

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Unheimliche Wohltäter  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105587>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

# Unheimliche Wohltäter

Mehr und mehr stocken Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften ihren Besitz an Mietwohnungen auf. Ein Handstreich auf den Wohnungsmarkt war da und dort vorausgesagt worden, als 1984 das Obligatorium der beruflichen Vorsorge in Kraft trat. So weit ist es freilich nicht gekommen. Eher behutsam spannen die institutionellen Anleger ihre Netze aus, und bei weitem nicht jede feilgebotene Liegenschaft hängt am Ende in ihren Maschen. Es besteht kein Anlass zur Panik. Fehlt mithin auch jeder Grund zur Besorgnis?

Rein zahlenmässig gesehen, hält sich der Wohnungsbesitz der Pensionskassen und Versicherungen in Grenzen. Ausgerechnet für die letzten, bedeutsamsten Jahre fehlen zwar genaue Zahlen. Rudolf Rohr, Direktor des Redressement National, schätzt aber, dass höchstens ein Zehntel des gesamten Wohnungsbestandes institutionellen Anlegern (hauptsächlich Pensionskassen und Versicherungen) gehören. Stärker ins Gewicht fällt die Entwicklung im Laufe der Jahre. In der Gilde der Wohnungseigentümer haben sich die institutionellen Anleger zusehends nach vorne gearbeitet. Sie sind heute neben den Privatpersonen die bedeutendsten Eigentümer von Mietwohnungen. Auf dem Weg zur Spitze haben sie die Bau- und Immobiliengesellschaften vermutlich schon überholt.

Besonders auffällig ist die Zunahme bei den Pensionskassen. Auf sie entfällt innerhalb der statistischen Kategorie «Vereine und Stiftungen» der Löwenanteil. Ihr Wohnungsbesitz ist allein von 1970 bis 1980 um nicht weniger als 160 Prozent angestiegen. Alles deutet darauf hin, dass die Zuwachsrate im laufenden Jahrzehnt nicht abgenommen hat. Damit würden die Pensionskassen ihren Wohnungsbestand nach wie vor innert etwa sechs Jahren verdoppeln. Die Lebensversicherungen legen da schon ein weniger forsches Tempo vor. Sie scheinen beim Erwerb und Bau von Liegenschaften wählerischer zu sein. Trotzdem übertrifft heute ihr Wohnungsbestand jenen der öffentlichen Hand, von Bund, Kantonen und Gemeinden zusammengenommen. Toni Bächler, Direktor einer grossen privaten Immobilienfirma, stellt fest: «In der Konkurrenz mit den institutionellen Anlegern glaube ich, dass die Chancen des privaten Anlegers immer geringer wer-

den. Das sieht man auch heute am Markt, indem der Private, vor allem in städtischen Agglomerationen, wenn er mit grösseren Renovationen konfrontiert ist, ans Verkaufen denkt. Und zu wem geht er? Zum institutionellen Anleger. Das ist eine Entwicklung, die man in der Branche ganz klar sieht.»

Der Liegenschaftenbesitz institutioneller Anleger wird allmählich zu einem Problem der grossen Zahl, zu einer Frage des Marktanteils an Mietwohnungen und der Verdrängung anderer Wohnungsanbieter. Davon betroffen sind nicht zuletzt die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Aber nicht nur zahlenmässig, sondern auch qualitativ betrachtet, gibt die Stellung der institutionellen Anleger am Wohnungsmarkt Grund zur Sorge. Ich möchte dies am Beispiel der Pensionskassen erläutern.

Eine Pensionskasse, die Wohnhäuser erwirbt, wird zum wohnungswirtschaftlichen Unternehmer. Sie kann zwar die Verwaltung ganz oder teilweise einem Immobilien-treuhänder übertragen. Aber die unternehmerische Verantwortung bleibt bei ihr, und diese wird immer mehr gefordert. Die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt wird härter. So wenig wie die Börse ist der Immobilienmarkt eine Einbahnstrasse. Die Zeiten, da es praktisch keine Rolle spielte, ob jemand ein Hypothekendarlehen gewährte oder eine Liegenschaft gleich selbst erwarb, dürften vorbei sein. Hypotheken sind eine für Institutionelle unverzichtbare reine Anlage geblieben. Eigene Immobilien dagegen erfordern eine gekonnte Bewirtschaftung. Das Verhalten der Pensionskassen läuft dieser Einschätzung genau entgegen. Parallel zu ihrem Vordringen als Eigentümer reduzieren sie ihre Position als Hypothekargläubiger. Statt 6,6 Prozent wie im Jahre 1976 betrug ihr Anteil am schweizerischen Hypothekargeschäft 1986 noch 4,9 Prozent. Das ist ein Rückgang des Anteiles um ein Viertel.

Pensionskassen als Wohnungsunternehmer – ich frage mich, ob das auf die Dauer gutgehen kann. Momentan können ihre Mieterinnen und Mieter gewiss zufrieden sein. Die Pensionskassen geben sich meist mit einer tiefen Nettorendite zufrieden. Sie gelten auch sonst als faire Vermieter, und die Gefahr spekulativer Verkäufe ist klein. Was aber, wenn, nicht zuletzt als Folge der Probleme mit Anlagen in Aktien, die Rendite eines Ta-

ges doch möglichst angehoben werden muss? Und was geschieht, wenn eine Firma in Schwierigkeiten gerät oder gar liquidiert wird? Zurzeit hilft der SVW mit seinem Solidaritätsfonds aktiv mit, durch die Gründung einer Wohn-genossenschaft die Liegenschaften einer Pensionskasse zu retten. Die betreffende Firma ist liquidiert worden, und die Wohnhäuser der Pensionskasse wären sonst irgendwie verkauft worden, mit allen unangenehmen Folgen für die Mieterschaft.

Pensionskassen als Wohnungsunternehmer fallen aus dem Rahmen, weil das Wohnungswesen in der Schweiz sonst weitgehend marktwirtschaftlich orientiert ist. Rechtsform der Pensionskassen ist in der Regel die Stiftung. Statt von Aktionären oder Gesellschaftern wird ihre Tätigkeit abseits vom Markt durch behördliche Aufsichtsorgane überwacht. Diese können ihr Augenmerk nicht besonders auf das wohnungswirtschaftliche Gebaren der Stiftung richten. Sie verfügen schon gar nicht über das dazu erforderliche Fachwissen. Das gleiche gilt für die privaten Revisionsunternehmen, wie auch die Erfahrung der Baugenossenschaften zeigt. Bleibt als Kontrolle der Stiftungsrat und damit die Frage, ob ihm überhaupt jemand angehört, der viel von Wohnungen versteht.

Zur mangelhaften Kontrolle durch den Markt kommt noch eine fragwürdige Stellung im Wettbewerb dazu. Die Pensionskassen verfügen nämlich über ein beneidenswertes Privileg: die Steuerfreiheit. Im Gegensatz zu ihren Konkurrenten haben sie weder Ertrags- noch Vermögenssteuern zu entrichten. Was sie an Steuern einsparen, brauchen sie nicht auf die Mieten zu überwälzen. Sie können ihre Wohnungen dadurch entsprechend billiger anbieten als die Konkurrenz, die Steuern bezahlt.

Soweit die Pensionskassen selbst am Wohnungsmarkt tätig werden, verstösst ihre Steuerbefreiung gegen das Prinzip der Wettbewerbsneutralität. Sie steht in krassem Widerspruch zur Tendenz gewisser Steuerbehörden, den gemeinnützigen Baugenossenschaften unter jedem denkbaren Titel mehr und mehr Steuern abzuknöpfen. Aber auch die anderen Wohnungsvermieter sind betroffen. Man stelle sich die Proteste

vor, wenn die Pensionskassen unter dem Schirm der Steuerbefreiung eigene Fabriken oder Banken betreiben würden!

**D**ank eher tiefer Mietzinsen, dank des weitgehenden Verzichtes auf spekulativen Handel und dank einer humanen Vermietungspraxis üben die institutionellen Anleger einen wohlthuenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus. Dies gilt zumindest für den Moment und auf kurze Frist. Mit der Zeit aber dürfte sich das Blatt wenden. Die tiefe Nettorendite institutioneller Anlagen treibt die Grundstückspreise weiter in die Höhe. Der Wettbewerb unter den Vermietern ist verzerrt; die Schwächeren –

Privatpersonen, Genossenschaften und Gemeinwesen – leiden speziell darunter. Erhebliche Steuererträge auf Liegenschaften fallen aus und müssen anderweitig hereingebracht werden. Die Konzentration des Haus- und Grundeigentums wird verschärft. Im Mietwesen nehmen Anonymität und Bürokratie weiter zu. Wegen der Überalterung werden die Pensionskassen – ähnlich wie die Krankenkassen – eines Tages kaum um wenig soziale Massnahmen herumkommen. Diese werden sich bestimmt auch gegen ihre Mieter richten.

**N**icht weniger als acht parlamentarische Vorstösse aus verschiedenen Lagern bestätigen, dass weit herum die

institutionellen Anleger am Wohnungsmarkt als unheimliche Wohltäter gelten. Ich kenne sogar Verantwortliche von Pensionskassen und Versicherungen, die skeptisch sind gegenüber ihrer Rolle am Wohnungsmarkt. Noch ist aber ungewiss, ob die institutionellen Anleger selbst etwas gegen ihr Gastspiel als Wohnungsunternehmer unternehmen werden. Sollte es nicht dazu kommen, müssten wohl einmal mehr einem maroden Markt staatliche Zwangskuren verschrieben werden.

*Fritz Nigg*

## Alfred Bussey †

Wenige Monate nach seinem Rücktritt als Vizepräsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ist alt Nationalrat Alfred Bussey unerwartet in seinem 73. Lebensjahr gestorben.

Bereits 1967, vor zwanzig Jahren, wurde Alfred Bussey, damals Stadtrat in Lausanne, als Vertreter der Section romande in den Zentralvorstand SVW gewählt. Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war ihm ein ständiges wichtiges Anliegen – auch als Stadtrat von Lausanne und Nationalrat.

Als Folge der damaligen Kreditrestriktionen und der schlechten Situation auf dem Wohnungsmarkt hat der Verstorbene an der SVW-Delegiertenversammlung im Juni 1970 die Schaffung eines Investitionsfonds zur Förderung des Wohnungsbaus durch den Bund verlangt. Dieses Anliegen hat dann teilweise im Artikel 51 des Bundesgesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus seinen Niederschlag gefunden. Diesem Artikel 51 ist die respektable Äufnung des Fonds de Roulement zu verdanken, den der SVW zur Erleichterung der Restfi-

nanzierung bauwilliger Wohnbaugenossenschaften verwaltet.

Mit Beharrlichkeit und Einsatz, gepaart mit welschem Charme, hat Alfred Bussey in vielen Gremien und Kommissionen dazu beigetragen, dass die Wohnbauförderung auf Bundesebene nicht verschlechtert und das Wirken der Baugenossenschaften gefördert wurde. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und die Baugenossenschaften – ob deutschschweizerisch oder welsch – sind ihm grossen Dank schuldig.

*Otto Nauer*

## Beim SVW gibt es die Drucksachen zum neuen Eherecht

Im Zusammenhang mit dem am 1. Januar 1988 in Kraft tretenden neuen Eherecht hat das SVW-Zentralsekretariat speziell auf die Bedürfnisse der Wohnbaugenossenschaften abgestimmte Drucksachen herausgegeben:

**Merkblatt:** Auswirkungen des neuen Eherechts auf die Vermietungspraxis bei Wohnbaugenossenschaften; Anpassung der Mietverträge und Statuten. Bestell-Nr. 27 (Fr. 8.-).

**Zusatz zum Mietvertrag** betreffend das neue Eherecht, passt zu den bestehenden Formularmietverträgen und enthält

die notwendigen Anpassungen. Bestell-Nr. 29 (im Doppel, Fr.-.50).

**Begleitbrief** an die Mieter/Mitglieder zum Zusatz im Mietvertrag. Bestell-Nr. 28 (Fr. -.20).

Bestellungen, auch telefonisch, beim SVW-Zentralsekretariat, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40.