Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 7-8

Artikel: Eine Kur für den Liegenschaftenmarkt

Autor: Leemann, Eduard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105674

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

Dr. Eduard Leemann

Eine Kur für den Liegenschaftenmarkt

Klagen über Bodenspekulation, Wohnungsmangel und Mietzinsnot, vorab in den grossen Agglomerationen, machen immer wieder Schlagzeilen in den Medien und zeigen damit an, wie wirtschaftlich und politisch brisant die Lage auf dem Liegenschaften- und Wohnungsmarkt geworden ist. Unsere eigenen Erfahrungen und Beobachtungen bestätigen die Berechtigung solcher Alarmsignale vollauf.

Das eigentliche Übel sehe ich darin, dass der Liegenschaftenmarkt in vielen Regionen nicht mehr funktioniert. Von einem funktionierenden Markt kann man doch nur dann sprechen, wenn er aus eigener Kraft zum Gleichgewicht zurückfindet, und das kann ich mir dort nicht mehr vorstellen. Ich glaube, dass sich die fundamentale Spannung immer mehr durchsetzt, die zwischen dem begrenzten Angebot an Grundstücken und Liegenschaften und der unbegrenzten Nachfrage besteht.

Die Preisexplosion und mit ihr die Spekulation sind nur die zwangsläufige Konsequenz dieser Spannung. Dabei ist nicht so sehr an die Kerngebiete in den grossen Städten zu denken; das sind Monopollagen, die überall in der Welt extreme Preise bedeuten. Bedenklich sind vielmehr die Ausstrahlungen in die Agglomerationen und darüber hinaus in die weiteren wirtschaftlich lebendigen Gebiete, die immer mehr zusammenwachsen.

Spekulationsgewinne sind wohl nur ein Symptom der tiefer liegenden Gleichgewichtsstörung auf dem Immobilienmarkt; das darf aber nicht daran hindern, ihnen mit aller Kraft entgegenzutreten. Man bekämpft das Fieber auch, wenn es zu hoch steigt, selbst wenn es nicht die Ursache der Krankheit ist. Mit der Einführung einer Sperrfrist für den Wiederverkauf wird das Problem allerdings nur hinausgeschoben. Ich bin deshalb der Meinung, dass sie zu gegebener Zeit abgelöst werden sollte durch eine viel konsequentere und umfassendere Abschöpfung der Gewinne, soweit diese über eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals und die allgemeine Teuerung hinausgehen. Damit könnte auch ein Teil der Nachfrage beseitigt werden, der durch nichts gerechtfertigt ist. Ich habe kein Verständnis für die euphemistischen Hinweise auf die grundsätzliche Berechtigung und Funktion der Spekulation auf dem Immobilienmarkt. Denn Spekulation hat volkswirtschaftlich nur dann einen Sinn, wenn sich Chancen und Risiken einigermassen die Waage halten, wie das in einem funktionierenden Markt der Fall ist. Aber gerade das trifft beim Liegenschaftenmarkt nicht mehr zu; er ist eine Einbahnstrasse mit entsprechend minimalen Risiken. Deshalb ist es doch möglich, Liegenschaftskäufe zu 100 Prozent mit fremden Mitteln zu finanzieren.

Auf dem Hintergrund der tiefen Kluft zwischen Angebot und Nachfrage ist in der Tat ein ganzes Paket von Massnahmen nötig, wenn man den Marktkräften, solange es überhaupt noch geht, eine Chance geben will. Die angekündigten Massnahmen sind ein wichtiger Schritt auf dieses Ziel hin; sicher müssen sie noch angepasst und ergänzt werden, wie dies der Bundesrat auch vorsieht.

Dabei ist kaum zu erwarten, dass dieses Konzept widerstandslos über die Bühne gehen wird. Ich höre bereits die Stimmen der Empörung über die Verletzung der Eigentumsfreiheit. Eigentumsfreiheit setzt aber auch den freien Zugang zum Eigentum voraus. Wirkt es nicht fast zynisch, wenn auf die Eigentumsfreiheit gepocht wird, während durch die Explosion der Bodenpreise immer mehr Bürgern die Möglichkeit zum Erwerb von Liegenschafts- und Wohneigentum genommen wird?

Der Liegenschaftenmarkt ist eine Sache, der Wohnungsmarkt eine andere, und die Mietzinsen sind nochmals etwas für sich. Wohl entwickelte sich der Immobilienmarkt bisher in grossen Zügen parallel zum Wohnungsmarkt: Eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum regte die Nachfrage nach Liegenschaften an und umgekehrt. Ich kann mir aber gut eine unterschiedliche Entwicklung der beiden Märkte vorstellen. Wenn beispielsweise der Rückgang der heiratsfähigen Bevölkerung, wie er für die 90er Jahre erwartet wird, zu einer Verminderung des Bedarfes an Wohnraum führt, scheint es mir wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach Immobilien nicht abnimmt. Es gibt genügend Anleger, die brennend an Investitionen in Liegenschaften interessiert sind und die sich gegebenenfalls auch einen grösseren Leerwohnungsbestand während längerer Zeit leisten können. Ich glaube also nicht, dass eine nachlassende Wohnungsnachfrage das vermisste Gleichgewicht auf dem Liegenschaftenmarkt wieder herstellen könnte.

Heute besteht nur ein akuter Mangel an Wohnraum in den grossen Zentren. Da liegt es, so scheint mir, in erster Linie an den betroffenen Kantonen und Gemeinden, mit einer Beschleunigung der Bewilligungsverfahren und dann vor allem mit einer aktiven Wohnbaupolitik Abhilfe zu schaffen. Zum zweiten Bereich gehören die rasche Nutzung eigener Baulandreserven und, soweit das überhaupt noch möglich ist, der Erwerb von eigenen Grundstücken. Ich finde es vorbildlich, wie verschiedene Tessiner Gemeinden sich bemühen, Grundstücke zu erwerben und sie dann im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Und wir sind stolz darauf, dass die Logis Suisse in solchen Fällen als Bauträger mitwirken darf.

Alle Aufmerksamkeit erfordern im weiteren die steigenden Mietzinsen, die vielfach eine eigentliche Mietzinsnot widerspiegeln, wenn es sich um neue und renovierte Wohnungen handelt oder wenn bei einem Eigentümerwechsel die Mieten massiv angehoben werden. Wir verfügen über denn Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen. Mit seiner Anerkennung steigender Kosten und seiner Berücksichtigung der Marktmieten liegt er voll im Trend der Marktkräfte. In diesem Sinne hat er sich bisher durchaus bewährt. Ich frage mich aber, ob er nicht noch effizienter ausgelegt werden könnte, etwa bei Sanierungen, im Falle von minimalen Renovationen und maximalen Mietzinserhöhungen, oder dann beim Eigentumswechsel. Ich denke auch, jener Basler Richter sollte mit seinem Entscheid, eine teuer gekaufte Liegenschaft berechtige noch nicht zu entsprechenden Mietzinsaufschlägen, grundsätzlich eine reelle Chance haben, sich in der weiteren rechtlichen Auseinandersetzung zu behaupten.

Über eine striktere Anwendung des Missbrauchsbeschlusses hinaus sehe ich als wirksames Mittel gegen die bedenkliche Mietzinshausse vor allem eine rasche und besondere Anstrengung der betroffenen Kantone und Gemeinden, die Mieten in Verbindung mit der Bundeshilfe durch Beiträge zu verbilligen. Verschiedene Kantone und Gemeinden sind in dieser Richtung aktiv. Als Beispiele seien nur erwähnt der Kanton Zürich, der seine bestehende Gesetzgebung gegenwärtig erneuert, oder der Kanton Tessin, der eine sehr weitgehende und grosszügige Wohnbauförderung und Mietzinshilfe bereits betreibt.

Alle diese Postulate – das dringende Bedürfnis nach Korrekturen auf dem Liegenschaftenmarkt, die Notwendigkeit zu einem aktiven Beitrag an die Wohnungsversorgung und das Gebot von raschen Beihilfen zu tragbaren Mietzinsen – richten sich in erster Linie an die politischen Instanzen. Ich hoffe inständig, dass es ihnen gelingen wird, mit diesen schwierigen Aufgaben fertig zu werden. Es kommt ja nicht nur darauf an, das Wünschbare aufzuzeigen, sondern auch politisch und rechtlich gangbare Wege zu finden. Diese Postulate sind aber auch eine Aufforderung vor allem an die Träger des preisgünstigen Wohnungsbaus, mitzuhelfen, dass die geschaffenen Möglichkeiten zu gegebener Zeit auch genutzt werden.