

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 25 (1950)
Heft: 6

Artikel: Die Verhinderung der Spekulation mit dem städtischen Grundbesitz
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102182>

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: 03.02.2026

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

Die Verhinderung der Spekulation mit dem städtischen Grundbesitz

Betrachtungen zum Volksbegehren der Bauernheimatbewegung zum Schutze des Bodens und der Arbeit durch Verhinderung der Spekulation vom Jahre 1943

Von Rechtsanwalt *Karl Frei*, städt. Bausekretär, Winterthur

Das Volksbegehren

Das am 1. Juli 1943 von der schweizerischen Bauernheimatbewegung bei der Bundeskanzlei eingereichte Volksbegehren, das diesen Herbst den Stimmberechtigten vorgelegt werden soll, lautet:

«Der Bundesverfassung wird folgender Artikel beigefügt:

Der Bund trifft in Verbindung mit den Kantonen die erforderlichen Maßnahmen, um das nutzbare Grundeigentum der Spekulation zu entziehen.

Diese Maßnahmen bezwecken insbesondere: Landwirtschaftlich nutzbarer Boden soll nur erwerben können, wer ihn als Grundlage seiner Existenz selber bebaut.

Ausnahmen regelt die Gesetzgebung. Landwirtschaftlich nutzbarer Boden ist vor Überschuldung zu schützen.

Die Spekulation mit Grundeigentum, das Geschäfts- und Wohnzwecken dient, soll verhindert werden.»

Der Bundesrat hat zu diesem Initiativbegehren erst mit Botschaft vom 3. Februar 1950 und Nachtragsbotschaft vom 13. März 1950 Bericht und Antrag an die Bundesversammlung gestellt. Er beantragt Ablehnung der Initiative. Eine Minderheit der nationalrätlichen Kommission beantragte im Rate Rückweisung der Vorlage mit dem Auftrage, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten und dabei die von den Initianten mit Bezug auf die Spekulation mit Grundeigentum, das Geschäfts- und Wohnzwecken dient, geäußerten guten Gedanken in neuer Formulierung gutzubeißen. Dieser von Nationalrat Schümperli vertretene Antrag unterlag jedoch in der Abstimmung wie auch derjenige von Nationalrat Bernoulli auf Zustimmung zur Initiative. Die Bundesversammlung empfiehlt in Übereinstimmung mit dem Bundesrate die Ablehnung der Verfassungsinitiative.

Verfassungsrechtliches

Auch von den Befürwortern der Initiative im Nationalrat, die der Sozialdemokratischen Partei oder dem Landesring angehören, wurde anerkannt, daß die nach Einreichung des Volksbegehrens der Bauernheimatbewegung in Kraft getretenen neuen Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung (Art. 31 bis, insbesondere Absatz 3, lit. b) die verfassungsrechtliche Grundlage bieten können, um gesetzliche Maßnahmen zur Verhinderung der Spekulation mit landwirtschaftlichen Gütern zu treffen. Der in Beratung stehende Gesetzentwurf zur Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes stützt sich heute auf diese Verfassungsbestimmung, daneben aber auch auf Art. 64, der die Zivilrechtshoheit des Bundes begründet.

Das ist aber kein Grund, um die Initiative abzulehnen, da der neue Verfassungsartikel, der nach Antrag des Bundesrates bei seiner Annahme als Art. 31 sexies direkt an die

Wirtschaftsartikel angefügt würde, immerhin in seinem zweiten und dritten Absatz eine erwünschte nähere Umschreibung der in Art. 31 bis BV nur in sehr allgemeiner Form vorgesehenen Maßnahmen enthält. Es besteht denn auch die Absicht, die Beratungen in der Bundesversammlung über das Gesetz zur Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes erst nach der Volksabstimmung über die Initiative zu Ende zu führen, da deren Annahme als Verlangen der Stimmbürger nach schärferen Maßnahmen gedeutet und entsprechend gewürdigt werden müßte (vergleiche Ausführungen Bundesrat von Steigers im Nationalrat, «NZZ» vom 16. März 1950, Nr. 545). Es kann diesem Teil der Initiative also auch eine gewisse sachliche Bedeutung nicht abgesprochen werden.

Neues materielles Recht brächten der erste und sodann der letzte Absatz des Volksbegehrens, der von der Spekulation mit Grundeigentum, das Geschäfts- und Wohnzwecken dient, handelt. Übereinstimmung bestand bei den eidgenössischen Räten darüber, daß der Bund nach heutiger Rechtslage — wenn wir vom Vollmachten- und vom sonstigen Notrecht absehen — nicht befugt sei, Maßnahmen zur Verhinderung der Spekulation mit städtischem Grundeigentum zu treffen, so daß bei Gutheißung des Postulates neues Verfassungsrecht geschaffen werden müsse. Hier sind allerdings einige Vorbehalte anzubringen, die nicht Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Das in gewissem Umfange bereits bestehende eidgenössische Landesplanungsrecht dient weitgehend auch der Einschränkung der Bodenspekulation (vgl. Reichlin in der Zeitschrift für schweiz. Recht 1947, S. 239 a ff.). Hinweisen möchten wir sodann auf die Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsbeschränkungen oder Verbote der Veräußerung mit Gewinn), die an die Ausrichtung von Bundessubventionen geknüpft werden, so beispielsweise beim nicht landwirtschaftlichen Siedlungswesen, bei Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und bei Förderung des Wohnungsbaues. Auch der neue Artikel quinques BV ist zu nennen, dessen Absatz 3 den Bund ermächtigt, Bestrebungen zugunsten der Familie «auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens» zu unterstützen. Sodann hat der Bundesgesetzgeber ja schon vor Jahrzehnten die als Maßnahme gegen die Güterschlächtereie gedachte Sperrfrist für den Verkauf landwirtschaftlicher Liegenschaften dem Obligationenrecht eingefügt. Solche und ähnliche Bestimmungen könnten auch hinsichtlich städtischer Liegenschaften gestützt auf Art. 64 BV erlassen werden. Das meinte offenbar der Bundesrat, wenn er in der Botschaft ausführt, es sei «fraglich», ob Art. 64 BV für die Bekämpfung der Bodenspekulation genügen würde. In gewissem Ausmaße ist dies sicher auf verfassungsrechtlich einwandfreie Weise möglich. Der Bund ist nicht nur berechtigt, Privatrecht zu setzen, sondern auch zu bestimmen, was Privatrecht ist, um so mehr als darüber in der Wissenschaft keine Einigkeit herrscht. (Näheres darüber findet sich bei Giacometti Bundesstaatsrecht S. 286 und Burckhardt Komm. zur BV S. 586.) In gewissen Zeiten ließen sich unseres Erachtens auch die neuen Wirtschaftsartikel (Art. 31 bis, 3. Absatz, lit. c) für die Bekämpfung der Bodenspekulation in den Städten heranziehen.

Trotz solchen bereits in gewissem Ausmaße bestehenden bundesrechtlichen Kompetenzen ist natürlich ein besonderer

Verfassungsartikel unentbehrlich, wenn volkswirtschaftlich wirksame Maßnahmen gegen die Bodenspekulation ergriffen werden sollen. Schon im Sinne eines Vorbehaltes zu Art. 31 BV, da Beschränkungen der Vertragsfreiheit, als eines in der Handels- und Gewerbefreiheit enthaltenen Freiheitsrechtes, nicht zu umgehen sind. Da es sich weitgehend um wirtschaftspolitische Maßnahmen (Lenkung des Wirtschaftsablaufes) und nicht nur um polizeiliche handeln würde, sind dazu auch die Kantone nicht befugt. Das ist übrigens einer der Gründe, warum die Bekämpfung der Bodenspekulation nicht den Kantonen überlassen werden kann.

Bei der Beurteilung der verfassungsrechtlichen Lage ist sodann zu berücksichtigen, daß der neue Verfassungsartikel kein direkt anwendbares Recht schaffen würde, wie es zum Beispiel die Artikel der Bundesverfassung über die Freiheitsrechte darstellen. Mit der neuen Verfassungsbestimmung wäre erst die Grundlage geschaffen für eine Ausführungsgesetzgebung (siehe Botschaft BBL S. 340).

Der Bundesrat befürchtet nun, daß einheitliche bundesrechtliche Vorschriften zur Bekämpfung der Spekulation auf dem städtischen Liegenschaftenmarkt auf großen Widerstand stoßen würden, so daß der neue Verfassungsartikel zum mindesten als *verfrüht* erscheine. Er würde nach Meinung des Bundesrates toter Buchstabe bleiben, da Ausführungsgesetze schwer zu formulieren wären, den sehr verschiedenen Verhältnissen kaum gerecht würden und sodann in Anbetracht der schon im kantonalen Recht bestehenden Hemmnisse gegen die Spekulation entbehrlich seien. Den letzten Einwand haben wir schon oben kurz widerlegt. Sodann ist der Argumentation des Bundesrates entgegenzuhalten, daß die Spekulation mit städtischem Grundbesitz in Anbetracht der steten Verstädterung unseres Landes und des Monopolcharakters des städtischen Grundes und Bodens eher an Bedeutung gewinnen wird. Die vorgeschlagene Verfassungsbestimmung wird es ermöglichen, ohne Inanspruchnahme von Notrecht zu gegebener Zeit sofort gesetzliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Verfassungsgrundlage hierfür zu schaffen, scheint uns wirklich nicht mehr *verfrüht*.

Den verschiedenartigen Verhältnissen in unserm Lande kann in der Ausführungsgesetzgebung Rechnung getragen werden durch Erlass eines Rahmengesetzes mit Delegation zur Einführung und Durchführung der im Bundesrecht verankerten Maßnahmen an die Kantone, wie das zum Beispiel bei den BRB betreffend Maßnahmen gegen die Bodenspekulation usw. vom 19. Januar 1940 und betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 geschehen ist. Die Initiative verlangt ja direkt, daß die Maßnahmen in Verbindung mit den Kantonen zu treffen seien.

Schließlich kann auch der Umstand, daß dem Begriff der Spekulation etwas Unbestimmtes anhaftet, nicht dagegen sprechen, ihn in einem Verfassungsartikel zu verwenden. Er kann nach den jeweiligen Umständen und Erfordernissen in der Ausführungsgesetzgebung positiviert werden. Die neuen Wirtschaftsartikel enthalten noch viel allgemeinere Begriffe. Wir verweisen auch auf die Verfassungsartikel über die Freiheitsrechte, deren Bedeutung aus dem Wortlaute kaum zu erkennen ist, sondern erst durch das Bundesgericht in jahrzehntelanger Praxis umschrieben wurde.

Daß Bundesmaßnahmen gegen die Bodenspekulation keine unerträgliche Eingriffe in die kantonale Hoheit bringen müssen, die die Verfassungsrevision aus föderalistischen Gründen untragbar machen würde, haben wir in formeller Beziehung

schon oben dargelegt (Rahmengesetz). Daß dies auch in materieller Beziehung nicht der Fall zu sein braucht, wird weiter unten nachzuweisen sein.

Begriff und Bedeutung der Spekulation

I.

Begriff

Der Bundesrat führt in seiner Botschaft aus, landläufig werde unter Spekulation der Ankauf einer Sache verstanden mit der Absicht, sie nicht zu behalten, sondern mit möglichst hohem Gewinne weiterzuverkaufen. Wirtschaftlich betrachtet, liege der Zweck eines solchen Geschäftes nicht darin, die erworbene Sache zu gebrauchen und zu nutzen, sondern vielmehr darin, durch ihren Weiterverkauf Geld zu verdienen. Den Begriff der Spekulation durch eine exakte, wissenschaftlich unanfechtbare Formel zu umschreiben, sei nicht leicht, aber auch nicht notwendig, da über die tatsächlichen Absichten der Initianten kaum ein Zweifel bestehen könne.

Es liegt uns auch nicht daran, eine wissenschaftlich einwandfreie Definition zu finden. Und doch müssen wir uns kurz mit dem *Begriff der Spekulation* befassen, den wir im folgenden für die Auslegung des Volksbegehrens — soweit es vom städtischen Grundbesitz handelt — verwenden wollen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Initianten — wie in der bundesrätlichen Botschaft mit Recht bemerkt wird — den Begriff der Spekulation in möglichst weitem Sinn verstanden wissen wollen. Nach der Umschreibung des Bundesrates wäre der größte Teil der Handelsgeschäfte überhaupt, wenigstens soweit sie mit Gewinnabsicht betrieben werden, spekulative Geschäfte. Jeder Händler wird versuchen, die Ware möglichst billig zu kaufen und so teuer wie möglich zu verkaufen. Er braucht darum noch kein Spekulant zu sein. Viel mehr Gewicht möchten wir dem *unverhältnismäßig hohen*, nicht durch normale kaufmännische Kalkulation begründeten *Gewinne* beimessen, entstehe er wegen Vorliegens einer Mangellage, durch Ausnützung einer Monopolsituation oder wegen eines besonders hohen Risikos, das der seriöse Kaufmann nicht eingehen würde. Sodann ist von Bedeutung, ob es sich um eine *volkswirtschaftlich* unnötige oder gar *schädliche* Tätigkeit handelt, wie zum Beispiel bei der Güterschlächtereien in der Landwirtschaft oder bei der Börsenspekulation, der gar kein aus dem Funktionieren der Marktwirtschaft sich ergebender Kauf oder Verkauf zugrunde liegt, sondern eher Spielcharakter zukommt. Weniger ins Gewicht fällt dabei, ob die Ware nur zum Zwecke der spekulativen Veräußerung erworben wurde oder ob sich diese Möglichkeit erst später ergibt und ausgenützt wird.

Es scheint uns, daß nur der von uns umschriebene Spekulationsbegriff — der auch dem bäuerlichen Bodenrecht (BRB vom 19. Januar 1940, Art. 8 und 9) zugrunde liegt — den *besonderen Verhältnissen des Liegenschaftensmarktes* gerecht zu werden vermag. Auch dem städtischen, nicht nur dem bäuerlichen Grundeigentum kommt — besonders in günstiger Lage — Seltenheitswert zu, so daß sein Besitz häufig Monopolbesitz wird. Im Gegensatz zum Handel mit beliebig vermehrbaren Sachen kann der städtische Grund und Boden gar nicht in beliebigem Ausmaße zur Verfügung gestellt werden. Seine Verwendung für Bauzwecke wird sogar durch die moderne Baugesetzgebung noch weiter beschränkt. Ein freies Spiel von Angebot und Nachfrage ist eher die Ausnahme und besteht vielleicht einmal bei strukturellem Rückgang einer wichtigen

Industrie in einem Gemeinwesen, wie seinerzeit in St. Gallen. Konjunkturschwankungen spielen eine geringere Rolle, da das Land ja keine verderbliche Sache ist, nicht unbedingt verkauft werden muß und da bei der Gefahr von Abwertungen zur Belebung des Exportes die Flucht in die Sachwerte einsetzt.

II.

Wir möchten die heutigen *Formen und Auswirkungen der Bodenspekulation* nachweisen an den Verhältnissen in einer aufstrebenden Industrie- und Handelsstadt von mittlerer Größe (65 000 Einwohner) mit verhältnismäßig großem Gemeindegebiet (68 Quadratkilometer) und einem ausgedehnten eigenen Landbesitz der Gemeinde, was die Bodenspekulation eher dämmt. Die nachstehenden Ausführungen beruhen auf direkter Beobachtung von Fachleuten mit gutem Einblick in die Verhältnisse des Liegenschaftenshandels und nicht auf statistischem Material, das nicht nur schwer zu beschaffen, sondern noch schwieriger richtig zu deuten ist.

A. In erster Linie fällt auf, was das *unerschlossene und unbebaute Land* anbetrifft, daß eigentliche reine Zwischenhändler, die man beim bäuerlichen Grundeigentum als Güterschlichter kennt, wenig in Erscheinung treten. Vielmehr sind es in der Regel unternehmungslustige Architekten oder Bauingenieure, Baugeschäfte, Baukonsortien oder Baugenossenschaften, insbesondere Handwerker-genossenschaften, die über die nötigen Mittel verfügen und an die Grundbesitzer — seien es Landwirte oder sonstige Besitzer unbebauten Bodens — herantreten, wobei sie sich gegenseitig überbieten. Um überhaupt in den Besitz des Bodens zu gelangen, werden besonders hartnäckigen Landbesitzern nach ortsüblicher Auffassung ganz übersetzte Preise bezahlt. Dieses Land wird meistens nicht zum Weiterverkauf erworben, sondern um es bebauen zu können und dabei normale oder auch übersetzte Gewinne zu erzielen. Am Land selbst wird in der Regel nichts mehr verdient. Dem Unternehmer, dem Architekten oder der Bauhandwerker-genossenschaft verschafft dieser Landbesitz eine Monopolstellung. Private Bauherren oder gemeinnützige Mieter-genossenschaften sind gezwungen, sich dieser Unternehmer oder Architekten zu bedienen, um überhaupt Wohnungen in günstiger Lage für ihren Bedarf erstellen zu können. Mieter-genossenschaften besitzen meistens nicht die Mittel zum eigenen vorsorglichen Landerwerb. Sie sind auch darin häufig nicht so gewandt wie private Baufachleute oder Unternehmer, die sich besser auskennen, oder sie wollen keine übersetzten Preise zahlen. Öfters wird das Land nicht sofort baulich ausgewertet, sondern in Reserve gehalten und in einem geeigneten Zeitpunkt Bauinteressenten angeboten oder auf eigene Rechnung überbaut. Dabei werden natürlich Zinsverluste und allfällige Kosten für nicht realisierbare Projekte zum Erwerbspreis hinzugeschlagen. Manchmal geschieht der Ankauf im aner kennenswerten Bestreben, dem Baugeschäft eine ständige Beschäftigung zu verschaffen. Manchmal ist mit dem Erwerb die Absicht verbunden, das Land vor anderweiter Bebauung freizuhalten und eine Monopolstellung im betreffenden Gebiete zu erringen, die nicht wie die der Gemeinde im Interesse der Allgemeinheit ausgeübt wird.

Hemmungen, übersetzte Landpreise zu bezahlen, bestehen mindestens beim Meistbietenden nicht, da er den Kaufpreis ja auf den zukünftigen Mieter der Wohn- oder Geschäftsbau- oder den Käufer des Hauses abwälzt. Er kann es auch

kraft seines Monopolbesitzes oder der in dieser Stadt stets mehr oder weniger bestehenden Wohnungsnot. (In den letzten vierzig Jahren stieg der Leerwohnungsbestand selten und nur wenig über 1 Prozent.) Diese Verhältnisse haben aber auch andere Nachteile. Ein einzelner zu einem übersetzten Preis getätigter Landkauf treibt den Preis auch des umliegenden Landes in die Höhe. Die Gemeinde wird durch die Überbietungen der Privaten in ihrer vorsorglichen Landerwerbspolitik schwer beeinträchtigt. Der landbesitzende Architekt oder Unternehmer kann bauen, der tüchtigere, aber nicht so geschäftsgewandte kann es nicht. Wenn er selber Landbesitzer ist, hat der Bauunternehmer keine unliebsame Konkurrenz zu fürchten.

Wir möchten diese aus der Knappheit an Bauland geborenen Erscheinungen als *Bodenspekulation im engeren Sinne* bezeichnen. Hier, beim Übergang vom Kultur- zum Bauland, wird beim Landhandel der größte Gewinn erzielt, der dem Kulturlandeigentümer zugute kommt. Während der Kulturlandwert höchstens Fr. 1.— pro Quadratmeter beträgt, der Ankaufspreis vielleicht noch tiefer lag, so sind derzeit Preise für unerschlossenes, an der Peripherie gelegenes Land von Fr. 7.— bis 10.— festzustellen. Wenn Straßen bereits von früher her bestehen oder geringe Erschließungskosten nötig sind, erhöht sich der Landpreis entsprechend, ebenso natürlich in der Richtung gegen das Zentrum. Als normal gelten derzeit Erschließungskosten (für Straßen und Kanalisation) von Fr. 8.— bis 10.— pro Quadratmeter, auf normale Bautiefe (etwa 25 bis 30 Meter) gerechnet.

B. Von besonderer Art ist der Gewinn aus dem *Verkauf bebauten Grundes* (Wohn- und Geschäftshäuser), der sich aus folgenden Verhältnissen ergibt. Bei großer Wohnungsknappheit einerseits und Material- und Baulandknappheit andererseits, wie das besonders während des Krieges oder in den ersten Nachkriegsjahren der Fall war, hat mancher Familienvater, um überhaupt ein Dach über dem Kopfe zu haben, unsinnige Preise für Einfamilienhäuser oder sogar trotz der Mietpreiskontrolle für Mehrfamilienhäuser bezahlt. Dieser Zustand dauert zurzeit noch an, da es auch heute noch keine leeren Wohnungen gibt. Volkswirtschaftlich viel bedeutsamer ist aber die gegenwärtig im Gange befindliche *Aufwertung der Altbauten* wegen bleibender Erhöhung der Baupreise gegenüber der Vorkriegszeit. Beim Mangel an alten billigen Wohnungen und der Unmöglichkeit der Erstellung solcher Bauten zum gleichen Preise, findet selbstverständlich eine Angleichung der Preise für Altbauten an diejenigen für Neubauten statt, die bisher nur durch die Wohnbaubsubvention und die Mietpreiskontrolle für Mehrfamilienhäuser einigermaßen gebremst wurde, während bei Einfamilienhäusern schon eine weitgehende Angleichung vollzogen ist. Wir stehen nicht an, die dabei erzielten Gewinne zur Hauptsache als spekulative Grundstücksgewinne zu bezeichnen, da sie aus einer Mangellage heraus entstehen und volkswirtschaftlich schädlich wirken. Die Erhöhung der Mietpreise läßt sich in gewissem Ausmaße kaufmännisch, das heißt durch die gestiegenen Unterhaltskosten begründen, nicht aber die Erhöhung der Verkaufspreise. Die nicht durch Investitionen, durch Arbeit oder die normale Verdienstmarge des Unternehmers bedingten Erlöse für bebaute Liegenschaften bewirken eine unnötige Steigerung der Ausgaben der Bevölkerung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, die das Realeinkommen schmälert oder durch Erhöhung des Nominaleinkommens ausgeglichen werden muß. Solche ungerechtfertigte Gewinne

sind ganz besonders in einer Stadt mit großer Exportindustrie zu verhindern.

C. Vor diesen Sonderfällen spekulativer Gewinne mit städtischem Grundbesitz tritt die allgemein zu beobachtende Tatsache, daß die Landpreise und damit die *Grundrente* in der ganzen Stadt *stetig ansteigen*, eher zurück. Sie ist weniger auffällig, aber trotzdem sehr wichtig. Auch in Zeiten, wo keine rapide Geldentwertung stattfindet, wird die Altersentwertung einer Baute regelmäßig ausgeglichen durch die allmähliche Erhöhung des Bodenwertes. Der Eigenbesitzer nimmt denn auch in der Praxis an seinem Hause keine Amortisationen vor, sondern verläßt sich auf die Erhöhung der Grundrente. So werden heute kleine Eigenheime, die ca. 1890 von einer gemeinnützigen Baugesellschaft erstellt und für Fr. 5000.— bis 6000.— verkauft wurden, trotz ihres Alters mindestens für Fr. 15 000.— bis 17 000.— gehandelt, bei Vornahme wertvermehrender Aufwendungen entsprechend höher. Diese Erscheinung wurde natürlich begünstigt durch die stete Erhöhung der Baukosten und die fortschreitende Geldentwertung. Sie ist beim vorherrschenden Eigenbesitz auch Arbeitern und Angestellten zugute gekommen, die die Aufwendungen für die notwendigen Amortisationen nicht hätten aufbringen können. Allerdings müssen die heutigen Käufer oder Mieter der Wohnungen für die alten Bauten oder Wohnungen mehr entrichten als ursprünglich für neue geleistet wurde. Wegen der steten Erhöhung der Bodenpreise einerseits und der Entwertung der Baute als Bauwerk andererseits sind die Banken bestrebt — da erste Hypotheken in der Regel ja nicht amortisiert werden — auch den Boden als Pfand zu erhalten und nicht nur die Baute. Sie lehnen das Baurecht, aber auch Maßnahmen gegen diese Bodenpreissteigerung aus verständlichen Gründen ab.

Auch die Preise für nicht bebauten Boden sind langsam, aber stetig im Wachsen begriffen. Wenn nur noch Land an der Peripherie zur Verfügung steht und es durch die städtischen (mit Verlust arbeitenden) Verkehrsmittel gut erreichbar ist, erhält es den Wert, den früher das mehr stadtwärts gelegene bei seiner Erschließung besaß. Dieses steigt im Werte, da seine Lage immer zentraler wird und die bessere Geschäftslage auch bessere Gewinne verspricht. Eine Erscheinung, die ja schon zur Genüge theoretisch begründet worden ist. Man denke nur an die deutschen Bodenreformer und die englischen Gartenstadttheoretiker (Leslie Howard), die der Meinung sind, daß diese Werterhöhung auf der Entwicklung des städtischen Gemeinwesens an sich beruhe und darum diesem zuzuführen sei.

Diese ebenfalls sehr deutlich zu beobachtende, stetige, langsame, wenn auch etwa mit Rückschlägen verbundene Bodenpreissteigerung bzw. die Realisierung der daraus resultierenden Gewinne möchten wir als *Bodenspekulation im weiteren Sinne* bezeichnen.

D. *Der Einfluß der Geldentwertung.* Man könnte nun unserer Darstellung der Bodenspekulation entgegentreten mit dem Argument, daß ein spekulativer Gewinn deshalb nicht oder nur in bescheidenem Ausmaße vorliege, weil auch die Geldentwertung (von der Geld- oder Warensseite her) zu berücksichtigen sei. Nun ist es aber bei der volkswirtschaftlichen Bedeutung des städtischen Grundes und Bodens an sich schon fraglich, ob der Hausbesitzer anders behandelt werden soll als ein Besitzer von Staatspapieren, die sich entwertet haben. Seine Grundpfandschulden haben sich ja ebenfalls entwertet. Da sein Eigenkapital vielleicht nur gering ist, könnte er ja bei Erhöhung des Liegenschaftenspreises außer-

ordentliche Gewinne machen, zum Beispiel bei 20 Prozent Eigenkapital und 20prozentiger Erhöhung des Anlagewertes einen solchen von 100 Prozent.

Notwendigkeit der Verhinderung der Bodenspekulation

Alle diese verschiedenen spekulativen Grundstücksgewinne sind nicht etwa volkswirtschaftlich bedeutungslos, wie es Dr. Brunner in seinem Artikel im «Schweizerischen Hauseigentümer» vom 15. Mai darstellt. Es ist leider nicht so, daß nur «hie und da einmal ein Fall ungesunder Spekulation» vorkommt, wie der Bundesrat behauptet. Die Spekulation mit dem städtischen Boden, in dem Sinne aufgefaßt, wie wir es soeben dargelegt haben, hat annähernd solche Wirkungen wie beim landwirtschaftlich genutzten Boden. Die Verhältnisse sind beim städtischen Grundbesitz gar nicht so verschieden vom bäuerlichen. Während die Mangellage und die dadurch bedingte Überzahlung bei der Landwirtschaft die Produktpreise erhöht, ohne hohen Reinertrag für den Landwirt, ergibt die gleiche Situation beim städtischen Grundbesitz eine ungerechtfertigte Erhöhung der Lebenshaltungskosten durch größere Ausgaben der Stadtbevölkerung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse. Beides belastet den Arbeiter und Angestellten.

Der Bundesrat behauptet zwar in seiner Botschaft (Bundesblatt S. 666), das Gesetz von Angebot und Nachfrage sorge stets für eine natürliche Grenze der Spekulation, nämlich da, wo sie nicht mehr im Einklang stehe mit der Zunahme der Bevölkerung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Wohnungen. Davon ist in Tat und Wahrheit nichts zu spüren. Natürlich würden die Landpreise noch stärker ansteigen, wenn die Erweiterung der Stadt stürmischer vor sich ginge. Die prozentuale Zunahme ist indessen in Winterthur geringer als in der Kantonshauptstadt. Das Gemeindegebiet ist sehr groß und der städtische Landbesitz umfangreich. Trotzdem sind beim Rückblick auf die letzten Jahrzehnte die geschilderten Mißstände zu beobachten. Wie müssen sie sich erst in Luzern oder Basel auswirken!

Der Rückgang der Bautätigkeit kann durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage eine Reduktion der Baupreise bewirken. Vielleicht müssen auch bei einer Wirtschaftskrise mit ihren deflatorischen Erscheinungen die in der teuersten Zeit ohne öffentliche Beihilfe erstellten Bauten vorübergehend im Preise etwas herabgesetzt werden. Auch die fortschreitende Bodenpreissteigerung wird dann etwas gehemmt werden. Beim steten Mangel an Bauland tritt aber ein Ausgleich von Angebot und Nachfrage oder gar ein Sinken der Landpreise — auf längere Sicht betrachtet — kaum je ein. Jedenfalls überwiegen im Laufe der Jahrzehnte die von uns geschilderten Mißstände, weshalb sich ein Eingreifen des Bundes rechtfertigt, da den Kantonen durch die Bundesverfassung Grenzen gesetzt sind. Übrigens ist nach den gemachten schlechten Erfahrungen mit einer ausgeprägten Deflationspolitik kaum mehr zu rechnen, so daß auch aus diesem Grunde ein Rückgang der Bodenspekulation nicht erwartet werden kann.

Wir sind uns natürlich bewußt, daß es schon aus politischen Gründen praktisch nicht möglich sein wird, alle geschilderten Erscheinungsformen spekulativer Grundstücksgewinne in vollem Umfange zu unterbinden. Wir beschränken uns darum auch in der Folge auf Vorschläge zur Bekämpfung der ärgsten Auswüchse. (Fortsetzung folgt.)