



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

190982 / 634.09

Interpellation Leonie Liesch und Mitunterzeichnende

betreffend

**Entwicklung von Kurzzeitvermietungen und Auswirkungen auf
den Wohnungsmarkt in Chur**

Kurzzeitvermietungen, wie z.B. Airbnb, stehen in Konkurrenz zum regulären Wohnungsmarkt. Sie entziehen dem regulären Wohnungsmarkt das Angebot und verschärfen somit die aktuelle Knappheit am Churer Wohnungsmarkt. Verschiedene Schweizer Städte, Kommunen oder Kantone haben in den letzten Jahren Massnahmen zur Regelung von Kurzzeitvermietungen ergriffen, mit überschaubarem Erfolg. Die grössten Probleme ergeben sich bei Durchsetzung der Regelungen. Konsequente Kontrollen sind sehr ressourcenintensiv und werden daher selten angewendet; auf hohe abschreckende Bussen wird meist verzichtet.

1. Verfügt die Stadt über Daten zur Entwicklung von Kurzzeitvermietungen (insbesondere über Plattformen wie Airbnb) in den letzten Jahren, und wie haben sich diese entwickelt?

Das Wohnungsinventar umfasst die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl an Erstwohnungen und die Anzahl Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen. Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, in denen gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ein Hauptwohnsitz gemeldet ist (nach Art. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG).





Das Wohnungsinventar wird seitens der Stadt innerhalb des Baubewilligungsprozesses erfasst und nachgeführt. Dabei wird das GWR zusammen mit den Baubewilligungsakten vom Bauinspektorat gepflegt. Die Daten werden laufend an den Bund weitergeleitet, wobei vierteljährlich ein Quartalsabschluss erstellt wird.

Durch die Erhebung von Erstwohnungen kann die Anzahl der Zweitwohnungen berechnet werden (Gesamtzahl der Wohnungen – Erstwohnungen sowie Erstwohnung gleichgestellter Wohnungen). Angebote wie Airbnb oder Business-Appartements fallen in die Kategorie der Zweitwohnungen. Bei der Erfassung von Wohnungen wird keine Unterscheidung zwischen herkömmlichen Zweitwohnungen und anderen Angeboten gemacht. Der Anteil von Airbnb und ähnlichen Angeboten wird nicht explizit erhoben.

Die Entwicklungen der Zahlen von Zweitwohnungen sind in der Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende zum Umgang mit Zweitwohnungen in Chur und Tschiertschen-Praden, im Gemeinderat behandelt am 10. April 2025, ausführlich erläutert.

2. Wurde der Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf den Wohnungsmarkt in Chur – insbesondere hinsichtlich Verfügbarkeit von Wohnraum – bislang untersucht oder dokumentiert? Falls nein, weshalb nicht?

Der Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf den Wohnungsmarkt wurde bisher nicht explizit untersucht oder dokumentiert. Der Stadt liegen aktuell keine belastbaren Daten vor, mit welchen die Thematik von Kurzzeitvermietung und dessen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersucht werden können. Die Stadt erhebt aktuell die gemäss ZWG vorgeschriebene Gesamtzahl der Wohnungen, die Anzahl von Erstwohnungen sowie Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen.

Der Bedarf zur Erhebung von Kurzzeitvermietungen war bisher nicht gegeben, im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung ist die Stadt nicht verpflichtet, genauere Erhebungen zu machen. Eine genauere Erhebung wäre zudem Ressourcenintensiv.

3. Wie schätzt der Stadtrat den Umfang ein, in dem Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen dem regulären Mietmarkt entzogen wird?

Der Stadt liegen keine belastbaren Daten vor, um den Umfang des durch Kurzzeitvermietungen dem regulären Mietwohnungsmarkt dauerhaft entzogenen Wohnraums verlässlich zu beziffern. Eine aktuelle Abfrage auf der Plattform Airbnb weist für das Gemeindegebiet Chur – je nach Abfragezeitpunkt und Suchkriterien – rund 190 bis 260 Inserate aus.



Bezogen auf den Gesamtbestand von rund 22'390 Wohnungen (Wohnungsinventar Bundesamt für Raumentwicklung, Datenstand 31.12.2025) entspricht dies rund 0,8 bis 1,1 % des Wohnungsbestands.

Diese Zahl lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die Anzahl dem regulären Mietmarkt entzogener Wohnungen zu. Die Inserate können auch einzelne Zimmer, zeitweise vermietete selbst genutzte Wohnungen oder Mehrfachinserate für dieselbe Unterkunft umfassen. Umgekehrt können Kurzzeitvermietungen auch über andere Plattformen angeboten werden.

Kurzzeitvermietungen können den regulären Mietwohnungsmarkt insbesondere dann beeinträchtigen, wenn ganze Wohnungen dauerhaft oder überwiegend für diesen Zweck genutzt werden. In einem angespannten Wohnungsmarkt kann bereits eine begrenzte Zahl solcher Wohnungen von Bedeutung sein. Der Stadtrat kann aufgrund der bestehenden Datengrundlage derzeit jedoch nicht beurteilen, in welchem Umfang dies in Chur der Fall ist.

4. Beabsichtigt der Stadtrat, Kurzzeitvermietungen im Rahmen der Wohnraumstrategie systematisch zu berücksichtigen, und wie beurteilt er die Situation im Vergleich zu anderen Städten mit entsprechenden Regulierungen?

