Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 5

Artikel: Die Konkurrenz schläft nicht

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107179

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

In Horgen hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) die seltene Gelegenheit, ein grösseres Immobilienpaket günstig zu erwerben. Es handelt sich um 533 Wohnungen, die von firmeneigenen Pensionskassen veräussert werden (siehe Beitrag Seite 28). Das Bild zeigt den Blick vom fünften Obergeschoss des Hochhauses Gstaldenstrasse 19.

Kaufen statt bauen –
für Baugenossenschaften derzeit durchaus eine Alternative

Die Konkurrenz schläft nicht

Wenn die Wohnbaugenossenschaften ihren Bestand an preisgünstigen Wohnungen erweitern wollen, so müssen sie auch auf die Option Kauf setzen. Derzeit bieten sich einige gute Gelegenheiten. Doch Vorsicht: Im Angebot ist auch viel Zweitklassiges.

Von Jürg Zulliger ■ Der Schweizer Markt für Mehrfamilienhäuser ist in den letzten Monaten in Bewegung gekommen. Als Verkäufer treten oftmals Erbengemeinschaften oder institutionelle Anleger wie grosse Versicherungsgesellschaften auf, die ihr Portfolio bereinigen. Achille Negri, Leiter Handel bei der Livit Immobilien Management AG, sagt: «Institutionelle Anleger konzentrieren sich auf die Ballungszentren und verjüngen ihre Portfolios.» So kommt es häufig vor, dass Mehrfamilienhäuser an schlechten Lagen und ältere Objekte mit einem aufgestauten Erneuerungsbedarf abgestossen werden.

In vielen Fällen sind es auch Pensionskassen, die Mehrfamilienhäuser zum Kauf ausschreiben. Nachdem zum Beispiel die Swissair im Jahr 2001 massenweise Personal entliess, musste die Swissair-Pensionskasse im grossen Stil Liegenschaften veräussern, um zu flüssigen Mitteln zu kommen und den Swissair-Beschäftigten ihr Pensionskassengeld auszahlen zu können. Ähnlich gerieten auch viele andere Pensionskassen wegen des Abbaus von Stellen oder wegen Verlusten auf ihren Aktien in einen Liquiditätsengpass. «Das hat im Jahr 2001 zu einer

Verkaufswelle von Liegenschaften und zu sinkenden Preisen geführt», erklärt Donato Scognamiglio vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) in Bülach. Gemäss den Erhebungen des IAZI haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser im letzten Jahr aber wieder erholt; im längerfristigen Durchschnitt bewegen sie sich auf einem moderaten Niveau (siehe Grafik).

Gute Angebote sind rar. Einen regen Handel stellen auch viele Baugenossenschaften fest. Theo Meyer, Präsident des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest (WGN) in Basel, sagt: «Wir erhalten jede Woche mindestens drei Angebote zum Kauf von Mehrfamilienhäusern.» Als Verkäufer treten zum Teil andere Genossenschaften, Pensionskassen und Versicherungen oder auch Privatpersonen und Erbengemeinschaften auf. Letztes Jahr erwarb der WGN denn auch mehrere Liegenschaften in Pratteln und in Basel. Den Ausschlag für einen Kauf gaben in diesen Fällen entweder der günstige Kaufpreis oder die besondere Qualität eines Mehrfamilienhauses; bei einem vom WGN in Basel erworbenen Objekt handelt es sich zum Beispiel um eine gut unterhaltene Liegenschaft mit überdurchschnittlich grossen Wohnungen. «Wirklich gute Angebote gibt es aber viel zu wenige», resümiert Theo Meyer, «während man an schlechten Lagen laufend Objekte erwerben könnte.» Der WGN ist jedoch ein gutes Beispiel dafür, wie eine Genossenschaft durch den Erwerb bestehender Liegenschaften wachsen kann – denn von den rund 1300 Wohnungen des WGN stammen rund 900 aus dem Erwerb bestehender Objekte, während der Anteil der Neubauten bei etwa 400 Einheiten liegt.

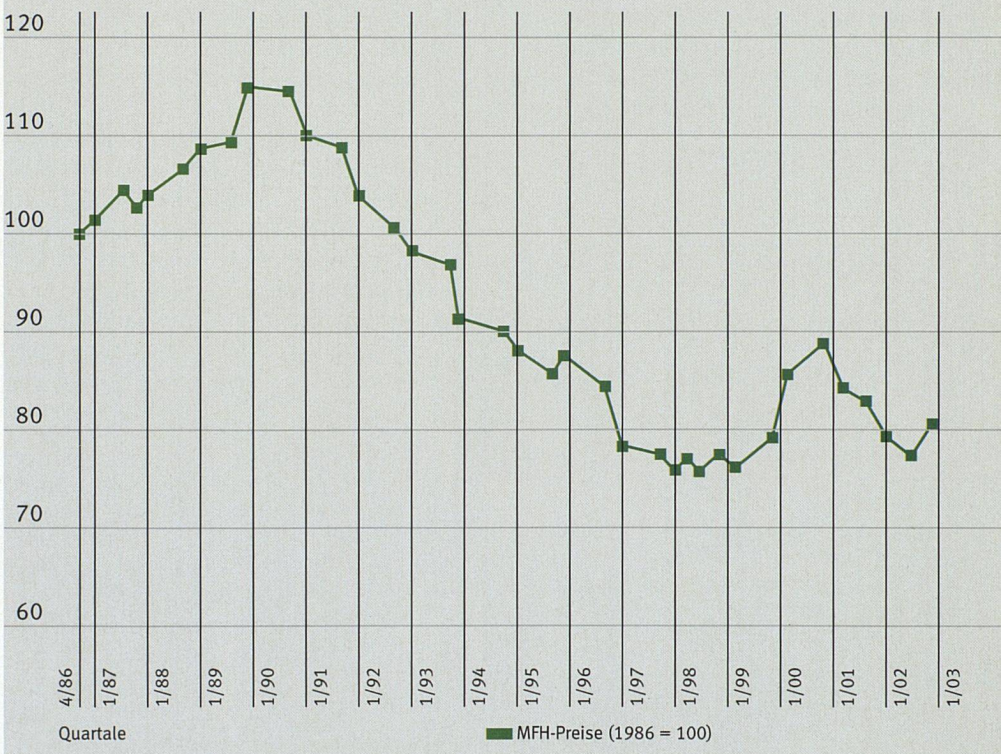
Zahlreiche Verkaufsdokumentationen hat auch Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Asig in Zürich, auf dem Tisch: «In der jüngsten Zeit schauten wir uns jede Woche ein Angebot an.» Die Asig strebt ein Wachstum durch Neubau an, in zweiter Priorität aber auch durch den Kauf bestehender Objekte. Sobald man einmal Kontakte zu Immobilienmaklern aufgebaut habe, würden auch laufend Offerten unterbreitet, sagt der Vertreter der Asig. Meist handle es sich aber um Einzelobjekte, während die Asig als Genossenschaft Siedlungen in der Grössenordnung von 100 bis 150 Wohnungen kaufen möchte. «Wenn ein grösseres Paket auf den Markt kommt», so erklärt Othmar Räbsamen, «befinden sich die Genossenschaften aber in Konkurrenz zu Pensionskassen, Versicherungen oder anderen institutionellen Anlegern.» Die Preise für Mehrfamilienhäuser seien heute höher als noch vor zwei oder drei Jahren. Es heisse daher, Vorsicht walten zu lassen und nicht auf übersetzte Preise einzugehen. Die meisten Offerten seien kritisch zu hinterfragen, weil oft auch zweitklassige Liegenschaften darunter seien, weiss Räbsamen.

Viele Argumente sprechen für Kauf. Für Theo Meyer vom WGN gibt es gute Gründe, den Wohnungsbestand durch den Zukauf von Liegenschaften zu erweitern. Er sagt: «Für Käufe spricht die Tatsache, dass Neubauten nach wie vor mit hohen Kosten verbunden sind. Wenn wir den heutigen Anforderungen an moderne und grosse Familienwohnungen genügen wollen, so kommen die Mieten bald einmal auf bis zu 3000 Franken zu stehen, wenn wir die Wohnungen kostendeckend vermieten wollen.» Auch für Jean-Pierre Kuster, Geschäftsführer der Genossenschaft Gewo in Uster, stellt der Erwerb eine wichtige Option für die Genossenschaften dar: «Wenn wir unseren Marktanteil ausweiten wollen, so ist dies oft nur mit dem Kauf bestehender Objekte möglich. In einer Boomregion wie im Raum Glatttal und Uster sind zum Beispiel die Bodenpreise derart hoch, dass praktisch nur Wohneigentum erstellt wird.»

Die Gewo mit bis jetzt 236 Wohnungen und 24 Einheiten im Bau hat den grössten Teil ihres Bestandes in den letzten zehn Jahren durch Neubau entwickelt. Abgesehen davon besitzt die Gewo einen Anteil von 20 Prozent Altliegenschaften. Jean-Pierre Kuster: «Wir suchen gezielt Altliegenschaften, und zwar mit der Absicht, günstige Mieten beizubehalten und die Werterhaltung zu sichern.» Das heisst, die Liegenschaften zwar zu erneuern, aber auf sehr umfassende Sanierungen – zum Beispiel mit Grundrissänderungen – zu verzichten. Im Wesentlichen kam die Gewo bis jetzt auf zwei Wegen zu Altliegenschaften: Entweder weil sich MieterInnen von Liegenschaften, die zum Verkauf ausgeschrieben waren, direkt an die Gewo wandten oder durch den Kauf von Mehrfamilienhäusern aus dem Besitz anderer Genossenschaften. Viele Objekte, die auf dem Markt angeboten werden, kamen aber für die Gewo nicht in Frage: «Manchmal waren die Preise zu hoch», erklärt Jean-Pierre Kuster, «oder die Verkäufer wollten unter grossem Zeitdruck verkaufen. Das kommt für uns aber nicht in Frage, wenn wir ein Geschäft sorgfältig prüfen wollen.»

Know-how ist wichtig. Die Abwicklung eines Kaufs setzt nebst einer gewissen Finanzkraft natürlich auch spezifisches Know-how voraus. Gerade bei Altliegenschaften kann die Bausubstanz – etwa durch verborgene Mängel und Bauschäden – mit einigen Risiken verbunden sein. Daher ist eine sehr sorgfältige Prüfung durch Fachleute unumgänglich. Daneben gilt es auch zu prüfen, ob der ▶

IAZI-Mehrfamilienhaus-Preisindex (1986 = 100)



Im letzten Jahr sind die durchschnittlichen Preise für Mehrfamilienhäuser wieder leicht gestiegen. Im längerfristigen Vergleich bewegen sie sich immer noch auf einem moderaten Niveau – zumindest im Vergleich mit der Periode der Überhitzung und Spekulation Ende der Achtziger- und Anfang der Neunzigerjahre.

Kaufpreis in einem angemessenen Verhältnis zu den Mieterträgen steht. So passierte es in den Neunzigerjahren immer wieder, dass Immobilien zu übersetzten Preisen gekauft wurden, die in gar keinem Verhältnis zum Ertragswert standen. Sofern es sich um ältere Liegenschaften handelt, in die der frühere Besitzer nie etwas investiert hat, kann es auch bei der Übernahme durch einen gemeinnützigen Bauträger zu Mietzinserhöhungen kommen.
Die Gewo kaufte zum Beispiel einer privaten Erbengemeinschaft in Dübendorf ein Mehrfamilienhaus mit ausgesprochen tiefen Mietzinsen ab. Die Mieten für eine 3-Zimmer-Wohnung lagen bei rund 600 Franken. Nach dem Kauf und der Durchführung erster Renovationsarbeiten an Dach, Haustechnik und Fenstern werden die Mieten auf etwa 830 Franken steigen. Soweit es bautechnisch vertretbar ist, kann in Diskussion mit den Mietern auch die künftige Strategie erarbeitet werden – je nachdem in welchem Umfang weitere Sanierungen und Investitionen finanziell verkraftbar sind. «In einem solchen Prozess», so sagt Jean-Pierre Kuster, «kommen gerade die Vorzüge einer Mitgliedergenossenschaft zum Tragen.»

