

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 7-8

Artikel: Auf dem Boden ist kein Platz für den Markt
Autor: Kaufmann, Michael
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106502>

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>

Auf dem Boden ist kein Platz für den Markt



Boden ist ein unvermehrbares Gut, Boden ist ein allgemeines Gut. Damit haben Eigentumsrechte und Marktregelungen um den Boden eine ganz besondere Bedeutung. Sie ist von so grosser politischer Brisanz, dass es Reformansätze ausserordentlich schwer haben.

Text: Michael Kaufmann

Fotos: Markus Galizinski

Für die Naturrechtsphilosophen, aber auch die klassischen Ökonomen der Aufklärung war klar: Boden ist eine Ressource, wie es eben Luft, Wasser und Naturschätze sind. Eine Ressource, die der Mensch zu verschiedenen Zwecken nutzen kann: Zum Erzeugen von Nahrungsmitteln, als Standort zum Wohnen oder zur Herstellung von Industriegütern. Je nach Nutzungsart – so lesen wir bei den Klassikern von Adam Smith über David Ricardo bis zu Karl Marx nach – wirft der Boden ganz unterschiedliche Erträge ab. Diese schlagen sich als Grundrenten in den Bilanzen der jeweiligen Nutzer nieder und sind letztlich die Grundlage zur Bemessung des Bodenpreises.

Der Streit um die Verteilung der Grundrente

Nicht also der Markt – das Spiel von Nachfrage und Angebot – entscheidet den Preis in erster Linie, sondern die tatsächlich realisierbare Nutzung. Darin waren sich die Ökonomen einig. Der Streit fand dann lediglich darüber statt, wer sich die Grundrente aneignen dürfe oder wie diese zu verteilen sei. Nicht nur die marxistischen Theoretiker plädierten für einen Bodenbesitz der Allgemeinheit und die

volle Abschöpfung der Grundrente bei den jeweiligen Nutzerkategorien, sondern auch liberale Geister. Der deutsch-argentinische Kaufmann und Begründer der Freiwirtschaft, Silvio Gesell, plädierte dafür, die gesamte Bodenrente den Frauen als Einkommensersatz zukommen zu lassen. Der Amerikaner und Kapitalist Henry George erkannte im Boden eine derartige Besonderheit, dass er im Interesse der Wohlfahrt vorschlug, die gesamte Grundrente zugunsten des Staates einzuziehen und mit dieser «ground-tax» das gesamte Steuersystem zu ersetzen – heute in der Diskussion um Lenkungsabgaben auf Energie und natürliche Ressourcen eine durchaus aktuelle Forderung. Vom Slogan «Energie statt Arbeit besteuern» zur These «Boden statt Arbeit besteuern» ist es nur ein kleiner Schritt. Und darin steckt auch wirtschaftspolitisch ein gewaltiges Reformpotential.

Eigentumsmodelle und Markt

Die heute in der Schweiz und ganz Europa erkennbare Realität um die Bodenmärkte hat mit den Überlegungen der Klassiker nichts mehr zu tun: Wenn auch in vielen Städten

die Kommunalisierung des Bodenbesitzes eine gewisse Tradition hat und auch wenige Prozent des Wohneigentums im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaft sind: Grosse Teile der genutzten Böden sind sowohl in der Landwirtschaft als auch in überbauten Gebieten Privatbesitz. Anders gesagt: Der grösste Teil der entstehenden Grundrente – es handelt sich um Milliardenbeträge – wird privat abgeschöpft, und der fiskalische Zugriff im Rahmen der Vermögens-, Handänderungs- und Grundstücks-Gewinnbesteuerungen macht insgesamt nur wenige Promille aus. Von den ursprünglich liberalen Konzepten einer echten Grundrenten-Verteilung sind damit nur noch Spurenelemente übrig geblieben.

Gekoppelt an das Eigentumsmodell westeuropäischer Prägung ist ebenso die Marktorganisation für den Boden. Die neoliberale Ökonomie geht auch für die Schweiz vom Idealmodell eines Bodenmarktes aus, der sich zur «besten» Ressourcenverteilung völlig frei nach Nachfrage und Angebot richtet. Jeder staatliche Eingriff in diese «Freiheit» wird als «ordnungspolitischer Verstoß» gegen das Grundprinzip geahndet und gebrandmarkt. So argumentiert jedenfalls immer wieder der bodenökonomisch aktive Freiburger Ökonomeprofessor Henner Kleinewefers, der mitten in der Bodenpreis- und Wohnungskrise Ende der 80er Jahre das Rezept eben nicht im – mittlerweile gestrandeten – Bodenpaket des Bundesrates sah, sondern in der Totalbefreiung des Marktes von möglichst vielen Fesseln. Ähnlich argumentiert heute die Wirtschaft, welche unter dem Vorwand der Struktur- und Konjunkturkrise ihre Attacken gegen steuerliche, boden- und planungspolitische Vorgaben der öffentlichen Hand reitet. Diese Tendenz spiegelt sich letztlich auch in dem erst 1968, also mitten im Nachkriegswirtschaftswunder, eingeführten Eigentumsartikel in der Bundesverfassung: Raumplanerischen Eingriffen wird hier die Eigentumsgarantie als Institutsgarantie gegenübergestellt. Ein starkes Bollwerk also gegenüber Regelungen des Bodenmarktes.

Gescheiterte Reformpakete ...

Kein Wunder, dass Bodenreform-Bewegungen der letzten 30 Jahre in der Schweiz auf Granit stiessen. Gescheitert sind Ende der 70er Jahre schon in der Unterschriftensammlung eine radikale bäuerliche Initiative und eine SP-Initiative, die ein sozialverpflichtetes Eigentum und eine Absicherung (und Entschuldung) des nicht überbauten Bodens wollten. Und auch die 1980 lancierte und 1988 in der Volksabstimmung im Verhältnis 2 : 1 abgelehnte «Stadt-Land-Initiative» wirkt zehn Jahre später kaum mehr nach: Das damals pro-

pagierte «Eigentum bei nachgewiesenem Bedarf» sowie die Privilegierung der Nutzer für «preisgünstigen Wohnungsbau» hat in neueren politischen Programmen keinen Eingang gefunden. Im Gegenteil: Sogar die SP plädiert in ihrem Wirtschaftskonzept von 1994 ohne namhafte flankierende Auflagen für 30 000 neue Eigentumswohnungen. Genossenschaftliche und soziale Besitzmodelle finden nur am Rande Erwähnung.

Desgleichen scheinen entsprechende Änderungen im Entwurf für eine neue Bundesverfassung chancenlos: Dem Antrag der Umweltverbände und der IG Boden (Nachfolgeorganisation der «Stadt-Land-Initiative») auf einen eigenständigen Bodenartikel und die Verankerung eines «sozial verpflichteten Bodeneigentums» wurde bisher nicht stattgegeben. Die Vorschläge finden denn auch in den derzeit tagenden parlamentarischen Kommissionen für die Verfassungsrevision kein Gehör.

... gescheiterter Markt

Während Ende der 80er Jahre bei Hochpreisen und -zinsen die Spekulation mit Boden grassierte – man rechnete 1988 mit sechs Milliarden Franken Spekulationsgewinnen auf dem Boden –, findet zehn Jahre danach der Sinkflug mit umgekehrten Vorzeichen statt. Die Grundstücks- und Liegenschaftspreise sind wegen des Überangebots und der schwachen Nachfrage im Keller. Die Banken haben innert sieben Jahren über 42 Milliarden Franken auf ihren Immobilienkrediten abgeschrieben. Doch auch diesmal bezahlt letztlich die Allgemeinheit die Kosten: Für konkursite Immobilienprojekte müssen Gemeinden und Kantone einspringen. Sind Bundesbürgschaften involviert, sind auch Bundesgelder gefährdet. Nur den Mieter/innen – sie haben in der Hochzinsphase vier Milliarden Franken zugunsten der Eigentümer draufgelegt – ist jetzt eine Verschonungpause gegönnt. Wie lange, ist offen.

Erwiesen ist damit: Solange der Boden nicht auch als öffentliches Gut betrachtet wird und die Allgemeinheit die Bedingungen eines sozialen und ökologischen Bodenmarktes festlegt, werden Marktgesetze weiterhin ihre Blüten treiben. Davon profitieren weder Mieter/innen noch sozial verpflichtete Eigentumskonzepte wie Wohnbaugenossenschaften. Deshalb wäre die Rückbesinnung auf die Klassiker der modernen Ökonomie und eine neue Basis für unseren Boden- und Immobilienmarkt durchaus sinnvoll. Im Zeitgeist liegt dies nicht. So lancierte ein Bürger aus Lyss im Mai eine Volksinitiative zum Bodenrecht im Alleingang – eine Partei hatte er für sein radikales Anliegen nicht gewinnen können. [eXtra]