Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 65 (1990)

Heft: 5: Wohnungsmarkt

Artikel: Warum die Boden preise so hoch sind

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105745

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: 15.12.2025

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

Warum die Bodenpreise so hoch sind

Nachstehend sei auf zwei wissenschaftliche Arbeiten hingewiesen, die sich mit der Problematik der Bodenpreise auseinandersetzen. Die Zürcher Studie kommt zum Schluss, dass die Bodenpreise vor allem von der Fahrdistanz zur Metropole abhängen. Knappe Reserven an Bauland und grosse Nachfrage wirken nur sekundär. Die andere Studie untersucht die Entwicklung der Bodenpreise im Waadtland. Die Zusammenfassung dieser Dissertation besorgte Michael Kaufmann in: «Blätter für ein neues Bodenrecht».

Im Sommer 1989 ist die Dissertation des Waadtländer Raumplaners Victor Ruffy erschienen. Ruffy hat die Handänderungsstatistik im Kanton Waadt über zwanzig Jahre ausgewertet und dabei klare Hinweise über die Entwicklung des Bodenmarktes gemacht.
Markant sind die Preisanstiege für Grundstücke aller Kategorien. Sie bewegen sich seit 1963 (=100) heute um 350 bis 500 Indexpunkte, das bedeutet also eine Verdrei- bis Verfünffachung der Bodenpreise in 25 Jahren. Die ökonomische Sprengkraft dieser Entwicklung – so zeigt Ruffy klar auf – liegt vor allem darin, dass, verglichen mit anderen Entwicklungen, die Bodenpreise eine Eigendynamik entwickelt haben. Denn: In derselben Periode sind die Löhne nur auf rund 250 Indexpunkte angestiegen, die Lebens- und Baukosten auf rund 200.

Preis und Gewinne

Ruffy geht einen Schritt weiter. Seine Untersuchungen ergeben, dass im Vergleich zu den wirklichen Ertragswerten (Landwirtschaft und Siedlungsgebiet) die heutigen Bodenpreise zu Riesengewinnen führen müssen und dass diese Gewinne eklatant ansteigen. Während 1963 bis 1965 im Kanton Waadt die realisierten Gewinne im Vergleich zu den Ertragswerten (Landwirtschaft) bei praktisch gleicher Verkaufsfläche sechs Millionen Franken ausmachten, waren es 1980 bis 1984 bereits 14 Millionen Franken!
Ruffy weist nach, welch grossen Einfluss spekulative Preise auf die Durchschnittspreise haben können. In Wachstumsgemeinden setzt der spekulative Preis im Rahmen des doppelten Durchschnittspreises an und entwickelt damit eine deutliche Schrittmacherfunktion.

Die Akteure auf dem Bodenmarkt

Ebenso detailliert analysiert Ruffy das Verhalten der Akteure auf dem Bodenmarkt. Dass dabei die Bauern selbst höchstens als Verkäufer eine Rolle spielen, liegt auf der Hand. Nur gerade 13 Prozent machen die Bauern als Käufer von Grundstücken am gesamten Bodenmarkt aus (in Anzahl Handänderungen), wertmässig haben die Bauern sogar nur einen Anteil von 5 Prozent! Den Hauptharst auf dem Bodenmarkt stellen die «Nichtlandwirte», jene Personen, die als Private oder Einzelfirmen tätig sind. Sie haben am Wert der gekauften Grundstücke 68 Prozent inne. Demgegenüber haben Banken und Versicherungen (inklusive 2. Säule) mit 7 Prozent, Immobilienfirmen mit 8 Prozent, die Industrie mit 4 Prozent und öffentliche Käufer mit 9 Prozent einen bescheidenen Anteil – und auch Einfluss.
Noch interessanter ist die Tatsache, dass zwar Banken und Versicherungen (inklusive 2. Säule) auf Käuferseite deutlich auf dem höchsten Preisniveau einsteigen, hingegen bei allfälligem Verkauf eher bescheidene Preise verlangen. Ruffy führt dies darauf zurück, dass gerade Banken und institutionelle Anleger unter recht starker öffentlicher Kontrolle stehen und demzufolge nicht dasselbe Verhalten auf dem Bodenmarkt zeigen wie die anderen, teilweise völlig unkontrollierten Akteure. (...)

Wohnbaulandpreise im Umland von Zürich

Vor uns liegt eine Studie über «Wohnbaulandpreise im Umland von Zürich»; sie wurde von Jürg Kuster-Langford erarbeitet und vom Geographischen Institut der Universität Zürich in der Schriftenreihe Anthropogeographie herausgegeben. In sechzehn Testgemeinden im Nordwesten von Zürich wurden sämtliche Freihandverkäufe von Wohnbauland erfasst, die zwischen 1974 und Mitte 1986 stattgefunden haben; zu diesen sechzehn Gemeinden gehören unter anderem die grossen Gemeinden Regensdorf und Rümlang. Wahrscheinlich sind die Grundstückpreise in den letzten drei Jahren stärker angestiegen als in den vorhergehenden zwölf Jahren. Dennoch dürften die Ergebnisse der aufschlussreichen Studie an Aussagekraft nichts verloren haben.
Immer wieder wird von verschiedenen Seiten behauptet, das ungenügende Angebot und die steigende Nachfrage an Bauland seien für die Erhöhung der Baulandpreise weitgehend verantwortlich. Vor allem praktisch tätige Planer haben dies immer und immer wieder bestritten. Und siehe da: Die Erhebungen bestätigen die Aussagen der Planer. Obwohl der Anteil der am Markt tatsächlich verfügbaren Flächen an Wohnbauland in den einzelnen Gemeinden recht unterschiedlich war, ergaben sich dadurch keine nachweisbaren Unterschiede bei der Preisbildung! Vielmehr wurden im Testgebiet die Preise des Wohnbaulandes entscheidend durch die Zeit beeinflusst, welche für die Autofahrt nach Zürich benötigt wird. Im Untersuchungsgebiet war die Qualität der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ziemlich unterschiedlich, durchwegs aber eher schlecht. Dies mag mit ein Grund sein, dass die Preise des Wohnbaulandes in diesem Gebiet von der Qualität der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kaum abhängig war. Dies, so scheint es uns, dürfte sich in Gebieten mit guter öffentlicher Verkehrserschliessung wesentlich ändern, aber die Gefahr, dass dank der relativ günstigeren Bodenpreise immer mehr in weiter von Zürich (und andern grossen Zentren) entfernten Gebieten ohne genügende Erschliessung mit öffentlichem Verkehr Wohnbauten entstehen, bei denen die Käufer und die Mieter auf Motorfahrzeuge für den Weg zur Arbeit angewiesen sind, ist gross. Gerade eine solche Entwicklung ist aber in jeder Hinsicht für die Entwicklung unseres Landes und seiner Umwelt schlecht.
Quelle: VLP
Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung, 3013 Bern