

Sitzung vom 03. März 2026

Beschl. Nr. **2026-55**

1.7.0 Allgemeines
Finanzen: Interpellation betr. «Plattformen zur Vermietung von
Privatwohnungen»; Beantwortung

Ausgangslage

Am 20. November 2025 haben Rolf Schweizer (FDP), Vera Buchmann-Bach (FDP) und Kannathasan Muthuthamby (SP) eine Interpellation betr. «Plattformen zur Vermietung von Privatwohnungen» eingereicht.

In der Interpellation wird ausgeführt, dass in den letzten Jahren die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über digitale Plattformen wie z.B. Airbnb stark zugenommen habe. Diese Form der Vermietung könne einerseits den Tourismus fördern, Ferienabwesenheiten effizient nutzen und wirtschaftliche Impulse setzen, andererseits aber auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und die Steuereinnahmen haben.

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten um die Beantwortung untenstehender Fragen.

Erwägungen

Vorab zur Einordnung der Fragen und aufgrund der folgenden Grundlagen teilweise kurz gefassten Antworten ist Folgendes zu beachten:

- Wenn eine Wohnung kurzzeitig zu touristischen Zwecken untervermietet wird, handelt es sich um eine Untervermietung im Sinne des Obligationenrechts.
- Ob eine kurzfristige Vermietung eine Nutzungsänderung einer zu Wohnzwecken bewilligten Liegenschaft darstellt, ist eine baurechtliche Frage. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid zur Ferienwohnungsvermietung keine generelle Gewerblichkeit gesehen.
- Im Kanton Zürich besteht eine Melde- und Dokumentationspflicht für Personen, die Gäste beherbergen. Die Gästekontrolle (Identitätsfeststellung, An- und Abreisedatum) müssen erfasst und der Polizei auf Anfrage hin zur Verfügung gestellt werden (§ 21 Abs. 4 PolG Kanton Zürich). Zusätzlich gilt die Meldepflicht nach dem Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer für ausländische Gäste, die gewerbmässig beherbergt werden.
- Im Gegensatz zu anderen Kantonen (GE, VD) gibt es im Kanton Zürich derzeit keine kantonal gesetzliche Vorschrift zur Kurzzeitvermietung von Wohnungen.
- Die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung von Wohnungen sind analog zu anderen Mieteinnahmen steuerpflichtig, werden aber nicht explizit als Kurzzeitvermietung deklariert.
- Ohne kantonale Regulierung beispielsweise analog zum Kanton Genf, lässt sich im Kanton Zürich auch keine kommunale Regelung einführen.

Beantwortung der Fragen

1. *Wie viele Objekte in Adliswil wurden in den letzten fünf Jahren über Plattformen wie Airbnb oder vergleichbare Anbieter zur kurzzeitigen Vermietung angeboten, und wie hat sich diese Zahl jährlich entwickelt?*

Die Stadtverwaltung Adliswil hat keine Angaben über die Anzahl Objekte, welche über die Plattform Airbnb oder über ähnliche Plattformen zur kurzzeitigen Vermietung angeboten werden. Solche Daten könnten evtl. durch die Betreiber der entsprechenden Plattformen zur Verfügung gestellt werden. Die Stadtverwaltung hat keinen Zugang zu diesen Informationen und auch keine Grundlagen oder Ressourcen, solche Informationen zu erheben und auszuwerten.

Grossstädte wie Barcelona, Rom, Paris etc. haben den Kurzvermietungsmarkt reguliert. Es gibt verschiedene Ansätze, wobei eine automatische Steuererhebung durch die Plattformen in den meisten Ländern umgesetzt wurde. Es gibt aber auch andere Ansätze wie z.B. eine Pflicht zur Registrierung (Lizenzen für Vermietung über bestimmte Plattformen), Wohnmarkt-Regulierungen sowie regelmässige Datenübermittlungen an Ämter. In der Schweiz besteht hierfür keine gesetzliche Grundlage.

2. *Hat der Stadtrat Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass von Wohnobjekte auf den Plattformen ein Mietpreisanstieg ausgeht, z. B. durch Verknappung des verfügbaren Wohnraums?*

Der Stadtrat hat keine Anhaltspunkte dazu, ob explizit von Wohnobjekten auf den Plattformen ein Mietpreisanstieg ausgeht. Siehe dazu auch die Antwort auf die Frage Nr. 1.

3. *Welche Erkenntnisse liegen zur durchschnittlichen Nutzungsdauer bzw. Belegung dieser Objekte vor (z. B. Anzahl Vermietungstage pro Jahr)?*

Der Stadtrat und die Stadtverwaltung haben keine Informationen über die durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. Belegung dieser Objekte. Kurzzeitige Untervermietungen müssen nicht gemeldet werden.

4. *Wie beurteilt der Stadtrat die baurechtliche bzw. wohnnutzungsrechtliche Einordnung solcher Kurzzeitvermietungen – gelten sie als Wohn- oder als gewerbliche Nutzung?*

Das Bundesgericht hielt in einem Entscheid (BGE 140 II 509, Urteil 1C_463/2014 vom 24. Oktober 2014) fest, dass die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen kein Gewerbe im Sinne des Raumplanungsgesetzes darstellt, solange es sich lediglich um das entgeltliche Überlassen von Wohnraum ohne eigentliche erwerbsorientierte berufliche Tätigkeit handelt. Als Gewerbe gilt dagegen etwa der Betrieb eines Hotel-Restaurants. Daraus lässt sich ableiten, dass auch eine kurzzeitige Beherbergung – etwa über Plattformen wie Airbnb – weiterhin als Wohnen zu qualifizieren ist, da sie keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht. Entsprechend ist diese Nutzungsform grundsätzlich mit dem Zonenzweck einer Wohnzone vereinbar.

5. *Wie stellt der Stadtrat sicher, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, bzw. Mieterinnen und Mieter solcher Objekte ihre Einkünfte aus Kurzzeitvermietungen korrekt deklarieren, und werden diese Personen in Adliswil gegebenenfalls als Gewerbetreibende erfasst und besteuert?*

Gemäss Steuergesetz des Kantons Zürich unterliegen der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte. Dies gilt auch für Einkünfte aus Liegenschaften, welche im Besitz der oder des Steuerpflichtigen sind, sowie auch für Einkünfte resp. Gewinne aus Untervermietung von Liegenschaften, welche nicht im Besitz der oder des Steuerpflichtigen sind. Sämtliche Einkünfte aus Vermietung sind in der jährlichen Einkommen- und Vermögenssteuererklärung zu deklarieren. Die Steuererklärung muss durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen unterzeichnet und beim Steueramt eingereicht werden. Mit der Unterzeichnung der Steuererklärung bestätigt die oder der Steuerpflichtige, dass die Steuererklärung vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt wurde. Eine Kontrolle der Deklaration wird im Veranlagungsverfahren vorgenommen.

Personen, welche Wohnobjekte kurzzeitig vermieten, werden nicht als Gewerbetreibende erfasst. Diese Einkünfte sind gleich zu deklarieren und werden gleich besteuert wie Einkünfte aus langfristigen Vermietungen.

6. *Sieht der Stadtrat im Phänomen Kurzzeitvermietung von Wohnungen ein Problem?*

Die Kurzzeitvermietung von Wohnobjekten kann zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraumangebots in Adliswil führen.

7. *Kann der Stadtrat eine Einschätzung machen, um wieviel das lokale Steuersubstrat steigen würde, unter der Annahme eines durchschnittlichen Steuersubstrats, wenn die Objekte an angemeldete Bürger vermietet würde?*

Leider kann keine solche Schätzung gemacht werden, da keine Daten vorliegen. Siehe dazu auch die Antwort auf die Frage Nr. 1.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Rolf Schweizer (FDP), Vera Buchmann-Bach (FDP) und Kannathasan Muthuthamby (SP) vom 20. November 2025 betreffend «Plattformen zur Vermietung von Privatwohnungen» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressortleiter Finanzen
- 3.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.4 Leiterin Abteilung Steuern

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber