



Beschluss des Stadtrats

vom 17. Juni 2026

GR Nr. 2026/238

Nr. 2115/2026

Dringliche Schriftliche Anfrage von Alex Guggenheim, Benedikt Gerth, Stefan Urech und 30 Mitunterzeichnenden betreffend Grundstück- und Liegenschaftskäufe durch die Stadt, die zugehörigen Stiftungen und subventionierte Wohnbauträgerschaften, Anteil der Transaktionen von über 5 Millionen Franken, Anzahl abgegebener Angebote ohne Kauf, Ermittlung des Marktwerts bei potenziellen Kaufobjekten, Beurteilung des Potenzials der Grundstücke, Einbezug des Mietzinsetrags in die Marktwertberechnung, Verzicht auf Bieterverfahren der städtischen Organisationen und Koordination der Angebotsabgaben sowie Anpassungen der Mietzinse aufgrund des Kaufpreises

Am 20. Mai 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Alex Guggenheim (FDP), Benedikt Gerth (Die Mitte) und Stefan Urech (SVP) sowie 30 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/238, ein:

Die Stadt Zürich sowie die vier der Stadt Zürich gehörenden Stiftungen und die vielen subventionierten Wohnbauträgerschaften haben in den vergangenen Jahren hohe Summen für Grundstücks- und Liegenschaftskäufe ausgegeben. Darunter sind Fälle, bei denen mehrere der oben genannten Organisationen gleichzeitig Angebote abgegeben haben.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist der Anteil der Transaktionen (in Anzahl Transaktionen und in CHF-Volumen) in der Stadt Zürich bei Liegenschaften mit einem Volumen von über CHF 5 Mio., bei denen die Liegenschaft durch die Stadt oder eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft gekauft wurde?
2. Bei wie vielen Liegenschaften wurde ein Angebot abgegeben und am Schluss die Liegenschaft nicht durch die Stadt oder eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft gekauft?
3. In wie vielen Fällen wurden die zwei höchsten Angebote durch die Stadt sowie eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft bzw. von zwei der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft abgegeben? Wie hoch waren diese Angebote bzw. wie hoch war die Differenz zwischen den Organisationen?
4. Wie wird der Marktwert bei einem potenziellen Kaufobjekt durch die Stadt ermittelt und wie wird eine Obergrenze oder Neubeurteilung bei einer weiteren Bieterunde gesetzt?
5. Wie wird das Potential eines Grundstückes oder einer Liegenschaft durch die Stadt berechnet und wie wirkt sich dies auf den gebotenen Kaufpreis aus?
6. Inwiefern wird der aktuelle Mietzinsetrags und der Gewinn der Liegenschaft in die Marktwertberechnung einbezogen?
7. Wie kann in Zukunft sichergestellt werden, dass auf Bieterverfahren unter der oben genannten Organisationen verzichtet wird?



2/7

8. Wie koordiniert die Stadt zusammen mit den der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft sowie den subventionierten Wohnbauträgerschaften die Liegenschaftskäufe und somit auch die Angebotsabgabe untereinander?
9. In wie vielen Fällen wurde vom Stadtrat und/oder dem Gemeinderat nach erfolgtem Kauf ein Abschreibungsbeitrag gesprochen?
10. In wie vielen Fällen wurden nach erfolgtem Kauf die Mietzinse aufgrund des Kaufpreises nach Berechnung der Kostenmiete nach oben angepasst? Wie oft wurden diese nach unten angepasst?

Für die Beantwortung der vorliegenden Schriftlichen Anfrage wird der Zeitraum 2022 bis 2025 betrachtet. Die Beantwortung umfasst die Tätigkeiten von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SFW) und der Stiftung Einfach Wohnen (SEW).

Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich untersteht hingegen der direkten Aufsicht des Gemeinderats (Art. 14 Abs. 1 der Statuten, AS 843.331). Der Gemeinderat kommuniziert im Rahmen dieser Aufsicht direkt mit der Stiftung; entsprechende Anliegen sind unmittelbar an diese zu richten (Art. 15 Abs. 3 der Statuten).

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie hoch ist der Anteil der Transaktionen (in Anzahl Transaktionen und in CHF-Volumen) in der Stadt Zürich bei Liegenschaften mit einem Volumen von über CHF 5 Mio., bei denen die Liegenschaft durch die Stadt oder eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft gekauft wurde?

Im Zeitraum von 2022 bis 2025 tätigte die Stadt Zürich insgesamt 47 Liegenschaftskäufe mit einem Gesamtvolumen von Fr. 1 308 400 000.–. Davon entfielen 33 Liegenschaftskäufe mit einem Volumen von jeweils über 5 Millionen Franken auf ein Gesamtvolumen von Fr. 1 276 635 000.–.

Details zu den einzelnen Käufen mit einem Volumen von über 5 Millionen Franken sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Jahr	Strasse	Transaktionspreis [in CHF]
2022	Seebacherstrasse / Paul-Burkhard-Strasse	28 060 000
2022	Motorenstrasse 21	8 040 000
2022	Eugen-Huber-strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24	14 010 000
2022	Schaffhauserstrasse 550	113 990 000
2022	Buchenhagstrasse 20	9 197 000
2022	Carl-Spitteler-strasse 53, 55	6 810 000
2022	Krönleinstrasse 49	8 070 000
2023	Edisonstrasse 4	5 070 000
2023	Winterthurerstrasse 164	5 490 000



3/7

2023	Im Holzerhurd 56, 56a, 58a, 58b, 60 und 62	29 815 000
2023	Lehfrauenweg 8	7 294 000
2023	Buchzelgstrasse 88, 90	25 706 000
2023	Auhofstrasse 20-24 / Aprikosenstrasse 32	25 000 000
2023	Wehntalerstrasse 565, 567	15 143 000
2023	Forchstrasse 114, 116, 118, 120	28 910 000
2023	Riedenhaldenstrasse 29, 37, 39, 43, 45, 47 / Wehntalerstrasse 414	63 000 000
2023	Schaffhauserstrasse 568, 580 / Stelzenstrasse 29, 33, 39, 43, 47, 49, 51, 53	123 330 000
2023	Zweierstrasse 173	5 100 000
2023	Wehntalerstrasse 402, 404	12 200 000
2024	Schwamendingenstrasse 16	5 500 000
2024	Unterwerkstrasse 27, Miteigentum	16 700 000
2024	Altweg 10 / Letzigraben 220, 222, 224 und 226	86 100 000
2024	In der Ey 47	36 700 000
2024	Altweg 16, 18, 20 und 24 / In der Ey 61	59 200 000
2024	Scheideggstrasse 96, 104, 112 und 119 / Kurfürstenstrasse 88 und 90	58 000 000
2024	Witikoner- / Katzenschwanzstrasse, Harsplen	210 000 000
2025	Germaniastrasse 97	6 400 000
2025	Maneggstrasse 91, 93, 95, 97	81 500 000
2025	Dörflistrasse 58, 60	8 000 000
2025	Albisstrasse 136, 138	12 800 000
2025	Reinhold-Frei-Strasse 64, 66	21 500 000
2025	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	17 000 000
2025	Affolternstrasse 72-76 / Birchstrasse 138-150	123 000 000
Total		33 1 276 635 000

Die SFW erwarb im Jahr 2025 die beiden Liegenschaften Wehrenbachhalde 39 und 47 zu einem Gesamtpreis von Fr. 10 458 000.—.

Die SAW tätigte im genannten Zeitraum gemeinsam mit der SEW den Erwerb des Wyssareals. Die beiden Stiftungen erwarben die Liegenschaften im Jahr 2025 je hälftig zu einem Gesamtpreis von 48 Millionen Franken (weshalb diese Liegenschaft ebenfalls in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist).

Die SEW tätigte im Zeitraum 2022 bis 2025 zudem weitere Erwerbe mit einem Volumen von über 5 Millionen Franken. Details dazu sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



4/7

Jahr	Strasse	Transaktionspreis [in CHF]
2022	Binzwiesenstrasse 12	8 000 000
2022	Wiesliacher 45	16 300 000
2023	Birmensdorferstrasse 285	10 650 000
2024	Eichbühlstrasse 67	8 100 000
2025	Wyss Areal (62 Wohnungen, 50% bei SEW)	24 000 000

Frage 2

Bei wie vielen Liegenschaften wurde ein Angebot abgegeben und am Schluss die Liegenschaft nicht durch die Stadt oder eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft gekauft?

Die Stadt Zürich erhielt im Zeitraum von 2022 bis 2025 in insgesamt 36 Fällen nach Einreichung eines Angebots keinen Zuschlag für den Erwerb einer Liegenschaft. Die SEW gab im selben Zeitraum 25 Angebote abgegeben und erhielt dabei sechs Zuschläge¹.

