

Zeitschrift: Schweizer Spiegel
Herausgeber: Guggenbühl und Huber
Band: 33 (1957-1958)
Heft: 6

Artikel: Wann ist es Zeit ein Haus zu kaufen?
Autor: Brunner, Max
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1073495>

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: 16.01.2026

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

Wann ist es ZEIT ein Haus zu kaufen

Von Dr. Max Brunner



Dies ist der zweite Artikel des Verfassers, der als Sekretär des Hauseigentümer-Verbandes über eine jahrzehntelange Erfahrung auf diesem Gebiet verfügt. Ein dritter folgt in der nächsten Nummer.

Die hier gestellte Frage ist zweifellos heikel. Es fallen eben sowohl für den Käufer wie für den Verkäufer eine Reihe unberechenbarer Momente in Betracht, die es kaum ermöglichen, eine allzeit gültige Wegleitung aufzustellen. Dennoch sollen hier ein paar Gedanken dargelegt werden, die dem einen oder andern von Nutzen sein können.

Da es zum Kauf eines Hauses auch immer einen Verkäufer braucht (der allerdings nicht die gleichen Interessen verfolgt wie der Käufer), gelten die nachfolgenden Betrachtungen naturgemäß für beide.

Zunächst ist für Käufer und Verkäufer der Stand ihrer eigenen Finanzen maßgebend. Der Käufer, der zu wenig Geld hat, kann nicht kaufen, der Verkäufer, der vor der Grundpfandverwertung steht (das heißt vor dem Vergangen seiner Liegenschaft, weil er seine Schulden nicht mehr bezahlen kann), der muß verkaufen. In Zeiten einer Krise fehlt es meist beiden an Mut und Geld; in Zeiten der Hochkonjunktur dagegen verspürt jeder mehr oder weniger den Drang, ein Geschäft zu machen. Darum blüht auch in solchen Zeiten die Liegenschaftenspekulation. Heute haben wir zwar noch Hochkonjunktur, der Liegenschaftenhandel aber liegt trotzdem darnieder. Noch vor zwei Jahren hatten wir auf diesem Gebiet auffallend große Umsätze. Schuld am Rückgang ist der Geld- und Kapitalmarkt; der Käufer bekommt gegenwärtig von den Banken kein

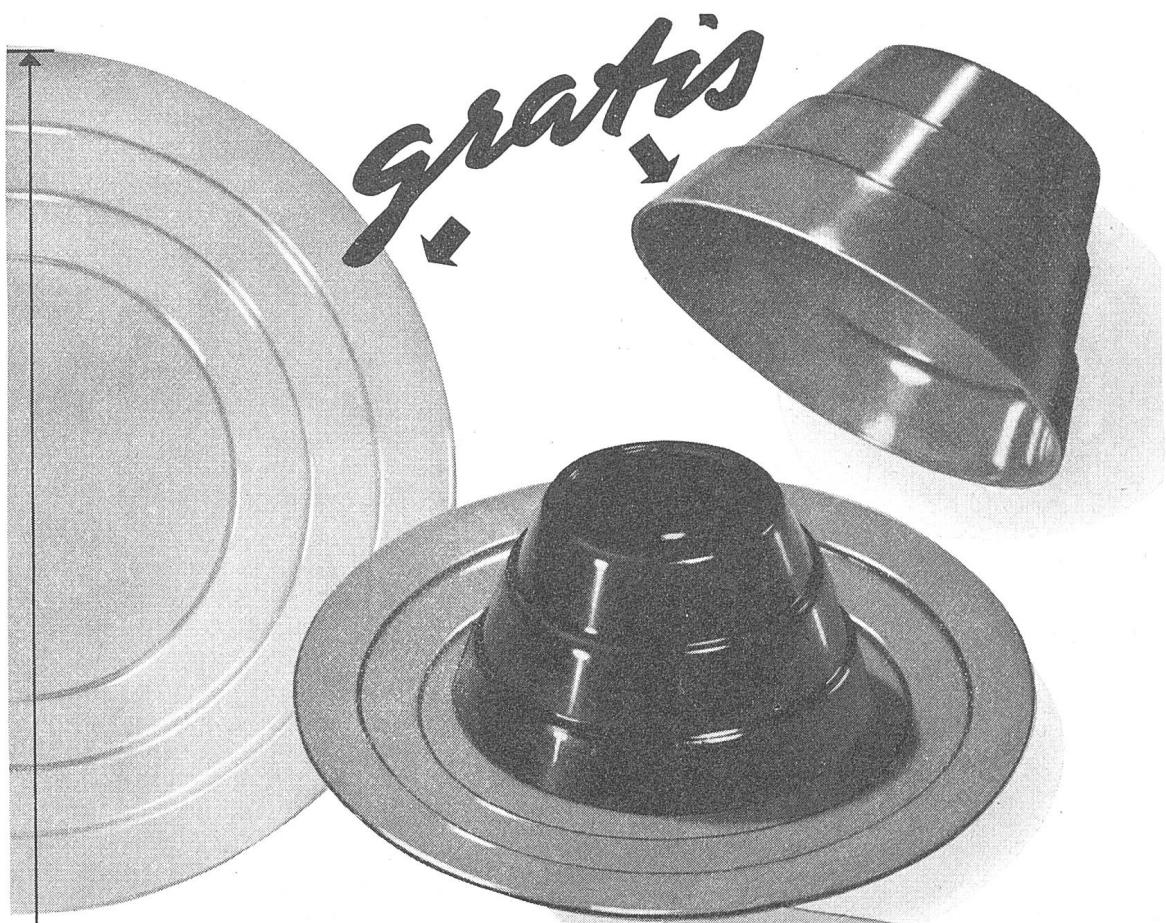
Geld, und der Verkäufer hat bei der fortschreitenden Geldentwertung kein Interesse, seinen realen Sachwert zu veräußern.

Wer viel flüssiges oder zum größten Teil in Wertpapieren angelegtes Geld besitzt, der wird aber auch in einer weniger aussichtsreichen Zeit eine Liegenschaft erwerben. In diesem Falle handelt es sich eben für ihn um eine möglichst verschiedenartige Plazierung seines Vermögens. Die Wahrscheinlichkeit, einen Verlust zu erleiden, wird dadurch allerdings größer, der Umfang eines allfälligen Verlustes aber kleiner. Die Risikoverteilung gilt indessen allgemein als das Klügere. Schon der Talmud, die Bibel der Juden, erteilt den Rat, sein Vermögen zu einem Drittel in Grundeigentum, einen Dritteln in barem Geld und einen Dritteln in einem warenumsetzenden Geschäft anzulegen. Das hat heute noch, genau wie vor 1500 Jahren, seine volle Berechtigung.

In einer Zeit großer Geldflüssigkeit, wie wir sie seit Jahren erlebten – und bereits wieder hinter uns haben –, sinkt bekanntlich der Zinsfuß. Da wird mancher aus lauter Verlegenheit zum Käufer einer Liegenschaft, weil ihm die festverzinslichen Wertpapiere nicht mehr genug Zins abwerfen. Umgekehrt hat in den vergangenen Jahren mancher aus Angst vor der Geldentwertung eine Liegenschaft als bleibenden Sachwert gekauft.

Wer sodann für sein Geschäft ein Haus braucht oder wer unbedingt in einem eigenen Hause wohnen und vor einer Kündigung verschont sein will, der wird auch in ungünstigen Zeiten zugreifen. Doch all dies sind persönliche Beweggründe.

Ganz allgemein, also von persönlichen Rücksichten abgesehen, läßt sich der Kauf eines Hauses am günstigsten in einer Krise vollziehen. Denn in solchen Zeiten gelangen viele Liegenschaften (auf dem Betreibungswege oder freiwillig) zum Verkauf. Wo aber das Angebot steigt, fällt der Preis; das gilt auch für den Grundbesitz. Umgekehrt verspricht der Verkauf den schönsten Gewinn zur Zeit der größten Nachfrage. Wer also Zeit und Geduld hat, der warte zu – bis zum richtigen Zeitpunkt! Wann aber ist dieser richtige Zeitpunkt da? Darin liegt nun gerade die Schwierigkeit, dies zu erkennen. Wer sich jedoch auf dem Liegenschaftenmarkt gründlich umsieht, und zwar nicht bloß auf dem gerade gegenwärtigen, sondern auch auf dem hinter ihm liegenden, der kann sich auch ein Bild der ungefähren Weiter-



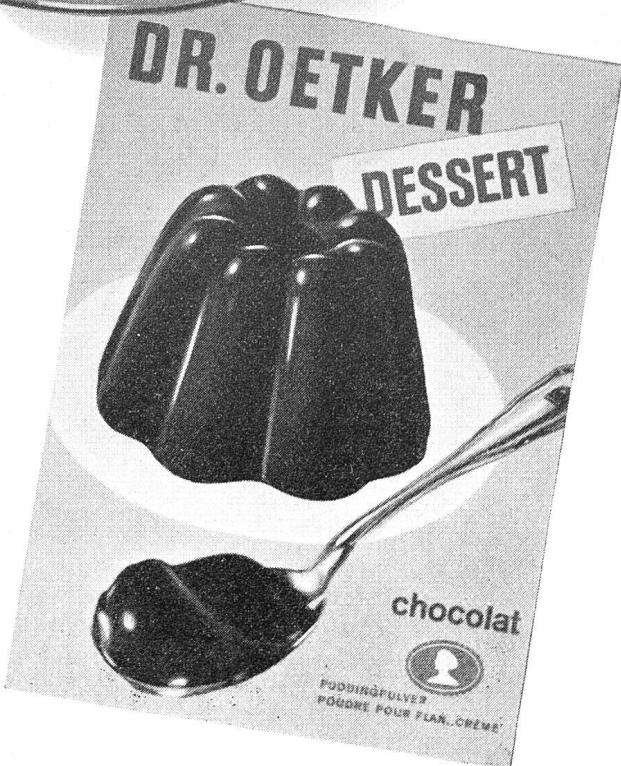
16 cm

← So gross sind die Teller.

Sie passen zu den Förmchen, für Puddings, Crèmes, Salate, sind farbenfroh und modern, begehrt in Familien mit Kindern. Ideal für Picnic, weil unzerbrechlich und leicht.

← Je ein Teller oder Förmli *gratis* beim Kauf von 2 Päckli der berühmten

**DR. OETKER
DESSERT**



DIBONA A.G., OBERGÖSGEN-OLTEN

Noredux
Weichstärke

- die Stärke -
für die
Tenniskleidung!

Paket: 1.40

(- verleiht Ihrer
Tenniskleidung
stets das gepflegte,
sportliche Aussehen!)

BLATTMANN+CO. WÄDENSWIL

entwicklung für die nächsten paar Jahre machen.

Es ist ohne weiteres klar, daß ein Mangel an Mietobjekten die Mietpreise in die Höhe treibt, und daß hohe Mietzinse wiederum hohe Liegenschaftenpreise bewirken. Hohe Mietzinse haben aber anderseits auch wieder eine Belebung der Bautätigkeit zur Folge. Eine rege Bautätigkeit dagegen ruft wieder einer Senkung der Mietzinse und damit einem Fallen der Liegenschaftenpreise. So greift eines ins andere über.

Aus der Statistik über den Bau- und Wohnungsmarkt ist deutlich zu erkennen, wie die Bautätigkeit sich fast zwangsmäßig in Wellenform bewegt. Krise und Hochkonjunktur wechseln beständig ab. Man vergleiche nur einmal die Zahlen der letzten 60 Jahre! Doch nicht etwa bloß die Zahlen der neuerrichteten oder gehandelten Liegenschaften, sondern die weit besseren Aufschluß gebenden Prozentsätze der leerstehenden Wohnungen.

Der Leerwohnungsstand gibt für den Liegenschaftenmarkt das zuverlässigste Bild. Mit ihm steigen und fallen so ziemlich genau die Liegenschaftenwerte. In Zürich zum Beispiel ist dieser Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen während der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts bis auf 5,78 (im Jahre 1900) gestiegen, von da ab wieder ziemlich rasch auf 0,28 (im Jahre 1905) gefallen, sodann wieder gestiegen auf 3,77 (im Jahre 1914), um gleich wieder innerhalb fünf Jahren auf 0,05 hinabzufallen. Von da ab ist er wieder bis 1936 langsam auf 3,7 gestiegen, um von dort an bis heute auf 0,009 herabzusinken.

Mit diesem Sinken und Steigen des Leerwohnungsstandes sinken und steigen auch die Zwangsverwertungen. So haben wir denn heute den tiefsten Leerwohnungsstand und die höchsten Liegenschaftenpreise. Da indessen der Leerwohnungsstand seine finanzielle Wirkung wohl gleich sofort auf den Hauseigentümer ausübt, nicht aber auch sofort den Besitz erfaßt, weil eine Zwangsverwertung bis zu ihrem Abschluß praktisch ja fast ein ganzes Jahr lang dauert, finden wir die höchsten, bzw. die niedrigsten Zahlen für die Zwangsverwertungen auch immer ein Jahr nach denjenigen für den Leerwohnungsstand. So gelangten im Jahre 1901 auf dem Gebiete der Stadt Zürich 526 Liegenschaften im Werte von rund 28 Millionen zur Zwangsverwertung, im Jahre 1906 dagegen waren es nur 90, im Jahre 1915

Einer sagt's dem andern
Wie leicht und munter fühlt man sich, wenn man regelmäßig
Biotta-Säfte aus sommerreifen Gemüsen trinkt!

GEMÜSEBAU AG. TÄGERWILEN
Im Reformhaus und fortschrittlichen Detailgeschäft



Therma-Rinnenherd

Therma-Mulden-Standardherd

Was verlangen Sie heute von einem Kochherd?

Die fein regulierbare Kochplatte? Therma hat sie: 7 Stufen für einfacheres und komfortableres Kochen. Die Schnellkochplatte? Im Therma-Herd die Mega-Platte: 18 cm Ø 2000 Watt oder 22 cm Ø 2500 Watt*. Die automatische Backofen-Temperaturregulierung? Beim Therma-Herd einwandfrei gelöst. Den Infrarot-Grill? Sie erhalten ihn eingebaut in Ihren Therma-Backofen. Leicht gelingen

Neu: die Mega-Schnellkochplatte 2500 Watt*

Hohe Betriebssicherheit, lange Lebensdauer

Therma

Therma AG, Schwanden GL

Büros und Ausstellungen
in Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf

Ihnen damit die Gratin- und Grillspezialitäten einer neuzeitlichen Küche. Welcher Herd ist für Sie richtig? Welcher entspricht Ihrem Budget? Der neue Mulden-Standardherd mit 3 Kochplatten zu nur Fr. 445.—? Der neue Mulden-Komfortherd mit 3 oder 4 Platten? Oder der Therma-Rinnenherd? Im Prospekt finden Sie die komplette Reihe der Therma-Herde, vom 2-Plattenmodell bis zum grossen «Herrschaftsherd» mit mehreren Backöfen, Fischkochplatte, Grillrost. Bitte, verlangen Sie Prospekt und Preisliste im konzessionierten Fachgeschäft oder bei der Therma AG. Schwanden GL, Tel. (058) 714 41

Coupon:

An die Firma Therma AG, Schwanden
Senden Sie mir den 16seitigen Prospekt über alle
Therma-Haushaltherde.

36-1

Adresse: _____

In offenem Couvert mit 5 Rp. frankiert einsenden



"Wenn Sie mich fragen..."

LIEBER NESCAFÉ™

**Denn nur NESCAFÉ bietet mir
diese unbestreitbaren Vorteile:**

3 verschiedene Arten: normal, Espresso und koffeinfrei - alle drei aus 100 % reinem Kaffee.

9 Auswahl-Möglichkeiten: von der praktischen Portionen-Tüte bis zur vorteilhaften Haushalt-Dose zu 250 g.

Das Publikum entscheidet über den Erfolg eines Produktes. Es hat seine Wahl getroffen, deshalb ist NESCAFÉ in der Welt am meisten verbreitet.



**NESCAFÉ - ist dank 20 jähriger wertvoller
Erfahrung der Inbegriff für Fortschritt und Qualität!**

wieder 211 und im Jahre 1956 noch 12. Heute, beim tiefsten Leerwohnungsstand zählten wir für das vergangene Jahr noch ganze 11 Zwangsverwertungen!

Vergleichen wir dazu nebenbei noch die Freihandkäufe, also diejenigen Liegenschaften, die im Gegensatz zur Zwangsverwertung im freien Handel ihren Eigentümer wechseln. Hier finden wir wiederum die genau gleiche Bewegung, nur daß in Krisenzeiten, in denen naturgemäß die Zwangsverwertungen ihren Höhepunkt erreichen, die Zahl der Freihandkäufe am kleinsten ist, während sie zu Zeiten, in denen auffallend wenige Wohnungen leerstehen und infolgedessen auch die Nachfrage nach Liegenschaften groß ist, die Zahl der Freihandkäufe auf ihren Gipfel klettert.

Aus dieser Gegenüberstellung ist ohne weiteres ersichtlich, daß in der Regel die Käufer die Dummen sind. Denn sie kaufen ausgerechnet in der für sie ungünstigsten Zeit am häufigsten, während die Verkäufer, die diesen Handel bereits kennen, in Krisenzeiten so lange wie nur möglich ihre Liegenschaften zu halten versuchen und sie erst wieder in einer Zeit der Hochkonjunktur teuer abstoßen.

Je mehr Wohnungen nun leerstehen und je mehr Zwangsverwertungen infolgedessen stattfinden, um so mehr müssen die Miet- und damit die Liegenschaftenpreise sinken. Es ist eine ganz falsche, aber nichtsdestoweniger häufig anzutreffende Meinung, daß die Miet- und Häuserpreise durch die Erstellungskosten bestimmt würden. Nein, die Erstellungskosten eines Gebäudes sagen seinem Ersteller nur, was er an Mietzinsen haben sollte, um auf seine Rechnung zu kommen. Wenn aber die Marktlage so ist, daß für seine Räumlichkeiten keine Nachfrage besteht, dann muß er sie eben billiger abgeben oder leerstehen lassen, mag da sein Haus gekostet haben, so viel es will. Angebot und Nachfrage und nicht die Erstellungskosten bestimmen somit den Mietpreis. Auch der Stand des Hypothekarzinsfußes, die Unterhaltskosten und die Baukonstruktion der Gebäude spielen dabei lange nicht die Rolle, die ihnen von den Wirtschaftspolitikern gewöhnlich zugedacht wird. Man glaube doch nicht, daß zum Beispiel das Sinken des Hypothekarzinsfußes oder die Verbilligung der Unterhaltskosten in einer Zeit, in der eine große Nachfrage nach Wohnungen oder gewerblichen Räumen besteht, einen Hauseigentümer veranlassen würde, den Mietzins hiefür zu ermäßigen! Oder

Kirschen

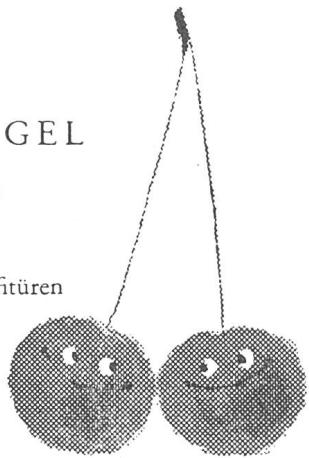
lieben

DAWA GEL

das moderne

Geliermittel

für alle Konfitüren



Bauingenieur

P. LAMPENSCHERF

**Handbüchlein
für Baulustige und
Hausbesitzer**

4.-6. Tausend. Gebunden Fr. 6.60

Der Verfasser ist als Hausbesitzer, Verwalter und Ersteller zahlreicher Wohnhäuser berufen, alle den Bau oder Kauf eines Einfamilien- oder Mietshauses berührenden Fragen zu beantworten. Die Neuauflage ist den veränderten Verhältnissen angepaßt.

Schweizer Spiegel Verlag Zürich 1

Vor und nach dem Essen

UNDERBERG
nicht vergessen!

umgekehrt, daß ein Steigen dieses Zinsfußes den Hauseigentümer in die Lage versetzen könnte, auch den Mietzins zu steigern, solange ein Überfluß an Wohnungen herrscht. Gegenwärtig verhindert allerdings die Preiskontrolle die natürliche marktmäßige Bewegung der Mieten.

Wenn nun auch für die Mietpreise in erster Linie Angebot und Nachfrage bestimmend sind, so ist dies doch nicht mehr im genau gleichen Maße für die Liegenschaftenpreise der Fall. Hier nämlich verflacht sich sozusagen ihre Wirkung, bleibt aber naturgemäß auch da bestehen. Denn bei den Liegenschaftenpreisen, wo es sich in der Regel um den kapitalisierten Ertrag handelt, wird der vorsichtige Käufer eben immer durchschnittliche, für Jahre hinaus erhältliche Mietpreise zu Grunde legen. Die Schwankungen in den Liegenschaftenpreisen sind deshalb etwas ausgeglichen und weisen infolgedessen prozentual nie so große Differenzen auf wie diejenigen der Mietzinse.

Ein weiteres Vorzeichen für das Steigen oder Sinken der Miet- und damit der Liegenschaftenpreise sind die Geschäftsräume und, wenigstens in bezug auf das Sinken, die großen teuren Wohnungen. Sie sind in der Preisentwicklung immer ein halbes bis ein ganzes Jahr voraus. Hier handelt es sich eben meist um Geschäftsleute, die auch als Mieter gewohnt und auf Grund ihrer Geschäftsbeziehungen be-

fähigt sind, etwas weiter zu denken als der gewöhnliche Alltagsmensch.

Vorderhand verzeichnen wir in Zürich und so auch in den meisten schweizerischen Städten einen immer noch äußerst tiefen Leerwohnungsstand. Leere Wohnungen sind also noch sehr rar. Aus diesem Grunde ist gegenwärtig auch nicht mit einem Fallen der Liegenschaftenpreise zu rechnen. Tritt aber die heute so viel besprochene und gefürchtete Wirtschaftskrise ein – Amerika zählt bereits Rekordzahlen an Arbeitslosen –, so erfolgt erfahrungsgemäß ein «Zusammenziehen» der Bevölkerung. Demzufolge steigt die Zahl leerstehender Wohnungen, so daß dann für die Hausbesitzer empfindliche Mietzinsausfälle entstehen. Die «glücklichen Besitzer» kommen, wenn sie finanziell schwach sind, ziemlich rasch mit ihren Hypothekarzinsen in Verzug und die Folgen davon sind Betreibungen und Zwangsverwertungen. Damit werden aber auch die Liegenschaftenpreise wieder sinken.

Zusammenfassend sei gesagt, daß auch im Liegenschaftshandel Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. Wer also kaufen will und nicht an einen bestimmten Termin gebunden ist, der greife erst zu, wenn Handel und Wandel darniederliegen, wenn also das Angebot groß und demzufolge der Preis niedrig ist. Und sodann kaufe man keine luxuriöse Liegenschaft, weil sie erstens schlecht rentiert und zweitens im Notfall nur schwer und nur mit Verlust wieder abgestoßen werden kann.

Unreine Haut

Wenn alle künstlichen Mittel nichts nützen, so probieren Sie doch ein ganz natürliches: Balma-Kleie. Man wäscht sich mit den kleinen Säcklein wie mit einem Schwamm. Sie werden staunen, wie diese einfache, gesunde Pflege die Haut rein und jugendlich frisch macht.

Balma-Kleie



Ein Znünibrot
mit Cenovis
stärkt für den
ganzen Tag

Cenovis ist ein
reines Naturprodukt
aus Vollkornhefe
und Gemüsesäften
Reich an Vitamin B

BERNHARD ADANK

Schweizer Ehebüchlein

Aussprüche von Denkern und Dichtern
Entzückendes Geschenkbändchen. Geb. Fr. 6.25

S C H W E I Z E R S P I E G E L V E R L A G Z Ü R I C H 1

ADOLF GUGGENBÜHL

Schweizerisches Trostbüchlein

Vignetten von Walter Guggenbühl
6.–8. Tausend, Preis Fr. 5.60



Sämtliche wertvollen Nährstoffe
aus hochwertigen Nahrungsmitteln,
nach dem schonendsten Verfahren
gewonnen —

leichtverdaulich,
im Geschmack angenehm
und nie verleidend —

vor allem aber Energie spendend —

das ist Ovomaltine.

Ueberall wo es gilt,
verbrauchte Energie
rasch und wirksam
zu ersetzen,
ist Ovomaltine angezeigt.

Bei uns daheim trinken
alle Ovomaltine:
Ich, damit ich gross werde,
Mami, damit sie jung bleibt,
und Papi, damit er nicht nervös
Wird.

sie ist gut,
sie tut gut, und
sie verleidet nie

OVOMALTINE

stärkt auch Sie!