



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Max Töpfer (SP), Interpellation 2026-0262, "Airbnb und Business-Apartments in Kloten"; Beantwortung

Interpellationstext

Die steigenden Mieten belasten das Portemonnaie von immer mehr Klotener:innen. Zahlen von Wüest & Partner zeigen, dass die Angebotsmieten in Kloten von 2021 bis 2024 um rund 16 Prozent gestiegen sind. Gleichzeitig herrscht in Kloten Wohnungsknappheit. Die Leerwohnungsquote lag 2025 bei sehr niedrigen 0.37 Prozent.

In Grosstädten wie Zürich oder Luzern und in touristisch geprägten Regionen sind kommerzielle AirBnBs und möblierte Business-Apartments mitunter ein Faktor für die steigenden Mieten und die Wohnungsknappheit. Für Immobilienfirmen sind solche Wohnformen lukrative Geschäftsmodelle, weil sich damit höhere Renditen erzielen lassen als mit regulären Mietwohnungen. Das Online-Magazin tsüri.ch hat im Oktober des letzten Jahres unter anderem von möblierten 1-Zimmer-Wohnungen in Zürich Seebach berichtet, die für 4'500 Franken pro Monat vermietet werden. Zahlen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zeigen, dass in der Stadt Zürich der Anteil an Apartment-Wohnungen kontinuierlich wächst und mittlerweile bei 2.2 Prozent liegt.

Die Stadt Luzern hat als Reaktion auf die wachsende Zahl an AirBnBs und Business-Apartments bereits beschlossen, die gewerbliche Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten auf maximal 90 Tage pro Jahr zu beschränken. In der Stadt Zürich ist eine ähnlich lautende Volksinitiative pendent.

Vereinzelt sind auch aus Kloten bereits Fälle bekannt, bei denen Immobilienfirmen Wohnungen anmieten oder kaufen, um daraus kommerzielle AirBnBs und Business-Apartments zu machen. Aufgrund der Nähe Klotens zur Stadt Zürich und zum Flughafen ist anzunehmen, dass die Zahl der Apartment-Wohnungen in den kommenden Jahren zunehmen wird.

Um eine erste Auslegeordnung zu erhalten, bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hat sich der Anteil an Apartment-Wohnungen in Kloten in den letzten fünf Jahren entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung des Anteils am Gesamtwohnungsbestand auszuweisen.
2. Falls dem Stadtrat keine entsprechenden Zahlen vorliegen: Ist der Stadtrat bereit, den Anteil an Apartment-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand periodisch zu erheben und zu veröffentlichen, um einen Überblick über die Situation zu erhalten und allfällige Massnahmen daraus abzuleiten? Wenn nein, warum nicht?
3. Zählen Apartment-Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung aus Sicht des Stadtrats zum Wohn- oder Gewerbeanteil? Falls sie zum Gewerbeanteil gehören, sind sie dann in reinen Wohnzonen widerrechtlich?
4. Hat der Stadtrat bereits Massnahmen getroffen, um die Umnutzung von Wohnräumlichkeiten für kommerzielle AirBnBs und Business-Apartments zu unterbinden?
5. Wie beurteilt der Stadtrat die Umnutzung von Wohnräumlichkeiten für kommerzielle AirBnBs und Business-Apartments und die damit verbunden negativen Auswirkungen wie steigende Mieten, weitere Verknappung des Wohnraums und belastende Emissionen für die Anwohnenden?
6. Ist der Stadtrat bereit, wie in Luzern die Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten auf maximal 90 Tage zu beschränken?

Beantwortung

Allgemeine Erläuterungen

Die Wohnungsmieten in Kloten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Dies zeigen nicht nur die Zahlen von Wüest & Partner, sondern auch das Sozialräumliche Monitoring der Stadt Kloten 2019-2023 aus dem Jahre 2025. Darin ist festgehalten, dass im Zeitraum 2019 bis 2023 die Mietpreise von Neubauwohnungen um 21 % und von Gebrauchtwohnungen um 8 % gestiegen sind. Parallel dazu ist die durchschnittliche Insertionsdauer von 21 auf 8 Tage gefallen und die Anzahl der inserierten Objekte hat sich halbiert. All diese Faktoren deuten auf einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Kloten hin.

Die Gründe für steigende Mieten sind vielfältig und haben primär mit der hohen Nachfrage zu tun, welche auf ein nicht gleich stark steigendes Angebot trifft. Wenn zusätzlich Wohnungen als kommerzielle AirBnBs oder möblierte Business-Apartments vermietet werden, stehen weniger Wohnungen für klassische Langzeitmieter zur Verfügung. Da Kloten durch die Nähe zum Flughafen Zürich besonders attraktiv für Kurzaufenthalte ist, kann diese Art der Vermietung für Vermietende besonders interessant und rentabel sein.

