

Zürich

Zürich darf Airbnbs in Wohngebieten verbieten

Stadt kann durchgreifen Ab Herbst sind Temporärwohnungen nur noch stark eingeschränkt erlaubt. Das Bundesgericht stützt eine neue Regel.

Beat Metzler und
Patrice Siegrist

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 gestern Mittag 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 rekurrirten vier Firmen, die selber Hunderte von möblierten Wohnungen kurzzeitig vermieten. Sie unterlagen bereits vor dem Baurekursgericht 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 Eigentumsгарantie 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.

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 «Belebung und Wohnlichkeit von Stadtquartieren beitragen».



Business Apartments wie jene an der Martastrasse können bald verboten werden. Foto: Clara Neugebauer

«Der politische Auftrag ist klar: Wohnraum soll nicht für Airbnbs zweckentfremdet werden.»

Tobias Langenegger
Stadtrat und Vorsteher
Hochbaudepartement (SP)

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.

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

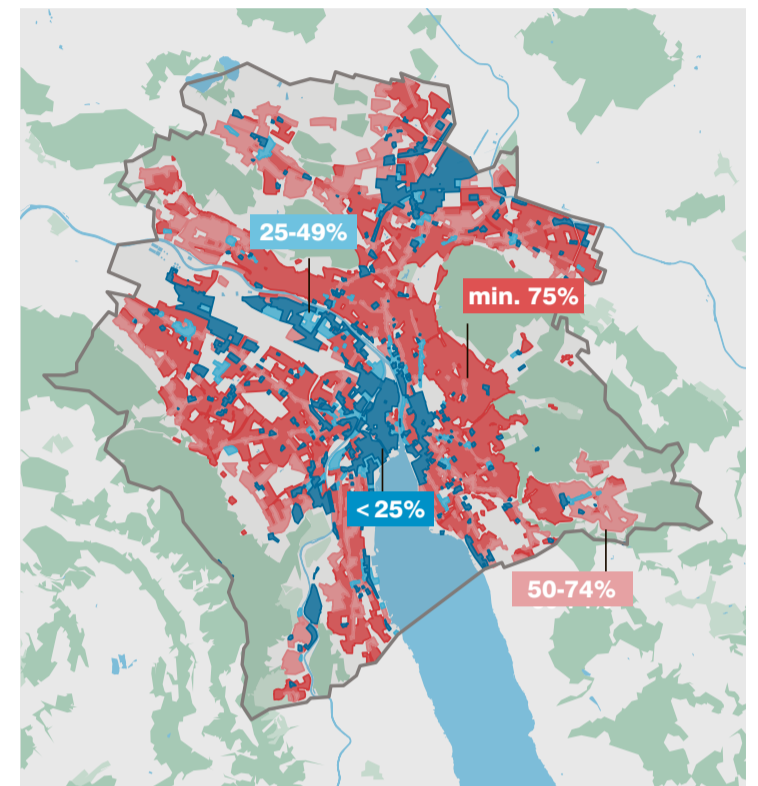
Was passiert mit bestehenden Apartments?

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

Wo kaum mehr Business Apartments erstellt werden dürfen

Vorgeschriebene Mindestwohnanteile gemäss geltender BZO.



Grafik: sip / Quelle: Stadt Zürich / Quelle: OSM

Ende 2025) von der neuen Einschränkung betroffen sind, ist nicht bekannt. Es dürfte sich um mehrere Tausend handeln.

Das Hochbaudepartement hat mehrfach bekräftigt, dass diese Temporärwohnungen nach einem Ja des Bundesgerichts wieder zu Langfristwohnungen umgerüstet werden müssen. Der Bestandsschutz greife in diesem Fall nicht, argumentiert das Amt auch in der Mitteilung von gestern. Temporär vermietete Wohnungen liessen sich leicht in regulär vermietete zurückverwandeln. Der einzige Unterschied bestehe in der Möblierung. Wegen des geringen Aufwands dürfe die Stadt eine Rücknutzung verordnen. Nur wenn teure Arbeiten nötig würden, ein Kücheneinbau 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.

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 arbeitet 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.

Die AL will 1000 illegale Wohnungen den Zürcher Behörden melden

Business Apartments Die Linke freut sich über das neue Temporärwohnungsverbot. FDP und SVP halten wenig von den neuen Kontrollen.

