Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 9

Artikel: Die Auswirkung der 2. Säule auf Wohnungswesen und Bodenpreise

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105387

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: 16.07.2025

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

Aus der Sicht der Versicherungsgesellschaften

Die Auswirkung der 2. Säule auf Wohnungswesen und Bodenpreise

Manchmal kommt der Eindruck auf, das Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) verlange geradezu einen bestimmten Anteil an Liegenschaften in den Anlageportefeuilles. Dies ist nicht der Fall. Liegenschaften sind zugelassen, festgelegt ist nur eine obere Grenze. Entscheidend sind also nicht irgendwelche Liegenschaften-Anlagevorschriften, sondern etwas ganz anderes, nämlich

- der Markt;
- die Anlageziele, die auch im BVG (Art. 71) ausdrücklich festgehalten sind: Sicherheit, Ertrag, Werterhaltung, Risikoverteilung;
- das, was man als ungeschriebene Verpflichtung der Lebensversicherer bezeichnen möchte: Sie verkaufen Sicherheit und die Deckung der finanziellen Grundbedürfnisse bei Tod, Unfall, Invalidität usw. Zu den allerersten Grundbedürfnissen des Menschen gehört aber das Wohnen. Also gehört auch die Wohnbautätigkeit fast logischerweise neben die Haupttätigkeit der Versicherer.

Hieraus ergibt sich zweierlei, beides wird gerne übersehen:

Wenn mit Liegenschaften die vorgeschriebenen Anlageziele Sicherheit, Ertrag, Werterhaltung und Risikoverteilung nicht mehr erreicht werden können, dann kommt das «Out» für diese Anlageart (Stichwort: Erträge – Leerwohnungsstand!).

Wenn ausreichend Wohnraum vorhanden ist, dann entfällt auch die moralische Verpflichtung zum Wohnungsbau. Warum diese pointierte Aussage? Ich möchte damit klarstellen, die Lebensversicherer «müssen» nicht! Betrachten wir kurz die bisherige Tätigkeit der Lebensversicherer im Wohnungsbau:

Der Anteil aller Träger des BVG (Lebensversicherer, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen) am Wohnungsmarkt liegt etwa bei 14 bis 15 Prozent. Die Lebensversicherer selber verfügen über genauere Zahlen. Eine «Wohnungszählung» Ende 1981 erbrachte die Zahl 64000. Heute dürften es zwischen 67000 und 68000 sein. Der Anteil liegt also bei rund 4 Prozent.

Seit etwa 1980 entfällt rund die Hälfte der jährlichen Wohnungsproduktion auf die institutionellen Anleger. Wieviel hievon von den Lebensversicherern getätigt wird, kann nicht genau bestimmt werden. Sicher ist aber, dass die Ausweitung primär bei den Pensionskassen zu finden ist.

Es wäre nun sicher falsch, diese Zahlen einfach in die Zukunft zu übertragen. Für unser künftiges Tun haben wir nüchtern die Marktverhältnisse, also Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt, zu analysieren. Damit kommen wir zur Frage, wie sich die Lebensversicherer im Rahmen dieser veränderten Marktverhältnisse verhalten. Sicher wird die Liegenschaftenpolitik von Gesellschaft zu Gesellschaft etwas verschieden sein. Aber es ist doch eine gemeinsame Grundlinie erkennbar, die sich an gegebenen Voraussetzungen und an den Marktverhältnissen orientiert.

Hiezu gehören insbesondere

- der im BVG vom Bundesrat festgelegte Zinssatz von 4 Prozent. Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Liegenschaftenkosten müsste die Bruttorendite bei einer Liegenschaft um 6 Prozent liegen, und dies bei Vollvermietung;
- der Wunsch nach Sachwerten, weil ja ein Wiederaufleben der Inflation nicht einfach ausgeschlossen werden kann;
- die Ertragsverhältnisse bei anderen Anlagearten, die zudem recht oft noch weniger arbeitsintensiv sind.

Ein weiteres Interesse an Immobilien ist vorhanden, aber nicht um jeden Preis. Die Ertragsverhältnisse müssen stimmen, die notwendige Bruttorendite muss wenigstens nach einer klar überblickbaren Durststrecke erreichbar sein.

Ein Bauen neben den Marktverhältnissen vorbei kommt nicht in Frage. Also sind die Lebensversicherer sicher nicht geeignet, Bauvolumen in wirtschaftlich schwache Gebiete zu bringen, denn dort dürfte ja auch die Wohnungsnachfrage gedrückt sein. Andere Anlagen mit besseren Ertragsverhältnissen und weniger Unsicherheitselementen können in Konkurrenz treten zu Liegenschaftenanlagen.

Die Unsicherheit bezüglich der künftigen Ausgestaltung des Mieterschutzes bedeutet auch eine Unsicherheit bezüglich des Sachwertcharakters einer Liegenschaft. Mit der Kostenmiete droht sie zu einer Art «Nominalwert mit Unterhaltsrisiko» zu werden.

Für wen bauen die Lebensversicherer? Aus den Anmeldungen der Mietinteressenten ist ersichtlich, dass gegen 90 Prozent der Wohnungssuchenden in der Salärklasse zwischen 45000 und 55000 Franken anzusiedeln sind. Der Liegenschafteninvestor kann nicht für Randgruppen bauen, er muss sich zwangsläufig auf die grosse Mehrheit möglicher Benützer ausrichten.

Wie steht es mit der Mitwirkung der Mieter? In der Theorie eine ganz gute Idee. Aber wie soll der Mieter mitwirken, wenn er bei der Planung eines Hauses, meistens auch in der Ausführungsphase, noch gar nicht bekannt ist? Und welche Mieterideen wären dann zu verwirklichen – es gibt annähernd soviele wie Mieter. Vergessen wir auch nicht, dass zwischen 1/10 und 1/8 aller Mietwohnungen jährlich den Benützer wechseln. Hat dann der Nachfolger die selben Ideen? Auch hier zeigt sich, dass vernünftige Wohnungen mit einem vernünftigen Ausbau zwar selten einer Idealvorstellung des Mieters entsprechen, aber fast immer im Rahmen des Annehmbaren liegen.

Eine Berücksichtigung aller Fakten ergibt:

Das BVG wird bei den Lebensversicherern zu keinen grundsätzlichen Änderungen in der Anlagepolitik führen. Die Lebensversicherer werden zwar weiterhin in Liegenschaften investieren, aber nicht um jeden Preis. Es gibt eine unterste Limite bezüglich des Ertrages. Vor allem wird man sich hüten, am Bedarf vorbei zu produzieren.

Eine weitere Verlagerung des Mehrfamilienhausbaues vom privaten zum institutionellen Bauherrn ist wahrscheinlich. Aber auch hier ist das BVG nur am Rande beteiligt. Die Lebensversicherer geben ebenso gerne einem privaten Bauherrn Hypotheken.

Das BVG hat keinen Einfluss auf die Besiedlung. Die Versicherer werden keine grundsätzlich neuen Immobilienstrategien einführen. Der Markt wirkt stärker als das BVG, vor allem tendiert die Kapitalanlage zu Anlageformen mit der günstigsten Qualitäts-/Ertragsrelation. Dies ist heute bei den Liegenschaften vielfach nicht mehr der Fall.

(Aus einem Referat von Kurt Rutz, Generaldirektor der Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt)