

**Zeitschrift:** Schweizer Bulletin : mit amtlichen Publikationen für die Schweizer im Fürstentum Liechtenstein  
**Herausgeber:** Schweizer-Verein im Fürstentum Liechtenstein  
**Band:** - (1991)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Bodenpolitik unter Handlungsdruck : Dauerbrenner Bodenrecht  
**Autor:** Tschannen, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-938994>

### **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:** 26.12.2024

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

Boden, wenn er damit rechnen kann, dass ohne sein Dazutun der Wert täglich steigt. Und diese Hortung treibt den Preis noch mehr in die Höhe.

### Ein Schlag ins Wasser

Wenn ein Gut teuer ist, wird versucht, mehr davon zu produzieren. Boden ist unvermehrbar, hingegen ist Bauland produzierbar. Aber wie? Bauzonen sind – wie gesagt – genug ausgeschieden. Um überbaut werden zu können, muss das Land jedoch erschlossen sein, d.h., es ist für eine hinreichende Zufahrt, für den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, für Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen zu sorgen. Ob im allgemeinen genügend Land erschlossen ist, ist zur Zeit nicht bekannt. Gegenwärtig laufen im ganzen Land dazu Untersuchungen. Mit der Erschliessung sind zwar wichtige Voraussetzungen für den Bodenmarkt geschaffen, aber niemand ist gezwungen, dieses Land anzubieten. Wenn man den Bodenmarkt «verflüssigen» will, müsste man hier ansetzen. Nun muss allerdings festgestellt werden, dass diejenigen Kreise, die am lautesten nach einer «Verflüssigung» des Baulandmarktes rufen, nie bereit waren, die dazu notwendigen Mittel wie z.B. die Zonenenteignung, Baupflicht und Steuern gegen Hortungen zur Verfügung zu stellen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob eine allgemeine Verflüssigung des Baulandmarktes überhaupt sinnvoll wäre. Es könnte sein, dass sie einem gewaltigen Schlag ins Wasser gleichkäme: Der als zu hoch empfundene Bodenpreis würde kaum ändern, und zwar selbst dann nicht, wenn man recht drastische Massnahmen ergreifen würde. Bei gleichbleibender Wirtschaftslage würde nämlich die Nachfrage sofort mit einer Erhöhung reagieren. Die Preise blieben hoch, und eine Verschiebung des Knappheitsproblems auf Kosten zukünftiger Freiräume und ein unhaushälterischer Umgang mit dem Boden wären die Folgen.

### Ausdehnung nach innen

Die Raumplanung kann und soll nicht zur direkten Preisregulierung eingesetzt werden. Ihr wirtschaftlicher Beitrag liegt auf einem anderen Gebiet: Sie ergänzt bzw. ersetzt den Markt dort, wo er nicht zu einer zweckmässigen Verteilung des knappen Bodens führt; sie hilft, die negativen Auswirkungen des Marktes wie Verdrängung von Wohnraum, Natur und nicht rentable Nutzungen zu vermeiden und unterstützt ihn, weil sie Märkte differenziert, ihnen einen Rahmen setzt und sie damit funktionsfähig erhält.

Wir tun uns mit der Endlichkeit des Bodens schwer und können uns gar noch nicht vorstellen, dass die Ausdehnung der Siedlungen einmal ein Ende haben muss. Die Raumplanung muss daher den künftigen Siedlungsbedarf je länger desto mehr nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern in einer Siedlungsentwicklung nach innen, d.h., im weitgehend überbauten Gebiet zu befriedigen suchen. In den kommenden Jahren sind unter Berücksichtigung

städtebaulicher und siedlungsökologischer Anforderungen die Erneuerung von Bauten und Anlagen, die Ausschöpfung baulicher Verdichtungspotentiale, bedarfsgerechte Umnutzungen, Mehrfachnutzungen, bessere Ausnutzung von Arealen (vor allem jene, die durch den öffentlichen Verkehr günstig erschlossen sind) und eine bessere Mischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen innerhalb der Siedlung zu fördern. Das ist eine planerische Herausforderung und verlangt Innovation, Kreativität und Flexibilität. Viele aktuelle Zonenpläne und Bauvorschriften sind zu starr und ungeeignet und bedürfen der Anpassung. Erneuern und Verdichten sind subtile Gestaltungsaufgaben und raumplanerische Gratwanderungen, wenn sich die Menschen im erneuerten und verdichteten Siedlungsraum wohlfühlen sollen.

Raumplanung kann und soll zur Verbesserung der Situation auf dem Bodenmarkt einen Beitrag leisten, allerdings kann ihr direkter Beitrag nur beschränkt sein. Am besten hilft sie, wenn sie ihre urreigensten Aufgaben er-

füllt, d.h., für eine haushälterische Nutzung des Bodens sorgt und langfristig einen guten räumlichen Rahmen für Natur, Bevölkerung und Wirtschaft schafft. Fiskalpolitik (Steuerpolitik), bodenrechtliche Vorkehren, sozialpolitische Massnahmen und die Bevorzugung des Selbstnutzers können bedeutend mehr zu einer Beruhigung des Bodenpreises beitragen.

Jede Massnahme hat irgendwelche Nebeneffekte. Jene Allzweck-Lösungen, die gleichzeitig die Wohnraumproduktion nicht beeinträchtigen, die umweltgerecht sind, die sich verteilungspolitisch vorteilhaft auswirken und bestehende Rechte unberührt lassen, alle (wachsenden) Ansprüche befriedigen und gleichzeitig nichts kosten, gibt es leider nur in den Wunschträumen. Wir können nicht eine stetig wachsende Wirtschaft haben, stets zunehmende Realeinkommen verzeichnen, die Ansprüche in jeder Beziehung steigern – und das alles kostenlos.

*Fritz Wegelin, Chef der Sektion Grundlagen im BA für Raumplanung*

### Bodenpolitik unter Handlungsdruck

## Dauerbrenner Bodenrecht

*Das Bodenrecht ist in Bewegung: Die öffentliche Diskussion um Bodenpreise, Hypotheken und Eigentum reisst nicht ab; parlamentarische Vorstösse zum Thema häufen sich; Medien und Experten werden nicht müde, auf die Mängel der geltenden Bodenordnung hinzuweisen. Weithin ist man sich einig: Etwas muss geschehen. Aber – wo bleiben die Patentrezepte?*

Wir alle wissen: Boden ist Lebensgrundlage schlechthin, und eine Lebensgrundlage, die sich nicht vermehren lässt. Vermehrt hat sich aber die Wohnbevölkerung in der Schweiz; nicht sehr stark zwar, aber doch spürbar. Und vermehrt haben sich vor allem unsere Einkommen und unsere Bedürfnisse. Die Rechnung ist rasch gemacht: Bevölkerungs- und Einkommenszuwachs führen zu steigendem Bodenverbrauch. Mehr Wohnfläche pro Kopf, mehr Verkehrsfläche (vorab für Strassen), mehr Fläche für Handel und Gewerbe, mehr Fläche für Freizeiteinrichtungen – die Aufzählung lässt sich fortsetzen. Die Nachfrage nach Boden steigt kontinuierlich, vor allem in den Agglomerationen. Ein zweites

kommt hinzu: Das allgemeine Wirtschaftswachstum führt dazu, dass sich auf grundsätzlich gleichbleibender Fläche eine immer intensivere Wirtschaftstätigkeit entfaltet – einfach gesagt, wird auf einem Quadratmeter Boden immer mehr Geld umgeschlagen. Beides zusammengenommen – steigende Bodennachfrage und Wirtschaftswachstum – haben die Bodenpreise im Laufe der letzten Jahre in schwindelerregende Höhen getrieben.

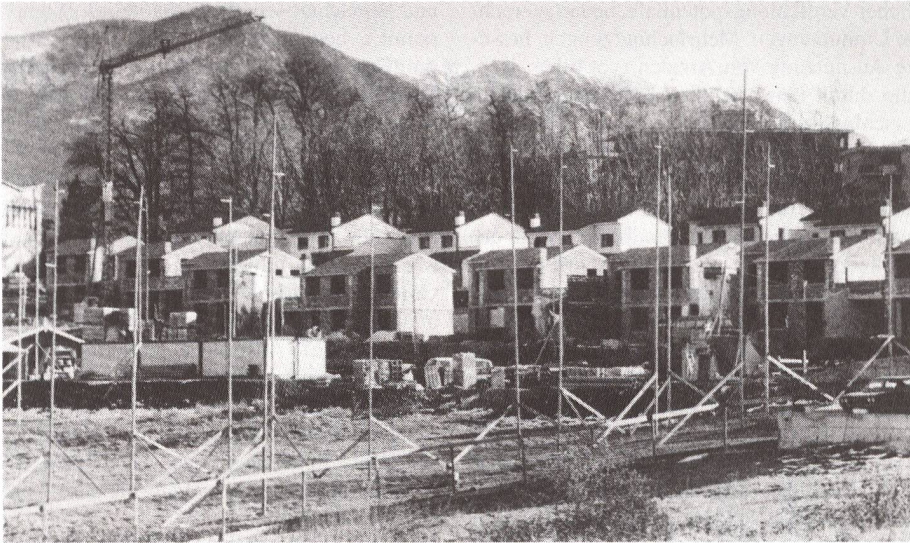
### Sofortmassnahmen

Die Bodenteuerung trifft alle; für Mieter und «kleine» Eigentümer aber ist sie besonders schmerzhaft. Die Situation hat sich im Winter

M O D E F Ü R D E N M A N N

  
**Helbling**  
BUCHS BAHNHOFSTRASSE

## FORUM



Eines der vielen Beispiele für spekulative Baulandhortung. Die Einführung einer Sperrfrist für den Weiterverkauf von Grundstücken wird allgemein als taugliche Sofortmassnahme betrachtet. (Foto: Keystone)

1988 in einer Weise verschärft, dass die Politik mehr und mehr unter Handlungsdruck geriet. Das Ergebnis ist bekannt: Im Eilverfahren haben Bundesrat und Parlament das geltende Bodenrecht ersten Reformen unterzogen. Seit Herbst 1989

- gilt neu eine Sperrfrist von fünf Jahren für den Weiterverkauf von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken (für landwirtschaftliche Grundstücke galt eine Sperrfrist schon bisher);

- dürfen Grundstücke grundsätzlich nur noch bis zu 80 Prozent des Verkehrswertes (10 bis 15% unter dem Marktwert) mit Hypotheken belastet werden;

- sind Pensionskassen und andere institutionelle Anleger an strengere Anlagevorschriften gebunden, wenn sie Gelder am Bodenmarkt platzieren wollen.

Über die Wirksamkeit dieser Sofortmassnahmen gehen die Meinungen auseinander. Immerhin: Preistreibende «Kaskadenverkäufe» – das spekulative Aufkaufen und Wiederverkaufen von Grundstücken in kurzen Abständen – sind dank der neuen Sperrfrist zurückgegangen. Im übrigen darf man von den Sofortmassnahmen keine grundlegende Besserung erwarten, das war auch gar nicht der Zweck der Übung. Die Sofortmassnahmen sollten vielmehr die Spekulationsmentalität brechen und Auswüchse bekämpfen; sie sollten sichtbar machen, dass der Staat die Fehlentwicklungen am Bodenmarkt nicht hin nimmt. Im Klartext: Die Sofortmassnahmen wollen auch auf der psychologischen Ebene wirken – Psychologie spielt in der Volkswirtschaft eine grössere Rolle, als man denkt!

#### Konzeptionelles Denken gesucht

Die drei Sofortmassnahmen haben aber noch einen weiteren Sinn: nämlich den, für eine

gewisse Zeit «Luft» zu verschaffen, damit für das Bodenproblem eine tieferegreifende Kausaltherapie entwickelt werden kann. Was ist gemeint?

Die bodenrechtlichen Sofortmassnahmen sind bis Ende 1994 befristet; spätestens zu diesem Zeitpunkt muss ein erstes «Anschlussprogramm» des ordentlichen Rechts in Kraft treten können. Die Verwaltung ist denn auch nicht untätig: Noch 1991 soll ein Konzept zur Weiterentwicklung des Bodenrechts stehen. Revolutionen sind freilich nicht zu erwarten, immerhin aber mehr als nur Flickwerk. Der Bundesrat will das Bodenrecht auf breiter Front reformieren; er wird deshalb nicht isolierte Einzelprojekte vorlegen, sondern eigentliche Gesetzgebungspakete mit aufeinander abgestimmten Massnahmen.

Mit dem Öffnen dieser Pakete wird sich das Publikum noch etwas gedulden müssen – noch hat sie der Bundesrat nicht definitiv geschnürt. Zur Diskussion stehen Massnahmen aus den verschiedensten Bereichen: Wohn-

bau- und Eigentumsförderung, Raumplanung, fiskalische (steuerrechtliche) Massnahmen, um nur einige zu nennen. Oft gleicht die Arbeit der sprichwörtlichen Quadratur des Zirkels: Was dem einen nützt, schadet dem anderen; Massnahmen zur Eigentumsförderung beispielsweise drohen den Anliegen der Raumplanung zuwiderzulaufen oder beschneiden die Rechte bisheriger Eigentümer.

#### Neuer Problemdruck

Konzeptionelles Denken hat es in der Schweiz seit je nicht leicht. Wie oft erliegt die Tagespolitik sektoriellen Nützlichkeitsdenken, wie oft gibt sie dem Druck «dringender» Probleme nach! Es ist einfach so: kurzfristige, materielle Interessen lassen sich besser organisieren und durchsetzen als längerfristige und eher ideell geprägte Anliegen. Dieses Naturgesetz der Politik macht sich auch bei der Reform des Bodenrechts bemerkbar. Bereits droht das Anschlussprogramm von neuen Problemen überrollt zu werden. Im Parlament wird der Ruf nach Aufhebung der Sofortmassnahmen laut, bevor der Bundesrat sein Anschlussprogramm auch nur ansatzweise hat entwickeln können. Der dramatische Anstieg der Hypothekarzinsen – innert zweier Jahre kletterte der Satz für alte Hypotheken von 5 auf 7% – hat die Lage für Mieter und Eigenheimbesitzer schlagartig verschlechtert; erneut soll Dringlichkeitsrecht Abhilfe schaffen... Und auch die europäische Integration lässt düstere Wolken aufziehen: Bislang konnte die Schweiz den heimischen Immobilienmarkt relativ bequem vor dem Zufluss ausländischen Kapitals abschirmen; die Lex Friedrich machte es möglich, indem sie den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland strengen Beschränkungen unterwarf. In einem offenen Europa von morgen aber haben diskriminierende Bestimmungen keine Chance. Der Gesetzgeber wird sich einiges einfallen lassen müssen, wenn der Bodenmarkt diese Öffnung unbeschadet überstehen soll!

Pierre Tschannen

BA für Justiz, Grundbuchamt

#### Soziale Aspekte der Bodenmarktentwicklung

## Wieviel Erde braucht der Mensch ... zum Wohnen?

*Der Boden als eine Grundlage des Lebens erfüllt vielfältige Funktionen. Im folgenden sei besonders auf seine Bedeutung für das Wohnen eingegangen.*

Allgemein ist bekannt, dass die Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen ist. 1980 beanspruchte jeder Einwohner im Durchschnitt 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den grösseren Städten mit immer kleineren Haushalten hat die Ziffer «Wohnfläche pro Person» inzwischen die 40-m<sup>2</sup>-Grenze überschritten und strebt der Grösse von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

pro Person zu. Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bodenfläche, die wir für das Wohnen benötigen. Nimmt man alle Parzellenflächen zusammen, auf denen Wohngebäude stehen, so summiert sich diese Fläche auf 86 900 ha. Bezogen auf die Einwohner resultiert daraus für 1980 eine Fläche von rund 190 m<sup>2</sup>, die von jedem Einwohner