

Begrenzung bei Kurzzeitvermietungen

Das Bundesgericht stützt die Stadt Zürich im Streit um Business-Apartments

FRANCESCA PRADER

Es ist das Bundesgerichtsurteil, auf das sowohl Zürichs Stadtregierung als auch die Betreiber von Business-Apartments seit zwei Jahren warten: Darf die Stadt Zürich kurzzeitige Vermietungen in Wohngebieten einschränken oder nicht? Das nämlich ist zusammengefasst die Konsequenz einer neuen Regelung, die das Stadtparlament 2020 auf Betreiben der Alternativen Linken (AL) beschlossen hat.

Dagegen haben sich vier Betreiber von Business-Apartmentfirmen gerichtlich gewehrt. Die neue Regelung werteten sie als «direkten Angriff» auf ihre Branche, als Verletzung ihrer Grundrechte. Zudem würden sie gegenüber der Hotellerie willkürlich benachteiligt. Bemerkenswert ist, dass die zwei bekanntesten Anbieter in Zürich, Vision Apartments und Swiss Star Apartments, die Beschwerde nicht mitgetragen haben. Eine der beschwerdeführenden Firmen ist inzwischen in Konkurs gegangen.

Wie der am Donnerstag publizierte Entscheid zeigt, sind die Kurzzeitvermieter nun auch am obersten Gericht unterlegen. Die Stadt darf sie also einschränken. Das Gericht hat ihre Beschwerde samt und sonders abgewiesen. Somit können Wohnungen, die für weniger als ein Jahr am Stück vermietet werden, nicht mehr an den Pflichtwohnanteil angerechnet werden. Dieser variiert in der Stadt Zürich je nach Bauzone und kann bis zu 90 Prozent betragen.

«Gefahr der Verdrängung»

Das Bundesgericht kommt zu dem Schluss, dass die Stadt Zürich im Rahmen der Gemeindeautonomie sowohl einen Mindestwohnanteil definieren als auch Vorschriften machen könne, wie der Wohnraum genutzt werden dürfe. Es sei unbestritten, dass Wohnungen in der Stadt Zürich rar seien, heisst es im Urteil. Es bestehe erwiesenermassen die Gefahr, dass langfristig vermietete Wohnungen an attraktiven Lagen zu kurzzeitig vermieteten gemacht würden.

Die strittige Regelung der Stadt zielt darauf ab, «die ansässige Wohnbevölkerung vor der unerwünschten Gefahr der Verdrängung zu schützen». Zudem bezwecke sie, die Mietwohnungsknappheit zu bekämpfen, «wobei als Nebeneffekt auch eine gewisse Stabilisierung des Preisniveaus» erreicht werden solle. Das Bedürfnis der Bevölkerung nach genügend Wohnungen in einem bestimmten Preissegment wertet das Bundesgericht als «schutzwürdiges öffentliches Interesse».

Um diesem nachzukommen, lasse sowohl das Bundes- als auch das Kantonsrecht den Gemeinden Raum, um Massnahmen zu ergreifen. Die Regelungen haben nach Ansicht des Bundesgerichts auch den Zweck, die Wohnlichkeit der Stadtquartiere zu fördern. Business-Apartments führten durch ihre Befristung zu häufigen Mieterwechseln. Die hohe Fluktuation fördere tendenziell



Das höchste Gericht gewichtet das Interesse an bezahlbarem Wohnraum höher als das der Kurzzeitvermieter.

GORAN BASIC / NZZ

die Anonymität in städtischen Gebieten und nicht deren Wohnlichkeit.

Das Argument der betroffenen Unternehmen, sie würden gegenüber der Hotellerie willkürlich benachteiligt, hatte bei der Vorinstanz noch teilweise verfangen. Wie dem Bundesgerichtsurteil zu entnehmen ist, hatte eine Minderheit der Kammer des Verwaltungsgerichts argumentiert, die Zürcher Regelung leide an einem «inneren Widerspruch». Denn die Hotellerie mit ihren noch kürzeren Mietdauern fördere die Stabilität der Nachbarschaft ebenso wenig. Den Hotels werde also ein ungerechtfertigter Vorteil eingeräumt und der Wettbewerb unter direkten Konkurrenten verzerrt.

Auch diese Vorwürfe lässt das Bundesgericht nicht gelten. So trügen Hotels durchaus zur Belebung von Quartieren bei, sie förderten die Durchmischung und steigerten die Attraktivität mit gastronomischen Angeboten. Dies insbesondere in einer grossen Stadt wie Zürich, in der der Tourismus auf ein ganzjähriges Angebot ausgerichtet sei.

Möblierte Wohnungen

Eine direkte Konkurrenz zwischen Hotels und Business-Apartments ist gemäss Bundesgericht nicht gegeben. Während Hotels ihren Gästen spezifische Ausstattungen und auf touristische Bedürfnisse ausgerichtete Dienstleistungen böten, seien Business-Apartments – wie auch Ferienwohnungen – auf Selbstversorgung ausgerichtet.

2025 gab es in Zürich 5320 Business-Apartments, also möblierte Wohnun-

gen, die für kurze Aufenthalte vermietet werden. Oft sind zusätzliche Leistungen wie das Internet, ein Wäscheservice oder eine Reinigungskraft inbegriffen.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Business-Apartments in der Stadt kontinuierlich gestiegen. Allein zwischen 2023 und 2025 kamen 610 dazu. Die meisten Apartments befinden sich in den Kreisen 1 (5,9 Prozent aller Wohnungen) und 4 (6,2 Prozent). Der Entscheid des Bundesgerichts dürfte weitreichende Folgen für die Anbieter haben – insbesondere solche, die ganze Gebäude bewirtschaften.

Die verlangten Mieten sind deutlich höher als bei regulären Wohnungen. Das macht Business-Apartments zu einem attraktiven Geschäftsfeld für Eigentümer, die aus ihren Immobilien das Maximum herausholen wollen. Bei Vision Apartments, einem der grössten Anbieter für kurzzeitig vermietete Wohnungen in der Stadt, kostet beispielsweise eine 30-Quadratmeter-Wohnung im Kreis 4 rund 300 Franken pro Nacht. Dem gegenüber stehen laut Betreibern aber auch ein Mehraufwand und das Risiko von Leerständen.

Das Geschäft mit den möblierten Wohnungen ist den linken Parteien ein Dorn im Auge. Sie befürchten, dass die ständige Wohnbevölkerung zugunsten von Kurzeintaufenthaltern verdrängt werden könnte. 2009 reichte der AL-Mitbegründer Niklaus Scherr einen Vorstoss ein. Dieser sei eine direkte Reaktion auf den Markteintritt von Vision Apartments gewesen.

Der Entscheid des Bundesgerichts sei wegweisend, sagt Scherr am Donnerstag zur NZZ. Er habe befürchtet, dass die Unterscheidung zwischen Hotels und Business-Apartments die Zürcher Regelung vor Bundesgericht scheitern lassen könnte. «Das Gericht kommt aber klar zu dem Schluss, dass ein Geschäftsmodell, welches darauf abzielt, aus einer Liegenschaft möglichst viel Geld herauszupressen, keinen Schutz genießt. Das ist wohlthuend.»

Das Urteil betreffe nicht nur Business-Apartments, sondern auch Angebote wie Airbnb. Natürlich werde der Schlag gegen kommerzielle Kurzzeitvermieter das Wohnproblem nicht lösen. «Es ist aber ein wichtiger Mosaikstein.»

Von heute auf morgen werde sich aber nichts ändern. «Wir müssen uns auf einen Guerillakrieg mit den Betreibern einstellen.» Denn diese würden nun versuchen, die neuen Regeln zu umgehen. Beispielsweise, indem sie ihre Angebote der Hotellerie annäherten. «Deshalb umfasste mein Vorstoss auch Hotels. Der Stadtrat nahm diesen Punkt aber leider nicht auf.»

Scherrs Partei nimmt den Entscheid des Bundesgerichts «hoherfreut zur Kenntnis». Wie die AL in einer Mitteilung schreibt, gilt es nun, unverzüglich zu handeln. Der Stadtrat solle eine zeitlich befristete Arbeitsgruppe einsetzen, «damit die in den letzten Jahren erfolgten Umnutzungen möglichst rasch rückgängig gemacht» werden könnten.

