

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 34 (1959)
Heft: 8

Artikel: Gibt es überhaupt eine Bodenspekulation?
Autor: Gerteis, Heinrich
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103128>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Gibt es überhaupt eine Bodenspekulation?

Die Öffentlichkeit ist seit langem darüber beunruhigt, daß die Preise des Baulandes stark steigen und die Mietzinse dadurch in die Höhe getrieben werden. In der Bundesversammlung wurden deshalb die Postulate Spühler und Freimüller gestellt, die Maßnahmen gegen die Bodenspekulation verlangten. Zur Prüfung der aufgeworfenen Fragen setzte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement eine kleine Studienkommission ein, deren Erwägungen und Anträge kürzlich bekanntgegeben wurden. Über Umfang und Ausmaß der Bodenspekulation konnte sich die Kommission kein vollständiges Bild machen, weil es eine eidgenössische Statistik — man möchte sagen begreiflicherweise — über die Bodenspekulationsgewinne nicht gibt. Nach den Feststellungen der Städte Zürich, Basel und Bern wäre der gewogene Durchschnittspreis ihres freihändig veräußerten Bodens, das heißt des Baulandes, im Vergleich mit dem letzten Vorkriegsjahrzehnt auf das Doppelte bis Dreifache gestiegen. Im Kanton Zürich erreichten die besteuerten Grundstückgewinne in den Jahren 1952 bis 1954 die Summe von 97 Millionen Franken pro Jahr oder 31 Prozent des Anlagewertes der besteuerten Handänderungen.

Selbstverständlich können diese Gewinne nicht alle als Spekulationsgewinne bezeichnet werden. Der gesunkene Geldwert und die Aufwendungen der Grundbesitzer müssen mit in Betracht gezogen werden. Für die Beurteilung der Sachlage können auch nicht die Durchschnittszahlen maßgebend sein, denn sie zeigen nicht, wie rücksichtslos die Bodennot ausgenützt wird und wie enorm in vielen Fällen die unverdienten Gewinne sind. So wird in den «Statistischen Mitteilungen des Kantons Zürich» ein Fall angeführt, in dem ein Spekulant innert dreier Jahre auf nicht weniger als 27 Veräußerungen kam, bei denen er 1,1 Millionen Franken Grundstückgewinne, das sind 42,5 Prozent des Anlagewertes, erzielte. Davon gingen dann allerdings 331 000 Franken an Grundstückgewinnsteuern ab.

Die Kommission mußte deshalb untersuchen, in welchen Fällen dem Gewinn der Charakter einer ungerechtfertigten Bereicherung ohne wirtschaftliche Gegenleistung innewohnt.

Sie kam dabei zu folgender Umschreibung des Begriffes Bodenspekulation: «Der gewinnstreberische Kauf und Verkauf von Grundstücken und eigentumsvermittelnden Rechten daran zwecks Ausnützung der Preissteigerung zwischen Erwerb und Veräußerung des Grundstückes oder zwecks gewinnbringender Verwertung seiner Nutzung, soweit der Gewinn nicht bloß normale Handelsmarge ist oder eine Kaufkraftverminderung der Währung ausgleicht.»

Diese Definition ist außerordentlich eng gefaßt und entspricht durchaus nicht dem, was man im Volk unter Bodenspekulation versteht. Sie stellt auf die subjektive Absicht der am Handel Beteiligten ab und läßt die objektive Tatsache, daß der Boden Mangelware ist und es immer mehr wird, und die Bodenbesitzer dadurch in die Lage versetzt werden, einen Teil des Volkseinkommens ohne Gegenleistung abzuschöpfen.

Wenn man den Begriff der Bodenspekulation so eng faßt, dann ist es begreiflich, wenn von Grundbesitzern die Frage gestellt wird, ob es überhaupt eine Bodenspekulation gebe. Wer wird denn schon zugeben, einzig das Streben nach Gewinn sei das Motiv seiner Handlung gewesen?

Die Maßnahmen, die die Kommission vorschlägt — Bodenreservepolitik der Gemeinden; Aufhebung der Geltungsdauer der vertraglichen Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand; dreijährige Sperrfrist, anti-spekulativ gezielte, restriktive Handhabung des Hypothekarkredites auf dem Wege einer freiwilligen Vereinbarung der diese Kredite pflegenden Institute —, gehen dem Übel denn auch nicht an die Wurzel. Immerhin wollen wir ihre Bedeutung nicht unterschätzen, und es ist zu hoffen, daß vom Bund aus nun bald etwas gegen die enorme Bodenverteuerung unternommen wird.

Heinrich Gerteis