Finanzierung für Kleine schwierig. Eine andere Frage ist es, ob und mit welchen Finanzierungsinstrumenten Genossenschaften überhaupt den Kauf von Liegenschaften abwickeln können. Grosse und historisch gewachsene Genossenschaften wie etwa die ABZ verfügen über genügend Reserven, um das nötige Eigenkapital einbringen und auch jederzeit Hypothekarkredite bei den Banken beschaffen zu können. Jean-Pierre Kuster schätzt, dass bei vielen bestandenen Genossenschaften «Hunderte von Millionen an stillen Reserven» vorhanden wären, um damit den Kauf von Liegenschaften finanzieren zu können. Anders sieht die finanzielle Ausgangslage aber für kleinere und jüngere Baugenossenschaften aus, die meist kaum aus grossen Reserven schöpfen können. Das wirft die Frage auf, ob die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand für Liegenschaftskäufe ausreichend sind. Jean-Pierre Kuster: «Während noch zu Zeiten des Wohnbauförderungsgesetzes WEG Liegenschaftskäufe ausdrücklich vorgesehen waren, ist dies mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz WFG schwieriger geworden.» Dieses sehe den Kauf von Mehrfamilienhäusern nur noch in Ausnahmefällen vor.

Die ABZ beabsichtigt den Kauf von 533 Wohnungen

«Ein Glücksfall für die Mieterschaft»

Wegen zu geringer Rendite suchten firmeneigene Pensionskassen in Horgen nach Käufern für ihre Genossenschaftsliegenschaften. Kürzlich hat nun die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) eine Absichtserklärung für den Kauf von 533 Wohnungen unterzeichnet. Das letzte Wort haben die ABZ-GenossenschafterInnen.

Der Verkauf von einigen grossen Genossenschaftssiedlungen in Horgen sorgte schon seit Wochen für Unsicherheit unter den MieterInnen und weit über die Region hinaus für Gesprächsstoff. Insgesamt standen rund 600 Wohnungen zum Verkauf, mit einem geschätzten Anlagewert von 100 Millionen Franken. Der Hintergrund: Nach dem Zweiten Weltkrieg blühten in Horgen zahlreiche Industrieunternehmen auf wie Feller, Grob, Schweiter und Stäubli; die damals rasch wachsenden Betriebe waren darauf angewiesen, ihren Beschäftigten preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Später kamen die so entstandenen Genossenschaftssiedlungen in den Besitz der firmeneigenen Pensionskassen. Aus heutiger Sicht gelangten die Verantwortlichen der Pensionskassen aber zum Schluss, dass die Verwaltung solch grosser Bestände an Wohnliegenschaften nicht zum Kerngeschäft gehört und auch keine flexible Anlagemöglichkeit darstellt. Die Verantwortlichen hatten daher die alles andere als einfache Aufgabe, einerseits die Interessen der Pensionskassen und ihrer Versicherten zu schützen und anderseits die soziale Verantwortung gegenüber den MieterInnen wahrzunehmen. Rund die Hälfte der Wohnungen wird nach wie vor von Beschäftigten der Horgener Industriebetriebe bewohnt.

Willkommene Lösung. Nachdem zunächst drei kleinere Genossenschaften (Haselsteig, Horga und Industrie) verkauft worden waren, unterzeichnete die Allgemeine Baugenos-

Fotos: ABZ

Liegenschaften der Genossenschaften Allmend, Arve und Gstalden in Horgen.