

Kurzzeitvermietung von Räumlichkeiten – Erläuterungen zum Reglement

Stand: 11. November 2024

Art. 1 *Zweck und Geltungsbereich*

¹ Dieses Reglement regelt die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung zur Beherbergung von Personen in der Stadt Luzern.

² Es bezweckt die Rückführung und den Erhalt von Wohnraum für die Wohnbevölkerung.

³ Das Reglement findet in der Tourismuszone und der Landwirtschaftszone keine Anwendung.

Mit dem Reglement wird die Kurzzeitvermietung zur Beherbergung von Personen auf Stadtgebiet begrenzt und bezweckt die Rückführung und den Erhalt von Wohnraum für die Wohnbevölkerung. Es gilt für alle Arten von Räumlichkeiten (Ferienwohnung, Businessapartment, Hotel etc.), ausser für solche in der [Tourismus- und Landwirtschaftszone](#).

Art. 2 *Kurzzeitige Vermietung*

¹ Die kurzzeitige Vermietung von Räumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr ist verboten.

² Räumlichkeiten dürfen uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, wenn damit nachweislich kein Wohnraum verdrängt wird und eine Bestätigung nach Art. 3 Abs. 4 vorliegt.

³ Unter kurzzeitiger Vermietung wird die entgeltliche Beherbergung von Personen verstanden, sofern diese:

- a. keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern haben;
- b. keine Absicht auf einen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern kundtun;
- c. keinen Diplomatenstatus haben;
- d. nicht in sozialen Einrichtungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten beherbergt werden;
- e. nicht als Militärpersonen oder Angehörige der Feuerwehr und des Zivilschutzes aus dienstlichen Gründen beherbergt werden;
- f. nicht als Angestellte durch ihr Unternehmen in einer Personalwohnung untergebracht werden;
- g. nicht in Räumlichkeiten beherbergt werden, die von mindestens einer Person genutzt werden, die dort ihren Hauptwohnsitz hat und die mit der Beherbergung keine missbräuchliche Rendite erzielt.

Art. 2 Abs. 1 begrenzt die Kurzzeitvermietung von Räumlichkeiten auf maximal 90 Nächte pro Kalenderjahr. Berechnet werden die 90 Nächte pro Räumlichkeit. Besitzt eine Anbieterin oder ein Anbieter mehrere Räumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung, ist es nicht möglich, die Berechnung der 90 Nächte als Durchschnitt über verschiedene Räumlichkeiten vorzunehmen.

Als Räumlichkeit gelten sowohl ganze Wohnungen als auch sonstige zum Wohnen geeignete Räumlichkeiten mit oder ohne Kocheinrichtung. Die Begrenzung gilt daher auch für Einraumwohnungen oder Einzelzimmer. Sie gilt jedoch nicht für Räume, die eine Fahrnis darstellen, d. h. bewegliche Behausungen wie Wohnmobile und Wohnwagen, auch wenn diese fest installiert sind. Verfügen Bauten über eine Fundamentplatte, so stellen sie indessen keine Fahrnis dar.

Unter den Begriff der Räumlichkeit fallen auch solche Wohnungen, die baurechtlich nicht als Wohnbauten gelten (z. B. fehlende Nebenräume, Wohnraumhygiene).

Ausgenommen von der Begrenzung sind Räumlichkeiten, welche nachweislich keinen Wohnraum verdrängen und eine Bestätigung nach Art. 3 Abs. 4 vorliegt (siehe auch Erläuterungen zu Art. 3).

Art. 2 Abs. 3 hält fest, wann eine Kurzzeitvermietung im Sinne dieses Reglements vorliegt. In der Regel liegt eine Kurzzeitvermietung vor, wenn Personen gegen Entgelt beherbergt werden, die sich weniger als drei Monate in der Stadt Luzern aufhalten.

Nicht als kurzzeitige Vermietung gilt die Beherbergung von:

- Lit. a: Personen, die in der Stadt Luzern Haupt- oder Nebenwohnsitz haben. Dies ist in der Regel bei Personen der Fall, welche sich mehr als drei Monate in Folge oder innerhalb eines Jahres in Luzern aufhalten. Während eine Person mit Hauptwohnsitz in der Stadt Luzern sich in der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, hält sich eine Person mit Nebenwohnsitz mindestens während dreier aufeinander folgender Monate oder dreier Monate innerhalb eines Jahres ohne Absicht des dauernden Verbleibens in der Stadt Luzern auf (vgl. § 4 Registergesetz). Dabei handelt es sich meist um Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter, die eine Ausbildungsstätte besuchen oder hier arbeiten. Ihren Hauptwohnsitz haben sie in einer anderen Gemeinde.
- Lit. b und c: Personen, die keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt haben, trotz beabsichtigter längerer Aufenthaltsdauer als drei Monaten, weil sie sich aus melderechtlichen Gründen nicht anmelden können. Sie verfügen beispielsweise bei ihrer Ankunft über eine Wohnung, die baurechtlich nicht als Langzeitwohnung ausgestattet ist (z. B. fehlende Nebenräume, Wohnraumhygiene) (lit. b) oder haben einen Diplomatenstatus (lit. c).
- Lit. d: Personen in sozialen Einrichtungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten. Derartige Institutionen sind nicht als Verdrängung von Wohnraum anzusehen, sondern finden ihre Berechtigung in der sozialen Wohlfahrt und Betreuung. Alters- und Pflegeheime bieten beispielsweise Ferienbetten oder Ferienwohnungen an, für welche sich die Gäste aufgrund des kurzen Aufenthalts ebenfalls nicht bei der Stadt anmelden müssen.
- Lit. e: Militärpersonen oder Angehörigen der Feuerwehr und des Zivilschutzes, die aus dienstlichen Gründen beherbergt werden.
- Lit. f: Angestellte, die durch ihr Unternehmen in einer Personalwohnung untergebracht sind. Voraussetzung ist, dass die Unterbringung der Angestellten für ein spezifisches Unternehmen die ausschliessliche Nutzung der Wohnung ist und dass diese Wohnung einem Unternehmen zugeordnet ist und nicht an andere Unternehmen vermietet wird oder andere Zwecke mit der Wohnung verfolgt werden.
- Lit. g: Personen in der ansonsten selbst bewohnten Wohnung, in der man den Hauptwohnsitz hat, wenn damit keine missbräuchliche Rendite erzielt wird. Im Untermietrecht wird als missbräuchlich angesehen, wenn auf den eigenen Mietpreis ein Zuschlag von über 20 Prozent erhoben wird. Bei der kurzzeitigen Vermietung von Wohneigentum wird für die Festlegung der missbräuchlichen Rendite auf die Quartier- und Ortsüblichkeit (+20 Prozent Zuschlag) abgestellt. Wird eine höhere Rendite erzielt, gilt das Maximum von 90 Nächten pro Jahr.

Art. 3 *Anmeldung*

¹ Die Absicht der kurzzeitigen Vermietung muss bei der Vollzugsbehörde angemeldet werden.

² Räumlichkeiten erhalten nach der Anmeldung eine Identifikationsnummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkunft gut sichtbar anzugeben ist.

³ Die Identifikationsnummern sind den Räumlichkeiten fest zugeteilt; neue Nutzungsberechtigte haben der Vollzugsbehörde den Rechtsübergang an der Räumlichkeit unverzüglich mitzuteilen.

⁴ Räumlichkeiten erhalten eine Bestätigung zur uneingeschränkten Kurzzeitvermietung, sofern glaubhaft dargelegt werden kann, dass

- a. die Räumlichkeiten seit 2010 nicht als Wohnraum genutzt wurden; oder
- b. für die Erstellung der Räumlichkeiten seit 2010 kein Wohnraum verdrängt oder vernichtet wurde.

Um die Kontrolle und den Vollzug entsprechend ausüben zu können, muss die zuständige Behörde wissen, welche Räumlichkeiten kurzzeitig vermietet werden sollen. Dafür haben sich die Anbietenden von Kurzzeitvermietungen bei der Vollzugsbehörde anzumelden. Die Registrierung erfolgt über das

Onlineformular auf der Webseite www.stadtluuzern.ch/kurzzeitvermietung. Fragen können per E-Mail an kurzzeitvermietung@stadtluuzern.ch gerichtet werden. Jene, die nicht unter die Definition der Kurzzeitvermietung fallen (vgl. Art. 1 Abs. 3, Art. 2 Abs. 3), müssen sich nicht registrieren.

Nach der Registrierung wird geprüft, ob eine Wohnraumverdrängung oder -vernichtung vorliegt (Abs. 4 lit. a und lit. b). Wurden Räumlichkeiten seit 2010 nicht als Wohnraum genutzt und für die Erstellung der Räumlichkeiten seit 2010 kein Wohnraum verdrängt oder vernichtet, wird eine Bestätigung ausgestellt, dass die Räumlichkeiten uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden dürfen.

Räumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung erhalten eine Identifikationsnummer, die sie beim Anbieten und Bewerben der Unterkunft gut sichtbar angeben müssen. Jedes geschaltete Inserat wird daher künftig eine Identifikationsnummer beinhalten müssen (auf Vermietungsplattformen, sonstigen Webseiten, in Zeitungsinseraten usw.), sonst drohen strafrechtliche Konsequenzen (vgl. Art. 5). Die Identifikationsnummern werden den Räumlichkeiten zugeteilt, nicht Personen oder Unternehmen. Geht die Räumlichkeit an eine neue Eigentümer- oder Mieterschaft über, haben die neuen Berechtigten den Übergang der Vollzugsbehörde unverzüglich mitzuteilen (Abs. 3).

Zu Abs. 4 lit. a:

Bei Räumlichkeiten, die nicht als Wohnraum genutzt wurden, handelt es sich um Räume zur Arbeitsnutzung (z.B. Büroräumlichkeiten, Produktionsflächen, Verkaufsflächen, Praxen) oder andere Räume für Nicht-Wohnzwecke wie beispielsweise Schulen. Diese dürfen umgewandelt und zur Beherbergung genutzt werden (sofern zonenrechtlich möglich), ungeachtet in welcher Form, z.B. als Ferienwohnungen, Hotelzimmer, Business Apartments oder Jugendherbergen. Ist die Umwandlung einer Wohnung, die der Wohnbevölkerung zum Wohnen diente, nach 2010 erfolgt, wird diese mit dem neuen Reglement rechtswidrig und ist nur noch bis zum 11. März 2028 zulässig (sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, vgl. Erläuterungen zu Art. 6). Personalwohnungen oder Studierendenwohnungen stellen ebenfalls Wohnraum dar. Deren Umwandlung in eine Beherbergungsform wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Hotel, die nach 2010 erfolgt ist, stellt Wohnraumverdrängung dar und ist nicht zulässig.

Bestehende Beherbergungsbetriebe, die die entsprechenden Räumlichkeiten seit 2010 rechtmässig mit den notwendigen Bewilligungen (z.B. Baubewilligung, Gastgewerbebewilligung) an Gäste vermieten, dürfen dies weiterhin tun. Vorausgesetzt ist das Vorliegen einer Bestätigung durch die Stadt Luzern.

Räumlichkeiten in der Arbeitszone dürfen zur Beherbergung erstellt und genutzt werden (auch Ferienwohnungen, Businessapartments). Eine spezifische Person darf jedoch maximal drei Monate pro Jahr beherbergt werden, eine Wohnsitznahme ist nicht zulässig. Ein Aufenthalt einer Person von mehr als drei Monaten würde als Wohnen gelten, was in der Arbeitszone nicht zulässig ist.

Zu Abs. 4 lit. b:

Räumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung in einem Neubau auf der grünen Wiese (z.B. Allmend HochZwei) oder durch den Umbau oder Ersatz eines Gebäudes, das seit 2010 nicht mehr als Wohnraum diente, sind zulässig.

Art. 4 *Vollzug*

¹ Die Vollzugsbehörde ist berechtigt, alle für die Vollzugs- und Kontrolltätigkeit benötigten Daten bei den betroffenen Personen und weiteren Stellen einzufordern.

² Sie kann ein Register zur Nutzungsart von Räumlichkeiten führen.

Die Stadt Luzern ist berechtigt, alle für die Vollzugs- und Kontrolltätigkeit benötigten Daten bei den betroffenen Personen und weiteren Stellen einzufordern. Von Anbietenden von Räumlichkeiten sowie Vermietungsplattformen können Auskünfte eingeholt werden, z.B. wie viele Nächte pro Jahr die Unterkunft vermietet wurde, an wie viele Personen vermietet wurde etc.

Art. 5 *Strafbestimmung*

¹ Wer gegen Art. 2 Abs. 1–2 sowie Art. 3 Abs. 1–3 dieses Reglements vorsätzlich oder fahrlässig verstösst, wird mit Busse bestraft.

Wer Räumlichkeiten unerlaubt für mehr als 90 Nächte pro Jahr vermietet, wird mit Busse bestraft. Gleiches gilt, wenn keine Anmeldung vorgenommen wird oder Räumlichkeiten ohne Angabe der Identifikationsnummer beworben bzw. angeboten werden. Die Strafverfolgung wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt, weshalb für die Festlegung der Bussenhöhe die Bestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) zur Anwendung kommen. Dabei wird die Busse nach den Verhältnissen der Täterschaft und ihrem Verschulden festgelegt (Art. 106 StGB).

Art. 6 *Übergangsbestimmungen*

¹ Für Räumlichkeiten, die im Kalenderjahr 2023 rechtmässig bereits für mehr als 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden, gilt ab Annahme der Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eine Übergangsfrist von fünf Jahren.

² Wer diese Übergangsfrist nutzen will, hat sich innert dreier Monate seit Inkrafttreten des Reglements bei der zuständigen Behörde zu melden und schriftlich nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind.

³ Wer den Nachweis nach Abs. 2 nicht oder nach Fristablauf erbringt, fällt nicht unter die Übergangsfrist.

Für Räumlichkeiten, die im Kalenderjahr 2023 bereits für mehr als 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden, gilt bis zum 11. März 2028 eine Übergangsfrist, in der sie weiterhin unbeschränkt vermieten können, auch wenn sie durch das neue Reglement rechtswidrig werden. Von der Übergangsfrist Gebrauch machen kann, wer nachzuweisen vermag, dass seine Wohnräumlichkeiten im Kalenderjahr 2023 bereits für mehr als 90 Nächte pro Jahr rechtmässig vermietet wurden. «Rechtmässig» war eine Vermietung beispielsweise dann, wenn die notwendigen Bewilligungen (z.B. Baubewilligung, Gastgewerbebewilligung) vorhanden waren. Für den Nachweis sind Vertragsabschlüsse, Kurtaxenabrechnungen, die Gastgewerbebewilligung oder andere Dokumente einzureichen, die beweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind. Wird der Nachweis nicht oder nach Fristablauf erbracht, erlischt das Anrecht auf die Übergangsfrist.

Art. 7 *Inkrafttreten*

¹ Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten des Reglements. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

² Das Reglement ist zu veröffentlichen.

Das Referendum wurde nicht ergriffen. Das Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.