Um darüber ein Urteil zu fällen, ob Wohnobjekte in Kloten tatsächlich in einem problematischen Umfang zur Kurzzeitvermietung angeboten werden, bedarf es einer sauberen Datengrundlage. Für Städte ist der Aufbau eines wirksamen Monitorings von Kurzzeitvermietungen jedoch mit erheblichem administrativem Aufwand und hohen Kosten verbunden. Plattformen wie AirBnB sowie private Vermieter berufen sich häufig auf datenschutzrechtliche Bestimmungen und sind wenig bereit, umfassende oder standardisierte Daten bereitzustellen. Zudem ist die rechtliche Abgrenzung zwischen Business Apartments und regulären Wohnungen nicht eindeutig. Vermietet beispielsweise eine Fluggesellschaft oder ein flugnaher Betrieb Wohnungen an eigenes Personal oder temporäre Mitarbeitende, handelt es sich grundsätzlich um eine private Nutzung, die nicht zwingend meldepflichtig ist. Aufgrund dieser rechtlichen und praktischen Komplexität sowie der damit verbundenen Kosten führt die Stadt Kloten kein systematisches Monitoring durch und verfügt daher über keine verlässlichen Angaben zur genauen Anzahl von Kurzzeitvermietungen im Stadtgebiet.

Seit Spätherbst 2025 bis Sommer 2026 erarbeitet eine aus Stadt- und Gemeinderäten zusammengesetzte Arbeitsgruppe eine Wohnraumstrategie für Kloten. In diesem Rahmen werden auch mögliche Massnahmen im Zusammenhang mit AirBnBs und Business-Apartments geprüft. Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Interpellation noch nicht vor. Unabhängig davon bestehen grundsätzlich verschiedene regulatorische Ansätze, mit denen Städte auf eine starke Zunahme von Kurzzeitvermietungen reagieren können. Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

Grundsätzlich gibt es zwei bekannte Vorgehensweisen, um Kurzzeitvermietungen wie AirBnB oder Businessapartments eindämmen zu können: Entweder wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend angepasst, wie beispielsweise in der Stadt Zürich, oder es wird ein separates Reglement erlassen, wie in der Stadt Luzern. Eine Anpassung der BZO hat den Vorteil, dass diese Massnahme vergleichsweise einfach umzusetzen ist. Sie betrifft jedoch in der Regel nur zukünftige Nutzungen, lässt Kurzzeitvermietungen in Mischzonen weiterhin zu und kann dort gar zu einer Konkurrenz zum Gewerbe führen. Ein Reglement hingegen kann auch bestehende Nutzungen erfassen, ist jedoch im Vollzug deutlich aufwändiger. Es bestehen zudem diverse Grauzonen und Umgehungsmöglichkeiten, die Plattformen zeigen sich teilweise wenig kooperativ, und eine verlässliche Datengrundlage ist für eine wirksame Kontrolle unerlässlich. Sowohl in Zürich als auch in Luzern wurden entsprechende Regelungen bereits gerichtlich angefochten und endgültige Urteile stehen derzeit noch aus.

Vor diesem Hintergrund geht der Stadtrat nachfolgend gerne auf die einzelnen Fragen des Interpellanten ein.

Antwort zu den einzelnen Fragen

1. *Wie hat sich der Anteil an Apartment-Wohnungen in Kloten in den letzten fünf Jahren entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung des Anteils am Gesamtwohnungsbestand auszuweisen.*

Der Anteil von Apartment-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Kloten der letzten fünf Jahre lässt sich nicht ausweisen, da keine entsprechenden Daten erhoben werden. Die Stadt führt kein systematisches Monitoring von Kurzzeit- oder Business-Apartments durch. Bekannt sind lediglich einzelne Fälle, die der Baupolizei beispielsweise durch Meldungen aus der Nachbarschaft zur Kenntnis gelangen. Gründe für das fehlende Monitoring sind der hohe administrative Aufwand, datenschutzrechtliche Einschränkungen sowie die rechtlich nicht eindeutige Abgrenzung zwischen Apartments und regulären Wohnungen. Eine jährliche Entwicklung dieses Anteils kann daher nicht dargestellt werden.

2. *Falls dem Stadtrat keine entsprechenden Zahlen vorliegen: Ist der Stadtrat bereit, den Anteil an Apartment-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand periodisch zu erheben und zu veröffentlichen, um einen Überblick über die Situation zu erhalten und allfällige Massnahmen daraus abzuleiten? Wenn nein, warum nicht?*

Grundsätzlich hat die Stadt Kloten ein Interesse daran, Informationen zu Kurz- und Langzeitvermietungen zu erhalten. Eine periodische Erhebung des Anteils von Apartment-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist derzeit jedoch nicht vorgesehen. Eine solche Erhebung wäre sehr zeit- und kostenintensiv sowie schwierig durchzusetzen. Es bestehen diverse Grauzonen und Möglichkeiten, bestehende Regelungen zu umgehen. Zudem ist es nur sehr begrenzt möglich, kurzzeitige Untermieten zu prüfen und Plattformen wie AirBnB zeigen sich diesbezüglich nicht durchgängig kooperativ.

3. *Zählen Apartment-Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung aus Sicht des Stadtrats zum Wohn- oder Gewerbeanteil? Falls sie zum Gewerbeanteil gehören, sind sie dann in reinen Wohnzonen widerrechtlich?*

Unabhängig davon, ob ein Wohnobjekt dauerhaft oder nur kurzzeitig vermietet wird, handelt es sich grundsätzlich um eine Wohnnutzung gemäss gängiger Rechtsprechung. Hierzu kann insbesondere auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 140 II 509 verwiesen werden. Eine kurzzeitige Vermietung von Wohnungen (z.B. über Plattformen wie AirBnB) wird daher in der Regel der Wohnnutzung zugerechnet und ist grundsätzlich auch in Wohnzonen zulässig.

4. *Hat der Stadtrat bereits Massnahmen getroffen, um die Umnutzung von Wohnräumlichkeiten für kommerzielle AirBnBs und Business-Apartments zu unterbinden?*

Der Stadtrat hat bis anhin keine aktiven Massnahmen getroffen, welche die kommerzielle Nutzung von AirBnBs oder Business-Apartments einschränkt. Bei Anfragen wird darauf hingewiesen, dass AirBnBs nur als ergänzendes Wohnungsangebot gedacht sind, aber es fehlen rechtliche Rahmenbedingungen, um eine Einschränkung überhaupt in Betracht zu ziehen.

5. *Wie beurteilt der Stadtrat die Umnutzung von Wohnräumlichkeiten für kommerzielle AirBnBs und Business-Apartments und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie steigende Mieten, weitere Verknappung des Wohnraums und belastende Emissionen für die Anwohnenden?*

Der Stadtrat spricht sich nicht generell gegen die Umnutzung von Wohnräumlichkeiten zu AirBnB- oder Business-Apartments aus, da diese grundsätzlich als Teil eines gesunden Wohnungsangebots betrachtet werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Flughafens mit rund 40'000 Arbeitsplätzen

eine gewisse Nachfrage nach Business-Apartments besteht. Unternehmen beschäftigen für befristete Projekte häufig Projektleitende und Mitarbeitende aus dem Ausland, die in der Regel für drei bis neun Monate eine Unterkunft benötigen. Dafür eignen sich Business-Apartments in Flughafennähe besonders.

Steigt das Angebot an Kurzzeitvermietungen jedoch in kurzer Zeit deutlich an, kann ein Ungleichgewicht entstehen, das den Wohnungsmarkt belastet. Den daraus resultierenden Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sowie die zusätzlichen Emissionen, etwa durch Verkehr, bewertet der Stadtrat als kritisch, insofern ein erträgliches Mass überschritten wird.

6. *Ist der Stadtrat bereit, wie in Luzern die Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten auf maximal 90 Tage zu beschränken?*

Seit dem 1. Januar 2025 dürfen Wohnungen in Luzern nur noch maximal 90 Nächte pro Jahr kurzzeitig vermietet werden. Dies mit dem Ziel, dass Wohnraum vorrangig zum Wohnen und nicht für Ferien- oder Businessgäste genutzt wird. Das Reglement wurde gerichtlich angefochten und wird nun vom Kantonsgericht Luzern geprüft. Dies hat allerdings keinen Einfluss auf die Inkraftsetzung.

Unsere Anfrage an die Stadt Luzern ergab, dass die Umsetzung des 2025 eingeführten Reglements zur Kurzzeitvermietung mit erheblichem administrativem und personellem Aufwand verbunden ist. Bereits die Erarbeitung der Grundlagen und des Reglements beanspruchte über mehrere Jahre grosse interne Ressourcen; für Aufbau und Betrieb werden zusätzliche Personalressourcen benötigt (u.a. bis zu rund 50 Stellenprozent im ersten Betriebsjahr). Zudem ist insbesondere der Aufbau eines funktionierenden Kontrollsystems mit den Vermietungsplattformen komplex und zeitintensiv, weshalb die effektiven Aufwände gemäss ersten Erfahrungen eher höher ausfallen, als ursprünglich angenommen.

Ein Kontrollsystem wie in Luzern würde die personellen und finanziellen Ressourcen einer mittelgrossen Stadt wie Kloten erheblich belasten. Zudem ist die rechtliche Situation in Luzern wie auch in anderen Städten noch nicht abschliessend geklärt, weshalb es angezeigt erscheint, die weiteren Gerichtsentscheide abzuwarten. Aus diesen Gründen erachtet der Stadtrat die Einführung einer vergleichbaren Regelung derzeit als nicht verhältnismässig, wird die weitere Entwicklung jedoch aufmerksam verfolgen.

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation von Max Töpfer (SP) betreffend der " AirBnB und Business-Apartments in Kloten". Er bittet den Interpellanten um Kenntnisnahme.

Beschluss:

1.

Mitteilung an:

- Max Töpfer, Gemeinderat, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Stadtrat Roger Isler
- Verwaltungsdirektor
- Leiter Bereich Lebensraum

GEMEINDERAT KLOTEN

Für den getreuen Auszug

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin