

Zeitschrift: Schweizer Spiegel
Herausgeber: Guggenbühl und Huber
Band: 42 (1966-1967)
Heft: 10

Artikel: Blick durch die Wirtschaft
Autor: Frey, Simon
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1079697>

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: 15.01.2026

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

Blick auf die Schweiz

liche Projekte mit erkennbarem Nutzen zu begrenzen.

Im übrigen haben wir ein zweites Mal die Einsamkeit und den großartigen Wehrwillen des Kleinstaates Israel erlebt. Daraus ist für uns gewiß keine billige Hoffnung zu schöpfen: Der meisterlich geplante und mit der Zusammenfassung aller Energien geführte Blitzkampf der Israeli gegen ihre vernichtungswütige Umwelt geschah unter politischen, psychologischen und militärischen Voraussetzungen, die nicht übertragbar sind. Aber beispielhaft bleibt ganz gewiss das Selbstvertrauen eines kleinen Volkes, die umsichtige Vorbereitung auf die denkbaren Eventualitäten und eine innere Geschlossenheit, die dem Nervenkrieg keine Chance ließ. An diesen Qualitäten und nicht an äußeren Kriegsbildern, die trügen, haben wir uns zu messen. Sie gelten auch für die eigenen Bedingungen – und die eigenen Chancen.



Naturrein, bekömmlich, gesund,
leicht... mit einem Wort: **fabelhaft** ist



...und der OBI-Depositär bringt ihn gerne franko ins Haus — immer gleich einen ganzen Harass, es ist so praktisch!

Verlangen Sie die Adresse des nächsten OBI-Depositärs bei

obi 9220 Bischofszell
Tel. 071 / 81 22 11 (Tag + Nacht)

Simon Frey

Werden die Häuser billiger?

Es fällt auf, mit welcher großer Intensität sich zahlreiche Generalbauunternehmen in letzter Zeit um die Gunst neuer Bauherren bemühen. Da und dort hört man in Gewerkekreisen, Aufträge kämen nicht mehr so leicht herein wie noch vor einigen Jahren. Vermehrt werden die Kosten wieder genauer kalkuliert.

Obschon im Jahre 1965 in 499 Gemeinden mit über 2000 Einwohnern 45 726 Wohn-Baubewilligungen erteilt wurden, gelangten 1966 nur 43 796 oder rund fünf Prozent weniger Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr zur Ausführung. Im vergangenen Jahr wurden 47 300 Wohn-Baubewilligungen erteilt, doch befanden sich Ende Dezember 1966 nur 44 747 (im Vorjahr: 49 525) Wohnungen in angefangenem Zustand, was darauf hindeutet, daß mit einer etwa zehn Prozent geringeren Wohnbauproduktion im gegenwärtigen Jahr zu rechnen ist. Eine verstärkte Wohnbautätigkeit weisen interessanterweise die kleinen Landgemeinden auf. Dagegen verzeichnen die großen Städte und Landgemeinden eine eher rückläufige Tendenz. Nicht ausschließlich im Wohnungsbau, sondern auch im Bereich der industriellen Bauten wird eine Reduktion der zur Ausführung gelangenden Bauten erwartet.

Trotzdem bleibt das gesamte Bauvolumen, das vom Delegierten für Konjunkturfragen und Arbeitsbeschaffung auf 13,3 Milliarden Franken veranschlagt wurde, bedeutend. Davon entfallen 40,2 (Vorjahr: 38,5) Prozent auf den öffentlichen und 59,8 (Vorjahr: 61,5) Prozent auf den privaten Bau.

Die rückläufige Entwicklung im Wohnungsbau dürfte weitgehend in Zusammenhang stehen mit dem vor allem in einigen größeren Landgemeinden eingetretenen umfangreichen Wohnungsangebot. Im Jahresbericht des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes wurde festgehalten, daß 1965 6889, 1966 aber bereits über 8800 Wohnungen keine Mieter gefunden haben sollen, was einer Leerwohnungsziffer von 0,61 Prozent aller Objekte entsprochen hätte. Nach Erhe-



bungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission soll ein halbes Prozent das Mindestmaß sein, das erforderlich ist, um am schweizerischen Wohnungsmarkt ein vernünftiges Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aufrecht zu halten.

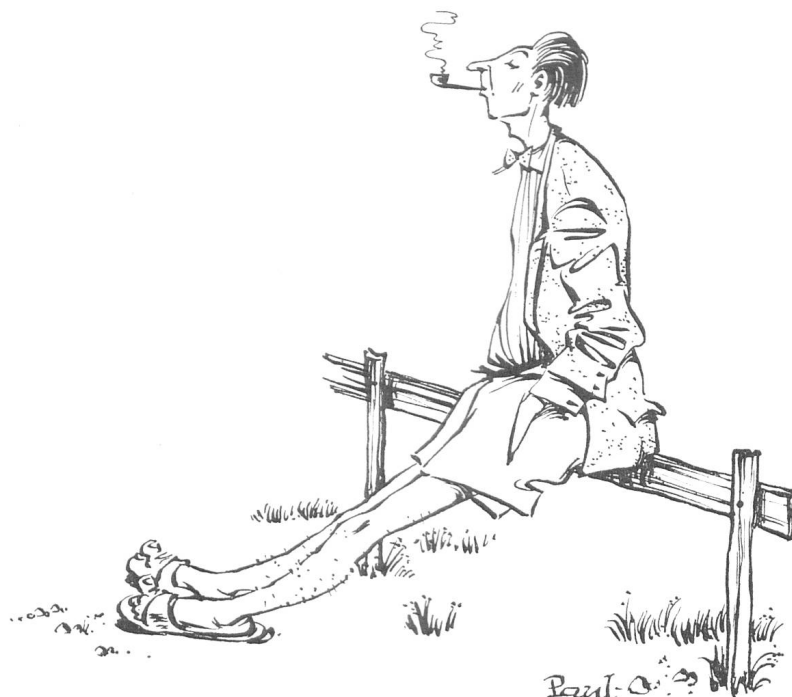
In den Großstädten besteht nach wie vor ein akuter Wohnungsmangel, in den Gemeinden mit 5000 bis 10 000 Einwohnern aber eher ein Überangebot. Die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse dürfte darauf zurückzuführen sein, daß einerseits die Stadt mit ihren Annehmlichkeiten immer noch auf viele Bewohner der Landschaft eine große Anziehungskraft ausübt und andererseits die günstigeren Landpreise zahlreiche Bauherren veranlassen, das in den letzten Jahren verhältnismäßig rasche Wachstum der Landgemeinden in industrieller und demographischer Hinsicht auszunützen.

Besonders aktiv zeigten sich auf der Landschaft zahlreiche Immobiliengesellschaften. Daneben tummelten sich auch private Bauherren auf dem gewinnversprechenden Liegenschaftsmarkt. Rasch ansteigende Land- und Häuserpreise waren daher die Merkmale der letzten Jahre. Die Bauindustrie erlebte eine Renaissance. Die Immobiliengesellschaften konnten ihre Wohnungen ohne Schwierigkeiten vermieten und jährlich bessere Gewinnergebnisse ausweisen. Die Zeichnungen neuer Fonds-Zertifikate gingen programmgemäß bei den Immobiliengesellschaften ein. Die Finanzierung der Bauten war damit sichergestellt. Die im Geld schwimmenden Banken unterstützten mit den ihnen zur Ver-

fügung stehenden Instrumenten diesen Bauboom. Außer schweizerischen stiegen auch ausländische Spekulanten in das Geschäft ein. Jedermann suchte auf die eine oder andere Art mühelos Gewinne zu erzielen. Die Aktienbörse war gut, Geld verdienen schien für viele ein Kinderspiel zu sein!

Als unliebsame Nebenerscheinung machte sich aber bald eine für unseren Wohlstand gefährlich werdende Tendenz zur Geldentwertung bemerkbar. Nach hartem Ringen im Parlament wurden die folgenschweren Entschlüsse getroffen, die auf verschiedenen Fronten versuchten, der drohenden Inflation den Riegel zu schieben. Als erstes wurde statuiert, daß in Zukunft der Staat die Einwilligung beim Erwerb einer schweizerischen Liegenschaft durch einen Ausländer zu geben hat. Die bekannten Beschlüsse zur Bekämpfung der Teuerung führten zu Einschränkungen für das Baugewerbe und zu Verknappungserscheinungen am einheimischen Geld- und Kapitalmarkt. Steigende Zinssätze waren die Folge. Die ausländischen Kapitalquellen, welchen unsere Volkswirtschaft weitgehend das im internationalen Vergleich tiefe Zinsniveau verdankt, versiegten durch das Anlageverbot fast ganz. Außerdem ordnete unsere Regierung einen Abbau der Fremdarbeiter an, der sich über einige Jahre erstrecken soll. Gemeinsam wirkten diese Maßnahmen, wie heute festgestellt werden kann, eindeutig in konjunkturdämpfendem Sinn. Die Spitze des Baubooms wurde gebrochen.

Die geänderte Situation am Häusermarkt widerspiegelt sich zurzeit in mancher Beziehung in den von den Immobiliengesellschaften veröffentlichten Jahresberichten. Die Geschäftsleitungen klagen über namhafte Zinssatz-Steigerungen und über die zunehmende Mittel-Verknappung an unserem Kapitalmarkt. Die Zins-Erhö- hungen verschlechterten die Ertragslage, soweit die zusätzlichen Kapitalkosten nicht durch Mietzins-Erhö- hungen wettgemacht werden konnten: al-



Bequemlichkeit

«Dem Sitzkomfort verpflichtet»

Bequemlichkeit braucht keine Untugend zu sein. «Er» kann auch so sitzen und sich des jungen Lebens freuen. – Später wird «Sie» mitbestimmen, Bequemlichkeit und Wohnatmosphäre werden sich paaren.

Für bequemes Wohnen ist zuständig ZINGG-LAMPRECHT AG, Skandinavisch Wohnen, am Stampfenbachplatz und an der Claridenstraße 41, Zürich und in Lausanne.

Wirtschaft

so vor allem bei denjenigen Liegenschaften, die sich in Ortschaften mit einem Überangebot von Wohnungen befinden. Der Verkauf von großen Renditehäusern gestaltet sich nun schwieriger, da die Käufer eine größere Bruttorendite fordern und gleichzeitig auch höhere Qualitätsanforderungen an die Bauten stellen. Die Käufer von Renditehäusern sind wählerischer geworden. Auch über die schleppende Nachfrage nach Bauland sind Klagen zu vernehmen, obschon erschlossene Plätze in Großstadt-Agglomerationen nach wie vor Abnehmer zu guten Preisen finden. Luxuriös eingerichtete Wohnungen stehen lange leer; die Vermietung solcher Appartements ist mit Schwierigkeiten verbunden, was sich wiederum ungünstig auf den Liegenschaftenertrag auswirkt.

Was aber die Leiter von Immobilienfonds weit mehr beunruhigt, ist die steigende Zahl der unzufriedenen Anteilschein-Eigentümer. Deren Vertrauen in die Immobilienfonds-Verwaltungen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Die bei verschiedenen kleineren Fonds aufgetretenen Unregelmäßigkeiten, die entweder zur Liquidation oder zum Konkurs führten, hat dem Ansehen auch der seriös geführten Fonds schweren Schaden zugefügt. Unbarmherzig sorgte der Wirtschaftsjournalismus für die Aufklärung des Anlagepublikums. Das am 1. Januar 1967 in Kraft getretene Bundesgesetz über die Anlagefonds, dem auch die Immobilienfonds unterstellt wurden, fordert eine viel umfassendere Berichterstattung über die Geschäftstätigkeit der Fonds-Verwaltungen. Eine wesentliche Neuerung ist die Publikation der Gesteungskosten, des Versicherungswertes und des geschätzten Verkehrswertes der Liegenschaften und Grundstücke nach Gruppen. Die Bestimmung dieses Verkehrswertes durch entsprechende Fachleute ist bei laufend sich verändernden Marktverhältnissen keine einfache Aufgabe. Die Beurteilung dieser Schätzungen durch den Laien gestaltet sich noch viel problematischer.

Ein Indiz, daß sich eine Wandlung am Liegenschaftenmarkt abzeichnet, ist die Tatsache, daß das ausgewiesene Fondsvermögen der Immobilien-trusts für das Jahr 1966 mit 2834,4 Millionen Franken gegenüber 2833,4 Ende 1965 stabil geblieben ist. Wären die Verkehrswerte der Liegenschaften in der vergangenen Berichtsperiode gestiegen, so hätte sich das Anlagevermögen der Immobilienfonds in ähnlicher Richtung entwickeln müssen. So muß angenommen werden, daß die eine oder andere Liegenschaft eher etwas zu optimistisch eingeschätzt worden sein dürfte, um den sogenannten «inneren Wert» eines Anteilscheines in möglichst günstigem Licht erscheinen zu lassen. Mit Recht ist der Anteilschein-Inhaber enttäuscht, der feststellen muß, daß der «innere Wert» seiner Zertifikate unter den Einstandswert gefallen ist. Es darf nicht überraschen, wenn er sich in einem solchen Moment entschließt, von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Berücksichtigt man die heute im Obligationenmarkt erzielbaren hohen Renditen, so versteht man den Anteilschein-Besitzer, der es vorzieht, sich von seinen ehemals teuer erstandenen Anteilen zu trennen. Erstmals 1965 übertrafen die Kündigungen von Anteilscheinen der 50 von der Schweizerischen Nationalbank erfaßten schweizerischen Immobilienfonds (76 000 Zertifikate) die Neuzeichnungen. 1966 wies dieselbe Statistik allerdings einen Rückgang der gekündigten Zertifikate auf 42 000 auf. Das laufende Jahr dürfte aber wieder ein deutliches Anziehen der zur Rückzahlung fällig werdenden Anteile aufweisen, da nur schon bei zwei untersuchten Immobilienfonds über 27 000 Anteile zur Rückzahlung gelangen. Da die Immobilienfonds kaum imstande sein dürften, für die sich durch die Kündigungen ergebenden Kapitalbedürfnisse selbst aufzukommen, werden sie sich gezwungen sehen, zur Mittelbeschaffung gewisse Liegenschaften abzustoßen.

Sollten die aufgezeichneten Tendenzen in größerem Ausmaß an Gewicht

gewinnen, so wird man ein weiteres Abflauen der Konjunktur am Liegenschaftenmarkt erwarten können. Nach dem auf den 1. Januar 1967 in Kraft getretenen neuen Verrechnungssteuergesetz werden außerdem auch die Ausschüttungen von Immobilienfonds einer 30prozentigen Steuerabgabe unterworfen. Eine Übergangsfrist von drei Jahren ermöglicht es den meisten Fondsleitungen, sich dieser neuen Bestimmung anzupassen. Von der Steuer werden vor allem die ausländischen Kapitalgeber betroffen, die in der Hoffnung, eine gegen alle Stürme der Zeit gefeierte Anlage zu erwerben, Anteile von Immobilienfonds gezeichnet haben. Werden sich die ausländischen Kapitalgeber mit einer um 30 Prozent geringeren Rendite ihrer Anlage zufrieden geben? Diese Frage kann heute noch nicht beantwortet werden. Bei der Beurteilung der künftigen Entwicklung an unserem Häusermarkt muß sie jedoch berücksichtigt werden.

Die Zukunft wird darüber entscheiden, ob sich am Markt für Liegenschaften ein ähnlicher Preiszersetzungsprozeß abspielt wie im Verlauf der letzten fünf Jahre am schweizerischen Aktienmarkt.

An unsere Leser!

Als Abonnent des Schweizer Spiegel haben Sie gewiss gelegentlich die Möglichkeit, uns einen neuen Abonnenten für unsere Zeitschrift zu gewinnen. Sie erweisen damit Ihren Bekannten und uns einen Dienst. Wir entschädigen Sie für Ihre Mühe mit einem Buch oder einem andern wertvollen Geschenk. Wir erteilen Ihnen gerne nähere Auskunft.

Schweizer Spiegel Verlag

Telefon 051 32 34 31
