



Wachsen im Bestand: Akquisition von Liegenschaften

Inklusive Tipps, wie die bestehende Mieterschaft
integriert werden kann, rechtliche und praktische
Grundsätze

September 2026

1

Einleitung

Ihre Genossenschaft hat sich dazu entschieden, zu expandieren oder hat bereits einen Zukauf getätigt? Herzliche Gratulation!

Ob Ihre Organisation seit langer Zeit auf der Suche nach einer geeigneten Erweiterung des Immobilienportfolios ist oder ob sich unerwartet die passende Opportunität eines Zukaufs ergibt, eine gute Planung ist grundlegend für das Gelingen einer möglichst effizienten Abwicklung der Integration nach der Übernahme einer Bestandsliegenschaft.

Mit dem Zuwachs an zusätzlichen Wohneinheiten wächst nicht nur das Immobilienportfolio einer genossenschaftlichen Wohnbauträgerschaft, sondern in den meisten Fällen auch die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

Was es dabei zu beachten gibt und wie Sie den Überblick behalten, erfahren Sie in diesem Leitfaden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Übersicht des zeitlichen Ablaufs	3
3	Anleitung für eine gute Planung der Übernahme	4
4	Rechtliche Grundlagen	5
5	Kommunikation und Argumentarium	6
6	Praktische Informationen	7

2

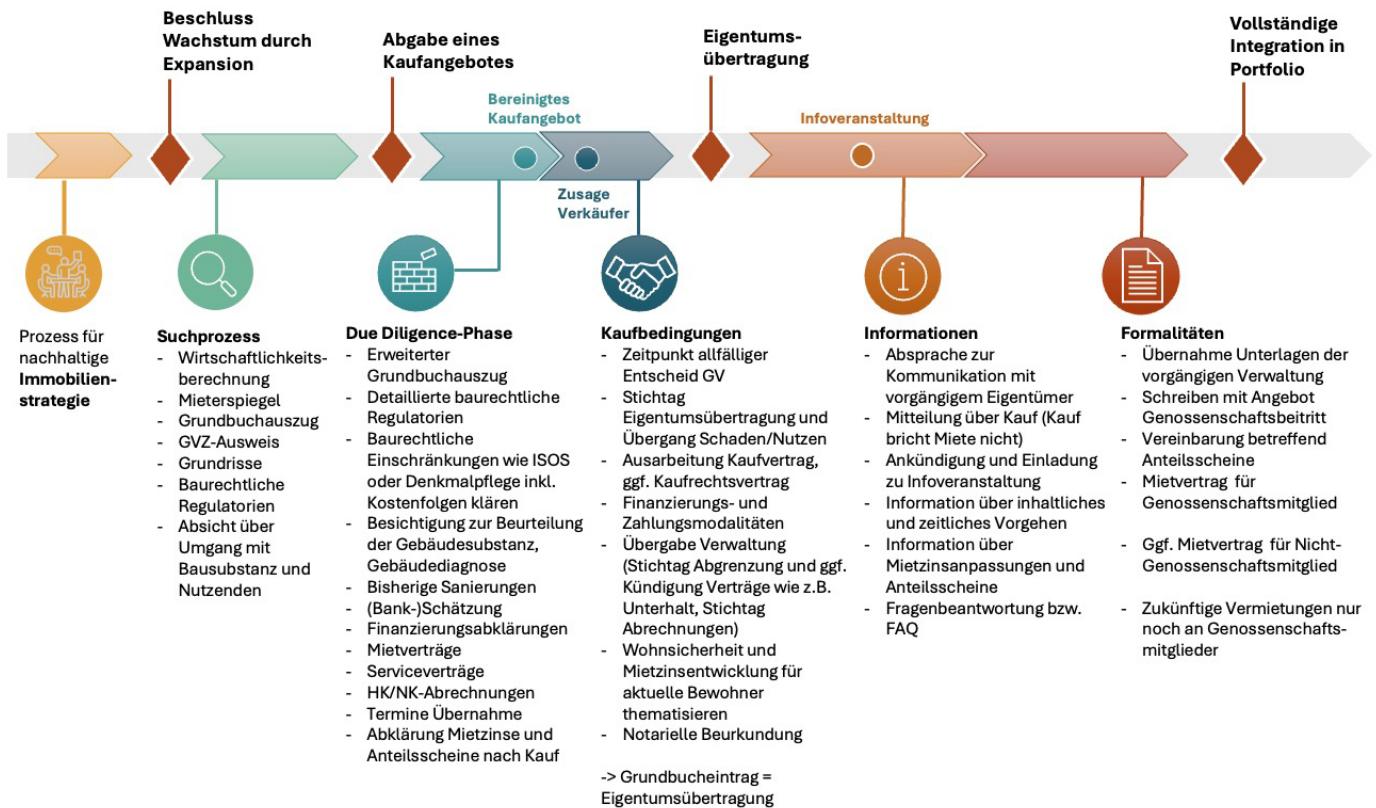
Übersicht zum zeitlichen Ablauf

Für die Akquisition und Transaktion eines Zukaufs sind bei mittelgrossen und grossen Genossenschaften oft nicht dieselben Personen zuständig, wie für die Verwaltung und Bewirtschaftung nach dem Kauf. Der enge Austausch zwischen den am Kauf beteiligten Personen und der Bewirtschaftung ist für das Gelingen des Prozesses von zentraler Bedeutung.

Bei Bieterverfahren gibt es einstufige oder zweistufige Prozesse, wobei beim zweistufigen Bieterprozess zuerst ein nicht bindendes Angebot und nach der Sorgfältigkeitsprüfung (Due Diligence) ein bindendes, bereinigtes Angebot abgegeben wird.

Erst die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags schafft eine rechtsverbindliche Verpflichtung. Bis dahin sind Verhandlungen, Reservierungen oder mündliche Zusagen grundsätzlich unverbindlich und ein Verkauf an eine andere Partei (Zwischenverkauf) oder der Entscheid eines Veräusserungsverzichts bleiben möglich.

Schema unten:
Übersicht zu den zeitlichen Abläufen
und den entsprechenden Aufgaben



3

Anleitung für eine gute Planung der Übernahme

Abklärungen vor dem Kauf

Abklärung 1: Sie wissen, ob Ihre Genossenschaft dem Privatrecht untersteht und die OR-Miete anwendet oder ob Ihre Genossenschaft dem öffentlichen Recht untersteht
> Klarheit über die Mietzinsregelung der Genossenschaft (Siehe 4: – Rechtliche Grundlagen)

Abklärung 2: Sie wissen, ob die jetzige Mietzinsstruktur derjenigen Ihrer Genossenschaft gleicht und ob sie untereinander harmonisiert ist oder ob nach dem Kauf Anpassungen gemacht werden müssen.
> Studium des bestehenden Mieterspiegels. (siehe Praktische Informationen: 6.1 – Wie kann die Harmonisierung von anfänglich unterschiedlichen Mieten gemacht werden?)

Abklärung 3: Sie wissen, ob zum Kaufpreis der Liegenschaft noch weitere Kosten für Investitionen anfallen werden.
> Wirtschaftlichkeitsberechnung inkl. Grobkostenannahme für eine Weiterführung der bestehenden Liegenschaft (siehe Praktische Informationen: 6.2 – Objektstrategie und Grobkosten)

Abklärung 4: Sie erkennen, ob die Mieten gesenkt werden können oder erhöht werden müssen.
> Gegenüberstellung der Bestandsmiete mit der Miete nach dem Kauf bzw. nach Kauf und den beabsichtigten baulichen Massnahmen. Beachten Sie auch Szenarien für eine allfällige Änderung des Referenzzinssatzes oder die Anpassung des GVZ-Wertes nach einer Sanierung. Auch die Finanzierung sollte geklärt werden und ob und zu welchen Konditionen mit Fördergeldern (z. B. Wohnraumfonds) gerechnet werden kann (nach Möglichkeit provisorische Zusagen einfordern). (Für Fragen zu dieser Abklärung steht Ihnen Wohnbaugenossenschaften Zürich zur Verfügung)

Schritte nach dem Kauf

Schritt 1: Erstkontakt und Vorstellen der Genossenschaft. Schriftliche oder persönliche Mitteilung an die Bewohnerschaft über den Kauf, Einladung zu einer Infoveranstaltung (kann gleichzeitig oder nach der Mitteilung über den Kauf erfolgen)

Schritt 2: Infoveranstaltung
Erläutern des Konzepts Genossenschaft, Information über inhaltliches und zeitliches Vorgehen und allfällige Umwandlung der Mietverträge (von OR-Mietverträgen in Mietverträge nach Kostenmiete), Information über eventuelle Mietzinsanpassungen, Information über Anteilscheine, Gelegenheit für Fragen und persönlichen Kontakt

Schritt 3: Schriftliche Zusammenfassung der Inhalte der Infoveranstaltung für diejenigen, die nicht an der Veranstaltung dabei sein konnten. Versand an alle

Schritt 4: Schreiben mit Angebot für den Genossenschaftsbeitritt (siehe Praktische Informationen: 6.3 – Welche Formalitäten werden mit der Mietpartei, die sich für den Genossenschaftsbeitritt entscheidet, abgewickelt?)

