

[Startseite](#) | [Schweiz](#) | Airbnb-Urteil: Schweizer Städte wollen Wohnraum schützen

Abo **Nach Bundesgerichtsurteil**

Jetzt kommen Business Apartments in der ganzen Schweiz unter Druck

Nach der Einschränkung von Temporärwohnungen in Zürich wollen Wohnpolitiker auch in anderen Städten gegen die ungeliebten Apartments vorgehen. Der Hauseigentümerverband wehrt sich.



Jacqueline Büchi, Christian Zürcher

Publiziert: 27.06.2026, 06:17



Eine Ferienwohnung in der Berner Altstadt: Die Berner SP erhofft sich durch das Bundesgerichtsurteil neuen Schub im Kampf gegen Airbnb und Business Apartments.

Foto: Franziska Scheidegger

In Kürze:

- Das Bundesgericht erlaubt Zürich, Business Apartments in Wohnzonen stark einzuschränken.
- In Bern blockiert eine hängige Beschwerde des Hauseigentümerverbands die Umsetzung der «Lex Airbnb».
- Laut einer Sotomo-Umfrage befürworten zwei Drittel der Bevölkerung eine strengere Regulierung von Temporärwohnungen.

Ein Boxspringbett, leichte Vorhänge, Kunstdrucke an den Wänden: In den Online-Inseraten wirken die Business Apartments so makellos wie austauschbar. Für Menschen, die geschäftlich in die Schweiz kommen, sind sie oft die erste Adresse. Teuer zwar, aber häufig doch günstiger und wohnlicher als ein Hotel, wenn man länger im Land bleibt.

Ob in Zürich, Bern, Luzern, Lausanne, Basel oder Winterthur: In allen grösseren Schweizer Städten lassen sich solche Apartments buchen. Häufig werden sie von spezialisierten Firmen in Gebäuden eingerichtet, in denen vorher Menschen in ganz normalen Mietverhältnissen lebten. Und genau dies stört viele Politikerinnen und Politiker: Sie beklagen, dass die temporären Gäste den Einheimischen Wohnraum wegnehmen.

In Zürich dürfte die Angebotsdichte nun sinken. Das Bundesgericht hat entschieden, dass die Stadt [Business Apartments und Airbnb in Wohnzonen stark einschränken darf](#). [↗] Möglich macht es eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Sie besagt, dass Temporärwohnungen [nicht zum Wohnanteil zählen](#). [↗] Dadurch dürfen die meisten Wohnungen nicht mehr umgenutzt werden.

Die Richter in Lausanne befanden, die Stadt greife dadurch zwar in die Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie ein. Dies sei jedoch vertretbar, da die Gefahr real sei, dass die Apartments gewöhnliche Wohnungen verdrängen.

«Lex Airbnb» in Bern blockiert

Das Urteil macht Wohnpolitikerinnen und -politikern in anderen Teilen der Schweiz Mut. In Bern hat sich die Stimmbevölkerung schon 2022 mit grosser Mehrheit für eine «Lex Airbnb» ausgesprochen. Konkret wurde die Bauordnung der Stadt Bern so geändert, dass in den oberen Stockwerken der Altstadt künftig keine Airbnbs oder Business Apartments mehr vermietet werden dürfen.



In der unteren Berner Altstadt sollen Airbnb und Business Apartments eingeschränkt werden.

Foto: Franziska Rothenbühler

Allerdings ist die Umsetzung bis heute blockiert: Der Hauseigentümmerverband reichte beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde ein, die noch immer hängig ist.

Die heutige SP-Grossrätin Lena Allenspach kämpft seit Jahren für eine strengere Regulierung. Nun freut sie sich: «Aus der Argumentation des Bundesgerichts geht für mich klar hervor, dass Gemeinden die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung schützen sollen und dürfen.» Sie hoffe, dass das Verwaltungsgericht die Umsetzung des Reglements nun rasch ermögliche.

Vorstoss zu Business Apartments in Basel hängig

Auch in Basel treibt das Thema die Politik um. SP-Grossrat Ivo Balmer verlangt in einem Vorstoss einen ähnlichen Mechanismus, wie er nun in Zürich greift: Business Apartments, die an mehr als 90 Tagen pro Jahr vermietet werden, sollen als gewerbliche Nutzung

gelten. Somit soll ihre Bewilligung in Wohnzonen erschwert oder verhindert werden.

Die Basler Regierung zeigte sich in ihrer Antwort skeptisch, ob die von Balmer geforderte Unterscheidung zwischen normalem Wohnraum und möblierten Business Apartments bundesrechtskonform ist.

Nun sagt der SP-Politiker: «Ich lese das Bundesgerichtsurteil so, dass man Business Apartments sehr wohl anders behandeln darf als normale Wohnungen.» Er fordert, dass die Regierung ihre Position noch einmal überdenkt. Der Vorstoss dürfte voraussichtlich im September im Grossen Rat behandelt werden.

Bevölkerung will Airbnb und Business Apartments einschränken

Die Schweizer Bevölkerung sieht temporäre Wohnungen kritisch. In einer [Umfrage des Instituts Sotomo](#) [↗] im Auftrag des Mieterverbands von diesem Jahr gaben zwei Drittel der Befragten an, dass eine Regulierung solcher Angebote für sie eine hohe bis sehr hohe Priorität hat.

Dieselbe Studie fokussiert sich auf die Tourismusstadt Luzern. Dort sind Airbnbs für die Bevölkerung seit Jahren ein Reizthema – fast 70 Prozent der Befragten aus der Region würden kommerzielle Kurzzeitvermietungen in der Stadt Luzern sogar ganz verbieten.



In Luzern fördert der Tourismus die Airbnb-Angebote.

Foto: Clara Neugebauer

Die kritische Haltung konnte man bereits 2023 beobachten, als das Stimmvolk ein neues Reglement beschloss: Um professionelle Nutzungen zu verhindern, dürfen Luzerner Wohnungsbesitzer ihre [Apartments nicht länger als 90 Tage pro Jahr vermieten](#). Voraussetzung dazu ist, dass es an diesem Ort in den vergangenen zehn Jahren Wohnraum gab.

Auf die Frage, wie zufrieden er mit dem neuen Reglement sei, sagt Daniel Gähwiler vom Luzerner Mieterverband: «Nicht zufrieden.» Die Temporärnutzungen hätten trotz des neuen Reglements gemäss Stadt nicht abgenommen. «Es gibt zu viele Schlupflöcher», sagt er. Ein Beispiel: Jahrzehntealte Gewerbehäuser werden zu Wohnungen umgebaut, um diese dann auf Airbnb zu stellen. Völlig reglementsconform. Was Gähwiler ärgert.

Die Sotomo-Studie und das jüngste Bundesgerichtsurteil zeigen ihm, dass man in Luzern in der Wohnungspolitik weiter gehen

könne als bisher. Gähwiler denkt an ein komplettes Verbot von Business Apartments.

Hauseigentümerverband: «Am Ende bezahlen diese Firmen Steuern»

Gregor Rutz ist Präsident des Hauseigentümerverbands Schweiz. Er zeigt sich besorgt, dass das Bundesgericht «einen so massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit» mit «relativ oberflächlichen Argumenten» gutheisst. Es sei falsch, «wenn der Staat immer stärker regulierend eingreift und beinahe planwirtschaftlich vorgibt, wie wir unseren Wohnraum nutzen sollen».

Der SVP-Nationalrat befürchtet, dass das Urteil solchen Plänen auch in anderen Teilen der Schweiz Schub gibt. Das Problem der Wohnungsknappheit und der steigenden Mieten bekomme man so aber nicht in den Griff, ist Rutz überzeugt. «Wenn wir dieses lösen wollen, brauchen wir mehr Wohnungen. Und diese gibt es nur, wenn schneller und unkomplizierter gebaut werden kann.» Nicht mehr, sondern weniger Regulierung sei gefragt.

Von Business Apartments könne man halten, was man wolle. «Es ist populär, über sie zu schimpfen. Am Ende bezahlen diese Firmen jedoch Steuern und tragen so auch ihren Teil zur städtischen Infrastruktur bei.»

Wie viele Business Apartments es schweizweit gibt, ist nicht bekannt. Allein in der Stadt Zürich sind es Schätzungen zufolge jedoch mehr als 5000. Während solche Angebote eher ein städtisches Phänomen sind, ist [die Airbnb-Dichte auch in ländlichen und touristischen Gemeinden teilweise hoch](#). Im Berner Oberland etwa haben mehrere Gemeinden Massnahmen ergriffen, um kommerzielle Kurzzeitvermietungen stärker zu regulieren.

In Thun sammelt die SP für eine Airbnb-Initiative. Und auch die bürgerlich dominierte [Gemeinde Kilchberg](#) [↗] am Zürichsee hat sich unlängst für ein Verbot von Airbnb und Business Apartments in Wohnzonen ausgesprochen. Für die lokale Bevölkerung war der

Entscheidung offenbar wenig kontrovers – an der Gemeindeversammlung [gab es keine einzige Wortmeldung dazu.](#) ↗

NEWSLETTER

Guten Morgen Basel

Erhalten Sie die wichtigsten und spannendsten News aus der Region, der Schweiz, der Welt und dem Sport.

[Weitere Newsletter](#)

Einloggen

Jacqueline Büchi ist Leiterin des Ressorts Reportagen & Storytelling und Mitglied des Podcasts «Politbüro». Sie berichtet schwerpunktmässig über gesellschaftspolitische Themen. [Mehr Infos](#)

✕ @j_buechi

Christian Zürcher ist Reporter. Er arbeitet seit 2013 im Journalismus und berichtet schwerpunktmässig über Geschehnisse in Politik und Wirtschaft.

[Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

130 Kommentare