

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 106 (1988)  
**Heft:** 44

**Artikel:** Neue Eigentumsformen?: Gedanken zur Stadt-Land-Initiative  
**Autor:** Scherrer, H.U.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-85834>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

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

# Neue Eigentumsformen?

Gedanken zur Stadt-Land-Initiative

**Zum wiederholten Male hat der Stimmbürger in der kommenden eidgenössischen Abstimmung über herkömmliche Grundrechte des Eigentums zu befinden. Die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» zielt gegen stossende Unzulänglichkeiten, die nicht von der Hand zu weisen sind. Es fragt sich jedoch, ob die gewählten Mittel und Wege gangbar sind.**

Bekanntlich leben in der Schweiz viele Menschen auf engem Raum. Die freie Marktwirtschaft sichert uns, zusammen mit unseren verbrieften Rechten, bis heute – so die Anhänger dieser Auffassung – immer noch den höchstmöglichen Grad persönlicher Freiheit und Entfaltungsmöglichkeit.

Mit zunehmender Nutzungsdichte wachsen jedoch die Interessenkonflikte der verschiedenen beteiligten Akteure. Als Ausweg aus dieser Situation bleiben meist nur wenige Wege: Immer neue gesetzliche Regelungen (Krankheit unserer Zeit!) bzw. Eingriffe in die freie Marktwirtschaft.

Der Boden – und damit dessen Nutzung – stellt bei uns ein ausserordentlich knappes Gut dar. Dass das Handeln mit extrem knappen Gütern in einer uneingeschränkten Marktwirtschaft leicht zu ungerechtfertigten Missbräuchen verleitet, liegt auf der Hand, – dass daher der freie Handel mit diesem Gut aufs Visier genommen wird, ist verständlich, und dass der für jedermann so lebensnotwendige Boden nicht gleicherart gehandelt werden kann wie Schuhe oder Lebkuchen ist ebenso klar.

## Besonderheiten des Eigentums

Leider hat der Handel mit Boden und Liegenschaften wegen der Knappheit und wegen der oftmals besonderen Bedarfssituation der Nachfrager zu stossenden Missbräuchen geführt. Die Exzesse sind hinlänglich bekannt: Spekulation, Hortung, skrupellose Ausnutzung von Notsituationen und dergleichen mehr.

Im Regelfall steht einer Leistung eine angemessene Bezahlung oder – umgekehrt ausgedrückt – einem Entgelt eine

angemessene Leistung gegenüber. Die Spekulation sucht jedoch ganz gezielt eine Bereicherung ohne Leistung. *Bereicherung ohne persönliche Gegenleistung* ist aber grundsätzlich fragwürdig und ethisch verwerflich, denn sie geht letztlich immer zu Lasten von jemand anders.

Wie immer, gibt es natürlich auch hier bestimmte Sonderfälle: ausgenommen sind einmal Bezüge mit berechtigtem sozialem Charakter. Der wichtigste Sonderfall betrifft jedoch den Erbgang, – und, analog dazu, in bestimmtem Mass die Schenkung. Der «Anspruchstransfer» einer an sich ja erbrachten persönlichen Leistung auf die direkten Nachkommen scheint mir aus ideellen Gründen durchaus berechtigt. Also Übertragung von Grundeigentum auf die Erben muss gewährleistet bleiben. Dies wird jedoch durch die Initiative verunmöglicht.

Angemessene Nutzung aus Kapital – auch aus Kapitalanlagen in Grundeigentum und Liegenschaft – ist im Sinne der Werterhaltung (nicht der Wertvermehrung) auch aus obigem Blickwinkel absolut legitim, insofern, als das Kapital einmal erarbeitet wurde. Es entspricht einem Grundbedürfnis des Menschen nach Vorsorge, analog etwa der «Vorrathaltung» (vergleichbar mit der Kornkammer), und findet einen bedeutenden Niederschlag in der Altersvorsorge. So bildet die Kapitalanlage auch die vitale Grundlage der Altersvorsorge-Versicherungen (ausgenommen die AHV, welche auf dem Kapitalumlageverfahren aufbaut). Mit einer Annahme der Initiative würden diese Grundprinzipien, insbesondere auch die Basis der 2. Säule (BVG), in Frage gestellt. Wir alle sind aber auf das Funktionieren dieser Institutionen angewiesen.

Junge Menschen und junge Unternehmen verfügen verständlicherweise noch nicht über das nötige eigene erarbeitete Kapital und sind daher meist darauf angewiesen, «fremdes Kapital mieten» zu können, sei es für Behausung oder Unternehmen. Mit der gravierenden Auflage der Initiative, wonach Grundeigentum nur für ausgewiesenen Eigenbedarf zulässig ist, wird dies völlig verunmöglicht.

## Die Initiative

Der angeblichen Hauptabsicht der Initiative, nämlich der *Bodenspekulation einen Riegel zu schieben*, kann man wohl voll zustimmen. Doch einmal mehr verbirgt sich hinter der verfänglichen Vorgabe eine Reihe gravierender Pferdefüsse mit verheerenden Folgen. Neben den obigen Hinweisen sind diese Mängel auch andernorts hinlänglich aufgezeichnet worden.

Natürlich muss eine offene, dynamische Gesellschaft sogar bestandene Formen immer wieder auf ihre Zweckmässigkeit hinterfragen. Ist beispielsweise unsere Raumplanung, welche in Ergänzung zum freien Markt als Instrument zur (Makro-)Verteilung unseres kostbaren Bodens eingesetzt wird, hinreichend wirksam (wenn man die Szene aufmerksam betrachtet, müssen Zweifel aufkommen)? Mit welchen Instrumenten können die verheerenden Bodenpreissteigerungen wirkungsvoll verhindert werden? Sind etwa mit Bezug auf Boden doch neue Eigentumsformen in Betracht zu ziehen, allenfalls sogar ein grundsätzlicher Übergang vom klassischen *Verfügungseigentum* (patrimonium) zum vermehrten *Nutzungseigentum* (dominium)? Es zeigen sich doch noch (zu)viele heikle Probleme, als dass man übereilig einer unausgereiften Initiative zustimmen könnte.

Die eine Kardinalfrage, auf welche Weise nämlich ein geeigneteres Regulativ für eine akzeptable Verteilung des Bodens erzielt werden kann, bleibt jedenfalls auch nach der erhofften Ablehnung *dieser Initiative* weiterhin offen.

H. U. Scherrer