Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 2

Artikel: Die angebliche "Ware Boden"
Autor: Nauer, Otto
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105652

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: 02.10.2025

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

Wie einige dick verdienen und die immensen Schäden den anderen überlassen

Die angebliche «Ware Boden»

Ohne Boden gibt es kein Leben. Boden ist im wahrsten Sinne des Wortes unsere Lebensgrundlage. Nicht von ungefähr sagt man von einem Menschen, der Sicherheit und Lebensraum verloren hat, er habe den Boden unter den Füssen verloren, er sei ins Bodenlose geraten.

In einem Ausmass wie noch nie ist dieser Boden in unserem Land zur Ware verkommen. Genauer gesagt: Der Boden wird mehr und mehr zur reinen Kapitalanlage.

Im Mittelalter stand nicht die Frage nach dem Eigentümer, sondern vielmehr die nach dem Benützer und Bewirtschafter des Bodens im Vordergrund. Für grosse Bereiche der traditionellen Landwirtschaft war die genossenschaftliche Besitzform, welche die freie Verfügbarkeit und Nutzung nach eigenem Ermessen geradezu ausschloss, offenbar optimal geeignet. Dies im Gegensatz zur individuellen Bewirtschaftung. Die Ackerflur, wo der einzelne Bauer ihm festzugehörende Parzellen besass, wurde in der Dreizelgenwirtschaft individuell bearbeitet; deren Nutzungsart jedoch war kollektiv festgelegt. Nach der Ernte standen die Grundstücke der Ackerflur wieder der kollektiven Nutzung offen, indem sie für die allgemeine Weide geöffnet wurden. Als weiterer Bestandteil gehörte das Gemeinland (Allmende, Wald, Alpweiden und Gewässer) zur bäuerlichen Wirtschaft und wurde von der Dorfgemeinschaft genossenschaftlich besessen und nach genau geregelten Bedingungen kollektiv genutzt.

Seit dem Mittelalter sind grundlegende Veränderungen in den Formen und Vorstellungen des Eigentums eingetreten. Sie haben ihren Ursprung nicht zuletzt in den aufklärerischen und liberalen Theorien des 18. und 19. Jahrhunderts, wo die uneingeschränkte Verfügbarkeit über das Eigentum als unabdingbarer Bestandteil der grundlegenden unveräusserlichen Freiheit des Individuums postuliert worden war. Dieser absolute Eigentumsbegriff bedeutet, dass der Eigentümer mit seinem Boden nach eigenem Ermessen und Gutdünken umgehen, ihn verpfänden, oder brachliegen lassen kann. Er kann ihn verkaufen, bebauen, mit ihm spekulieren, ihn als Vermögenswert einsetzen. Er kann ihn ertrags- und wertvermehrend pflegen, vernachlässigen oder sogar zerstören.

Der soziale, wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Wandel bildet den Hintergrund für die Veränderung des Eigentumsrechts in den modernen liberalen Verfassungen des 19. Jahrhunderts. Dies zeitigte seither wiederum seine tiefgreifenden Folgen: Grund und Boden waren aus den alten Bindungen gelöst. Der Bodeneigentümer besass das volle Verfügungsrecht. Damit hatte sich der Boden gleichzeitig in eine viel mobilere und reibungslos kommerzialisierbare Ware verwandelt. Der fundamentale Wandel der Gesellschaft im 18. und 19. Jahrhundert hat mit der Industrialisierung und neuestens mit dem Dienstleistungsbetrieb den Boden aus seiner früheren Primärfunktion als Versorgungsgrundlage der menschlichen Existenz gelöst und ihn zu einer Ware unter anderen gemacht.

Leider gibt es keine schlüssigen Daten über die «Ware» Boden und den Bodenmarkt in unserem Land. Die Statistik über das Wohneigentum ist veraltet. Eine offizielle Übersicht über Bodenbesitz und Bodenpreise existiert nicht, obschon diese Daten von den örtlichen Grundbuchämtern erfasst und mit geringem administrativem Aufwand gesamtschweizerisch ausgewiesen werden könnten. Nur gerade der Kanton Zürich bietet diesbezüglich eine Sonderleistung. Dabei wird heute mit dem Boden dick verdient im kleinen wie im grossen.

Seit Jahren ist zum Beispiel in der Stadt Zürich kein Wohnbauland mehr unter 800 Franken pro Quadratmeter erhältlich. In den Agglomerationen der Stadt Zürich kommt es kaum zu Handänderungen, es sei denn zu Preisen zwischen 500 bis 1200 Franken. Ganz absurde Preissteigerungen stehen überall dort an, wo das Wohnbauland in Konkurrenz zum Dienstleistungsbetrieb gerät.

Büros in Dienstleistungsgebieten bringen Jahresmieten von 200 bis 250 Franken pro Quadratmeter. Anhand solcher Mieten lassen sich bald einmal Preise von über 5000 Franken pro Quadratmeter unbebauten Bodens errechnen. Die Folgen sind spürbar!

Abgesehen von Markteinbrüchen infolge von wirtschaftlichen Rückschlägen haben sich bis heute ausser vorsorglichen Landkäufen durch die öffentliche Hand, gemeinnützige Stiftungen und Genossenschaften kaum Mittel angeboten, um der Preisinflation bei der «Ware» Boden Einhalt gebieten zu können.

In den Jahren 1943/44/45 erwarb unsere Baugenossenschaft im Dreispitz in Schwamendingen Bauland für die Erstellung von 257 Reiheneinfamilienhäusern und Wohnungen. Der mittlere Landpreis bewegte sich um 12 bis 15 Franken pro Quadratmeter. Das ergab einen Landanteil (inklusive Erschliessung) von rund 6000 Franken für ein Reiheneinfamilienhaus. Heute findet sich in Schwamendingen kein Bauland mehr unter 1000 Franken pro Quadratmeter! Ein Preis, der heute im Dreispitz zu einem Landkostenanteil von über 150 000 Franken je Reiheneinfamilienhaus führen müsste. Allein der Zins für den Boden würde im Monat höher sein, als die heutigen Monatsmieten für ein Reiheneinfamilienhaus.

Gemeinnützige Baugenossenschaften und Stiftungen haben seit vielen Jahrzehnten die «Ware Boden» für immer der Spekulation entzogen und für Tausende von Familien und Betagten ein erschwingliches Dach über deren Köpfen geschaffen. Wäre es angesichts der Diskussion um die «Ware Boden» darum nicht angebracht, vermehrt über das Phänomen «Genossenschaft» nachzudenken?