

Die Verhinderung der Spekulation mit städtischem Grundbesitz

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 7

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102192>

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.

Gegen allgemeine Mietzinserhöhungen!

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, der Schweizerische Mieterverband und die Sozialdemokratische Partei der Schweiz haben beschlossen, an die Bundesversammlung und an den Bundesrat eine

PETITION

mit folgendem Wortlaut einzureichen:

«Gestützt auf Art. 57 der Bundesverfassung ersuchen die Unterzeichneten die Bundesversammlung und den Bundesrat, von einer allgemeinen Mietpreiserhöhung abzusehen und bis zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsknappheit die Mietpreiskontrolle sowie den Mieterschutz ohne Lockerung aufrechtzuerhalten.

Die Unterzeichneten sind der Überzeugung, daß eine allgemeine Mietpreiserhöhung eine schwere Belastung für die Bevölkerung unseres Landes bedeuten würde, vor allem für die Arbeitnehmer, die bereits von der wirtschaftlichen Depression und Arbeitslosigkeit bedroht sind. Auch die kleinen Rentenbezüger würden davon hart betroffen. Eine Mietzinserhöhung müßte unvermeidlich zu Lohnkämpfen und sozialen Spannungen

führen, und dies in einer Zeit, wo sich die Exportindustrie gegen die Erhöhung der Gestehungskosten wendet.

Mit Rücksicht auf die Senkung der Hypothekarzinsen und der Baukosten, auf die volle Ausnützung des Mietraumes durch das vollständige Verschwinden der Leerwohnungen sowie auf die den Hauseigentümern bereits zugestandenen Konzessionen ist die geforderte allgemeine Mietpreiserhöhung nicht gerechtfertigt.»

Die Petition können alle in der Schweiz wohnhaften Personen, Männer, Frauen und Jugendliche vom 18. Altersjahr an, unterzeichnen.

Wir ersuchen die Mieter der Bau- und Wohngenossenschaften, aus den in der Petition angeführten Erwägungen und aus Solidarität mit den Mietern der privaten Hauseigentümer die Petition zu unterzeichnen.

Unterschriftenbogen (für je 60 Unterschriften) können beim Sekretariat (Bleicherweg 21, Zürich) bezogen werden.

*Sekretariat des Schweiz. Verbandes
für Wohnungswesen*

Die Verhinderung der Spekulation mit städtischem Grundbesitz (Schluß)

Sind kantonale Maßnahmen gegen die Bodenspekulation ausreichend?

Der Bundesrat bezeichnet in seiner Botschaft (BBl. 1950, S. 347) bundesrechtliche Vorschriften zur Bekämpfung der Spekulation auf dem städtischen Liegenschaftenmarkt in Anbetracht der im kantonalen Recht schon gegebenen Hemmnisse als entbehrlich. Wäre dies der Fall, so würde sich in der Tat ein neuer Verfassungsartikel erübrigen. Wir müssen deshalb diese Behauptung näher prüfen.

Wir könnten uns dabei mit dem Hinweis begnügen, daß die Bundesinstanzen seinerzeit selber – verfassungsrechtlich auf die Vollmachten sich stützende – eidgenössische Erlasse gegen die Spekulation mit dem städtischen Grundbesitz vorbereitet haben, die allerdings wegen Widerstandes interessierter Kreise nie in Kraft getreten sind. So verfaßte das Justizdepartement im Jahre 1942 einen zweiten Vorentwurf für einen Bundesratsbeschluß über den Handel mit nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften, mit dem wir uns unten näher befassen wollen. Ferner ermächtigte der Bundesrat durch Beschluß vom 16. Januar 1945 das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement, auch über die Preise von Grundstücken Vorschriften zu erlassen. Sodann hat sich der Bundesrat schon im Jahre 1940 gezwungen gesehen, Maßnahmen gegen die Spekulation mit dem bäuerlichen Grundbesitz zu erlassen, trotzdem auf diesem Gebiete die kantonalen Kompetenzen die gleichen sind wie

beim städtischen Grundbesitz. Auch beim landwirtschaftlichen Boden hätte man es schließlich den Kantonen anheimstellen können, die Spekulation durch massive Besteuerung zu unterbinden, wenn man dieses Mittel schon als hierfür geeignet bezeichnet (BBl., S. 346 unten).

Wir wollen aber trotzdem kurz untersuchen, ob die Kantone wirklich die gesetzlichen Mittel besitzen, um die Bodenspekulation wirksam zu bekämpfen, welche Maßnahmen sie bereits getroffen haben und welches ihre Wirkungen sind, sowie ob den Kantonen noch Möglichkeiten offenstehen, von denen sie bisher keinen Gebrauch gemacht haben.

a) Die verfassungsrechtlichen Schranken der kantonalen Gesetzgebungsgewalt

Die Kantone sind in der Anordnung wirksamer Maßnahmen gegen die städtische Bodenspekulation beschränkt durch die in der Bundes- und in den Kantonsverfassungen gewährleisteten Freiheitsrechte der Bürger, die sie nur aus rein polizeilichen, nicht aber aus wirtschaftspolitischen Gründen einengen können. Sodann durch die dem Bunde vorbehaltenen, ausdrücklichen oder stillschweigenden Kompetenzen, von denen er bereits Gebrauch gemacht hat und soweit schon die Verfassungsbestimmung und nicht erst das eidgenössische Ausführungsgesetz eine weitere Rechtssetzung durch die Kantone ausschließt (Fleiner/Giacometti: Bundesstaatsrecht, S. 83 ff.). An diese Schranken müssen sich die Kantone halten,

falls sie nicht riskieren wollen, daß Verfügungen oder Erlasse auf staatsrechtliche Beschwerde hin kassiert werden.

Das hat zur Folge, daß es den Kantonen verboten ist, bindende Preisvorschriften für den Grundstückshandel aufzustellen, Sperrfristen für den Verkauf unbebauten oder bebauten Landes aufzustellen, Vorkaufsrechte zu schaffen und Einsprache- oder Bewilligungsverfahren zur Vermeidung volkswirtschaftlich schädlicher, spekulativer Handänderungen einzuführen. Diese Einengung der Privatautonomie verstöße gegen die in der Gewerbefreiheit des Artikels 31 BV enthaltene Vertragsfreiheit (Fleiner/Giacometti, S. 284, 286), beziehungsweise gegen das gestützt auf Art. 64 erlassene Zivilrecht des Bundes, da nach herkömmlicher Auffassung die erwähnten Beschränkungen des Grundstücksverkehrs – auch wenn sie zwingenden Charakter haben und im öffentlichen Interesse liegen – im Privatrecht geordnet werden. Polizeiliche Nutzungsbeschränkungen des Grundeigentums können sodann mit der Eigentumsgarantie in Konflikt geraten, die zwar in den kantonalen Verfassungen niedergelegt ist, nach Ansicht des Bundesrates aber auch einen Grundsatz des Bundesrechts darstellt (BBl. 1950, S. 347 Mitte).

Die Kantone müssen sich also im wesentlichen begnügen mit *steuerlichen* Eingriffen – wobei sie das Funktionieren der Privatrechtsinstitute nicht unterbinden dürfen (zum Beispiel durch prohibitiv wirkende Handänderungssteuern – und mit *polizeilichen* Maßnahmen, das heißt mit Vorkehrungen zum Schutze der öffentlichen Ordnung und Sicherheit, die aber, wie wir sehen werden, zur wirksamen Bekämpfung der Bodenspekulation nicht ausreichen.

b) Die einzelnen Maßnahmen der Kantone gegen die Bodenspekulation und ihre Wirkungen

1. Der Bundesrat legt großes Gewicht darauf, daß «die Kantone nach dem geltenden Recht die Grundrente *besteuern*» können (BBl., S. 669 ff.). Wie verhält es sich damit?

Der Grundstücksgewinn wird steuerlich erfaßt durch die besondere Grundstücksgewinnsteuer, sodann derart, daß er als Einkommen oder Wertzuwachs (Vermögenszuwachs) zu versteuern ist. Ferner erhöht sich die Handänderungssteuer, die vom Kaufpreis berechnet wird, bei Preistreibern (vgl. über die Gesetzgebung der Kantone die Ausführungen des Bundesrates im BBl., S. 670/71).

Die Bedeutung dieser Steuern zur Verhinderung der Bodenspekulation ist aber sehr gering. Sie wird vom Bundesrat wesentlich überschätzt. Die Grundstücksgewinnsteuer, wie sie manche Gemeinden des Kantons Zürich kennen, kommt heute in ihrem Ergebnis weitgehend einer Umsatzsteuer auf Waren gleich. Der mutmaßliche Steuerbetrag wird zum vornherein zum Kaufpreis zugeschlagen, was bei der großen Baulandknappheit, und wenn es allgemein geübt wird, ohne Mühe erfolgen kann. Oder es übernimmt der Käufer die Bezahlung der Steuer, trotzdem § 124 des Steuergesetzes den *Verkäufer* hierzu verpflichtet. (Sogar bei subventionierten Wohnbauten mußten solche Steuerbeträge als Anlagekosten anerkannt werden.)

Es ergibt sich also die durchaus unsoziale Erscheinung, daß nicht nur der Gewinn, nein auch die Grundstücksgewinnsteuer vom späteren Mieter oder Eigenheimbesitzer getragen werden muß. Sie bewirkt also eine Verschärfung der Bodenpreissteigerung an Stelle einer Vorbeugung. Im besten Falle, wenn die Steuer nicht überwältzt werden kann, handelt es sich um eine Beteiligung des Staates am Spekulationsgeschäft, nicht aber um eine Verhinderung desselben. Das scheint uns eine

etwas fragwürdige Angelegenheit zu sein. Wir verstehen deshalb den Bundesrat nicht, wenn er in allem Ernste erklärt, Bundesmaßnahmen zur Unterdrückung der Bodenspekulation würden einen unerträglichen Eingriff in die kantonale Steuerhoheit darstellen, da den Kantonen mangels solcher Gewinne die Möglichkeit entgehe, sie zu besteuern (BBl. 1950, S. 346 und 671). Dann hätte der Bundesrat auch auf die Preiskontrolle bei Waren und die Höchstpreisgrenze beim landwirtschaftlichen Boden verzichten müssen, da auch aus diesen unsozialen Spekulationsgeschäften den Kantonen Steuereinnahmen erwachsen.

Etwas weniger leicht überwältzbar als die Grundstücksgewinnsteuer ist das Steuerbetriffnis aus der Besteuerung des Gewinnes beim Veräußerer als Einkommen, beziehungsweise Vermögenszuwachs. Aber auch hier handelt es sich nur um eine Beteiligung des Staates am Gewinn. Die Handänderungssteuer sodann hat die Wirkung einer Verteuerung des Landes. Sie kann ohne weiteres auf den Käufer überwältzt werden und wird von diesem zu den Anlagekosten geschlagen (§ 131 Zürcher Steuergesetz).

2. Auch die *Bauvorschriften* der Kantone und Gemeinden werden nicht primär zur Bekämpfung der Bodenspekulation, sondern aus andern, nämlich gesundheits-, verkehrs- und feuerpolizeilichen Gründen, zur Erreichung städtebaulich-ästhetischer Ziele und im Interesse einer ökonomischen Landerschließung erlassen.

Sicherlich behindern die Beschränkungen in der Ausnützung des Grundeigentums im Sinne von Zonenbauvorschriften (Reduktion der Geschoßzahl, Erhöhung der Abstände, Festlegung einer Ausnützungsziffer) die allzu intensive bauliche Ausnützung. Da der Landpreis in einem angemessenen Verhältnis zum Bauwert stehen muß, wenn sich tragbare Gesamtkosten ergeben sollen, so wird sich der Käufer und Baulustige vielleicht hüten, allzu hohe Landpreise zu bezahlen, wenn das Bauvolumen beschränkt ist. Besteht aber ein großer Mangel an gutem Bauland, so wird der Landpreis trotzdem stark ansteigen. Es resultieren teurere Wohnungen, und es wird der Eigenhausbau für weniger Bemittelte überhaupt unmöglich. Einfache Einfamilienhäuser für Arbeiter und untere Angestellte lassen sich nur erstellen, wenn der Landpreis eine gewisse Höhe nicht übersteigt. (Darum kommen sie auch in Winterthur nur noch an der Peripherie in Frage.) Die *Bodenspekulation* hat somit weitere schwerwiegende Folgen, die meistens gar nicht bedacht werden. Sie *erschwert die offene Bebauung, die Erhaltung des Gartenstadtcharakters*. Es ist denn auch auffällig, wie häufig gerade aus den Kreisen der Mietergenossenschaften gegen die Beschränkung der Geschoßzahl Sturm gelaufen wird, weil nicht nur der hohen Baukosten, sondern ganz speziell der hohen Landpreise wegen ohne intensive Ausnützung des Geländes keine billigen Mietpreise mehr erreicht werden können.

Wirkungsvoll gegen die Bodenspekulation in diesen Gebieten, die aber dann nicht mehr als Bauland in Frage kommen, wäre die Festlegung dauernder landwirtschaftlicher Reservate und Grünzonen. Dem steht aber in den meisten Fällen – selbst wenn die gesetzlichen Grundlagen und das öffentliche Interesse gegeben sind – die Eigentumsgarantie entgegen. Im einzelnen können wir hier auf diese, derzeit sehr umstrittene Rechtsfrage nicht eingehen.

Eine gewisse Verzögerung der Bodenpreissteigerung haben seit jeher die in den modernen Baugesetzen (zum Beispiel den §§ 20, 46 und 129 des zürcherischen Baugesetzes) verankerten vom Bundesgericht als verfassungsmäßig anerkannten – *vorsorglichen Bauverbote* wegen Fehlens von Bebauungsplan,

Quartierplan, Bau- und Niveaulinien und eines rechtlich und faktisch genügenden Zuganges bewirkt. Kann überall in der Gemeinde gleichzeitig gebaut werden, so ist das nicht nur sehr unrationell, sondern es erscheint alles landwirtschaftliche Gebiet mehr oder weniger gleichzeitig als präsumtives Bauland. Andererseits kann durch eine allzu große Zurückhaltung in der Planung oder im Bau von Straßen und Kanälen das verfügbare Bauland verknappt und damit verteuert werden. Die gleichen Folgen können sich auch ergeben durch Festlegung allzu ausgedehnter Grün- und Landwirtschaftszonen und zu kleiner Bauzonen. Schließlich kann aber auch eine zu frühzeitige Bekanntgabe der internen Detailplanungen die spekulativen Geschäfte fördern.

3. Gewerbepolizeiliche Vorschriften über die gewerbsmäßige Liegenschaftsvermittlung, zu deren Erlass die Kantone solange befugt sind, als der Bund von seinen Kompetenzen im Gewerberecht in dieser Hinsicht keinen Gebrauch macht, ermöglichen eine gewisse Kontrolle, bieten aber keinen wirksamen Schutz gegen Preistreibereien.

4. Von weit größerer Bedeutung im Kampfe gegen die Bodenspekulation ist der systematische vorsorgliche Landerwerb der Gemeinden, dessen Bedeutung kaum überschätzt werden kann. Trotzdem es sich dabei um eine bodenpolitische Maßnahme mit den Mitteln des Privatrechts handelt und nicht um kantonale gesetzliche Eingriffe, möchten wir doch auf diese Waffe fortschrittlicher Gemeindepolitik hinweisen. Damit sie zu voller Wirksamkeit gelangen kann, sollte sie aber unterstützt werden durch das Enteignungsrecht für den kommunalen oder den gemeinnützigen privaten Wohnungsbau und durch ein Vorkaufsrecht- und Einspracheverfahren bei volkswirtschaftlich schädlichen, das heißt spekulativen Handänderungen. Der vorsorgliche Landerwerb der Gemeinden (und gemeinnütziger Genossenschaften und Gesellschaften) wird nämlich immer mehr erschwert durch die fortschreitende Bodenpreissteigerung und die Überzahlungen privater Bauspekulanten. Er setzt auch – um wirkungsvoll zu sein – ein großes, noch offenes Gemeindegebiet voraus, das das Kulturland und nicht erst das Bauland erworben werden sollte.

Dieser wertvolle vorsorgliche Landerwerb darf aber nicht gehemmt werden durch das *bäuerliche Bodenrecht*. Den Gemeinden und mit den nötigen sichernden Auflagen auch privaten gemeinnützigen Körperschaften soll der Erwerb landwirtschaftlichen Bodens im Hinblick auf seine spätere Verwendung als Bauland gestattet werden. Sie dürfen ihn nicht erst erwerben können, wenn es sich bereits um baureifes Gelände handelt. Dann hat die Spekulation schon lange eingesetzt. Es ist darum wichtig, daß der neue Verfassungsartikel ausdrücklich bestimmt, es seien in der Ausführungsgesetzgebung *Ausnahmen* vom Grundsatz festzulegen, daß nur der Bauer landwirtschaftlich nutzbaren Boden erwerben könne. Diese Ausnahmen dürfen aber nicht an die Leistung von Realersatz oder eine Baranlage in einen Meliorationsfonds geknüpft werden, was übereifrige Agrarpolitiker anstreben. (Entwurf für BG über Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Art. 2, Jenny in Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 1949, Seite 298 ff.).

Die gute Wirkung der kommunalen Bodenpolitik kann verstärkt werden durch Abgabe des erworbenen Landes entweder nur im Baurecht oder doch mit Rückkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung, beziehungsweise Nichtüberbauung innert bestimmter Frist (im Grundbuch nur für die Dauer von zehn Jahren vormerkbar). Auch ist – wie das in Winterthur geschieht – immer bei Veräußerung städtischen

Baulandes eine allgemeine Baubeschränkungsservitut zu bestellen, welche der Stadt bei der späteren Bebauung das entscheidende Wort vorbehält. Auch damit wird eine gewisse Bremswirkung gegen die Preiserhöhung erzielt.

Auf die Problematik des Baurechtes wollen wir hier nicht eintreten, sondern lediglich noch anführen, daß

5. die Subventionsvorschriften beim subventionierten Wohnungsbau, bei Arbeitsbeschaffungs- und Innenkolonisationsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren wesentliche Bedeutung bei der Bekämpfung der Bodenspekulation erhalten haben. Diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Vorkaufs- oder Kausrechten zugunsten der öffentlichen Hand und dem Verbot des gewinnbringenden Weiterverkaufes und der Erhöhung der Mietzinse haben die Anwendung des Baurechtsinstitutes in den verflossenen Jahren mindestens in Winterthur erübrigt, da städtisches Land fast ohne Ausnahme nur für den subventionierten Wohnungsbau abgegeben wurde.

Von 1940 bis 1950 wurden in Winterthur durchschnittlich 80 bis 90 Prozent der Wohnbauten mit finanzieller Hilfe der öffentlichen Hand erstellt. Daraus wird die Bedeutung dieses Instrumentes im Kampfe gegen die Bodenspekulation hinreichend ersichtlich. Projekte mit übersetzten Landpreisen sind jeweils zurückgewiesen worden.

c) Weitere Möglichkeiten der Kantone zur Hemmung der Bodenspekulation

1. Das Expropriationsrecht für den sozialen Wohnungsbau.

Der soziale Wohnungsbau wird heute schon weitgehend als eine öffentliche Aufgabe betrachtet; ist doch die Beschaffung gesunden und billigen Wohnraumes für die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung mindestens gleichzustellen der Sorge für die gesundheitliche Ertüchtigung des Volkes, wofür Turn- und Sportanlagen bereitgestellt werden.

Für den Nachweis des öffentlichen Wohles im Sinne von § 1 des Expropriationsgesetzes kann im Kanton Zürich beim gemeinnützigen subventionierten Wohnungsbau § 1 des kantonalen Wohnungsbaugesetzes herangezogen werden, wonach der Kanton den Bau von einfachen, dauerhaften und gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien fördert, wenn Mangel an solchen Wohnungen besteht, was wohl fast immer der Fall sein wird. Beim kommunalen Wohnungsbau ist das öffentliche Wohl ohne weiteres gegeben, da er ja nicht aus fiskalischen, sondern aus Gründen der Volkswohlfahrt erfolgt.

Bei der heutigen Rechtslage wird dieses Mittel allerdings nur bescheidene Bedeutung erlangen. Es kann sich für die Erwerbung von Restparzellen durch Gemeinden oder gemeinnützige juristische Personen für den sozialen Wohnungsbau günstig auswirken. Auch wird allein schon das Bestehen eines solchen Zwangsmittels den Landbesitzer veranlassen, seine Forderungen nicht allzu hoch anzusetzen.

Dagegen käme ihm erhöhtes Gewicht zu, wenn wegen teilweiser oder vollständiger Unterbindung spekulativer Grundstücksgewinne dieser Anreiz zur Veräußerung geeigneten Landes wegfallen würde und auf freihändigem Wege wegen «Verkäuferstreiks» nicht mehr genügend Land für die Beschaffung des nötigen Wohnraumes zur Verfügung stünde. Immerhin würde sich wahrscheinlich der Landbesitzer bei allgemeiner Beschränkung der Bodenpreissteigerung auch mit einem bescheideneren Erlös zufrieden geben und es nicht auf eine Enteignung ankommen lassen.

Bei dieser Gelegenheit sei noch auf einen seinerzeit in einer Studienkommission gemachten Vorschlag hingewiesen, auf Grund der Bauordnung gewisse Gebiete für den kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbau auszuscheiden und durch Linien zu belegen, denen die gleichen Rechtswirkungen zukämen wie Baulinien. Mit der Genehmigung solcher Linien durch den Regierungsrat würde der Gemeinde und den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften generell das Expropriationsrecht für das betreffende Gebiet erteilt, so daß sie nur noch das Planauflege- und Schätzungsverfahren durchzuführen hätten, beziehungsweise Expropriationsverträge abschließen könnten. Die Legung dieser Expropriationslinien würde eine gewisse hemmende Wirkung auf die Bodenpreissteigerung ausüben, wäre aber nicht ohne Revision des Baugesetzes möglich.

2. Als wirksamer Hemmschuh gegen die allzu starke, volkswirtschaftlich unbegründete Aufwertung der Altbauten könnte sich eine sogenannte Mietausgleichsteuer auswirken, eine Zwecksteuer im Sinne einer Belastung des zu Vorkriegspreisen vermieteten Wohnraumes unter Verwendung dieser Mittel für den Bau der teureren neuen Wohnungen. Wir erinnern an solche Vorschläge aus der ersten Nachkriegszeit (Kampfmeier in Deutschland und Dr. Klöti in der Schweiz). So gerecht, logisch und folgerichtig diese Maßnahme erscheint, um so schwieriger ist ihre Verwirklichung. Lieber nimmt der Mieter eine massive Mietpreiserhöhung in Kauf (besonders wenn sie stückweise geschieht) als eine bescheidene Steuer mit der Gewähr, daß das alte Mietpreisniveau durch Verbilligung der neuen Wohnungen auf die Dauer annähernd beibehalten werden kann. Allerdings würde diese Maßnahme eine dauernde Subventionierung des Wohnungsbaues zur Folge haben. Das wäre aber weniger erschreckend, als es auf den ersten Blick den Anschein hat. In Winterthur beispielsweise wird seit Jahrzehnten fast ohne Unterbruch der soziale Wohnungsbau unterstützt (vgl. geschichtlichen Abriß von K. Frei in der Festschrift des Stadtrates Winterthur zum Städtetag 1944). Die Wohnbauförderung ist in den aufstrebenden, fortschrittlichen städtischen Gemeinwesen zu einer dauernden sozialen Einrichtung geworden.

Denkbar wäre auch eine Abgabe bei teilweiser Lockerung der Mietpreiskontrolle, in der Meinung, daß beispielsweise bei 20 Prozent Erhöhung der Altmietpreise die Hälfte davon vom Hauseigentümer in einen Wohnbaufonds abgeführt werden müßte. Unseres Wissens hat seinerzeit Prof. Bickel in Zürich in ähnlicher Richtung verlaufende Vorschläge mit einem Gutachten der kantonalen Justizdirektion unterbreitet.

Wie würden eidgenössische Maßnahmen auf Grund der neuen Verfassungsbestimmung beschaffen sein?

Hier ist anzuknüpfen an die Vorschläge des Justizdepartements in seinem zweiten Vorentwurf vom 6. September 1942 zu einem Bundesratsbeschluß über den *Handel mit nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken*. Es sollte den Kantonen anheimgestellt werden, die neuen Maßnahmen den regionalen Bedürfnissen entsprechend anwendbar zu erklären oder auf deren Einführung zu verzichten.

Im einzelnen sah der Entwurf vor:

1. eine Veräußerungsbeschränkung (Sperrfrist, Bewilligung für Ausnahmen aus wichtigen Gründen);
2. eine Ermächtigung der Kantonsregierungen, auf dem Verordnungswege Vorschriften über die Überwachung der Tätigkeit der Immobiliengesellschaften zu erlassen;

3. eine Beschränkung des gewerbsmäßigen Liegenschaftenshandels und der Liegenschaftsvermittlung durch Einführung einer Konzession;

4. eine Bestimmung über das Verhältnis von Kaufpreis und Mietzins, wonach derjenige, der eine Liegenschaft zu einem Preise kauft, der den bisherigen Mietzinserträgen nicht entspricht, keinen Anspruch auf die Bewilligung einer Mietzinserhöhung durch die zuständige Preiskontrollstelle haben sollte.

Sodann war seinerzeit eine Unterstellung der *Grundstücke* unter die *Preiskontrolle* vorgesehen. Durch Bundesratsbeschluß vom 16. Januar 1945 ist das Volkswirtschaftsdepartement ermächtigt worden, auch über die Preise von Grundstücken Vorschriften zu erlassen. Leider ist das nie geschehen. Einzig die *Mietpreiskontrolle* hat sich indirekt als Bremse gegen die Anpassung der Preise der Altbauten an diejenigen für Neubauten ausgewirkt. Sie ist denn auch heute die einzige einigermaßen wirksame bundesrechtliche Maßnahme gegen die Spekulation mit Wohn- und Geschäftshäusern. Leider hat sie keinen Einfluß auf die Preise der Einfamilienhäuser und des unbebauten Bodens.

Auch in seiner Botschaft zum Initiativbegehren spricht der Bundesrat davon, daß es sich bei Bundesmaßnahmen gegen die Bodenspekulation offenbar um Verkaufs- und Kaufbeschränkungen handeln würde, um Preisvorschriften, wobei die Voraussetzungen der Zulassung oder Ablehnung der einzelnen Geschäfte umschrieben werden müßten. Er tut dies aber nur, um auf das bestimmteste zu erklären, daß die staatliche Kontrolle des gesamten städtischen Liegenschaftsverkehrs für die Durchführung unüberwindliche Schwierigkeiten bringen würde. Es müsse bezweifelt werden, ob der Gesetzgeber überhaupt zu einer brauchbaren Ordnung gelangen könnte, ohne in Willkür zu verfallen.

Nun ist aber aus der Nachtragsbotschaft deutlich zu entnehmen (BBl., S. 667 ff.), daß seinerzeit weniger die Schwierigkeiten der Durchführung, als die Widerstände der interessierten Kreise (Hauseigentümer, Baumeister, Gewerbeverband, Banken) maßgebend waren für den Verzicht auf den Erlaß eines Bundesratsbeschlusses über den Handel mit nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken oder von Vorschriften über die Preise der Grundstücke.

Es sind denn auch im Zuge des Ausbaues des Wohlfahrtsstaates und des staatlichen Interventionismus weit schwierigere Probleme befriedigend gemeistert worden. Denken wir nur an die AHV mit ihren komplizierten Problemen, die Außenhandelsverträge und Clearingabkommen, die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, die Landesversorgung usw. Für die Bestimmung des zulässigen Kaufpreises von Wohn- und Geschäftshäusern könnten die wertvollen Unterlagen der Mietpreiskontrolle verwendet werden, die Aufschluß über den Ertragswert geben. Übrigens könnte man sich auf die Kontrolle der Wohnhäuser und des unbebauten Bodens beschränken. Die Schätzung von Wohnhäusern und von Bauland ist sicher nicht schwieriger als die von landwirtschaftlichen Heimwesen. Das wird jeder Schätzer bestätigen. Auch der notwendige Aufwand für die Ausübung der Kontrolle darf nicht überschätzt werden. In Winterthur wären zum Beispiel jährlich nur etwa 600 bis 800 Handänderungen zu überprüfen, wobei eine größere Zahl (Grenzbereinigungen, Straßenabtretungen usw.) ohne Bedeutung für die Bodenspekulation ist.

Der Liegenschaftsverkehr unterliegt ja schon heute einer weitgehenden staatlichen Kontrolle, einerseits durch die Grundbuchämter und andererseits durch die Einschätzungs-

behörden der kommunalen Grundstücksgewinnsteuern. Schon heute muß der Grundbuchverwalter die verschiedensten Meldungen über die beurkundeten und im Grundbuch eingetragenen Handänderungen erstatten. Die Steuerorgane untersuchen eingehend jede Handänderung auf das Vorliegen eines Grundstücksgewinnsteuer-Tatbestandes. Der Verkäufer muß sich genau über den Ankaufspreis und die wertvermehrenden Verbesserungen ausweisen. Unseres Erachtens wäre es volkswirtschaftlich richtiger, die Behörde würde herangezogen zur Verhinderung spekulativer Grundstücksgewinne, als zu ihrer Besteuerung. Die Überwachung der Grundstückspreise ist jedenfalls viel leichter durchzuführen als die Kontrolle der Warenpreise.

Anhaltspunkte für geeignete Bundesmaßnahmen gegen die städtische Bodenspekulation lassen sich auch dem *bäuerlichen Bodenrecht entnehmen*, nämlich dem Bundesratsbeschluß über die Bodenspekulation usw. vom Jahre 1940/41 und dem Entwurf des Bundesrates für ein Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes mit Botschaft vom 30. Dezember 1947, sowie den Beratungen über diese Vorlage in der Bundesversammlung.

So könnte der Gemeinde (eventuell mit Zustimmung des Regierungsrates) zu einem bescheidenen Verkehrswert ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden bei Handänderungen über unbebautes Land (zukünftiges oder gegenwärtiges Bauland) in Fällen, wo das Land nicht zum Eigenbedarf gekauft wird. Der Gemeinde wäre die Verpflichtung zu überbinden, dieses Land soweit nötig für die Beschaffung des erforderlichen Wohnraumes und für Geschäftszwecke wieder zur Verfügung zu stellen. Auch ließe sich ein Einspracheverfahren denken gegen volkswirtschaftlich schädliche Handänderungen, das heißt solche zu übersetzten Preisen oder mit offenkundig spekulativen oder monopolistischen Absichten. Einspracheberechtigt wären auf Anzeige des Grundbuchverwalters hin die Gemeindeorgane, eventuell auch Private. Entscheiden würde die Volkswirtschaftsdirektion mit Rekursrecht an den Regierungs-

rat, eventuell ein Verwaltungsgericht bei Rechtsfragen. An Stelle einer Verweigerung des Kaufes könnte eine Bewilligung mit sichernden Auflagen (Verbot des gewinnbringenden Weiterverkaufes usw.) erteilt werden. Diese Maßnahmen würden kein allgemeines Bewilligungsverfahren verlangen.

Schlußfolgerungen

Unsere Betrachtungen führen zum Resultat, daß die Initiative der Bauernheimatbewegung, über welche die Stimmberechtigten am 1. Oktober 1950 abzustimmen haben, bei ihrer Annahme eine erwünschte verfassungsrechtliche Grundlage für die Bekämpfung der Spekulation mit bäuerlichem und städtischem Boden herstellt. Sie verdient unsere volle Unterstützung.

Wenn wir nochmals mit allem Nachdruck Maßnahmen gegen die gerade heute wieder lebhafteste Bodenpreisteigerung verlangen, so befinden wir uns dabei in guter Gesellschaft.

Wir erinnern an Ziffer 4 der Resolution der Tagung des Städteverbandes vom 24. September 1944 in Winterthur, die lautet:

«Die erwünschte weiträumige Bebauung wird in den Städten durch die hohen Bodenpreise außerordentlich erschwert.»

Der Städteverband hält dafür, daß Maßnahmen zur Verhütung ungerechtfertigter Gewinne auf Grundstücken, die als Bauland verkauft werden, getroffen werden müssen.»

und schließen mit den Worten von Prof. Max Weber («Berner Tagwacht», Nr. 5 vom 7. Januar 1944, in der Botschaft zitiert):

«Wir leugnen nicht, daß die Unterbindung der Bodenspekulation einen einschneidenden Eingriff in die bisherige privatwirtschaftliche Willkür darstellt, doch einen Eingriff, der sich außerordentlich gerecht und segensreich auswirken würde und der schon am Anfang der Kriegszeit hätte vorgenommen werden sollen.»

Zur 61. Delegiertenversammlung des VSK

Die Delegiertenversammlungen des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine sind jeweils gewaltige Manifestationen des Willens der Konsumenten zur genossenschaftlichen Selbsthilfe, zum Aufbau einer Wirtschaft ohne Profitstreben und der Zusammenarbeit der verschiedensten Bevölkerungsschichten nicht nur auf wirtschaftlichem, sondern auch auf kulturellem Gebiet. An der diesjährigen Delegiertenversammlung, die am 10. und 11. Juni in Luzern stattfand, konnte der VSK auf eine sechzigjährige Tätigkeit zurückblicken. Wie stark er in dieser Zeit geworden ist, bewiesen die rund tausend Genossenschafter und Genossenschafterinnen, welche als Delegierte von 560 Genossenschaften an der Tagung teilnahmen. Eine große Zahl von in- und ausländischen Organisationen bezeugte ihm ihre Verbundenheit, indem sie sich an der Versammlung vertreten ließ. Auch der Bundesrat wollte es sich nicht nehmen lassen, dem Verbands durch einen seiner Vertreter – es war Herr Bundesrat Kobelt – seine Grüße überbringen zu lassen. Im Mittelpunkt der Verhandlungen standen die Referate der Herren Prof. Max Weber, Präsident der Verwaltungsdirektion, und Dr. h. c. Küng, Mitglied des Verwaltungsrates. Beide befaßten sich mit den Angriffen aus den Kreisen der Profitwirtschaft auf das Genossenschaftswesen, die nicht nur auf wirtschaftlichem, sondern auch auf politischem Gebiet erfolgten. Mit Recht wurde darauf hingewiesen,

daß diese Angriffe den Vormarsch der Genossenschaftsbewegung nicht aufhalten können, daß sie vielmehr den Willen zum Aufbau, zum Zusammenschluß und zur Vertiefung der genossenschaftlichen Ideale bei den Konsumenten stärken. Insbesondere ernannte Herr Nationalrat Bratschi, Präsident des Gewerkschaftsbundes, großen Beifall, als er von der Zusammenarbeit der Organisationen der Arbeitnehmer, Bauern und Konsumenten sprach.

Für uns von besonderer Bedeutung ist die Tatsache, daß in den Referaten immer wieder das große Interesse des VSK für die Lösung der *Wohnbauprobleme* auf genossenschaftlicher Grundlage zum Ausdruck kam. Wir sind diesem starken Verband sehr zu Dank verpflichtet für die Unterstützung, die er uns immer wieder, besonders aber im Berichtsjahre, hat angedeihen lassen. Starke Bande verbinden den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen mit dem VSK. Sind doch viele unserer Baugenossenschaften unter tatkräftiger Mitwirkung der Konsumvereine und seiner leitenden Männer ins Leben gerufen worden und zu leistungsfähigen Körperschaften herangewachsen. Die Angriffe auf die Genossenschaften aus Gewerbekreisen richten sich ebenso sehr gegen die Baugenossenschaften und die Produktivgenossenschaften wie gegen den VSK. Eine gemeinsame Abwehrfront ist darum nötig. Sie wird überall da und immer dann in Aktion treten müssen, wo