

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 7-8  
  
**Artikel:** Höhenflug ohne Grenzen?  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105451>

### **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:** 29.12.2025

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

*Eine Motion aus der sozialdemokratisch-gewerkschaftlichen Fraktion des Zürcher Kantonsrates hat zum Ziel, das Grundsteuerrecht so zu revidieren, dass die preistreibende Wirkung und die Attraktivität der Baulandhortung entfallen. Rodolfo Keller, Stadtpräsident von Illnau-Effretikon, begründet seinen Vorstoss.*

Die Schweiz wird immer mehr zu einem Volk von Mietern. Der Liegenschaftsbesitz konzentriert sich immer mehr. Noch etwa 28 Prozent der Einwohner leben in der eigenen Wohnung, im eigenen Haus. Damit steht die Schweiz im europäischen Vergleich an letzter Stelle; dies trotz unseres Reichtums und einer starken steuerlichen Bevorzugung des Wohneigentums.

Die Schweizer Bauern werden immer mehr zu Pächtern. Seit 1965 hat sich der Anteil des Pachtlandes von 47 auf 58 Prozent der eigenen Betriebsfläche erhöht. Gleichzeitig nimmt die Verschuldung der bäuerlichen Betriebe weiter stark zu. Auch der Bauer entspricht also nicht mehr dem so gerne beschworenen Idealbild.

### Die Bodenpreise steigen und steigen

In der Agglomeration Zürich gab es zum Beispiel innerhalb von vier Jahren Preissteigerungen von über 100 Prozent. Dies verunmöglicht zunehmend auch einen sozial tragbaren Wohnungsbau. Die Wohnbauförderungsprogramme von Bund und Kanton vermögen die negativen Einflüsse der Baulandpreise nicht mehr zu kompensieren. Scheinbar sind die Gründe für die negative Entwicklung einfach und einleuchtend: Es fehlt an Boden, an baureifem Land.

### Baulandhortung

Fehlt es wirklich an Bauland? Im Kanton Zürich sind heute, bei stabiler Bevölkerungszahl, Baulandreserven für rund 300 000 zusätzliche Einwohner und für mehr als 100 000 Arbeitsplätze ausgeschieden. Damit übersteigt das Angebot den voraussichtlichen Bedarf bei weitem. Nach den Gesetzen der Marktwirtschaft müssten die Preise eigentlich sinken.

Die Preise aber steigen weiter, weil der Boden bei uns längst zur Handelsware, zu einem gesuchten Objekt für Spekulanten und Vermögensanlage verkommen ist. In der Hoffnung auf weitere lukrative Preissteigerungen werden

grosse Flächen gehortet und der raumplanerisch vorgesehenen Nutzung entzogen.

### Neues Bodenrecht nicht in Sicht

Es ist kaum zu bestreiten, dass unser Bodenrecht dringend revidiert werden müsste. An Vorstössen dafür mangelt es nicht. Gegenwärtig ist auf eidgenössischer Ebene die «Stadt-Land-Initiative» hängig. Diese Initiative möchte den Erwerb von Boden auf den Eigengebrauch beschränken und so die Spekulation unterbinden. Heftige Opposition dürfte aber auch bei diesem Vorstoss zu einer wuchtigen Ablehnung führen.

### Fehler im Grundsteuerrecht

Unser heutiges Grundsteuerrecht verschärft in verschiedener Hinsicht negative Tendenzen: Die zum Schutze der bäuerlichen Betriebe gedachte Bewertung des Landes zum Ertragswert fördert die Baulandhortung. Diese Tendenz wird noch verstärkt durch die mit zunehmender Besitzdauer degressive Skala der Grundstückgewinnsteuer. Die zunehmende Konzentration des Bodenbesitzes zeigt, dass der eigentliche Zweck nicht erfüllt wird.

### Reformvorschläge

Mit einer Reform des Grundsteuerrechtes könnte ein wesentlicher Beitrag zur Lösung der aufgezeigten Probleme geleistet werden. Das im Kanton Zürich geltende Steuerrecht müsste dazu grundlegend umgestaltet werden:

- Der Bodenbesitz für den Eigengebrauch ist von Grundsteuern zu befreien. Für die verschiedenen Nutzungsarten (Wohnen, Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) sind Obergrenzen festzulegen, damit nicht der Grossgrundbesitz privilegiert wird.
- Der nicht zum Eigengebrauch benötigte Landbesitz ist zum vollen Verkehrswert zu besteuern.
- Die Grundsteuer soll nicht mehr unechte, inflationsbedingte Preissteigerungen erfassen, sondern sich auf die eigentlichen Gewinne konzentrieren. Diese sind so weit als möglich bereits bei ihrem Entstehen mit einer Mehrwertsteuer abzuschöpfen.

- Gemeinschaftliche Formen des Wohneigentums (z.B. Baugenossenschaften) sind gleich zu behandeln wie der Einzelbesitz.

## Der SVW-Kongress 1987

Reservieren Sie sich dieses Datum: Am 23. und 24. Mai 1987 findet der Kongress des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen im Hotel International in Zürich-Oerlikon statt.

Dieser Ausgabe ist ein Prospekt der Genossenschaft GNEIS beigelegt, den wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

**Planung Installation**

**Telefon A Schalttafelbau**

**elektronische Steuerungen**

**elektrotechnische Unternehmung**

**Radio- und TV-Installation**

**Telefon (01) 30144 44**

**ELEKTRO COMPAGNONI ZÜRICH**