

VOM LIEGENSCHAFTENHANDEL 1920/26

Seit der Wirtschaftsdepression von 1921/22 geht es auf dem Zürcher Liegenschaftenmarkte andauernd lebhaft zu. So wurden seit 1923 rund 3900 Freihandkäufe für bebaute Liegenschaften im Werte von 434 Millionen Franken abgeschlossen; das ergibt im Jahresdurchschnitt gegen 1000 Freihandkäufe mit einem Umsatzwert von annähernd 110 Millionen Franken. So groß diese Zahlen auch sind, so reichen sie in ihrer Bedeutung aber doch nicht an die Umsätze heran, die zur Zeit der letzten vorkriegszeitlichen Hochkonjunkturperiode erzielt wurden, wenn beim Vergleich die inzwischen eingetretene Stadtvergrößerung und Kaufkraftverminderung des Geldes in Betracht gezogen werden. In den Jahren 1909/11 wurden nämlich alljährlich etwa 950 bebaute Liegenschaften im Werte von 94 Millionen Franken freihändig verkauft. Die Jahresumsätze der jüngsten Zeit sind also nur wenig größer; das gilt auch für den Wertbetrag. Zwei Gründe können für diese Erscheinung geltend gemacht werden. Auf der einen Seite werden heute mehr kleinere Objekte gehandelt als früher; es sei nur an die zahlreichen billigen Einfamilienhäuser erinnert, die seit Jahren erstellt worden sind. Auf der andern Seite entgehen der Statistik neuestens die Umsätze hochwertiger Liegenschaften, die seit Einführung der Grundstücksgewinnsteuer in nennenswerter Zahl auf Genossenschaften überschrieben worden sind, wodurch die Veräußerung dieser Objekte durch bloße Begebung von Genossenschaftsanteilen ohne Grundbucheintragung erfolgen kann. Die Handänderungsstatistik setzt sich heute also zum Teil aus anderen Elementen zusammen als zur Vorkriegszeit, was beim Vergleich der Entwicklungszahlen nicht übersehen werden darf. Gänzlich verfehlt wäre es, aus ihnen irgendwelche Schlußfolgerung auf die Preisgestaltung der Liegenschaften zu ziehen; diese Warnung ist nicht unangebracht, weil wir ähnliche Dinge schon erlebt haben.

Die Preissteigerung der Grundstücke etwa seit 1917/18 hat der Liegenschaftenspekulation kräftig Vorschub geleistet. Das zeigt eine kleine Untersuchung, die das Statistische Amt über die mehrfach umgesetzten Liegenschaften durchgeführt hat. In diese Untersuchung wurden lediglich die bebauten Liegenschaften einbezogen, soweit sie freihändig verkauft wurden.

UMSATZHÄUFIGKEIT

In den sieben Jahren 1920/26 wurden 4400 bebaute Liegenschaften rund 5900 mal verkauft. Davon wechselten 3270 einmal und 1130 mehrmals den Besitzer. Die Stadt Zürich zählte im Mittel der Jahre 1920/26 schätzungsweise etwa 13000 Liegenschaften. Im Laufe der letzten sieben Jahre ging also jedes dritte Hausgrundstück mindestens einmal und jedes zwölfte mehrmals in andere Hände über — wohlgemerkt nur durch die Freihandkäufe allein. Das ist eine recht beachtenswerte Umsatzhäufigkeit. Etwa 130 Liegenschaften wurden vor dem Wiederverkauf aufgeteilt, so daß sie nicht weiter verfolgt werden konnten. Die übrigen Liegenschaften gruppieren sich nach der Häufigkeit des Besitzwechsels wie folgt:

Freihändiger Besitzwechsel	Zahl der Liegenschaften	Zahl der Eigentümer pro Liegen- schaft	im ganzen
1mal	3270	2	6540
2mal	757	3	2271
3mal	187	4	748
4mal	44	5	220
5mal	4	6	24
6mal	1	7	7
7mal	3	8	24
Zusammen	4266	2,3	9834

Von einem spekulativen Liegenschaftenhandel kann wohl dann mit Recht gesprochen werden, wenn ein Haus im Laufe von sieben Jahren durch vier verschiedene Hände ging. Das war der Fall bei 239 oder etwa 6 Prozent der erfaßten Grundstücke. Verhältnismäßig groß ist die Zahl der zweimal verkauften Liegenschaften, die den Übergang zu den ausgesprochenen Spekulationsobjekten bilden.

Die in unsere Untersuchung einbezogenen 4266 Liegenschaften hatten unter Hinzurechnung der alten Inhaber im Laufe der letzten sieben Jahre rund 9800 Eigentümer, im Mittel also 2,3. Es war leider nicht möglich festzustellen, wie oft unter diesen 9800 Eigentümern die gleichen Personen wiederholt und immer wieder vorkommen. Aber auch ohne diese Auszählung steht fest, daß jener Spekulantentypus noch nicht ausgestorben ist, den Meister Gottfried Keller uns so lebendig vor Augen stellt, wenn er im «Fähnlein der sieben Aufrechten» schreibt: «Seines Zeichens ein Buchbinder, arbeitete er seit geraumer Zeit keinen Streich mehr und lebte aus den in die Höhe geschraubten Mietzinsen alter Häuser, die er mit Geschick und ohne Kapital zu kaufen wußte. Manchmal verkaufte

er eines wieder an einen Gimpel zu übertriebenem Preise, steckte, wenn der Käufer nicht halten konnte, den Reukauf und die bereits bezahlten Summen in die Tasche und nahm das Haus wieder an sich, indem er den Mietern abermals aufschlug. Auch hatte er's im Griff, durch leichte bauliche Veränderungen die Wohnungen um ein Kämmerlein oder kleines Stübchen zu vergrößern und abermals eine bedeutende Zinserhöhung eintreten zu lassen. . . . Wenn ihm gar nichts anderes mehr einfiel, so ließ er eines seiner alten Gebäude auswendig neu anweißen und erhöhte abermals die Miete.»

Dieser Typus kehrt auch in unserer Statistik wieder. Nur braucht er nicht gerade ein Buchbinder zu sein, und seine Häuser läßt er heute nicht mehr weiß, sondern farbig anstreichen, was noch mehr Lust und Stimmung macht.

PREISENTWICKLUNG

Es handelt sich in der folgenden Darstellung nicht darum, über den Grad der Liegenschaftenverteuerung ein Bild zu geben, weil eine solche Untersuchung nur an Hand des Einzelvergleiches und unter Berücksichtigung der verschiedensten Wertbildungsfaktoren möglich ist. Dieser Vergleich wird später einmal auf Grund des Materials der Grundstücksgewinnsteuer vorgenommen werden können. Für diesmal soll nur gezeigt werden, wie durch die Umsatzhäufigkeit die Liegenschaftspreise beeinflußt werden. Dieser Nachweis beschränkt sich auf 1193 Liegenschaften, die bei gleichbleibender Größe und unverändertem Umfang mehr als einen Verkauf durchgemacht haben.

Es betrogen		Assekuranz-	Kaufpreis	Kaufpreis
		wert		abzüglich
		1000 Fr.	1000 Fr.	Assekuranzwert
				1000 Fr.
für 913 zweimal verkaufte Liegenschaften	beim 1. Verkauf	62 823	84 324	21 501
	beim 2. Verkauf	68 139	95 079	26 940
	Zunahme	5 316	10 755	5 439
für 224 dreimal verkaufte Liegenschaften	beim 1. Verkauf	14 253	18 727	4 474
	beim 3. Verkauf	16 456	22 920	6 464
	Zunahme	2 203	4 193	1 990
für 48 viermal verkaufte Liegenschaften	beim 1. Verkauf	2 704	3 370	666
	beim 4. Verkauf	3 188	4 662	1 474
	Zunahme	484	1 292	808
für 8 fünfmal verkaufte Liegenschaften	beim 1. Verkauf	426	512	86
	beim 5. Verkauf	559	703	144
	Zunahme	133	191	58

Berechnen wir, um wieviele Prozente die Werte beim spätern Verkauf größer waren als beim ersten dann erhalten wir folgende Zahlen:

	Gegenüber dem ersten Verkauf nahm zu der		
	Assekuranzwert %	Kaufpreis %	Kaufpreis minus Assekuranzwert %
beim 2. Verkauf	8,5	12,8	25,3
beim 3. Verkauf	15,5	22,4	44,5
beim 4. Verkauf	17,9	38,4	121,4
beim 5. Verkauf	31,4	37,4	66,8

Je häufiger eine Liegenschaft verkauft wird, um so mehr steigt ihr Preis. Eine Ausnahme von dieser Regel machen einzig die fünffachen Verkäufe, die in unserer Untersuchung zahlenmäßig aber so gering sind, daß sie nicht als maßgebend erscheinen können. Bei den übrigen Transaktionen nimmt der Kaufpreis in geometrischer Progression zu: der zweite Käufer zahlte über 10 Prozent, der dritte gut 20 Prozent und der vierte fast 40 Prozent mehr als der erste Verkäufer.

Betrachten wir die 40 Liegenschaften, die nicht mehr als viermal weiterverkauft wurden, für sich und verfolgen wir sie in ihren einzelnen Etappen, dann zeigt sich ein fortwährendes Ansteigen der Werte von Kauf zu Kauf. Hier der Beleg für diese Feststellung:

	Assekuranzwert	Kaufpreis	Kaufpreis minus Assekuranzwert
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
1. Verkauf	2 278	2 857	579
2. Verkauf	2 391	3 339	948
3. Verkauf	2 531	3 681	1 150
4. Verkauf	2 677	4 015	1 338

Das Bild ist ähnlich wie in der vorhergehenden Darstellung; nur sind hier die prozentualen Preissteigerungen noch größer als dort. So war der Häuserpreis beim zweiten Verkauf um 17 Prozent, beim dritten um 29 Prozent und beim vierten um 40 Prozent höher als bei der ersten Handänderung. Diese Kette umschließt aber noch nicht die gesamte Preissteigerung; denn der erste Besitzer würde die Annahme gewiß als töricht empfinden, er hätte bei der Veräußerung nicht auch «einen guten Schnitt» gemacht. Wir wollen bescheiden rechnen und annehmen, er habe seine Liegenschaft nur um 10 Prozent teurer verkauft als sie ihn selber kostete; dann heißt schon das, daß der Preis beim vierten Verkauf um 55 Prozent höher war als beim ersten Ankauf. Da Liegenschaftspreise und Mietpreise zwei untrennbare Begriffe sind, liegt bestimmt kein Anlaß vor, die Mieter in solchen Spekulationshäusern zu beneiden.

Abgesehen von dieser naheliegenden Schlußfolgerung möchten wir vor einer weitergehenden Auslegung unserer Zahlen warnen; denn es ist zu beachten, daß nicht nur der Liegenschaftenpreis, sondern auch der Assekuranzwert der Gebäude bei jedem Verkauf zugenommen hat. Nun läßt sich aber nach den Handänderungsanzeigen, auf die sich unsere Statistik stützt, nicht beurteilen, wie der höhere Assekuranzwert zustande gekommen ist — ob und in welchem Maße die Zunahme einem wirklichen Mehrwert entspricht oder auf Neuschätzungen beruht von Gebäuden, die ohne bauliche Verbesserungen höher versichert wurden. Um den in den umgesetzten Häusern neu investierten Kapitalbetrag mindert sich natürlich ihre effektive Verteuerung. Da jener Betrag nicht bekannt ist, können unsere Zahlen auch keine genauen Anhaltspunkte über die wirkliche Liegenschaftenteuerung geben. Die kleine Studie will lediglich zur Darstellung bringen, wie groß die Umsatzhäufigkeit der freihändig verkauften Liegenschaften im Laufe der letzten sieben Jahre war und wie bei der in dieser Zeit bestehenden Mietnot die Häuser mit zunehmender Umsatzhäufigkeit immer höher bezahlt wurden.

Brüschweiler