



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

Zweite, aktualisierte Version

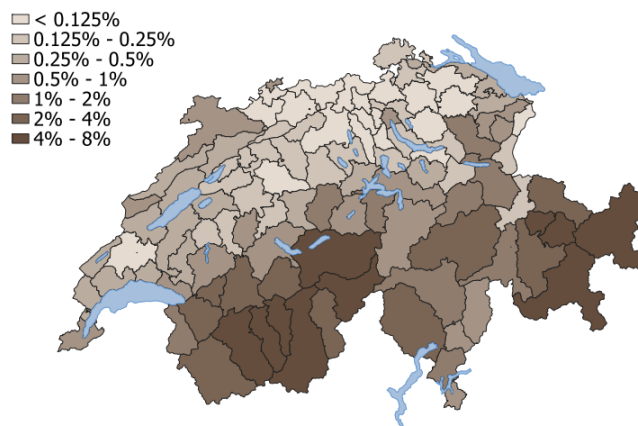
Bern, 25. November 2025

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage	2
2. Lösungsansätze	4
2.1 Kanton Genf.....	5
2.2 Kanton Bern.....	6
2.3 Kanton Tessin	11
2.4 Stadt Luzern	12
2.5 Kanton Zürich	12
2.6 Weitere	13
3. Synthese	15
3.1 Übersicht über die Massnahmen.....	15
3.2 Erhebung von Abgaben.....	16
3.3 Fehlende Daten	17
3.4 Wirkung und Durchsetzung der Massnahmen.....	18
3.5 Handlungsempfehlungen der SAB	19
Résumé	21

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 In manchen touristischen Bergregionen ist von einem regelrechten Boom die Rede.² Die folgende Grafik zeigt die Anzahl Wohnungen in ausgeschriebenen Unterkünften im Verhältnis zum Wohnungsbestand im Jahr 2023.



Quelle: AirDNA, BFS, Raiffeisen Economic Research

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, was gerade in den Berggebieten sehr willkommen ist. Da Online-Buchungsplattformen auf eine einfache und unbürokratische Weise funktionieren, können viele Touristen, darunter auch neue Klientel, in die Regionen gebracht werden.³

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. Ein Problem ist zudem, dass Erstwohnraum über die Umnutzung in und Vermietung von Zweitwohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dies kann dazu führen, dass langjährigen Mietenden gekündigt wird, da Eigentümer mit Kurzzeit-Vermietungen höhere Renditen als mit regulären Mietverhältnissen erzielen

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.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2024/de/immobilien-schweiz-2q24.pdf>

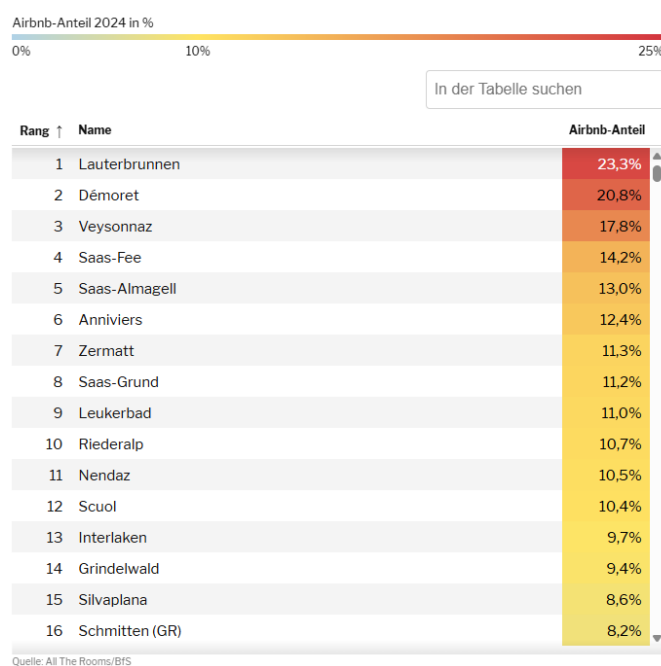
² https://www.letemps.ch/immobilier/airbnb-cartonne-en-montagne-au-risque-d-aggraver-la-penurie-de-logements?srsId=Afm-BOopOk-8aV2anNz-DMAOdaA8ztvj_gMITfazrsDyLztJO7IHlqU_o und <https://www.raiffeisen.ch/rch/de/ueber-uns/news/rch/immobilien-schweiz-q2-24.html>

³ <https://www.rts.ch/info/economie/10687555-en-valais-airbnb-propose-davantage-de-lits-que-le-secteur-hotelier.html>

können.⁴ Erstwohnraum für Einheimische und Unterkünfte für Angestellte sind in touristischen Hotspots sowieso bereits knapp und gehen so verloren. Die Einheimischen werden aus dem Wohnungsmarkt gedrängt und es droht Overtourism.⁵ 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 Lauterbrunnen wird fast jede vierte Wohnung auf Airbnb angeboten, in Veysonnaz fast jede fünfte Wohnung, in Zermatt und Interlaken jede zehnte.⁶ Kantonal liegt der Wert bei 5.2 Prozent im Wallis und 4.2 Prozent in Graubünden.⁷ Allerdings weiss man nicht, wie viele dieser Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen wurden, um ein Airbnb-Angebot daraus zu machen, und wie viele davon Zweitwohnungen sind, die ansonsten leer stehen würden. In Tourismusgemeinden gemäss Definition des Bundesamts für Statistik – die Städte ausgenommen – betrug der Anteil an Airbnb-Angeboten am Gesamtwohnungsbestand im Dezember 2024 5.4 Prozent.⁸ In den Städten hingegen ist der Anteil 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.⁹ Zudem wird nicht unterschieden zwischen professionellen Vermietenden, die 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.¹⁰

Ranking nach durchschnittlichem Airbnb-Anteil in der Gemeinde



Quelle: All The Rooms/BFS

⁴ Kürzlich ist dies in Thun mit zwei Liegenschaften passiert, siehe <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-jetzt-soll-auch-thun-ein-greifen-978902307569>

⁵ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-auf-dem-boedeli-da-gibt-es-auch-regelrechten-ramsche-784176948594>

⁶ <https://www.tagesanzeiger.ch/so-verbreitet-ist-airbnb-in-ihrer-gemeinde-und-ihrem-quartier-5136791019744>

⁷ <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>

⁸ <https://www.tagesanzeiger.ch/so-verbreitet-ist-airbnb-in-ihrer-gemeinde-und-ihrem-quartier-513679101974>

⁹ <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/us-bettenvermittler-in-der-kritik-wo-in-der-schweiz-airbnb-am-meisten-wohnungen-besetzt-595820>

¹⁰ <https://www.woz.ch/2309/airbnb-abstimmung/machts-luzern-wie-berlin/!5EFB8B27WZV7>

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

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

2. Lösungsansätze

Die folgende Tabelle bietet eine kurze Übersicht über einige Massnahmen in Kantonen und Gemeinden, die beim Zeitpunkt des Verfassens des Berichts in Kraft sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit). Die Fallbeispiele werden anschliessend weiter erläutert.

Ort	Massnahme
Kanton Genf	• Neunzigtageregulierung • Ab 90 Tagen: Nutzungsänderung muss beantragt werden
Interlaken	• Mindestaufenthaltsdauer von 3 Nächten in Wohnzone • Erstwohnungsanteil bei Neu- und Erweiterungsbauten in Kernzone und Mischzone, bei Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht • Bewilligungspflicht bei Umnutzung • Meldepflicht für Beherbergende • Kennzeichnungspflicht von Objekten
Unterseen	• Verbot von Kurzzeitvermietung in Wohnzonen • Mindestaufenthaltsdauer von 3 Nächten in anderen Zonen • Erstwohnungsanteil bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen • Bewilligungspflicht bei Umnutzung • Meldepflicht für Beherbergende • Kennzeichnungspflicht von Objekten
Matten	• Verbot von gewerblicher Beherbergung (ab 50% der Hauptnutzfläche) in Wohnzone und Mischzonen • Nutzung für gewerbliche Beherbergung bei einzelnen Parzellen durch Grundbucheinträge ausgeschlossen
Wilderswil	• Erstwohnungsanteil bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen • Mindestaufenthaltsdauer von 5 Nächten in allen Zonen
Kanton Tessin	• Registrierungspflicht • Gemeinde überprüft Unterkünfte • Ab 90 Tagen: Bewilligungspflicht (Umnutzungsgesuch) Umnutzungsgesuch: Zweitwohnung wird zu Erstwohnung
Stadt Luzern	• Neunzigtageregulierung • Registrierungspflicht
Dättlikon	• Verbot kurzzeitige Vermietung in Wohnzone
Kanton Waadt	• Neunzigtageregulierung (bei Wohnungsknappheit) • Ab 90 Tagen: Bewilligungspflicht • Pflicht für Vermietende: Anmeldung bei der Gemeinde, Verzeichnis mit Gästen, Angaben zur Vermietungstätigkeit • Pflicht für Gemeinde: Verzeichnis mit Vermietenden
Davos und Klosters	• Registrierungspflicht