Schritt 5: Abschluss der Formalitäten für den Genossenschaftsbeitritt

Bei Entscheid zu Nicht-Beitritt bleibt das Mietverhältnis, wie es ist, oder es kann ebenfalls ein neuer Mietvertrag ausgestellt werden. (6.4. – Welche Formalitäten werden mit der Mietpartei, die nicht der Genossenschaft beitritt, abgewickelt?)

Bei Neuvermietung nur noch Genossenschaftsmitglieder berücksichtigen

In der Schweiz gilt der Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht» seit dem 1. Juli 1990. Das bedeutet, dass bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf der bestehende Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten automatisch auf den neuen Eigentümer übergeht. Weiter gibt es grundsätzlich bei Wohnmietverhältnissen zwei verschiedene Vertragsarten:

Wohnbauträger, welche gefördert und kontrolliert werden

Dies ist der Fall, wenn beispielsweise die Stadt Zürich Anteilscheine bei der Genossenschaft hat. Eine Genossenschaft wird auch von der Stadt kontrolliert, wenn sie ein Bau-recht oder einen Beitrag aus dem Wohnraumfonds hat. Zudem werden subventionierte Wohnungen kontrolliert. Die Förderung mittels Darlehen durch Kanton oder Bund bezieht sich jeweils auf die Liegenschaft, während die Förderung der Stadt Zürich an den Bauträger gebunden ist.

> Diese Verträge sind dem öffentlichen Recht unterstellt.

Wohnbauträger, welche freitragend sind

Dies ist der Fall, wenn eine Genossenschaft keine staatliche Förderung erhält.

> Diese sind dem Obligationenrecht (OR) unterstellt und überprüfbar oder komplett frei.

Es gibt beim Kauf einer Bestandsliegenschaft drei Fälle, welche unterschieden werden:

Fall 1: Die Genossenschaft ist dem öffentlichen Recht unterstellt. Dieses ist zwingend anzuwenden.

Es gilt ein Systemwechsel von einem OR-Mietverhältnis zu öffentlichem Recht. Dieser Wechsel findet automatisch statt. Erstens: Der Systemwechsel kann formlos mitgeteilt werden, da die Mietzinskontrolle öffentliches Recht darstellt, damit zwingend ist und auch ohne Anzeige gilt (Art. 2 Abs. 2 VMWG i.V. Art. 269 Abs. 1 OR).

Zweitens: Damit ist bei einem Systemwechsel weder eine Kündigung noch eine Anzeige mit dem amtlichen Formular erforderlich.

Drittens: Der Klarheit und guten Ordnung halber sollte der Systemwechsel den Mietern aber in einem Schreiben angezeigt werden. Das amtliche Formular muss nicht verwendet werden.

> Wenn nach dem Kaufpreis die Kostenmiete höher zu liegen kommt als die Bestandsmiete, werden die Mieten ohne Weiteres auf das Mass der Kostenmiete erhöht. Dies kann etap-

penweise vollzogen werden. Es gibt keine eigentliche Frist für die Anpassung der Mietzinse. (-> praktische Grundlagen: 6.5)

Auszug aus dem OR: Wortlaut von Absatz 3 des Art. 253b OR
«Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.»

Im Kostenmietmodell erfolgt die Berechnung der Nebenkosten nach anderen Grundsätzen als bei der Marktmiete. Die Nebenkosten müssen eventuell neu ausgeschrieben oder in den Nettomietzins integriert werden.

Fall 2: Die Genossenschaft vermietet Ihre Wohnungen nach dem Obligationenrecht (OR). Ob die Genossenschaft die Mieten nach einem Kostenmietmodell berechnet oder nicht, spielt dabei keine Rolle.

Die Mietverhältnisse richten sich nach dem Erwerb weiter nach dem OR. Es findet kein Systemwechsel statt. Der Mietvertrag gemäss OR bleibt weiterhin bestehen. Der Klarheit und guten Ordnung halber sollte die Handänderung den Mietern mitgeteilt werden. Diese Mitteilung kann als Gelegenheit genutzt werden, die Organisation vorzustellen.

> Die Miete kann nicht zwingend mit der Argumentation der Kostenmiete erhöht werden. Es gelten weiterhin die Regeln nach OR.

Um kostendeckende Mietzinse erreichen zu können, gibt es folgende Lösungsansätze:

- Konsensuale Mietzinserhöhung
- Ertragsorientierte Sanierung mit anschliessender Mietzins-optimierung
- Eintritt in staatliche Kontrolle
- Fusion als Möglichkeit zur wirtschaftlichen Optimierung

Fall 3: Unterstellung der Fachstelle für gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich durch Beteiligung mittels Anteilscheinen. Bedingung: Einhaltung Mietzinsreglement Stadt Zürich. Anschliessend gleiches Vorgehen wie in Fall 1.

5

Kommunikation und Argumentarium

Eine klare Kommunikation über die neue Eigentümersituation und das beabsichtigte Vorgehen ist zentral für das Gelingen einer erfolgreichen Integration der bestehenden Mieterschaft.

Als Empfehlung steht die Idee, die neue Mieterschaft von Anfang an wie Genossenschaftsmitglieder zu behandeln. Dann werden die Vorteile, selbst Teil der Genossenschaft zu sein, spürbar.

An der Veranstaltung wird die Genossenschaft mit ihren Eigenheiten vorgestellt und die Teilnehmenden erhalten praktische Informationen und Hinweise.

Gerade gemeinnützige Bauträger zeichnen sich durch einen offenen Dialog mit ihren Mitgliedern und angehenden Mitgliedern aus. Sie fördern eine Kultur des Miteinanders, die auf gegenseitigem Verständnis, Respekt und Vertrauen basiert. Die Informationsveranstaltung leistet dazu einen wichtigen Beitrag und schafft die Grundlage für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. (-> praktische Information: 6.6 Wie gelingt die Integration in eine Genossenschaft?)

Es kommt vor, dass die Mietzinse der erworbenen Siedlung höher zu liegen kommen als die anderen Wohnungen der Genossenschaft. Das kann dazu führen, dass viele Mietende in andere Liegenschaften der Genossenschaft wechseln wollen. Um dem entgegenzuwirken kann z. B. eine Wartefrist (z. B. 3 Jahre) eingeführt werden.

Besteht die Absicht, die neu erworbenen Wohneinheiten an Genossenschaftsmitglieder zu vermieten, empfiehlt Wohnbaugenossenschaften Zürich einen sozialverträglichen Übergang für die bestehende Mieterschaft mit rollender Anpassung. Konkret heisst das, die Mietverträge erst bei Kündigungen seitens der Bestandsmietenden an Genossenschaftsmitglieder zu vergeben, also im Zuge der natürlichen Fluktuation. Es ist nicht empfehlenswert nach einem Kauf der bestehenden Mieterschaft Kündigungen auszusprechen.

Folgende Argumente für einen Beitritt zur Genossenschaft können der Mieterschaft dargelegt werden:

- Langfristig tiefere Mieten
- Erhöhte Wohnsicherheit dank Mitgliedschaft und den Statuten
- Mitspracherecht
- Option auf Umzug in eine andere Wohnung der Genossenschaft
- Option auf die Teilnahme an genossenschaftlichen Aktivitäten
- Verzinsung Anteilscheinkapital und Zugang zur Darlehenskasse (je nach Statuten)

6

Praktische Informationen

1. Wie kann die Harmonisierung von anfänglich unterschiedlichen Mieten gemacht werden?

Dazu liefert unser Leitfaden zur Mietzinsfestlegung nützliche Hinweise: [Link >](#)

Für die Mietzinsgestaltung innerhalb einer Siedlung oder eines MFH, resp. für die Harmonisierung kann auch ein eigenes einfaches Modell entwickelt werden.

2. Objektstrategie und Grobkosten

Zu den Abklärungen vor dem Kauf gehört es, die Absicht über die Strategie mit dem Kaufobjekt zu kennen. Es wird geprüft, ob die Immobilie das bestehende Portfolio sinnvoll ergänzt. Die (spätere) Aufteilung der Investitionskosten nach Land- und Gebäudewert hat eine langfristige Auswirkung auf die Kostenstruktur der Liegenschaft und der Steuerpraxis – z. B. beim Auftrag einer Bankschätzung kann ein expliziter Ausweis des Landwertes bestellt werden.

Der Zustand des Gebäudes sollte durch eine Fachperson begutachtet und beurteilt werden.

- Kann die Immobilie ohne weiteres noch zehn bis fünfzehn Jahre ohne Investition auskommen?
- Wie hoch war die Belastung der Nebenkosten in den letzten 3 bis 5 Jahren?
- Gibt es dringenden Erneuerungsbedarf oder Sanierungsmassnahmen zu tätigen?

Bei unabdingbaren und dringenden Investitionen müssen diese Kosten für die interne Berechnung zu dem Kaufpreis addiert werden. [Link >](#)

3. Welche Formalitäten werden mit der Mietpartei, die sich für den Genossenschaftsbeitritt entscheidet, abgewickelt?

- Mietvertrag inkl. Beitrittserklärung (2 Ex.)
- Retournierung je eines Exemplars an Mieterschaft
- Vereinbarung betreffend Einzahlung des Genossenschaftskapitals (Überführung Mietkaution; evtl. zusätzliche Einzahlung)
- Abgabe von Statuten, allfälligen Reglementen und weiteren Vertragsbestandteilen
- Kontrolle der Einzahlung des Genossenschaftskapitals

4. Welche Abschlussformalitäten werden mit der Mietpartei, die nicht der Genossenschaft beitritt, abgewickelt?

- Evtl. neuer Mietvertrag (gleiches Vorgehen wie unter 3.) ohne Beitrittserklärung und Einzahlung Genossenschaftskapital

5. Etappierung und Anpassungshorizont bei Mietzinserhöhungen

Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt, innerhalb eines Jahres nach Erwerb den Erstmietzins festzusetzen und Anpassungen zu vollziehen. Die Anpassung soll sozialverträglich und etappenweise eingeführt werden

6. Wie gelingt die Integration in eine Genossenschaft?

Für Personen, die das Konzept Genossenschaft nicht kennen, ist eine verständliche Kommunikation mit den Argumenten für einen Beitritt wichtig. Auch dazu hat der Regionalverband einen Leitfaden verfasst: [Link >](#)

7. Welche Formen der Mitteilung des Systemwechsels gibt es?

Es gibt sowohl die formlose Mitteilung, als auch die Mitteilung über entsprechende Formulare, welche durch das Generalsekretariat der Justiz und des Innern bereitgestellt werden. Bestimmungen betreffend Nebenkosten werden immer mit dem Formular angezeigt, während die Nettomietzinse im Falle des öffentlichen Rechts formlos angezeigt werden können: [Link >](#)

Für Fragen zu diesem Leitfaden steht Ihnen Wohnbaugenossenschaften Zürich gerne zur Verfügung. Die aktuellste Version dieses Leitfadens kann via QR-Code (umseitig) von der Website des Regionalverband Zürich heruntergeladen werden.

Besonderheiten Stadt Zürich

Siehe nächste Seite



Besonderheiten Stadt Zürich

(Speziell beim Erwerb von Liegenschaften, die im Zusammenhang mit der Stadt Zürich stehen)

Wohnbauträger oder Objekte, welche vom Finanzdepartement, Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen FGW kontrolliert sind, beachten folgende Rahmenbedingungen:

> Die Information der FGW vor oder zeitnah nach dem Erwerb einer Liegenschaft ermöglicht eine nahtlose und reibungslose Abwicklung des weiteren Vorgehens mit der Fachstelle.

> Spätestens nach einem Jahr sollen die erforderlichen Unterlagen und Berechnungen bei der FGW eingereicht werden.

> In der Übergangsphase bis zur Verfügung der zulässigen Mietzinshöchstsumme durch die FGW – spätestens zwei Jahre nach Erwerb – sind keine Mietzinsanpassungen zulässig (weder Erhöhungen noch Senkungen). Es werden auch aufgrund einer Veränderung des Referenzzinssatzes keine Anpassungen vorgenommen. Senkungsbegehren sind in dieser Phase mit Verweis auf die Übergangsfrist und die ausstehende Verfügung abzuweisen.

> Nach vorliegender Verfügung sind die Mietzinse zeitnah anzupassen. Massgebend ist der in der Verfügung festgelegte Referenzzinssatz.

> Die FGW setzt die Mietzinshöchstsumme fest. Die Verteilung der Mietzinse wird von ihr begutachtet und ggf. werden dazu Empfehlungen abgegeben.

> Die korrekte Mietzinsverteilung ist jedoch Sache der Bauträgerschaft.

> [Mietzinsreglement Stadt Zürich](#) >

Impressum

Wachsen im Bestand – Akquisition von Liegenschaften

HERAUSGEBER:

Wohnbaugenossenschaften Zürich
Regionalverband der gemeinnützigen
Wohnbauträger

Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich

+41 43 204 06 33 | www.wbg-zh.ch

September 2026

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

Hinweis: Dieser Leitfaden wurde in Abstimmung mit dem Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Fachstelle für Wohnbauförderung der Stadt Zürich erarbeitet. Eine Konsultation des eigenen Rechtsbeistandes oder der zuständigen Behördenvertretenden ist trotzdem angezeigt.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

