



Beschluss des Stadtrats

vom 1. April 2026

GR Nr. 2026/104

Nr. 1147/2026

Dringliche Schriftliche Anfrage von Martina Zürcher, Johann Widmer und 30 Mitunterzeichnenden betreffend Wohnungsbesitz in der Stadt, Beurteilung der Eigentümerkategorie Gesellschaften, Anzahl Baugenossenschaftswohnungen auf städtischem Land, Angaben zu den Grundstückgewinnsteuern und zu den geleisteten Mehrwertausgleichsabgaben, Höhe der Mieteinnahmen und Liegenschaftsvermögen aus Städtzürcher Wohnungen, die in der Stadt Zürich versteuert werden

Am 4. März 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Martina Zürcher (FDP), Johann Widmer (SVP) und 30 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/104, ein:

In der aktuellen politischen Debatte geht es häufig darum, wem die Wohnungen in der Stadt Zürich gehören und wer damit Geld verdient. Diese Diskussion soll auf Basis der realen Daten und Fakten geführt werden können.

Gemäss Statistik Stadt Zürich¹ gab es per Ende 2025 in der Stadt Zürich 238'472 Miet- und Eigentumswohnungen. Davon gehören 96'959 (41 %) natürlichen Personen, 53'912 (23%) verschiedenen Gesellschaften, 42'746 Baugenossenschaften (18%), 17'793 (7%) der öffentlichen Hand, 17'367 (7%) Pensionskassen und Anlagestiftungen, 9'001 (4%) Vereinen und Stiftungen, sowie 694 (0.3%) Religionsgemeinschaften. Dazu stellen sich folgende Fragen:

1. «Gesellschaften» können sehr unterschiedlicher Natur sein. Wie unterteilt sich die Zahl der 53'912 Wohnungen der «Gesellschaften» in die Kategorien börsenkotierte AG, Fondsgesellschaften, Genossenschaften (unterschieden in steuerbefreit und nichtsteuerbefreit), Familien-AG und allenfalls weitere Gesellschaften?
2. Wie viele der 42'746 Baugenossenschaftswohnungen sind auf städtischem Land (Baurecht)?
3. Wie teilen sich die Grundstückgewinnsteuern auf die entsprechenden Kategorien gemäss Einleitung und Frage 1 auf?
4. Wie hoch sind die geleisteten Mehrwertausgleichsabgaben, aufgeschlüsselt nach den Kategorien gemäss Einleitung und Frage 1?
5. Wie hoch sind die Mieteinnahmen aus Städtzürcher Wohnungen, die in der Stadt Zürich versteuert werden? (Bitte um Unterteilung in natürliche und juristische Personen.)?
6. Wie hoch sind die Liegenschaftsvermögen aus Städtzürcher Wohnungen und Liegenschaften, die in der Stadt Zürich versteuert werden? (Bitte um Unterteilung in natürliche und juristische Personen.)

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

¹ https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/wohnungen/wohnungsbestand.html#bestand_nach_eigentumsartundzimmerzahl



2/3

Frage 1

«Gesellschaften» können sehr unterschiedlicher Natur sein. Wie unterteilt sich die Zahl der 53'912 Wohnungen der «Gesellschaften» in die Kategorien börsenkotierte AG, Fondsgesellschaften, Genossenschaften (unterschieden in steuerbefreit und nichtsteuerbefreit), Familien-AG und allenfalls weitere Gesellschaften?

Im Gebäude- und Wohnungsregister, das als Grundlage für die Auswertungen dient, werden Gebäude- und Grundstückeigentümer nach Rechtsform erfasst. In die Kategorie «Gesellschaften» fallen folgende Eigentümerschaftsgruppen: nicht gemeinnützige Genossenschaften, Aktiengesellschaften, Kollektivgesellschaften, Kommanditgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Gemischtes Eigentum. Das Gebäude- und Wohnungsregister lässt allerdings keine Unterteilung zwischen börsenkotierten und nicht börsenkotierten Aktiengesellschaften und Fondsgesellschaften und Familien-Aktiengesellschaften zu. Genossenschaften sind nicht steuerbefreit. Deshalb kann keine Unterscheidung zwischen steuerbefreiten und nicht steuerbefreiten Genossenschaften gemacht werden.

Die 53 912 Wohnungen lassen sich per Ende 2025 folgendermassen unterteilen:

Kategorie Eigentümerschaft	Anzahl Wohnungen
Nicht gemeinnützige Genossenschaften	804
Aktiengesellschaften	50 374
Kollektivgesellschaften	469
Kommanditgesellschaften	136
Gesellschaft mit beschränkter Haftung	415
Gemischtes Eigentum	1714
Total «Gesellschaften»	53 912

Frage 2

Wie viele der 42'746 Baugenossenschaftswohnungen sind auf städtischem Land (Baurecht)?

Von den 42 746 Baugenossenschaftswohnungen befinden sich per Ende 6253 Wohnungen auf städtischem Land (Baurecht).

Frage 3

Wie teilen sich die Grundstückgewinnsteuern auf die entsprechenden Kategorien gemäss Einleitung und Frage 1 auf?

Die Grundstückgewinnsteuern (Grundlage Rechnung 2025) teilen sich folgendermassen auf: 67,6 Prozent stammen von natürlichen Personen, 8,1 Prozent von börsenkotierten Aktiengesellschaften, 12,8 Prozent von nichtkotieren Aktiengesellschaften, 0,4 Prozent von Familien-Aktiengesellschaften, 6,8 Prozent von Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 0,2 Prozent von Genossenschaften, 0,5 Prozent von Anlagestiftungen, 1,4 Prozent von Pensionskassen, 0,7 Prozent von Vereinen, 1,1 Prozent von Stiftungen, 0,3 Prozent von Religionsgemeinschaften und 0,1 Prozent von weiteren Gesellschaften (inklusive Körperschaften).



3/3

Frage 4

Wie hoch sind die geleisteten Mehrwertausgleichsabgaben, aufgeschlüsselt nach den Kategorien gemäss Einleitung und Frage 1?

Die geleistete Mehrwertausgleichsabgabe nach Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) in Höhe von 16 819 000 Franken stammt von einer börsenkotierten Aktiengesellschaft (SBV Neu-Oerlikon, Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 695/2021). Diese Zahl wurde auch im betreffenden Geschäftsbericht des Stadtrats publiziert.

Frage 5

Wie hoch sind die Mieteinnahmen aus Stadtzürcher Wohnungen, die in der Stadt Zürich versteuert werden? (Bitte um Unterteilung in natürliche und juristische Personen.)

Die zur Verfügung stehenden Informationen lassen keine Auswertung der versteuerten Mieteinnahmen aus Wohnungen, die in der Stadt Zürich liegen, zu.

Mietpreiserhebung und Mietpreisindex der Stadt Zürich von Statistik Stadt Zürich lassen aber für das Jahr 2024 Schätzungen der Mieteinnahmen von in der Stadt Zürich liegenden Wohngebäuden zu. Gemäss diesen Schätzungen entfielen 1,7–1,95 Milliarden Franken Mieteinnahmen auf natürliche Personen und 2,50–2,75 Milliarden Franken auf juristische Personen, davon zwischen 850–900 Millionen Franken auf gemeinnützige und zwischen 1,65–1,85 Milliarden Franken auf nicht gemeinnützige juristische Personen.

Frage 6

Wie hoch sind die Liegenschaftsvermögen aus Stadtzürcher Wohnungen und Liegenschaften, die in der Stadt Zürich versteuert werden? (Bitte um Unterteilung in natürliche und juristische Personen.)?

Diese Frage lässt sich mit den vorhandenen Informationen nicht beantworten.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter