Zeitschrift: Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer
Herausgeber: Auslandschweizer-Organisation
Band: 18 (1991)
Heft: 1

Artikel: Kulturhandel in der Schweiz : wer nichts hat, bekommt nichts
Autor: Riklin, Urs
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-910120

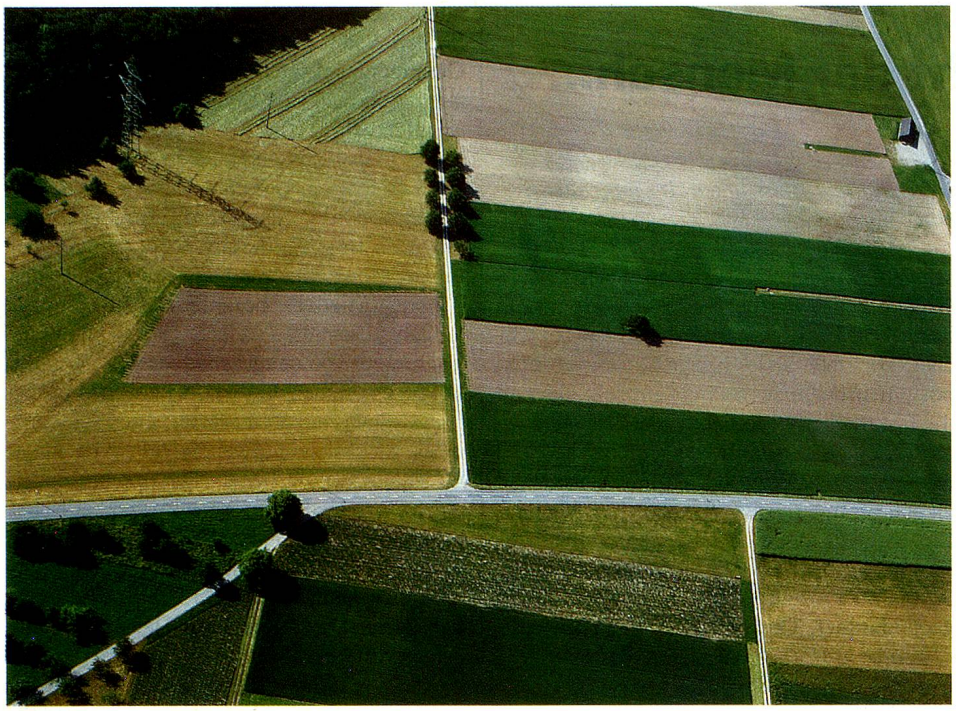
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

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. Voir Informations légales.

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. See Legal notice.

Download PDF: 15.05.2025

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



Wird in einigen Jahren solches Land zu einer riesigen Grossstadt mit ein paar Parklandschaften geworden sein? (Foto: KeyColor)

günstige Wohnungsbestand, auf welchen viele Bevölkerungsschichten angewiesen sind und der gerade in grossen Städten das Spektrum des Wohnungsangebotes abrunden sollte, ist mehr und mehr reduziert worden. Betroffen von dieser zeitweiligen Sanierungseuphorie sind wiederum die Haushalte, welche es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schon schwer haben. Häufig führten die Handänderungen zum Zweck der anschliessenden Luxussanierung dazu, dass langjährige Mieter trotz Kündigungsschutz innert kurzer Zeit sozusagen auf der Strasse standen. Soweit vorhanden, versuchten die Städte und Gemeinden mit Notwohnungen die gröbsten Auswüchse dieser Entwicklung zu entschärfen.

Neue Armut

Die sozial benachteiligten Haushalte leiden besonders unter dem Diktat der hohen Boden- und Mietpreise.

Die Betroffenheit reicht inzwischen erheblich weiter. Zunächst waren es nur Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen, welche auf staatliche Unterstützung im Wohnungsbereich angewiesen waren. Die doppelte Wirkung von hohen Bodenpreisen und massiv gestiegenen Hypothekarzinsen auf den Wohnungsmarkt hat inzwischen durchschnittliche Arbeiterhaushalte in die Arme der staatlichen Unterstützung getrieben. Folgendes Beispiel soll dies erläutern (wobei gleichzeitig die regional sehr unterschiedlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind): Ein Arbeiterhaushalt mit nur einem Erwerbstätigen verdient im Durchschnitt rund 4000 Franken im Monat. Mit einer Familie benötigt der Haushalt mindestens eine 3-Zimmer-Wohnung. Zu heutigen Marktbedingungen wird eine solche Neubau-Wohnung nicht mehr unter 2000 Franken angeboten. Der Haushalt müsste also über 50% seines Einkommens für die Wohnung ausgeben. Es leuchtet ein, dass dieser Haushalt ohne Unterstützung von Bund, Kantonen und teilweise Gemeinden seine Wohnprobleme nicht lösen kann. Die aus der Wohnsituation resultierenden finanziellen Probleme haben weiterreichende gesellschaftliche Auswirkungen wie z.B.: Die Haushalts- und Familienbildung erfolgt später, der Auszug aus dem Elternhaus wird verschoben, der Zwang zum «Doppelverdienen» nimmt bei vielen Haushalten zu. Zu dieser Entwicklung tragen natürlich viele Strömungen bei. Aber durch die Boden- und Wohnungsmarktsituationen werden sie nachhaltig beeinflusst.

Jörg Hübschle
Geschäftsleitung WOHNSTADT, Basel

Lösungen aus Krisenzeiten

Die kritische Wohnungsmarktsituation hat zur Wiederbelebung bewährter Lösungen in Krisenzeiten, aber auch zu neuen Überlegungen geführt. Stellvertretend seien genannt:

- Verstärkte genossenschaftliche Wohnbautätigkeit
- aktive Bodenpolitik der Gemeinden,
- Wohnbau-Förderungsprogramm von Städten und Kantonen
- Einrichtung von Fonds de roulement für den Erwerb von Wohnliegenschaften durch die Städte.

Kulturlandhandel in der Schweiz

Wer nichts hat, bekommt nichts

Als die Schweizer noch die guten alten Eidgenossen waren und in ganz Europa gefürchtet als siegreiche Krieger, eroberten sie soviel Land, dass sie nicht mehr wussten, wohin damit. So warfen sie es auf Haufen, und daraus sind die hohen Berge entstanden. Heute wären sie froh, sie könnten diese schichtweise abtragen und die Schichten nebeneinander legen!

Das produktive Areal der Schweiz entspricht 3 071 521 Hektaren oder 30 715 Quadratkilometer, das Gesamtareal umfasst 41 293 Quadratkilometer. Jedenfalls war es 1972 so, und seither wurde keine neue Arealstatistik erstellt. Doch kann man etwa damit rechnen, dass seither pro Sekunde ein Quadratmeter Kulturland überbaut wurde. In diesem Land leben 6,5 Millionen Einwohner oder 157 pro Quadratkilometer. Auf die Kulturlandfläche gerechnet, sieht es noch schlimmer aus. Pro Einwohner haben wir nicht einmal mehr eine halbe Hektare Kulturlandfläche. Dabei eingerechnet sind aber auch Alpweiden, Streue- und Torfland (Streueland = Nass- und Magerwiesen). Eigentliches, gutes Kulturland haben wir nicht viel mehr als 35 Aren pro Einwohner. Und der Bauboom geht unvermindert weiter. Man sucht allenthalben Bauland und findet es vor allem im Kulturland, denn die Waldfläche ist seit 100 Jahren absolut geschützt. Wird Wald gerodet für irgendeinen Bau, muss die gleiche Fläche in der Gegend aufgeforstet werden, allermeistens auch zu Lasten des Kulturlandes. Das Raumplanungsgesetz hat dem insofern einen Riegel geschoben, als das Land in Bauzonen, weitere Nutzungszonen und Landwirtschaftszone eingeteilt wurde. Allerdings sind

in der Bauzone noch grosse Kulturlandflächen eingezont. Doch das Kulturland kann nicht mehr beliebig verschachert und verschandelt werden. Viele Gemeinden müssen namhafte Kulturlandflächen, die sie in der Wachstumseuphorie der 70er Jahre eingezont haben, in die Landwirtschaftszone rückzonen. Es besteht auch ein Verbot der Zerstückelung von landwirtschaftlichen Heimwesen. Ein Bodenrecht indessen, welches das Bauernland, die Ernährungsbasis des ganzen Volkes, entscheidend schützen würde, ist bisher noch nicht an allen politischen Hürden vorbeigekommen.

Grosse Nachfrage

Die Betriebe in der Schweiz umfassen im Durchschnitt rund 15 Hektaren. Viele sind um 10 Hektaren herum, wenige grösser als 20 bis 30 Hektaren. Der wirtschaftliche Druck zwingt die Bauern zur Suche nach Ausdehnungsmöglichkeiten. Entsprechend gross ist die Nachfrage nach dem Boden, an dem ein kleines Angebot besteht.

Viele Massnahmen zugunsten der Bauern sind mit dem Boden verbunden, allen voran das Milchkontingent, das nicht gehandelt werden kann und sich vor allem pro Hektare landwirtschaftlicher Nutzfläche berechnet. Wird Kulturland verkauft, geht das entsprechende Kontingent zum neuen Landbesitzer über. Wer Kulturland kauft, kauft nicht nur Boden, sondern auch das entsprechende Milchkontingent. Das sind 4000, 5000 oder 6000 Kilo Milch, die auf einer zugekauften Hektare pro Jahr zusätzlich gemolken werden können, das heisst grob gesagt, die entsprechende Zahl an Franken, die zusätzlich in die Kasse fliessen. Da ist jeder Quadratmeter wertvoll. Wen verwundert es da, dass der Ertragswert von rund 50 Rappen pro Quadratmeter weit entfernt ist vom Verkehrswert oder gar den effektiv bezahlten Preisen.

1989 rechnete man offiziell mit einem Verkehrswert von 13 Franken pro Quadratmeter. Wer allerdings zu diesem Preis kaufen konnte, der musste sich einen Glückspilz nennen. Gehandelt wurde zu 20 bis 22 Franken! Und dies waren offiziell bezahlte Preise, ungeachtet eventueller Vermittlerprovisionen oder Anbindebeträge unter dem Tisch durch. Im absolut besten Gebiet des solothurnischen Mittellandes wurde gar topfebenes, sehr fruchtbares Land zu sage und schreibe 45 Franken pro Quadratmeter gehandelt! Dies kann ein Bauer mit seiner Arbeit beim besten Willen aus dem Ertrag des Landes (auch zu Schweizer Produktepreisen) unter keinen Umständen verzinsen.

Geld regiert die Welt

Der Landhandel in der Schweiz ist nicht etwa eingeschlafen. Nach wie vor wird Kulturland gehandelt. Doch wer kann sich Land zu solchen Preisen leisten? Es gibt nun zwei Kategorien von Menschen, die Land zu diesen horrenden Preisen kaufen. Einmal sind dies Bauern, die freiwillig oder gezwungenermassen Bauland verkauft haben und nun geschützte Kulturlandparzellen zukaufen oder gar einen ganzen Bauernhof zu entsprechenden Millionenbeträgen. Zum andern sind es Leute, die in der Wirtschaft zu Geld gekommen sind und nun einen Bauernhof als Kapitalanlage kaufen, die zwar mit einem Pachtzins, wie er in der Schweiz bewilligt wird, schlecht rentiert, sich aber dank des ständigen Wertzuwachses des Landes durchaus lohnt. Kleinere Heimet in der Hügel- und Bergzone werden von solchen Stadtleuten als Ferien- und Alterssitz gekauft. Das Land wird verpachtet oder für Schafe eingezäunt, das Bauernhaus umgebaut, das Milchkontingent geht verloren. Und rund herum trauern Bauern dem Land nach, das sie gut brauchen könnten, für deren Möglichkeiten der geforderte und bezahlte Preis aber viel zu hoch ist.

Dem wollen verschiedene Kreise mit dem neuen Bodenrecht einen Riegel vorschieben, indem der Selbstbewirtschafter ein Vorkaufsrecht vor einem reinen Kapitalanleger haben soll. Indessen wäre dies sinnlos, wenn nicht gleichzeitig der Preis begrenzt würde. Denn das Vorkaufsrecht kann nur zum gebotenen Preis des Konkurrenten geltend gemacht werden. Darüber streitet man sich jetzt im eidgenössischen Parlament, wo die Bauernvertreter auf die Befürworter der Handels- und Gewerbefreiheit, des freien Bodenmarktes und des freien Verfügungsrechtes über den Boden treffen. Einzelne Kantone haben bereits entsprechende Bestimmungen, tun sich aber schwer mit der Realisierung, da sie auf Bundesebene der fehlenden Gesetzesgrundlage wegen einen schlechten Stand haben.

Viele befürchten, dass die Schweiz dort, wo nicht Berge im Weg stehen, bis in einigen Jahren oder Jahrzehnten zu einer riesigen Grossstadt mit grossen Parklandschaften wird. In den Parks dürften die Bauern dannzumal noch Wiesen pflegen und Hochstammbäume. Dabei wollen die allermeisten Schweizer ein Land, dessen Boden vernünftig aufgeteilt ist zwischen den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung. Doch gegen Spekulanten ist auch heute noch kein Kraut gewachsen.

Urs Riklin, Redaktor «Schweizer Bauer»

Im europäischen Vergleich schneidet die Schweiz schlecht ab: Nur gerade 30 Prozent aller Wohnungen werden vom Eigentümer selbst bewohnt. (Foto: Keystone)

Erbschaft
in der Schweiz
Testament
Inventar
Güterrechtliche und
erbrechtliche Entflechtung
Erbteilungsvertrag

Treuhand Sven Müller
Birkenrain 4
CH-8634 Hombrechtikon ZH
Tel. 055/42 21 21