Die SFW gab für vier Liegenschaften ein Angebot ab. Abgesehen von den unter Frage 1 erwähnten zwei Erwerbungen wurde sie im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Die SAW hat im entsprechenden Zeitraum neben dem Erwerb des Wyssareals keine weiteren verbindlichen Angebote eingereicht.

Frage 3

In wie vielen Fällen wurden die zwei höchsten Angebote durch die Stadt sowie eine der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft bzw. von zwei der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft abgegeben? Wie hoch waren diese Angebote bzw. wie hoch war die Differenz zwischen den Organisationen?

Vor Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) ist ein Austausch zwischen der Stadt Zürich und den städtischen Wohnbaustiftungen über potenzielle Kaufobjekte grundsätzlich möglich. Sobald ein Objekt in ein vertrauliches Bieterverfahren überführt wird, unterstehen die beteiligten Organisationen gegenüber der Verkäuferschaft regelmässig Vertraulichkeitsvereinbarungen, welche die Weitergabe von Informationen an Dritte untersagen.

Aus Gründen dieser Vertraulichkeit können keine Angaben dazu gemacht werden, in wie vielen Fällen die höchsten Angebote durch die Stadt Zürich und städtische Wohnbaustiftungen abgegeben wurden, wie hoch diese Angebote waren oder wie gross allfällige Differenzen zwischen den Angeboten ausfielen. Die beteiligten Organisationen haben in diesen Verfahren grundsätzlich keine Kenntnis über weitere Interessenten oder deren konkreten Angebote.

¹ Der Unterschied in der Anzahl Käufe zur Tabelle unter Frage 1 ergibt sich daraus, dass der Kaufpreis einer erworbenen Liegenschaft unter Fr. 5 000 000 lag.



5/7

Frage 4

Wie wird der Marktwert bei einem potenziellen Kaufobjekt durch die Stadt ermittelt und wie wird eine Obergrenze oder Neubeurteilung bei einer weiteren Bieterunde gesetzt?

Die Stadt Zürich orientiert sich bei der Beurteilung des Marktwerts eines potenziellen Kaufobjekts insbesondere an der Bewertung der städtischen Schätzungskommission. Diese ermittelt gestützt auf die Lage, den baulichen Zustand und die Nutzungsmöglichkeiten einen Schätzwert.

Im Rahmen von Bieterverfahren wird gestützt darauf für jedes Objekt eine individuelle Preisobergrenze festgelegt.

Frage 5

Wie wird das Potential eines Grundstückes oder einer Liegenschaft durch die Stadt berechnet und wie wirkt sich dies auf den gebotenen Kaufpreis aus?

Die städtische Schätzungskommission ermittelt den Marktwert eines Grundstückes oder einer Liegenschaft auf Basis der geltenden Bau- und Zonenordnung. Dabei werden insbesondere die zulässige Nutzung und das mögliche Verdichtungspotenzial berücksichtigt.

Das ausgewiesene Entwicklungspotenzial fliesst abhängig von der städtischen Strategie für die betreffende Liegenschaft sowie allfällige angrenzende Grundstücke in die Preisbildung ein. Massgebend sind dabei insbesondere die langfristigen städtebaulichen und wohnpolitischen Ziele der Stadt Zürich.

Frage 6

Inwiefern wird der aktuelle Mietzinsenertrag und der Gewinn der Liegenschaft in die Marktwertberechnung einbezogen?

Der aktuelle Mietzinsenertrag wird im Rahmen der Marktwertberechnung berücksichtigt. Die Prognose der Marktmieten wird durch die städtische Schätzungskommission vorgenommen und fliesst in die Bewertung ein. Der Cashflow (Gewinn) sowie ein allfälliges Mietzinspotential bildet in der Bewertung die Grundlage für die Schätzung des Marktwerts. Dieser ergibt sich aus den Bruttomietzinseinnahmen abzüglich den nicht überwälzbaren Liegenschaftskosten, insbesondere Betriebs-, Unterhalts- und Investitionskosten sowie allfälligen Leerstandskosten.

Frage 7

Wie kann in Zukunft sichergestellt werden, dass auf Bieterverfahren unter der oben genannten Organisationen verzichtet wird?

Ein genereller Verzicht auf parallele Bieterverfahren zwischen den genannten Organisationen kann nicht sichergestellt werden. Ob und welche Interessenten zu einem Bieterverfahren eingeladen werden, liegt grundsätzlich im Ermessen der Verkäuferschaft beziehungsweise der beauftragten Maklerinnen und Makler.

Vor Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) ist ein Austausch und damit auch eine vorgängige Abstimmung zwischen der Stadt Zürich und den städtischen Wohnbaustiftungen grundsätzlich möglich. Diese Abstimmung wird in der Praxis auch vorgenommen, sofern und solange ein Austausch zulässig ist. Doppelangebote können deshalb nicht



6/7

vollständig ausgeschlossen werden, erfahrungsgemäss dürfte dies jedoch nur selten vorkommen.

Vor einer vertieften Prüfung eines Objekts werden in der Regel Vertraulichkeitsvereinbarungen abgeschlossen. Diese untersagen einen Austausch über konkrete Angebote und laufende Verhandlungen. Weitergehende Koordinationsmöglichkeiten zwischen den beteiligten Organisationen bestehen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr.

Frage 8

Wie koordiniert die Stadt zusammen mit den der Stadt gehörenden Wohnbauträgerschaft sowie den subventionierten Wohnbauträgerschaften die Liegenschaftskäufe und somit auch die Angebotsabgabe untereinander?

Vor Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) kann sich die Stadt Zürich mit den städtischen Wohnbaustiftungen über potenzielle Kaufobjekte austauschen. Öffentlich ausgeschriebene Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage oder Struktur eher für eine Stiftung geeignet erscheinen oder ihnen Arrondierungen ermöglichen könnten, werden den städtischen Stiftungen zur Prüfung zur Kenntnis gebracht.

Wird die Stadt Zürich direkt von Eigentümerschaften bezüglich eines möglichen Verkaufs kontaktiert und besteht seitens der Stadt kein Interesse am Objekt, kann – nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft – auf interessierte städtische Stiftungen hingewiesen werden.

Nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) ist ein Austausch über konkrete Angebote und laufende Verhandlungen nicht mehr zulässig. Die städtischen Stiftungen entscheiden zudem eigenständig über allfällige Beteiligungen an Bieterverfahren.

Konstellationen, in denen sich die Stadt Zürich und die städtischen Wohnbaustiftungen in relevanter Weise gegenseitig konkurrenzieren, dürften aufgrund der beschriebenen Prozesse sowie der unterschiedlichen strategischen Ausrichtungen in der Praxis nur ausnahmsweise vorkommen.

Im Zusammenhang mit dem überwiesenen Postulat GR Nr. 2026/237 wird der Stadtrat dennoch prüfen, mit welchen weiteren Massnahmen gegenseitige Konkurrenzierungen in Bieterverfahren möglichst reduziert werden können.

Frage 9

In wie vielen Fällen wurde vom Stadtrat und/oder dem Gemeinderat nach erfolgtem Kauf ein Abschreibungsbeitrag gesprochen?

Beim Erwerb von Liegenschaften ins Finanzvermögen werden grundsätzlich keine Abschreibungsbeiträge gesprochen. Die Liegenschaften werden zum Transaktionspreis bilanziert; Abschreibungsbeiträge im Finanzvermögen sind nicht zulässig.

Erst bei einer späteren Überführung einer Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und einer entsprechenden Zweckbestimmung können im Rahmen der geltenden Kompetenzordnung Beiträge aus dem Wohnraumfonds beschlossen werden. Solche Beiträge bedürfen jeweils eines separaten Beschlusses des zuständigen Organs.



7/7

Frage 10

In wie vielen Fällen wurden nach erfolgtem Kauf die Mietzinse aufgrund des Kaufpreises nach Berechnung der Kostenmiete nach oben angepasst? Wie oft wurden diese nach unten angepasst?

Wie der Stadtrat bereits in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2023/532 ausgeführt hat, erfolgt bei freitragenden Wohnungen nach einem Erwerb durch die Stadt Zürich keine automatische Anpassung der Mietzinse aufgrund des Kaufpreises oder der Kostenmiete.

Damit gelangen die normalen Mietzinsanpassungs- und anfechtungsregeln und -wege nach Obligationenrecht zur Anwendung. Die Kostenmiete-Formel mit ihren pauschalisierten Ansätzen dient bei diesen Wohnungen der internen Kalkulation; sie ist in diesen Fällen mietrechtlich nicht anwendbar. Abweichungen zwischen Ist-Mieten und den Mietzinsen nach Kostenmiete-Formel werden im Zuge von Mietendenwechseln im Rahmen des nach Obligationenrecht Zulässigen an die Kostenmiete schrittweise angeglichen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter