

Vom Appetit der Anleger

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 9

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105456>

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.

Vom Appetit der Anleger

Die Themen der öffentlichen Diskussion wechseln rasch. Wer interessiert sich noch für den Einfluss der institutionellen Anleger auf den Wohnungsmarkt? Vor einem Jahr dagegen erhitzen sich die Gemüter ob der Frage, wie weit Lebensversicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds – um die wohl wichtigsten institutionellen Anleger zu nennen – sich die Mietwohnungen schon unter den Nagel gerissen hätten. Und um wie viel sie ihren Liegenschaftenbesitz inskünftig noch zu vergrössern gedächten. Dabei war doch das famose BVG, das Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge, eben erst in Kraft getreten. Um abzuschätzen, inwiefern das 1985 in Kraft getretene Obligatorium der zweiten Säule den Liegenschaftenmarkt verändern würde, war und ist es noch zu früh.

Die Wohnungszählung 1980 hat klare Zahlen erbracht über die Eigentumsverhältnisse bei den Mietwohnungen. Vergleicht man sie mit jenen des Jahres 1970, so werden Tendenzen deutlich. Unter Mietwohnungen sind im folgenden alle Wohnungen zu verstehen, welche nicht vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Ihre Zahl hat innert der zehn Jahre bis 1980 um 14 Prozent auf fast 1,7 Millionen zugenommen. Aber nicht alle Kategorien von Eigentümern nahmen an dieser Entwicklung gleichermaßen teil. Die öffentliche Hand, also namentlich die Gemeinden, baute und kaufte in dieser Zeit nur wenige Wohnungen. Ihr Marktanteil ist deswegen zurückgegangen. Der soziale Wohnungsbau blieb weitgehend den Baugenossenschaften überlassen. Die Bau- und Immobiliengenossenschaften sind denn auch aktiv geblieben. Sie konnten ihren Marktanteil bis 1980 sogar leicht verbessern.

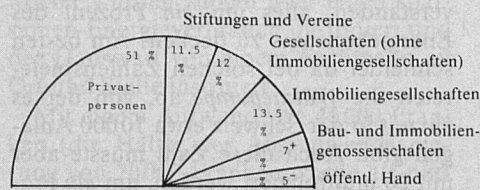
Anders dagegen die Privatpersonen, wengleich auch ihnen heute etwas mehr Mietwohnungen gehören dürften als 1970. Im Vergleich zu den übrigen Eigentümern geht ihre Bedeutung zurück. Heute kontrollieren sie wahrscheinlich nicht einmal mehr die Hälfte aller Mietwohnungen. An die Stelle der privaten Vermieter sind die Pensionskassen getreten. Ihr Anteil hat sich innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppelt, und zwar, wohl gemerkt, bevor das BVG in Kraft getreten ist. Die Lebensversicherer, als weiterer Träger der beruflichen Vorsorge, weiteten ihren Wohnungsbestand ebenfalls erheblich

aus. Heute schon dürfte er etwa gleich gross sein wie jener der öffentlichen Hand, der 1980 gegen 80000 Wohnungen umfasste.

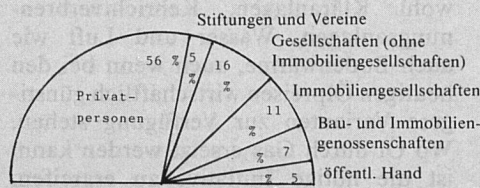
In der Zeit zwischen den Wohnungszählungen von 1970 und 1980 sind ferner jene Personen- und Kapitalgesellschaften, für welche Immobilienanlagen keinen zentralen Geschäftszweck darstellen, zunehmend aus dem Wohnungsmarkt ausgestiegen. Entweder haben sie ihren Wohnungsbestand rechtlich verselbständigt, indem sie eigene Immobiliengesellschaften gründeten, oder sie haben ihre Wohnungen verkauft. Damit ist ihr Marktanteil bis 1980 um ein Viertel zurückgegangen.

Obwohl einstweilen nur bis 1980 genaue Zahlen vorliegen, ist der Vormarsch der institutionellen Anleger auf dem Wohnungsmarkt deutlich genug erkennbar. Er begann schon, bevor das BVG in Kraft getreten ist. Seither, darin sind sich die Experten einig, hat er sich eher noch beschleunigt.

Eigentümer der Mietwohnungen in % des Totals



1980 1,69 Mio. Mietwohnungen 100%



1970 1,48 Mio. Mietwohnungen 100%

Es wurde mir schon vorgehalten, das sei doch im Interesse der Mieterschaft, wenn Pensionskassen und Lebensversicherungen Mietwohnungen zusammenkaufen. Schliesslich gehörten damit die Liegenschaften den Versicherten. Nur ist es leider so, dass diese daraus keinerlei Rechte ableiten können. Sie kommen mir vor wie der Konsul Tobler in Erich Kästners Buch «Drei Männer im Schnee». Der schwerreiche Tobler wird in einem Grand Hotel so schlecht behandelt, dass er beschliesst, den Laden zu kaufen und den Direktor hinauszuschmeissen.

Nachher stellt er fest, dass ihm das Hotel bereits gehört.

Ich habe zwar keineswegs den Eindruck, die Mieterschaft der institutionellen Anleger würde am liebsten deren Direktoren in die Wüste schicken. Vielmehr glaube ich, dass die meisten von ihnen mit gutem Grund durchaus zufrieden sind.

Weniger zufrieden mit den institutionellen Anlegern sind dagegen deren Konkurrenten. Sowohl seitens der Immobilienfonds als auch des Hauseigentümergebietes wird gerügt, dass die Institutionellen die Preise der Liegenschaften in die Höhe trieben, weil sie über billigere Finanzierungsmittel verfügten. Aus dem gleichen Grund könnten sie ihre Neubauwohnungen zu tieferen Mietzinsen anbieten als jene, die ihre Hypotheken zu marktmässigen Konditionen verzinsen müssen. Manche Architekten beanstanden, die Neubauten der Institutionellen böten architektonisch nicht mehr als ein bürokratisch geprägtes Mittelmaß. Die Baugenossenschaften leiden besonders unter der Hektik, welche die institutionellen Anleger auf dem Markt für Grundstücke und Bauvorhaben noch verschärft haben. Dank ihrer offenbar unerschöpflichen Mittel sind sie in der Lage, ihre Kauf- und Bauentscheide innert kürzester Frist zu treffen. Die Genossenschaften mit ihren etwas umständlicheren, demokratischen Entscheidungsverfahren geraten dabei leicht ins Hintertreffen.

Auf dem Markt für Mietwohnungen wird heute mit ungleich langen Spiessen gefochten. Manche institutionellen Anleger scheinen ihren Finanzierungsvorteil voll auszuspielen. Wohl mehrern sich die warnenden Stimmen, die zu bedenken geben, damit täuschten sie sich nur selbst über die wahren Marktverhältnisse hinweg. Ob dies aber auch zu der nötigen Korrektur führen wird, wage ich zu bezweifeln. Bei früheren Gelegenheiten ist die Vernunft jedenfalls erst dann eingekehrt, wenn auf dem Wohnungsmarkt echte Krisenerscheinungen aufgetreten sind. Und leider wurden davon in der Regel nicht die grossen, finanzkräftigen Anleger am stärksten betroffen, sondern die kleinen privaten und genossenschaftlichen Wohnungseigentümer.

Fritz Nigg