietungen von bestehenden wie auch neuen Wohnungen durch Private eine Mindestaufenthaltsdauer von drei aufeinanderfolgenden Nächten für Gäste vorgeschrieben. Ausgenommen davon sind die Vermietung eines einzelnen Zimmers in einer Wohnung, in welcher der Vermietende selbst wohnt, sowie zugelassene Beherbergungsbetriebe.¹⁵ Zudem wurde für Beherbergende eine Meldepflicht eingeführt und die Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung wurde bewilligungspflichtig.

Beim Zweitwohnungsanteil zeigten die Massnahmen zuerst die gewünschte Wirkung: In Interlaken beträgt er aktuell 12.2 Prozent und in Unterseen 16.2 Prozent.¹⁶ Gemäss Aussagen des Interlakner Gemeindepräsidenten haben aber die Gesuche für eine Umnutzung von Wohnungen und die Anzahl Angebote auf Airbnb wieder stark zugenommen.¹⁷ Die Massnahmen genügen nicht, auch wenn ein beträchtlicher Teil der Gesuche bereits für die kurzzeitige Vermietung genutzte Zweitwohnungen betreffen, deren Besitzende aufgrund des Reglements nachträglich ein Gesuch stellen müssen.¹⁸ Die Kontrolle der Einhaltung der Regeln ist schwierig. In Interlaken erfassen Mitarbeitende der Bauverwaltung und der lokalen Tourismusorganisationen die Mietobjekte und durchforsteten die Online-Plattformen nach unregistrierten Angeboten. Der Gemeindepräsident bezeichnet dies als «Sisyphusarbeit».¹⁹ In der ersten Jahreshälfte 2024 konnten dank den Kontrollen immerhin 14 baupolizeiliche Verfahren wegen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht eingeleitet werden.²⁰

Eine temporäre Arbeitsgruppe der Gemeinde mit Interessensvertretern aus Gemeinde und Tourismus hatte zum Ziel, Lösungen gegen die rasche Zunahme von Airbnb-Wohnungen zu finden. Ein Planungs- und Beratungsbüro half mit, ein Konzept mit möglichen Massnahmen auszuarbeiten, die dem Gemeinderat im Dezember 2023 vorgelegt wurden.²¹ Im März 2024 wurden erste Resultate vorgestellt. Die bereits getroffenen Massnahmen und neu eingeführten Kontrollen führen dazu, dass es zahlreiche nachträgliche Anmeldungen und Selbstanzeigen gab. Eine zusätzliche Massnahme wird eingeführt: Neu erarbeitete Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht werden ab sofort mit 100 Prozent Erstwohnungsanteil belegt. Weitere Möglichkeiten, die geprüft werden, sind die Erhöhung des Erstwohnungsanteils in den Kern- und Mischzonen, die Einführung eines Erstwohnungsanteils in den Wohnzonen, eine Deckelung der Anzahl Fremdübernachtungen pro Jahr und eine Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen.²²

Die lokale SP fordert noch schärfere Massnahmen. Sie hat im September 2024 eine Volksinitiative eingereicht, die eine Mietzeitbeschränkung von 90 Tagen im Jahr vorsieht.²³ Diese wird voraussichtlich im Jahr 2026 zur Abstimmung kommen.²⁴ Damit sich die Wirkung über das gesamte Bördeli erstreckt, sammelt die Partei in den benachbarten

¹⁵ <https://www.bernerzeitung.ch/reglement-soll-airbnb-und-co-in-geordnete-bahnen-lenken-103435460217>

¹⁶ <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

¹⁷ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 3.11.2023: «Da gibt es auch regelrechten Ramsch» und Artikel Tages-Anzeiger vom 9.10.2024: «Wie Städte gegen Airbnb kämpfen»

¹⁸ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 13.3.2024: «Interlaken will Ferienwohnungen besser kontrollieren lassen»

¹⁹ Artikel Tages-Anzeiger vom 9.10.2024: «Wie Städte gegen Airbnb kämpfen»

²⁰ <https://www.srf.ch/news/schweiz/zu-viel-tourismus-luzerner-nationalrat-greift-schweiz-tourismus-an>

²¹ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 3.11.2023: «Da gibt es auch regelrechten Ramsch» und <https://www.plattformj.ch/artikel/218948/>

²² Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 13.3.2024: «Interlaken will Ferienwohnungen besser kontrollieren lassen» und <https://www.plattformj.ch/artikel/218948/>

²³ <https://www.berneroberlaender.ch/interlaken-kampf-um-knappen-wohnraum-wegen-airbnb-258681892134>

²⁴ <https://www.nzz.ch/schweiz/im-schatten-der-alpen-ueber-wohnungsnot-verdraengung-und-identitaetskrisen-in-den-beruehmtesten-tourismusorten-der-schweiz-ld.1854483>

Gemeinden **Matten** und **Wilderswil** Unterschriften für dieselbe Initiative. In **Bönigen** und **Unterseen** konnte sie die Initiativen bereits einreichen. Auch in **Brienz** läuft die Unterschriftensammlung.²⁵

In **Unterseen** wurde das revidierte Baureglement am 11. März 2024 in einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Dieses ersetzt die Einschränkungen der Planungszone, die auslief. Der Vorschlag der Gemeinde sah strengere Regeln als in Interlaken vor: In der Wohnzone soll es künftig verboten sein, Wohnungen kurzzeitig zu vermieten. In den anderen Zonen soll eine Mindestaufenthaltsdauer von drei Nächten gelten, um Lärmemissionen in Schach zu halten. Zudem soll eine Bewilligungspflicht für die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Art in gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen eingeführt werden, die auch für einzelne Zimmer gilt. Weiter sah die Vorlage in der Kernzone einen Erstwohnungsanteil bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen von 30 Prozent und im übrigen Gemeindegebiet einen Erstwohnungsanteil von 50 Prozent vor. Vonseiten der SP wurden Anträge eingereicht, um den Erstwohnungsanteil in der Kernzone auf 50 Prozent und in den übrigen Nutzungszonen auf 70 Prozent zu erhöhen, eine Mindestübernachtungsdauer von 5 Nächten einzuführen und die Besitzstandsgarantie aufzuheben. Die Stimmbürgerinnen und -bürger stimmten bei den Erstwohnungsanteilen den Anträgen der SP zu. Bei der Mindestaufenthaltsdauer und der Besitzstandsgarantie stimmten sie für die Vorschläge der Gemeinde.²⁶

Die Rufe nach Regulierungsmassnahmen sind auch am anderen Ende des Thunersees laut geworden. 2021 war eine Eingabe der SP bei der Ortsplanungsrevision von **Thun** zu diesem Thema nicht aufgenommen worden.²⁷ Drei Jahre später stimmte der Stadtrat über eine überparteiliche Motion²⁸ ab, die vom Gemeinderat verlangt, ein Reglement auszuarbeiten, das die Kurzzeitvermietung von Zweitwohnungen mit einer gewerblichen Nutzung auf 90 Tage pro Jahr beschränkt. Die Motion wurde am 24. Oktober 2024 mit einer Zweidrittelmehrheit angenommen. Der Gemeinderat hatte sie zur Annahme empfohlen.²⁹ In seiner Stellungnahme schreibt er, dass er die Entwicklungen rund um Airbnb seit längerer Zeit genau verfolgt. Im Moment gebe es über 50 Angebote, was rund 0.3 Prozent des Gesamtwohnungsbestands entspreche. Thun hat den Vorteil, dass der Problemdruck noch nicht hoch ist und die bereits gemachten Erfahrungen in Interlaken und Genf in die Entscheidung, welche Massnahmen am besten zur Gemeinde passen, einfliessen können.³⁰ Der Gemeinderat wird bis spätestens Ende 2026 einen Reglementsentswurf ausarbeiten.

In der **Stadt Bern** wurde am 13. Februar 2022 eine durch eine Motion ausgelöste Teilrevision der Bauordnung mit über 81 Prozent Ja-Stimmen angenommen. In der Altstadt dürfen künftig nicht mehr alle Stockwerke gewerbsmässig (mehr als 90 Tage im Jahr) und kurzzeitig (weniger als drei Monate) als Ferienwohnungen oder Business-Apartments vermietet werden. Je nach Zone sind nur das Dachgeschoss oder alle Stockwerke ab der zweiten Etage betroffen. Eine Besitzstandsgarantie ist vorgesehen. Das Reglement hätte Anfang 2023 in Kraft treten sollen, wird aber durch eine Beschwerde des Hauseigentümergebäudes blockiert. Die Einsprache ist aktuell beim Verwaltungsgericht hängig.³¹

²⁵ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 22.10.2024: «Jetzt soll Thun bei Airbnb eingreifen»

²⁶ https://www.unterseen.ch/images/files/dokumente/online_schalter/downloads/gemeindeversammlung/2024-03-11_Gemeindeversammlungsprotokoll_-_Genehmigt.pdf

²⁷ <https://www.plattformj.ch/artikel/218270/>

²⁸ https://www.thun.ch/docn/5321500/SRB_Motion_M_012024_betreffend_Motion_betreffend_Reglement_fuer_die_Regulierung_von_Zweitwohnungen_zur_Kurzzeitvermietung.pdf

²⁹ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 26.10.2024: «'Wehret den Anfängen': Gemeinderat muss Airbnb-Reglement erarbeiten»

³⁰ Artikel Berner Oberländer / Thuner Tagblatt vom 22.10.2024: «Jetzt soll Thun bei Airbnb eingreifen»

³¹ <https://www.luzernerzeitung.ch/schweiz/mietrecht-das-airbnb-doppelspiel-der-vermieter-im-abstimmungskampf-ld.2688364>

In der **Gemeinde Lauterbrunnen** sind noch keine konkreten Massnahmen geplant. Der Gemeinderat rief aber in einer Medienmitteilung dazu auf, dass von Privaten Wohnraum zur Miete für ansässige Familien oder Einzelpersonen zur Verfügung gestellt werden soll. In der ganzen Gemeinde fehle es an preiswertem Wohnraum für Einheimische und Angestellte, da vermehrt Zweitwohnungen kurzzeitig vermietet werden und altrechtliche Wohnungen zu hohen Preisen als Zweitwohnungen verkauft werden, und damit dem Wohnungsmarkt für Einheimische dauerhaft entzogen werden.³²

Auf **kantonalen Ebene** legte 2019 die Geschäftsleitung der bernischen Regierungsratskollegien und -rätinnen 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 Gästen kurzzeitig vermietet werden.»³³ Dies schränkt die Möglichkeit für grossflächige Airbnb-Angebote im ganzen Kanton ein.

2.3 Kanton Tessin

Der **Kanton Tessin** entschied sich für einen anderen Lösungsansatz. Seit dem 1. Februar 2022 ist es obligatorisch, eine Identifikationsnummer zu haben, wenn man Zimmer oder Wohnungen auf Airbnb vermietet. Die Gemeinden müssen dann überprüfen, ob die jeweiligen Objekte als Touristenunterkünfte geeignet sind.³⁴ Im Dezember 2022 verabschiedete die Kantonsregierung die schweizweit strengsten Massnahmen: Wer ein Haus oder eine Wohnung mit weniger als vier Betten während insgesamt mehr als 90 Tagen im Jahr online vermietet, gilt als gewerblicher Vermietender und braucht eine Bewilligung. Um bei Zweitwohnungen eine Bewilligung zu erhalten, muss ein Umnutzungsgesuch eingereicht werden. Zweitwohnungen werden dadurch zu Erstwohnungen. Das Risiko für den Vermietenden ist, dass die Immobilie bei einem späteren Verkauf oder der Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit eventuell nicht mehr in eine Zweitwohnung zurückverwandelt werden kann. Liegt in einer Gemeinde der Zweitwohnungsanteil bei über 20 Prozent, wird das Objekt eine Erstwohnung bleiben, was einen stark negativen Einfluss auf den Wert der Immobilie hat. Unklar ist, ob diese Regel dazu führen wird, dass Wohnungen nach 90 Tagen nicht mehr vermietet werden, dadurch das Angebot an Ferienwohnungen verknappt wird und letztendlich mehr «kalte Betten» übrigbleiben.³⁵

2.4 Stadt Luzern

Die Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» wurde in der **Stadt Luzern** am 12. März 2023 mit gut 64 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Wohnungen dürfen künftig nur noch maximal 90 Tage pro Jahr über Online-Buchungsplattformen vermietet werden. Einzelne Zimmer hingegen können auch künftig unlimitiert vermietet werden. Zur Abstimmung stand auch der Gegenvorschlag mit einer Quotenregel. In der Innenstadt hätten weiterhin 1.5 Prozent und in den Aussenquartieren 1 Prozent der Wohnungen als kommerzielle Ferienwohnungen vermietet werden dürfen. Dies hätte eine Bewilligungspflicht zur Folge gehabt.

³² <https://www.lauterbrunnen.ch/aktuellesinformationen/1954159>

³³ https://www.thun.ch/docn/5321500/SRB_Motion_M_012024_betreffend_Motion_betreffend_Reglement_fuer_die_Regulierung_von_Zweitwohnungen_zur_Kurzzeitvermietung.pdf

³⁴ <https://www.aargauerzeitung.ch/schweiz/tourismus-massnahme-gegen-schwarzanbieter-das-tessin-zieht-bei-airbnb-die-schraube-an-ld.2239210>

³⁵ <https://www.srf.ch/play/tv/schweiz-aktuell/video/tourismusgesetz-wird-zum-politikum-fuer-zweitwohnungsbesitzende?urn=urn:srf:video:521970a3-6170-4f61-ae48-5be0c0aec139>

Der Stadtrat legte Mitte Januar 2024 das Reglement zur Umsetzung der Volksinitiative vor. Aufgrund verschiedener Kritikpunkte wurde es Ende Februar vom Grossen Stadtrat abgelehnt und in die Baukommission zurückgewiesen. Am 13. Juni 2024 wurde dann das überarbeitete Reglement genehmigt. Es legt fest, dass Wohnungen, die nach 2010 in Zweitwohnungen umgewandelt wurden und somit Wohnraum für Einheimische verdrängt haben, nur noch maximal 90 Tage im Jahr kurzzeitig vermietet werden dürfen. Die restliche Zeit sollen sie regulär bewohnt werden. Private dürfen ihre eigene Wohnung länger als 90 Tage untervermieten, sofern sie damit keine missbräuchlichen Gewinne gemäss Untermietrecht erzielen.³⁶ Zudem wird ein digitales Registrierungssystem geschaffen.³⁷ Personen, die Unterkünfte kurzzeitig vermieten wollen, müssen sich per Online-Formular melden. Erfüllen sie die Vorgaben, erhalten sie danach eine Identifikationsnummer, die sie in den Inseraten angeben müssen. Ausnahmen sind selbst bewohnte Wohnungen sowie Angebote in der Tourismuszone.³⁸ Das Gesetz tritt am 1. Januar 2025 mit einer Übergangsfrist bis Frühling 2028 in Kraft.

2.5 Weitere

Im **Kanton Waadt** gilt seit 2022 die Neunzigtageregulierung für Bezirke, die von Wohnungsknappheit betroffen sind. Wer mehr als 90 Tage vermieten möchte, muss beim Kanton eine Bewilligung für die Nutzungsänderung einholen. Die Regel wird allerdings kaum befolgt. Auf Airbnb ist es sogar möglich, eine Wohnung für mehr als drei Monate am Stück zu buchen.³⁹ Auch der Kanton Genf versuchte erfolglos, mit Airbnb eine technische Lösung zu finden, um nach 90 vermieteten Tagen Wohnungen automatisch zu blockieren.