Kantone BS und SO	• Bewilligungspflicht für gewerbliche Kurzzeitvermietung
Kantone BL, BS, FR, GE, LU, SH, SG, ZG, ZH, teilweise VD	• Vertrag mit Airbnb für automatisches Einziehen der Kurtaxen

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 2019 dürfen Wohnungen höchstens 90 Tage im Jahr kurzzeitig vermietet werden. Die Kantonsregierung hatte die Limite ein Jahr zuvor 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.¹¹ 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.¹² Bei der Umsetzung ist ein Problem, dass es sehr schwierig ist, Verstösse gegen die Neunzigtageregulierung nachzuweisen. Ressourcen für die Kontrolle hat der Kanton Genf kaum. Die Behörden setzen deshalb auf die soziale Kontrolle und werden nur aktiv, wenn ihnen ein Fall gemeldet wird.¹³ 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.¹⁴ In Interlaken (s. Kapitel 2.2), wo bereits eine Meldepflicht besteht, zeigt sich aber, dass auch diese Regel nicht einfach zu kontrollieren ist.

Eine Studie¹⁵ zu den Effekten der Regulierung in Genf zeigte, dass der Umsatz bei als ganze Unterkunft angebotenen Wohnungen auf Airbnb nach der Einführung der Massnahmen um durchschnittlich 15 Prozent zurückging. Auf die Anzahl an Airbnb-Angebote konnte hingegen keinen Einfluss festgestellt werden. Die Studie untersuchte den Zeitraum zwischen 2017 und 2018, als in Genf noch die Sechzigtageregulierung galt.

Auch eine Analyse von RTS¹⁶ vom Jahr 2025 kam zum Schluss, dass die Regeln in Genf nicht die gewünschte Wirkung zeigen. Im März 2025 verstiessen 44 Prozent der auf Airbnb als ganze Unterkunft angebotenen Wohnungen gegen die Neunzigtageregulierung. Sie waren das ganze Jahr über oder einen Grossteil des Jahres ohne zeitliche Begrenzung buchbar. 2021 waren es noch 31 Prozent gewesen. Der Anteil der professionell Vermietenden hat ebenfalls zugenommen. Mittlerweile wird mehr als die Hälfte aller Wohnungen von Leuten verwaltet, die über ein Portfolio mehrerer touristischer Unterkünfte in Genf verfügen. Der zuständige

¹¹ <https://www.derbund.ch/airbnb-wird-in-der-schweiz-zum-milliardengeschaeft-849383456817>

¹² <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/praxis/kanton-genf.html>

¹³ <https://www.rts.ch/play/tv/a-bon-entendeur/video/airbnb-cote-pile-et-cote-face-?urn=urn:rt:vi-deo:9905402&showUrn=urn%3Arts%3Ashow%3Atv%3A9905402>

¹⁴ <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-schweizer-staedte-sagen-onlineplattform-den-kampf-an-236885262473>

¹⁵ Martin Falk und Miriam Scaglione. 2023. «Effects of regulations on the Airbnb market in Geneva» *Tourism Economics*, 30(3), 615-632, <https://doi.org/10.1177/13548166231175049>

¹⁶ <https://www.rts.ch/info/suisse/2025/article/geneve-echoue-a-reguler-airbnb-la-crise-du-logement-s-aggrave-28930501.html>

Regierungsrat sagt, dass Plattformen wie Airbnb sich weigern, die Adressen und Namen der Vermietenden herauszugeben und es keine kantonale Rechtsgrundlage für den Datenaustausch zwischen den Plattformen und den Behörden gibt. Airbnb beschränkt sich darauf, in seinem Hilfe-Center auf die in Genf geltenden Regelungen hinzuweisen.¹⁷

2.2 Kanton Bern

Im Kanton Bern war Interlaken die erste Gemeinde, die einen Lösungsansatz entwickelte.¹⁸ Die aneinandergrenzenden **Gemeinden Interlaken und Unterseen** sind ein touristischer Hotspot, der auf Airbnb sehr beliebt ist. In Interlaken werden rund 10 Prozent aller Wohnobjekte auf Airbnb ausgeschrieben.¹⁹ Der Anteil an Zweitwohnungen, die via Airbnb vermietet wurden, stieg stark an und immer weniger Erstwohnungen waren verfügbar. 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 Schwellenwert von 20 Prozent überschritten wurde, griffen die Gemeinden ein und erliesen 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.²⁰

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, 50 Prozent in der Mischzone). In den Wohnzonen wird, um Lärmemissionen zu verringern, bei Kurzzeitvermietungen von bestehenden wie auch neuen Wohnungen eine Mindestaufenthaltsdauer von drei aufeinanderfolgenden Nächten vorgeschrieben. Ausgenommen davon sind die Vermietung eines einzelnen Zimmers in einer Wohnung, in welcher der Vermietende selbst wohnt, sowie zugelassene Beherbergungsbetriebe.²¹ Zudem wurde die Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung in jedem Fall bewilligungspflichtig sowie für Beherbergende eine Meldepflicht und eine Kennzeichnungspflicht von kurzzeitig vermieteten Wohnungen (einheitliche Tafeln) eingeführt.²²

Beim Zweitwohnungsanteil zeigten die Massnahmen zuerst die gewünschte Wirkung: In Interlaken beträgt er aktuell 14.9 Prozent und in Unterseen 16.6 Prozent.²³ Die Gesuche für eine Umnutzung von Wohnungen und die Anzahl Angebote auf Airbnb haben aber wieder stark zugenommen.²⁴ 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.²⁵ Die Kontrolle der Einhaltung der Regeln ist schwierig. In Interlaken erfassen Mitarbeitende der Bauverwaltung und der lokalen Tourismusorganisationen die Mietobjekte und durchforsten

¹⁷ https://www.airbnb.ch/help/article/1738?locale=de&_set_beve_on_new_domain=1763122715_EAYzJiMWEzNzEyNT&set_everest_cookie_on_new_domain=1763122715_EAZmZhNjAyYmJhN2RiYT.NN7CEo_fg-kpfPAxthBJGjgHbPppj8DjK8ji-Ybl_Tk

¹⁸ <https://www.derbund.ch/tourismusboom-laesst-airbnb-debatte-wieder-hochkochen-452336440365>

¹⁹ <https://www.tagesanzeiger.ch/so-verbreitet-ist-airbnb-in-ihrer-gemeinde-und-ihrer-quartier-5136791019744>

²⁰ <https://www.srf.ch/news/kritik-nach-airbnb-boom-interlaken-und-unterseen-ziehen-notbremse>

²¹ <https://www.bernerzeitung.ch/reglement-soll-airbnb-und-co-in-geordnete-bahnen-lenken-103435460217>

²² <https://www.bernerzeitung.ch/klares-ja-zur-kennzeichnung-von-airbnb-768525508056>

²³ <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

²⁴ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-auf-dem-boedeli-da-gibt-es-auch-regelrechten-ramsche-784176948594> und

²⁵ <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-schweizer-staedte-sagen-onlineplattform-den-kampf-an-236885262473>

²⁵ <https://www.bernerzeitung.ch/tourismus-in-interlaken-wohnungen-werden-besser-kontrolliert-609801470921>

die Online-Plattformen nach unregistrierten Angeboten. Der Gemeindepräsident bezeichnet dies als «Sisyphusarbeit».²⁶ In der ersten Jahreshälfte 2024 konnten dank den Kontrollen immerhin 14 baupolizeiliche Verfahren wegen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht eingeleitet werden.²⁷

Aus Sicht der Gemeinde sind weitergehende Massnahmen nötig. Sie setzte deshalb eine temporäre Arbeitsgruppe ein, um 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.²⁸ 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, eine Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen²⁹ und das Vermieten von Zweitwohnungen nur noch Ortsansässigen zu erlauben.³⁰