Der Stadtrat beabsichtigt im Rahmen der Wohnraumstrategie ein Monitoring des Wohnungsmarkts einzuführen, um zukünftig verschiedene Facetten des Wohnungsmarkts abbilden zu können, unter anderem auch Zweitwohnungen und Kurzzeitvermietungen. Mit dem Monitoring soll nach Abschluss der Wohnraumstrategie gestartet werden. Sollte sich im Rahmen der vertieften Analyse herausstellen, dass Kurzzeitvermietungen ein wesentliches Problem des Wohnungsmarkts darstellen, wird dieses Thema im Rahmen der Wohnraumstrategie eine Berücksichtigung finden.

Mehrere Schweizer Städte und Kommunen kennen Regelungen zur Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (Meistens 90-Tage-Regel). Die Auswirkungen dieser Regelungen sind aber vernachlässigbar. Zum einen ist der Anteil von Kurzzeitvermietungen am Gesamtwohnungsmarkt sehr gering, zum anderen sind die Regelungen meist leicht zu umgehen oder werden kaum geahndet.

Internationale erfolgreiche Beispiele der Regulation von Kurzzeitvermietungen zeigen klar auf, dass erfolgreiche Interventionen immer zwei Voraussetzungen erfüllen: Strikte Kontrollen, was sehr ressourcenintensiv ist, und verhältnismässig hohe Bussen, was eine abschreckende Wirkung erzielt.

Sollte aus dem Churer Monitoring hervorgehen, dass sich Kurzzeitvermietungen



problematisch auf den Wohnungsmarkt auswirken, sind dannzumal geeignete Regelungen zur Beschränkung von Kurzzeitvermietungen zu prüfen.

Chur, 11. August 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Hans Martin Meuli


Marco Michel

Aktenauflage

- Antwort zur Interpellation der SP-Fraktion und Mitunterzeichnende betreffend Umgang mit Zweitwohnungen in Chur und Tschierschen-Praden vom 18. März 2025

Gemeinderatssitzung 21. Mai 2026

Interpellation:

Entwicklung von Kurzzeitvermietungen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Chur

Ausgangslage

Die Wohnraumsituation in Chur ist seit längerer Zeit angespannt und wurde in verschiedenen politischen Vorstössen sowie strategischen Grundlagen bereits vertieft behandelt. Insbesondere die Botschaft zur Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ sowie die Interpellation von Sandra Adank zum studentischen Wohnen zeigen deutlich den bestehenden Handlungsbedarf auf.

Vor diesem Hintergrund wurde das Thema Wohnraumknappheit bereits analysiert und dokumentiert. Nicht Bestandteil dieser bisherigen Analysen ist jedoch die Entwicklung von Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb.

Dabei zeigen Beobachtungen (ohne Berücksichtigung von Haldenstein, Tschierschen-Praden und Maladers), dass sich das Angebot auf entsprechenden Plattformen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt hat. Kurzzeitvermietungen stehen u.a. potenziell in Konkurrenz zum regulären Wohnungsmarkt, indem Wohnraum zumindest temporär dem langfristigen Mietmarkt entzogen wird.

Gerade im aktuellen Umfeld einer ausgewiesenen Wohnungsnot stellt sich daher die Frage, welche Rolle diese Entwicklung in Chur spielt und wie die Stadt damit umgeht.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadtrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Verfügt die Stadt Chur über Daten zur Entwicklung von Kurzzeitvermietungen (insbesondere über Plattformen wie Airbnb) in den letzten Jahren, und wie haben sich diese entwickelt?
2. Wurde der Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf den Wohnungsmarkt in Chur – insbesondere hinsichtlich Verfügbarkeit von Wohnraum – bislang untersucht oder dokumentiert? Falls nein, weshalb nicht?
3. Wie schätzt der Stadtrat den Umfang ein, in dem Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen dem regulären Mietmarkt entzogen wird?
4. Beabsichtigt der Stadtrat, Kurzzeitvermietungen im Rahmen der Wohnraumstrategie systematisch zu berücksichtigen, und wie beurteilt er die Situation im Vergleich zu anderen Städten mit entsprechenden Regulierungen?

Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung dieser Fragen.

Chur, 21. Mai 2026, Fraktion Mitte Chur, Leonie Liesch



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 21.05.2026



Marco Michel, Stadtschreiber



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Art des Vorstosses (gem. Art. 56 Abs. 1 Geschäftsordnung für den Gemeinderat)

☐ Auftrag



Interpellation

Eingereicht von



Ratsmitglied



Kommission

Entwicklung von Kurzzeitvermietungen und Auswirkungen

Titel auf den Wohnungsmarkt in Chur

Erstunter-
zeichnende/r

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

Name (A-Z)	Partei	Eingesehen (Visum)	Unterschrift
Adank-Arioli Sandra	SVP		
Brüesch Flavia	Freie Liste & Grüne		
Cabalzar Corina	SP		
Cangemi Vincenzo	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Casale Giulia	SP		
Curschellas Silvio	Die Mitte		
Danuser Geraldine	GLP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Kamber Peter	SVP		
Lanfranchi Dylan	Freie Liste & Grüne		
Liesch Leonie	Die Mitte		
Lütscher Daniel	FDP		
Meyer Johannes	GLP		
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		
Rimml Barbara	SP		
Salis Johann Ulrich	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte		
Weingart Giancarlo	FDP		
Z'Graggen Sandy	FDP		
Hornung Fiona	FLG		

Datum: 21. Mai 2026