Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 39 (1982)

Heft: 1-2

Vorwort: Baulandpreise und Mietzinse als Alarmzeichen

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: 15.07.2025

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

Baulandpreise und Mietzinse als Alarmzeichen

Unter dem Thema «Baulandpreise und Mietzinse als Alarmzeichen» führte die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung/VLP am 28. Januar 1982 in Bern eine Tagung durch. Dieses Thema beschäftigt uns Raumplaner täglich. Die Bodenpreise haben sich in den letzten Jahren so sprunghaft erhöht, dass sie wesentlich zur allgemeinen Bau- und «Wohn»-Verteuerung beitragen. Was in den letzten paar Jahren mit den Bodenpreisen geschehen ist, kann vernunftsmässig kaum mehr begründet werden. Auch unsere freie Gesellschaftsform, die für uns Schweizer bei Auswüchsen jeder Art als Begründung und Entschuldigung immer wieder herhalten muss, erweist sich eigentlich nur gerade bei den wenigen Land-Verkäufern als vorteilhafte Freiheit, für alle anderen eher als unrühmliche Hypothek. Viele westliche Länder, die sich einer ebenso demokratischen wie freiheitlichen Gesellschaftsform rühmen, kennen eine viel einengendere Verfügbarkeit des Bodens, die zum Teil so weit geht, dass nur die Gemeinde Bauland erschliessen und veräussern darf. Ob sich ein Schweizer in einem solchen Land nicht ebenso frei fühlen könnte? Wem nützt denn diese momentan kaum mehr zu überbietende Preistreiberei wirklich? Sie steht jedenfalls in krassem Gegensatz zu allen Zielen und Grundsätzen, die wir immer wieder beschwören:

- sie treibt Mietzinse unnötig in die Höhe
- sie verteuert das Wohnen spürbar
- sie kommt nur sehr wenigen zugute und schadet der Mehrheit
- sie verunmöglicht eine weitergehende Eigentumsförderung
- sie erschwert eine vernünftige Bauentwicklung in den Gemeinden (Sachzwänge).

Gründe genug, um sich ernsthaft Gedanken um die Zukunft unseres Bodens zu machen.

Natürlich ist es nicht der Bodenpreis alleine, der das Bauen verteuert. Hypothekarzins und allgemeine Baukostenteuerung tragen das ihre dazu bei. Diese Faktoren sind aber beeinflussbar und vor allem der allgemeinen Konjunkturlage angepasst. Sie passen sich den allgemeinen zeitlichen Verhältnissen an, sind schwankend, ausgleichend oder sogar wieder sinkend; sie sind Teil unserer Wirtschaftsordnung. Das ist der Bodenpreis keineswegs; er ist nur einem einzigen Ziel verpflichtet, dem Gewinnstreben und der maximal möglichen Rendite. Diese Preise fallen höchstens dann, wenn sie einmal die Grenze des Machbaren überschritten haben und der Boden als Konkursmasse auf einer tieferen Preisebene wieder ins «Spiel» eingeworfen wird. Die Suche nach der obersten Grenze bestimmt den Bodenpreismarkt, auf dem sich alle antreiben und zu übertrumpfen versuchen. Dann hört man oft in einer Gemeinde sagen: «Bei diesem Grundstück haben so viele Handänderungen stattgefunden und ist immer wieder so viel mehr bezahlt worden, dass in der Ortsplanung nichts geändert werden darf. Wir wissen zwar, dass die Planungsgrundlagen falsch sind, aber wir haben Angst vor den Entschädigungen...»

Je frecher die Spekulation, je höher die Zwischengewinne und je kaltschnäuziger das Auftreten der Eigentümer, desto sicherer die Anlage und desto kleiner die Gefahr, dass der Spekulation etwas in den Weg gelegt werden könnte. Die Bodenspekulation ist zu einer unheilvollen Grösse angewachsen und bestimmt die Entwicklung der Gemeinden in einem Masse, das das Erträgliche und Sinnvolle überschritten hat.

Bei diesem fragwürdigen Spiel wird die Rolle der Raumplanung überschätzt.

«Die Verkleinerung der Bauzonen und die Verknappung des Baulandes führt zum Steigen der Bodenpreise».

Diesen Satz höre ich an fast allen Planungsveranstaltungen und Planungsrevisionen. Er ist genauso einfach wie falsch. Er wird meist dann vorgebracht, wenn eine Auszonung oder Nutzungsverminderung verhindert werden soll. Doch leider zeigt sich in der Praxis kein zwingender Zusammenhang zwischen dem Ausmass der Bauzonen und dem Bodenpreis. Die meisten Gemeinden wiesen in den letzten Jahren einen Überfluss an eingezontem Land auf, ohne dass dabei die Bodenpreise fielen oder auch nur stagniert hätten. Der Bodenpreis gehorcht anderen, eigenen Gesetzen:

- Lage und Qualität bestimmen den Preis massgebend (Aussicht, Ruhe, Gemeinde-Image usw.)
- die Erreichbarkeit und Distanz zu einem grösseren Zentrum sind wichtig
- der Steuerfuss einer Gemeinde wird mit dem Bodenpreis teilweise wieder ausgeglichen
- die Verkäuflichkeit (Verfügbarkeit) des Bodens beeinflusst den Bodenpreis (Land-Hortung).

Kann die Raumplanung den Bodenpreis beeinflussen? Falsche raumplanerische Grundlagen (Zonenplan, Reglement) können die Spekulation entschieden anheizen. Gute, neuzeitliche Planungsgrundlagen können die Spekulation dämpfen, aber nicht verhindern. Dazu gehören:

- geeignete Bauzonen-Etappen und klar umschriebene Kriterien, die für eine Umteilung in eine erste Etappe erfüllt sein müssen,
- gezielte Erschliessungspolitik der Gemeinde.

Ohne auf diese Instrumente näher einzutreten, soll aber ein sehr wirksames Mittel an dieser Stelle besonders erwähnt werden:
eine aktive Bodenpolitk der Gemeinde.

In der Gemeinde E hat die Behörde zu günstigen Bedingungen einen Hof in der Bauzone erworben, das Land selber erschlossen und ohne Gewinn zum Eigenwert an Bauinteressenten abgetreten. Im Kaufvertrag ist ein Weiterverkauf ausgeschlossen. Der Käufer verpflichtet sich ausserdem, innert einer bestimmten Frist zu bauen. Dieses Vorgehen hat während mehreren Jahren den Bodenpreis in der Gemeinde stabilisiert, weil vergleichbare Grundstücke nicht zu wesentlich teureren Preisen verkauft werden konnten. Zudem hat die Gemeinde Bürgern das Bauen ermöglicht, die bei «normalen» Bodenpreisentwicklungen kaum je zu einem Eigenheim gekommen wären.

In der Gemeinde X wurde zwischen Gemeinde und Eigentümern ein Vertrag über Bodenpreispolitik und Anteil preisgünstiger Sozialwohnungen abgeschlossen, bevor das Land in die erste Bauetappe umgezont wurde.

Ich weiss, dass jetzt viele Leser lächeln. «Das können wir bei uns nicht machen.» «Das dürfen wir doch nicht.» Die meisten Gemeinden üben immer noch die Funktion der «Weihnachtsmänner» aus; immer geben, immer einzonen, aber ja nichts dafür fordern. Was in der Privatwirtschaft zum Grundgesetz eines fairen Handels gehört, ist bei der Gemeinde geradezu verpönt. Diese soll offenbar ihre berechtigten Anliegen nicht vorbringen dürfen; sie hat Freipässe für Spekulanten auszustellen und die Entwicklung der Gemeinde dem Zufall zu überlassen. Ein Hoch der Eigentumsförderung, ein Hurra dem günstigen Wohnungsbau, doch verärgert mir bitte die Spekulanten im Dorfe nicht...

Ich bin immer wieder erstaunt, wieviel eine Gemeinde erreichen kann, wenn sie will. Meistens hängt dies von einer einzigen Person in der Gemeindebehörde ab, die bereit ist, die vorhandenen Möglichkeiten auszuschöpfen.

Suchen wir keinen Schwarzpeter, weder in unserer Verfassung noch bei der Raumplanung. Wir haben die heutige Bodenpreisentwicklung gewollt. Es ist dabei vielen sehr gut ergangen. Ans Bremsen denkt man erst, seit das Preistempo doch rasant in Fahrt gekommen ist. Es ist an der Zeit, sich Gedanken zu machen, wohin wir steuern. Vieles stimmt nicht mehr zwischen Theorie und Praxis, und vieles muss kaputtgehen, nur weil wir uns nicht trauen, offen über die Auswirkungen einer überbordenden Bodenpreispolitik zu reden.

Hansueli Remund