Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 80 (1985)
Heft: 2

Artikel: Zwischen Renditenzwang und Heimatschutz
Autor: Badilatti, Marco
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175194

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: 20.07.2025

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

Zwischen Renditezwang und Heimatschutz

Seit 1960 hat sich der Wohnungsbestand in unserem Land um rund 50 Prozent auf zweieinhalb Millionen Einheiten erhöht. Gleichzeitig ist aber der Anteil des privaten Wohneigentums rapid gesunken. 70 Prozent der Schweizer sind zu Mietern geworden. Dafür marschieren die institutionellen Anleger unaufhaltsam vorwärts. Und bei ihnen sind es vor allem die Grossen, die das Sagen haben und den Konzentrationsprozess beschleunigen. Sie beeinflussen damit in entscheidendem Masse, was, wo und wie in der Schweiz gebaut wird. Einiges deutet darauf hin, dass das neue Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) ihr Immobiliengeschäft noch fördern wird. Warum?

Zunächst kurz zum BVG, der sogenannten zweiten Säule: Es ist auf den 1. Januar 1985 in Kraft getreten und wohl das bedeutendste Sozialversicherungsgesetz seit der Schaffung der AHV. Fortan müssen alle in der Schweiz beschäftigten Arbeitnehmer von einer bestimmten Einkommenshöhe an einer *Pensionskasse* angeschlossen sein. Zu den bisher freiwilligen Versicherten stossen rund eine halbe Million weitere Unselbständigerwerbende, die bis jetzt nicht oder nur minimal altersversichert waren. Das wirkt sich einschneidend auf den *Kapitalmarkt* aus. Denn bereits heute besitzen die Pensionskassen in der Schweiz gut 110 Milliarden Franken. Bis zum Jahr 2000 dürfte dieser Kapitalberg jährlich um 9 bis 10 Prozent auf nahezu das Doppelte anwachsen – zum Leidwesen übrigens der Banken, denn durch das staatlich verordnete Zwangssparen der 2. Säule werden immer mehr Gelder statt in die Sparkassen in die Pensionskassen geleitet.

Wo das Geld steckt

Dieses von den Versicherten und ihren Arbeitgebern zusammengetragene Geld muss angelegt werden, und zwar möglichst ertragsreich, denn die späteren Altersrenten sollen ja nicht von der Inflation weggefressen oder geschmälert werden. 1982 teilte sich das *Vermögen* unserer 17786

Forum

2e pilier: danger pour le patrimoine?

La nouvelle loi rendant obligatoire la prévoyance professionnelle (LPP) va probablement stimuler encore les affaires immobilières. Aujourd'hui déjà, les caisses de pensions possèdent en Suisse quelque 115 milliards de francs, somme qui augmente de 9 à 10% chaque année; ces montants énormes devant être à l'abri de l'inflation, la fortune de nos 17786 institutions de prévoyance sociale est placée à plus de 33% en immeubles et hypothèques.

Les caisses de pensions disposent de gros avantages: elles ont des professionnels du placement, et se procurent des capitaux à bien meilleur compte. Ces dernières années, Ciba-Geigy, par exemple, a pu se contenter de rendements bruts de 5,5%, alors qu'un particulier a besoin d'un intérêt de 7,5% pour couvrir ses frais.

Quand la préoccupation des placeurs est avant tout économique – ne serait-ce que par obligation légale –, c'est au détriment de la qualité architecturale des immeubles: on les bâtit sans imagination et sans tenir compte du cadre environnant; on leur choisit des emplacements «verts et ensoleillés», à la périphérie des villes, où ils font alors monter les prix des terrains (V. les annonces quasi quotidiennes de grandes coopératives, de sociétés immobilières, de compagnies d'assurance-vie, pour acheter ou louer de tels immeubles) au point de décourager les particuliers.

Ce sont surtout les bâtiments neufs qui ont été jusqu'ici au premier plan. Maintenant, les institutions de prévoyance commencent à s'intéresser davantage aux édifices anciens, qui redeviennent à la mode. Mais c'est le plus souvent pour les transformer de manière à y doubler les loyers. C'est ce qui a fait surgir maintes associations de quartier et groupements de citoyens décidés à contrecarrer cette spéculation.

Du côté des compagnies d'assurances, des banques et des caisses de pensions, on se veut plus rassurant: l'évolution, encore qu'un peu plus lente, eût été la même sans la LPP, car on veut des placements sûrs; pourtant, s'il est vrai que depuis 1979 la moitié de la production de logements dépend des assurances et caisses de pensions, le marché immobilier souffre actuellement de quelque incertitude, aussi ne cherche-t-on pas à mettre tous ses œufs dans ce panier-là; l'offre exagérée de logements chers incite plutôt les gros placeurs à mettre l'accent sur les papiers-valeurs; le nombre d'immeubles locatifs vides (par exemple du côté de Zu-

Vorsorgeeinrichtungen wie folgt auf:

Obligationen und Kassenscheine	*37,6%*
Liegenschaften und Grundstücke	*22,8%*
Hypothekaranlagen	*10,8%*
Guthaben beim Arbeitgeber	*7,5%*
Anlagestiftungen und Anlagefonds	*7,1%*
Aktien	*5,4%*
Übrige Aktiven	*8,8%*

Auffallend an dieser Statistik ist der hohe Anteil des finanziellen Engagements der Pensionskassen im *Immobilienmarkt* (Liegenschaften und Hypotheken). Das hängt mit der Wertbeständigkeit und Rendite dieser Anlagen zusammen. Gefördert wird die «Flucht in die Immobilien» aber auch durch das BVG selbst. Nach diesem dürfen nämlich die Pensionskassen bis zu 50 Prozent ihres Bruttovermögens in Immobilien, die in der Schweiz liegen, investieren – also in Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Stockwerkeigentum. Wen wundert's, dass die sogenannten institutionellen Anleger (Bau- und Immobiliengesellschaften, Personen- und Kapitalgesellschaften, Vorsorgestiftungen usw.) in den letzten 20 Jahren ihre *Mietwohnungsbestände* mehr als verdoppelt haben, heute fünfmal so viele Wohnungen besitzen wie die traditionellen Genossenschaften und rund drei Viertel des Mietwohnungsneubaues finanzieren.

Ungleiche Ellen

Wie das BVG den Wohnungsbau quantitativ beeinflusst, zeigte an einer kürzlichen Tagung der *Forschungskommission Wohnungswesen* und des *Bundesamtes für Wohnungswesen* der Autor des Buches «Das 200-Milliarden-Geschäft», *Rudolf Rechsteiner* (Basel), auf. Demnach versorgt das BVG-Kapital den inländischen Kapitalmarkt mit erheblichen Geldmengen, drückt damit die Zinsen und kommt so den Anliegen der zinsempfindlichen Bauwirtschaft entgegen. Weil alternative (lies sichere) Sachwertanlagen fehlen, weichen die «Institutionellen» gerne in Immobilienanlagen aus, denn diese sind recht inflationsresistent. Bevorzugt sind dabei *Neubauten,* bestehende Häuser. Das führt auf dem Baumarkt zwangsläufig zu einem verschärften Konkurrenzkampf zwischen privaten und genossenschaftlichen Bauträgern einerseits und den renditesuchenden institutionellen Anlegern andererseits.

Für Rechsteiner steht heute schon fest, wer diese Ausmarchung gewinnen wird: die *Pensionskassen.* «Sie agieren nicht nur sehr professionell, sondern haben ungleich viel mehr günstiges Eigenkapital, um einen Privaten auszustechen.» So müssen sie beispielsweise das Geld ihrer Versicherten nur zu 4 Prozent verzinsen, während Private ihr Geld für mindestens 5½ Prozent bei ihrer Bank leihen müssen. Auch können sich Pensionskassen eine viel *niedrigere Bruttorendite* erlauben als private Käufer, die sich über Fremdkapital finanzieren.

Armut im Grünen

Neben den wirtschaftlichen Aspekten gilt es aber noch andere Folgen der Bautätigkeit von Pensionskassen zu beleuchten. Aus heimatschützerischer Sicht eine zentrale Rolle spielt vorab die *architektonische Qualität.* Wer sich vielleicht jahrelang darum bemüht hat, ein Grundstück oder eine Altliegenschaft zu erwerben und sie endlich teuer erstehen konnte, will natürlich bald einmal damit nutzbringend arbeiten. Entweder verkauft er die Liegenschaft weiter, oder er lässt sie umbauen, erweitern, abbrechen und durch ein neues Haus ersetzen. Pensionskassen müssen sich dabei nach den Renditevorschriften des BVG richten. Optimale *Wirtschaftlichkeit* bestimmt ihre Anlagepolitik. Dieses Prinzip äussert sich unter anderem in phantasielosen Überbauungen, die oft jeden architektonischen Gestaltungswillen und jede Rücksichtnahme auf die vorhandenen Strukturen vermissen lassen. Der hohe und zinstreibende Ausbaustandard im Innern kann darüber nicht hinweg-

Moderne Wohnblöcke in Basel – mit Pensionskassengeldern als Ersatz für eine abgebrochene Arbeitersiedlung entstanden (Bild Stähli)

A Bâle, locatif édifié avec des fonds de caisses de pensions, en remplacement d'une cité ouvrière démolie.

täuschen. Was daran vor allem beunruhigt, ist die Tatsache, dass der grösste Teil dieser Projekte entweder mitten im «sonnigen und ruhigen Grünen» der Agglomerationen oder aber im Naherholungsbereich der Stadtränder verwirklicht wird und dort die *Bodenpreise* in Höhen treibt, die von Privatinteressenten immer weniger bezahlt werden können. Die Pensionskassen von Grossbetrieben, die Lebensversicherungen und die Immobiliengesellschaften, sie alle finden sich denn auch fast täglich als Käufer oder Vermieter solcher Objekte im Liegenschaftenanzeiger der Tagespresse.

Trend zum Alten

Wo institutionelle Anleger in historische Bereiche eingreifen, hat das häufig radikale *Renovationen von Altliegenschaften* zur Folge, die das Mietpreis- und danach auch das Mieter-Gefüge eines ganzen Quartieres aus den Angeln heben. Waren die Pensionskassen bislang an Altbauten weniger interessiert als an neuen Objekten, scheinen sie in jüngerer Zeit auch den nostalgischen Markt entdeckt zu haben und sich vermehrt um ihn zu kümmern. So schreibt etwa die *Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen* in ihrem Geschäftsbericht 1983/84, dass in Freiburg Altliegenschaften mit einer Bruttorendite von 6,6% erworben werden konnten. Dass die Institutionellen in Stadtzentren jedoch wohl weniger auf historische Gebäude erpicht sind als auf deren ertragreiche Standorte belegt etwa das politisch brisante Projekt am Stauffacherplatz in Zürich. Hier bemüht sich eine ganze Gruppe von Pensionskassen um den Abbruch von Altliegenschaften und um den Bau eines Einkaufszentrums. Die Angst, dass allmählich auch solche städtische Quartiere, die bis heute als relativ preisgünstig gegolten haben, den institutionellen Anlegern in die Hände fallen und zu eigentlichen Mietzinsumbrüchen führen könnten, ist denn auch häufig die Triebfeder für Gegenaktionen seitens von *Quartiervereinen* und *Bürgergruppen.* Denn ob man für seine Wohnung heute 700 Franken und nach der renditeorientierten Sanierung das Doppelte und mehr auf den Tisch blättern muss, ist für viele einfache Familien eine Frage, die an den Grundfesten der Existenz rüttelt!

Im Zürcher Stauffacherquartier möchte eine Gruppe von Institutionellen ein neues Zentrum bauen und dafür bestehende Bauten opfern (Bild Stähli)

Dans un quartier de Zurich, un groupe d'institutions de prévoyance voudrait construire un nouveau centre, et lui sacrifier ces édifices.

Unbegründete Ängste?

Was sagen die Institutionellen dazu? *Kurt Rutz,* Generaldirektor der Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, glaubt, «dass die Entwicklung ohne BVG kaum viel anders, wohl aber etwas langsamer und kontinuierlicher verlaufen wäre». Für die Lebensversicherungen bildeten Sicherheit, Ertrag, Werterhaltung, angemessene Risikoverteilung und ausreichende Liquidität nach wie vor die wichtigsten Kriterien ihrer Anlagepolitik. Wenn auch nicht abzustreiten sei, dass seit 1979 etwa die Hälfte der neuen Wohnungsproduktion auf Lebensversicherer und Pensionskassen entfalle, sei in jüngster Zeit ein Trend zu ungenügenden und ungesicherten Nettorenditen am Liegenschaftenmarkt zu beobachten. Daher rechne er nicht mit extremen Neuinvestitionen in

rich) donne à réfléchir; l'argent frais de la LPP va sans doute stimuler la construction ces prochaines années, encore qu'avec des différences régionales, mais le vieillissement et la diminution de la population suisse, prévus à plus longue échéance, inciteront aussi à la circonspection.

Enfin, la branche du bâtiment elle-même demande plus de retenue aux assurances et caisses de pensions: elle souhaite que l'on investisse davantage dans les constructions relevant du droit de superficie, ainsi que dans les travaux de rénovation et de transformation, et que les politiciens encouragent énergiquement l'accession individuelle à la propriété immobilière par des avantages fiscaux.

extremen Neuinvestitionen in diesem Sektor. Es geht für die Lebensversicherer nicht darum, Prozente des Anlagevolumens in Liegenschaften anzulegen, sondern ertragbringende und sichere Anlagen zu tätigen.»

Leere Wohnungen

Ähnlich tönt es seitens der Banken. Angesichts *erhöhter Vermietungsrisiken* infolge des Überangebotes an teuren Wohnungen dürften die Institutionellen in Zukunft eher ihre Wertschriftenportefeuilles zulasten des Immobilienanteiles erweitern. Auch für *Dr. Hans Pfitzmann,* Vorsteher des Amtes für berufliche Vorsorge des Kantons Bern, sollte und werde in Zukunft der Aktienanteil am Pensionskassenvermögen zunehmen. Als Verhaltenskorrektur regt er zudem an, «neben den im BVG vorgesehenen Massnahmen zur Förderung von Wohneigentum sollten die Pensionskassen vermehrt und freiwillig Mitarbeiterhypotheken gewähren.» Dass die Bäume mit dem BVG nicht in den Himmel wachsen werden, meint übrigens auch die *Oerlikon-Bührle Immobilien AG,* die auf den bereits heute zu beobachtenden Leerbestand bei einzelnen Wohnungskategorien im Raume Zürich hinweist. Von einem «Wohnungsmarkt am Wendepunkt?» spricht die *Merkur Immobilien AG.* Sie erwartet zwar, dass die zusätzlichen BVG-Gelder in den kommenden Jahren den Wohnungsbau anheizen, dass aber dadurch schon in absehbarer Zeit und regional verschieden das Angebot die Wohnungsnachfrage übersteigen könnte.

Grössere Zurückhaltung der Versicherungen und Pensionskassen im Wohnbausektor postuliert schliesslich auch die *Bauwirtschaft.* Sie wünscht sich mehr Investitionen in Bauten auf Baurechtsland sowie in Sanierungs- und Umbauarbeiten und macht sich heute bei den Politikern stark für die Eigentumsförderung durch steuerliche Anreize.

Marco Badilatti

Pour une politique de placements plus dynamique

L'entrain des institutions à placer leurs fonds dans l'immobilier, en dépit d'une activité plutôt stagnante de la construction, reste importante et va continuer à augmenter. Ce qui a des effets peu réjouissants. Peut-on y parer? On commence à le faire; mais sera-ce suffisant?

Les immeubles ont la réputation d'être parmi les placements les plus sûrs en valeurs réelles. Quand la situation est favorable et la substance architecturale solide, logements et locaux commerciaux procurent des rendements qui *dépassent* presque toujours les taux d'inflation. L'augmentation de valeur d'un sol par définition non extensible assure un gain certain. Aussi, quiconque a de l'argent en suffisance cherche généralement à l'investir dans l'immobilier.

Valeurs considérables

A côté de ceux qui utilisent eux-mêmes le sol, les investissements occasionnels intéressent particulièrement les *institutions* qui ont des fonds à placer (par exemple les caisses de pensions, les compagnies d'assurance-vie, les institutions de prévoyance pour les personnels), lesquelles placent régulièrement, et généralement à long terme, des capitaux très importants. Les prescriptions de la LPP, à cet égard, autorisent les caisses de pensions à posséder jusqu'à 50% d'avoirs en immeubles. Pour les assurances-vie, le maximum est de 30%. Ces limites, actuellement, ne sont pas encore pleinement atteintes. Cependant, depuis les années cinquante, la proportion des placements en immeubles et hypothèques a radicalement changé pour les caisses de pensions de droit privé (v. tableaux 1 et 2). Pour 1982, ils représentent avec ceux des compagnies d'assurance-vie des immeubles d'une *valeur comptable* de 22,6 milliards de francs. Ce qui équivaut, en nombre d'unités d'habitation, à l'ensemble des logements de Berne, Genève et St-Gall. Voilà un ordre de grandeur qui rend perplexe.

Non seulement les caisses de pensions, mais aussi les compagnies d'assurance-vie cherchent des immeubles pour rentabiliser les primes de leurs assurés.

Nicht nur die Pensionskassen, auch die Lebensversicherungen suchen Liegenschaften, um die Gelder ihrer Versicherten rentabel unterzubringen (Bild Stähli)

Toujours plus de locataires

Les investissements des institutions qui placent des fonds ont, à divers égards, des effets considérables sur le marché immobilier. La surface du sol restant invariable, l'augmentation de la propriété immobilière des institutions s'exerce fatalement aux dépens des autres catégories de propriétaires. Les statistiques montrent effectivement qu'il y a toujours moins de propriété aux mains de *personnes physiques.* Leur part à la possession d'habitations a reculé d'environ 80% en 1950 à quelque 65% en 1980. Pendant le même temps, la part des personnes morales (sociétés immobilières et de construction, autres sociétés, coopératives, associations et fondations) s'est accrue de 17% à 31%, la proportion de