Im **Kanton Zürich** reichte die GLP eine Anfrage zum Thema der Online-Buchungsplattformen⁴⁰ ein. Der Regierungsrat sieht keinen Anlass dafür, diese zu regulieren. In der **Stadt Zürich** beschloss das Parlament 2021, dass kommerziell vermietete Airbnb-Wohnungen nicht mehr zum Wohnanteil (vorgeschriebener Anteil von Wohnraum in der Stadt) gezählt werden dürfen. So soll eine weitere Verknappung des Wohnraums verhindert werden.⁴¹ Der Beschluss wurde aber bis heute nicht umgesetzt, weil Vermietungsfirmen dagegen rekurrerten.⁴² Zudem plant die SP, Ende 2024 eine Volksinitiative zu lancieren, welche die Einführung der Neunzigtageregulierung fordert. Momentan wird der Initiativtext vorbereitet.⁴³

Im **Kanton Graubünden** wurde im Juni 2023 ein Fraktionsauftrag⁴⁴ der SP eingereicht. Darin wird ein Bericht zu den Auswirkungen von Online-Buchungsplattformen auf die Verfügbarkeit von Erstwohnraum in Auftrag gegeben. Der Bericht soll auch den Effekt auf die touristische Wertschöpfung berücksichtigen. Zudem soll die Kantonsregierung falls notwendig Massnahmen vorschlagen. Gemäss ihrer Antwort wird das Institut für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden die Entwicklung von Kurzzeitvermietungen über Airbnb von

³⁶ <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/stadt-region-luzern/umsetzung-airbnb-initiative-neue-airbnb-regeln-in-luzern-koennten-zum-gerichtsfall-werden-id.2631257>

³⁷ <https://www.srf.ch/news/schweiz/regulierung-fuer-airbnb-airbnb-hat-vorbehalte-gegen-strenge-regeln-in-luzern>

³⁸ <https://www.blick.ch/schweiz/zentralschweiz/luzern/wohnraum-schuetzen-stadt-luzern-setzt-airbnb-regulierung-ab-2025-um-id20127055.html>

³⁹ <https://www.rts.ch/info/regions/vaud/13940538-des-offres-illicites-de-logements-a-lausanne-sur-airbnb-au-prix-exorbitant.html>

⁴⁰ <https://parlzhcdws.cmicloud.ch/parlzh5/cdws/Files/85e43c372e9c4176853bd3e0bbcb788b-332/1/pdf>

⁴¹ <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/stadt-region-luzern/airbnb-luzerner-airbnb-abstimmung-steht-vor-der-tuer-wie-machen-das-andere-staedte-id.2410476>

⁴² <https://www.woz.ch/taeglich/2023/10/12/wie-viel-airbnb-ertraegt-eine-stadt>

⁴³ <https://www.blick.ch/news/wegen-wohnblocks-fuer-touristen-in-zuerich-sp-lanciert-initiative-gegen-airbnb-id20159497.html>

⁴⁴ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20230615FraktionsauftragSPPPreisig14.aspx>

2018 bis 2023 im Kanton Graubünden in einer Grundlagenstudie untersuchen. Dieses Forschungsprojekt wird auch die im Fraktionsauftrag aufgeworfenen Fragestellungen aufgreifen.

In den **Gemeinden Davos und Klosters** gibt es seit März 2021 eine Registrierungspflicht für jedes auf Airbnb angebotene Objekt. Die Vermietenden müssen eine Registrierungsnummer beantragen, die beim Inserieren der Unterkunft auf der Plattform anzugeben ist.⁴⁵ Neben diesen beiden Gemeinden hat auch die **Gemeinde Arosa** erwirken können, dass Airbnb in seinen Richtlinien Hinweise auf das obligatorische Einziehen der Tourismusförderungsabgabe anbringt.⁴⁶

In **St. Moritz** wird geprüft, welche Möglichkeiten es zur Regulierung von Online-Buchungsplattformen gibt. Eine Kommission nimmt sich dieser Thematik mit dem Ziel an, mehr Erstwohnraum zur Verfügung zu haben. Gemäss dem Präsidenten des Hoteliersvereins St. Moritz waren viele jetzige Airbnb-Unterkünfte zuvor Mitarbeiterunterkünfte, die nun in der Gemeinde fehlen.⁴⁷

Im **Kanton Wallis** ist die grösste Anzahl an reservierten Objekten auf Airbnb in der Schweiz zu finden.⁴⁸ Besonders in der **Gemeinde Zermatt** ist freier und bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Angestellte knapp. Um die Situation zu entschärfen, sind mehrere Massnahmen geplant oder bereits umgesetzt: Die Gründung einer Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Nikolaital; eine Umfrage der Hochschule HES-SO Valais-Wallis, die es der Gemeinde ermöglichen soll, eine Datenbasis für die Entwicklung zukünftiger Massnahmen zu schaffen; eine Arbeitsgruppe, welche Überbauungskonzepte für eine grosse Parzelle der Gemeinde erarbeiten soll; die Überarbeitung des Zweitwohnungsreglements (beim Abbruch oder der Sanierung von Altbauten müssten neu 30 Prozent der Fläche Erstwohnungen sein) und der Umbau des alten Verwaltungsgebäudes der Zermatt Bergbahnen AG in Wohnraum für Mitarbeitende.

