HotellerieSuisse

Positionspapier: Klare Regeln für touristische Kurzzeitvermietungen

Transparenz schaffen. Wettbewerb sichern. Wohnraum schützen.

Die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnungen hat sich in wenigen Jahren grundlegend verändert. **Rund 70 Prozent der Kurzzeitvermietungs-Angebote in der Schweiz werden heute professionell oder semi-professionell betrieben – 2019 waren es erst rund 20 Prozent.**[1] Was einst als Sharing Economy begann, ist heute ein bedeutender Wirtschaftszweig.

Gleichzeitig wächst die Bedeutung touristischer Kurzzeitvermietungen europaweit weiter. Im Jahr 2025 wurden über Plattformen rund 952 Millionen Übernachtungen gebucht – ein Plus von 11,4 Prozent gegenüber 2024 und 32,4 Prozent gegenüber 2023.[2] Zum Vergleich: Hotels und ähnliche Beherbergungsbetriebe verzeichneten im selben Jahr rund 1,9 Milliarden Übernachtungen in der EU.[3]

Mit dem Wachstum des Marktes sind neue Herausforderungen entstanden. Europa reagiert darauf mit mehr Transparenz und einer stärkeren Verantwortung der Plattformen. In der Schweiz fehlen bis heute die notwendigen Grundlagen, um Entwicklungen schweizweit zu erfassen und verhältnismässige Massnahmen zu ermöglichen.

HotellerieSuisse fordert klare Rahmenbedingungen für einen transparenten und fairen Markt. Dazu gehören:
- Eine schweizweite Datengrundlage.
- Faire Wettbewerbsbedingungen für alle gewerblichen Beherbergungsangebote.
- Mehr Verantwortung der Buchungsplattformen.
- Geeignete Instrumente für Kantone und Gemeinden dort, wo Handlungsbedarf besteht.

Der Markt professionalisiert sich	Der Markt wächst	Europa handelt	Schweiz diskutiert
20 % → 70 % Professionelle Anbieter in der Schweiz seit 2019	951 Mio. Plattformübernachtungen, 1,9 Mrd. Hotelübernachtungen (2025)	EU-STR-Verordnung bereits in Umsetzung	Mehrere Vorstösse sind im Parlament hängig, eine nationale Datengrundlage fehlt.

1 Quelle: HES-SO Valais-Wallis, nicht veröffentlichte Analyse
2 Quelle: Eurostat (2026): Tourism nights booked via platforms hit nearly 1 billion, 01.04.2026.
3 Quelle: Eurostat (2026): EU tourism nights at record 3.08 billion in 2025, 16.01.2026.

Warum jetzt gehandelt werden muss

Die Europäische Union hat mit der **STR-Verordnung 2024** erstmals einen gemeinsamen Rechtsrahmen für touristische Kurzzeitvermietungen geschaffen. Seit Mai 2026 gelten europaweit einheitliche Vorgaben für Registrierungssysteme, den Datenaustausch zwischen Plattformen und Behörden sowie die Verantwortung der Plattformen. Die Mitgliedstaaten setzen diese Vorgaben nun schrittweise um oder bauen bestehende Systeme entsprechend aus.

Deutschland setzt die EU-Verordnung mit dem **Kurzzeitvermietungs-Datenaustauschsgesetz (KVDG)** um. Frankreich und Spanien verfügen bereits über nationale Registrierungssysteme und haben deren Vollzug in den letzten Jahren weiter verschärft. Europa befindet sich damit bereits in der Umsetzungsphase eines gemeinsamen Transparenzrahmens.

Die Schweiz steht demgegenüber noch am Anfang. Zwar beschäftigen sich Bund, Kantone und Gemeinden zunehmend mit touristischen Kurzzeitvermietungen. Parlamentarische Vorstösse auf Bundesebene, kantonale Regelungen – etwa im Tessin – sowie aktuelle Gerichtsentscheide und politische Diskussionen zum Wohnraumschutz zeigen, dass der Handlungsbedarf erkannt wurde. Eine nationale Datengrundlage oder ein kohärenter Ordnungsrahmen bestehen jedoch bislang nicht.

Aus Sicht von HotellerieSuisse ist jetzt der richtige Zeitpunkt, die Weichen zu stellen. Die Schweiz sollte die Erfahrungen Europas nutzen und einen Ordnungsrahmen schaffen, der nationale Transparenz mit regionalen Handlungsspielräumen verbindet.

Europa geht voran, die Schweiz diskutiert noch

Europa

- EU-STR-Verordnung 2024/1028
- Deutschland: Umsetzung mit KVDG
- Frankreich und Spanien: verschärfte Registrierungssysteme

Schweiz

- Motion 24.4165 (Datentransparenz)
- Motion 26.3133 (Registrierung und weitere Regulierung)
- Postulat 26.3402 (Prüfung nationaler Dateninfrastruktur)
- Postulat 26.3184 (Meldewesen und Sicherheit)
- Motion 26.3359 (Massnahmen gegen Wohnungsknappheit)

Die Schweizer Beherbergungswirtschaft übernimmt Verantwortung

Hotels und andere regulierte Beherbergungsbetriebe erfüllen täglich gesetzliche Anforderungen – von Arbeitsrecht und Sozialversicherungen über Brandschutz und Meldewesen bis hin zu Steuern, Kurtaxen und weiteren regulatorischen Vorgaben. Diese Verantwortung schafft Vertrauen bei Gästen, stärkt die Destinationen und bildet die Grundlage für einen fairen Wettbewerb.

HotellerieSuisse setzt sich für einen Markt ein, in dem vergleichbare wirtschaftliche Tätigkeiten auch vergleichbaren Rahmenbedingungen unterliegen. Entscheidend ist nicht die Art der Unterkunft oder die gewählte Plattform, sondern ob alle gewerblichen Anbieter die gleiche Verantwortung übernehmen. Wer regelmässig und gewerblich Gäste beherbergt, soll sich an vergleichbare Regeln halten. Dass hier Handlungsbedarf besteht, zeigen auch die Kontrollen des L-GAV: Gemäss Angaben der Kontrollstelle werden jährlich rund 30 Betriebe identifiziert, die faktisch gewerblich beziehungsweise hotelähnliche Leistungen anbieten, jedoch nicht den entsprechenden arbeitsrechtlichen Rahmenbedingungen unterstellt sind. HotellerieSuisse stellt sich gegen Geschäftsmodelle, die Wettbewerbsvorteile daraus ziehen, dass sie Regeln umgehen oder sich ihrer Verantwortung entziehen.

Transparenz ist dabei die Voraussetzung für jede wirksame Regulierung. Nur mit einer verlässlichen Datengrundlage lässt sich beurteilen, wo tatsächlich Handlungsbedarf besteht und welche Massnahmen verhältnismässig sind. Gleichzeitig müssen Kantone und Gemeinden dort handeln können, wo Wohnraum systematisch dem langfristigen Wohnungsmarkt entzogen wird oder andere Nutzungskonflikte entstehen.

HotellerieSuisse lehnt pauschale nationale Verbote oder starre Vermietungslimiten ab. Stattdessen braucht es eine differenzierte Regulierung, die Transparenz schafft, faire Wettbewerbsbedingungen sicherstellt und den Gemeinden ermöglicht, dort zu handeln, wo Wohnraum systematisch dem langfristigen Wohnungsmarkt entzogen oder bestehende Regeln umgangen werden. Wer Auflagen systematisch umgeht, hat keinen Anspruch auf ungehindertes Weitermachen. Die Lösung liegt nicht in mehr Regulierung, sondern in konsequent durchgesetzten, gleichen Regeln für vergleichbare Tätigkeiten.

Unsere Forderungen

1 Mit einer nationalen Datengrundlage Transparenz schaffen

Transparenz ist die Voraussetzung für jede wirksame Regulierung.

Der Bund muss die Grundlage für eine schweizweite Datentransparenz schaffen.

HotellerieSuisse fordert eine schweizweite Registrierungspflicht für touristische Kurzzeitvermietungen sowie einen standardisierten Datenaustausch zwischen Plattformen, Behörden und Statistikstellen.

Heute fehlt eine vollständige und vergleichbare Datengrundlage. Ohne belastbare Daten lässt sich weder beurteilen, wo tatsächlich Handlungsbedarf besteht, noch welche Massnahmen verhältnismässig sind.

2 Faire Wettbewerbsbedingungen schaffen

Gleiche wirtschaftliche Tätigkeit braucht gleiche Rahmenbedingungen.

Der Bund und die Kantone müssen gleich lange Spiesse für alle gewerblichen Beherbergungsangebote sicherstellen unabhängig vom Geschäftsmodell.

Wer regelmässig und gewerblich Gäste beherbergt, soll insbesondere in folgenden Bereichen vergleichbaren Anforderungen unterliegen:
- Arbeitsrecht und L-GAV
- Sozialversicherungen
- Meldewesen
- Sicherheits- und Brandschutz
- Betriebsbewilligungen
- steuerliche Verpflichtungen
- Tourismusabgaben und Kurtaxen

Nur gleich lange Spiesse schaffen einen fairen Wettbewerb.

3 Plattformen stärker in die Verantwortung nehmen

Plattformen sind Teil des Marktes und müssen deshalb auch Teil der Lösung sein.

Plattformen müssen Verantwortung für einen transparenten und regelkonformen Markt übernehmen.

HotellerieSuisse fordert deshalb, dass Plattformen ausschliesslich registrierte Angebote vermitteln, die Einhaltung gesetzlicher Registrierungs- und Meldepflichten sicherstellen sowie die für Statistik und Vollzug erforderlichen Daten standardisiert und automatisiert an die zuständigen Behörden übermitteln.

4 Gemeinden handlungsfähig machen

Lokale Herausforderungen brauchen lokale Lösungen.

Kantone und Gemeinden müssen dort handeln können, wo touristische Kurzzeitvermietungen zu Nutzungskonflikten führen.

Die Auswirkungen touristischer Kurzzeitvermietungen unterscheiden sich stark zwischen Städten, Agglomerationen und Tourismusregionen. Deshalb braucht es nationale Mindeststandards und gleichzeitig genügend Handlungsspielraum für Kantone und Gemeinden, um regionale Lösungen zu entwickeln.

Wo keine Herausforderungen bestehen, braucht es keine zusätzlichen Einschränkungen. Wo konkrete Probleme entstehen, müssen Gemeinden über wirksame Steuerungsinstrumente verfügen. Ebenso wichtig ist ein konsequenter Vollzug der bestehenden Regeln. Registrierungspflichten und lokale Vorgaben entfalten ihre Wirkung nur, wenn ihre Einhaltung kontrolliert und bei Verstössen durchgesetzt wird.

5 Wohnraum schützen

Wohnraumschutz braucht wirkungsvolle Massnahmen statt pauschaler Verbote.

Regulatorische Massnahmen müssen dort ansetzen, wo Wohnraum systematisch dem langfristigen Wohnungsmarkt entzogen wird.

HotellerieSuisse fordert, dass sich Massnahmen zum Wohnraumschutz auf kommerzielle Kurzzeitvermietungen konzentrieren, die Wohnungen nachweislich dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entziehen.

Pauschale nationale Verbote oder starre Vermietungslimiten lehnt HotellerieSuisse ab, da sie auch unproblematische Vermietungsformen treffen. Entscheidend ist ein verhältnismässiger und regional differenzierter Ansatz, der den unterschiedlichen Gegebenheiten in Städten, Agglomerationen und Tourismusregionen Rechnung trägt.

Jetzt die richtigen Grundlagen schaffen

Die Schweiz hat jetzt die Chance, einen transparenten und fairen Ordnungsrahmen für touristische Kurzzeitvermietungen zu schaffen. Europa hat mit der STR-Verordnung die Voraussetzungen für mehr Transparenz und einen wirksameren Vollzug geschaffen und die Umsetzung in den Mitgliedstaaten läuft. Auch in der Schweiz wächst der politische Handlungsdruck.

Jetzt braucht es klare Entscheidungen. Der Bund muss die Voraussetzungen für Transparenz schaffen, Plattformen müssen ihren Beitrag zu einem regelkonformen Markt leisten und Kantone sowie Gemeinden bestehende Instrumente konsequent dort einsetzen, wo Wohnraum systematisch dem langfristigen Wohnungsmarkt entzogen wird. Nur so lassen sich faire Wettbewerbsbedingungen, wirksamer Wohnraumschutz und ein starker Tourismus miteinander verbinden.

Juli 2026

HotellerieSuisse
Monbijoustrasse 130
Postfach
CH-3001 Bern

politik@hotelleriesuisse.ch
hotelleriesuisse.ch