Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 98 (2023)

Heft: 5: Energie ; Gebäudetechnik

Artikel: Der Boden als Lebensgrundlage von uns allen

Autor: Koch, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1055634

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: 20.08.2025

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

Der Boden als Lebensgrundlage von uns allen

Von Philippe Koch

Es vergeht kaum eine Woche, in der nicht über den Mangel an Wohnraum und den rasanten Anstieg der Mieten berichtet wird. Weder über die Gründe noch über die zu treffenden Massnahmen herrscht Konsens. Im Gegenteil, die Diskussion wirkt zunehmend polarisiert. So polarisiert, dass sich selbst Wissenschaftler:innen für die Wahl bestimmter Begriffe («Wohnungsnot», «Verdrängung») oder bestimmter Gesprächsgäste (Investor:innen, Eigentümer:innen, Bewegungen) erklären müssen. So als ob es bei der Wohnungsfrage nur zwei letztlich unvereinbare Seiten gäbe und sich jede Person oder jede Position, die sich an der Debatte beteiligen will, für die eine oder andere Seite entscheiden müsste.

In solch hitzigen Zeiten lohnt es sich, einen Schritt zurückzutreten, kühlen Kopf zu bewahren und zu prüfen, ob es hinter oder unter den aktuellen Streitpunkten nicht tiefer liegende Fragen zu klären gibt. Das neue raumplanerische Paradigma der Innenentwicklung zwingt alle, die an der Gestaltung und Transformation von Stadtlandschaften beteiligt sind, eine neue Normalität zu proben. In diesem Punkt besteht Einigkeit: Innenentwicklung macht Planungsverfahren komplizierter. Es wirken mehr Personen und Perspektiven mit. Ohne etablierte Verfahren zu hinterfragen und unterschiedliche Situationsbeschreibungen zuzulassen, wird keine neue Routine gefunden werden.

Ein zentraler Punkt ist das Eigentum an Boden. Dabei geht es nicht um die Frage, ob Boden Privaten oder dem Staat gehören soll. Dieser Dualismus führt in die Sackgasse. Vielmehr geht es darum, das Verständnis von Eigentum an Boden genauer zu klären. In aktuellen Debatten wird dies meist in Analogie zum Eigentum an einer Sache verstanden. In dieser Sichtweise kann die Eigentümerin frei über die Sache verfügen und der Nutzen, der sich aus der Sache ergibt, geht zu grossen Teilen darauf zurück, was der Eigentümer mit der Sache anstellt.

Beim Boden stellt sich die Situation anders dar. Boden lässt sich nicht einfach vermehren und begrenzen. Wie tief und wie hoch reicht der Boden? Zählen Organismen und unentdeckte Ressourcen, die im Boden lagern, ebenfalls dazu? Und auch die Ausübung des Eigentumsrechts ist beim Boden umstritten: Darf Boden zerstört, vergiftet oder dessen Nutzung für Generationen verunmöglicht werden? Mein Fahrrad darf ich einschmelzen, zerkleinern oder einfach vergammeln lassen. Beim Grundeigentum ist dies nicht der Fall.

Tatsächlich verleiht Eigentum an Boden bestimmte Nutzungsrechte am Boden und das Recht, andere Personen von eben diesen Nutzungen auszuschliessen. Die Grundeigentumsordnung regelt demnach primär das Verhältnis zwischen möglichen Nutzenden. Gleichzeitig sind Wert und Nutzung des Bodens eng mit gesellschaftlichen Praktiken und Werten verknüpft. Ein feinmaschiges Netz von Regeln definiert, was auf welchen Parzellen gemacht werden darf und was nicht. Auch der Wert des Bodens hängt mehr von gesellschaftlichen Anstrengungen als von jenen der Eigentümer:innen ab. Deshalb bezeichnen Ökonom:innen die Bodenrente auch als Ertrag ohne Arbeit. Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten ist die Antwort darauf.

«Genossenschaften müssen dafür sorgen, dass Allmenden nicht zu Privatclubs werden.»

Wenn also Eigentum an Boden primär soziale Beziehungen regelt und der Wert des Bodens vor allem auf gesellschaftliche Bedingungen zurückzuführen ist, dann lässt es sich mit guten Gründen als Anvertrauen einer stets gemeinschaftlichen Ressource verstehen. So landen wir auf dem Boden der Tatsachen. Der Boden ist unsere Lebensgrundlage und dessen Beschädigung lässt niemanden unversehrt. Wem also soll unser Boden gehören?

John Locke, Vater liberaler Eigentumsbegründung, verstand Eigentum als Mittel, um Freiheit und Überleben des einzelnen Menschen und der Menschheit zu sichern. In den nächsten Jahren müssen wir daher an neuen Allmendverfassungen arbeiten, die sich dem Gebrauch und der Sorge um unseren Boden annehmen. Genossenschaften starten auf diesem Weg mit einem Erfahrungsvorsprung, auf dem sie sich aber nicht ausruhen dürfen. Sie müssen ihr Wissen teilen und gleichzeitig dafür sorgen, dass die Allmenden nicht zu abgeschlossenen Privatclubs werden, sondern stets weiterwachsen. ■

Bild: zVg.

Philippe Koch (45) ist Professor für Stadtpolitik an der ZHAW. Er interessiert sich für das Zusammenspiel von Demokratie und Urbanisierung. In Forschung und Lehre beschäftigt er sich mit der Wohnungs- und Bodenfrage, mit der Innenentwicklung und politischen Konflikten. Er lebt in Zürich, ist verheiratet und hat drei Kinder.