

Sitzung vom 4. Oktober 2023

**1153. Anfrage (Einfluss von Buchungsplattformen wie Airbnb auf Wohnungsmangel und bezahlbare Wohnungen in Städten)**

Kantonsrätin Sonja Gehrig, Urdorf, sowie die Kantonsräte Beat Hauser, Rafz, und Gabriel Mäder, Adliswil, haben am 26. Juni 2023 folgende Anfrage eingereicht:

Ausgangslage

Vor allem in städtischen Gebieten im Kanton Zürich sind die Wohnungsknappheit und bezahlbar Wohnungen in letzter Zeit immer wieder ein medial aufgegriffenes Thema. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es hier regional starke Unterschiede gibt, so auch im Kanton Zürich.

In der Debatte um Wohnungsmangel und steigende Mieten rückt die Entwicklung von Buchungsplattformen wie Airbnb insbesondere in den Städten wieder in den Fokus und Airbnb kommt unter Druck. In Bern und Luzern wurden in jüngster Zeit Regulierungen im Zusammenhang mit digitalen Vermietungsplattformen wie Airbnb beschlossen. Auch im Grossrat des Kantons Graubünden wurde anfangs Juni eine entsprechende Anfrage zu Airbnb eingereicht. Wie stark die Städte im Kanton Zürich davon betroffen sind, ist jedoch unklar.

Von Interesse ist insbesondere, ob und in welchen urbanen und/oder touristischen Gebieten im Kanton Zürich solche Wohnungsvermietungen zu kommerziellen Zwecken eine Wohnungsknappheit verschärfen. In Luzern sorgte jüngst ein neues Mehrfamilienhaus am Schlossberg für Aufregung, deren sämtliche fünfzehn Wohnungen direkt über Airbnb angeboten werden und somit dem nicht-kommerziellen Erstwohnungsmarkt entzogen wurden. Ursprünglich hätten diese Wohnungen preiswert an Studierende vermietet werden sollen.

In diesem Zusammenhang möchten wir gerne eine Übersicht über die aktuelle Situation im Kanton erhalten und bitten den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wir bitten um eine Aufstellung für alle Städte im Kanton Zürich (gemäss Selbstdeklaration der Gemeinde), in welchem Umfang Erst- und Zweitwohnungen (bitte getrennt nach Erst- und Zweitwohnungen ausweisen) in kommerziellen Buchungsplattformen wie Airbnb publiziert werden (Ermittlung z. B. mit dem Analysetool AirDNA). Dabei sollen die Vergleichsjahre ab 2017 herangezogen werden. Als kommerziell kann beispielsweise die Definition von Bern und Luzern

herangezogen werden. Dort werden Wohnungen als kommerziell bezeichnet, wenn sie wiederholt für weniger als drei Monate und insgesamt für mehr als 90 Tage pro Jahr vermietet werden.

2. Wir bitten um eine Aufstellung der Anzahl Übernachtungen in Buchungsplattformen wie Airbnb im Vergleich zu den Hotelübernachtungen in den Städten, ebenfalls für die Vergleichsjahre ab 2017.
3. Wir bitten um eine Aufstellung der Anzahl Übernachtungen in Buchungsplattformen wie Airbnb proportional zur Gesamtwohnungszahl der Städte, ebenfalls für die Vergleichsjahre ab 2017.
4. Welche steuerlichen Einnahmen aus den Anzahl Übernachtungen aus solchen kommerziellen Vermietungen sind dem Kanton und den Städten zugeflossen? Entstehen durch diese Vermietungen weitere Nutzen für Kanton und Städte?
5. Ist der Regierungsrat der Meinung, dass solche Wohnungsvermietungen zu kommerziellen Zwecken die Wohnungsknappheit in zentralen, städtischen Quartieren verschärft?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Sonja Gehrig, Urdorf, Beat Hauser, Rafz, und Gabriel Mäder, Adliswil, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Abklärungen bei den Städten Zürich und Winterthur haben ergeben, dass keine Aussagen darüber gemacht werden können, in welchem Umfang Wohnungen über Buchungsplattformen wie Airbnb vermietet werden. Weitere Anfragen bei anderen Städten im Kanton haben sich damit erübrigt. Informationen der öffentlichen Statistik liegen nicht vor.

Zu Fragen 2 und 3:

Zur Anzahl der über Buchungsplattformen wie Airbnb vermittelten Übernachtungen sind lediglich Informationen für den gesamten Kanton Zürich verfügbar, nicht aber für die einzelnen Städte. Die nachstehende Tabelle zeigt in der zweiten Spalte die von Eurostat seit einigen Jahren versuchsweise als experimentelle Statistik publizierte Anzahl Logiernächte gestützt auf Erhebungen bei den Buchungsplattformen. Diese Angaben sind jedoch mit Vorsicht zu würdigen. Auch können diese Zahlen wegen möglicher Überschneidungen nicht direkt mit den in der dritten Spalte der Tabelle aufgeführten Zahlen aus der Beherbergungsstatistik für Hotels und Kurbetriebe (HESTA) verglichen werden. Die Gegenüberstellung kann höchstens einen Eindruck der Grössenordnung vermitteln.

Kanton Zürich	Logiernächte Buchungsplattformen <sup>1</sup>	Logiernächte Hotellerie <sup>2</sup>
2018	750 845	5 698 590
2019	798 202	5 960 145
2020	441 204	1 980 200
2021	451 789	2 758 108
2022	627 209	5 400 240

<sup>1</sup> Vermietung über Airbnb, Booking.com, Expedia, Tripadvisor für Ferienunterkünfte und ähnliche Beherbergungsstätten. Quelle: Eurostat, experimentelle Statistiken

<sup>2</sup> Hotels und Kurhäuser. Quelle: Beherbergungsstatistik (HESTA)

#### Zu Frage 4:

Die Einkünfte aus der kommerziellen Vermietung von Wohnungen über digitale Buchungsplattformen werden in den Steuerdaten nicht separat erfasst, weshalb mangels Datengrundlage keine Aussagen zu den daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Kanton oder die Gemeinden gemacht werden können.

#### Zu Frage 5:

Die kommerzielle Nutzung von Wohnraum für Zweit- und Ferienwohnungen sowie für Business Apartments kann einen Einfluss auf die Miet- und die Immobilienpreise haben. Dies gilt insbesondere in touristisch sehr beliebten Destinationen bzw. in städtischen Quartieren mit einem hohen touristischen Potenzial, wenn diese einen erheblichen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt ausmachen und damit einen relevanten verknäppenden Effekt auf den Erstwohnungsmarkt haben. Das kann auf zwei Arten erfolgen: Entweder über die Untervermietung von Erstwohnungen oder über die Vermietung von Zweitwohnungen.

Buchungsplattformen wie Airbnb ermöglichen eine einfache Untervermietung von Erstwohnungen. Stark preistreibende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten. Aus ökonomischer Sicht ist eine Untervermietung während längerer Abwesenheiten der Hauptmieterin oder des Hauptmieters im Sinne einer effizienten Raumnutzung sogar sinnvoll.

Davon zu unterscheiden ist die Vermietung von Ferienwohnungen, die durch das Aufkommen von Buchungsplattformen einfacher und günstiger geworden ist. Allerdings dürfte der Einfluss von Vermietungen von Zweitwohnungen bzw. von Buchungsplattformen wie Airbnb auf den Wohnungsmarkt im Kanton und in der Stadt Zürich im Vergleich zu den Tourismusregionen aufgrund des tiefen Zweitwohnungsanteils gering sein. In der Stadt Zürich, auf die sich der Grossteil der Angebote von Buchungsplattformen im Kanton Zürich beschränkt, werden nur 3,8% der Wohnungen als Zweitwohnung genutzt. Ein relevanter Treiber für die Wohnungsknappheit kann daher nicht ausgemacht werden, zumal ein gewisser Anteil an Ferienwohnungen zu einer auch bei Touristinnen und Touristen beliebten Destination wie Zürich gehört.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**