

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 37 (1962)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Bekämpfung der Bodenspekulation in Italien  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103399>

### **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:** 02.04.2025

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

wartete aber, bis ein Angebot von 1 Million Franken eintraf. Er verkaufte dann seine Liegenschaft im Ausmaß von 5 ha. Die neuen Käufer hatten keine große Sorge, für die Bezahlung der Liegenschaft Geld zu erhalten. Innert einer Woche verkauften sie nämlich die Liegenschaft für 1,5 Millionen Franken weiter!

Vom Gewinn von 500 000 Franken hatten sie wenigstens 30 Prozent dem Fiskus abzuliefern.

In manchen Kantonen – und zwar auch industrialisierten wie den Kantonen Aargau und Glarus – hätten sie keinen Rappen Grundstückgewinnsteuern bezahlen müssen!

Auch so noch blieb ihnen ein unverdienter Gewinn von 350 000 Franken. Wer geglaubt hatte, das Land habe nun seinen höchsten Preis erreicht, sah sich zudem getäuscht. Der neue Käufer verkaufte die Liegenschaft wenige Tage später für 1,8 Millionen weiter!

Für etwa 5 ha vollständig unerschlossenes Land wurden also heute schon 1,8 Millionen Franken bezahlt. Wer ist das Opfer dieser unsinnigen, keineswegs mehr gerechtfertigten Preissteigerung? Wenn der Landpreis zu hoch steigt, wird der Druck auf die Öffentlichkeit, für den Boden eine möglichst gute Ausnützung zuzugestehen, groß. Die Planung richtet sich dann nicht mehr nach dem wirklichen Bedürfnis und der Eignung des Landes, sondern nach der Rendite!

*Ein zu hoher Bodenpreis gefährdet also eine richtige Orts- und Regionalplanung.*

Zudem muß dann beim Komfort und dem Umschwung um das Mehrfamilienhaus gespart werden, weil sonst die Mietzinse zu hoch steigen. Wenn man diese Nachteile vermeiden will, muß jedenfalls der hohe Bodenpreis anteilmäßig direkt auf den Mieter überwältigt werden.

*So oder so sind die Bewohner dieser Häuser mit ihren Kindern die Leidtragenden der unverantwortlichen Bodenspekulation.*

Wenn man Beispiele wie das eben geschilderte hört, tritt die Frage nach Ursache und Wirkung in den Hintergrund. Wesentlicher scheint den Betroffenen und allen denen, die einmal das gleiche Schicksal erleiden können, die Frage:

*Wann wird der Bodenspekulation der Riegel geschoben?*

Wir wollen anerkennen, daß es nicht leicht ist, dafür die richtigen Maßnahmen zu treffen. Zweifellos gibt es aber Mittel, um gegen die Bodenspekulation vorzugehen, ohne daß dadurch unser Rechtsstaat oder wesentliche Freiheitsrechte gefährdet würden. Im wohlverstandenen öffentlichen Interesse sollte nicht länger gezögert werden, unsere Gesetzgebung in diesem Sinne abzuändern.

In der Stadtregion Zürich werden heute landwirtschaftliche Liegenschaften nicht etwa bloß zum Fünf- oder Zehnfachen, sondern zum Fünfzig- bis Hundertfachen des landwirtschaftlichen Ertragswertes verkauft. Besitzer kleiner Heimwiesen werden durch deren Verkauf über Nacht Millionäre. Der Übergang landwirtschaftlich genutzten Bodens zu einer andern Benützungsort ermöglicht den bisherigen Eigentümern die Realisierung gewaltiger Gewinne, die keineswegs die Frucht eigener Arbeit sind. Entscheidend bei diesen Verkäufen ist eben das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Zuzufolge der Verknappung des Bodens ist die Nachfrage viel größer als das Angebot. Die Verkäufer befinden sich in einer monopolähnlichen Stellung und können den Käufern die Preise gewissermaßen diktieren.

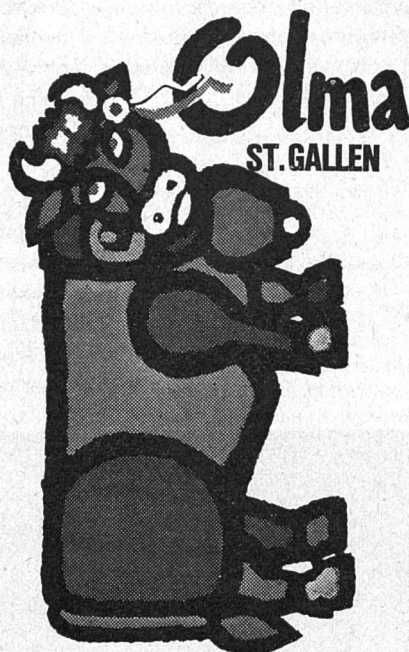
Während früher bei Wohnbauten in den Städten die Kosten des Landerwerbes in der Regel nicht mehr als 10 Prozent der Anlagekosten betragen, machen sie heute einen wesentlich größeren Teil derselben aus. Es soll sogar bereits Fälle geben, wo der Ersteller eines bescheidenen Einfamilienhauses für den Erwerb der nötigen Landparzelle mehr aufwenden mußte als für die Deckung der Baukosten. VPL

## Bekämpfung der Bodenspekulation in Italien

Die italienische Abgeordnetenversammlung hat im Dezember 1961 zwei Gesetzesvorlagen verabschiedet, die sich mit der Bekämpfung der Bodenspekulation befassen.

Das eine der beiden Gesetze, die, um rechtskräftig zu werden, noch der Zustimmung des Senates bedürfen, sieht den Erwerb beziehungsweise die Expropriation von Grundstücken durch die Gemeinden vor. Diese Befugnis wird ihnen als Instrument zur Bekämpfung der Bodenspekulation und als Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues und der Stadtplanung im Rahmen langfristiger Programme zuerkannt.

Der zweite Gesetzesentwurf führt eine Abgabe auf dem Wertzuwachs von Grundstücken ein, zu deren Erhebung nur die Gemeinden und Provinzhauptorte mit über 50 000 Einwohnern verpflichtet sind. Das Gesetz hat in den Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern eine sich auf zehn Jahre erstreckende Rückwirkung und in den Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern eine Rückwirkung von drei Jahren. Den Gemeinden schreibt es vor, die Hälfte des Steuererlöses für den Erwerb beziehungsweise die Expropriation von Grundstücken, für die Verbesserung des Straßennetzes und der öffentlichen Dienste zu verwenden.



11.-21. Oktober 1962

Bahnбилete Einfach für Retour



Genossenschaft

Grütli-Buchdruckerei

Zürich Kirchgasse 17/19 Telefon 32 23 17  
empfiehlt sich den Baugenossenschaften  
für die Ausführung Ihrer Drucksachen