

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Airbnb in Winterthur: Mehr Wohnungsnot, weniger lokales Business?, eingereicht von den Stadtparlamentarierinnen L. Merz (SP) und K. Hager (SP)

Am 26. November 2025 reichten die Stadtparlamentarierinnen Livia Merz (SP) und Katja Hager (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Wenn Wohnungen lukrativ als kommerzielle Business- oder Ferienapartements auf Zeit über einschlägige Plattformen wie Airbnb vermietet werden, fehlen diese Wohnungen für die Winterthurer Bevölkerung. Institutionelle und grossgewerbliche Vermieter:innen, die profitabel ihre Apartments über Airbnb vermieten, verschärfen damit die Wohnungsnot. Und die ist spürbar: Die Wohnungssuche ist in Winterthur gerade für Menschen mit wenig Einkommen zu einer fast unlösbaren Aufgabe geworden.

Auch die lokale Wirtschaft profitiert, wenn Businessgäste in Winterthurer Hotels statt in teuren Airbnbs übernachten. Anwohnende sind ebenfalls froh, wenn Hotels statt Airbnbs genutzt werden. Gerade wenn die Wohnungen eines ganzen Wohnblocks zur Kurzzeitmiete ausgeschrieben werden, kann das auch zu Problemen in der Nachbarschaft führen. WNTI.ch berichtete kürzlich davon.¹ Die Stadtkasse freut sich ebenfalls über lokales Business in Hotels statt Übernachtungen in Airbnbs, deren grossgewerbliche Vermieter:innen ihren Steuersitz wohl nur selten in Winterthur haben.

Wir bitten den Stadtrat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Gibt es eine Registrierungspflicht o.ä. für bewirtschaftete Wohnungen in Winterthur?*
- 2. Wenn ja: Wie viele bewirtschaftete Wohnungen gibt es und in welchen Stadtkreisen sind die Wohnungen?*
- 3. Wenn ja: Wie viele Übernachtungen pro Jahr verzeichnet Winterthur über Kurzzeitmiete?*
- 4. Wenn ja: Welche Aussagen lassen sich über die Struktur der Eigentümerschaft treffen (Anzahl natürliche vs. juristische Personen, Anzahl der Wohnungen im Besitz derselben Person, Steuersitz der Eigentümer:innen)?*
- 5. Wenn nein: Kann der Stadtrat eine Schätzung zu obengenannten Fragen vornehmen?*
- 6. Wenn nein: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen in Zukunft zu erheben, wie es die Stadt Zürich tut?²*
- 7. Welche Rückmeldungen erhält die Stadt in Bezug auf Kurzzeitmieter:innen, beispielsweise auch durch die Polizei?»*

¹ Gioia Jöhri, Ein Haus voller Airbnbs in Veltheim, wnti.ch, 13.11.25. <https://wnti.ch/a/ein-haus-vollerairbnbs-in-veltheim>

² Stadt Zürich, Statistik & Daten, Zweitwohnungen und Apartments. <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/wohnungen/zweitwohnungen-und-apartments.html>

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Thema Wohnen und insbesondere die Wohnungsknappheit hat sich in den letzten Jahren in der ganzen Schweiz zu einem Dauerthema entwickelt. Das gilt auch für die Stadt Winterthur. Der Wohnungsleerstand ist seit Jahren sehr tief, während sowohl die Kauf- als auch die Mietpreise kontinuierlich steigen.

Vor diesem Hintergrund sind Anbieter temporärer Wohnangebote verstärkt in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Im Zentrum steht dabei allen voran Airbnb als international agierende Plattform mit einem grossen Anteil kommerzieller Anbieter. Die Debatte ist vor allem in grösseren Städten sowie in Berg- und weiteren Tourismusregionen ausgeprägt.

In der Stadt Winterthur wurde die Verbreitung temporärer Wohnangebote bislang als vergleichsweise gering eingeschätzt, ebenso deren Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Diese Einschätzung stützt sich unter anderem auf eine öffentlich zugängliche Auswertung zur Verbreitung von Airbnb in der Schweiz (publiziert im Tagesanzeiger, 12. Februar 2025)³ sowie auf das Fehlen grösserer bekannter und professioneller Anbieter von Serviced- und Businessapartments wie z.B. Vision-Apartments oder Swiss Star Apartments in Winterthur. Gemäss der genannten Auswertung wurden im Jahr 2024 in Winterthur 101 Airbnb-Unterkünfte erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 0.2 % am gesamten Wohnungsbestand. Im schweizweiten Gemeinderanking belegt Winterthur damit den Platz 1'459. Weitere belastbare Daten zu temporären Wohnangeboten liegen der Stadt Winterthur derzeit nicht vor.

Konkrete Zahlen zu Airbnb-Übernachtungen liegen der Stadt Winterthur nur für die gesamte Tourismusregion Winterthur / Zürich Nord-Ost (Winterthur, Zürcher Unterland, Zürcher Weinland und Winterthur) vor: Danach wurden im Jahr 2019 knapp 35'000 Übernachtungen verzeichnet und im Jahr 2025 rund 43'700 Übernachtungen (Quelle: Airbnb; House of Winterthur). Die vorliegenden anonymisierten Daten zur Anzahl der Übernachtungen erlauben jedoch keine Rückschlüsse auf einzelne Unterkünfte. Entsprechend lassen sich daraus keine belastbaren Aussagen zum Anteil temporärer Wohnangebote am Wohnungsbestand der Stadt Winterthur ableiten. Aus demselben Grund ist auch keine Differenzierung nach Art der Anbieter, insbesondere zwischen privaten und kommerziellen Anbietern, möglich.

Als Vergleich und zur Einordnung der Airbnb-Übernachtungen können die Logiernächte in der Hotellerie herangezogen werden. In der Tourismusregion belief sich deren Anzahl auf rund 400'000 (Quelle: House of Winterthur). Auch diese Übernachtungszahlen sind, analog zu Airbnb, in den vergangenen Jahren gestiegen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Gibt es eine Registrierungspflicht o.ä. für bewirtschaftete Wohnungen in Winterthur?»

Eine allgemeine Registrierungspflicht besteht ausschliesslich für so genannte «klassische» Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Campingplätze als Teil der Parahotellerie (vgl. Beherbergungsstatistik, HESTA, vom Bundesamt für Statistik, BFS). In der Stadt Winterthur existiert hingegen keine allgemeine Registrierungspflicht für bewirtschaftete Wohnungen. Eine solche Pflicht gilt auch nicht für Anbieter von Airbnb-Unterkünften (vgl. Antwort auf Frage 7).

³ [So verbreitet ist Airbnb in Ihrer Gemeinde und Ihrem Quartier;](#)

Zu den Fragen 2 – 4

«Wenn ja: Wie viele bewirtschaftete Wohnungen gibt es und in welchen Stadtkreisen sind die Wohnungen?»

«Wenn ja: Wie viele Übernachtungen pro Jahr verzeichnet Winterthur über Kurzzeitmiete?»

«Wenn ja: Welche Aussagen lassen sich über die Struktur der Eigentümerschaft treffen (Anzahl natürliche vs. Juristische Personen, Anzahl der Wohnungen im Besitz derselben Person, Steuersitz der Eigentümer:innen)?»

Mangels einer Registrierungspflicht für bewirtschaftete Wohnungen können diese Fragen nicht beantwortet werden.

Zur Frage 5:

«Wenn nein: Kann der Stadtrat eine Schätzung zu obengenannten Fragen vornehmen?»

Eine belastbare Schätzung ist auf Grundlage der aktuellen Datenlage nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf die Angaben in den einleitenden Ausführungen zur vorliegenden Beantwortung verwiesen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Verbreitung temporärer Wohnangebote in der Stadt Winterthur bislang als vergleichsweise gering einzustufen ist. Entsprechend werden auch deren Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt derzeit als begrenzt beurteilt.

Zur Frage 6:

«Wenn nein: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen in Zukunft zu erheben, wie es die Stadt Zürich tut?»

Der Stadt Winterthur liegen derzeit keine aufbereiteten Daten zu diesem Thema vor, wie sie beispielsweise in der Stadt Zürich verfügbar sind. Auch im kurz vor der Publikation stehenden, aktualisierten und weiterentwickelten Wohnmonitoring des Amts für Stadtentwicklung sind entsprechende Angaben nicht enthalten. Im Rahmen einer nächsten Erweiterung des Wohnmonitorings ist eine Aufnahme solcher Daten jedoch grundsätzlich denkbar und möglich.

Zur Frage 7:

«Welche Rückmeldungen erhält die Stadt in Bezug auf Kurzzeitmieter:innen, beispielsweise auch durch die Polizei?»

Die Stadtpolizei Winterthur war in der Vergangenheit mit der Frage konfrontiert, ob die Umnutzung von Wohnungen zu Airbnb-Unterkünften, wie im konkret in der Schriftlichen Anfrage genannten Fall, gegen geltendes Recht verstösst beziehungsweise bewilligungspflichtig ist. Gemäss juristischen Abklärungen ist dies nicht der Fall. Weiter erfolgten Abklärungen zur Frage, ob Gäste von Airbnb-Betreibern in der Hotelkontrolle geführt werden müssen. Die Rechtslage ist diesbezüglich nach wie vor nicht eindeutig. In der Stadt Winterthur besteht derzeit keine Meldepflicht. Einer der grössten Anbieter von Airbnb-Angeboten in der Stadt Winterthur konnte jedoch dazu bewegt werden, seine Gäste auf freiwilliger Basis bei der Hotelkontrolle zu melden, analog zu den Hotel- und Beherbergungsbetrieben.

Im Rahmen der Milieubewirtschaftung stellt die Stadtpolizei Winterthur fest, dass selbstständig tätige Sexarbeitende häufig Airbnb-Angebote nutzen. Ausschlaggebend sind dabei insbesondere die fehlende Rezeption sowie die Möglichkeit der Onlinebuchung, welche eine hohe Anonymität ermöglichen. Die Einsätze der Stadtpolizei Winterthur betreffen hauptsächlich Ruhestörungen, da die Appartements oftmals von feierfreudigen Personen gemietet werden. Medienberichte, wonach Anwohnende durch die Freier beziehungsweise Kunden der Sexarbeitenden belästigt würden, können seitens der Stadtpolizei nur teilweise bestätigt werden. Die Milieuverantwortlichen der Stadtpolizei führen sowohl reaktive als auch proaktive Kontrollen durch, nicht ausschliesslich aufgrund von Hinweisen oder Beschwerden. Bei festgestellten strafbaren Handlungen erfolgt eine

Rapportierung an die zuständige Amtsstelle. Bei baulichen Verstössen werden entsprechende Amtsberichte erstellt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon