Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 35 (1960)

Heft: 7

Artikel: Was kann gegen die Verteuerung der Landpreise getan werden?

Autor: Peter, Jakob

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103211

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: 29.10.2025

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

Was kann gegen die Verteuerung der Landpreise getan werden?

Referat von *Jakob Peter*
an der Delegiertenversammlung des SVW

Das starke Anwachsen der Baulandpreise hat uns schon lange beunruhigt. Der Wohnungsbau, vor allem der soziale Wohnungsbau, wird dadurch stark belastet, und die Erstellung von Einfamilienhäusern für Familien mit Kindern zu tragbaren Kosten gehört in den größeren Städten bereits der Vergangenheit an. Die Verteuerung des Bodens treibt nicht nur die Mietpreise der heute und inskünftig erstellten Wohnungen in die Höhe, sondern wird später auch ihre Auswirkung auf die Altwohnungen haben, da diese sich nach gänzlicher Aufhebung der Mietpreiskontrolle dann diesem erhöhten Stand der Neubauwohnungen anpassen werden. Man ist sich darin überall einig, daß diese Entwicklung ungesund ist und später unserer Wirtschaft im schärfer werdenden Konkurrenzkampf schaden kann.

Über den Weg zur Beseitigung der ungesunden Entwicklung besteht jedoch eine große Unsicherheit. Bei näherer Prüfung erkennt man, daß auch tauglich erscheinende Mittel ihre Kehrseite haben und daß vor allem an rechtlichen Möglichkeiten nur wenig übrigbleibt. Das ergibt sich auch aus dem Bericht einer Expertenkommission des Bundesrates, die zur Vorprüfung der Postulate Spühler und Freimüller betreffend Bekämpfung der Bodenspekulation eingesetzt wurde. Ich habe es übernommen, Ihnen eine Übersicht über die Mittel zu geben, die zur Diskussion stehen und geeignet erscheinen, die ungesunde Entwicklung zu beeinflussen.

Vorerst will ich einiges sagen über die sogenannte Bodenspekulation. Es ist eine stark vereinfachende und die Tatsachen verkennende Gewohnheit, die steigenden Bodenpreise als Folge der Bodenspekulation hinzustellen und den Glauben zu erwecken, man könnte einfach die Bodenspekulation verbieten, den üblen Spekulanten das Handwerk legen, und dann wäre das ganze Übel beseitigt. Auch wir haben schon Resolutionen gegen die Bodenspekulation gefaßt, ohne freilich bestimmte Maßnahmen zu fordern mit dem Ziel, dem Bundesrat Beine zu machen, damit er endlich gegen den Feind losziehe.

Bei näherem Zusehen müssen wir erkennen, daß die Landpreiserhöhungen der letzten Jahre eine natürliche Erscheinung sind. Solange wir das Recht haben auf privates Grundeigentum und auf Kauf und Verkauf von Liegenschaften, richtet sich der Landpreis nach Angebot und Nachfrage. Da in unserem Lande das Grundeigentum sehr stark parzelliert ist, gibt es viele Handänderungen und sind viele Leute daran beteiligt, was eher preistreibend wirkt. Es ist wahrscheinlich, daß bei schwächerer Parzellierung das Preisniveau eher etwas tiefer wäre.

Die Ursachen der steigenden Preise sind die natürlichen Gegebenheiten des Bevölkerungszuwachses, der Zusammenballung der Bevölkerung in den Städten und die wachsenden Landbedürfnisse des modernen Menschen mit gesteigerter Lebenshaltung. Dazu kommt die lange anhaltende Konjunktur, die den Preisauftrieb verstärkt. Da die Konjunktur von einer ständigen Inflation begleitet ist, bekommt die Anlage in Sachwerten einen Anreiz, wodurch sich die Zahl der kaufkräftigen Bewerber um Liegenschaften noch erhöht. Im Unterschied zu früheren Epochen, da die Furcht vor kommenden Krisen einige Zurückhaltung gebot, ist heute der Glaube verbreitet, Konjunktur, Inflation und steigende Landpreise werden lange anhalten. Also hat der Käufer ein Interesse daran, frühzeitig und vorsorglich zu kaufen, wogegen der Verkäufer mit Vorteil zuwartet. Das ergibt nochmals eine Auftriebstendenz.

Auf Grund dieser Gegebenheiten sind die Preisentwicklungen beim Bauland verständlich. Wenn wir den Liegenschaftenhandel schlechthin als Bodenspekulation bezeichnen, müssen wir uns klar sein, daß wir damit nicht eine schädliche oder gar schändliche Handlungsweise bezeichnen, wie es aus der Parole «Kampf gegen die Bodenspekulation» herausgelesen werden kann. Wir bezeichnen dann einfach den Handel auf einem Gebiet, nämlich den Landhandel, mit einem Fremdwort. Richtig ist, daß jede wirtschaftliche Betätigung, nicht nur Kauf und Verkauf von Liegenschaften, ein spekulatives Element in sich hat, weil jede wirtschaftliche Handlung auf Erfolg eingestellt ist, der aber erst in einem späteren Zeitpunkt sich einstellt oder auch nicht. Jede Hausfrau, die einem Reisenden eine Bestellung aufgibt oder irgendeine Ware kauft, spekuliert auf Erfolg und kann es erst später ermessen, ob sie gut gehandelt hat. Der Schreiner, der Holz einkauft, spekuliert auf den günstigsten Zeitpunkt und Preis. Der Architekt oder Baumeister, der Land erwirbt, um später für sich und seine Belegschaft Arbeit zu haben, muß erwägen, ob sich der Kauf rechtfertigt, und es liegt in seinem Entscheid ein Wagnis wie auch bei der Baugenossenschaft, die ein Stück Land kauft, obwohl sie noch nicht weiß, ob sie es bald überbauen kann. Der Liegenschaftenverwalter einer Gemeinde, der die Aufgabe hat, vorsorgliche Landkäufe vorzubereiten, bietet oft schon durch sein Erscheinen einen Anreiz zur Preissteigerung. Auch das Warenhaus und die Bank, die für eine Filiale in einem Vorort vorsorglich Land erwerben, handeln spekulativ.

Wenn wir so den Baulandhandel aus der Nähe betrachten, sehen wir, daß wir mitten unter den Spekulanten stehen. Wir können dieses Spekulieren. das mit nützlicher wirtschaftlicher Tätigkeit notwendigerweise verbunden ist, nicht verurteilen oder disqualifizieren. Der Grundstückhandel ist nicht besser und nicht schlechter als jener mit Erdbeeren oder Automobilen. Wohl gibt es hier wie überall eine Anzahl Spekulanten im engeren Sinne, das heißt Leute, die ähnlich den Börsenspekulanten nicht nur auf den günstigen Erwerb spekulieren, sondern auf den Gewinn aus Kauf und Verkauf. Es ist aber festgestellt worden, daß diese eigentlichen Spekulationskäufe und -verkäufe einen verschwindenden Bruchteil ausmachen und fünf Prozent des Handels kaum erreichen. Trotzdem soll versucht werden, wie wir später sehen, hier eine Schranke zu setzen.

Wir sind mit diesen absichtlich etwas breit angelegten Betrachtungen unserem Thema nähergekommen. Gerade, weil es sich um eine natürliche und verständliche Entwicklung handelt und Kauf und Verkauf vorwiegend aus wiederum verständlichen und vernünftigen Überlegungen getätigt werden, ist es schwierig, mit öffentlichen Maßnahmen einzugreifen. Es wäre leichter, wenn es sich um offensichtliche Mißbräuche handeln würde. Daß man überhaupt Maßnahmen erwägt, liegt nicht am Handel an sich, sondern am Ausmaß desselben und am bedrückenden Preisniveau, das erreicht wurde. Hiezu hat die durch Konjunktur verlängerte Wohnungsnot nicht wenig beigetragen. Wenn Bauunternehmer erkannten, daß sie auch auf Land von 100 und 150 Franken je Quadratmeter noch Wohnungen erstellen konnten, die gemietet wurden, und wenn sie sich dadurch noch nützlich erwiesen, indem sie das Wohnungsangebot erhöhten, darf ihnen kein Vorwurf gemacht werden. Als eine Genossenschaft in Zürich vor drei Jahren ein Areal für rund drei Millionen Franken oder 75 Franken pro Quadratmeter kaufte, erweckte es einiges Aufsehen. Heute werden in jener Gegend schon gegen 150 Franken bezahlt. Manche Genossenschaft hat im Zeitpunkt des Kaufabschlusses einen vielleicht etwas zu hohen Preis bezahlt, der sich nachträglich rechtfertigte. Das war Spekulation. Wohin wollen wir jetzt Steine werfen?

Diese Überlegungen führen uns von selbst dazu, daß die rechtlichen Vorkehren gegen den Preisauftrieb sich höchstens gegen Auswüchse wenden können und daß ihr Umfang daher bescheiden sein muß. Wir können nicht den zur Erfüllung der Wirtschaftsaufgaben nötigen Grundstückhandel erschweren. Die rechtlichen Maßnahmen können ja nur in der Erschwerung oder Verunmöglichung von Landkäufen bestehen. Solche Maßnahmen rechtfertigen sich nur gegen Auswüchse und nur in dem Umfang, daß sie den übrigen Handel nicht erschweren.

Gehen wir nun über zu den Vorschlägen, die zur Verbesserung der Verhältnisse zur Diskussion stehen.

1. Genehmigungspflicht für den Verkauf privater Grundstücke

Ich nehme diese Maßnahme voraus, die unter dem Vollmachtenregime für landwirtschaftliche Grundstücke in Kraft war. Man könnte denken, das wäre nun eine richtige Maßnahme für Bauland. Da könnten dann die Behörden übersetzte Preise herabsetzen. Wir dürften jedoch von einer solchen Maßnahme nicht allzuviel erwarten. Die Behörden müßten der Preisentwicklung folgen, wenn sie nicht den Handel unterbinden und die Wohnungsnot vergrößern wollten. Der Druck auf die Behörden, der Preisentwicklung zu folgen, wäre so groß, daß den Forderungen nicht auszuweichen wäre. Würden sie der Entwicklung nicht folgen, bestände die Möglichkeit, daß der Käufer die Differenz zwischen dem vereinbarten und behördlich bewilligten Preis unter dem Tisch bezahlte. Würde aber der behördlich festgesetzte Preis vom Verkäufer hingenommen, dann hätte der Käufer das Land etwas billiger, was sich aber nicht notwendig auf die Mietzinse auswirken müßte, da ja die Neubaumieten keiner Kontrolle unterstehen. Eine behördliche Preisfestsetzung, nur um dem Käufer einen größeren Gewinn zu ermöglichen, ist nicht interessant. Da ohnehin keine Aussicht besteht, daß die Genehmigungspflicht Gnade finden würde, wollen wir nicht länger dabei verweilen.

2. Verlängerung des vertraglichen Vorkaufsrechtes auf zwanzig Jahre

Wenn ein Verkäufer heute nicht, aber später vielleicht, gewillt ist, zu verkaufen, räumt er doch dem Bewerber, zum Beispiel der Gemeinde, ein Vorkaufsrecht ein. Diese Gefälligkeit bewirkt, daß die Gemeinde vom Grundbuchamt Mitteilung erhält, daß jetzt zwischen dem Verkäufer und einem Dritten ein Kaufvertrag vorliege und daß sie Gelegenheit habe, in den Kauf einzutreten, wenn sie den Kaufpreis und die anderen Bedingungen annimmt. Dieses Vorkaufsrecht kann aber nur auf zehn Jahre eingetragen werden. Die Expertenkommission des Bundesrates schlägt nun vor, diese gesetzliche Frist auf zwanzig Jahre anzusetzen. Da das Vorkaufsrecht für die Gemeinden ein nützliches Informationsmittel ist, damit ihr wünschbare Landparzellen nicht entgehen oder sie diese erst nach erfolgten Handwechseln erwerben muß, ist der Vorschlag der Experten zu begrüßen.

3. Das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht

Es ist angeregt worden, den Gemeinden ein gesetzliches Kaufsrecht einzuräumen, wobei der Preis durch amtliche Schätzungskommissionen festgesetzt würde. Es ist klar, daß ein solches Instrument der allgemeinen Enteignungsmöglichkeit auf schärfsten Widerstand stoßen würde und zudem eine Revision der Bundesverfassung erforderte. Abgesehen davon, würde ein solches Recht von den Gemeinden kaum benützt. Die Gemeinden haben ohnehin für alle öffentlichen Aufgaben das Enteignungsrecht. Sie benützen es aber nur in wenigen Ausnahmefällen, weil sie freihändig billiger zum nötigen Land kommen. Die amtlichen Schätzungskommissionen setzen schon heute die Preise so an, daß die Gemeinden keinen Bedarf in dieser Richtung haben.

Umstrittener ist die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes anstelle des vertraglichen. Bei dessen Einführung würden also alle Landkaufverträge – sei es für Bauland oder auch für die andern Liegenschaften – der Gemeinde gemeldet. Diese hätte sich zu entscheiden, ob sie in den Vertrag eintreten wolle, sei es zum vereinbarten oder auch hier zu einem amtlich festgesetzten Preis. Über die Einführung dieses Rechtes gingen in der Expertenkommission die Meinungen auseinander. Einerseits wird begrüßt, daß die Gemeinden über den Grundstückhandel informiert werden und nötigenfalls das Vorkaufsrecht ausüben können, anderseits wird angenommen, daß die Gemeinden nur selten auf diesem Wege Käufe tätigten und daß es sich nicht rechtfertige, deswegen die Abwicklung aller übrigen Kaufgeschäfte um Monate zu verzögern.

4. Sperrfrist

Das ist nun eine Maßnahme, die von der Expertenkommission einstimmig befürwortet wird. Es sollen kurzfristige Wiederverkäufe unterbunden werden. Für landwirtschaftliche Grundstücke besteht schon heute eine gesetzliche Sperrfrist von zehn Jahren. Wenn sie nun mit der Dauer von drei bis fünf Jahren auch für Bauland und ebenso für bebaute Liegenschaften eingeführt würde, dann würden die eigentlichen Spekulanten getroffen, die heute eine Liegenschaft kaufen und sie schon morgen oder übermorgen mit Gewinn wieder absetzen. Es könnten damit wahrscheinlich wenigstens die schlimmsten Auswüchse der Spekulation ausgeschaltet werden. Es müßten allerdings Ausnahmen zugestanden werden, zum Beispiel für Bauunternehmer, die ein Stück Land kaufen, um es zu überbauen, und die nachher die überbaute Liegenschaft wieder verkaufen wollen.

5. Enteignung

Man hört häufig den Vorschlag, die kantonalen Expropriationsgesetze sollten in dem Sinne geändert werden, daß die Enteignung rascher durchgeführt werden könne und daß auch Land für den Wohnungsbau enteignet werden könnte. Es ist möglich, daß da und dort kantonale Gesetze veraltet sind. Aus Erfahrung muß ich aber bezweifeln, daß mit diesem Mittel Wesentliches erreicht werden kann. Es fällt nämlich auf, wie wenig dieses Recht auch dort beansprucht wird, wo es besteht. Im Kanton Zürich zum Beispiel besteht die Möglichkeit der Expropriation auch für den unterstützten Wohnungsbau, der sich auf das Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues stützt. Das Recht der Expropriation kann durch den Kantonsrat auch einer Genossenschaft zugesprochen werden. Dieses Mittel wurde meines Wissens noch nie benützt, und ich glaube aus guten Gründen, denn es wäre ein Leidensweg. Es müßte zuerst nachgewiesen werden, daß die Genossenschaft dieses Landstück braucht, um ihren Zweck zu erfüllen, und daß sie dies anderswo nicht tun könnte. Schon die Erteilung des Rechtes würde viel Zeit beanspruchen, und dann würde erst der Rechtsweg über die Rechtmäßigkeit der Erteilung und über den Preis beginnen. Es gilt auch hier, daß der freihändige Handel viel eher zum Ziel führt.

Damit habe ich die möglichen rechtlichen Maßnahmen genannt, und es ist nicht meine Schuld, sondern liegt in den Gegebenheiten begründet, daß das Ergebnis mager ist. Etwas größere, wenn auch nicht übertriebene Hoffnungen können wir auf Bestrebungen setzen, die ich im folgenden skizzieren will.

6. Kreditpolitik

Eine gewisse Eindämmung des Preisauftriebes könnte nach Ansicht der Fachleute erfolgen, wenn die Banken Landkredite nur dort gewähren würden, wo eine baldige Überbauung in Aussicht steht. Leider gibt es Architekten und andere im Baugewerbe Tätige, die über die Deckung ihres Berufsbedarfes

in Bodenspekulation im engeren Sinne machen. Bei Geldüberfluß erhalten sie dafür leicht Kredite. Es ist daher mehrfach angeregt worden, es sollte eine Übereinkunft der Banken angestrebt werden, eigentliche Spekulationskredite zu verweigern. Es brauchte dazu kein Gesetz.

Eine weit stärkere Wirkung hätte die Begrenzung der allgemeinen Geldversorgung durch die Nationalbank. Es ist nicht zu verkennen, daß die Geldfülle und die niedrigen Zinse Überinvestitionen begünstigen und den Landhandel antreiben. Wir sehen aber gerade hier, wie die Dinge zwei Seiten haben. Wir haben ja erfahren, wie die letzte Geldverknappung den Landpreisauftrieb vorübergehend zum Stillstand brachte, anderseits aber auch die Hypotheken verteuerte. Wir werden uns hüten, eine neuerliche Geldverknappung herbeizuwünschen, müssen es aber in Kauf nehmen, daß damit ein wirksames Mittel gegen die Bodenverteuerung entfällt.

7. Grundstückgewinnsteuer

Ein indirektes Mittel, um die Nachteile des Preisauftriebes zu mildern, ist die Grundstückgewinnsteuer, welche der Gemeinde Mittel zu einer günstigen Bodenpolitik verschafft. Es wird zwar gerne behauptet, diese Steuer verteuere den Boden, indem wegen ihres Bestehens der Verkäufer höhere Preise verlange. Diese Behauptung wird aber durch die wirtschaftlichen Überlegungen wenig bestätigt. Der Verkäufer wird in der Regel den höchstmöglichen Preis herausholen, und er würde das offenbar auch tun, wenn er nicht einen Teil des Gewinnes abliefern müßte, ganz abgesehen davon, daß in verschiedenen Steuergesetzen als Folge der Einführung der Grundstückgewinnsteuer auf die Besteuerung der Kapitalgewinne auf unbeweglichem Vermögen verzichtet wurde, so daß also nur eine Verlagerung der Besteuerung erfolgt ist. Wir können somit annehmen, daß die Grundstückgewinnsteuer die Grundrente in einem bestimmten Umfang wegsteuert, ohne die Landpreise zu erhöhen.

Wichtig ist nun, was die Gemeinden mit diesem Geld unternehmen. Wir können beobachten, daß Gemeinden mit erheblichen Einnahmen aus Grundsteuern dieses Geld weitgehend zu Landkäufen verwenden, die unter anderem auch dem Wohnungsbau zugute kommen. Diese Gemeinden sind auch eher in der Lage, den sozialen Wohnungsbau durch Beiträge zu unterstützen. Die Eidgenössische Wohnungsbaukommission hat in ihrer Vernehmlassung zum Bericht der oben erwähnten Expertenkommission empfohlen, daß in Gebieten, welche diese Steuer noch nicht kennen, ihre Einführung in mäßigen Sätzen erwünscht sei.

8. Bodenreservepolitik der Gemeinden

Dieses alte Postulat auch unseres Verbandes, daß die Gemeinden vorsorgliche Landkäufe tätigen sollen, findet heute wachsende Beachtung. So stellt denn auch die Expertenkommission des Bundesrates diese Empfehlung an die Spitze. Sie sollte aber nicht nur in den Städten, sondern auch in den umliegenden Orten beachtet werden, die erst heute oder später eine rasche Bevölkerungsvermehrung erfahren. Je früher vorsorgliche Landkäufe getätigt werden, um so günstiger kann auch Land für den Wohnungsbau abgegeben werden. Es ist das wohl, wie bisher schon, auch in Zukunft das wirksamste Mittel, um auf lange Sicht erträgliche Verhältnisse zu bekommen im sozialen Wohnungsbau. Darum wollen wir überall, wo es uns möglich ist, in diesem Sinne wirken.

9. Regionalplanung

Dieses Problem hängt eng zusammen mit dem vorangehenden. Eine wirksame Schwächung des Preisauftriebes kann nur erreicht werden, wenn es gelingt, die Industrie zu dezentralisieren und die Bevölkerung besser zu verteilen. Es wird hiezu großer Anstrengungen bedürfen. Ob alles ganz auf freiwilligem Wege möglich ist, wie die Planer meinen, wird sich erweisen müssen. Ein Mittel, um die Dezentralisation zu erleichtern, besteht darin, daß die Kantone entweder direkt zu vorsorglichen Landkäufen übergehen in den künftigen Entwicklungsgebieten oder den betreffenden Gemeinden mit Landkaufkrediten zu billigem Zins behilflich sind. Mit solchem vorsorglich erworbenem Reserveland lassen sich mancherlei Lenkungsmaßnahmen auf freiwilliger Basis denken. Auch der Finanzausgleich zwischen den Gemeinden wird ausgebaut werden müssen, um einen Anreiz für das dezentralisierte Leben zu schaffen. Wir haben alles Interesse, alle diese Bestrebungen zu unterstützen.

Am Schluß dieser Übersicht scheint mir, daß wohl manche genannten Wege wenig versprechend sind, daß aber andere zu einiger Hoffnung berechtigen, daß wir nicht in eine ausweglose Situation geraten. Wer glaubt, mit dem oder jenem radikalen Mittel das Problem zu lösen, der wird bei näherer Prüfung erkennen, daß die Bodenfrage heute und morgen mit der Wirtschafts- und Rechtsordnung eng verflochten ist und daß es für ihre Behandlung keine Sonderrezepte gibt.

DRUCKSACHEN

FÜR JEDEN BEDARF LIEFERT
PROMPT UND VORTEILHAFT

GDZ

GENOSSENSCHAFTSDRUCKEREI ZÜRICH TELEFON 27 21 10