Regelung tritt im Herbst in Kraft

Auch die SP frohlockt über das Urteil aus Lausanne. Es Sorge dafür, dass viele Business-Apartments wieder zu Wohnungen würden. Die Mieten seien in den letzten Jahren stark gestiegen, kommerzielle Kurzzeitvermietungen trieben die Preise zusätzlich in die Höhe, lässt sich die SP-Gemeinderätin und Co-Fraktionschefin Lisa Diggelmann in einer Mitteilung zitieren.

Die FDP nimmt den Bundesgerichtsentscheid vergleichsweise trocken zur Kenntnis. In einer Mitteilung heisst es, die Wohnanteilsregelung könne dazu beitragen, dass Wohnraum vermehrt der ansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehe. Zur Entspannung des Zürcher Wohnungsmarktes reiche dies jedoch nicht. Dafür brauche es vor allem mehr Wohnungsbau. Der Stadtrat müsse endlich «die eigentlichen Ursachen der Wohnungsknappheit angehen», so der FDP-Fraktionspräsident Emanuel Tschannen.

Wie der Stadtrat in einer Mitteilung schreibt, soll die neue Regelung im Herbst 2026 in Kraft treten, sofern es keine Rekurse gibt. Ab dann müssten Kurzzeitvermieter die Umnutzung ihrer Wohnungen in Business-Apartments oder dauerhafte Airbnb mittels Baugesuch beantragen. Die Behörden würden zudem kontrollieren, ob die Regelung eingehalten werde. Zurzeit arbeite der Stadtrat an einem Gegenvorschlag zur im September 2025 eingereichten Initiative, mit der die linken Parteien verhindern wollen, dass Wohnungen zu Business-Apartments und Airbnb umgenutzt werden.

Doch braucht es die Initiative nach dem Bundesgerichtsentscheid überhaupt noch? Niklaus Scherr findet: ja. «Sie bringt eine punktuelle Ergänzung in Einzelfällen, wo bestehender Wohnraum zweckentfremdet wird, die Wohnanteils-pflicht jedoch nicht greift.» Kein Problem ist für Scherr, dass die Handhabung von Kurzzeitvermietungen in Gebäuden ohne Wohnanteil ungeregelt bleibt, beispielsweise in umgenutzten Büros. Für Scherr sind solche Liegenschaften der richtige Ort für Business-Apartments und Konsorten. «Die Nachfrage ist real. Sie darf einfach nicht auf Kosten von Wohnraum befriedigt werden.»

Stadtspital Zürich setzt Roboter ein

Die Geräte übernehmen vor allem nächtliche Transportaufgaben

dfr. · Das Stadtspital Zürich setzt künftig dauerhaft auf autonome Transportroboter. Vier Geräte, die seit Anfang 2023 am Standort Triemli im Pilotbetrieb laufen, sollen ab dem 1. Januar 2027 fest in den Spitalbetrieb integriert werden. Wie der Stadtrat mitteilt, beantragt er dem Parlament dafür wiederkehrende Ausgaben von jährlich 303 000 Franken.

Die Roboter übernehmen nächtliche Transportaufgaben, die bisher Pflegepersonal und Logistikmitarbeitende be-lasteten: Sie versorgen verschiedene Gebäudeteile selbständig mit Verbrauchsmaterialien und Textilien und transportieren Entsorgungsgüter zurück. Konkret entfällt damit das manuelle Schieben von rund 200 Kilogramm schweren Transportwagen – eine körperlich anpruchsvolle Arbeit, die bislang dem Personal zufiel. Weil die Fahrten in die Nachtstunden verlagert werden, entlasten die Geräte tagsüber auch Liftanlagen und Korridore, was Wartezeiten für Mitarbeitende und Patienten reduziert.

Die Evaluation des Pilotbetriebs fällt eindeutig aus: Die Technologie funktioniert zuverlässig, alle gesetzten Ziele seien erreicht worden, schreibt der Stadtrat. Verbrauchsmaterialien und Textilien stünden jeden Morgen rechtzeitig bereit – ein Kriterium, das im Spitalbetrieb mit seinen engen zeitlichen Abläufen besonderes Gewicht hat.

Stadtrat Andreas Hauri, Vorsteher des Gesundheits- und Umweltsportaments, wertet das Projekt als Beleg dafür, dass digitale Lösungen im Spitalalltag konkret wirken: Die Roboter entlasteten die Mitarbeitenden, vereinfachten Abläufe und schufen mehr Zeit für die eigentlichen Kernaufgaben. Er sieht darin zugleich einen Baustein der Strategie 2030, mit der das Stadtspital Zürich seine Betriebsprozesse modernisieren will.

Für den Dauerbetrieb sollen die vier Roboter weiterhin gemietet werden. Diese Entscheidung folgt einer pragmatischen Logik: Im Mietmodell kann das Spital technologische Weiterentwicklungen berücksichtigen und muss Wartung sowie Betrieb nicht selbst sicherstellen. Die jährlichen Kosten von 303 000 Franken bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

GC-Handballer verlassen die Saalsporthalle

Das Team erhält eine neue Arena in der Agglomeration

bai. · Der Zürcher Handballverein GC Amicitia will die Zürcher Saalsporthalle verlassen. Gemeinsam mit der Firma Halter AG plant er eine Arena in der Agglomeration. Die Eröffnung ist für das Jahr 2033 geplant, wie es in einer Mitteilung vom Donnerstag heisst.

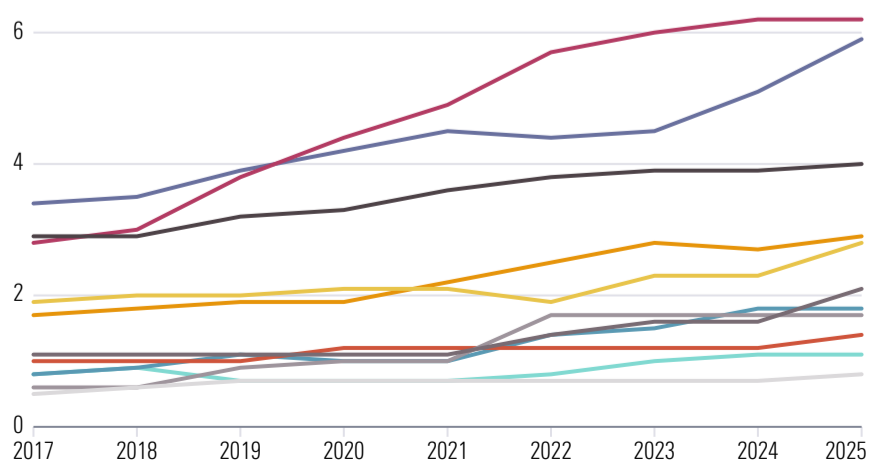
Der Verein begründet den Entschluss wie folgt: Seit Jahrzehnten sei die Saalsporthalle das sportliche Zuhause von GC Amicitia. Doch die Anforderungen an moderne Sportinfrastrukturen würden inzwischen nicht mehr erfüllt. Für eine nachhaltige Weiterentwicklung benötige GC Amicitia eine Halle, die den Ansprüchen des Spitzensports sowie der Nachwuchsförderung genüge.

Für die Entwicklung des Projekts setzt GC Amicitia auf die Baufirma Halter AG. Die geplante GCA-Arena soll 4000 Zuschauerinnen und Zuschauer Platz bieten. Die wirtschaftliche Grundlage bilde ein Finanzierungsmodell mit ergänzender Wohnnutzung, heisst es. Diese diene der Querfinanzierung der Sportinfrastruktur. Nun evaluiert die Firma Halter AG Standorte ausserhalb der Stadt, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind.

Die meisten Business-Apartments gibt es in den Kreisen 1 und 4

Anteil in Prozent

Kreis 1 Kreis 2 Kreis 3 Kreis 4 Kreis 5 Kreis 6 Kreis 7 Kreis 8
Kreis 9 Kreis 10 Kreis 11 Kreis 12



QUELLE: STADT ZÜRICH

NZZ / fpr.