

Wohneigentum : eine Illusion?

Autor(en): **Hablützel, E.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK =
Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **90 (1992)**

Heft 1

PDF erstellt am: **18.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-234803>

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.

Schlussbericht «NFP Boden»

R. Häberli et al.:

Boden-Kultur

Vorschläge für eine haushälterische Nutzung des Bodens in der Schweiz

Verlag der Fachvereine, Zürich 1991

L'affaire sol

Propositions pour une utilisation mesurée du sol en Suisse

Georg éditeur Chêne-Bourg 1991

7 Themenberichte «NFP Boden»

siehe Rubrik «Mitteilungen» VPK 12/91

gebnissen des Nationalen Forschungsprogrammes «Boden» bescheinigte man allgemein eine Untermauerung bzw. Weiterentwicklung von Leitideen und bestehenden Instrumentarien. Gewürdigt wurde die Erarbeitung von wertvollen und fundierten Grundlagen.

Die politischen Tagungsteilnehmer zeigten sich weitgehend befriedigt, auch wenn sie die praktische und politische Machbarkeit gewisser Massnahmenvorschläge zum heutigen Zeitpunkt noch in Frage stellten und in dieser Hinsicht weniger optimistisch votierten als die Vertreter der Forschung.

Weitgehende Einigkeit herrschte in der Einschätzung, dass es nicht primär am Instrumentarium, denn an der wirkungsvol-

len Umsetzung desselben fehle. Diesbezüglich wurde immer wieder eingeräumt, dass vermehrt Anstrengungen notwendig seien, die Bodenproblematik der Bevölkerung näher zu bringen, damit eine «neue Bodenkultur» im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens breite Abstützung findet.

Adresse des Verfassers:

Martin Calörtscher

dipl. Kulturing. ETH

Institut für Kulturtechnik IfK

ETH-Hönggerberg

CH-8093 Zürich

Wohneigentum: eine Illusion?

E. Hablützel

Die Schweiz kann sicher als ein Land mit einem der höchsten Lebensstandards bezeichnet werden. Im allgemeinen geht es uns ausgezeichnet, doch können sich zurzeit nur noch Leute mit sehr grossen Einkommen Wohneigentum leisten. In vielen anderen Ländern ist Wohneigentum weit verbreitet und auch von breiten Bevölkerungsschichten finanzierbar.

Die folgenden Überlegungen sollen aufzeigen, wie sich die Kosten für Wohneigentum im Vergleich zu den Einkommen in den letzten 25 Jahren entwickelt haben. Da es sich dabei nicht um Ergebnisse einer wissenschaftlichen Arbeit handelt, sind Vereinfachungen unvermeidlich.

On peut assurément considérer la Suisse comme l'un des pays caractérisés par le niveau de vie le plus élevé. De manière générale, notre situation sociale est excellente, mais actuellement, seules les personnes avec un revenu très important peuvent devenir propriétaires. Dans de nombreux autres pays, la propriété est largement répandue, et elle est également accessible à une large couche de la population.

Les considérations ci-dessous doivent permettre de comparer l'évolution des revenus avec celle des coûts de l'accession à la propriété pendant ces 25 dernières années. Comme il ne s'agit pas de résultats d'une étude scientifique, certaines simplifications sont inévitables.

1. Grundlagen

Die Berechnungen stützen sich auf die folgenden Grundlagen:

- Zürcher Baukostenindex (Stand jeweils Oktober)
- Lohnindex GF SVVK (Stand jeweils Januar)
- Landesindex der Konsumentenpreise (Stand jeweils Januar)
- Hypothekarzinsen (Zürcher Kantonalbank)

Die Zahlen für 1991 sind teilweise Schätzungen.

Der Landesindex der Konsumentenpreise und der Zürcher Baukostenindex haben sich sehr ähnlich entwickelt. Die Löhne sind in der gleichen Zeit stärker gestiegen.

Daraus zu schliessen, dass es sich bei der Differenz um Reallohn erhöhungen handelt, ist völlig verfehlt. Hier gilt zu berücksichtigen, dass im Konsumentenpreisindex ein beträchtlicher Teil der Ausgaben eines Haushaltes nicht oder nur ungenügend enthalten ist (Versicherungen, Krankenkasse, Steuern, etc.). Reduziert man die Einkommen um die Steuern, so ergibt sich, dass die Löhne von 1975 bis 1987 real gesunken sind (Folgen der kalten Progression).

Für die folgenden Überlegungen interessant ist zudem die Tatsache, dass der Index der Konsumentenpreise jeweils erst in der späteren Phase einer Hochkonjunktur einen stärkeren Anstieg verzeichnet. Bei den Hypothekarzinsen fällt die relativ grosse Konstanz von 1983 bis 1989 auf.

Nicht zu vergleichen ist dies jedoch mit früheren Jahren: von 1938 bis 1966 zum Beispiel lag der Hypothekarzins immer zwischen 3½ und 4%.

Ebenfalls abzulesen sind hier die Phasen der Hochkonjunktur Anfang der siebziger, achtziger und neunziger Jahre. Dabei ist der Anstieg der Hypothekarzinsen jedesmal etwas steiler ausgefallen.

Für die Landpreise habe ich einen Index aufgrund von Befragungen und eigener Erfahrung festgelegt. Die Befragungen ergaben im wesentlichen als Ergebnis eine Verzehnfachung der Preise pro m² von 1970 bis 1990, wobei von 1987 bis 1990 eine Verdoppelung zu verzeichnen war. Dieser Index basiert nicht auf einer Statistik. Es bestehen grosse regionale Unterschiede sowohl in Bezug auf die Höhe als auch auf die Entwicklung der Landpreise. Ein statistischer Durchschnittswert hätte deshalb kaum eine grössere Aussagekraft.

2. Berechnete Beispiele

Für die Beurteilung, ob ein Erwerb von Wohneigentum tragbar ist, ist ein Kriterium festzulegen. Der Anteil vom Bruttolohn, der für den zukünftigen Hypothekarzins aufgewendet werden muss, ist sicher entscheidend. Ich habe diese Anteile für die letzten 25 Jahre gestützt auf die dargestellten Indizes berechnet. Dabei können allfällige zusätzliche finanzielle Mittel ausser Acht gelassen werden, da sie für den zu fallenden Entscheid nur in den wenigsten Fällen von Bedeutung sind. Meist werden sie dazu verwendet, um sich bessere und teurere Wohnungen oder Häuser zu leisten. Im übrigen sind mit Kapitalanlagen zurzeit Erträge von 7% ohne besonderes Risiko zu erwirtschaften, sodass der Erwerb von Wohneigentum mit eigenem Geld auch aus diesem Grund nicht attraktiv ist.

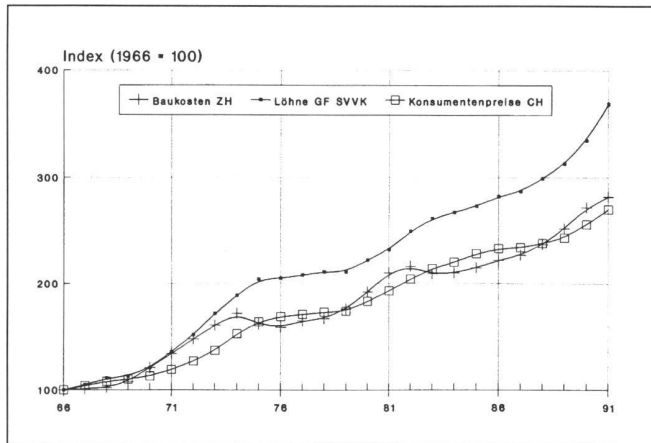


Abb. 1: Baukosten, Löhne und Konsumentenpreise (Indexe 1966–1991).

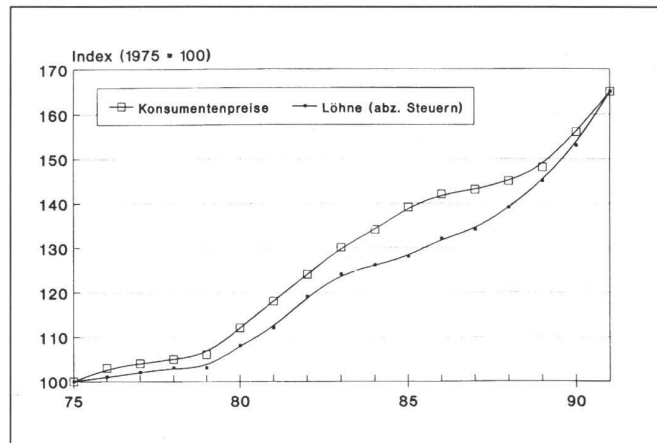


Abb. 2: Folgen der kalten Progression (Indexe 1975–1991).

Dargestellte Beispiele
(Löhne und Preise 1990)

Beispiel 1:
Einkommen brutto Fr. 100 000.—
Einfamilienhaus:
Baukosten Fr. 500 000.—
Landkosten Fr. 300 000.—

Beispiel 2:
Einkommen brutto Fr. 70 000.—
Eigentumswohnung:
Baukosten Fr. 350 000.—
Landkosten Fr. 200 000.—

Diese Beispiele habe ich ausgewählt, weil mit den eingesetzten Annahmen die Finanzierung des Wohneigentums über den betrachteten Zeitraum meist möglich war. Als möglich erachte ich, wenn vom Brutto-lohn nicht mehr als 30% bis 40% für den Hypothekarzins aufgewendet werden müssen. Je nach unterschiedlichen Anteilen der Bau- und Landkosten zeigen durchgerechnete Varianten grössere Ausschläge nach oben und unten. Allen Beispielen gemeinsam ist jedoch der massive Anstieg nach 1989 in Bereiche, die als untragbar bezeichnet werden müssen. Verursacht haben dies der gleichzeitige massive Anstieg der Landpreise und der Hypothekarzins seit 1987.

3. Zukünftige Entwicklung

Aufgrund der Erfahrungen aus den ähnlichen Entwicklungen früherer Konjunkturperioden sind die folgenden Entwicklungen wahrscheinlich:

- Die Baukosten werden sich wegen mangelnder Nachfrage stabilisieren, ein Rückgang um mehr als 10% ist praktisch auszuschliessen.
- Die Landpreise werden sich weiter regional unterschiedlich entwickeln. In der Regel ist eine Senkung nicht zu erwarten. Mit Ausnahme privater Kaufinteressenten hat niemand Interesse an sinkenden Landpreisen:

- Der Staat nicht, da Steuern und Gebühren vom Liegenschaftswert abhängen
- Die Banken nicht, da sie auf überhöhten Landpreisen Hypotheken gewährten
- Die Versicherungen und Pensionskassen nicht, weil sie in teure Immobilien investiert haben
- Der Hypothekarzins wird weiterhin schwanken, wobei nicht mehr die Konjunktur im Inland der bestimmende Faktor sein wird, sondern die zu bezahlenden Zinsen auf den internationalen Finanzmärkten. Mit einem Satz unter 7% ist in nächster Zeit nicht zu rechnen.
- Die Löhne werden in den nächsten Jahren höchstens noch um die mit dem Konsumentenpreisindex ausgewiesene Teuerung wachsen. Reallohnerhöhungen werden aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur in den nächsten Jahren nicht zu finanzieren sein.

4. Förderungsmassnahmen

Zurzeit werden Förderungsmassnahmen vor allem im Zusammenhang mit den Geldern der zweiten Säule diskutiert. Nach den vor kurzem bekannt gewordenen Finanzperspektiven der öffentlichen Hand wird der Staat in absehbarer Zeit nicht in der Lage sein, eine echte Förderung zu betreiben. Die Unterstützung gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) betrifft den sozialen Wohnungsbau; eine allgemeine Förderung ist mit diesem Instrument nicht möglich.

Für eine effektive, allgemeine Förderung sind jährliche Beträge in Milliardenhöhe notwendig (eine Unterstützung pro Wohneinheit von Fr. 100 000.— ergibt bei 30 000 Einheiten eine Summe von 3 Milliarden Franken).

Zuerst muss jedoch die Frage gestellt werden, ob Förderungsmassnahmen überhaupt gerechtfertigt sind. Aus der Sicht eines Kauf- oder Bauinteressenten wird diese Frage sicher uneingeschränkt be-

jaht. Auch Mieter haben Interesse, dass in Zukunft genügend Wohnungen zu akzeptablen Preisen angeboten werden.

Wie oben dargelegt, sind die Ursachen für die massive Verteuerung des Wohneigentums beim gleichzeitigen Anstieg der Hypothekarzins und der Landpreise zu suchen. Deshalb hätten Förderungsmassnahmen in erster Linie hier anzusetzen, zum Beispiel durch:

- Verbilligung des Baulandes oder
- zinsgünstige Darlehen.

Diese Massnahmen sind nun aus der Sicht der Aufgaben der Pensionskassen zu betrachten. Sie hätten die folgenden Möglichkeiten:

1. Zinsgünstige Darlehen (auf der Basis der zurzeit geforderten Verzinsung 4%)
2. Abgabe von Bauland aus dem Besitz der Kassen im Baurecht mit der gleichen Basis der Verzinsung
3. Vorbezug von Sparkapitalien für den Erwerb von Bauland.

Die Möglichkeiten 1 und 2 gehen von der zurzeit gültigen Vorschrift für die im Minimum zu erreichende Verzinsung der Spargelder aus. Ob diese jedoch in Zukunft wegen der Teuerung und der allgemein höheren Zinssätzen genügt, ist mehr als fraglich.

Die Möglichkeit 3 ist keine eigentliche Förderungsmassnahme, sie gibt einem Bauinteressenten einzig die Möglichkeit, seine Vorsorgegelder für den Erwerb von Wohneigentum zu überhöhten Preisen einzusetzen.

Eine indirekte «Förderungsmassnahme» sind Lohnerhöhungen, wobei gleichzeitig die Baukosten und Landpreise stagnieren müssten. Wie oben erwähnt, sind Reallohnerhöhungen nicht zu erwarten, ein Anstieg der Löhne dürfte nur mit einer durch den Konsumentenpreisindex ausgewiesenen Teuerung möglich sein. In diesem Zusammenhang gilt festzustellen, dass uns in den letzten Jahren der Konsumenten-

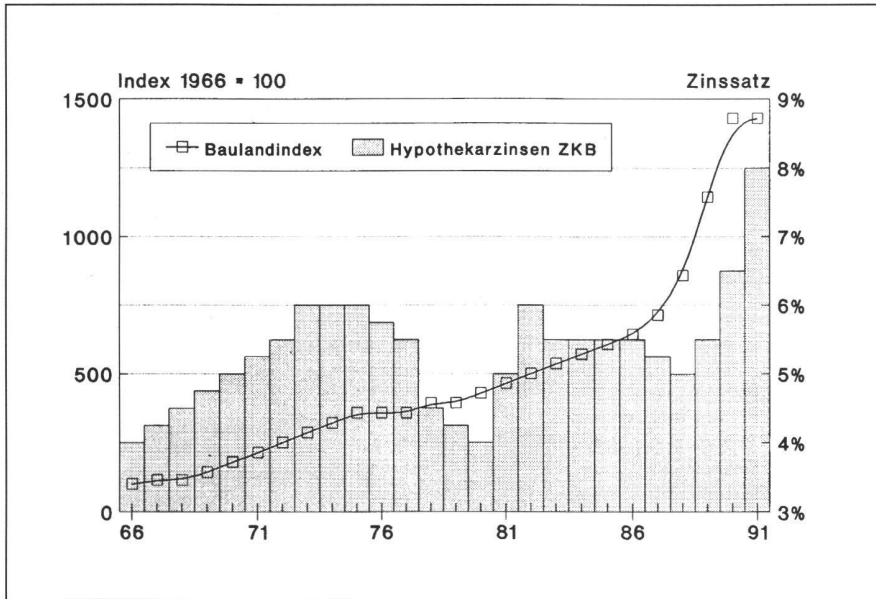


Abb. 3: Baulandpreise und Hypothekarzinsen 1966–1991.

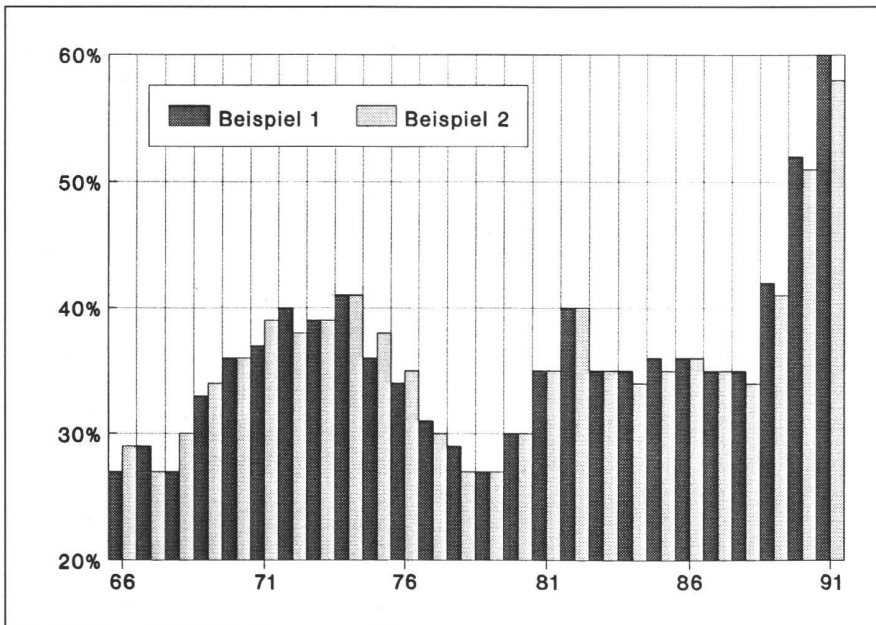


Abb. 4: Anteil Zinskosten vom Bruttolohn.

tenpreisindex eine tiefe Teuerung vor-täuschte, die in Wirklichkeit eben nur für die darin erfassten Preise richtig war. Auch muss man sich die Frage stellen, ob die sich darauf abstützende Politik des knappen Geldes durch die Nationalbank und damit eines überbewerteten Frankens richtig war. Ein bisschen importierte Teuerung und damit verbundene Lohnerhöhungen hätten in uns nicht die Illusion einer Stabilitätsinsel aufkommen lassen. Die beiden dargestellten Beispiele könnten unter den folgenden Annahmen in Zukunft wieder tragbar werden (Hypothekarzins nicht grösser als 40% des Bruttolohnes):

- Lohnsteigerungen von 15%
- Zinssatz von 4% für das Land
- Zinssatz von 7,5% für die Baukosten.

5. Planerische Massnahmen

Bekannte Forderung in diesem Zusammenhang sind zusätzliche Einzonungen. Dabei wird von einem funktionierenden Markt ausgegangen. Dies ist jedoch nicht der Fall: die Landeigentümer sind in den wenigsten Fällen darauf angewiesen, das Land zu verkaufen; das Angebot wird mit Einzonungen nicht oder nur marginal erhöht.

Auch eine Erschliessungspflicht wird nur wenige Landbesitzer zum Verkauf zwingen, und bei diesen wenigen wird ein teilweiser Verkauf genügen.

Behinderungen durch planerische Massnahmen entstehen heute nicht nur durch die unzähligen Vorschriften an sich, sondern auch durch die Unfähigkeit der Behörden, diese in vernünftiger Zeit durchzu-

setzen oder durch eine übertrieben enge Auslegung.

Nachdem vom Staat eine finanzielle Förderung nicht zu erwarten ist, sollte aber von dieser Seite wenigstens alles unternommen werden, um den Bauinteressenten nicht unnötige Hindernisse in den Weg zu legen und Verzögerungen beim Erteilen der Bewilligungen zu vermeiden.

Baubewilligungen für ein Einfamilienhaus sollten innerhalb von zwei, solche für Mehrfamilienhäuser innerhalb von vier Monaten erteilt sein. Revisionen von Ortsplanungen sind innert Jahresfrist abzuschliessen, Planungszonen dürfen für maximal ein Jahr festgelegt werden. Eine Ortsplanung ist die aktuelle Absicht einer Gemeinde für die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Was bringt zum Beispiel die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision durch den Kanton (Dauer mindestens zwei Jahre), wenn anschliessend das Bundesgericht nach weiteren Jahren feststellt, dass Rechtsvorschriften verletzt sind. Die Entwicklung hat die Festlegungen der Planung in der Zwischenzeit bereits wieder überholt.

Die genannten Fristen sind sicher einzuhalten, wenn den Gemeinden die entsprechenden Kompetenzen eingeräumt werden. Ortsplanungen sind durch die Gemeinden durch einen politischen Entscheid (Urnenabstimmung resp. Gemeindeversammlung) zu beschliessen. Die Kantone haben die Rahmenbedingungen zu schaffen und nicht jede einzelne Ortsplanung einem komplizierten und langwierigen Genehmigungsverfahren zu unterwerfen.

Baubewilligungen (auch ausserhalb der genehmigten Bauzonen) sind ausschliesslich durch die Gemeinden zu erteilen; bei Einhaltung der Zonenvorschriften ist den Einsprachen eine aufschiebende Wirkung zu entziehen.

6. Zusammenfassung

In den letzten drei Jahren haben sich die Kosten für das Bauen durch eine Verdoppelung der Landpreise sowie einen Anstieg der Hypothekarzinsen um 60 Prozent so stark erhöht, dass eine Finanzierung aus dem Erwerbseinkommen unmöglich wurde. Der Erwerb von Wohneigentum muss in naher Zukunft durch entsprechende Massnahmen wieder ermöglicht werden. Neben Lohnsteigerungen sind insbesondere die Kosten für das Land zu verbilligen, sowie die Rahmenbedingungen für Bauinteressenten durch den Staat möglichst attraktiv zu gestalten. Es bleibt zu hoffen, dass der Erwerb von Wohneigentum in ein paar Jahren keine Illusion mehr ist.

Adresse des Verfassers:
Emil Hablützel
Kellerackerstrasse 24
CH-8967 Widen