In der benachbarten **Gemeinde Täsch** wurde 2022 eine fünfjährige Planungszone erlassen, um den Bau von reinen Mitarbeiterunterkünften (Wohnblöcke mit Studios) zu unterbinden. Der Bau von Häusern mit Wohnungen soll aber weiterhin möglich sein.⁴⁹

In den **Kantonen Basel-Stadt** und **Solothurn** braucht es für die gewerbliche Kurzzeitvermietung von Wohnraum eine Bewilligung. In Solothurn gilt als gewerbsmässig Vermietender, wer regelmässig ein Zimmer oder eine Wohnung anbietet oder wer mit dem Vermieten einen Jahresumsatz von 10'000 Franken oder mehr erzielt.

In zahlreichen Kantonen müssen Airbnb-Anbietende Tourismusabgaben abliefern. Dazu gehören die **Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Schaffhausen, Zug, Zürich sowie 20 Gemeinden des Kantons Waadt**.⁵⁰ Diese Kantone haben in einem Vertrag mit Airbnb geregelt, dass die Plattform die Abgaben selbst einzieht und der zuständigen Tourismusorganisation überweist. Vorläufer war der Kanton Zug, welcher bereits seit dem 1. Juli 2017 die Tourismusabgabe einziehen lässt.

⁴⁵ <https://www.suedostschweiz.ch/politik/wohnungsnot-in-graubuenden-was-die-wohnungsnot-mit-airbnb-zu-tun-hat-oder-eben>

⁴⁶ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20230615FraktionsauftragSPPPreisig14.aspx>

⁴⁷ <https://www.engadinerpost.ch/2023/07/18/Airbnb-erhoeht-den-Druck-auf-den-Erstwohnraum>

⁴⁸ <https://www.tourob.ch/de/artikel/digital-marketing/airdna-monitoring-des-locations-en-suisse>

⁴⁹ Artikel Walliser Bote vom 9.10.2023: «Gericht pfeift Airbnb-Vermieter zurück – Einfluss auf Zermatter Wohnungsnot?»

⁵⁰ <https://www.derbund.ch/die-vermietung-von-ferienwohnungen-wird-faktisch-verboden-438661639701>, <https://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20230615FraktionsauftragSPPPreisig14.aspx> und <https://www.airbnb.ch/help/article/2291>

3. Synthese

3.1 Übersicht über die Massnahmen

Der Bund führt keine vollständige Übersicht über die Massnahmen der Kantone und Gemeinden zur Regulierung der Kurzzeitvermietung von privatem Wohnraum über Online-Buchungsplattformen wie Airbnb. Gemäss seiner Antwort auf die Interpellation 23.3373⁵¹ erachtet dies der Bundesrat nicht als zielführend. Für Kantone und Gemeinden, die an den verschiedenen Lösungsansätzen interessiert sind, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ein Informationsportal eingerichtet (www.bwo.admin.ch/home-sharing). Das BWO wird zudem im Rahmen des «Aktionsplans Wohnungsknappheit»⁵² im Jahr 2025 zusammen mit der SAB eine Informationsplattform zum Umgang mit temporär genutztem Wohnraum aufbauen.

Airbnb hat auf seinem Hilfe-Center für die Schweiz⁵³ einige lokale Vorschriften aufgeführt; die Liste ist aber nicht vollständig.

Die bisher eingeführten Massnahmen in der Schweiz lassen sich hauptsächlich in folgende Kategorien einteilen:

- Einzug von Abgaben durch Plattform (Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Schaffhausen, teilweise Waadt, Zug und Zürich)
- Verpflichtung der Plattformen, die Anbietenden und Nutzenden auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen (Arosa, Davos und Klosters)⁵⁴
- Arbeitsgruppen zur Erarbeitung von Massnahmen (Genf, Interlaken, St. Moritz, Thun und Zermatt)
- Planungszonen (Interlaken, Täsch und Unterseen)
- Zonenvorschriften (Stadt Bern, Interlaken und Unterseen)
- Nutzungsänderungen (Kantone Genf, Tessin und teilweise Waadt)
- Registrierungspflicht (Luzern, Davos und Klosters allgemein; Tessin und Waadt ab 90 Tagen)
- Bewilligungspflicht (Kantone Basel-Stadt, Bern ab gewisser Anzahl Betten, Solothurn, Tessin; Interlaken und Unterseen)
- Mindestaufenthaltsdauer (Interlaken, Unterseen)
- Mietzeitbeschränkungen (Kantone Genf und Waadt; Stadt Luzern)

In der Literatur als mögliche Massnahmen erwähnt werden zudem Zweckentfremdungsverbote, Selbstwohnpflichten oder Nutzungseinschränkungen wie eine Festlegung auf den Hauptwohnsitz oder eine Beschränkung der Anzahl Wohnungen, die ein Anbietender maximal vermieten darf.⁵⁵ Eine Selbstwohnpflicht wird auch vom Interlakner Gemeindepräsident befürwortet.⁵⁶ Eine Übersicht über die weltweit verwendeten Ansätze zur Regulierung von Online-Buchungsplattformen ist in einem Bericht des Bundesrates⁵⁷ zu finden.

⁵¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20233373>

⁵² <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>, siehe Seite 12 des Aktionsplans

⁵³ <https://www.airbnb.ch/help/article/1390#taxes>

⁵⁴ Airbnb schaltet dafür eine mehrsprachige Seite auf, auf der die Bestimmungen erklärt werden. Arosa: <https://www.airbnb.ch/help/article/1241>, Davos: <https://www.airbnb.ch/help/article/1449>, Klosters: <https://www.airbnb.ch/help/article/1621>

⁵⁵ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 8

⁵⁶ <https://www.derbund.ch/airbnb-flutet-staedte-datenanalyse-zum-massentourismus-216280315831>

⁵⁷ <https://www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2016/20163625/Bericht%20BR%20D.pdf>, S. 23

Die Massnahmen sind sowohl auf Kantons- als auch auf Gemeindeebene angesiedelt. Planungszonen, Zonenvorschriften und eine Mindestaufenthaltsdauer sind naturgemäss kommunal geregelt. Dasselbe gilt für eine Verpflichtung der Plattformen, auf die geltenden Regeln hinzuweisen. Mietzeitbeschränkungen, Registrierungs- und Bewilligungspflichten sowie Arbeitsgruppen zur Erarbeitung von Massnahmen hingegen werden sowohl kantonal als auch kommunal eingeführt. Regeln zu Nutzungsänderungen und die Erhebung von Abgaben durch Airbnb sind bisher nur auf kantonaler Ebene zu finden.

3.2 Erhebung von Abgaben

Die Erhebung der Kurtaxen und allfälligen weiteren Abgaben liegt im Kompetenzbereich der Kantone und Gemeinden. Einzelne Kantone erheben keine Kurtaxen (z. B. Thurgau), einige Kantone schreiben den Gemeinden die Erhebung einer Kurtaxe vor, während dies in anderen Kantonen (z. B. Graubünden) wiederum freiwillig ist. Beispielsweise der Kanton Wallis erhebt nebst der Kurtaxe auch eine Beherbergungstaxe.

Neun Kantone haben eine Vereinbarung mit Airbnb, dass die Plattform die Kurtaxen automatisiert einzieht und an die zuständige Tourismusorganisation überweist. So kann sichergestellt werden, dass die Anbietenden die Kurtaxen auch tatsächlich weitergeben. In einer Studie wird der Vorschlag gemacht, dass die Einnahmen aus diesen Abgaben nicht nur für die Tourismusförderung, sondern auch als Quersubventionierung für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum eingesetzt werden sollen.⁵⁸ Dies könnte insbesondere für die Berggebiete eine Möglichkeit sein, da seit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative weniger Mietwohnungen gebaut werden.⁵⁹

Nicht überall kann eine Vereinbarung mit Airbnb abgeschlossen werden. Beispielsweise im Kanton Graubünden ist ein solches Inkasso der Beherbergungsabgabe nicht möglich, da es einen Wechsel von der Frequenz (pro Gast und Übernachtung) zur Kapazität (Pauschale) eines Beherbergungsbetriebs gab.⁶⁰ Die Gemeinde Interlaken erhielt eine Absage von Airbnb zum Inkasso der Kurtaxe und Beherbergungsabgabe aufgrund nicht einheitlicher Ansätze.⁶¹

3.3 Fehlende Daten

Auf die Frage, wie stark die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum das Gesamtangebot beeinflusst, gibt es keine klare Antwort. Dazu fehlen relevante Daten. Eine Datengrundlage zu haben, wäre für die Kantone und Gemeinden wichtig für einen evidenzbasierten Entscheid, ob und welche Regulierungsmassnahmen geeignet sind. Denn für die Berggebiete ist es entscheidend, ob die Angebote auf Airbnb Erst- oder Zweitwohnungen sind.⁶² Je nachdem bringt dies negative (Angebotsverknappung bei Erstwohnungen) oder positive (weniger «kalte Bette» bei Zweitwohnungen) Effekte mit sich. Zudem sind für die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Angebotstyp (professionelle Anbietende oder Privatpersonen) und die Unterkunftsart (ganze Wohnung oder nur ein Zimmer) ausschlaggebend. Bei ganzen Wohnungen sollte zudem die Anzahl Tage pro Jahr, an denen ein Objekt vermietet wird,

⁵⁸ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 8 und 55

⁵⁹ <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/gstaad-zermatt-st-moritz-darum-finden-einheimische-in-den-tourismusorten-keine-wohnungen-mehr-573976>

⁶⁰ <https://www.handelszeitung.ch/panorama/airbnb-warum-die-kurtaxe-nicht-allen-kantonen-schule-macht>

⁶¹ Fachveranstaltung Umgang mit Buchungsplattformen: Präsentation von Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/fachveranstaltung-buchungsplattformen.html>). S. 8

⁶² <https://www.suedostschweiz.ch/politik/wohnungsnot-in-graubuenden-was-die-wohnungsnot-mit-airbnb-zu-tun-hat-oder-eben>

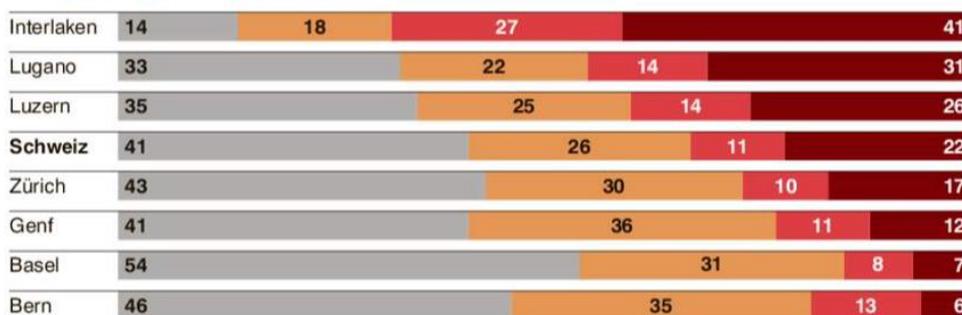
bekannt sein. Grundsätzlich gilt: Je mehr professionelle Anbietende in einer Gemeinde zu finden sind, umso mehr Einfluss kann die Kurzzeitvermietung auf den Wohnungsmarkt haben.⁶³

Einzig das Walliser Tourismus Observatorium der HES-SO Valais-Wallis hat sich systematisch mit dem «Phänomen Airbnb» befasst und Daten ausgewertet. 2018 machten demnach Privatpersonen, die ihre Unterkunft weniger als 120 Tage im Jahr zur Verfügung stellten, noch gut einen Drittel (38 Prozent) des Airbnb-Angebots in der Schweiz aus. 42 Prozent des Angebots betrafen ebenfalls Privatpersonen, die aber ihre Unterkunft für mehr als 120 Tage im Jahr zur Vermietung freigaben. Das heisst, dass auch wirtschaftliche Gründe für die Vermietung vorlagen. Rein kommerziell Vermietende machten damals bereits 20 Prozent des Angebots aus. Gemäss einer Auswertung von Tamedia⁶⁴ bieten im Oktober 2024 schweizweit 41 Prozent der Anbietenden nur eine Unterkunft auf Airbnb an. In Interlaken sind dies nur 14 Prozent.⁶⁵

Die Mehrheit sind professionelle Anbieter

Zahl der Unterkünfte je Anbieter auf Airbnb, Oktober 2023 bis 2024, in %

■ 1 ■ 2-5 ■ 6-20 ■ mehr als 21



Grafik: bal, mrue / Quelle: AirDNA

50%

Ein erster Lösungsansatz für die fehlenden Daten ist die Schaffung einer Datenbasis auf Gemeindeebene, wie dies Zermatt in Zusammenarbeit mit dem Walliser Tourismus Observatorium vorsieht. So ist es auch möglich, die Datenbasis regelmässig zu aktualisieren. Das Walliser Tourismus Observatorium bietet an, interessierten Regionen und Gemeinden detaillierte Zahlen zu liefern.⁶⁶

Ein zweiter Lösungsansatz ist eine Registrierungspflicht: So können viele der gewünschten Informationen bei den Vermietenden eingeholt werden. Dieser Ansatz wird auch vom Walliser Tourismus Observatorium befürwortet.⁶⁷

Ein dritter Lösungsansatz ist, dass der Bund die digitale Infrastruktur für die Erhebung der Daten schafft und die Daten für die Kantone aufbereitet. Dieser Vorschlag wird in der Motion 24.4165⁶⁸ gemacht. Die Motion wurde im Nationalrat noch nicht behandelt.

⁶³ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 55

⁶⁴ <https://www.derbund.ch/airbnb-flutet-staedte-datenanalyse-zum-massentourismus-216280315831>

⁶⁵ <https://www.derbund.ch/airbnb-tourismus-gemeinden-gehen-gegen-airbnb-vor-767365482930>

Quelle Grafik: Artikel Tages-Anzeiger vom 4.11.2024: «US-Riese Airbnb nutzt wertvollen Wohnraum – und nichts hilft dagegen»

⁶⁶ <https://www.tourobs.ch/de/artikel/digital-marketing/airdna-monitoring-des-locations-en-suisse/>

⁶⁷ <https://hotelinside.ch/overtourism-wohnungsnot-auch-in-der-schweiz-entsteht-opposition-gegen-airbnb-co/>

⁶⁸ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20244165>

3.4 Wirkung und Durchsetzung der Massnahmen

Welche Wirkungen eine Regulierungsmassnahme hat, ist beim Entscheid für oder gegen eine Einführung davon zentral. Studien zur Schweiz zu den Massnahmen im Umgang mit Airbnb gibt es keine. Nimmt man als Indikator die Anzahl Angebote auf Airbnb, haben die bisher getroffenen Massnahmen ihre gewünschte Wirkung nicht erzielt. Die Anzahl an Airbnb-Anbietenden in der Schweiz ist allein im Jahr 2023 um 30 Prozent auf 30'000 Personen gestiegen⁶⁹ und seit dem Ende der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie haben die Angebote in Interlaken, Genf, Luzern und Lugano zugenommen. Die Neunzigtage-Regel zeigt gemäss Roland Schegg, Professor an der HES-SO Valais-Wallis, allgemein wenig Wirkung in Bezug auf die Anzahl der Angebote. Sie wirkt oft als Wachstumsbremse, aber nicht als Begrenzung. Der springende Punkt ist bei der Wirkung der Massnahmen ist, ob und wie das Einhalten der Regeln kontrolliert wird.⁷⁰

