

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 99 (2024)

**Heft:** 4: Neubau

**Artikel:** Kauf von Liegenschaften als Wachstumschancen

**Autor:** Bastianello, Dominik

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1090286>

#### **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:** 22.12.2025

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

# Kauf von Liegenschaften als Wachstumschance

Von Dominik Bastianello

Der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum ist allgegenwärtig, mit einher geht die Forderung nach mehr gemeinnützigen Wohnungen. Trotz grosser Anstrengungen und steigenden Stückzahlen steigt ihr Anteil am Gesamtkuchen jedoch kaum, eher das Gegenteil ist der Fall. Wie aber findet die Branche der gemeinnützigen Bauträger zu mehr Wachstum? Die Verdichtung nach innen und die Nutzung von Potenzialen auf eigenem Land wurden in den vergangenen Jahren durchaus erfolgreich praktiziert. Will die Branche aber ihren Anteil nicht nur halten, sondern steigern, reicht die Innenverdichtung auf eigenem Land nicht aus. Eine Expansion, sprich eine Ausdehnung des Territoriums, ist unabdingbar.

Der Bereich «Immobilienentwicklung & Akquisition» des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz setzt sich täglich mit diesen Fragen auseinander. Er unterstützt seine Mitglieder seit zwanzig Jahren bei der Suche nach geeigneten Grundstücken und Liegenschaften. Er beobachtet den Markt, prüft Angebote nach ihrer Eignung für gemeinnützige Bauträger und geht aktiv auf Eigentümer:innen, öffentlichkeitsnahe Institutionen und Gemeinden zu.

Seit den Anfängen lag der Fokus der Bemühungen auf Wohnbauland, Arealen und Entwicklungsprojekten. Begleitet und gefördert wurde diese Ausrichtung über Jahre hinweg durch stetig sinkende Hypothekarzinsen sowie eine geringe Bauteuerung, beides wichtige Katalysatoren für eine stark fremdkapitalisierte Branche. Dieselben Faktoren führten aber auch dazu, dass grosse Summen von institutionellen Anlegern zunehmend in Immobilien flossen. Im Kanton Zürich sanken die Transaktionen von Wohnbauland von 1688 im Jahr 2007 auf gerade einmal 222 im Jahr 2022. Das ist ein Rückgang von mehr als 85 Prozent! Im selben Zeitraum stiegen die Preise für Wohnbauland um 86 Prozent und verdoppelten sich damit nahezu.

Nun weht ein anderer Wind. Die höheren Zinsen (historisch gesehen sind sie nach wie vor tief) und die markante Baupreisseigerung schlagen zu Buche, während die Landpreise nur geringfügig nachgegeben haben. Auf dem Land, und laut einer Umfrage bei den Regionalverbänden in diversen Regionen auch in weiten Teilen der Agglomeration, läuft man Gefahr, dass man aufgrund der hohen Erstellungskosten mit der Kostenmiete das Marktniveau übertrifft und Leerstände entstehen. In den Städten, soweit Bauland überhaupt er-

hältlich ist, resultieren Kostenmieten, die für Wohnbaugenossenschaften mehr als gewöhnungsbedürftig sind.

## Mehr Mehrfamilienhäuser auf dem Markt

Die gute Nachricht ist, dass für einige Akteure Wohnimmobilien unattraktiver geworden sind. Damit eröffnen sich auch neue Chancen. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern haben die Transaktionszahlen gemäss Statistik des Kantons Zürich nach einem Tiefpunkt um die Jahre 2012 bis 2014 wieder zugenommen und sowohl in der Stadt als auch im Kanton das Niveau von 2007 erreicht. Es gibt nicht nur mehr Opportunitäten in dieser Sparte, auch fallen die Kaufpreise realistischer aus, da sie auf effektiven Erträgen basieren.

Ein Umdenken bei der Wachstumsstrategie ist folglich gefragt, denn vieles deutet darauf hin, dass der Weg zur Expansion im aktuellen Umfeld über den Erwerb von Bestandesliegenschaften führt. Selbstverständlich ist auch dieser Weg

kein Spaziergang. Bestandesliegenschaften, die günstig erworben werden können, haben oft gewisse Defizite. Früher oder später müssen sie deshalb optimiert werden, in Bezug auf den baulichen Zustand, auf energetische Aspekte, insbesondere aber auch auf die Bewohnbarkeit und die intensive Nutzung des Raumes. Was als unliebsame Aufgabe erscheint, ist in Tat und Wahrheit aber eine grosse Chance, die auch in Sachen Nachhaltigkeit Sinn macht. Mit dem Erwerb und der Optimierung von Bestandesliegenschaften werden keine weiteren Baulandreserven angezapft, der sorgsame Umgang mit grauer Energie ist gewährleistet und es resultiert ein tiefer Flächen- und Energiekonsum pro Person, da die Belegungsdichte in Altbauten tendenziell höher als in Neubauten ist.

So oder so, Expansion ist ein anspruchsvolles Vorhaben, das Professionalität und Durchsetzungsvermögen, finanzielle, aber auch personelle Ressourcen erfordert. Wollen gemeinnützige Bauträgerinnen expandieren, müssen sie sich auf diese Aufgabe vorbereiten und ihre Strukturen entsprechend ausrichten. Für den Akquisitionsprozess sind Know-how, Handlungsfähigkeit sowie die Bereitstellung von Kapital innert kurzer Frist, für die Weiterentwicklung des gesamten Portfolios ist auf lange Frist Bauherrenkompetenz erforderlich. ■

«Im Kanton Zürich sanken die Transaktionen von Wohnbauland zwischen 2007 und 2022 um 85 Prozent!»



Bild: zVg

**Dominik Bastianello** ist Architekt ETH und Immobilienbewerter FH. Nach langjähriger Tätigkeit in Architektur, Lehre und Forschung ist er seit 2020 beim Regionalverband Zürich zuständig für Immobilienentwicklung und Akquisition.