Seit gestern ist klar: Die Behörden dürfen Temporärwohnungen wie Airbnbs und Business Apartments, die anstelle regulärer Wohnungen entstehen, künftig verbieten (siehe Artikel oben).

Das Hochbaudepartement von Tobias Langenegger verspricht eine rasche Umsetzung. Ab Herbst soll die neue Regel gelten.

Die linken Parteien begrüssen das Urteil. Die heutige Einschränkung geht auf eine Motion der Alternative Linken (AL) aus dem Jahr 2010 zurück. Lange wollte der Stadtrat die Forderung nicht umsetzen, was die AL rückblickend einen «Skandal» nennt.

«Nun verlangen wir eine umgehende Umsetzung des Ver-

bots», sagt AL-Co-Fraktionspräsidentin Tanja Maag. Das zuständige Amt für Baubewilligungen soll eine oder zwei zeitlich befristete Stellen schaffen, um die in den letzten Jahren erfolgten Umnutzungen möglichst rasch rückgängig zu machen.

SP: «Wohnraumschutz ist noch nicht geschafft»

Die AL hat zusammen mit Aktivistinnen in den Kreisen 3, 4, 5 und 11 nach eigenen Angaben über 1000 Business Apartments und kommerzielle Airbnb-Nutzungen identifiziert. «Wir werden diese Daten den städtischen Behörden zur Verfügung stellen und erwarten einen entschlossenen Vollzug», sagt Tanja Maag.

Oliver Heimgartner, Präsident der städtischen SP, fordert eine umfassende Umwandlung der temporären Apartments in normale Mietwohnungen. «Dazu soll das Hochbaudepartement eine systematische Überprüfung des Mindestwohnanteils durchführen.» Gemäss Heimgartner sind nun alle Business Apartments im Wohnanteil illegal und «müssen verschwinden» – auch wenn dies mit baulichem Aufwand verbunden sei. Auch die Stadtzürcher Mitte-Partei ist zufrieden: Das Urteil helfe den «sehr knappen Wohnraum» zu schützen.

Zusätzlich zur nun geltenden 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 Besucherinnen und Besucher vermietet werden dürfen. Die Initiative sei nach wie vor nötig, sagt Oliver Heimgartner. In vielen Wohnquartieren liege der Mindestwohnanteil nicht sehr hoch. Dort seien Business Apartments auch mit dem neuen Bundesgerichtsentscheid weiter erlaubt. «Der Schutz unseres Wohnraums ist mit der neuen Regel noch nicht geschafft.»

FDP will weniger statt mehr Regeln

«Den Bundesgerichtsentscheid gilt es zu akzeptieren», sagt Pärparim Avdili, Präsident der Stadt-

zürcher FDP. Es sei aber nur eine «politische Nebelpetarde». Mit diesem Instrument löse die Stadtregierung die Probleme auf dem Zürcher Wohnungsmarkt nicht. «Der Stadtrat steht in der Pflicht, durch Deregulierung mehr Wohnraum zu schaffen, nicht noch mehr Regulierungen für den bestehenden Wohnraum einzuführen.» Das Verbot schaffe keine neue Wohnung. «Die Apartments decken offensichtlich ein Bedürfnis ab. Und die Menschen, die darin wohnen, kommen ohnehin nach Zürich», sagt Avdili.

Ähnlich sieht es SVP-Gemeinderat Reto Brüesch. Ihm geht die Einschränkung zu weit. Für den Tourismus seien möblierte Woh-

nungen wichtig, sagt Brüesch. Durch die neue Einschränkung würden zu wenige Wohnungen frei, und wahrscheinlich solche im hohen Preissegment. Zudem mache die Durchsetzung einen grossen Kontrollaufwand nötig. Auch Brüesch plädiert für einfachere Bauregeln.

Wie genau die Kontrollen der Stadt aussehen werden, ist noch unklar. Das Hochbaudepartement hat eine Meldepflicht für die Art der Wohnnutzung angekündigt. Zudem werde die Baubehörde aufgrund konkreter Hinweise überprüfen, ob die neue Regelung eingehalten werde.

Beat Metzler und
Patrice Siegrist