

# Bodenrecht, ein Weihnachtsmärchen

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105643>

## **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.

## Bodenrecht, ein Weihnachtsmärchen



Ich stelle mir vor: Im Jahr 2013 beauftragt mich der Verband für Wohnungswesen, einen Bericht zu verfassen zum Thema «Die Entwicklung der Bodenordnung». Und dies wäre mein Text:

1989 wurde in der Volksabstimmung eine «Stadt-Land-Initiative» abgelehnt. Einige interpretierten das Resultat nun so, dass das Schweizervolk mit dem geltenden Bodenrecht rundum zufrieden sei. Gewisse Mängel machten sich aber immer deutlicher bemerkbar. Die Preise für Wohnbauland verdoppelten sich innerhalb von jeweils nur vier Jahren. Allein zur Verzinsung der Landkosten mussten bei manchen neuen Familienwohnungen schon 1989 700 Franken und wenig später sogar 1500 Franken monatlich eingesetzt werden. Dies riss natürlich auch die Mieten älterer Wohnungen mit. Entsprechend stiegen die Lohnforderungen. Die Schweizer Wirtschaft wurde wegen der steigenden Lohnkosten im internationalen Wettbewerb immer weniger konkurrenzfähig.

Aber auch von anderer Seite geriet die Wirtschaft unter Druck. Manche Tettamantis, Stäublis und Schmid versuchten, ihre enormen Gewinne aus dem Immobiliengeschäft in angesehene Unternehmungen einzubringen und deren Kontrolle an sich zu reissen. 1994 setzte die EG durch, dass ihre Einwohner ohne weiteres Grundstücke in der Schweiz erwerben konnten. Viele Pensionskassen benützten die Gelegenheit, ihre unrentablen Liegenschaften loszuwerden. Deutsche Zahnärzte und englische Popstars wurden so landauf, landab zu Hausmeistern. In ihren Mieterinnen und Mieter sahen sie, dem Bild der Schweiz entsprechend, Milchkühe. Die Geschäftswelt schliesslich vermochte die Liegenschaftpreise in den Innenstädten nicht mehr zu tragen. Immer mehr Banken und Versicherungen wichen vor dem von ihnen selbst emporgeschraubten Preisniveau in die Vorstädte aus. Das Gebäude des Bankvereins am Zürcher Paradeplatz ging an das Warenhaus Karstadt über.

Schon die Auseinandersetzungen um die Stadt-Land-Initiative hatten deutlich werden lassen, dass die Bodenfrage allein durch Verfassung und Gesetz nicht zu lösen war. In diesem Sinne

ergab sich eine Parallele zum Umweltschutz. Es brauchte eine neue Bodengestaltung, eine neue Bodenordnung und nicht einfach weitere Paragraphen. Der Weg dazu führte über eine offene, sachliche Auseinandersetzung. Massgeblich an ihr beteiligt waren nicht zuletzt die Verantwortlichen von Banken, institutionellen Anlegern und Bauwirtschaft. Vertreter jener Kreise also, in denen man schon längst hinter vorgehaltener Hand gemunkelt hatte, mit dem Boden könne es so nicht weitergehen.

Die Wissenschaft trat endlich aus ihrer Reserve hervor und lieferte den von ihr geschuldeten Beitrag. Den Anfang bildete ein Nationales Forschungsprogramm «Boden», welches bis 1992 lief. Das Bundesamt für Justiz setzte 1989 seine Arbeitsgruppe über Kapitalanlage/Eigentums- und Nutzungsrechte in Marsch. Die Verbände der Hauseigentümer, Mieter und Immobilienverwalter hörten auf, eine verunsicherte Öffentlichkeit mit Communiqués zu bombardieren. Statt dessen arbeiteten sie mit an konstruktiven Vorschlägen.

Bemerkenswert ist, dass zuerst der Markt wieder entdeckt wurde. Einen offenen, in der Sprache der Volkswirtschaftler atomistischen Grundstücksmarkt gab es ja längst nicht mehr. Beispielsweise waren 1986 im Kanton Bern nur 16 Prozent des eingezonten Wohnbaulandes effektiv verfügbar gewesen. Eine Erschliessungspflicht und Massnahmen gegen die Hortung halfen, das Angebot zu verflüssigen, aber auch, es in seinem wahren Ausmass sichtbar zu machen.

Der Markt musste also zuerst einigermaßen wiederhergestellt werden. Dabei flossen auch ein paar einfache Grundsätze aus dem liberalen Konsumentenschutz mit ein. Zum Beispiel die Preisanschreibepflicht: Wer ein Grundstück zum Verkauf anbieten wollte, musste dies dem Grundbuchamt mitteilen und den Verkaufspreis nennen. Dieser blieb für zwei Jahre verbindlich. Dem ersten Kaufinteressierten, der die angegebene Summe bot, musste das Grundstück zugeschlagen werden. Bald konnte auch ein normaler Mensch wieder Land erwerben.

Wo die öffentliche Hand wesentlich zur Wertsteigerung von Grundstücken beitrug, begann sie sich aktiv an

deren Realisierung zu beteiligen. Bei Bahnhofbauten zum Beispiel bedingte sie sich bei den dadurch privilegierten Anstössern aus, in deren Neu- und Umbauten Quartierzentren, Krankenstationen oder ganz einfach Büros einzurichten. Diese Partizipation trat an die Stelle der Mehrwertabschöpfung, die nie recht zum Tragen gekommen war, und der preistreibenden Grundstückgewinnsteuer.

Die Gemeinden gingen zu einer weitblickenden Bodenpolitik über. Beim Land, das sie im Baurecht abgaben, begannen Strategien der Stadt- und Gemeindeentwicklung eine wichtige Rolle zu spielen. Natürlich ging es den Gemeinwesen auch um die Einnahmen aus Baurechtszinsen. Aber nie gaben allein finanzielle Erwägungen den Ausschlag. So ergaben speziell die Erfahrungen mit dem sogenannten Basler Partnerschaftsmodell, dass den Anliegen der Mieter und Bauträger der Vorrang gehörte. Zudem hatte mittlerweile auch die eidgenössische Gesetzgebung ihre Aufgabe wahrgenommen und analog zum Mietrecht bei Baurechtsverträgen einen Schutz gegen Missbräuche gewährleistet.

Es gäbe noch vieles zu berichten. Insbesondere über die gemeinnützigen Baugenossenschaften und wie sie ihre Chancen wahrnahmen. Doch darüber wissen unsere Leserinnen und Leser ja Bescheid. Im Rückblick lässt sich festhalten, dass der Schweiz als dem dichtest besiedelten Land Europas nichts anderes übrigblieb, als in der Bodenordnung eine Pionierleistung zu erbringen. Die mehr als 700 Jahre alte Eidgenossenschaft fand den Weg ins neue Jahrtausend buchstäblich auf einem guten Boden. Verständige Bürgerinnen und Bürger haben ihn bereitet. Und wenn sie noch nicht gestorben sind...

*Fritz Nigg*