

# Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.09.2024**

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

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## 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 Wohnungs- wesen haben die Prognos AG in Basel und die Elektrowatt Ingenieurunternehmung in Zürich eine Studie über das Investoren- verhalten auf dem schweizerischen Woh- nungsmarkt verfasst; die Arbeit von Jörg Hübschle, Marcel Herbst und Konrad Ek- kerle erscheint als Schriftenreihe Woh- nungswesen Band 31.*

140 Investoren-Interviews in den Re- gionen Basel und Zürich (grosstäd- tisch), Luzern und Graubünden (mittel- städtisch) sowie in der Region Genf brachten etwas mehr Transparenz über das Verhalten der Akteure auf der Ange- botsseite des Wohnungsmarktes; die Anleger sind im wesentlichen Miet- Mehrfamilienhaus-Bauer.

«Die Ergebnisse der Gespräche zei- gen deutlich, dass im Wohnungsim- mobilienbereich eine erheblich aufgestaute Nachfrage besteht», schreibt die Studie.

Aber auch Tendenzen gegenüber der öffentlichen Hand werden sichtbar:

Das Wohnbau- und Eigentumsförde- rungsgesetz des Bundes (WEG) wird oft kritisiert, in 90% der Antworten jedoch nicht als «Marktstörung» empfunden. Doch überwiegt hingegen die Kritik am Bundesbeschluss über Massnahmen ge- gen Missbräuche im Mietwesen (BMM); diese ist auch als «vorbeugende Mass- nahme» gegen eine wirksamere Mieter- schutzgesetzgebung zu verstehen. Kan- tonale und gemeindliche Regelungen der Wohnbautätigkeit fallen besonders in den Bereich der Kritik der Investoren, so vor allem zum Beispiel Bau- und Zo- nenvorschriften, wie die Schon- und Schutzzone in Basel.

### Einflussfaktoren für die Wohnbautätigkeit

In die Fachgespräche einbezogen wurden Pensionskassen, Versicherun- gen, Banken und Immobilienfirmen, Pri- vate, Bauunternehmen, Baugenossen- schaften, Kapitalgesellschaften, Archi- tekturbüros, 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 ge- ringerem Masse als Einflussfaktor für die Wohnbautätigkeit eingeschätzt. Auch Finanzierungsbedingungen stellen keinen wesentlichen Faktor dar. Offen- bar mangelt es nirgends an Geld, im Ge- genteil werden Probleme sichtbar, wie die Anlageversuche der 2. Säule im Wohnungsbau tatsächlich realisiert wer- den können.

Von Interesse ist für die Anleger auch die Struktur des Leerwohnungsbestan- des. Die Mehrheit der befragten Investo- ren sieht in Zukunft eine Abschwächung der Nachfrage auf dem Wohnungs- markt. 40% der Befragten sehen einen Zusammenhang zwischen verfügbarem Einkommen und Marktmieten. Die Ak- teure auf dem Wohnungsmarkt gehen dabei von einer Mietzinsbelastung von 30% bei mittlerem Einkommen aus: ein interessantes Eingeständnis der tatsäch- lichen Situation!

Die Mehrheit der Befragten sieht je- doch keine Marktsättigung, sondern eine weitere Beanspruchung von Wohn- raum. Die Mehrheit der Anleger berück- sichtigt die Konjunktur; oft wird beim Investitionsentscheid ein antizyklisches Verhalten versucht. Regional gehen die Wohnbauakteure dort vor, wo es ren- tiert, dass heisst dort, wo der Leerwoh- nungsbestand sehr klein ist.

### Anderes Verhalten der Genossenschaften

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

tration des Mietwohnungsbestandes in den Händen weniger, meist institutionel- ler Anleger, verstärken (speziell durch die Einführung des BVG)». Leicht über- wiegt aber der Ruf nach staatlicher Hilfe bei der Problemlösung, die Behörden sollten mit neuen Ideen in den Woh- nungsbereich vorstossen.

Wo stehen da die Genossenschaften mit ihrem Anlageverhalten? Für die Jah- re 1950–1981 gibt die Studie eine mathe- matisch-statistische Analyse des Inve- storenverhaltens zusammengefasst wie- der. Die Baugenossenschaften verspü- ren einen starken negativen Einfluss der Boden- und Baupreisentwicklung für den Wohnungsbau, die Ertragserwar- tungen (Mietpreise, Konsumentenprei- se) spielen dagegen keine Rolle, bei Ver- sicherungen, Pensionskassen, Bau- und Immobiliengesellschaften und privaten Unternehmern haben die Ertragserwar- tungen bezeichnenderweise einen deut- lich positiven Einfluss. Für diese Inve- storengruppe hat die Zinsspanne (Obliga- tionenrendite / Hypothekarzinssatz) einen geringen Einfluss, für Einzelanle- ger einen deutlich negativen Einfluss, für Baugenossenschaften einen negati- ven 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 zusam- menfassend 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 Investorensseite ganz überwie- gend 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 Gas-heizungen gäbe.”

Paul Schätzle, Vorsteher des Gesundheitsamtes der Stadt Winterthur.



Grund genug, einmal über die Gas- heizung nachzudenken. Bitte senden Sie mir Ihre neue Dokumentation.

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Einsenden an:  
SWG, Postfach 658, 8027 Zürich

2/wo