

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14  
Korrespondenznummer 211.1/20\_2026

Hochbaudepartement

24. Juni 2026

Nummer

An alle akkreditierten Journalistinnen  
und Journalisten des Bundesgerichts

Lausanne, 25. Juni 2026

**Embargo: 25. Juni 2026, 12:00 Uhr**

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 30. April 2026 (1C\_401/2024)

### **Beschränkung von kurzzeitig gewerblich vermieteten Wohnungen – Beschwerde gegen Stadtzürcher Regelung abgewiesen**

*Das Bundesgericht weist die Beschwerde gegen die Regelung der Stadt Zürich zur Einschränkung von kurzzeitig (d.h. mit einer Dauer von weniger als einem Jahr) vermieteten Wohnungen wie Business-Apartments ab. Die entsprechende Teilrevision der städtischen Bau- und Zonenordnung verstösst nicht gegen Bundesrecht oder kantonales Recht und ist mit der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie vereinbar.*

Der Gemeinderat der Stadt Zürich änderte 2021 die städtische Bau- und Zonenordnung. Die Neuregelung sieht vor, dass kurzzeitig vermietete Wohnungen – wie beispielsweise Business-Apartments – unter gewissen Voraussetzungen nicht mehr dem festgelegten Mindestwohnanteil angerechnet werden. Vier Unternehmen, die möblierte Business-Apartments anbieten, gelangten dagegen ohne Erfolg zunächst ans Baurekursgericht und anschliessend ans Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.

Das Bundesgericht weist die Beschwerde der Unternehmen ab. Die fragliche Regelung ist mit Bundesrecht vereinbar. Die streitige Änderung bezweckt, in Zeiten der Wohnungsknappheit im Rahmen der Wohnanteilsspflicht (preiswerten) Erstwohnraum zu erhalten und damit die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Das Bundesprivatrecht regelt die von der Neuregelung erfasste Materie nicht abschliessend, sondern lässt Gemeinden Raum für Massnahmen im öffentlichen Interesse. Sodann räumt das kantonale Recht den Gemeinden Autonomie bei der Umschreibung der zulässigen Nut-

zungsweise im Rahmen der Wohnanteilspflicht ein. Die fraglichen Bestimmungen sind weiter mit der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie vereinbar. Für einen Eingriff in diese Grundrechte besteht ein zulässiges öffentliches Interesse. Das Verwaltungsgericht durfte davon ausgehen, dass langfristig vermietete Wohnungen an attraktiven Wohnlagen in der ganzen Stadt der unerwünschten Gefahr ausgesetzt sind, durch Wohnungen verdrängt zu werden, die regelmässig nur kurzzeitig vermietet werden. Dem soll mit der Neuregelung entgegengewirkt werden und die damit verfolgten raumplanerischen und wohnpolitischen Interessen erscheinen als bedeutsam. Die neuen Bestimmungen sind zudem verhältnismässig. Auch wenn sie nur einen begrenzten Beitrag zur Sicherung von Wohnraum für langfristig ortsansässige Bevölkerungsteile zu leisten vermögen, sind sie deshalb nicht von vornherein untauglich. Es ist auch nicht anzunehmen, dass die Einhaltung der Neuregelung nur mit unverhältnismässigem Aufwand zu kontrollieren wäre. Weiter ist mit dem Verwaltungsgericht davon auszugehen, dass sich auch mit der Teilrevision eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung von Mietliegenschaften erzielen lässt. Schliesslich bestehen sachliche Gründe dafür, Hotels und Business-Apartments unterschiedlich zu behandeln.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter, Christine Magnin, Stellvertretende Medienbeauftragte  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 25. Juni 2026 um 13:00 Uhr auf [www.bger.ch](http://www.bger.ch) abrufbar: *Rechtsprechung > Urteilsdatenbanken > Alle Urteile > 1C\_401/2024* eingeben.