

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 59 (1984)

Heft: 10

Artikel: Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105326>

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: 22.02.2026

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

Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt

Für private Investoren ist das Motiv ihrer Tätigkeit auf dem schweizerischen Bau- markt die kapitalmässige Rendite. Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen haben die Prognos AG in Basel und die Elektrowatt Ingenieurunternehmung in Zürich eine Studie über das Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt verfasst; die Arbeit von Jörg Hübschle, Marcel Herbst und Konrad Eckerle erscheint als Schriftenreihe Wohnungswesen Band 31.

140 Investoren-Interviews in den Regionen Basel und Zürich (grossstädtisch), Luzern und Graubünden (mittelpfälzisch) sowie in der Region Genf brachten etwas mehr Transparenz über das Verhalten der Akteure auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes; die Anleger sind im wesentlichen Miet-Mehrfamilienhaus-Bauer.

«Die Ergebnisse der Gespräche zeigen deutlich, dass im Wohnungsmobilienbereich eine erheblich aufgestaute Nachfrage besteht», schreibt die Studie.

Aber auch Tendenzen gegenüber der öffentlichen Hand werden sichtbar:

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) wird oft kritisiert, in 90% der Antworten jedoch nicht als «Marktstörung» empfunden. Doch überwiegt hingegen die Kritik am Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM); diese ist auch als «vorbeugende Massnahme» gegen eine wirksamere Mieterschutzgesetzgebung zu verstehen. Kantone und gemeindliche Regelungen der Wohnbautätigkeit fallen besonders in den Bereich der Kritik der Investoren, so vor allem zum Beispiel Bau- und Zonenvorschriften, wie die Schon- und Schutzzone in Basel.

Einflussfaktoren für die Wohnbautätigkeit

In die Fachgespräche einbezogen wurden Pensionskassen, Versicherungen, Banken und Immobilienfirmen, Private, Bauunternehmen, Baugenossenschaften, Kapitalgesellschaften, Architekturbüros, Generalunternehmen und Treuhandbüros. Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt nennen als Faktoren für den Wohnungsbau zu allererst das Bauland. Mangelnde Verfügbarkeit und zu hohe Preise (zu teure Wohnungen als Folge) werden genannt. Die Höhe der Baukosten wird interessanterweise in geringerem Masse als Einflussfaktor für die Wohnbautätigkeit eingeschätzt. Auch Finanzierungsbedingungen stellen keinen wesentlichen Faktor dar. Offenbar mangelt es nirgends an Geld, im Gegenteil werden Probleme sichtbar, wie die Anlageversuche der 2. Säule im Wohnungsbau tatsächlich realisiert werden können.

Von Interesse ist für die Anleger auch die Struktur des Leerwohnungsbestandes. Die Mehrheit der befragten Investoren sieht in Zukunft eine Abschwächung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. 40% der Befragten sehen einen Zusammenhang zwischen verfügbarem Einkommen und Marktmieten. Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt gehen dabei von einer Mietzinsbelastung von 30% bei mittlerem Einkommen aus: ein interessantes Eingeständnis der tatsächlichen Situation!

Die Mehrheit der Befragten sieht jedoch keine Marktsättigung, sondern eine weitere Beanspruchung von Wohnraum. Die Mehrheit der Anleger berücksichtigt die Konjunktur; oft wird beim Investitionsentscheid ein antizyklisches Verhalten versucht. Regional gehen die Wohnbauakteure dort vor, wo es rentiert, dass heißt dort, wo der Leerwohnungsbestand sehr klein ist.

Anderes Verhalten der Genossenschaften

Die Studie hält fest, «dass sich die Anzeichen für eine zunehmende Konzen-

tration des Mietwohnungsbestandes in den Händen weniger, meist institutioneller Anleger, verstärken (speziell durch die Einführung des BVG)». Leicht überwiegt aber der Ruf nach staatlicher Hilfe bei der Problemlösung, die Behörden sollten mit neuen Ideen in den Wohnungsbereich vorstossen.

Wo stehen da die Genossenschaften mit ihrem Anlageverhalten? Für die Jahre 1950–1981 gibt die Studie eine mathematisch-statistische Analyse des Investorenverhaltens zusammengefasst wieder. Die Baugenossenschaften verspüren einen starken negativen Einfluss der Boden- und Baupreisentwicklung für den Wohnungsbau, die Ertragserwartungen (Mietpreise, Konsumentenpreise) spielen dagegen keine Rolle, bei Versicherungen, Pensionskassen, Bau- und Immobiliengesellschaften und privaten Unternehmen haben die Ertragserwartungen bezeichnenderweise einen deutlich positiven Einfluss. Für diese Investorengruppe hat die Zinsspanne (Obligationenrendite / Hypothekarzinssatz) einen geringen Einfluss, für Einzelanleger einen deutlich negativen Einfluss, für Baugenossenschaften einen negativen Einfluss. Ihr soziales Engagement beweisen die Baugenossenschaften auch damit, dass für sie das real verfügbare Einkommen einen starken positiven Einfluss auf die Wohnbautätigkeit hat.

Paul Ignaz Vogel

Die Wohnbauinvestoren zur Wohnbauförderung des Bundes

Die oben besprochene Untersuchung umfasste auch Fragen zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Als Resultat ergab sich:

«Bezüglich des WEG kann zusammenfassend festgehalten werden, dass dieses von den Akteuren überwiegend akzeptiert wird, auch wenn das Gesetz einige problematische Seiten aufweist. Vor allem gilt es festzuhalten, dass das WEG von Investorenseite ganz überwiegend nicht als Marktstörung oder als Konkurrenz für den nicht geförderten Wohnungsbau betrachtet wird.»

“Man kann ziemlich genau sagen, wie viel sauberer die Luft wäre, wenn es mehr Gasheizungen gäbe.”

Paul Schätzle, Vorsteher des Gesundheitsamtes der Stadt Winterthur.



Grund genug, einmal über die Gasheizung nachzudenken. Bitte senden Sie mir Ihre neue Dokumentation.

Name: _____

Adresse: _____

Einsenden an:
SWG, Postfach 658, 8027 Zürich

2/wo