

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

**Artikel:** Bodenmarkt und Raumplanung : die "Stadt Schweiz"  
**Autor:** Wegelin, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-938993>

### **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:** 13.01.2026

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

## FORUM

## Bodenmarkt und Raumplanung

## Die «Stadt Schweiz»

*Die Bodenpreise sind in letzter Zeit fast explosionsartig gestiegen. Der Markt ist aus den Fugen geraten. Ist die Raumplanung schuld daran, oder ist sie nur der Sündenbock? Der Beitrag der Raumplanung für das Funktionieren des Bodenmarktes ist beschränkt und kann nur langfristig angelegt sein. Zahlreiche andere bodenpolitische Massnahmen sind zudem notwendig. Wenn die Ansprüche an den Schweizer Boden weiterhin derart zunehmen, wird eine Entspannung auf dem Bodenmarkt kaum möglich sein.*

Die Bevölkerung der Schweiz hat in den letzten 20 Jahren fast um eine halbe Million zugenommen. Der materielle Wohlstand hat sich im gleichen Zeitraum vervierfacht. Beides wirkt sich auf den Flächenverbrauch aus. Immer kleinere Familien belegen immer grössere Wohnungen. Rund  $\frac{1}{3}$  aller Haushalte sind heute Einpersonenhaushalte; vor 20 Jahren waren es weniger als 20%. Die Wohnfläche pro Person hat sich um mehr als 20 m<sup>2</sup> erhöht. Nur etwas ist nicht mitgewachsen: die 41 293 km<sup>2</sup> Landesfläche. Wenn man von dieser das Öd- und Unland, die Waldfläche und die Alpweiden abzieht, so bleiben noch ca. 13 500 km<sup>2</sup> übrig, auf denen sich das Leben hauptsächlich abspielt und auf die sich das Wachstum konzentriert. So gerechnet,



*Mit 240 000 ha ist das Baugebiet in der Schweiz mehr als gross genug: 40 bis 50 Prozent davon sind noch unüberbaut.*

gehört die Schweiz zu den dichtbesiedeltesten Ländern Europas. Die Raumplanung hat die Aufgabe, die laufend steigenden Bodenansprüche so zu kanalisieren und aufeinander abzustimmen, dass eine zweckmässige Ordnung der Besiedlung entsteht und der Boden haushälterisch genutzt wird, damit auch noch etwas von der Natur übrig und das Leben im Lebensraum Schweiz lebenswert bleibt.

**Bodenpreisexplosion**

Ist es angesichts dieser rasanten Entwicklung verwunderlich, wenn die Bodenpreise stärker ansteigen als das Sozialprodukt? Für Bauland



*In den letzten 20 Jahren hat sich die Wohnfläche pro Person um mehr als 20 Quadratmeter erhöht. (Fotos: KeyColor)*

muss in der Nähe von Städten (10 bis 30 km) 800 bis 1000 Franken pro m<sup>2</sup> bezahlt werden. Dabei sind die Bodenpreise vor allem in den Jahren 87 bis 89 «explodiert» (sie haben sich ca. verdoppelt). Jetzt scheinen sie sich wieder etwas beruhigt zu haben. Auch gibt es bei der Bodenpreisentwicklung – von wenigen Ausnahmen abgesehen – kaum mehr grosse regionale Unterschiede; das Verkehrsnetz ist ja heute so gut ausgebaut, dass bereits von einer «Stadt Schweiz» gesprochen wird.

Hohe Preise sind ein Knappheitssignal des Marktes. Das führt zu Reaktionen. Man geht z.B. mit dem knappen Gut Boden sorgsamer um, was aus der Sicht der Raumplanung durchaus positiv zu werten ist. Negativ hingegen sind die sozialen Auswirkungen, die sich aufgrund höherer Mieten einstellen. Ebenfalls unerwünscht ist das Ausweichen in den ländlichen Raum, wo Bauland noch einigermaßen erschwinglich ist. Das führt nicht nur zu Landschaftsverlusten, sondern auch – weil Arbeitsplatz und Wohnort immer weiter auseinander liegen – zu längeren Pendlerwegen, zu mehr Verkehr, zu mehr Energieverbrauch, zu mehr Umweltbelastung.

**Genug Bauland**

Nun gibt es immer wieder Stimmen, die behaupten, die Raumplanung habe den Boden künstlich verknappt und damit die hohen Bodenpreise herbeigeführt. Diese Argumentation verkennt ökonomische und reale Sachverhalte. Zunächst einmal ist mit 240 000 ha in der Schweiz das Baugebiet mehr als gross genug. Das sind immerhin 18% des besiedelbaren Landes. 40 bis 50% davon sind noch unüberbaut. Ferner sind Bodenpreissteigerungen in erster Linie auf gesamtwirtschaftliche Einflüsse (Zinse, Inflation, Wachstumserwartungen usw.) zurückzuführen. Dazu kommt, wie Untersuchungen unmissverständlich gezeigt haben, dass die Grösse der Bauzone auf die durchschnittliche Höhe der Bodenpreise keinen Einfluss hat. Vielmehr sind die Steuerkraft der Gemeinde, die Distanz zum Zentrum, der Erschliessungsgrad, die Sozialstruktur und die Einwohnerdichte für die Preisunterschiede massgebend. Schliesslich wirft die grundsätzliche Knappheit, in die wir unweigerlich laufen werden, wenn die Ansprüche weiterhin so zunehmen, ihre Schatten voraus. Niemand, der nicht muss, verkauft



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 ureigensten Aufgaben erfüllt, 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

*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