Genau diese Kontrollen und die Durchsetzung der Massnahmen gestaltet sich aber vielerorts als schwierig. Für die Behörden ist das Kontrollieren der Einhaltung der Vorschriften zeitintensiv und umständlich. Bisher konnten die betroffenen Städte und Kantone keine Lösung mit Airbnb finden, um die Objekte automatisch blockieren zu lassen. Technisch machbar wäre es. In London gilt seit 2015 eine Mietzeitbeschränkung. Die Stadt hat eine technische Lösung gefunden und konnte mit Airbnb vereinbaren, dass seit 2017 ein Inserat blockiert wird, sobald es 90 Tage im Jahr gebucht wurde.⁷¹ So können die Behörden bei ihren Kontrollaufgaben stark entlastet werden. Ein zweiter Lösungsansatz sind hohe Bussen, wie diese New York verhängt, um vor dem Nicht-Einhalten der Regeln abzuschrecken.

Auch um das Problem der schwierigen Durchsetzung und fehlenden Daten zusammen anzugehen, lohnt sich ein Blick über die Landesgrenzen. Eine neue EU-Verordnung⁷² vom Frühling 2024 sieht eine digitale Infrastruktur⁷³ vor, über welche die Daten zu den Airbnb-Angeboten erhoben und ausgetauscht werden können. Zudem kann so einfach die Rechtmässigkeit der Unterkunftsangebote überprüft werden. Die EU-Mitgliedsstaaten können selbst entscheiden, ob sie an der Datenerhebung teilnehmen oder nicht («Opt-in-Ansatz»)⁷⁴. Die Gastgeber in den teilnehmenden Ländern müssen die Daten zu ihren Buchungen in der digitalen Infrastruktur eingeben. So entsteht Transparenz bei der Frage, wer wie viele Unterkünfte für wie lange Zeit vermietet.⁷⁵ Die EU-Verordnung als Vorlage für die Schweiz zu nehmen, fordert auch die Motion 24.4165.⁷⁶ Zu beobachten ist, wie der Aufbau des digitalen Registrierungssystem in Luzern ablaufen wird und ob dieses System auf andere Gemeinden oder Kantone übertragbar wäre.

⁶⁹ <https://www.luzernerzeitung.ch/wirtschaft/tourismus-wegen-mietpreis-wahnsinn-airbnb-zaehlt-30-prozent-mehr-wohnungsvermieter-in-der-schweiz-hat-aber-ein-grosses-problem-ld.2637896>

⁷⁰ <https://www.derbund.ch/airbnb-tourismus-gemeinden-gehen-gegen-airbnb-vor-767365482930>

⁷¹ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 46 und <https://www.airbnb.co.uk/help/article/1340#:~:text=Starting%20from%20early%202017%2C%20Airbnb's.and%20how%20it%20will%20work>.

⁷² Verordnung 2024/1028 «über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften»

⁷³ Die zentralen Elemente der neuen Infrastruktur sind auf folgender Webseite beschrieben: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html>

⁷⁴ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html> und <https://www.htr.ch/story/hotellerie/fuer-mehr-klarheit-im-bereich-kurzzeitvermietungen-41258>

⁷⁵ Artikel NZZ vom 19.9.2024: «Tourismus ist nicht nur für Hotels da»

⁷⁶ <https://www.htr.ch/story/hotellerie/fuer-mehr-klarheit-im-bereich-kurzzeitvermietungen-41258>

Résumé

En Suisse, la pénurie de logements est en hausse pour diverses raisons. Parallèlement, les locations à court terme de logements privés, via des plateformes de réservation en ligne, ont connu un certain essor (phénomène Airbnb). Les régions de montagne ont dépassé les zones urbaines, quant au nombre d'offres publiées sur Airbnb. Ce boom est à la fois positif (moins de « lits froids ») et négatif (pénurie d'offres proposant des résidences principales, ainsi que hausse de loyers). De plus en plus de cantons et de communes se voient ainsi confrontés à la question de savoir comment ils doivent gérer ce phénomène, ainsi que ses conséquences. Jusqu'à présent, les mesures suivantes ont été prises en Suisse : création de groupes de travail, de zones réservées, obligation pour les plateformes d'attirer l'attention sur les dispositions légales en vigueur, prescriptions relatives à certaines zones d'aménagement, changements d'affectation, obligation d'enregistrement, perception de taxes, obligation d'obtenir une autorisation et restrictions quant à la durée des locations ou encore séjour de durée minimum. Selon le type de mesures, c'est le niveau communal ou cantonal qui est concerné. Il n'existe pas de réponse claire quant à la question de savoir dans quelle mesure les locations de logements à court terme influencent l'offre globale. Il manque des données pertinentes sur le type de logement et le type d'offre. Il est important de disposer d'une meilleure base de données, afin de décider si des mesures de régulation sont appropriées et, le cas échéant, lesquelles. Seul l'Observatoire Valaisan du Tourisme a évalué les données relatives à Airbnb. Il propose de fournir des chiffres plus détaillés aux régions et aux communes intéressées. Une motion fédérale demande que la Confédération crée une infrastructure numérique nécessaire à la collecte des données, puis qu'elle traite ces informations à l'intention des cantons. Une telle démarche a déjà été mise en œuvre au sein de l'UE et un système d'enregistrement numérique des données sera prochainement installé dans la ville de Lucerne.