

[Startseite](#) | [Zürich & Region](#) | Bundesgericht bestätigt Zürchs Teilverbot von Business Apartments

Abo [Stadt kann durchgreifen](#)

Zürich darf Business Apartments und Airbnbs in Wohngebieten ab Herbst verbieten

Künftig sind Temporärwohnungen in der Stadt Zürich nur noch stark eingeschränkt erlaubt. Das Bundesgericht stützt eine neue Regel.



Beat Metzler, Patrice Siegrist

Publiziert: 25.06.2026, 12:01



Die Stadt Zürich gewinnt vor Bundesgericht: Business Apartments wie jene in der Martastrasse können bald verboten werden.

Foto: Clara Neugebauer



In Kürze:

- Das Bundesgericht hat das Städtzürcher Verbot von Business Apartments und professionellen Airbnbs in Wohnzonen bestätigt.
- Vier Unternehmen scheiterten mit Rekursen wegen Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie.
- Die Stadt Zürich will die neue Regel ab Herbst durchsetzen.
- Eine Initiative fordert zusätzlich eine Höchstvermietdauer von 90 Tagen pro Jahr.

Das Versprechen ist gross: «Sie werden es lieben», schreibt ein internationaler Anbieter von Business Apartments in Zürich.

Gemeint ist eine möblierte Wohnung mitten in Wiedikon nahe der Weststrasse. 77 Quadratmeter gibts für knapp 5000 Franken im Monat. «Beginnen Sie, ab dem ersten Tag zu leben in Zürich», heisst es im Inserat.

Seit Donnerstagmittag ist klar: Solche Temporärwohnungen, die in Wohnzonen liegen, darf die Stadt Zürich künftig verbieten. Eine entsprechende Einschränkung beschloss die links-grüne Mehrheit im Gemeinderat bereits Ende September 2021. Doch dagegen rekurrierten vier Firmen, die selber Hunderte von möblierten Wohnungen kurzzeitig vermieten. Sie unterlagen bereits vor dem Bau-rekursgericht und vor dem Verwaltungsgericht.

Und jetzt auch vor dem Bundesgericht, das fast zwei Jahre Zeit gebraucht hat für das Urteil.

Vier Anbieter sahen ihre Grundrechte verletzt

Die vier Unternehmen beklagten die Verletzung verschiedener Grundrechte – der Wirtschaftsfreiheit, der Eigentumsgarantie und des Diskriminierungsverbots. Das Bundesgericht hat alle Punkte zurückgewiesen.

Die Stadt Zürich habe das Recht, solche Einschränkungen zu erlassen, heisst es im Urteil. Zudem bestehe ein hohes öffentliches Interesse, «das Bedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen zu befriedigen». Dies rechtfertige den Eingriff. Mildere Mittel reichten nicht, um das gleiche Ziel zu erreichen.

Business Apartments in Wiedikon: Künftig sind sie in Wohngebieten mehrheitlich verboten.

Foto: Clara Neugebauer

Die vier Unternehmen bemängelten auch die Ungleichbehandlung im Vergleich zu den Hotels. Diese dürfen weiterhin Flächen nutzen, die gemäss der Bauordnung zwingend fürs Wohnen vorgesehen sind, befristet vermietete Wohnungen hingegen nicht. Auch hier widerspricht das Bundesgericht: Hotels würden zur «Bele-

«... und Wohnlichkeit von Stadtquartieren beitragen». Bei Business Apartments sei dies viel weniger der Fall.

Laut dem zuständigen Hochbaudepartement, dem seit kurzem Tobias Langenegger (SP) vorsteht, soll die Regel ab spätestens diesem Herbst gelten – sofern kein Rekurs wegen eines formalen Fehlers eingehe. Die inhaltliche Prüfung sei juristisch abgeschlossen.

Ab Herbst dürfen also die meisten Stadtzürcher Wohnungen nicht mehr in befristet vermietete umgewandelt werden. Das Hochbaudepartement wird daher verlangen, dass in künftigen Baugesuchen auch die Art der Wohnnutzung angegeben wird. Dies schreibt das Amt in einer Mitteilung.

Wo kaum mehr **Business Apartments** erstellt werden dürfen

Vorgeschriebene Mindestwohnanteile gemäss geltender BZO.

© OpenStreetMap contributors

Grafik: sip; Quelle: Stadt Zürich

Zudem müssen Eigentümerinnen für eine geplante Nutzungsänderung in Business Apartments ein Baugesuch einreichen, auch wenn dafür keine baulichen Massnahmen erfolgen. «Die Baube-

hörde wird aufgrund konkreter Hinweise überprüfen, ob die neue Regelung eingehalten wird.»

Tobias Langenegger zeigt sich auf Anfrage erfreut über das Urteil. «Es gibt Schub in dieser wichtigen Frage.» In der konkreten Umsetzung bestünden noch offene Fragen. Es brauche nun rasch klare Regeln für den Vollzug, die auch allfällige Umgehungsmöglichkeiten durch Business-Apartments-Anbieter adressierten. «Der politische Auftrag ist klar: Wohnraum soll nicht für Airbnbs und andere Kurzzeitvermietungen zweckentfremdet werden.»

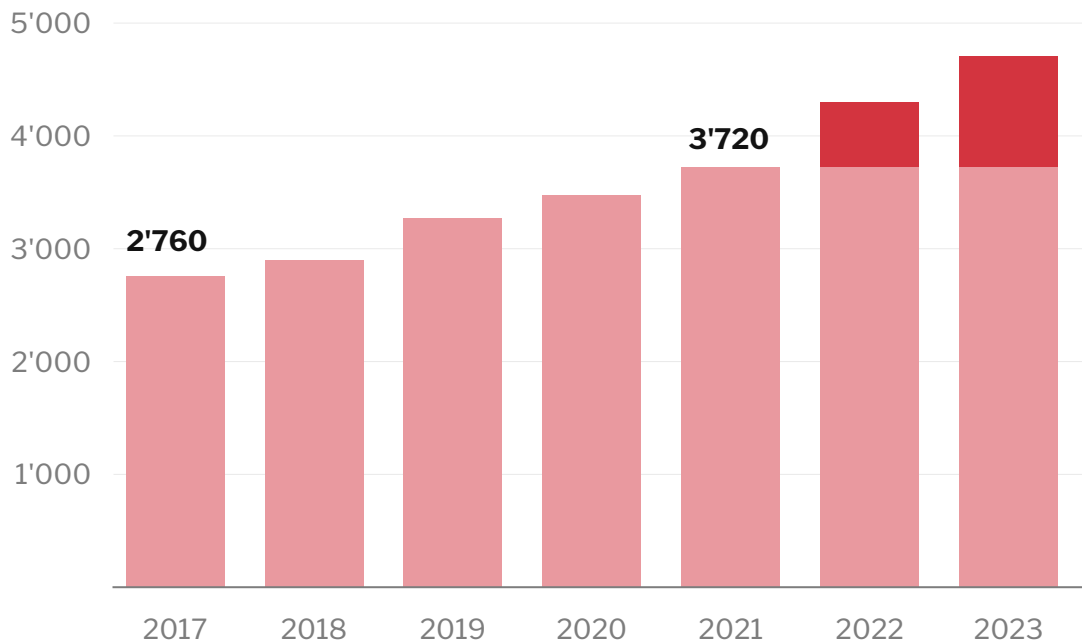
Müssen bestehende Apartments zurückgenutzt werden?

Eine wichtige Frage lautet auch: Was passiert mit den bestehenden Business Apartments, die im Wohnanteil liegen und gemäss der neuen Regel illegal sind? Also mit Angeboten wie der inserierten Wohnung in Wiedikon?

Allein zwischen 2022 und 2025 sind gemäss Statistik Stadt Zürich 1600 neue Business Apartments entstanden. Wie viele der insgesamt rund 5320 (Stand Ende 2025) von der neuen Einschränkung betroffen sind, ist nicht bekannt. Es dürfte sich um mehrere Tausend handeln.

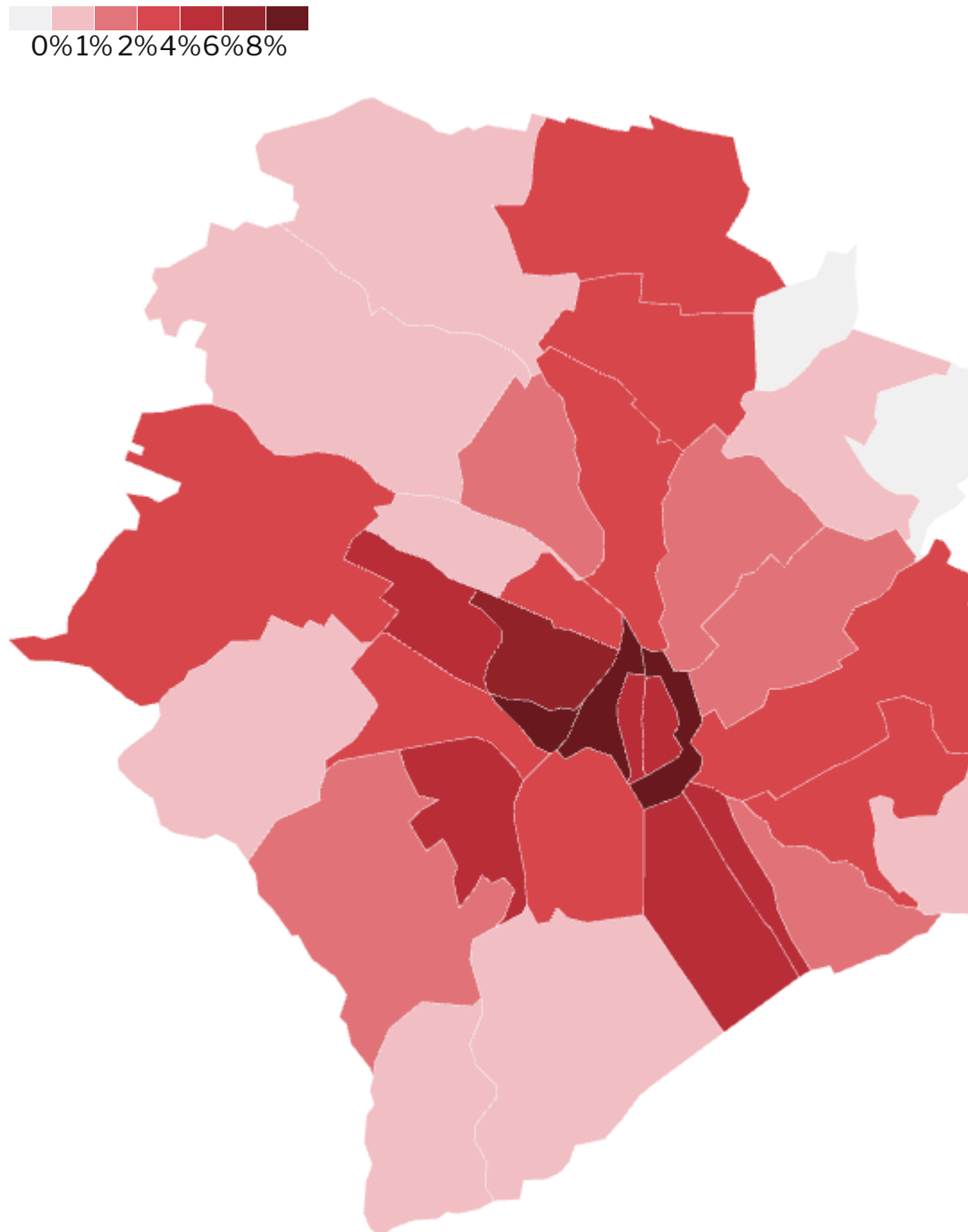
Die Zahl der Business Apartments in der Stadt Zürich hat sich verdoppelt

1600 zusätzliche Apartments sind seit dem politischen Entscheid 2021 entstanden



Als Apartment gelten meist kurzzeitig vermietete, möblierte Wohnungen, die professionell bewirtschaftet sind. Die Zahlen sind auf 10 gerundet, um zu unterstreichen, dass es sich um Schätzungen handelt.

Der Apartment-Anteil ist in Zentrumsquartieren höher



Die ausgewiesenen Werte sind Schätzwerte und deshalb auf 10 Wohnungen gerundet. Stichtag: 30. September 2025

Grafik: sip; Quelle: Statistik Stadt Zürich

Das Hochbaudepartement hat [mehrfach](#) [bekräftigt](#), dass diese Temporärwohnungen nach einem Ja des Bundesgerichts wieder zu Langfristwohnungen umgerüstet werden müssen. Der Bestandschutz greife in diesem Fall nicht, argumentiert das Amt auch in der Mitteilung vom Donnerstag. Temporär vermietete Wohnungen liessen sich leicht in regulär vermietete zurückverwandeln. Der

einzigste Unterschied bestehe in der Möblierung. Wegen des geringen Aufwands dürfe die Stadt eine Rücknutzung verordnen. Nur wenn teure Arbeiten nötig würden, ein Kucheneinbau zum Beispiel, könne eine nachträgliche Anpassung wohl nicht verlangt werden.

Diese Ankündigung ist eine schlechte Nachricht für die Anbieter von Business Apartments. Nicht nur werden sie kaum mehr wachsen können. Sie müssten auch viele ihrer Angebote aufgeben.

Der Rechtsanwalt der vier prozessierenden Apartment-Unternehmen äussert sich auf Anfrage nicht zum Urteil. Gemäss angefragten Expertinnen wird die Durchsetzung der Regel zu zahlreichen Rechtsfällen führen. So könnten Anbieter versuchen, ihre Apartmenthäuser als Hotels zu deklarieren. Auch der Umgang mit Zwischennutzungen nach Leerkündigungen dürfte umstritten sein.

Eine linke Initiative geht noch weiter

Zusätzlich zur neuen Einschränkung hat die SP zusammen mit den Grünen und der AL eine Initiative eingereicht. Diese verlangt, dass Wohnungen nur noch bis zu 90 Tage pro Jahr an kurzfristige Besucher vermietet werden dürfen. Der Stadtrat erarbeitet hierzu einen Gegenvorschlag aus. Dieser soll das Anliegen aufnehmen und auf die neue Business-Apartment-Regel abgestimmt sein, heisst es in der Mitteilung der Stadt.

Für die Stadt Zürich ist das Urteil vom Donnerstag der zweite wichtige Sieg vor Bundesgericht innerhalb von kurzer Zeit. Auch bei den [Mindestlöhnen bestätigte dieses das Vorgehen der Stadt](#).

NEWSLETTER

Zürich heute

Erhalten Sie ausgewählte Neuigkeiten und Hintergründe aus Stadt und Region.

[Weitere Newsletter](#)

Abonnieren

Beat Metzler ist Redaktor, sein Schwerpunkt ist die Stadt Zürich. [Mehr Infos](#)
Patrice Siegrist ist Redaktor im Ressort Zürich Politik & Wirtschaft und berichtet schwerpunktmässig über die Stadt Zürich. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

157 Kommentare