

Hat Ihre Immobilie Potenzial für mehr?

Die Schweiz steht vor einer Herausforderung: Der Wohnraummangel verschärft sich, insbesondere in urbanen Zentren wie Zürich, Basel und Genf. Die Leerwohnungsziffer liegt national bei 1.08%, in Zürich Stadt bei nur 0.07%. Das ist der tiefste Wert der Schweiz. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit auf einem historischen Tiefstand, was die Angebotslücke weiter vergrössert.

Für Eigentümer und Investoren eröffnen sich in diesem Umfeld attraktive Chancen: Durch gezielte Massnahmen wie Verdichtung, Aufstockung, Ersatzbauten oder Umnutzung können nicht nur dringend benötigte Wohnflächen geschaffen, sondern auch signifikante Wertsteigerungen realisiert werden.

Der Wohnraummangel wird durch das Bevölkerungswachstum durch die Zuwanderung weiter verschärft. Im Jahr 2024 wuchs die Bevölkerung in der Schweiz um 86'600 Personen, während im selben Zeitraum rund 38'000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Vor diesem Hintergrund rückt die Frage in den Fokus, wie bestehende Immobilien effizienter genutzt werden können.

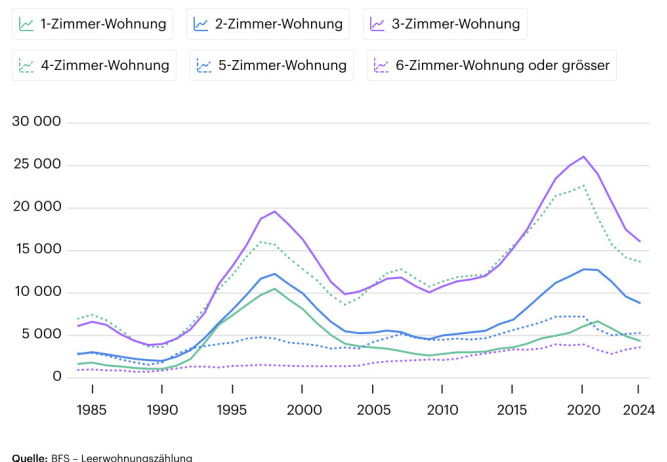
Verdichtung: Ungenutzte Flächen aktivieren

In vielen Gemeinden existieren bauliche Reserven, die bisher ungenutzt blieben. Grundstücke mit Einfamilienhäusern oder ältere Mehrfamilienhäuser auf grossen Parzellen bieten oft Raum für zusätzliche Wohneinheiten, etwa durch Anbauten, Hinterhofbebauung oder Splitting.

Gemäss ETH-Studien könnten durch innere Verdichtung in Schweizer Städten bis zu 30% mehr Wohnungen entstehen, ohne dass zusätzliche Bodenfläche benötigt wird. Städte wie Basel, Bern oder Luzern haben bereits die Ausnutzungsziffern angepasst oder vereinfachte Verfahren eingeführt, um die Realisierung solcher Potenziale zu erleichtern.



Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 1984–2024



Aufstockung: Neue Flächen über bestehenden Gebäuden

Viele Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche aus den 1960er- bis 1980er-Jahren, wurden statisch überdimensioniert gebaut. Das eröffnet heute neue Perspektiven: In vielen Fällen ist es möglich, ein oder zwei zusätzliche Geschosse aufzusetzen – etwa mit vorfabrizierten Holzmodulen.

Gerade in den Regionen Zürich, Winterthur oder Lausanne, wo Bauland knapp ist, wird die vertikale Erweiterung zu einem zunehmend attraktiven Modell. Für Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet eine Aufstockung nicht nur zusätzliche Mietflächen, sondern auch eine langfristige Erhöhung des Liegenschaftswerts. Die Bau- und Zonenordnung lässt diese Massnahmen vielerorts bereits zu oder wird aktuell zugunsten solcher Projekte überarbeitet. Eine präzise Potenzialanalyse mit Tragwerksprüfung ist dafür essenziell.

Hinweis: Bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in schützenswerten Ortsbildern ist besondere Vorsicht geboten. In solchen Fällen sind bauliche Veränderungen, wie Aufstockungen oder Fassadenanpassungen, nur unter strengen Auflagen möglich. Es empfiehlt sich, frühzeitig die zuständigen Denkmalpflegebehörden zu konsultieren, um die Machbarkeit und die erforderlichen Genehmigungen abzuklären.

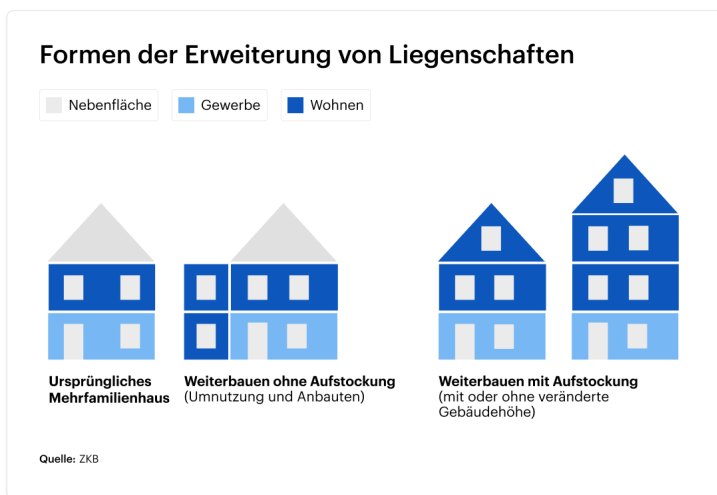
Ersatzneubau: Mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche

Nicht jedes Gebäude ist ein Fall für Renovation. Besonders ältere Liegenschaften, die energetisch nicht mehr effizient oder konstruktiv kaum noch anpassbar sind, können in einem Ersatzneubau deutlich mehr Potenzial entfalten.

Ein Neubau erlaubt es, moderne Grundrisse zu realisieren, die Ausnutzung des Grundstücks auszuschöpfen und gleichzeitig Anforderungen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder Nachhaltigkeit zu erfüllen. Für institutionelle Investoren kann der Ersatzneubau auch strategisch genutzt werden – etwa durch Forward Deals oder durch Kombination mit öffentlich gefördertem Wohnraum, der politisch erwünscht ist und den Marktzugang erleichtert.

Potenziale strategisch für den Verkauf nutzen

Für potenzielle Käufer, Projektentwickler, institutionelle Investoren oder Wohnbaugenossenschaften zählen nicht nur der Ist-Zustand, sondern vor



allein die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Liegenschaft mit nachgewiesenem Ausbaupotenzial, z. B. durch baurechtliche Vorabklärungen oder Grobkonzepte, erzielt häufig höhere Verkaufspreise als vergleichbare Objekte ohne ausgewiesene Reserven.

Laut Marktanalysen kann der Verkaufspreis um bis zu 15% steigen, wenn das Entwicklungspotenzial dokumentiert und genehmigungsfähig ist. Entscheidend ist eine transparente Aufbereitung: Visualisierungen, Machbarkeitsstudien und Bestätigungen der Gemeinde stärken die Verhandlungsbasis erheblich.

Fazit: Entwicklungspotenzial erkennen – und für mehr Wohnraum nutzen

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist zur gesamtgesellschaftlichen Aufgabe geworden, gleichzeitig bieten sich dadurch neue Chancen für Eigentümer und Investoren. Wer die baulichen Möglichkeiten seines Grundstücks kennt und belegen kann – sei es durch Verdichtung, Aufstockung oder Ersatzneubau – schafft Mehrwert für die künftigen Bewohner und im Verkaufsprozess. In einem Marktumfeld mit hoher Nachfrage und geringem Angebot ist dokumentiertes Potenzial ein entscheidender Vorteil.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1