

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 30. März 2026

Medienmitteilung

Kurzzeitvermietung: erste Erfahrungen und Zahlen

Seit Januar 2025 ist in der Stadt Luzern das Reglement über die Kurzzeitvermietung in Kraft. Es setzt die im März 2023 von der Stimmbevölkerung angenommene Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» um. Die Zahl der Registrierungen von Räumlichkeiten sowie die konstruktive Zusammenarbeit mit Buchungsplattformen sprechen für eine grundsätzlich akzeptierte Regelung.

Seit dem 1. Januar 2025 ist die Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Luzern geregelt: Wer seine Räumlichkeiten an Gäste vermietet, darf dies maximal 90 Nächte pro Jahr tun. Diese Regelung gilt für alle Räumlichkeiten, die seit 2010 aus bestehendem Wohnraum entstanden sind oder für deren Erstellung Wohnraum abgerissen wurde. Anbietende von Kurzzeitvermietungen sind verpflichtet, ihre Räumlichkeiten bei der Stadt Luzern zu registrieren. Ziel des Reglements ist es, den Wohnungsmarkt zu entlasten und bezahlbaren Wohnraum für die Luzerner Bevölkerung zu sichern. Die bisherige Anwendung zeigt, dass sich das Reglement in der Praxis bewährt.

Beurteilung von mehr als 650 Räumlichkeiten

Bis Anfang März 2026 hat die Stadt Luzern 188 Gesuche für insgesamt 729 Räumlichkeiten erhalten. Als Räumlichkeiten gelten einzeln registrierte Zimmer, ganze registrierte Wohnungen, vollständig angebotene Häuser (z. B. Einfamilienhäuser) sowie klassische Hotels, die als ein Objekt gezählt werden. 664 Räumlichkeiten (mehr als 90 Prozent) wurden inzwischen durch die Stadt Luzern beurteilt:

- Gesuche zur Kurzzeitvermietung für 179 Räumlichkeiten wurden abgelehnt. Diese dürfen nur noch maximal 90 Nächte pro Jahr vermietet werden. Davon wurde für 25 Räumlichkeiten eine Übergangsfrist bis März 2028 gewährt, da sie zwar Wohnraum verdrängten, aber bereits im Jahr 2023 rechtmässig für mindestens 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden. Bei 154 Räumlichkeiten gilt keine Übergangsfrist.
- 395 Räumlichkeiten erhielten eine unbeschränkte Bewilligung. Neben klassischen Hotelbetrieben betrifft dies insbesondere Objekte, die entweder auf zuvor unbebauten Grundstücken neu erstellt wurden oder vor der Kurzzeitvermietung ausschliesslich gewerblich genutzt wurden (z. B. Büroräumlichkeiten). Dazu gehören auch die Hochzwei-Türme auf der Allmend.
- 10 Gesuchstellende wurden auf die gesetzlichen Bestimmungen zur missbräuchlichen Rendite hingewiesen. Diese Personen vermieten Räumlichkeiten in ihrem Hauptwohnsitz. Damit dies weiterhin uneingeschränkt erlaubt ist, darf keine missbräuchliche Rendite erzielt werden. Ansonsten gilt die Frist von 90 Nächten und es ist eine Registrierung notwendig.

- Gesuche für 80 Räumlichkeiten wurden bereits beurteilt, ein abschliessender Entscheid steht jedoch noch aus, da sich diese Gesuche im laufenden Prozess befinden (u. a. Gewährung rechtliches Gehör).

Mit Abschluss der Gesuchprüfungen wird eine Identifikationsnummer pro Objekt vergeben. Diese muss in Inseraten auf Buchungsplattformen oder auf der eigenen Webseite angegeben werden. Nicht alle Angebote verfügen derzeit über eine solche Nummer. Gründe sind unter anderem die laufende Bearbeitung der Gesuche sowie Fälle, in denen keine Registrierung erforderlich ist. Dies betrifft beispielsweise selbst bewohnte Wohnungen, die gelegentlich untervermietet werden.

Kontrolle und Zusammenarbeit mit Buchungsplattformen

Um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sicherzustellen, baut die Stadt ein Controllingssystem auf. Ziel ist ein verlässliches und transparentes System, das insbesondere die Kontrolle der 90-Nächte-Regel pro Objekt sowie die Identifikation bestehender Angebote effizient ermöglicht. Mehrere grosse Anbietende von Kurzzeitvermietungen haben der Stadt einen geregelten Datenaustausch zugesichert.

Ausblick

Der Grosse Stadtrat hat im November 2025 die [Motion 9](#): «Wohnzonen fürs Wohnen» teilweise erheblich erklärt. Die Motion verlangt eine Anpassung des Kurzzeitvermietungsreglements. Vorgesehen ist unter anderem, dass Neubauten und Aufstockungen zur Kurzzeitvermietung in Wohnzonen sowie in gemischten Wohn- und Arbeitszonen künftig nicht mehr zulässig sind. Die entsprechenden Arbeiten wurden aufgenommen.

Das Kantonsgericht bestätigte im Urteil vom 10. November 2025 die gesetzliche Grundlage sowie die Verhältnismässigkeit des Reglements über die Kurzzeitvermietung. Eine Beschwerde beim Bundesgericht ist noch hängig. Bis zu einer endgültigen Entscheidung bleibt die aktuelle Regelung in Kraft.

Mehr Informationen: www.stadt Luzern.ch/kurzzeitvermietung