Die lokale SP fordert noch schärfere Massnahmen. Sie hat im September 2024 eine Volksinitiative eingereicht, die eine Mietzeitbeschränkung von 90 Tagen im Jahr vorsieht.³¹ Diese hätte voraussichtlich im Jahr 2026 zur Abstimmung kommen sollen.³² Weil aber beim Regierungsstatthalteramt 42 Beschwerden gegen den Entscheid des Gemeinderats, dass die Initiative gültig ist, eingegangen sind, ist sie vorerst blockiert. Das bernische Verwaltungsgericht muss nun über die Gültigkeit befinden.³³ Dazu kommt, dass aufgrund der Planbeständigkeit die Neunzigtageregulierung frühestens in 7 bis 8 Jahren eingeführt werden dürfte, weil die Vorschriften im Baureglement zur kurzzeitigen Vermietung erst vor kurzer Zeit bereits geändert wurden. Als jüngste Massnahme für mehr bezahlbaren Wohnraum ist die laufende Ortsplanungsrevision zu nennen, durch die dichteres und höheres Bauen erleichtert und bei Neu- und Umbauten zusätzliche Stockwerke zugelassen werden sollen.³⁴ Parallel dazu wurde die Arbeitsgruppe reaktiviert und arbeitet weiter an Lösungsansätzen, welche die Planbeständigkeit nicht beeinträchtigen.³⁵

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 Nutzung von Räumlichkeiten aller Art in gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen eingeführt werden, die auch für einzelne Zimmer gilt. Weiter sah die Vorlage in der

²⁶ <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-schweizer-staedte-sagen-onlineplattform-den-kampf-an-236885262473>

²⁷ <https://www.srf.ch/news/schweiz/zu-viel-tourismus-luzerner-nationalrat-greift-schweiz-tourismus-an>

²⁸ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-auf-dem-boedeli-da-gibt-es-auch-regelrechten-rams-784176948594> und <https://www.plattformj.ch/artikel/218948/>

²⁹ <https://www.bernerzeitung.ch/tourismus-in-interlaken-wohnungen-werden-besser-kontrolliert-609801470921> und <https://www.plattformj.ch/artikel/218948/>

³⁰ <https://www.derbund.ch/interlaken-initiative-zur-airbnb-beschraenkung-wird-blockiert-674359658644>

³¹ <https://www.berneroberlaender.ch/interlaken-kampf-um-knappen-wohnraum-wegen-airbnb-258681892134>

³² <https://www.nzz.ch/schweiz/im-schatten-der-alpen-ueber-wohnungsnot-verdraengung-und-identitaetskrisen-in-den-beruehmtesten-tourismusorten-der-schweiz-ld.1854483>

³³ <https://www.bernerzeitung.ch/interlaken-ferienwohnungsbesitzer-gegen-airbnb-initiative-386607462993> und <https://www.bernerzeitung.ch/interlaken-airbnb-initiative-geht-ans-verwaltungsgericht-490350894055>

³⁴ <https://www.derbund.ch/interlaken-initiative-zur-airbnb-beschraenkung-wird-blockiert-674359658644>

³⁵ <https://www.plattformj.ch/artikel/237776/>, Ausführungen des Gemeindepräsidenten Philippe Ritschard an der Fachtagung des BWO in Interlaken vom 10.11.2025 (<https://www.bwo.admin.ch/de/schweizer-wohntage>)

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.³⁶ Die Meldepflicht für Beherbergende und die Kennzeichnungspflicht von kurzzeitig vermieteten Wohnungen wie in Interlaken gilt auch in Unterseen. Die Volksinitiative der SP – dieselbe wie in Interlaken – wurde am 2. Juni 2025 mit 216 zu 80 Stimmen angenommen. Unterseen war die erste Gemeinde, welche darüber abstimmte. Weil die Initiative in Form einer Anregung eingereicht wurde, muss der Gemeinderat die Umsetzung nicht unbedingt im Baureglement vornehmen, womit die Planbeständigkeit eingehalten werden kann.³⁷

Damit sich die Wirkung über das gesamte Bördeli erstreckt, reichte die SP in den benachbarten Gemeinden **Bönigen**, **Matten** und **Wilderswil** dieselbe Initiative ein. Die Umsetzung des Begehrens wird aufgrund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen in jeder Gemeinde separat erarbeitet.

Der Gemeinderat von **Bönigen** hat im Juni 2025 als Reaktion auf die Airbnb-Initiative eine Planungszone erlassen. Für maximal zwei Jahre werden deshalb keine Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen zugelassen.³⁸ Zudem wurde eine Arbeitsgruppe zu möglichen Regulierungen von Zweitwohnungsnutzungen ins Leben gerufen, welche eine Vorlage für die Gemeindeversammlung ausarbeitet.³⁹

In **Matten** wurde die Initiative am 19. Juni 2025 an der Gemeindeversammlung mit 248 zu 42 Stimmen angenommen. Allerdings ist noch eine Beschwerde gegen die Gültigkeit der Annahme der Initiative beim Verwaltungsgericht hängig. Später wird es noch einmal eine Abstimmung geben, wenn der Gemeinderat ein Gesetz zur Umsetzung erarbeitet hat.⁴⁰ Aufgrund der aktuellen Regelungen im Baureglement und der Planbeständigkeit könnte sich die Umsetzung als schwierig herausstellen.⁴¹ Eine bereits getroffene Massnahme in Matten ist, dass der Gemeinderat zehn gemeindeeigene Parzellen mit Grundbucheinträgen dauerhaft für Erstwohnungen reserviert hat und eine Nutzung für gewerbliche Beherbergung – z. B. über Plattformen wie Airbnb – explizit ausgeschlossen hat. Diese Regelung bleibt auch bei einem Verkauf bestehen.⁴² Zudem ist in Matten seit 2022 die gewerbliche Beherbergung in der Wohnzone und in den Mischzonen verboten. Als gewerblich gilt eine Beherbergung, wenn sie entweder mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder mehr als zehn Betten pro Gebäude angeboten werden. Auch Angebote über Airbnb werden als gewerblich eingestuft, wenn sie dieses zulässige Mass überschreiten. Die gewerbliche Beherbergung ist nur noch zulässig in der Hotelzone oder aufgrund einer Überbauungsordnung.⁴³

³⁶ https://www.unterseen.ch/images/files/dokumente/online_schalter/downloads/gemeindeversammlung/2024-03-11_Gemeindeversammlungsprotokoll_-_Genehmigt.pdf

³⁷ <https://www.bernerzeitung.ch/wohnungsnot-unterseen-ist-klar-fuer-airbnb-einschraenkung-131801969857>

³⁸ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-initiative-in-boenigen-mit-einer-planungszone-gegen-airbnb-676659636495>

³⁹ <https://www.srf.ch/news/schweiz/regulierung-fuer-airbnb-airbnb-zoff-dutzende-beschwerden-wegen-initiative-in-interlaken>, <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-im-oberland-mehr-regulierung-auf-dem-boedeli-787321456756>

⁴⁰ <https://www.bernerzeitung.ch/matten-sagt-airbnb-flut-den-kampf-an-785000642928>, https://www.srf.ch/audio/regionaljournal-bern-freiburg-wallis/matten-bei-interlaken-sagt-stopp-zu-airbnb?id=AUDI20250620_NR_0066

⁴¹ <https://www.srf.ch/news/schweiz/ferienvermietungen-airbnb-kommt-in-der-schweiz-immer-staerker-unter-druck>

⁴² <https://www.nau.ch/ort/interlaken/gemeinde-setzt-klare-grenzen-bei-wohnungsnutzung-67022292>

⁴³ https://www.matten.ch/docn/5744404/GV_19.06.2025_-_Botschaft.pdf

In **Wilderswil** wurde ein ganzheitlicher Ansatz gewählt, weil die kurzzeitige Vermietung als nur eine von mehreren Ursachen für die herrschende Wohnungsknappheit verstanden wird. Wilderswil hat im Oktober 2023 eine zweijährige Planungszone erlassen. In dieser Zeit wurde eine Arbeitsgruppe gegründet und es fand ein Werkstattgespräch mit der Bevölkerung statt. Beim Werkstattgespräch konnten die Teilnehmenden Lösungsansätze beurteilen und ihre Bedenken und Bedürfnisse äussern.⁴⁴ Der Gemeinderat entschied sich schliesslich für zwei einschneidende Massnahmen: Beim Neu- und Umbau eines Gebäudes wie auch bei der baubewilligungspflichtigen Umnutzung bestehender Gebäude gilt neu ein Erstwohnungsanteil von 70 Prozent in allen Zonen. Zudem wurde eine Mindestdauer für Vermietungen von fünf aufeinanderfolgenden Nächten festgelegt, was einem faktischen Verbot von kurzzeitiger Vermietung gleichkommt. Ausnahmen gibt es für Einliegerwohnungen und Zimmer in von den Vermietenden selbst bewohnten Wohnungen. Weiter gilt eine Besitzstandsgarantie.⁴⁵ Diesen Änderungen im Baureglement hat die Stimmbewölkerung von Wilderswil am 28. September 2025 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 83.5 Prozent zugestimmt.⁴⁶ Die SP zog im Anschluss ihre Initiative zurück.⁴⁷

Dass eine immer stärkere Verlagerung in die umliegenden Regionen des Bödli zu spüren ist, zeigen die Entwicklungen in verschiedenen Gemeinden. Der Gemeinderat von **Sigriswil** fasste im November 2024 den Entschluss, eine zweijährige Planungszone zu erlassen. Zwischen März 2024 und Oktober 2024 war ein steiler Anstieg der Angebote auf Airbnb von 81 auf 142 zu sehen und auch die Beschwerden aus der Bevölkerung nahmen zu. Die Umnutzung von Erstwohnungen wurde ab sofort bewilligungspflichtig und Baugesuche sistiert.⁴⁸ So verschafft sich die Gemeinde die Zeit, sämtliche mögliche Massnahmen zu prüfen und einen Regulierungsvorschlag auszuarbeiten. Aktuell sind die Arbeiten einer Arbeitsgruppe zur Anpassung der relevanten Reglemente im Gang.⁴⁹

Anfang Februar 2025 wurde in **Brienz** die gleiche SP-Initiative mit der Neunzigtageregulierung eingereicht.⁵⁰ Zwei Monate später erliess der Gemeinderat wie in Bönigen als Reaktion darauf eine Planungszone. Er will die Problematik des Verlusts von Wohnraum durch die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen generell angehen und führte am 22. Mai 2025 einen Workshop mit der Bevölkerung durch, um verschiedene Lösungsansätze zu diskutieren.⁵¹ In **Schwanden ob Brienz** wurde im September 2025 eine zweijährige Planungszone vom Gemeinderat beschlossen.⁵² Dasselbe geschah in **Innertkirchen** im Juli 2025 und in **Krattigen** im Oktober 2025.⁵³ In all diesen Gemeinden wird die Überprüfung von Regulierungsmassnahmen für die kurzzeitige Vermietung explizit bei der Begründung der Planungszone erwähnt. Der Gemeinderat von **Meiringen** hat eine Wohnraumanalyse in

⁴⁴ Eine Beschreibung des Prozesses in Wilderswil vom Erlass der Planungszone bis zur Volksabstimmung ist unter folgendem Link zu finden: https://wilderswil.ch/images/files/dokumente/news/Er%20C3%A4uterungsbericht_Zweitwohnungen_25.pdf

⁴⁵ <https://www.bernerzeitung.ch/wilderswil-baureglement-gegen-airbnb-boom-149071915273>, Link zur Abstimmungsbotschaft: https://wilderswil.ch/images/files/dokumente/gv-abstimmungen-wahlen/Gemeindeschreiberei_Botschaft_2025.09.28.pdf

⁴⁶ <https://www.bernerzeitung.ch/abstimmung-wilderswil-stroengere-regeln-fuer-airbnb-797819454942>

⁴⁷ <https://www.plattformj.ch/artikel/236727/>

⁴⁸ <https://www.bernerzeitung.ch/sigriswil-gemeinde-sagt-zweitwohnungen-und-airbnb-den-kampf-an-887999663039>

⁴⁹ <https://www.bernerzeitung.ch/matten-zeichen-gegen-zweitwohnungen-und-airbnb-476155328638>

⁵⁰ <https://www.bernerzeitung.ch/brienz-airbnb-initiative-der-sp-kommt-zustande-289595458720>

⁵¹ <https://www.derbund.ch/brienz-so-sollen-airbnb-und-zweitwohnungen-ausgebremst-werden-666822771566>, <https://www.brienz.ch/aktuellesinformationen/2406136>

⁵² <https://www.bernerzeitung.ch/schwanden-bei-brienz-berggemeinde-kaempft-gegen-airbnb-904612538299>,

<https://www.schwandenbrienz.ch/>

⁵³ <https://www.plattformj.ch/artikel/236923/>, https://www.krattigen.ch/images/files/Aktuelles/2025/Pressemitteilung_Planungszone-Zweitwohnungen.pdf, <https://www.innertkirchen.ch/aktuellesinformationen/2518834>

Auch in **Guttannen** wurde eine Planungszone erlassen, im Juni 2025. Der Grund dafür ist aber nicht die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen, sondern die häufige Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen generell. Siehe dazu <https://www.bernerzeitung.ch/guttannen-verbietet-neue-zweitwohnungen-672638771474>

Auftrag gegeben, um die Lage im Detail zu kennen und eine Datengrundlage für den Entscheid zum weiteren Vorgehen zu haben.⁵⁴

Die Rufe nach Regulierungsmassnahmen sind auch am unteren Ende des Thunersees laut geworden. 2021 war eine Eingabe der SP bei der Ortsplanungsrevision von **Thun** zu diesem Thema nicht aufgenommen worden.⁵⁵ Drei Jahre später stimmte der Stadtrat über eine überparteiliche Motion⁵⁶ 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 mit einer Zweidrittelmehrheit angenommen; der Gemeinderat hatte sie zur Annahme empfohlen.⁵⁷ In der Stellungnahme schreibt er, dass er die Entwicklungen rund um Airbnb seit längerer Zeit genau verfolge. Im Moment gebe es über 50 Angebote, was rund 0.3 Prozent des Gesamtwohnungsbestands entspreche.⁵⁸ Ein Jahr später war diese Zahl aber bereits fast doppelt so hoch.⁵⁹ 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.⁶⁰ Der Gemeinderat wird bis spätestens Ende 2026 einen Reglemententwurf ausarbeiten. Zudem arbeitet die Stadt Thun am Aufbau eines Monitorings via Kurtaxen; ein Datenaustausch mit Vermietenden und eine Meldepflicht sind geplant. So soll eine gesicherte Datengrundlage entstehen, um – falls notwendig – geeignete zusätzliche Massnahmen treffen zu können.⁶¹

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 Hauseigentümerverbands blockiert. Die Einsprache ist aktuell beim Verwaltungsgericht hängig.⁶² Weiter wurde eine Motion vom Stadtrat erheblich erklärt, welche den Gemeinderat dazu auffordert, die Entwicklung der Angebote von Kurzzeitvermietungen auf verschiedenen Buchungsplattformen in allen Stadtteilen zu beobachten, zu erfassen und zwei Jahre nach Inkrafttreten der Teilrevision der Bauordnung eine Auswertung vorzunehmen. Falls die Angebote in anderen Stadtteilen stark zunehmen, müsste der Gemeinderat die für die Altstadt geltenden Beschränkungen mit einer weiteren Teilrevision der Bauordnung auf das ganze Stadtgebiet ausdehnen. Der Gemeinderat schreibt in seiner Antwort, dass das Airbnb-Angebot in der Stadt Bern bereits einmal jährlich mit dem Online-Tool von AirDNA erfasst wird.⁶³

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, weil es in der ganzen Gemeinde an preiswertem Wohnraum für Einheimische und Angestellte fehlt.⁶⁴ Ein Viertel der Wohnungen werden kurzzeitig vermietet und es gibt vermehrt Hamsterkäufe

⁵⁴ <https://www.telebaern.tv/barner-rundi/airbnb-sonnige-aussichten-oder-schattenseiten-161394305> (ab 14:15 Minuten)

⁵⁵ <https://www.plattformj.ch/artikel/218270/>

⁵⁶ https://www.thun.ch/docn/5321500/SRB_Motion_M_012024_betreffend_Motion_betreffend_Reglement_fuer_die_Regulierung_von_Zweitwohnungen_zur_Kurzzeitvermietung.pdf

⁵⁷ <https://www.derbund.ch/airbnb-in-thun-gemeinderat-muss-reglement-erarbeiten-492593852187>

⁵⁸ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-jetzt-soll-auch-thun-eingreifen-978902307569>

⁵⁹ <https://www.derbund.ch/thun-gibt-es-in-der-stadt-overtourism-260230858009>

⁶⁰ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-jetzt-soll-auch-thun-eingreifen-978902307569>

⁶¹ <https://www.telebaern.tv/barner-rundi/airbnb-sonnige-aussichten-oder-schattenseiten-161394305> (ab 15:30 Minuten)

⁶² <https://www.luzernerzeitung.ch/schweiz/mietrecht-das-airbnb-doppelspiel-der-vermieter-im-abstimmungskampf-ld.2688364>

⁶³ https://stadtrat.bern.ch/de/geschaefte/detail.php?obj_guid=26066d317f214734b71eae0a0a655277

⁶⁴ <https://www.lauterbrunnen.ch/aktuellesinformationen/1954159>

durch auswärtige Investoren, die ganze Liegenschaften aufkaufen, um die Wohnungen danach auf Plattformen wie Airbnb anzubieten. Diese werden damit dem Wohnungsmarkt für Einheimische, deren Kaufangebot überboten wird, dauerhaft entzogen.⁶⁵ Eine Arbeitsgruppe setzt sich momentan unter anderem mit diesem fehlenden Wohnraum auseinander und soll Lösungsansätze erarbeiten.⁶⁶ Günstiger Wohnraum soll in Zukunft zum Beispiel mit genossenschaftlichem Bauen gefördert werden, da Bauland zur Verfügung steht.⁶⁷

Auf **kantonalen Ebene** legte 2019 die Geschäftsleitung der bernischen Regierungsratsmitglieder 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.»⁶⁸ 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 und die schweizweit strengsten Massnahmen. Seit dem 1. Februar 2022 gilt eine Registrierungspflicht, wenn man Zimmer oder Wohnungen auf Airbnb vermietet. Die Identifikationsnummer muss im Inserat angegeben werden. Die Gemeinden wiederum müssen überprüfen, ob die jeweiligen Objekte als Touristenunterkünfte geeignet sind und die Bauvorschriften eingehalten werden.⁶⁹ Zudem gilt, wer ein Haus oder eine Wohnung mit weniger als sechs Betten während insgesamt mehr als 90 Tagen im Jahr online vermietet, als gewerblicher Vermietender und braucht dafür eine Bewilligung. Um diese zu erhalten, muss ein Umnutzungsgesuch eingereicht werden und Zweitwohnungen gelten dann als 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.⁷⁰ Auch stehen in Tessiner Bergdörfern wegen der Abwanderung viele Erstwohnungen leer. Dort wären kurzzeitige Vermietungen eigentlich willkommen, um Einkünfte erzielen und die Bausubstanz nutzen zu können. Aktuell wird eine Motion vorbereitet, die eine Verdoppelung der Tage, an denen eine Wohnung vermietet werden kann, ohne dass eine Nutzungsänderung beantragt werden muss, von 90 auf 180 vorsieht.⁷¹

⁶⁵ <https://www.srf.ch/news/schweiz/berner-oberland-hamsterkaeufe-in-lauterbrunnen-airbnb-boom-und-seine-folgen>

⁶⁶ <https://www.bernerzeitung.ch/airbnb-berner-oberland-tourismus-verschaerft-wohnungsknappheit-696090989607>

⁶⁷ <https://www.derbund.ch/so-verbreitet-ist-airbnb-in-ihre-gemeinde-und-ihrem-quartier-513679101974>

⁶⁸ https://www.thun.ch/docn/5321500/SRB_Motion_M_012024_betreffend_Motion_betreffend_Reglement_fuer_die_Regulierung_von_Zweitwohnungen_zur_Kurzzeitvermietung.pdf

⁶⁹ <https://www.aargauerzeitung.ch/schweiz/tourismus-massnahme-gegen-schwarzanbieter-das-tessin-zieht-bei-airbnb-die-schraube-an-ld.2239210>, https://www4.ti.ch/tich/area-media/comunicati/dettaglio-comunicato/?NEWS_ID=198630&cHash=49ded0c8a0c7c76e03b6702656e86a43, https://www.airbnb.ch/help/article/1653?locale=de&set_bevo_n_new_domain=1763122715_EAYzJiMWEzNzEyNT&set_everest_cookie_on_new_domain=1763122715.EAZmZhNjAyYmJhN2RiYT.NN7CEo_fg-kpfPAxthBJGjgHbPppj8DjK8ji-Ybl_Tk

⁷⁰ <https://www.srf.ch/play/tv/schweiz-aktuell/video/tourismusgesetz-wird-zum-politikum-fuer-zweitwohnungsbesitzende?urn=srf:video:521970a3-6170-4f61-ae48-5be0c0aec139>

⁷¹ <https://www.cdt.ch/news/lofferta-airbnb-cresce-ancora-stessi-posti-letto-dellalberghiero-398398>

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 nur noch maximal 90 Tage pro Jahr über Online-Buchungsplattformen vermietet werden. Einzelne Zimmer hingegen können weiterhin 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.

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 entzogen 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.⁷² Zudem wird ein digitales Registrierungssystem geschaffen.⁷³ Personen, die Unterkünfte kurzzeitig vermieten wollen, müssen sich per Online-Formular anmelden. 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.⁷⁴ Das Gesetz ist am 1. Januar 2025 mit einer Übergangsfrist bis Frühling 2028 in Kraft getreten. Bereits gibt es Pläne, das Gesetz zu verschärfen. Gemäss einer Stellungnahme zu einer Motion soll das entsprechende Reglement so angepasst werden, dass Kurzzeitvermietung über 90 Tage auch in neuen Gebäuden und bei Aufstockungen in der Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone untersagt wird. Nicht nur das bestehende, sondern neu auch das zusätzliche Bauvolumen soll also unter die Neunzigtageregeln fallen. Die Anpassung wird nun ausgearbeitet. Wann die Motion im Stadtparlament behandelt wird, ist noch unklar.⁷⁵

2.5 Kanton Zürich

In der **Stadt Zürich** wurde 2021 beschlossen, dass befristet vermietete Zweitwohnungen und Business Apartments nicht mehr zum Wohnanteil (vorgeschriebener Anteil von Wohnraum in der Stadt) gezählt werden dürfen und Eigentümer diese Nutzungen melden müssen. So wäre es nicht mehr möglich, in Wohnzonen alle Wohnungen eines Hauses auf diese Art zu vermieten und eine weitere Verknappung des Wohnraums soll verhindert werden.⁷⁶ Der Beschluss wurde aber bis heute nicht umgesetzt, weil Vermietungsfirmen dagegen rekurrerten.⁷⁷ Aktuell liegt der Fall beim Bundesgericht.⁷⁸ Zudem hat die SP im Oktober 2025 eine

⁷² <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/stadt-region-luzern/umsetzung-airbnb-initiative-neue-airbnb-regeln-in-luzern-koennten-zum-gerichtsfall-werden-id.2631257>

⁷³ <https://www.srf.ch/news/schweiz/regulierung-fuer-airbnb-airbnb-hat-vorbehalte-gegen-strenge-regeln-in-luzern>

⁷⁴ <https://www.blick.ch/schweiz/zentralschweiz/luzern/wohnraum-schuetzen-stadt-luzern-setzt-airbnb-regulierung-ab-2025-um-id20127055.html>, Flussdiagramm der Stadt Luzern mit Erklärungen: https://www.stadtluzern.ch/docn/5416900/241128_Flow-Chart_Kurzzeitvermietung.pdf

⁷⁵ <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/stadt-region-luzern/luzerner-stadtrat-will-airbnb-reglement-verschaerfen-id.4004353>, <https://www.stadtluzern.ch/politbusiness/2265307>

⁷⁶ <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2024/06/befristet-vermietete-zweitwohnungen.html>

⁷⁷ <https://www.woz.ch/taeglich/2023/10/12/wie-viel-airbnb-ertraegt-eine-stadt>

⁷⁸ <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-zuerich-viele-profi-anbieter-kaempfen-um-kundschaft-631170357572>

Volksinitiative eingereicht, welche die Einführung der Neunzigtageregulierung vorsieht.⁷⁹ Eine Auswertung der Tamedia-Zeitungen zeigt, dass im Jahr 2024 von den rund 2250 Wohnungen in der Stadt Zürich, die auf Airbnb durchschnittlich angeboten wurden, über 30 Prozent von professionellen Anbietern (Personen mit fünf Wohnungen oder mehr) betreut werden. Airbnb bestreitet diese Zahl.⁸⁰

Die Gemeinde **Dättlikon** will als erste Zürcher Gemeinde die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Plattformen wie Airbnb in Wohnzonen verbieten. Die Gründe dafür sind der Lärm, Verkehr und Ruhestörungen. Das Verbot erfolgt durch eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung, indem Airbnb und Bed-and-Breakfast-Angebote neu als Beherbergungsbetriebe gelten, die gemäss dieser Ordnung unzulässig sind. Dieser Vorschlag wurde von der Stimmbevölkerung mit 200:54 Stimmen angenommen. Die Prüfung des Kantons, ob diese Massnahme rechtlich zulässig ist, ist allerdings noch im Gang.⁸¹

2.6 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. Zudem gibt es eine Pflicht für alle Vermietenden zur Anmeldung bei den Gemeindebehörden, zu monatlichen Angaben zur Vermietungstätigkeit und zum Führen eines Gästeverzeichnisses sowie für Gemeinden zum Führen eines Verzeichnisses der Vermietenden.⁸² Die Neunzigtageregulierung wird allerdings kaum befolgt, weil es den Gemeinden an Ressourcen für die Kontrolle fehlt. Auf Airbnb ist es möglich, eine Wohnung für mehr als drei Monate am Stück zu buchen.⁸³ Auch der Kanton Genf versuchte erfolglos, mit Airbnb eine technische Lösung zu finden, um nach 90 vermieteten Tagen Wohnungen automatisch zu blockieren. Im Kanton Waadt wurden seit dem Inkrafttreten der Regelungen am 1. Juli 2022 bis Ende August 2025 55 Verstösse gegen die Regeln gemeldet, wovon 20 sanktioniert wurden.⁸⁴ Bezüglich der Daten zu den Objekten, die auf Airbnb angeboten werden, arbeitet der Kanton Waadt mit einem Drittanbieter zusammen und auf der Webseite insideairbnb.com/vaud sind diverse Informationen zu finden (Aufschlüsselung auf Gemeinden, Zimmertyp, Verfügbarkeit, Angebote pro Gastgeber etc.). Der Regierungsrat hat im August 2025 in Beantwortung einer Interpellation eine Zwischenbilanz über die Umsetzung der Vorschriften gezogen. Er hat dafür eine Umfrage bei den Bezirken und Gemeinden gemacht. Dabei hat sich gezeigt, dass der Stand der Umsetzung der Massnahmen sehr unterschiedlich ist. Mehrere Gemeinden, darunter einige aufgrund fehlender Ressourcen, konnten noch keine Datenbank zur Kontrolle der Kurzzeitvermietung einrichten. Kontrollen werden nur von 40 Gemeinden durchgeführt. 54 Gemeinden werden eine regionale Organisation mit der Kontrolle beauftragen.⁸⁵

Im **Kanton Graubünden** wurde im Juni 2023 ein Fraktionsauftrag 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

⁷⁹ <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2025/10/volksinitiative-wohnraum-schuetzen-airbnb-und-business-apartments-regulieren-zustande-gekommen.html>

⁸⁰ <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-zuerich-viele-profi-anbieter-kaempfen-um-kundschaft-631170357572>

⁸¹ <https://www.tagesanzeiger.ch/daettlikon-will-airbnb-in-wohonzonen-verbieten-893919320286>

⁸² <https://www.bwo.admin.ch/de/kanton-waad>

⁸³ <https://www.rts.ch/info/regions/vaud/13940538-des-offres-illicites-de-logements-a-lausanne-sur-airbnb-au-prix-exorbitant.html>

⁸⁴ <https://www.watson.ch/fr/suisse/vaud/392263844-des-fraudes-sur-airbnb-depuis-la-nouvelle-loi-vaudoise>

⁸⁵ <https://www.vd.ch/actualites/decisions-du-conseil-detat/seance-du-conseil-detat/decision/id/0808936b-b7f0-4935-985b-8404ed861d45>

Massnahmen vorschlagen. Gemäss ihrer Antwort wird das Institut für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden (FHGR) die Entwicklung von Kurzzeitvermietungen über Airbnb von 2018 bis 2023 im Kanton Graubünden in einer Grundlagenstudie untersuchen. Dieses Forschungsprojekt sollte auch die im Fraktionsauftrag aufgeworfenen Fragestellungen aufgreifen. Der Auftrag wurde abgelehnt.⁸⁶

Anfang Oktober 2024 und Ende März 2025 wurden zwei Teilberichte der FHGR zur Kurzzeitvermietung über Buchungsplattformen in Graubünden publiziert. Teilbericht A zeigt unter anderem auf, wie sich das Angebot und die Nachfrage von Wohnungen über Airbnb im Kanton Graubünden von 2018 bis 2023 entwickelt haben. Teilbericht B geht auf die Einstellungen der Bevölkerung zu Kurzzeitvermietungsplattformen, die generelle Wahrnehmung von Airbnb und die Erfahrung der Mietenden und Vermietenden mit Airbnb ein. Im untersuchten Zeitraum haben die Logiernächte aus Online-Buchungsplattformen wie Airbnb um 75 Prozent zugenommen. Die Zahl der Angebote blieb zwischen 2020 und 2023 relativ konstant. Ob die Plattformen in Graubünden einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben, wurde im Bericht allerdings nicht untersucht. Es wird aber die Aussage gemacht, dass sich das Kaufen von Mietobjekten zur späteren touristischen Vermietung zu einer Anlagestrategie entwickelt hat.⁸⁷

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.⁸⁸ Nebst diesen beiden Gemeinden hat auch die Gemeinde **Arosa** erwirken können, dass Airbnb in seinen Richtlinien Hinweise auf das obligatorische Einziehen der Tourismusförderungsabgabe anbringt.⁸⁹

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 Hoteliervereins St. Moritz waren viele jetzige Airbnb-Unterkünfte zuvor Mitarbeiterunterkünfte, die nun in der Gemeinde fehlen.⁹⁰

Im **Kanton Wallis** ist die grösste Anzahl an reservierten Objekten auf Airbnb in der Schweiz zu finden.⁹¹ Besonders in der Gemeinde **Zermatt** ist freier und bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Angestellte knapp. Um die Situation zu entschärfen, setzt Zermatt auf einen breiten Mix an Massnahmen. Airbnb ist ein Teil davon. Gleich wie in **Pontresina** soll die Vermietung von Wohnungen über Plattformen wie Airbnb besser kontrolliert werden. Dazu soll im Wohnungsregister die Nutzung der einzelnen Wohnungen hinterlegt werden. Sie soll anschliessend kontrolliert und bei Verstössen gegen die bewilligte Nutzung geahndet werden. Mit dieser Massnahme erhoffen sich die Gemeinden, dass Erstwohnungen effektiv als Erstwohnungen genutzt werden und somit nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

⁸⁶ <https://ris.gr.ch/de/geschaefte/geschaefte/1f0d74a2ae774cfebd6f7ed3ddd89da0>

⁸⁷ Teilbericht A: https://www.fhgr.ch/fileadmin/fhgr/ueber_die_fhgr/was_sind_unsere_beitraege/zweitwohnungen/fhgr-unsere_Beitraege-Zweitwohnungen-Impulsthema_AirBnB_TeilA.pdf (für Wirkungen auf den Wohnungsmarkt s. Seite 15). Teilbericht B: https://www.fhgr.ch/fileadmin/fhgr/ueber_die_fhgr/was_sind_unsere_beitraege/zweitwohnungen/fhgr-unsere_Beitraege-Zweitwohnungen-Impulsthema_AirBnB-TeilB.pdf. Management Summary: https://www.fhgr.ch/fileadmin/fhgr/ueber_die_fhgr/was_sind_unsere_beitraege/zweitwohnungen/fhgr-unsere_Beitraege-Zweitwohnungen-Impulsthema_AirBnB.pdf. Berichterstattung: <https://www.suedostschweiz.ch/politik/macht-airbnb-das-wohnen-teurer>

⁸⁸ <https://www.suedostschweiz.ch/politik/wohnungsnot-in-graubuenden-was-die-wohnungsnot-mit-airbnb-zu-tun-hat-oder-eben>
In **Davos** wurde im Juni 2025 eine Planungszone erlassen. Der Grund dafür ist aber nicht die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen, sondern die häufige Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen generell. Siehe dazu <https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/2501596>. Dasselbe gilt für **Tschierschen** und **Praden** (Gemeinde Chur). Siehe dazu <https://www.chur.ch/aktuellesinformationen/2636554>

⁸⁹ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20230615FraktionsauftragSPPPreisig14.aspx>

⁹⁰ <https://www.engadinerpost.ch/2023/07/18/Airbnb-erhoeht-den-Druck-auf-den-Erstwohnraum>

⁹¹ <https://www.tourob.ch/de/artikel/digital-marketing/airdna-monitoring-des-locations-en-suisse>

Andererseits soll auch sichergestellt werden, dass bei kommerziell vermieteten Objekten die Kurtaxen und allfällige weitere Abgaben entrichtet werden.

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.⁹²

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 Basel-Stadt wurde ein parlamentarischer Vorstoss an den Regierungsrat überwiesen, welcher für ganze Wohnungen, die auf Buchungsplattformen wie Airbnb angeboten werden, eine Beschränkung von 90 Tagen fordert.⁹³

In zahlreichen Kantonen müssen Airbnb-Anbietende Tourismusabgaben abliefern. Dazu gehören die **Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Schaffhausen, St.Gallen, Zug, Zürich sowie 164 Gemeinden des Kantons Waadt**.⁹⁴ 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.

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 23.3373⁹⁵ erachtet dies der Bundesrat nicht als zielführend. Für Kantone und Gemeinden, die an den verschiedenen Lösungsansätzen interessiert sind, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Informationsplattform mit einigen Praxisbeispielen eingerichtet (www.bwo.admin.ch/home-sharing). Diese Informationsplattform wird derzeit im Rahmen des «Aktionsplans Wohnungsknappheit»⁹⁶ aktualisiert; die SAB ist an diesen Arbeiten beteiligt.

Airbnb hat auf seinem Hilfe-Center für die Schweiz⁹⁷ 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, St.Gallen, teilweise Waadt, Zug und Zürich)

⁹² <https://pomona.ch/de/story/309043/gericht-pfeift-airbnb-vermieter-zur%C3%BCck-einfluss-auf-zermatter-wohnungsnot>

⁹³ <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200113077>

⁹⁴ <https://www.derbund.ch/die-vermietung-von-ferienwohnungen-wird-faktisch-verboten-438661639701>, <https://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20230615FraktionsauftragSPPPreisig14.aspx>, <https://www.airbnb.ch/help/article/2291>, <https://www.lacote.ch/val-de-laus/la-cote/144-communes-vaudoises-rejoignent-laccord-avec-airbnb-1437930> und <https://news.airbnb.com/de/airbnb-zieht-tourismusabgaben-automatisch-ein-jetzt-auch-im-kanton-st-gallen/>

⁹⁵ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20233373>

⁹⁶ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>, siehe Seite 12 des Aktionsplans

⁹⁷ <https://www.airbnb.ch/help/article/1390#taxes>

- Verpflichtung der Plattformen, die Anbietenden und Nutzenden auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen (z. B. Arosa, Davos und Klosters)⁹⁸
- Kennzeichnungspflicht am Objekt (z. B. Interlaken und Unterseen)
- Arbeitsgruppen zur Erarbeitung von Massnahmen (z. B. Bönigen, Genf, Interlaken, Lauterbrunnen, Sigriswil, St. Moritz, Thun, Wilderswil und Zermatt)
- Erlass von Planungszonen (z. B. Bönigen, Brienz, Innertkirchen, Interlaken, Krattigen, Schwanden ob Brienz, Sigriswil, Täsch, Unterseen und Wilderswil)
- Nutzung für gewerbliche Beherbergung bei einzelnen Parzellen durch Grundbucheintrag ausschliessen (z. B. Matten)
- Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung über Zonenvorschriften (z. B. Stadt Bern, Dättlikon, Interlaken, Matten, Unterseen und Wilderswil)
- Nutzungsänderungen (z. B. Kantone Genf, Tessin und teilweise Waadt)
- Registrierungspflicht (z. B. Luzern, Davos und Klosters allgemein; Tessin und Waadt ab 90 Tagen)
- Bewilligungspflicht für kurzzeitige Vermietung (z. B. Kantone Basel-Stadt, Bern ab gewisser Anzahl Betten, Solothurn, Tessin; Interlaken und Unterseen)
- Mindestaufenthaltsdauer (z. B. Interlaken, Unterseen und Wilderswil)
- Mietzeitbeschränkung von 90 Tagen (z. B. Kantone Genf, Tessin und Waadt; Matten, Stadt Luzern und Unterseen)

In der Literatur als mögliche Massnahmen erwähnt werden zudem Zweckentfremdungsverbote, Selbstwohnpflichten, Verbot von Schlüsselboxen und unbegleitetem Einchecken, Beschränkung der Fläche eines Gebäudes, die für die kurzzeitige Vermietung genutzt werden darf, Lenkungsabgaben und Nutzungseinschränkungen wie eine Festlegung auf den Hauptwohnsitz oder eine Beschränkung der Anzahl Wohnungen, die ein Anbietender maximal vermieten darf.⁹⁹ Eine Übersicht über die weltweit verwendeten Ansätze zur Regulierung von Online-Buchungsplattformen ist in einem Bericht des Bundesrates¹⁰⁰ zu finden.

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 auf kantonaler als auch kommunaler Ebene 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. 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

⁹⁸ 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>

⁹⁹ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 8

¹⁰⁰ <https://www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2016/20163625/Bericht%20BR%20D.pdf>, S. 23

sichergestellt werden, dass die Anbietenden die Kurtaxen auch tatsächlich weitergeben. Dies kann auch einen Teil der Kritik aus der Hotellerie entkräften, dass für Airbnb-Angebote und Hotels nicht gleich lange Spiesse gelten (Steuern, Kurtaxen, Sicherheitsstandards bei Brandschutz etc.). 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.¹⁰¹ Dies könnte insbesondere für die Berggebiete eine Möglichkeit sein, da seit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative weniger Mietwohnungen gebaut werden.¹⁰²

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.¹⁰³ Die Gemeinde Interlaken erhielt eine Absage von Airbnb zum Inkasso der Kurtaxe und der Beherbergungsabgabe aufgrund der nicht einheitlichen Ansätze im Kanton Bern.¹⁰⁴

3.3 Fehlende Daten

Auf die Frage, wie stark die kurzzeitige Vermietung das Gesamtangebot an Wohnraum 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.¹⁰⁵ 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, bekannt sein. Grundsätzlich gilt: Je mehr professionelle Anbietende in einer Gemeinde zu finden sind, umso mehr Einfluss kann die Kurzzeitvermietung auf den Wohnungsmarkt haben.¹⁰⁶ Gemäss einer Auswertung von Tamedia¹⁰⁷ bieten im Oktober 2024 schweizweit 41 Prozent der Anbietenden nur eine Unterkunft auf Airbnb an. In Interlaken sind dies nur 14 Prozent.¹⁰⁸

¹⁰¹ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 8 und 55

¹⁰² <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/gstaad-zermatt-st-moritz-darum-finden-einheimische-in-den-tourismusorten-keine-wohnungen-mehr-573976>

¹⁰³ <https://www.handelszeitung.ch/panorama/airbnb-warum-die-kurtaxe-nicht-allen-kantonen-schule-macht>

¹⁰⁴ Fachveranstaltung Umgang mit Buchungsplattformen: Präsentation von Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken

¹⁰⁵ <https://www.suedostschweiz.ch/politik/wohnungsnot-in-graubuenden-was-die-wohnungsnot-mit-airbnb-zu-tun-hat-oder-eben>

¹⁰⁶ Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. S. 55

¹⁰⁷ <https://www.derbund.ch/airbnb-flutet-staedte-datenanalyse-zum-massentourismus-216280315831>

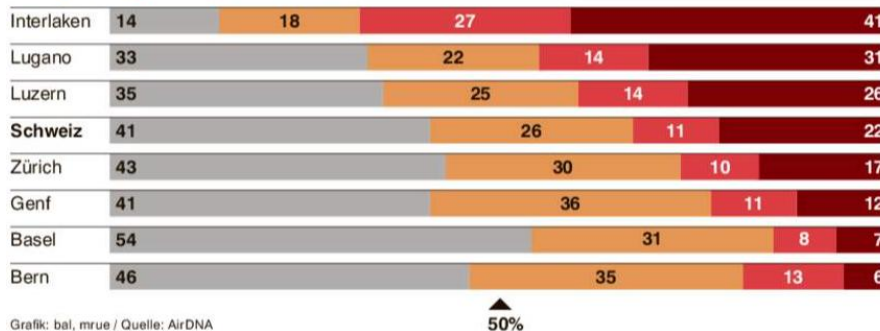
¹⁰⁸ <https://www.derbund.ch/airbnb-tourismus-gemeinden-gehen-gegen-airbnb-vor-767365482930>

Quelle Grafik: <https://www.tagesanzeiger.ch/airbnb-flutet-staedte-datenanalyse-zum-massentourismus-216280315831>

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



In einem Online-Tool der Tamedia-Zeitungen¹⁰⁹ kann die Anzahl Unterkünfte, der Anteil an Airbnb-Wohnungen am Wohnungsbestand sowie die Entwicklung dieses Anteils zwischen Anfang 2020 und Ende 2024 für jede Gemeinde abgefragt werden. Die Daten stammen vom Drittanbieter All the Rooms.

Ein erster Lösungsansatz für die fehlenden Daten ist die Schaffung einer Datenbasis auf Gemeindeebene, wie dies einerseits durch eine Registrierungspflicht passieren kann. So haben die Behörden eine Übersicht, welche Objekte vermietet werden, und eine Kontaktperson bei Problemen oder Gesetzesverstössen. Zermatt andererseits erfasst dies in Zusammenarbeit mit dem Walliser Tourismus Observatorium. So ist es auch möglich, die Datenbasis regelmässig zu aktualisieren.

Ein zweiter 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 24.4165¹¹⁰ gemacht. Die Motion wurde im Nationalrat noch nicht behandelt. Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

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 gestiegen¹¹¹ und seit dem Ende der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie haben die Angebote in Interlaken, Genf, Luzern und Lugano zugenommen. Es ist aber möglich, dass die Anzahl Angebote ohne Massnahmen noch stärker gestiegen wäre. Denn die Neunzigtageregulierung zeigt gemäss Roland Schegg, Professor an der HES-SO Valais-Wallis, allgemein wenig Wirkung in Bezug auf die Anzahl der Angebote, wirkt aber oft als

¹⁰⁹ Die Nutzung des Online-Tools setzt ein Tamedia-Abonnement voraus (z. B. einen Tagespass) und ist in allen Tamedia-Zeitungen verfügbar unter dem Titel «So verbreitet ist Airbnb in Ihrer Gemeinde und Ihrem Quartier». Der Artikel wurde am 12. Februar 2025 publiziert.

¹¹⁰ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20244165>

¹¹¹ <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>

Wachstumsbremse. Der springende Punkt bei der Wirkung der Massnahmen ist, ob und wie das Einhalten der Regeln kontrolliert wird.¹¹²

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 konnte mit Airbnb vereinbaren, dass seit 2017 ein Inserat gesperrt wird, sobald es 90 Tage im Jahr gebucht wurde.¹¹³ Eine solche Lösung via Algorithmus wird auch in einer internationalen Studie für die Durchsetzung einer Regulierung und die Verringerung der Professionalisierung des Marktes als entscheidend bezeichnet.¹¹⁴ So können die Behörden bei ihren Kontrollaufgaben entlastet werden. Doch kann so nicht verhindert werden, dass die Wohnungen dann einfach auf anderen Plattformen angeboten 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-Verordnung¹¹⁵ vom Frühling 2024 sieht ein digitales Registrierungssystem¹¹⁶ vor, über welches die Daten zu den Airbnb-Angeboten erhoben und zwischen den Behörden und Plattformen 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»)¹¹⁷. Die Gastgeber in den teilnehmenden Ländern müssen die Daten zu ihren Buchungen in der digitalen Infrastruktur eingeben. Die Plattformen wiederum sind verpflichtet, Inserate ohne Identifikationsnummer zu löschen. So entsteht Transparenz bei der Frage, wer wie viele Unterkünfte für welche Dauer vermietet.¹¹⁸ Die EU-Verordnung als Vorlage für die Schweiz zu nehmen, fordert die Motion 24.4165.¹¹⁹ Zu beobachten ist, wie der Aufbau des digitalen Registrierungssystems in Luzern ablaufen wird und ob dieses System auf andere Gemeinden oder Kantone übertragbar wäre.

3.5 Handlungsempfehlungen der SAB

Die SAB bietet mit dem vorliegenden Bericht eine Übersicht über die in der Schweiz getroffenen Regulierungsmassnahmen zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum über Plattformen wie Airbnb. Das Ziel ist nicht, die verschiedenen Lösungsansätze zu bewerten. Seit der

¹¹² <https://www.derbund.ch/airbnb-tourismus-gemeinden-gehen-gegen-airbnb-vor-767365482930>

¹¹³ 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>

¹¹⁴ Gianluca Bei und Filippo Celata. 2023. «Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities.» *Annals of Tourism Research*, 101, 1-13, <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>
Zitat S. 10: Finally, yet importantly, obtaining the cooperation of booking platforms through specific agreements aimed at data sharing or the blocking of irregular listings is crucial to guarantee the enforcement of any regulation and decrease the tendency towards a growing professionalization of the market.

¹¹⁵ Verordnung 2024/1028 «über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften»

¹¹⁶ 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>

¹¹⁷ <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>

¹¹⁸ <https://www.nzz.ch/wirtschaft/airbnb-breitet-sich-in-der-schweiz-rasant-aus-und-weist-die-verantwortung-fuer-die-wohnungsnot-in-den-staedten-von-sich-id.1880146>, <https://www.nzz.ch/wirtschaft/verstaerkt-airbnb-die-wohnungsnot-die-dach-chefin-nimmt-stellung-id.1848348>

¹¹⁹ <https://www.htr.ch/story/hotellerie/fuer-mehr-klarheit-im-bereich-kurzzeitvermietungen-41258>

Publikation der ersten Version des Berichts und im Gespräch mit verschiedenen Gemeinden, die sich mit Regulierungen beschäftigen, hat die SAB folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Ein Patentrezept gibt es nicht. Weil jede Gemeinde resp. jeder Kanton eine andere Ausgangslage und Besonderheiten hat, ist ein individueller Massnahmenmix, angepasst an die Gemeinde oder den Kanton, am sinnvollsten.
- Die Erarbeitung von geeigneten Massnahmen braucht Zeit und die Anzahl Angebote auf den Online-Plattformen kann sich in einzelnen Gemeinden sehr schnell entwickeln. Deshalb haben viele Gemeinden mit dem Erlass einer Planungszone gute Erfahrungen gemacht, um Zeit für eine fundierte Analyse, Zielsetzung und Ausarbeitung der Massnahmen – unter Einbezug der Bevölkerung – zu gewinnen.
- Die SAB empfiehlt den Gemeinden und Kantonen, in einem ersten Schritt eine Wohnraumanalyse vorzunehmen und eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten. Denn oft ist die kurzzeitige Vermietung nur eine von mehreren Ursachen für den vorherrschenden Wohnungsmangel im Berggebiet (Bevölkerungszunahme, demografischer Wandel, Zweitwohnungsgesetz, Raumplanungsgesetz). Die Wohnraumstrategie kann partizipativ erarbeitet und durch eine Abstimmung legitimiert werden.
- Der Punkt der Kontrolle und der damit zusammenhängenden Datenerhebung ist fundamental. Eine Regel steht und fällt mit ihrer Durchsetzung. Zum Beispiel ist die Neunzigtageregel zahnlos, wenn sie nicht kontrolliert werden kann. Deshalb ist ein digitales Registrierungssystem, sprich eine Meldepflicht der Anbieter bei den Behörden, empfehlenswert und die Basis für weitergehende Massnahmen. Bezüglich der Neunzigtageregel ist beispielsweise eine datenschutzkonforme Auskunftspflicht der Vermietenden an die Behörden denkbar.
- Die Thematik der kurzzeitigen Vermietung ist sehr dynamisch. Aus diesem Grund ist eine regelmässige Evaluierung der Wirkung der getroffenen Massnahmen sinnvoll.

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, obligation de signalisation sur l'objet, changements d'affectation, exclusion de l'hébergement commercial pour certaines parcelles dans le cadre d'une inscription au registre foncier, obligation d'enregistrement, collecte des taxes par Airbnb, 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. Dans le document, on trouve également un aperçu sous forme de tableau quant aux mesures actuellement en vigueur dans les cantons et les communes (pages 4 et 5).

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 base de données, afin de pouvoir décider si des mesures de régulation sont appropriées et, le cas échéant, lesquelles. Pour obtenir ces données, l'obligation d'enregistrement constitue une solution adéquate.

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 est mise en œuvre dans l'UE. Le rapport se conclut par cinq recommandations émanant du SAB. Les plus importantes sont l'élaboration d'une stratégie de logement pour aborder de manière globale le problème du manque de logements, ainsi que les contrôles. Si le respect d'une mesure ne peut pas être contrôlé, son efficacité reste nulle.