

# So steigen die Bodenpreise

Autor(en): **V.P.L.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 9

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103398>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Baugenossenschaften und der Baulandmangel

Mit Recht wird immer wieder hervorgehoben, daß nur durch eine großzügige Förderung der Wohnbaugenossenschaften ein größerer Bestand an billigen, der Spekulation entzogenen Wohnungen geschaffen werden kann, der seinerseits auf Mieten und damit auf die Bodenspekulation drückt. Diese Erkenntnis hat sich schon längst auch in den Kreisen der Wohn- und Baugenossenschaften durchgesetzt, die sich seit Jahren in stillen, aber oft harten Kämpfen um geeignetes Bauland bemühen. Viele Wohn- und Baugenossenschaften haben ferner ihre Bereitschaft erklärt, sich zu Interessengemeinschaften zusammenzuschließen in der Erwartung, dadurch eine bessere Landausnutzung zu erzielen.

Alle diese Bemühungen scheitern aber an der harten Wirklichkeit des Mangels an geeignetem Bauland. Schon wiederholt ist von behördlicher Seite hervorgehoben worden, daß in der Stadt Zürich keine Landreserven mehr für Wohnbauten vorhanden sind, die Stadt nicht einmal in der Lage sei, die geforderten kommunalen Wohnungen zu erstellen, geschweige den zürcherischen Wohn- und Baugenossenschaften Land abzugeben. Erneut hat der Stadtrat von Zürich in Beantwortung einer Interpellation im Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, es sei – mindestens im jetzigen Zeitpunkt – nicht Aufgabe der Stadt, kommunale Wohnungen in anderen Gemeinden zu bauen. Vielmehr wäre dies eine Aufgabe von bewährten zürcherischen Wohn- und Baugenossenschaften.

Vereinzelt haben während der letzten Jahre tatsächlich stadtzürcherische Wohn- und Baugenossenschaften in der näheren oder weiteren Umgebung der Stadt Land erworben und oft erst nach mühsamer Überwindung verschiedener Schwierigkeiten Wohnungen erstellen oder mit dem Bau solcher beginnen können. In vielen Gemeinden besteht nach wie vor eine Abneigung gegen die Wohn- und Baugenossenschaften. Ganz besonders wird eine einseitige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern abgelehnt und vielerorts dem Einfamilienhaus der Vorzug gegeben. Die Gründe dafür sind sehr naheliegend, bringen doch in der Regel deren Besitzer vermehrte Steuern, während die mit kinderreichen Familien besetzten Mehrfamilienhäuser der Gemeinde zusätzliche Belastungen auferlegen.

Hier darf aber doch die Bemerkung angebracht werden, daß die während der vergangenen Wochen und Monate veröffentlichten Rechnungen der Gemeinden in der Agglomeration und in der Region darüber Aufschluß erteilt haben, welche große Summen diesen Gemeinden aus den Grundstück-

gewinnsteuern zugeflossen sind. Diese sind in der Regel das Ergebnis von Spekulationskäufen, wozu die Wohn- und Baugenossenschaften weder den Mut noch das Geld besitzen. Die Wohn- und Baugenossenschaften, deren Zweck und Ziel nach wie vor darin besteht, auf gemeinnütziger Grundlage Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu erstellen, die für alle Zeiten der Spekulation entzogen bleiben, sind auch bereit, zumutbare Risiken einzugehen. Dabei sind sie aber weitgehend auf das Verständnis der Behörden angewiesen. Die bisherige Entwicklung der vielen Wohn- und Baugenossenschaften hat den unwiderlegbaren Nachweis erbracht, daß verständnisvolle Gemeindebehörden risikoloses Vertrauen haben dürfen. Ein zur Nachahmung empfohlenes Beispiel hat die zürcherische Seegemeinde Küssnacht gegeben, die einer gemeinnützigen Baugenossenschaft Land zu sehr günstigen Bedingungen (der Baurechtzins vom Selbstkostenpreis, zuzüglich Erschließungskosten) im Baurecht abgegeben hat. Dieses Verständnis sollte auch bei anderen Gemeindebehörden Einzug finden. Dazu bedarf es aber zweifellos noch der Aufklärung der breiten Volksschichten wie der Behördemitglieder.

Einen Teil dieser Aufgabe übernimmt die Regionalplanung, die in verschiedenen Planungsgruppen wertvolle Arbeit leistet, leider aber keine zwingenden Beschlüsse fassen und nur Empfehlungen weitergeben kann. Vielerorts haben jedoch die Landpreise bereits eine derartige Höhe erreicht, daß die Planung keine Wirksamkeit mehr haben kann. Die Spekulation ist teilweise derart fieberhaft, daß sie auf Jahrzehnte vorgreift und sich Land zu sichern sucht, das später einmal gutes und teures Bauland wird. Trotz all diesen sichtbaren Schwierigkeiten sollte doch alles versucht werden, auch im Interesse der Wohn- und Baugenossenschaften zu wirken, denn die Erstellung von Wohnbauten verlagert sich unaufhaltsam immer mehr auf das Land. Einen wirksamen Beitrag dazu könnten geeignete Zweckverbände leisten, die scheinbar aber nicht gewünscht werden, weil die Gemeinden keine Einschränkung ihrer Gemeindeautonomie hinnehmen möchten.

Die Wohn- und Baugenossenschaften setzen eine große Hoffnung auf die Tätigkeit der Regionalplanung, sind sie doch außerstande, bei den Spekulationskäufen mitzumachen. Sie sind aber trotzdem nach wie vor vom guten Willen getragen, selbst in der Region Wohnungen im subventionierten oder im selbsttragenden Wohnungsbau zu erstellen, sofern ihnen geeignetes Land abgegeben oder angeboten wird, das in absehbarer Zeit ausgenutzt werden kann. Die Wohn- und Baugenossenschaften sind gewillt, zusammen mit den Gemeindebehörden den Kampf gegen die Wohnungsnot zu führen und zum Wohle der Mieter zu wirken. Sie werden daher, den Schwierigkeiten trotzend, ihre Bemühungen fortsetzen, bei den Gemeindebehörden Verständnis suchen und nach Möglichkeit auch in Zukunft preiswerte Wohnungen erstellen.

Sz.

## So steigen die Bodenpreise

Die Gründe für die Bodenpreissteigerung sind mannigfaltig. Zudem ist es sicher nicht leicht, alle diese Gründe festzustellen. Wir gehen aber nicht fehl, wenn wir anerkennen, daß die starke Bevölkerungsvermehrung, die Hochkonjunktur und die starke Geldflüssigkeit zu den wesentlichsten Ursachen der außerordentlich starken Steigerung der Bodenpreise zählen. Wie steht es aber mit der Bodenspekulation? Muß sie zu den Ursachen oder Wirkungen der hohen Bodenpreise ge-

zählt werden? Diese Frage ist kaum leichter zu beantworten als die ewige Streitfrage, ob das Ei oder das Huhn zuerst da war.

*Sicher ist jedenfalls, daß sich in der Praxis die Bodenspekulation höchst schädlich auswirkt.*

Dafür ein Beispiel aus der jüngsten Zeit: Eine vollkommen unerschlossene Liegenschaft in oder nahe bei einer Stadt in der Ostschweiz wurde von einem Landwirt bestellt. Der Landwirt hatte im Sinne, die Liegenschaft zu verkaufen. Eine Gemeinde, die für ihre fortschrittliche Bodenpolitik bekannt ist, bot dem Landwirt einen anständigen Preis, um das Gut zu erwerben und der Landwirtschaft zu erhalten. Der Bauer lehnte die Offerte in der Erwartung ab, für diese Liegenschaft einen Baulandpreis zu erzielen. Schließlich offerierte ihm jemand den Preis von 800 000 Franken. Der Landwirt

wartete aber, bis ein Angebot von 1 Million Franken eintraf. Er verkaufte dann seine Liegenschaft im Ausmaß von 5 ha. Die neuen Käufer hatten keine große Sorge, für die Bezahlung der Liegenschaft Geld zu erhalten. Innert einer Woche verkauften sie nämlich die Liegenschaft für 1,5 Millionen Franken weiter!

Vom Gewinn von 500 000 Franken hatten sie wenigstens 30 Prozent dem Fiskus abzuliefern.

In manchen Kantonen – und zwar auch industrialisierten wie den Kantonen Aargau und Glarus – hätten sie keinen Rappen Grundstückgewinnsteuern bezahlen müssen!

Auch so noch blieb ihnen ein unverdienter Gewinn von 350 000 Franken. Wer geglaubt hatte, das Land habe nun seinen höchsten Preis erreicht, sah sich zudem getäuscht. Der neue Käufer verkaufte die Liegenschaft wenige Tage später für 1,8 Millionen weiter!

Für etwa 5 ha vollständig unerschlossenes Land wurden also heute schon 1,8 Millionen Franken bezahlt. Wer ist das Opfer dieser unsinnigen, keineswegs mehr gerechtfertigten Preissteigerung? Wenn der Landpreis zu hoch steigt, wird der Druck auf die Öffentlichkeit, für den Boden eine möglichst gute Ausnützung zuzugestehen, groß. Die Planung richtet sich dann nicht mehr nach dem wirklichen Bedürfnis und der Eignung des Landes, sondern nach der Rendite!

*Ein zu hoher Bodenpreis gefährdet also eine richtige Orts- und Regionalplanung.*

Zudem muß dann beim Komfort und dem Umschwung um das Mehrfamilienhaus gespart werden, weil sonst die Mietzinse zu hoch steigen. Wenn man diese Nachteile vermeiden will, muß jedenfalls der hohe Bodenpreis anteilmäßig direkt auf den Mieter überwältigt werden.

*So oder so sind die Bewohner dieser Häuser mit ihren Kindern die Leidtragenden der unverantwortlichen Bodenspekulation.*

Wenn man Beispiele wie das eben geschilderte hört, tritt die Frage nach Ursache und Wirkung in den Hintergrund. Wesentlicher scheint den Betroffenen und allen denen, die einmal das gleiche Schicksal erleiden können, die Frage:

*Wann wird der Bodenspekulation der Riegel geschoben?*

Wir wollen anerkennen, daß es nicht leicht ist, dafür die richtigen Maßnahmen zu treffen. Zweifellos gibt es aber Mittel, um gegen die Bodenspekulation vorzugehen, ohne daß dadurch unser Rechtsstaat oder wesentliche Freiheitsrechte gefährdet würden. Im wohlverstandenen öffentlichen Interesse sollte nicht länger gezögert werden, unsere Gesetzgebung in diesem Sinne abzuändern.

In der Stadtregion Zürich werden heute landwirtschaftliche Liegenschaften nicht etwa bloß zum Fünf- oder Zehnfachen, sondern zum Fünfzig- bis Hundertfachen des landwirtschaftlichen Ertragswertes verkauft. Besitzer kleiner Heimwiesen werden durch deren Verkauf über Nacht Millionäre. Der Übergang landwirtschaftlich genutzten Bodens zu einer andern Benützungsort ermöglicht den bisherigen Eigentümern die Realisierung gewaltiger Gewinne, die keineswegs die Frucht eigener Arbeit sind. Entscheidend bei diesen Verkäufen ist eben das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Zuzufolge der Verknappung des Bodens ist die Nachfrage viel größer als das Angebot. Die Verkäufer befinden sich in einer monopolähnlichen Stellung und können den Käufern die Preise gewissermaßen diktieren.

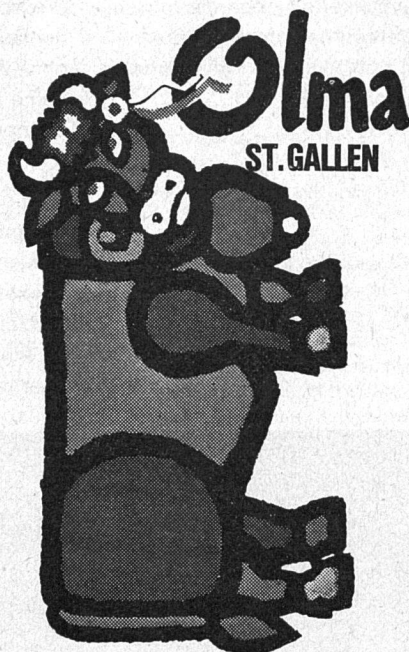
Während früher bei Wohnbauten in den Städten die Kosten des Landerwerbes in der Regel nicht mehr als 10 Prozent der Anlagekosten betragen, machen sie heute einen wesentlich größeren Teil derselben aus. Es soll sogar bereits Fälle geben, wo der Ersteller eines bescheidenen Einfamilienhauses für den Erwerb der nötigen Landparzelle mehr aufwenden mußte als für die Deckung der Baukosten. VPL

## Bekämpfung der Bodenspekulation in Italien

Die italienische Abgeordnetenversammlung hat im Dezember 1961 zwei Gesetzesvorlagen verabschiedet, die sich mit der Bekämpfung der Bodenspekulation befassen.

Das eine der beiden Gesetze, die, um rechtskräftig zu werden, noch der Zustimmung des Senates bedürfen, sieht den Erwerb beziehungsweise die Expropriation von Grundstücken durch die Gemeinden vor. Diese Befugnis wird ihnen als Instrument zur Bekämpfung der Bodenspekulation und als Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues und der Stadtplanung im Rahmen langfristiger Programme zuerkannt.

Der zweite Gesetzesentwurf führt eine Abgabe auf dem Wertzuwachs von Grundstücken ein, zu deren Erhebung nur die Gemeinden und Provinzhauptorte mit über 50 000 Einwohnern verpflichtet sind. Das Gesetz hat in den Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern eine sich auf zehn Jahre erstreckende Rückwirkung und in den Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern eine Rückwirkung von drei Jahren. Den Gemeinden schreibt es vor, die Hälfte des Steuererlöses für den Erwerb beziehungsweise die Expropriation von Grundstücken, für die Verbesserung des Straßennetzes und der öffentlichen Dienste zu verwenden.



11.-21. Oktober 1962

Bahnбилete Einfach für Retour



Genossenschaft

Grütli-Buchdruckerei

Zürich Kirchgasse 17/19 Telefon 32 23 17  
empfiehlt sich den Baugenossenschaften  
für die Ausführung Ihrer Drucksachen