

**WORKING PAPER**

# **GUTES WOHNEN FÜR ALLE**

August 2024

# GUTES WOHNEN FÜR ALLE

Michael Graff, Ruth Gurny, Véréna Keller und Günther Latzel



Climatestrike Switzerland (2021). Plan d'action climatique, 11.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>Kapitel 1: Mieter:innenschutz</b>	<b>8</b>
1.1. Löchrig und ungenügend - und kaum geeignet, die Wohnungskrise grundsätzlich zu beheben	9
1.2. Fazit	7
<b>Kapitel 2: Wohnung, Haus, Quartier, Stadt</b>	<b>11</b>
2.1. Funktionen des Wohnens	11
2.2. Formen des Wohnens	12
2.3. Wohnen im Haus, im Quartier, in der Stadt	12
2.4. Ökoquartiere	14
2.5. Baumaterialien und Architektur	15
2.6. Die Viertelstunden-Stadt	16
2.7. Stadt- und Raumplanung	17
2.8. Fazit	18
<b>Kapitel 3: Der Elefant im Raum</b>	<b>19</b>
3.1. Die Bodenpreisentwicklung als Ursache der Wohnungsnot	19
3.2. Die Bodenrente	20
3.3. Versuche zur Regulierung auf Gesetzesebene, ihre Umgehung und Revisionen	22
3.4. Zweifel am Nutzen der Regulierungen zur Verbesserung der Wohnsituation	23
3.5. Auswege aus der Sackgasse	25
3.6. Fazit	32
<b>Kapitel 4: Gutes Wohnen für alle</b>	<b>34</b>

## [Anhänge](#)



**In der kapitalistischen Wirtschaft** wird die Bereitstellung von und die Verfügung über Wohnraum im Prinzip dem «Markt» überlassen. Private oder institutionelle Anbieter:innen erwerben Boden – sofern er ersteren nicht als Erbschaft zukommt – und errichten darauf Wohngebäude für sich oder als Renditeobjekte zum Verkauf oder zum Vermieten. Auf der Nachfrageseite mieten oder kaufen private Haushalte Wohnraum, der ihren Bedürfnissen entspricht, und das unter Beachtung der «Budgetbeschränkung».

Nun ist aber der Wohnungsmarkt nicht das Gleiche wie der Markt für Äpfel oder Motorboote. Im ersten Fall gibt es Substitute (z. B. Birnen), und im zweiten Fall ist klar: Niemand braucht wirklich ein Motorboot. Wohnen müssen aber alle Menschen, so dass die Anbieterseite am längeren Hebel sitzt. Aus diesem Grund gibt es praktisch überall mehr oder weniger starke Eingriffe in den Wohnungsmarkt, von gesetzlichen Kündigungsfristen und Mietpreiskontrollen bis zur öffentlichen Errichtung und Bereitstellung von Wohnraum. [Die Schweiz gehört im Vergleich mit anderen reichen Ländern zu denen, die vieles dem Markt überlassen.](#)<sup>1</sup> Die Konsequenz ist, dass die Budgetbeschränkung für viele finanziell weniger gut gestellte Haushalte dazu führt, dass sie mit wenig und/oder qualitativ schlechtem Wohnraum vorlieb nehmen müssen, und das weit von den Arbeits- oder Ausbildungsorten und/oder an schlechten (landschaftlich unattraktiven oder lärmbelasteten) Wohnlagen. Die finanziell bessergestellten Haushalte haben dagegen mehr Wohnraum - und an besseren Lagen - zur Verfügung.<sup>2</sup>

Hinzu kommt, dass für normalverdienende Haushalte Wohnungseigentum praktisch nur durch Erbschaft verfügbar ist. Die Kosten von Wohneigentum entsprechen den Einkommen vieler Jahre, so dass Kredite aufgenommen werden müssen, wobei die Banken die Obergrenzen für Hypothekarkredite in Relation zum Einkommen festlegen. Auch die Bereitschaft, sich hoch und für viele Jahre zu verschulden, garantiert also noch nicht den Zugang zur Wunschimmobilie. Entscheidend ist das Einkommen bzw. das Vermögen.

Das Mieten unterscheidet sich vom Besitz von Wohnraum (abgesehen von finanziellen und steuerlichen Gesichtspunkten) vor allem darin, dass die Mieterschaft der Willkür der Eigentümerschaft ausgesetzt ist. Wären Mietverträge durch die Vermieterseite nur mit Einverständnis der Mieterschaft auflösbar, hätte letztere die gleiche Gewissheit, den Wohnraum nicht unfreiwillig verlassen zu müssen, wie die Eigentümer:innen von Wohnraum. Dies ist das zweite strukturelle Problem des Wohnungsmarktes. Haushalte, die kein Wohneigentum erwerben wollen oder können, sind nicht nur stärker restringiert bei Grösse, Qualität und Lage ihres Wohnraums, sondern auch weniger autonom bei der Entscheidung, die Wohnung zu wechseln; dazu werden sie nicht selten mit der Kündigung durch die Eigentümerschaft genötigt, sei es wegen wirklichem oder behaupteten Eigenbedarf, zur Erzielung einer höheren Rendite nach Leerkündigung und Sanierung bzw. Abriss und Neubau,

oder aus blosser Willkür.

Wie sähe dagegen ein Recht auf «gutes Wohnen für alle» aus? Ein solches hätte davon auszugehen, dass Wohnraum ein Grundbedürfnis ist. Gegeben die verfügbaren Ressourcen, wären quantitative und qualitative Mindeststandards festzulegen, so dass die Budgetbeschränkung ärmere Haushalte nicht in qualitativ und quantitativ ungenügende Wohnverhältnisse zwingt. Ebenso müsste gewährleistet sein, dass die bestehende Dichotomie zwischen Wohneigentum und dem Mieten von Wohnraum im Hinblick auf die Autonomie, darüber zu entscheiden, ob und wann ein Ortswechsel erfolgen soll, aufgehoben wird. Weiter wäre zu gewährleisten, dass alle Haushalte in der Nähe ihrer Arbeits- und Ausbildungsorte wohnen können, und das nicht nur, um die Option kurzer Wege nicht als Privileg der bessergestellten Haushalte zu erhalten, sondern auch aus ökologischen Gründen.

Es geht also nicht nur um den Wohnraum an sich, sondern um den sozio-geographischen Kontext. Gutes Wohnen fände in verdichteten Siedlungen mit multifunktionaler Nutzung statt. Dies würde auch den Bedürfnissen der Menschen als soziale Lebewesen entgegenkommen. Unsere Spezies ist seit Beginn eine in ständigem Kontakt mit den Mitmenschen. Die marktwirtschaftliche Fiktion des Wirtschaftssubjekts, welches den eigenen Nutzen maximiert, läuft dem zuwider. Das menschliche Leben – wozu gerade auch das Wohnen gehört – ist eine kollektive Veranstaltung und sollte daher auch den sozialen Bedürfnissen der Individuen Raum geben.

Der «freie Markt» leistet das offensichtlich nicht. Inwieweit es bei einem guten Wohnen für alle noch Platz für marktwirtschaftliche Elemente gäbe, ist im Detail abzuklären. Bei den Wohnbauten muss der Fokus weg vom Tauschwert und hin zum Gebrauchswert. Bau-, Sanierungs- oder Ersatzneubauentscheide sollten nicht mehr vom Profitinteresse bestimmt werden, sondern zur Bereitstellung umwelt- und sozialverträglichen Wohnraums.

Der Markt hat es offensichtlich nicht vermocht, den Wohnungsbestand auf nachhaltiger Basis zu errichten. Verschwenderischer Umgang mit Boden und Ressourcen für den Wohnraum der finanziell Bessergestellten, eine ausufernde Zersiedelung mit langen Wegen und einer daraus resultierenden Abhängigkeit vom Auto sind wohl die auffälligsten Fehlentwicklungen, neu in den Fokus geraten ist die «graue Energie», die in den bestehen Gebäuden enthalten ist, wodurch ein Ersatzneubau nicht immer per Saldo energieeffizienter ist als der Erhalt oder die Modernisierung des Bestehenden, auch wenn Ersatzneubauten für sich energieeffizienter (und profitabler) sind.

Die unheilvollen Zwänge, die aus der langlebigen Infrastruktur im Verkehrs-, Wohnungs- und Siedlungsbau resultieren, werden sich nicht in Kürze abbauen lassen. Selbst wenn heute damit angefangen würde, wonach es leider noch nicht aussieht, würde es Jahrzehnte dauern, aus dem Bestehenden verdichtete Siedlungen zu schaffen, mit kurzen Wegen und einer Priorisierung von Gemeinschaftsnutzungen gegenüber privatem Platzverbrauch. Ohne eine umfassende Neuorientierung von Produktion, Konsum und der Vorstellung von einem guten Leben sowie kollektive

Planung der langfristigen Investitionen in eine nachhaltige und sozial ausgerichtete Zukunft wird das nicht in nützlicher Zeit zu ändern sein, und insbesondere nicht mit dem jetzigen gesetzlichen Rahmen für die Wohnungswirtschaft in der Schweiz und dem fast unantastbaren Privateigentum an Grund, Boden und Gebäuden. Was wäre zu ändern und zu tun? Damit befassen wir uns im Weiteren.

Der Beitrag ist folgendermassen aufgebaut. Kapitel 1 dokumentiert den aktuellen Mieter:innenschutz in der Schweiz und die Probleme damit (unsichere Wohnsituation, mangelnde Kontrolle der tatsächlich erzielten Renditen, Informationsasymmetrie zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen). Das Fazit ist klar: Mieter:innenschutz ist wichtig, aber mit einem noch so gut ausgebauten Mieter:innenschutz allein ist das Problem des mangelnden Wohnraums nicht zu lösen.

In Kapitel 2 beleuchten wir die Formen und Materialien des jetzigen Wohnens (klimaschädliche Bauweisen, starre Grundrisse der Wohnungen, starre Aufteilung privater/öffentlicher Raum, klima-, gender- und altersunsensible Gestaltung des Aussenraums, verschwenderischer Umgang mit Boden) sowie neuere, gemeinschaftliche Wohnformen und Quartierplanungsprinzipien mit Ziel einer guten Wohnqualität für alle.

Kapitel 3 richtet den Fokus auf die Bodenrente und die damit zusammenhängenden Folgen des privaten Bodenbesitzes, vor allem die massive Verteuerung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch hohe und steigende Bodenpreise. Wir schildern die bestehenden Massnahmen zur Begrenzung der Wohnkosten und die Probleme damit sowie die Reaktion seitens bürgerlicher Parteien (Verabsolutierung des Schutzes des Privateigentums).

In Kapitel 4 erläutern wir unsere Vorschläge mit dem Ziel des guten Wohnens für alle, beginnend mit dem mildesten Eingriff in den schlechten Status quo, einem öffentlichen Vorkaufsrecht am Immobilienmarkt, gefolgt von einer konsequenten Besteuerung zur Abschöpfung der Bodenrente sowie von Spekulationsgewinnen beim Immobilienhandel. Zuletzt plädieren wir für die Überführung des privaten Bodens in öffentlichen Besitz.

Drei Anhänge ergänzen den Text. Anhang I bietet einen Kurzüberblick über philosophische und ökonomische Argumentationen rund um die Bodenrente, von Adam Smith über Karl Marx bis zu Christa Luft. Anhang II stellt an den Beispielen Singapur und British Columbia vor, wie andernorts versucht wird, das Wohnen vom Bodenmarkt und dem Profitmotiv zu entkoppeln. Anhang III stellt Vorstösse und Positionen der Schweizer Linken zusammen.

Unser Text stellt grundsätzliche Fragen, die im praktischen politischen Diskurs, wo in kleinen Schritten um Verbesserungen oder Verschlechterungen der Wohnsituation von Mieter:innen, Besitzer:innen von Wohneigentum, den Bodeneigentümer:innen und der Immobilienwirtschaft gerungen wird, zumeist ausgeblendet werden. Das systemische Hindernis für die Durchsetzung eines guten Wohnens für alle liegt darin, dass der Privatbesitz des Bodens und der Wohnimmobilien die

Entscheidungen über die Errichtung, die Bewirtschaftung sowie des Rückbaus von Wohnraum nicht demokratisch getroffen werden, sondern massgeblich durch das Profitmotiv des Privateigentums bestimmt sind. Dies aufzuheben mag kühn erscheinen, aber anders wird das gute Wohnen für alle eine Utopie bleiben.

## Kapitel 1: Mieter:innenschutz

Die Schweiz ist ein Land von Mieter:innen: Laut dem [Bundesamt für Statistik \(BFS\)](#) werden nur 36 Prozent der dauerhaft bezogenen Wohnungen hierzulande von ihren Eigentümer:innen bewohnt.<sup>3</sup> Dabei ist klar, dass eine Wohnung nicht einfach eine Mietsache wie irgendeine andere ist. Eine Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf, sie ist Rückzugsort, Privatsphäre, Schutz vor Unbill des Wetters. Im guten Fall schafft die Wohnung Sicherheit, Vertrautheit und Geborgenheit. Dazu kommt, dass das Wohnen nicht bei der Wohnungstür endet. Das nähere und weitere Wohnumfeld spielen eine wesentliche Rolle für das Gefühl, lokal verankert und zuhause zu sein.

Umso wichtiger ist die Sicherheit, dass der Verbleib in der Wohnung nicht gefährdet ist. Genau diese Sicherheit bröckelt aber mehr und mehr. Vor allem in den urbanen Zentren werden zum Teil exorbitante Mieten verlangt, die sich bisherige Bewohner:innen nicht mehr leisten können. Das aktuell gültige Mietrecht sollte hier eigentlich einen Riegel schieben: Mit der Vorgabe der «Kostenmiete plus» wird eine Eigenkapitalrendite vorgeschrieben, welche den hypothekarischen Referenzzinssatz (Kosten) nur um einen geringen Prozentsatz übersteigen darf. Lange Zeit setzte das Bundesgericht diesen «geringen Prozentsatz» auf 0,5 Prozent fest. Seit zwei Jahren gelten für Bauten, die nicht älter als 30 Jahre sind, zwei Prozent über dem hypothekarischen Referenzzinssatz als zulässig.

Wie verschiedene Studien nun allerdings zeigen, wird diese Vorgabe nicht eingehalten. Nur allzu oft werden Renditen in zweistelliger Höhe erzielt. Auf der Basis dieser Erkenntnisse forderte Jacqueline Badran mit einer Motion den Bundesrat auf, die gesetzlichen Grundlagen so anzupassen, «dass Kantone und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, auf ihrem Gebiet periodisch und punktuell zu kontrollieren, ob die Miet- und Pachtzinse den gesetzlichen Anforderungen entsprechen respektive keine missbräuchlichen Mietzinse durch übersetzten Mietertrag erzielt werden.» Der Bundesrat lehnte die Motion unter Verweis auf Instrumente zur Mietzinskontrolle, die bereits vorhanden seien und genügen ab. Was ganz offensichtlich nicht der Fall ist.

Die übersetzten Mietpreise sind das eine. Zusätzlich müssen sich viele Mieter:innen vor einer Kündigung des Mietverhältnisses fürchten. Das betrifft in den urbanen Zentren der Schweiz vermehrt Menschen, die in Häusern wohnen, die älter als 25 Jahre sind. Die Immobilienbesitzer:innen greifen zum Instrument der Leerkündigungen, um die Liegenschaften zu «modernisieren» und anschliessend mit mehr Gewinn zu vermieten. [Der historisch belastete Begriff](#) der «Entmietung»<sup>4</sup> wird in der Branche üblich, trotz seiner historischen Belastung. So bietet beispielsweise der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Kurse für «sozialverträgliche Entmietungsprozesse» an.



## 1.1. Löchrig und ungenügend - und kaum geeignet, die Wohnungskrise grundsätzlich zu beheben

Mehr und mehr wird angesichts dieser Situation für Mieter:innen Unsicherheit zur Normalität, wenn es ums Wohnen geht. Auf bürgerlicher Seite wird allerdings auch diese Problematik relativiert, wenn nicht gar verneint. Statt den Mieter:innenschutz zu stärken, soll dieser eher abgebaut werden. So formuliert Avenir Suisse: «Der Ruf nach immer drastischeren Eingriffen in den Wohnungsmarkt ist aus ökonomischer Sicht ineffizient, wirkt ungezielt und belastet die Volkswirtschaft. Aber auch für die Mieterinnen und Mieter können sie kontraproduktiv sein» (Salvi/Schnell 2023). Auf der Ebene des nationalen Parlaments wird nachgedoppelt, häppchenweise soll der jetzige Mieter:innenschutz abgebaut werden. Geht es nach dem Willen der bürgerlichen Mehrheit im eidgenössischen Parlament, soll man Mieter:innen wegen Eigenbedarfs einfacher kündigen können und die Hürden für die Untermiete sollen höher werden. Der Mieter:innenverband hat dagegen das Referendum eingereicht, die Abstimmung erfolgt im Verlauf des Jahres 2024. In einigen stark betroffenen Kantonen und Städten wurden eigene Wege gesucht, um die Mieter:innen besser zu schützen. Exemplarisch beleuchten wir Massnahmen von drei Kantonen, in denen die Wohnungsnot besonders ausgeprägt ist.

Bereits 1983 führte der Kanton Genf das «Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnhäusern» (*Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* LDTR) ein. So gelten etwa nach grösseren Renovierungsarbeiten eine mehrjährige Mietpreiskontrolle und eine weitreichende Genehmigungspflicht beim Abriss oder beim Verkauf von Eigentumswohnungen, wenn diese bereits vermietet waren. Konkret muss die Vermieterschaft zusammen mit dem Antrag auf eine Baugenehmigung ein Formular bei der Verwaltung einreichen, damit diese die nach der Renovierung zulässigen Mieten berechnen kann. Die Berechnung stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Investitionen. Anstelle des Gerichts prüft aber die Verwaltung die Zulässigkeit der Erhöhung. Die Kontrolle erfolgt also automatisch. Sie wird für sämtliche Mietenden einer Liegenschaft durchgeführt und nicht nur für diejenigen, die die Mittel und die Energie haben, gegen ihre Vermieterschaft zu klagen.

Im Kanton Baselstadt gilt seit 2022 das Wohnraumschutzgesetz. Zweck der gesetzlichen Bestimmungen zum Wohnraumschutz ist der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Zeiten von Wohnungsnot. Hierfür werden maximale Netto-Mietzinse bei Abbruch und Ersatzneubau sowie maximale Mietzinsaufschläge bei Sanierung, Renovation und Umbau festlegt. Zusätzlich ist die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften bewilligungspflichtig. Zuständig für die Beurteilung von Bewilligungsgesuchen ist die Wohnschutzkommission (WSK), die an die Staatliche Stelle für Wohnraumschutz angegliedert ist.

Im Kanton Zürich gibt es bisher noch keine Wohnschutzkommission wie in Basel. Die Wohnschutzinitiative, die anfangs Februar eingereicht wurde, soll dies ändern. In der kantonalen Verfassung soll den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wer-

den, im Rahmen von Baubewilligungsverfahren mietrechtliche Vorgaben zu machen. Wenn Liegenschaften saniert werden, sollen Mieten nicht mehr übermässig erhöht werden. Wenn Wohnungen abgerissen werden, sollen Eigentümer:innen eine vergleichbare Zahl von bezahlbaren Wohnungen erstellen. Mit der Zürcher Wohnschutz-Initiative erhalten Städte und Gemeinden die Möglichkeit, Leitplanken für die bauliche Erneuerung und Erweiterungen der Bausubstanz zu setzen. Wenn eine Gemeinde Wohnschutzmassnahmen einführen will, muss sie dies in einem Gemeindeerlass festhalten. Das schafft Transparenz und Planungssicherheit für die Bauherrschaften. Wohnschutzmassnahmen können nur eingeführt werden, wenn die Stimmbevölkerung den Massnahmen zustimmt.

Erwartungsgemäss bestreiten Vertreter:innen der Immobilienbranche die Nützlichkeit der erwähnten Massnahmen zur Behebung der Wohnungsnot. So wird behauptet, dass die entsprechenden Gesetze die Hauseigentümer dazu führten, ihre Liegenschaften verlottern zu lassen. [Es gibt allerdings keine unabhängigen Evaluationen zu diesem Thema.](#)<sup>5</sup>

## 1.2. Fazit

Übersetzte Mietpreise, ungeschützte Mietverhältnisse, Angst vor Leerkündigungen – in dieser Situation entstand ein Flickenteppich von Massnahmen auf Ebene einzelner Kantone und Gemeinden. Auch wenn da und dort Wege gesucht und gefunden wurden, um die Menschen besser zu schützen, kann das fallweise Handeln nicht die Lösung sein. Es braucht grundsätzlichere, tieferegreifende Massnahmen. Es braucht eine Bodenpolitik, die das Bereitstellen und Fördern von Wohnbau sicherstellen und der Spekulation rund um das essentielle Gut «Wohnraum» einen Riegel schiebt. Davon handelt das übernächste Kapitel. Zuvor betrachten wir aber noch, was «Wohnen» überhaupt bedeutet.

## Kapitel 2: Wohnung, Haus, Quartier, Stadt

In diesem Kapitel betrachten wir Wohnen im Kontext des Hauses, des Quartiers, der Stadt. Welche Bedürfnisse werden an welchen Orten für welche Bevölkerungsgruppen am ehesten gedeckt? Welche Wohnformen, welche kollektiven Einrichtungen, welche Stadt- und Raumplanung verschwenden am wenigsten Ressourcen und tragen zu deren gerechterer Verteilung bei?

### 2.1. Funktionen des Wohnens

In der Schweiz brachte die Industrialisierung ab dem 19. Jh. eine zunehmende Trennung von Wohnen und Arbeiten mit sich. In der Landwirtschaft und einem Teil des Gewerbes (z.B. Heimarbeit der Uhrmacher:innen bis ins 20. Jh., Hotellerie, Kleingewerbe usw.) war und ist diese Trennung weniger scharf. Insbesondere seit der Corona-Pandemie werden bestimmte Arbeitstätigkeiten wiederum in die private Wohnung bzw. manchmal in eine Zweitwohnung in Tourismusgebieten (sofern zur Verfügung) verlegt, [unter den neuen Bezeichnungen wie Homeoffice, multilokales Arbeiten oder Remote Work](#).<sup>6</sup>

Die Wohnung dient vielfachen Bedürfnissen wie Schlafen, Essen, Hygiene, Freizeit, Kontaktpflege, Aufbewahren. Die Wohnung ist Arbeitsort für meist unbezahlte Erziehungs-, Haus- und Pflegearbeit; Tätigkeiten, die dort manchmal auch als Lohnarbeit ausgeführt werden. In der Wohnung wird gelernt, sie ist Rückzugsort und bietet Schutz, ist aber auch der Ort von geschlechts- und generationenspezifischen Machtverhältnissen und Gewalt. Die Wohnung beherbergt Kinder, Erwerbstätige, Kranke, Alte, manchmal Personal.

Verschiedene Menschen und Bevölkerungsgruppen wohnen auf sehr unterschiedliche Arten und ihre Bedürfnisse ändern sich im Laufe des Lebens. [In der Schweiz](#) nimmt die Anzahl Personen pro Wohnung ab, während die Wohnfläche pro Person zunimmt. Heute leben 17% der ständigen Wohnbevölkerung in einem Einpersonenhaushalt, in städtischen Gebieten liegt dieser Anteil wesentlich höher; diese Haushaltform hat sich seit 1970 vervierfacht. Haushalte von Paaren ohne Kinder haben sich verdoppelt.<sup>7</sup>

Diese vielfältigen und sich verändernden Ansprüche bzw. Möglichkeiten bedingen verschiedenste Wohnungen in Bezug auf Fläche, Anzahl Zimmer und deren Passung für wechselnde Aktivitäten. Allerdings sind Wahlfreiheit und Flexibilität der Wohnsituation heute für Mieter:innen (rund 60% der Bevölkerung) nicht immer gegeben. Die Wohnsituation ist zentral von der finanziellen Situation der Personen bestimmt: je weniger Einkommen, je weniger Wahlfreiheit, je kleiner, schlechter, unangepasster die Wohnsituation. Mangels für Wenigverdienende zahlbarer Wohnungen und mangels Flexibilität der Wohnungen müssen die Menschen umziehen, oder sie wohnen in schlechten, teuren, zu kleinen, überbelegten oder zu grossen, ihren Bedürfnissen nicht angepassten Wohnungen.

Gewiss würden etliche Menschen gerne in eine adäquate Wohnung umziehen wenn denn eine solche zur Verfügung stünde. Ihr «Verharren» wird aber oftmals als unsozial kritisiert und fleissigeres Umziehen als einfache Lösung des Wohnungsproblems propagiert, was aktuell in ein Seniorenbashing ausartet, denen die Schuld an der «Wohnungsnot» zugewiesen wird (siehe [Raiffeisenstudie<sup>8\)</sup>](#)).

## 2.2. Formen des Wohnens

In der Schweiz lebt die Mehrheit der Bevölkerung in Mietwohnungen (rund 60%), ein Teil davon in Untermiete. Beide Formen sind insofern ungesichert, als Kündigungen oder starke Mietzinserhöhungen zum Verlust der Wohnung führen können. Andere besitzen ihre eigene Wohnung, dies unter verschiedenen Formen: von erworbenem Stockwerkeigentum über das geerbte kleine Häuschen bis zur Villa mit grossem Umschwung. Wohnraum ist ein ökonomisch hochinteressantes Investitions- und Spekulationsobjekt, was sozialen und ökologischen Wohnformen zuwiderläuft. Die den Einzelnen und den sozialen Gruppen zur Verfügung stehende Wohnqualität zeugt von der ökonomischen Ungleichheit und verstärkt diese. Die Formen des Wohnens sind vielfältig. Bestimmte Gemeinschaften organisieren das Wohnen nach eigenen Kriterien, oftmals mit einem grossen Anteil von Gemeinschaftsräumen (z.B. Longo Mai, religiöse Gemeinschaften wie Beginen oder Klöster).

Weitere Kollektivhaushalte, nicht immer frei gewählt, bestehen in Heimen (Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime für Kinder und Jugendliche, Institutionen für Menschen mit Behinderung), Internaten, Studentenwohnheimen, Spitälern und Heilstätten, Gefängnissen und Unterkünften für Geflüchtete. Nochmals andere Wohnformen sind jene von Wohngemeinschaften, von Fahrenden oder auch von Migrant:innen. Letztere pendeln oftmals - in unterschiedlicher Frequenz - zwischen ihrem Herkunfts- und ihrem aktuellen Aufenthaltsland und wohnen in höchst unterschiedlichen Unterkünften. Im Herkunftsland manchmal in einem Haus, in der Schweiz je nach Status in überbelegten, überbezahlten, von «marchands de sommeil» ausgenützten Gammelmessern, dies insbesondere für Schwarzarbeiter:innen oder Kurzaufenthalter:innen bis zu teuren Wohnungen mit hoher Wohnqualität für hochqualifizierte, hochbezahlte sogenannte «Expats». Etliche Menschen sind obdachlos, andere besetzen Häuser.

## 2.3. Wohnen im Haus, im Quartier, in der Stadt

Die Wohnung ist nicht alles. Sie ist eingebettet in ein Gebäude, ein Quartier, eine Stadt. Was in der Wohnung nicht möglich oder erwünscht ist, kann ausserhalb – im Haus, im Hof, im Quartier - geschehen, und dies per Definition nicht mehr privat, sondern mehr oder weniger gemeinschaftlich. Etliche ältere Beispiele in verschiedenen Ländern realisierten solche Öffnungen: Arbeitersiedlungen Anfang 20. Jh., das Familistère in Guise/F ([familistere.com/fr](http://familistere.com/fr)), der Karl-Marx-Hof in Wien, die Kibbutzim in den Anfangszeiten.

Heutige Wohnungen sind meist isoliert als Privatraum gedacht, ohne Gemein-

schaftsräume (mit Ausnahme der Schweizer Waschküchen, die in vielen Gebäuden zum gemeinschaftlichen Gebrauch bereitstehen) und ohne Bezug zum Quartier.

Neuere, offenere Formen des Wohnens praktizieren Genossenschaften und einige grössere Überbauungen, oft auf Industriebrachen, insbesondere die sog. Ökoquartiere (siehe unten). Sie bieten z.B. Gemeinschaftsräume für Feste und Versammlungen, Arbeitsräume sowie gemeinschaftliche Werkstätten, Gerätebibliotheken, Tiefkühlgeräte, Weinkeller, kollektiven Autobesitz oder Vorratsräume und beziehen die Aussengestaltung ein mit Garten, Terrassen, Spielplätzen. Solche Einrichtungen fördern soziale Kontakte und Nachbarschaftshilfe sowie den sparsamen Gebrauch von Ressourcen und Geräten; die private Wohnfläche kann (soll?) reduziert werden. Sie gründen auf kurzen Wegen und experimentieren oftmals mit neuen Materialien und Techniken (z.B. Wasserzirkulation), integrieren manchmal Gemüseanbau. Sie wollen wechselnden Bedürfnissen Rechnung tragen, ökologisch und manchmal verdichtet bauen. Oftmals verlangen sie eine starke persönliche Partizipation (Selbstverwaltung), was nicht alle Personen jederzeit gewährleisten mögen.

Innenhöfe und Strassen, öffentliche Pärke und Plätze, auch Infrastrukturen wie Gemeinschaftszentren, Bibliotheken oder Cafés sind weitere Räume mit gemeinsamer Nutzung, die die individuelle Wohnung entscheidend bereichern und erweitern – oder eben einschränken, wenn sie fehlen. Diese Räume müssen den manchmal konträren Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen entsprechen: Kinder, Jugendliche, ältere Menschen, Familien, Gruppen und Einzelpersonen; gesunde Personen und Personen mit Behinderungen; Frauen und Männer; Ruhe und Entspannung versus sportliche und laute Aktivitäten Also eine diversifizierte Gestaltung mit Überschaubarkeit, ohne dunkeln Passagen, Rollstuhlgängigkeit, sowie robuste Biodiversität in den Aussenanlagen.

Bestimmte Wohnformen tragen wechselnden Bedürfnissen eher Rechnung. So die heute fast vollständig verschwundenen Mansarden oder Estriche in städtischen Häusern. Die heutigen Genossenschaften verfügen oftmals über Gäste- oder Arbeitszimmer oder Räume, die punktuell benutzt oder für eine bestimmte Zeit hinzugemietet werden können. Auch Wohngemeinschaften oder «Clusterwohngen» (gemeinsame Küche, Aufenthalts- und Arbeitsräume, allenfalls Bad; private Schlafzimmer in flexibler Anzahl, allenfalls Bad und Teeküche) entsprechen wechselnden Bedürfnissen. [Solche Formen bestehen auch für ältere und Personen mit Behinderungen.](#)<sup>9</sup>

Unzählige Forschungsprojekte, Publikationen, Veranstaltungen, Seminare und Diskussionen in allen Landesteilen vertiefen solche Fragen. Auch mehren sich Projekte, welche neuere, offenere Wohnformen als Quartierentwicklung inklusive Arbeitsorte und manchmal Lebensmittelproduktion bzw. Konsumation verwirklichen, z.B.:

- Nach unserer Kenntnis ist Bolo'bolo eines der frühesten umfassenden Modelle nach den 1968-er-Jahren, welches alternatives, solidarisches und selbstverwaltetes Wohnen, Arbeiten und Konsumieren auf einem Planeten mit begrenzten Ressourcen neu denkt (p.m. 1983). Seither legte p.m. auch unter seinem bür-

gerlichen Namen Hans Widmer mit dem Verein Neustart ([neustartschweiz.ch](http://neustartschweiz.ch)) etliche Publikationen vor. Deren Grundideen haben mehrere Genossenschaften inspiriert. Stichworte sind u.a. vernetzte organisierte Einheiten von zunehmender Grösse (Nachbarschaft, Quartier, Stadt), Verdichten und kurze Wege, Teilen und Ausleihen statt Besitzen, wenig Privatraum und viel **Commons**.

- [Die «Glasi» in Bülach](#), eine dichte Neubebauung einer Industriebrache mit knapp 600 Wohnungen, Gemeinschafts- und Geschäftsräumen, Plätzen und Gassen, gebaut als Stadt in der Agglo.<sup>10</sup>
- «Mehr als Wohnen», eine 2007 gegründete Baugenossenschaft in Zürich, schafft preisgünstigen Wohnraum nach ökologischen und sozialen Prinzipien.
- Die Genossenschaft «Kalkbreite» in Zürich, 2014 eröffnet, bietet hundert Wohnungen sowie Gemeinschafts- und Geschäftsräume, auf einer Parzelle im Bau-recht von der Stadt Zürich.
- Der «Erlenmattpark» in Basel, ist ein neues Stadtquartier auf dem ehemaligen Güterbahnhof mit Wohnräumen, Grünanlagen, Büro- und Gewerbeflächen, eine Schule, ein Altersheim und gastronomische Angebote. Neben dem res-sourcenschonenden, klimafreundlichen Planen und Bauen der Gebäude stan-den auch die sozialen Aspekte der Quartierentwicklung im Vordergrund.
- [Die «Codha» \(Coopérative d'habitation\)](#) baute seit ihrer Gründung 1994 rund 20 Gebäude für Genossenschaften und unterstützt diese, zuerst nur im Kanton Genf, unterdessen auch im Kanton Waadt. Die Prinzipien sind Partizipation, Zu-sammenleben, Solidarität und Ökologie.<sup>11</sup>
- Das [Lena-Haus auf dem Westfeld in Basel](#) praktiziert in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft «wohnen & mehr» und dem Verein Neustart Schweiz seit 2023 gemeinschaftliches, flexibles und nachhaltiges Wohnen. Es baut auf einem hohen Selbstverwaltungsgrad, Barrierefreiheit, Diversität und Zu-sammenführen von Wohnen, Arbeiten, Freizeit auf. Das Lena-Haus bietet Wohnraum für 180 Personen in verschiedensten Varianten: Zimmer in Clus-terwohnungen, Wohnungen sowie Gewerberäume und zahlreiche Gemein-schaftsräume wie Gemeinschaftsbad, Spielraum, gemeinsames Lebensmittel-depot und Kochen, Co-Working-Raum und Nähatelier, Bibliothek. Somit ist die private Wohnfläche stark reduziert.<sup>12</sup>

## 2.4. Ökoquartiere

Der Begriff Ökoquartier ist nicht klar definiert. Das Wörterbuch Larousse (2011) de-finiert ihn als *«partie d'une ville ou ensemble de bâtiments qui prennent en compte des exigences du développement durable, notamment en ce qui concerne l'énergie, l'environnement et la vie sociale»*. Zur Zeit bezeichnet sich fast jede grössere Über-bauung in der französischen Schweiz als *écoquartier*; es scheint der Bauherrschaft zu genügen, dass Mindestenergiestandards eingehalten werden, was ja nun wirk-

lich nicht spektakulär ist.<sup>13</sup> Allerdings sind einige grosse Überbauungen durchaus interessant, so in Meyrin/GE und in Lausanne. Jenes in Meyrin – [Les Vergers](#)<sup>14</sup> – besteht zu einem guten Teil aus Genossenschaften und beherbergt verschiedene Aktivitäten; das Engagement der Bewohner:innen ist wichtig innerhalb und in der Umgebung der Wohnblöcke. In Lausanne/VD entstehen gleich zwei grosse écoquartiers, auch hier mit Unterstützung der Stadt: [Les Plaines-du-Loup und Les Près-de-Vidy](#).<sup>15</sup>

## 2.5. Baumaterialien und Architektur

Baumaterialien für Häuser sind vielfältig. Traditionell in Europa sind Stein, Backstein, Holz, anderswo auch Lehm, Pflanzen, Stoff, Blech (Bidonvilles<sup>16</sup>, Flüchtlingslager). Ab Ende des 19. Jh. wird auch in der Schweiz zunehmend Beton verwendet, zuerst für Brücken und Industriebauten, ab den 1960er Jahren als dominierender Baustoff. Beton ist äusserst energie- und CO<sub>2</sub>-intensiv und somit stark klimaschädlich; [Zementherstellung ist für 8–10% aller Klimaemissionen verantwortlich](#).<sup>17</sup> Aktuell scheint ein Umdenken in Gang gekommen zu sein: mehr Holz statt Beton, alternative Betonmischungen, Bauen mit Stroh und Lehm usw.<sup>18</sup>

Auch die Frage, ob Umbauen oder Abreissen/Neubauen («Ersatzneubauten») stellt sich heute verstärkt. Abreissen verschleisst enorme Ressourcen und zerstört oftmals günstigen Wohnraum, denn das Ziel der sogenannten Ersatzneubauten ist eine höhere Rendite, oftmals dank Wohnungstypen, die auf die (suggerierten) Bedürfnisse von jungen, gesunden, gut verdienenden städtischen Personen ohne Kinder, die sog. DINK (*Double Income No Kids*) ausgerichtet sind. Sie verdrängen weniger kaufkräftige soziale Gruppen und führen zur Gentrifizierung. Aus solchen Gründen führt die [Organisation Countdown2030 einen Schweizer Abriss-Atlas nach](#)<sup>19</sup> oder forderte der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten 2022 ein landesweites [Abrissmoratorium](#).<sup>20</sup>

Allerdings können nicht alle bestehenden Gebäude vernünftig umgebaut bzw. renoviert werden. Viele bestehende Gebäude verschwenden Energie in hohem Masse und sind nicht für die Klimaerhitzung eingerichtet, die Heizungen noch mehrheitlich mit Öl und Gas betrieben. Energie-Renovierungen und Sanierungen sind dringend, aber teuer (Fenster, Fassaden, Dächer). Photovoltaiktechnologie soll installiert werden. Die Frage, wer dies bezahlt, ist offen. Dass der Staat übernimmt und den Besitzenden ihre Häuser renoviert, ist stossend; dass die Mieter:innen alles bezahlen, geht auch nicht. Verschiedene Vorstösse sind hängig (z.B. Genf, Initiative der Asloca).

Neue Häuser müssen energieneutral gebaut werden (Minergie+++)<sup>21</sup> und der Klimaerhitzung Rechnung tragen. D.h. mit Isolation, ohne Klimaanlage dank natürlicher Lüftung, richtiger Nord-Süd-Ausrichtung und Sonnenschutz, Fernheizungen, Wärmepumpen, vorgefertigten Teilen, usw. Intelligentes Bauen spart sehr viel Energie, Ressourcen und Geld. Einige [Forschungsergebnisse](#) und [Empfehlungen](#) liegen vor.<sup>21</sup> Dass solche Forderungen längst nicht mehr grünaktivistische Träumereien sind, zeigt auch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO mit seinem

Forschungsprogramm für die Jahre 2024–2027. Im entsprechenden Begleitbericht unterstreicht es die Notwendigkeit, den sich verändernden Bedürfnissen nach diversen, flexiblen Wohnformen Rechnung zu tragen. Das Wohnungswesen soll [«auch einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele leisten: Biodiversität fördern, statt nur den Artenverlust bremsen; Energie gewinnen, statt nur den Verbrauch senken; Lebensmittel erzeugen, statt nur Kulturland schonen; auf natürliche Weise kühlen, statt Hitzeinseleffekte nur abzuschwächen. Die Lösungsansätze sollen dabei eine hohe Lebens- und Wohnqualität sicherstellen und einen Beitrag für eine qualitätsvolle Baukultur leisten. Low-Tech-Ansätze sind technischen Lösungen gegenüberzustellen sowie Strategien im Ausland miteinzubeziehen»](#).<sup>22</sup>

## 2.6. Die Viertelstunden-Stadt

Konzepte einer Viertelstundenstadt haben bereits eine 50-jährige Geschichte. 1973 wird in den USA erstmals der Begriff **Compact City** als Reaktion auf die Ausuferung der Siedlungsgebiete erwähnt. Er postuliert Nachhaltigkeit, verdichtete Städte, weniger individuellen Autoverkehr, funktionale und soziale Durchmischung, Diversität, Polyzentren, Selbstsuffizienz im Alltag. 1990 vertritt die EU das Konzept. 2016 erwähnt Carlos Moreno, Universität Sorbonne, Paris, erstmals die Viertelstundenstadt (**ville du quart d'heure**). 2020 vertritt der Städteverband C40, welcher die 100 grössten Städte der Welt gegen die Klimaerhitzung vereint, die Viertelstundenstadt. Zahlreiche Städte stützen sich auf das Konzept sowie viele Autor:innen, Untersuchungen und praktische Versuche, dies unter verschiedenen Begriffen wie Stadt der kurzen Wege, 15-Minuten-Stadt, **compacité, ville du quart d'heure** (für eine Übersicht, z.B. Département du territoire & 6t-bureau 2022. Siehe auch oben, Verein Neustart Schweiz).

In einer Viertelstundenstadt sollen Arbeit, Einkauf, Gesundheitseinrichtungen, Schule, Erholung und Unterhaltung zu Fuss oder mit dem Fahrrad von der eigenen Wohnung aus erreichbar sein. Einige Autor:innen differenzieren dahingehend, dass das 15 Minuten-Konzept für die häufigen (täglichen, wöchentlichen) Nutzungen gilt, dass hingegen die Distanz grösser sein kann für seltener benutzte Infrastrukturen wie Spital, Spezialärzt:innen, Ausstellungen, Opernhaus, spezialisierte Läden.

Eine Viertelstunden-Stadt bedingt dezentralisierte Infrastrukturen, Multipolarität im Gegensatz zur gängigen Zentrumsausrichtung. Sie will Aktivitäten ins Quartier bringen und nicht die Leute zu den Aktivitäten. Sie postuliert nicht einfach verdichtetes Bauen, sondern geht Raumplanung gesamthaft an. Wohnen, Arbeiten, Gesundheit, Einkaufen, Erholung usw. müssen als Ganzes gedacht und geplant werden. Nähe ist das zentrale Kriterium, sanfte Mobilität ein Mittel dafür. [So wird der motorisierte Individualverkehr weitgehend überflüssig, was den CO2-Ausstoss mindert, Ressourcen spart, die Biodiversität schützt und den Landverschleiss begrenzt](#).<sup>23</sup>

Allerdings ist eine Viertelstundenstadt nicht immer realisierbar, gerade in bereits bestehenden Siedlungen: oftmals ist zu wenig Platz für Grünflächen und Infrastrukturen verfügbar. Wie bei allen qualitativ hochstehenden Überbauungen besteht



ein Risiko der Gentrifizierung. Haupthindernis ist auch hier der Privatbesitz an Boden. Ausserdem kann eine Viertelstundenstadt das Auseinanderfallen von Arbeits- oder Ausbildungsort und Wohnort nur in geringem Masse lösen. Die Analysen des [Bundesamtes für Statistik](#) zeigen, dass «2021 (...) 8 von 10 Erwerbstätigen in der Schweiz Pendlerinnen bzw. Pendler, also Personen (waren), die zum Aufsuchen des Arbeitsplatzes ihr Wohngebäude verlassen. Dies entspricht rund 3,5 Millionen Menschen. Hiervon arbeiteten 71% ausserhalb ihrer Wohngemeinde – deutlich mehr als noch im Jahr 1990 (58%).» Mehr als die Hälfte der Pendler:innen bewegen sich mit dem Auto.<sup>24</sup>

## 2.7. Stadt- und Raumplanung

Im Kontext der sich verschärfenden Wohnproblematik in der Klimaerhitzung äussern sich verschiedenste private, öffentliche und politische Akteur:innen aus der Baubranche, der Wissenschaft und der Politik nicht nur zur Frage des Wohnens im engeren Sinn (in einem Haus), sondern zur Stadt- und Raumplanung.<sup>25</sup> Wir können hier aus Platz- und Zeitgründen nur mit einigen Beispielen auf dieses potente Mittel zur Steuerung hinweisen:

- Das 1973 gegründete Architektur- und Urbanistikzentrum [«Architecturestudio»](#) mit Sitz in Paris, Shanghai und Zug experimentiert neue Formen von Architektur und Städteplanung im Kontext von Umweltproblematik, Wirtschaft und Gesellschaft. Seine *«Tracé bleu»* benannte Methode wurde an der Architektur-Biennale 2023 in Venedig und anlässlich einer Ausstellung vorgestellt, vorerst in Paris (Centquatre-Paris, Februar 2024), weitere Orte sind geplant.<sup>26</sup>
- Der Schweizerische Nationalfonds für wissenschaftliche Forschung lanciert Ende 2023 ein [Nationales Forschungsprogramm NFP 81 «Baukultur. Für einen ökologischen und sozialen Wandel der gebauten Umwelt»](#).<sup>27</sup>
- Die [Empa](#) entwickelt ihre Forschungstätigkeit im Bereich nachhaltigen Bauens. Dazu gehören erschwingliche, qualitativ hochwertige Räumlichkeiten zum Wohnen und Arbeiten, Verkehrsnetze für Personen und Güter sowie eine zuverlässige Versorgung mit Energie, Wasser und Informationen.<sup>28</sup>
- Die [Klimastreikbewegung](#) publiziert 2021 einen ausführlichen Massnahmenkatalog (380 Seiten) zur Erreichung der Klimaziele von Paris. Unter vielen andern fordert er Massnahmen in den Bereichen Bauen, Wohnen und Mobilität, u.a. ein Moratorium für Neubauten.<sup>29</sup>
- Die Vereinigung für guten Städtebau [Urbanistica](#)<sup>30</sup> plädiert für eine starke öffentliche Stadtplanung.

Systematisch zeigt sich, dass interessante, gerechte und ressourcenschonende Lösungen am Privatbesitz an Boden sowie ihn schützenden Gesetzen scheitern.

## 2.8. Fazit

Wohnen ist ein Menschenrecht (Artikel 25 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte 1948). Wohnen dient unterschiedlichsten Bedürfnissen, die sich im Laufe des Lebens verändern und deren Befriedigung zentral von der sozioökonomischen Situation der Personen und Bevölkerungsgruppen sowie von den historischen, lokalen Bedingungen abhängt. Der Wohnformen sind viele. Zugang zu hoher Wohnqualität und Wahlfreiheit für alle ist ein zentrales Kriterium einer demokratischen, auf soziale Gerechtigkeit ausgerichteten Gesellschaft. Davon ist auch die Schweiz heute weit entfernt.

Heutige Wohnungen sind meist isoliert als Privatraum gedacht. Neue Wohnformen, insbesondere Genossenschaften, beziehen das Haus bzw. das Quartier ein und stellen gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Förderung sozialer Kontakte und Nachbarschaftshilfe sowie schonenderem Ressourcenverbrauch bereit. Gemeinschaftliche Nutzung ist ökologischer, ressourcenschonender, sozialer. Sie lässt sich in gemeinschaftlichen Besitz- bzw. Nutzungsverhältnissen realisieren, in rein privaten eher weniger. Der Verein Neustart um Hans Widmer (siehe oben) hat diese Prinzipien inklusive Raumplanung präzise, konkret und zukunftsweisend entwickelt.

Notwendig ist eine neue Umbau- und Reparaturkultur aufgrund von neuen, klaren, klimaschonenden und sozial gerechten Regeln sowie Kontrollen, damit diese eingehalten werden. Architektonische Vielfalt und diversifizierte Trägerschaften reduzieren Gentrifizierung und ermöglichen verschiedenartige Wohnformen. Der Privatbesitz an Boden sowie diesen schützende Gesetze verhindern interessante, gerechte und ressourcenschonende Lösungen.

## Kapitel 3: Der Elefant im Raum

Dieses Kapitel beleuchtet das private Bodeneigentum als Preistreiber – und bespricht, wie man ihm beikommt. Ein erster Abschnitt widmet sich der Bodenpreisentwicklung als Ursache der Wohnungsnot; weitere der Bodenrente, den gesetzlichen regulierungsversuchen und deren Grenzen. Das Kapitel schliesst mit drei Auswegen aus der Sackgasse und einem Fazit.

### 3.1. Die Bodenpreisentwicklung als Ursache der Wohnungsnot

Unter dem Titel «Zehn Jahre Wahnsinn» berichtet die Handelszeitung, dass innerhalb eines Jahrzehnts die Immobilienpreise in der Schweiz zwischen 11% und 88% gestiegen sind. «In Zürich kann sich nicht einmal mehr ein Bundesrat ein Haus leisten», sagt Immobilien-Fachmann Scognamiglio, «das Bruttoeinkommen von 450'000 reicht dafür nicht aus.»<sup>31</sup> Zwar gibt es erhebliche Unterschiede. So stiegen die Preise für Stockwerkeigentum in Lyss (BE), im Jura, im Kanton Uri oder in Sierre (VS) in den letzten 10 Jahren mässig zwischen 8% und 11%, aber in Zürich (+51%), Genf (+83%), Zug (+88%) oder auch im ländlichen Giswil, OW (+61%) explodierten sie geradezu. Nicht überraschend setzte sich Zug mit seiner Tiefsteuerpolitik an die Spitze.

Bis vor zwei Jahren versprachen Investitionen in Immobilien angesichts von Leitzinsen um null Prozent höhere Renditen als andere Anlagen auf dem Kapitalmarkt. Aber obwohl sich die Zinskosten seither deutlich erhöht haben, steigen die Immobilienpreise weiter und – offenbar sogar zur Verwunderung der Marktbeobachter – auch die Nachfrage. Als Haupttreiber wird die internationale Zuwanderung genannt.

Abbildung 1: Entwicklung der Immobilienpreise



Quelle: [lazi](#)<sup>32</sup>

Die obenstehende Grafik des Immobiliendienstleisters lazi belegt eindrücklich den enormen Anstieg der durchschnittlichen schweizerischen Immobilienpreise über die letzten 25 Jahre, von 1998 (Index = 100) auf knapp 230 Indexpunkte am aktuellen Rand.

In der gleichen Zeit erhöhten sich die Baukosten viel weniger stark. Der schweizerische Baukosten-Index stieg von 1998 (100) bis 2021 auf 132 mit regionalen Unterschieden, um 2022 – 2023 auf über 145 zu springen.<sup>33</sup> Das bedeutet, dass über 60% der Kostensteigerung auf Bodenpreissteigerungen zurückzuführen sind.

Damit es auf teurem Boden rentiert, muss sich das Bauen auf Objekte konzentrieren, die gute Kapitalerträge, also hohe Mietzinsen abwerfen. Das gilt grundsätzlich für Büro- und Gewerbeliegenschaften wie auch für Wohnungen. Das Angebot für die ersten wurde an zentralen Lagen ausgebaut. Davon zeugen nicht zuletzt leere oder halbleere Bürohäuser und das milde Wachstum der Gewerbe- und Büromieten von einem Index von rund 100 um 1998 auf einen Index um 120 im 2023.<sup>34</sup>

Abbildung 2: Entwicklung der Büro- und Gewerbemieten



Quelle: SNB.

Damit konnte der Wohnungsbau nicht Schritt halten, was dazu führte, dass Normalverdienende sich das Wohnen in den Städten nicht mehr leisten können. Statt der erwünschten Entwicklung zur 15-Minuten-Stadt (siehe Kapitel 3) wachsen so die Zahl der Pendler:innen und die Distanzen, die sie täglich zurücklegen müssen. Dabei sind die «zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes» die erklärten und in der Bundesverfassung (Art.75,1 BV) festgeschriebenen Ziele der Raumplanung.

### 3.2. Die Bodenrente

«Renten» im Sinn der klassischen Ökonomik sind die leistungslosen Zahlungen, die Eigentümer:innen aus der Ausbeutung von Vermögenswerten zufließen; es sind die Teile von Vermögenserträgen, die deren Opportunitätskosten übersteigen; es sind Erträge, die, wenn überhaupt der Allgemeinheit zustünden.

Zum andern geht es um die geldwerten Vorteile, die er:sie (der:die Eigentümer:in) daraus erzielt, dass er:sie solche «Güter der Allgemeinheit» - zu denen beispielsweise die Artenvielfalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Klimasystem, die irdischen Rohstoffvorräte gehören – selber nutzen und dabei abnutzen kann, aber nicht wiederherzustellen braucht, also die «Ersatzinvestitionen» unterlassen darf, die zu ihrer Erhaltung nötig wären, und folglich seine:ihre Produkte billiger hergestellt und in grösseren Mengen absetzt als er:sie es müsste, wenn er:sie nachhaltig wirtschaften würde. Diese zweite Kategorie wird heute als Externalisierung von Kosten auf Allgemeingüter bezeichnet.»<sup>5</sup>

Diese Definitionen gelten auch für die sog. Bodenfrage. Sie geht von mindestens fünf Feststellungen aus:

- Jeder Mensch braucht Boden.
- Der Boden wurde nicht vom Menschen geschaffen, er hat deshalb keine originären Eigentümer:innen. Menschen wurden Eigentümer:innen durch Aneignung, «Landnahme» und Besetzung eines Territoriums.
- Da das Angebot an Boden absolut begrenzt (unbeweglich, weder vermehrbar noch ersetzbar) ist, führt das Eigentum des Bodens zu einem Monopol, durch das andere Menschen ausgeschlossen werden, obwohl sie grundsätzlich den gleichen originären Anspruch auf den Boden haben.
- Der Marktpreis des Bodens spiegelt insbesondere auch die Kosten seiner Inwertsetzung durch die Gesellschaft wider (z. B. durch den Strassenbau, die öffentliche Sicherheit, den öV, Kulturangebote), der Nutzen der Inwertsetzung kommt jedoch dem (häufig privaten) Eigentümer:innen zu. Der private Grundbesitz führt damit zu einer Umverteilung von unten nach oben.
- Bodenrente, Grundrente, Landrente wird der Unterschied genannt zwischen dem Ertrag, welchen der Boden abwirft, und den Produktionskosten für seine Bewirtschaftung. Der Bodenrente steht also keine Arbeit oder produktive Leistung der Boden-/Grund-/Land-Eigentümer:innen gegenüber. Seit langem wird deshalb grundsätzlich die Frage diskutiert, mit welchem Recht Grundeigentümer:innen eine Bodenrente beanspruchen, für die sie eigentlich nichts leisten. (siehe dazu den Kurzüberblick über philosophische und ökonomische Argumentationen rund um die Bodenrente in Anhang I).

Priscilla Imboden und Werner Vontobel haben die Bodenrente geschätzt: «Mit Steuergeldern werden staatliche Dienstleistungen finanziert. Bei der Bodenrente ist es jedoch anders: Die rund 90 Milliarden (mehr als die Gesamtsumme der Einkommenssteuern) fliessen überwiegend von unten nach oben – von der Mehrheit der Bevölkerung, die keinen Boden besitzt, zu den relativ wenigen Grundbesitzern.»<sup>36</sup>

### 3.3. Versuche zur Regulierung auf Gesetzesebene, ihre Umgehung und Revisionen

Verfassungsziele sind das eine, etwas Anderes sind die Methoden, Wege und vor allem auch die Kompetenzen, sie anzustreben. Letztere liegen ursprünglich bei den Gemeinden und Kantonen und werden entsprechend unterschiedlich eingesetzt. Es wurden verschiedene Anläufe genommen, eine übergeordnete Perspektive zu ermöglichen und den Bund ins Spiel zu bringen: 1979 schon das Raumplanungsgesetz (gegen das der Schweizerische Gewerbeverband erfolglos das Referendum ergriffen hatte), 1982 wurde der Immobilienerwerb durch Nicht-Schweizer:innen mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («Lex Koller») begrenzt.

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 haben sich die Schweizer Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen («Lex Weber») ist seit 2016 in Kraft. Und als 2008 die sog. Landschaftsinitiative (Raum für Mensch und Natur) eingereicht wurde, wurde das Raumplanungsgesetz von 1979 als indirekter Gegenvorschlag revidiert, worauf die Initiative zurückgezogen wurde. Die Revision wurde vom Parlament 2012 und 2013 vom Volk in einem erneut vom Schweizerischen Gewerbeverband erhobenen Referendum angenommen. (RPG-Revision 1)

Die Wirkungen dieser regulatorischen Eingriffe sind umstritten. Findige Jurist:innen haben immer wieder Umgehungswege gefunden, oft mit der Komplizenschaft lokaler Behörden, insbesondere in Tourismusregionen. Verschiedentlich kam es auch zu Revisionen, durch welche die ursprünglichen Regelungen «punktuell flexibilisiert», d.h. verwässert wurden. Das gilt für die Lex Kohler, indem beispielsweise mehrere Familienmitglieder einzeln als Eigentümer:innen auftreten oder Anteile einer Schweizer Immobilienfirma an ausländische Aktionär:innen verkauft werden können.

Es gilt auch für die Lex Weber, denn neu dürfen vor dem 11. März 2012 erstellte Gebäude – an jenem Tag wurde die Zweitwohnungsinitiative an der Urne angenommen – bei Sanierungen sowie nach einem Abbruch und Wiederaufbau um bis zu dreissig Prozent vergrössert und neue Wohnungen eingerichtet werden. Einschränkungen für die Nutzung soll es in diesen Fällen nicht geben. Gegen den Willen des Bundesrates und auch im Widerspruch zur Bundesverfassung wird der so entstehende Wohnraum nicht zu Erstwohnungen für die lokale Bevölkerung gemacht, sondern zu Zweitwohnungen.

Gravierend ist auch die neuste Entwicklung des Raumplanungsgesetzes, das im Herbst 2023 erneut vom Parlament revidiert wurde (RPG-Revision 2). Denn es wurde dadurch nach Ansicht vieler Raumplanungsfachleute verschlimmbessert: «Vor fast zehn Jahren ist die erste Teilrevision RPG 1 in Kraft getreten. Das damalige Ja des Stimmvolks war deutlich und der Auftrag an die Raumplanung klar: Zersiedlung vermeiden und Landschaft schützen. Ein Paradigmenwechsel! Qualitätsvolle Innenentwicklung war und ist das Gebot der Stunde. Die Bilanz dieser Revision

dürfte grösstenteils positiv ausfallen. Die Zersiedlung wurde gestoppt. Viele gute Beispiele zeigen, dass die Umsetzung auf dem richtigen Weg ist.

Mit der zweiten Revisonsetappe laufen wir Gefahr, diese Errungenschaft zu opfern, denn RPG 2 verletzt den Volksauftrag von RPG 1. « (...) Vor allem die Kantone sind nun gefordert. Sie müssen dafür die notwendigen finanziellen, aber auch die personellen Ressourcen bereitstellen. Ansonsten werden die in weiten Teilen unklaren Bestimmungen zu erheblichen Vollzugsdefiziten führen, die über Jahre Anwälte und Gerichte beschäftigen werden. ... Nichtsdestotrotz werden Umweltorganisationen wohl nicht darum herumkommen, rechtswidrige Umsetzungen der neuen Bestimmungen in Anwendungsfällen anzufechten.»<sup>37</sup>

Mit der RPG Revision 2 wird ein weiteres Beispiel «punktuellder Flexibilisierung» geschaffen: Es betrifft die Mehrwertabgabe. Das Raumplanungsgesetz hält die Kantone bereits seit 1980 dazu an, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu schaffen (Art. 5 Abs. 1 RPG). Es dauerte mehrere Jahrzehnte, bis alle Kantone so weit waren. Seit RPG 1 schreibt das Raumplanungsgesetz den Kantonen über die Minimalregelung hinaus vor, dass «erhebliche Mehrwerte generell und angemessen auszugleichen» sind. Dabei geht es um Mehrwerte bei Umzonungen (z. B. von einer Industriezone in eine Misch- oder Wohnzone) oder Aufzonungen (Erhöhung des Nutzungsmasses bei gleichbleibender Zonenart). Das Bundesgericht hat dies in zwei aktuellen Urteilen klargestellt (Münchenstein II und Meikirch).

Das Urteil Meikirch BE hat in der Politik jedoch bereits für Reaktionen gesorgt. So wurde im Rahmen der ständerätlichen Beratungen zur zweiten Teilrevision des RPG zum Bauen ausserhalb der Bauzone ein Einzelantrag des St. Galler Mitte-Ständerats Benedikt Würth einstimmig angenommen (2023). Dieser will den Kurs des Bundesgerichts korrigieren. Mit der RPG 2 soll das Gesetz nun so zurückbuchstabiert werden, dass die Kantone nicht über 20% Mehrwertabschöpfung hinausgehen können/sollen/dürfen. Da sich das Bundesgericht an die gültigen Gesetze zu halten hat, wird es künftige Anträge, über 20% hinauszugehen, entsprechend ablehnen.

Es ist höchst fraglich, ob unter den Bedingungen der RPG 2 die Landschafts-Initiative zurückgezogen worden wäre.

### **3.4. Zweifel am Nutzen der Regulierungen zur Verbesserung der Wohnsituation**

Nicht verwunderlich ist, dass in einem Forschungsprojekt des Schweizerischen Nationalfonds Zweifel am Vollzug der Regulierungen geäussert werden, mit denen der Verfassungsauftrag erfüllt werden soll, nämlich die Zersiedlung zu bremsen und die Landschaft zu schützen. Dies u.a. weil «die jüngst revidierten kantonalen Richtpläne kaum Bauzonenredimensionierungen vorsehen, womit weiterhin überdimensionierte Bauzonen, die eine weitere Zersplitterung antreiben, vorhanden sind, und weil der öffentliche Verkehr und der motorisierte Individualverkehr weiter ausgebaut werden, ohne dass gleichzeitig eine Abstimmung mit der Siedlungspla-

nung erfolgt.»<sup>38</sup>

Die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens verlangt demgegenüber eine optimale räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen, welche u.a. durch Siedlungsverdichtung erreicht wird. Gemäss Lüdi und Wälty ist dafür nicht primär eine bauliche Verdichtung erforderlich, sondern eine Nutzungsverdichtung hinsichtlich der Einwohner und Beschäftigten. «Nicht jede Siedlungsverdichtung dient der haushälterischen Bodennutzung. Arbeitsplatzschwerpunkte können beispielsweise die Zersiedlung antreiben, wenn nicht gleichzeitig ausreichend Wohnraum an urbanen Standorten geschaffen wird.» Grundsätzlich generiert «die Schaffung einer Vollzeitstelle für eine Person eine Wohnraumnachfrage für zwei Personen. ... In den vergangenen Jahren haben die Städte das Beschäftigungswachstum gefördert und gleichzeitig keine geeigneten Voraussetzungen geschaffen, damit ein der Nachfrage entsprechendes Einwohnerwachstum hätte umgesetzt werden können. Zentrumsgemeinden verfügten etwa in den 1970er Jahren über wesentlich mehr Wohnraum im Verhältnis zur Anzahl der Beschäftigten als heute. ... (Das) bewirkt nicht nur eine weitere Zersiedlung, sondern erhöht auch aufgrund der zunehmenden Wohnraumnachfrage die Boden- und Mietpreise, die Pendler und Freizeitverkehrsströme und den Verkehrslärm sowie die Luftverunreinigung.»<sup>39</sup>

Illustriert werden kann dies am Beispiel des Richtplans des Kantons Basel-Stadt, der Areale für die Planung des Einwohner- und Beschäftigungswachstums bis ins Jahr 2035 bezeichnet hat, und der ein Beschäftigungswachstum von 30'000 Personen und ein Einwohnerwachstum um 20'000 Personen vorgesehen hat. «Wenn man bedenkt, dass mit dem geplanten Beschäftigungswachstum von 30'000 Personen eine Wohnraumnachfrage für 60'000 Personen ausgelöst wird (ist klar, dass) die nicht gedeckte Wohnraumnachfrage von 40'000 Wohnungen [...] in den nahegelegenen<sup>40</sup>en Kantonen Basel-Landschaft, Aargau, Solothurn oder im grenznahen Ausland» gedeckt werden muss.

Ein weiteres aktuelles Beispiel ist der «Innovationspark Zürich» auf dem Flugplatz Dübendorf. Soeben ist der Startschuss für die erste Bauetappe gegeben worden: Diese soll rund 3500 Arbeitenden (von 10 000 bei Vollausbau) Platz bieten. Im Zentrum der Bauten soll eine Event-Halle mit Food-Angeboten und Co-Working-Spaces entstehen. Hinzu kommen Werkstätten und Büros sowie Hightech-Labore mit Begegnungsräumen. Diese Gebäude sollen bis 2032 fertiggestellt werden. Von den für die Arbeitenden und ihre Familien benötigten Wohnungen ist (noch) nicht die Rede.

Die Folgen dieser Regulierungs- bzw. Umsetzungsprobleme sind der eingangs erwähnte «Wahnsinn» der Steigerung der Immobilienpreise und Mieten. Zwar hat sich im Durchschnitt der Anteil der Wohnungsmiete am Haushaltseinkommen über die Jahre kaum erhöht, weil über lange Zeit die Einkommenssteigerungen mit den Mietzinssteigerungen Schritt hielten. Nur sagen Durchschnittswerte nicht allzu viel aus: Sicher ist, dass die Wohnungsmiete bei ärmeren Haushalten oft mehr als einen Drittel des Einkommens ausmacht, und ebenso gewiss ist, dass die rei-



chere Haushalte über mehr Wohneigentum, d.h. Immobilienvermögen verfügen.

Wohnraum gehört wie Nahrungsmittel zu den Basisgütern, deren Konsum man auch bei geringerem Einkommen kaum reduzieren kann. Jede Mietzins-Erhöhung belastet die ärmeren Haushalte überproportional, weil die Miete einen grösseren Teil ihrer Ausgaben ausmacht, und sie erhöht die Ungleichheit der Vermögensverteilung – über Generationen, angesichts unseres weitgehenden Verzichts auf Erbschaftssteuern.

### **Zwischenfazit: Bodenbesitz und Bodenrente als Elefant im Raum**

Angesichts der Tatsache, dass immer weniger Privatpersonen selbstbewohnte Immobilien besitzen und immer mehr Wohnungen Privatfirmen gehören, wird die Überwindung der Bodenspekulation immer dringender.<sup>41</sup>

Spekulation bedeutet, beim Kauf einer Ware auf Wertveränderung zu wetten. Ohne Wertveränderung oder wenn sie nicht realisiert werden kann, entfällt das Interesse am Spekulationsobjekt und an der Spekulation. Um die Spekulation zu verhindern, darf es also entweder keine Wertveränderung geben oder diese wird unmittelbar nach dem Verkauf konfisziert.

Die meisten Argumente zur Bodenfrage sind nicht naturrechtlicher oder wissenschaftlicher, sondern politischer Art und eng mit unseren Gesellschaftsformen verknüpft. Nach Jean Jacques Rousseau: «Der erste, der ein Stück Land mit einem Zaun umgab und auf den Gedanken kam zu sagen «Dies gehört mir» und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der eigentliche Begründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wieviel Elend und Schrecken wäre dem Menschengeschlecht erspart geblieben, wenn jemand die Pfähle ausgerissen und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: «Hütet euch, dem Betrüger Glauben zu schenken; ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass zwar die Früchte allen, aber die Erde niemandem gehört».<sup>42</sup>

Trotzdem ist Grundeigentum inzwischen quasi zum Prototyp dessen avanciert, was in der Schweizer Bundesverfassung in den Grundrechten geheiligt wird: Das Eigentum ist gewährleistet» (Art. 26,1 BV) und wie zur Bestätigung und Absicherung in Absatz 2 «Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.» Dieses Grundrecht ist offenbar tief in der Bevölkerung verankert, wie beispielsweise die Ablehnung der Seeuferweg-Initiative im Kanton Zürich am 3.3.2024 zeigt.

Dem ist mit Regulierungen des Status quo nicht beizukommen. Es braucht grundsätzliche Änderungen und Überzeugungsarbeit.

### **3.5. Auswege aus der Sackgasse**

Da es sich um politische Fragen handelt, können solche Volksentscheide zwar irritieren, sie sollten aber nicht von der Suche nach Lösungen abhalten. Immer-

hin hat die politische Diskussion eine lange Tradition: Nicht nur Rousseau hielt für rechtswidrig, wie der Landbesitz zustande gekommen war, weshalb der Boden zum unveräusserlichen, öffentlichen Gut gemacht werden sollte. Der französische Ökonom Pierre-Joseph Proudhon (1809–1865) hielt Grundbesitz glattweg für Diebstahl. (siehe auch Anhang I: Kurzüberblick über philosophische und ökonomische Argumentationen rund um die Bodenrente)

Je nach der Antwort auf die Grundfrage, ob privater Bodenbesitz möglich sein soll oder nicht, bieten sich verschiedene Instrumente an, die zeitlich gestaffelt oder auch in Kombination eingesetzt werden können. Im Folgenden werden drei davon kurz skizziert; sie sind unterschiedlich invasiv bzw. «revolutionär» und haben deshalb auch sehr unterschiedliche Umsetzungschancen:

- a) Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand
- b) Besteuerung der Bodenrente
- c) Vergemeinschaftung des Bodens durch Enteignung

#### **a) Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand**

Die Vergemeinschaftung des Bodens kann durch Kauf oder Enteignung erfolgen. Bodenkauf durch Gemeinde, Kanton oder Bund ist ohne Gesetzesänderung möglich, sofern der Marktpreis oder mindestens ein dem Verkäufer genehmer Preis vereinbart werden kann. Allerdings ist das an die Voraussetzung gebunden, dass der Verkäufer verkaufen will. Beträchtliche öffentliche Finanzmittel sind nötig, Verhandlungen um jede einzelne Immobilie und entsprechend viel Zeit.

Ziel ist, planungsrelevante Grundstücke der Spekulation zu entziehen und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Gemeinden, Kantone oder der Bund können auf dem Markt als Immobilienkäuferinnen auftreten. Da oft kein öffentliches Bietverfahren durchgeführt wird, soll sichergestellt werden, dass die Gemeinden über Verkaufsabsichten Bescheid wissen und eingreifen können, um ihre (Wohn-)Baupolitik umzusetzen. Dank einem sogenannten «Vorkaufsrecht» sollen Gemeinden bei grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen auf ihrem Gebiet das Objekt zum vereinbarten Kaufpreis übernehmen können. So wird eine Grundlage dafür geschaffen, dass mehr bezahlbare Wohnungen entstehen und nicht immer mehr Land in den Händen von Immobilienfirmen landet.

Finanziert werden kann die Umsetzung des Vorkaufsrechts mithilfe der Gelder aus dem Mehrwertausgleich, die auch für Massnahmen zur Wohnbauförderung genutzt werden, oder mit Grundstückgewinnsteuern, die z.B. in einen Fonds zur Finanzierung der Boden- und Liegenschaftspolitik fliessen können. Schliesslich kann eine Gemeinde auch einen Kredit aufnehmen mit dem zu kaufenden Grundstück als Sicherheit.

Problematisch ist, dass das Vorkaufsrecht kaum unmittelbaren Einfluss auf die Bodenpreise hat, denn es muss ja das Höchstgebot im Markt bezahlt werden. Echte Wirkung wird es erst erzielen, wenn so viele strategisch wichtige Objekte von der

Öffentlichkeit gekauft wurden, dass sie den Markt dominiert. Das wird nicht kurzfristig gelingen – aber Trost spendet da der Umstand, dass dank der steigenden Bodenpreise Immobilienkäufe der öffentlichen Hand ein gutes Geschäft für diese sind, je früher sie getätigt werden.

### *Schweizer Praxis-Beispiele*

2016 wurde die «Neue Bodeninitiative» im Kanton Basel-Stadt mit 67% der Stimmen angenommen.

Im Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt wurde festgelegt:

- §50a: Der Regierungsrat betreibt eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab.
- §50b: Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, werden grundsätzlich nicht veräussert, können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung abgegeben werden.

2020 wurde die Initiative «Basel baut Zukunft» eingereicht. Kernpunkt der Initiative ist die Schaffung von billigem Wohn- und Gewerberaum. 50 Prozent der Wohn- und Gewerbeflächen auf den Transformationsarealen wie Klybeck sollen nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt und vermietet werden. Das heisst gedeckelte Baukosten, also kein Luxus, und Mieten, die sich nach den Kosten richten und nicht nach der Renditemaximierung der Investoren.

Die Forderungen der Initiative gehen dem Regierungsrat und der Immobilienbranche zu weit. Die Regierung hat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet und diesen im Sommer 2023 an den Grossen Rat geschickt. Das Initiativkomitee ist kompromissbereit. Mit der Reduktion des Anteils billiger Wohnungen von 50 auf 33 Prozent nimmt es eine grosse Einschränkung in Kauf. Weitere Einschränkungen sind nicht im Sinn der Initiant:innen und all jener, die die Initiative unterstützen. Die Kommission des Grossen Rates wurde eingeladen, die Mängel im Gegenvorschlag zu beseitigen. Sollte dies nicht geschehen, wird das Initiativkomitee die Initiative nicht zurückziehen.

Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, haben Gemeinden der Kantone Genf seit 1978 und Waadt seit 2018 das Recht, bei einem Verkaufsabschluss über ein Grundstück mit oder ohne bereits existierende Immobilie ihr Veto einzulegen und es zum Preis, der zwischen den privaten Parteien ausgehandelt wurde, zu erwerben – dies zu den Grundbedingungen, dass im betroffenen Distrikt die Leerwohnungsziffer unter 1,5 Prozent liegt und die Gemeinde das Grundstück für gemeinnützigen Wohnungsbau nutzt. Bisher haben vor allem die Städte Genf und Lausanne, davon Gebrauch gemacht. Ausserhalb sind dafür nicht nur die politischen Mehrheiten schwieriger zu bekommen, entscheidend ist auch die Geldfrage.

**Prilly als aktueller Testfall.** Aktuell ist der Fall eines Grundstücks, das die Gemein-

de Prilly kaufen will. Es ist eine der letzten grossen Wiesen im Ort – und so gross wie drei Fussballfelder. Für 62 Millionen Franken wollten es die drei Immobilienunternehmen Equitim Fondation de placement, HRS Investment und Realitim einer privaten Besitzerfamilie abkaufen. Prilly hat ein Jahresgesamtbudget von rund 70 Millionen Franken – allein schon die 62 Millionen für das Grundstück, auf dem dann 200 bezahlbare Wohnungen entstehen sollen, sprengen dieses also bei weitem. Der Gemeinderat hat deshalb einen Deal mit der grössten Lausanner Wohnbaugenossenschaft SCHL geschlossen: Diese soll der Gemeinde das Grundstück nach deren Kauf sofort wieder abnehmen und auf eigene Rechnung bebauen.

Dieses Geschäft ruft Vertreter:innen von SVP bis GLP und den Hauseigentümer-Verband auf die Barrikaden: Die gesetzlich garantierte Wettbewerbsfreiheit werde verletzt, argumentieren sie. Die bürgerlichen Ortsparteien bekämpfen den Kauf vor dem Staatsrat, der Verkäufer und die um den Erwerb gebrachten Immobilienfirmen sind ans Zivilgericht gelangt. Die Instanzen müssen nun beurteilen, ob das Vorgehen von Prilly rechtens war. Viele Gemeinden haben Interesse am Vorgehen von Prilly, «und vielleicht gibt es am Ende ja sogar einen Bundesgerichtsentscheid.»

43

In Zürich wurde am 29. März 2023 mit 20'000 Unterschriften die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» («Wohnschutzinitiative») eingereicht. Hinter der Initiative stehen die SP, die Grünen, die AL (Alternative Liste) sowie der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MVZ). Die kantonale Initiative will den Gemeinden im Kanton Zürich die nötigen Kompetenzen geben, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Dank einem sogenannten «Vorkaufsrecht» sollen Gemeinden bei grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen auf ihrem Gebiet das Objekt zum vereinbarten Kaufpreis übernehmen können. So wird eine Grundlage dafür geschaffen, dass mehr bezahlbare Wohnungen entstehen und nicht immer mehr Land in den Händen grosser Immobiliengesellschaften landet.

Doch es gibt auch Kritik an den Wohnschutz-Initiativen: Die Entwicklung des Genfer Wohnungsmarkts biete das perfekte Anschauungsmaterial für das, was Wohnschutz bewirkt. In Genf, wo ähnliche Massnahmen wie sie die Initiative fordert, seit über 40 Jahren angewandt werden, sind die Mieten für diejenigen, die in der Stadt eine Wohnung suchen, nach wie vor hoch. Die Bautätigkeit sei ausgebremst worden. «Genfs Immobilienbestand ist veraltet.» (Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien bei der Baloise-Versicherung in der NZZ). Oder in der Handelszeitung vom 4. April 2024 schimpfen die Immobilienvertreter unter dem Titel «Basel steht still» über «Mietzinswächter» und «Behördenwillkür».

Bei der Kritik geht es vor allem um kurzfristige Interessen der Immobilienfirmen und des Baugewerbes, während die Massnahmen der Initiativen auf langfristige Wirkung ausgerichtet sind.

Dass staatlicher Bodenbesitz nicht nur im Sozialismus eine Lösung für die Wohnungsfrage (und mehr) bietet, zeigt Singapur, wo die Verstaatlichung des Bodens als am Erfolg des (im Übrigen sehr kapitalistischen) Wirtschaftsmodells mitverant-

wortlich gilt (siehe Anhang IIa: Das Modell Singapur). Singapur erhöht seit seiner Unabhängigkeit von Grossbritannien 1963 den Anteil des öffentlichen Bodens durch den Kauf von Grundstücken, deren Wert periodisch auf einen Stichtag festgelegt wird – aktuell sind rund 90% des Baulands in Staatsbesitz. Das staatliche Housing and Development Board (HDB) baut Wohnungen auf den Grundstücken und verkauft das Nutzungsrecht an diesen für 99 Jahre. Die staatlichen Einnahmen aus der Wertsteigerung erlauben es, die Steuern auf Arbeitseinkommen niedrig zu halten.

## **b) Besteuerung der Bodenrente**

Das Einkommen, das der Boden generiert (die Bodenrente) wird ganz oder teilweise durch eine Bodensteuer abgeschöpft. Der Steuerertrag kann in den allgemeinen Staatshaushalt einfließen (und ggf. andere Steuern ersetzen), oder er kann direkt für wohnpolitische Zwecke eingesetzt werden.

Die Besteuerung der Bodenrenten hat keine Auswirkungen auf die produzierten Güter und Dienstleistungen. Da Boden ohne Herstellungskosten angeboten werden kann, wird sein Angebot durch eine Steuer nicht reduziert. Die schon von Adam Smith für die Landwirtschaft festgestellte Neutralitätseigenschaft von Bodensteuern (s. Anhang I: Kurzüberblick über philosophische und ökonomische Argumentationen rund um die Bodenrente) lässt sich auch auf den städtischen Boden übertragen. Darüber hinaus ist es gerade diese Eigenschaft, die Bodensteuern zu einem der effizientesten Instrumente zur Finanzierung öffentlicher Haushalte macht. Während Steuern auf Arbeit, Importe oder auf den Kauf von Waren und Dienstleistungen immer auch das Angebot und die Nachfrage nach diesen Gütern verringern und damit das Volkseinkommen reduzieren, haben Bodensteuern keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Daher werden sie selbst von liberalen Ökonomen, die gemeinhin allen Arten von Steuern skeptisch gegenüberstehen, befürwortet. (So bezeichnete der libertäre Ökonom Milton Friedman (1912–2006) die reine Bodensteuer als die «am wenigsten schlechte» Steuer.)

Aktuell ist Joseph Stiglitz, der 2001 den Alfred-Nobel-Gedächtnispreis für Wirtschaftswissenschaften erhielt, ein prominenter Vertreter der Besteuerung der (Boden-) Renten. Er hat das sog. Henry George-Theorem bestätigt, nach dem die Bodensteuer unter bestimmten Voraussetzungen als einzige Steuer ausreichen könnte, um die gesamten Staatsausgaben zu finanzieren.

«Ein Grundprinzip der Ökonomie besagt, dass es hocheffizient ist, Renten zu besteuern, weil solche Steuern keine Verzerrungen verursachen. Eine Steuer auf Bodenrenten lässt den Boden nicht verschwinden. Tatsächlich behauptet der bedeutende Reformier Henry George schon im 19. Jahrhundert, der Staat solle ausschliesslich solche Steuern erheben. Heute haben wir erkannt, dass Renten viele Formen annehmen können – sie können nicht nur vom Grundbesitz abgeschöpft werden, sondern auch vom Wert von Rohstoffen wie Erdöl, Gas, Erzen und Kohle. Renteneinkommen lassen sich beispielsweise durch die Ausübung von Monopolmacht erzielen. Eine hohe Besteuerung all dieser Renten würde nicht nur den

Grad der Ungleichheit verringern, sondern auch Anreize entgegenwirken, den Rent-Seeking-Aktivitäten nachzugehen, die unsere Wirtschaft und Demokratie verzerrten.»<sup>44</sup>

Zusammengefasst weisen Bodensteuern in ihrer Wirkung mehrere Vorteile auf:

- Investitionen in städtische Infrastruktur erhöhen den Wert des Bodens, der durch eine Bodensteuer abgeschöpft werden kann; damit können Infrastrukturinvestitionen selbstfinanzierend werden.
- Bodensteuern verringern Fehlinvestitionen in knappen städtischen Boden führen zu einer effizienteren Nutzung von städtischem Raum, weil sie spekulatives Landhorten (Landbanking, Rent-Seeking) unrentabel machen.
- Bodensteuern belasten das Kapital und damit vor allem die tendenziell reichen Immobilieneigentümer, während Mieter nicht betroffen sind.
- Bodensteuern können einen wesentlichen Teil der Staatseinnahmen ausmachen und ermöglichen die Reduktion anderer Steuern, insbesondere derjenigen auf Arbeit.

In der Ausgestaltung der Steuer gibt es Spielraum. Sie kann als reine Bodensteuer konzipiert sein, oder als Grundsteuer (Boden und darauf stehendes Gebäude). Die Bodensteuer als Wertsteuer belastet alle Grundstücke proportional zu ihrem Wert, jedoch unabhängig von ihrer Nutzungsart. Eine Bodensteuer könnte jedoch auch als Mengensteuer, also unabhängig vom Wert des Grundstücks, erhoben werden. Werden hier unterschiedliche Steuersätze nach Nutzungsart verwendet – zum Beispiel hohe Steuern für zersiedelte Flächen, geringe Steuern für Agrarflächen und keine Besteuerung von naturnahen Flächen und Wäldern, lässt sich auch Einfluss auf die Landnutzung nehmen.<sup>45</sup>

### *Praxis*

Die Besteuerung der Bodenrente ist trotz überzeugender Argumente führender Ökonom:innen mit wenigen Ausnahmen am Widerstand der Grundeigentümer:innen sowie ihrer Vertreter:innen in den staatlichen Entscheidungsgremien – und auch an der «Eigentum-ist-heilig-Ideologie» – gescheitert

• Eine positive Ausnahme ist die Provinz British Columbia in Kanada, wo seit 1974 jedes Jahr der Wert des Bodens ermittelt und entsprechend besteuert wird. (siehe Anhang IIb; Das Modell British Columbia) Ähnlich wie in Singapur konnte dadurch die Besteuerung der Arbeit gesenkt werden – beide Modelle sind sehr erfolgreich und unterstützen die dynamische Wirtschaftsentwicklung.

### **c) Vergemeinschaftung des Bodens durch Enteignung**

Bei einer Enteignung fällt die Voraussetzung weg, dass die Verkäufer:innen verkau-

fen wollen, es kommt nicht unbedingt zu Einzelverhandlungen, was Zeit sparen könnte, aber grosse Finanzmittel sind dennoch nötig, da gemäss Bundesverfassung Enteignungen entschädigungspflichtig sind.

Die Eigentumsgarantie zählt in der Schweiz zu den Grundrechten. Sie ist, wie die Kompetenz zur Enteignung in der Bundesverfassung geregelt (Artikel 26 BV). Das per 2021 revidierte Bundesgesetz über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930 hält in seinem seit Inkrafttreten unveränderten Artikel 1 fest:

Art. 1 Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen, sowie für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind. (Analoge Regelungen gibt es auf kantonaler und kommunaler Ebene.)

Dabei stützt sich das Gesetz auf die Bundesverfassung und gemäss Ingress ausdrücklich auch auf Artikel 108 BV über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Es ist deshalb denkbar, den Begriff «Werke» zu erweitern, so dass er bei Wohnungsnot grössere Wohnsiedlungen umfasst.

### *Schweizer Praxis-Beispiele*

Relativ häufig kommt es in der Schweiz zu Enteignungen von (Landwirtschafts-) Land, wenn für den Bau von öffentlicher Infrastruktur (zum Beispiel Strassen, Radwege, Eisenbahnen, Gewässer-, Hochwasserschutzmassnahmen etc.) mit der Landeigentümerschaft keine Einigung erzielt werden kann. Je nach Infrastruktur kommt das eidgenössische oder das kantonale Enteignungsgesetz zur Anwendung und wird eine Entschädigung festgelegt. (Art. 19 EntG):

23'000 Wohnungen im Immobilienportfolio der CS sind auf jeden Fall «Werke im öffentlichen Interesse», das findet jedenfalls das Bündnis [«CS-Immobilien enteignen»](#). Es fordert in einer von über 12'000 Personen unterschriebenen Petition an Bundesrat, Finanzmarktaufsicht (Finma) und Wettbewerbskommission:

«Das Immobilienportfolio der Credit Suisse Funds AG und ihrer Tochtergesellschaften soll vergesellschaftet und damit dauerhaft der Spekulation entzogen werden.

Dies betrifft schweizweit rund 23'000 Wohnungen und 2 Millionen Quadratmeter Geschäftsflächen. Damit soll für die Schweizer Bevölkerung, welche die «Rettung» der CS mit ihren Steuergeldern garantiert, langfristig bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum gesichert werden.

In einem ersten Schritt gehen die Schweizer Fonds-Liegenschaften der ehemaligen CS sofort in das Eigentum der öffentlichen Hand (Bund) über. Durch diese rasche Verstaatlichung werden die Grundstücke vor einer Übernahme durch die UBS gesichert. In einem zweiten Schritt startet ein partizipativer Prozess, um die Grundstücke zu vergesellschaften. Auf demokratischem Wege und unter Einbezug der

relevanten beteiligten Akteur:innen – Mieter:innen, Bevölkerung und politischen Gremien der Standortgemeinden, Verbände der Mieter:innen und Baugenossenschaften etc. – soll entschieden werden, wie und in welcher Form sie in Gemeineigentum überführt werden.»<sup>46</sup>

Zwar ist die Vergemeinschaftung der CS-Immobilien nicht gelungen, aber immerhin haben die Initiant:innen einen möglichen Weg in die Zukunft gezeigt.

Dass das «öffentliche Interesse» weit ausgelegt werden kann, zeigt ein Fall, in dem es um einen Golfplatz im Kanton Wallis ging: «Die Miteigentümer A und B vermieteten 2004 ihr Grundstück an eine AG. Diese wiederum stellte das Grundstück dem Golfclub Randa zur Verfügung. Zusammen betreiben die AG und der Golf Club eine 9-Loch-Golfanlage. Die Miteigentümer waren in der Folge nicht mehr bereit, den Mietvertrag zu erneuern, worauf die AG das Enteignungsrecht geltend machte.

Der Staatsrat des Kantons Wallis erteilte daraufhin das Enteignungsrecht im Hinblick auf das öffentliche Interesse zum Betrieb des Golfplatzes. Das Bundesgericht wies die Beschwerde der Grundeigentümer ab und bestätigte das Enteignungsrecht zugunsten der privat betriebenen, gewinnorientierten AG.

Die Argumente des Gerichts stützten sich auf das kantonale Enteignungsgesetz des Kantons Wallis, welches die Möglichkeit der Enteignung für Personen des privaten Rechts vorsieht und zwar für wirtschaftliche, touristische, kulturelle, soziale oder umweltrelevante Zwecke (wie die meisten Kantone).

Auch hatte sich das Bundesgericht in früheren Urteilen für die Enteignung zugunsten privater Personen ausgesprochen (Ski-Übungslift, private Quartierstrasse). Das öffentliche Interesse am Golfplatz wurde bejaht, da der Kanton im kantonalen Tourismusgesetz explizit zur Unterstützung des Tourismus aufgefordert ist und der kantonale Richtplan den Golfsport ausdrücklich erwähnt. Zudem sah die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement eine Zone zur Errichtung von Freizeitanlagen vor und in diesem Zusammenhang wurde das öffentliche Interesse geprüft und bejaht. Kanton und Bund unterstützten die AG zusätzlich mit einem Darlehen, was das öffentliche Interesse hervorhob.»

Der Schweizerische Bauernverband fand zwar, dass die Enteignung zugunsten einer privaten Gesellschaft für Freizeitanlagen falsche Signale für künftige Fälle gibt und aus seiner Sicht nicht nachvollziehbar ist. Der letztinstanzliche Entscheid musste trotzdem akzeptiert werden.<sup>47</sup>

### 3.6. Fazit

Das Privateigentum an Grund und Boden nützt wenigen und wird von diesen als Lebensziel der ganzen Bevölkerung ideologisiert. Die letzten 50 Jahre (mindestens) zeigen, dass die Gesetzgebung weder in der Lage noch die Politik willens ist, die durch die Bodenpreisentwicklung hervorgerufenen und verstärkten Probleme des Wohnungsmarktes zu lösen: Die Probleme sind grenzübergreifend, die Kompeten-



zen sie zu lösen, sind föderalistisch auf alle drei Staatsebenen verteilt; Gesetze und andere Regelungen werden zugunsten der privaten Grundeigentümer formuliert; sofern sie dennoch Einschränkungen enthalten, werden diese nicht oder verzögert umgesetzt, bzw. «punktuell flexibilisiert»; die Raumplanung wird zugunsten von Einzelinteressen zurückbuchstabiert; immer öfter lassen sich Konflikte nur vor Gericht entscheiden.

Und die Bodenpreise steigen weiter, und ebenso die Profite der Immobilienfirmen und ebenso die Umverteilung von unten nach oben.

Um aus dieser Sackgasse herauszukommen, ist zu überlegen, ob es nicht lohnender wäre, den Elefanten im Raum – die Bodenrente – zu attackieren, statt weiter Kraft in lokale und kantonale Kämpfe um Mieterrechte, Mietzinsdeckel, Mieterschutz u.ä. zu investieren. Es gibt mehrere Wege, die dem Ziel entgegenführen:

- Auf einem pragmatischen Weg kann – aufbauend auf den bestehenden Grundsteuern – die Boden- oder Grundsteuer von den aktuellen 0,6% der Staatseinnahmen auf z.B. 5% erhöht werden und dann schrittweise weiter. Parallel dazu können andere (unsoziale) Steuern gesenkt werden.
- Es wird mit einem grossen Schritt eine grundlegende (soziale) Reform des Steuerwesens, von der die Boden-/Grundsteuer ein Element ist, angestrebt.

## Kapitel 4: Gutes Wohnen für alle

Wohnen ist ein universelles Grundbedürfnis. Seit 1948 figuriert es in der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Freiheit bei der Wahl des Wohnorts und Zugang zu ausreichendem und qualitativ gutem Wohnraum für alle ist ein zentrales Kriterium einer auf soziale Gerechtigkeit ausgerichteten Gesellschaft. Davon ist die heutige Schweiz weit entfernt. Eines der dringendsten Probleme in unserem Land besteht aktuell in der Bereitstellung von gutem, ökologisch verantwortbarem und bezahlbarem Wohnraum. Besonders in den urbanen Zentren der Schweiz herrscht akuter Wohnungsmangel. Aller Voraussicht nach wird sich die Situation in den städtischen Agglomerationen in den kommenden Jahren aufgrund der kapitalistischen Besitzverhältnisse von Boden und Wohnraum und des zu erwartenden Zusatzbedarfs an Wohnraum insbesondere an gut erschlossenen Wohnlagen in dramatischer Weise verschärfen.

Die Erstellung von gutem Wohnraum hat auch einen wesentlichen Einfluss auf die Klimafrage: Die dominierenden architektonischen Lösungen schreiben sich noch weitgehend in eine Ökonomie der Verschwendung ein. Die Vorteile einer gemeinschaftlichen Nutzung von Räumen und Einrichtungen werden nicht konsequent mitgedacht, viele der verwendeten Baumaterialien sind alles andere als CO<sub>2</sub>-neutral, und die Praxis des Recyclings von Baustoffen ist noch zu wenig verpflichtend umgesetzt. Auch fehlt weitestgehend eine umfassende Raumplanung, welche Wohnen, Arbeiten, Zugang zu öffentlichen Einrichtungen und Mobilität gesamthaft, sozial gerecht und ressourcenschonend denkt.

Bislang konzentrierte sich die Linke angesichts übersetzter Mietpreise und ungeschützter Mietverhältnisse darauf, die Menschen in ihren bestehenden Wohnsituationen zu schützen. Das ist wichtig, ist aber nicht mehr als Symptombekämpfung. Zusätzlich ist dadurch ein Flickenteppich von Massnahmen auf Ebene einzelner Kantone und Gemeinden entstanden. Gefragt sind jetzt grundsätzliche, tiefgreifende Massnahmen. Das Thema Boden und Bodenpolitik muss ins Zentrum der politischen Aktion gerückt werden. Der Privatbesitz an Boden sowie Gesetze, die einseitig diesen Privatbesitz schützen, verhindern, dass sozial gerechte und ressourcenschonende Lösungen angestrebt werden.

Die Bodenpreise für Immobilienbauland sind im Verlauf der letzten Jahre in den urbanen Räumen der Schweiz um ein Vielfaches der allgemeinen Teuerung gestiegen und damit stiegen die Preise, die die Menschen für das Wohnen zahlen müssen. Hier ist anzusetzen: Das knappe Gut des Bodens muss dem privaten Profitstreben entzogen und dem spekulativen Bodenhandel ein Riegel vorgeschoben werden. Mit der bisherigen Gesetzgebung ist das nicht gelungen. Die Regelungen werden grossmehrheitlich zugunsten der privaten Grundeigentümer formuliert. Sofern sie dennoch Einschränkungen enthalten, werden diese nicht umgesetzt bzw. «punktuell flexibilisiert»; die Raumplanung wird zugunsten von Einzelinteressen zurückbuchstabiert; immer wieder werden Konflikte vor Gericht entschieden. Die Bodenpreise sind hoch, ebenso die Profite der Immobilienfirmen und

-besitzenden und die Umverteilung von unten nach oben nimmt weiter zu. Mit steigenden Bodenpreisen verschärft sich die ohnehin schon schwierige Situation der einkommensschwächeren Haushalte ohne Immobilienbesitz. Die ungleiche Verteilung des Bodens wird zudem durch Vererben geschützt, verstärkt und perpetuiert.

Die kommenden politischen Kämpfe sind daher auf das Fernziel des gemeinschaftlichen Besitzes von Boden auszurichten. Dies ermöglicht auch eine Raumplanung mit weniger erzwungener Mobilität. Welche Vorschläge sind aber heute schon realistisch? Wie kommen nicht-gewinnorientierte Akteure, also die öffentliche Hand und Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus, in genügend grossem Stil an geeigneten Grund und Boden?

Wir sehen drei kombinierbare Wege:

### **1. Vorkaufsrechte für die öffentliche Hand**

Im Sinne einer effizienten Transition in Richtung der Vergemeinschaftung des Bodens stellt die Etablierung eines generellen Vorkaufsrechts von Gemeinden oder Kantonen einen wichtigen Schritt dar. Die Generalisierung des öffentlichen Vorkaufsrechts erhöht auch die Transparenz im Liegenschaftshandel.

Das Problem dieses Weges besteht darin, dass nur zum Verkauf stehende Objekte vergemeinschaftet werden können und weniger wohlhabende Gemeinden Lösungen für die Finanzierung finden müssen. [Eine wichtige Rolle spielen dabei sozial verantwortbare Steuern, die die öffentlich verfügbaren Budgets vergrössern.](#)<sup>48</sup>

### **2. Abschöpfung einer Bodenrente/ Grundsteuer**

Die Bodenrente ist leistungsfreies Einkommen der Bodenbesitzenden. Es entsteht durch Wertsteigerung des Bodens insbesondere dank öffentlicher Investitionen (z.B. Verkehrserschliessung) und soll durch eine Steuer ganz oder teilweise abgeschöpft werden.

Wir sehen darin den besten Hebel zur Lösung der anstehenden Probleme. Bisher umfasst die «Grundsteuer» in der Schweiz [eine kantonale Vielfalt](#)<sup>49</sup> von Liegenschafts-, Grundstückgewinn- und/oder Handänderungssteuern. Mit diesen wird allerdings nur ein sehr kleiner Teil der Bodenrente abgeschöpft; sie machen insgesamt nur 0,6 Prozent der Staatseinnahmen aus.<sup>50</sup> Das ist im Vergleich mit anderen Ländern sehr wenig.

Die von uns vorgeschlagene Bodensteuer hätte folgenden Eigenschaften:

- Bodensteuern belasten den Immobilienbesitz, d.h. das Kapital und nicht die Arbeit. Sie sind so auszugestalten, dass eine Überwälzung auf die Mieterschaft nicht möglich ist.

- Das Wegsteuern von Bodenpreissteigerungen macht spekulatives Horten von Land unrentabel.
- Bodensteuern erhöhen die Budgets der öffentlichen Hand und erleichtern den Kauf von Grundstücken im Fall eines Vorkaufsrechts. Sie ermöglichen auch die Senkung anderer, in ihrer Wirkung unsozialer Steuern.

Zuletzt sei der mit den stärksten Eingriffen verbundene Weg genannt, der aber zugleich das Ziel des guten Wohnens für alle am direktesten ansteuert:

### ***3. Vergemeinschaftung des Bodens durch Enteignung***

Die Eigentumsgarantie zählt in der Schweiz zu den Grundrechten. Sie ist wie auch die Kompetenz zur Enteignung in der Bundesverfassung geregelt (Artikel 26 BV). Das per 2021 revidierte Bundesgesetz über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930 hält in seinem seit Inkrafttreten unveränderten Artikel 1 fest: «Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen, sowie für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind.»

Gestützt auf Artikel 108 BV über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ist es grundsätzlich denkbar, den Begriff «Werke» so auszulegen, dass er bei Wohnungsnot grössere Wohnsiedlungen umfasst.

Enteignungen sind allerdings teuer, wenn der Bodenwert voll entschädigt werden muss. Sie stossen dennoch auf grössten Widerstand von Seite der Besitzenden. Forderungen nach Enteignungen können aber erfolgreich sein, wenn dabei die Konflikte zwischen öffentlichen und privaten Interessen aufgedeckt und der kollektive Nutzen vom Souverän als höher erkannt wird als der individuelle aus der Verfügungsgewalt und der Aneignung der Erträge aus der Nutzung des Privatbesitzes. Die konkrete Umsetzung der Reformen, die gutes Wohnen als universelles Grundbedürfnis sicherstellen, wird ein komplexes Unterfangen sein, welches etappenweise anzugehen ist, um Verwerfungen an den Immobilien- und Finanzmärkten zu verhindern, welche auch einfache Leute treffen. Im Detail ist also noch viel fachkundige Arbeit nötig, wobei aber das Endziel nicht aus den Augen zu verlieren ist. Der Widerstand der Minderheit der Besitzenden, für die es ums Ganze geht, wird alle denkbaren politischen, juristischen und psychologischen Mittel zur Bewahrung des Status quo heranziehen. Für die vielen aktuellen Verlierer geht es aber um ein menschenwürdiges Leben, so dass der Kampf trotz allem aussichtsreich sein wird.



- 1 Beim [«Index of Economic Freedom» der Heritage Foundation](#) (Programm: Förderung konservativer Politik auf Basis der freien Marktwirtschaft) steht die Schweiz 2024 direkt nach Singapur auf dem zweiten Rang von 184 Ländern. Von den Nachbarländern belegen Österreich Rang 13, Deutschland Rang 18, Frankreich Rang 62 und Italien Rang 80.
- 2 In diesem Zusammenhang wären gesetzliche Mindeststandards betr. Wohnfläche pro Person und Ausstattung zu diskutieren, ebenso wie mögliche Einschränkungen von aus gesellschaftlicher Sicht inakzeptabel verschwenderischem Umgang mit Wohnraum (Mindestbelegung in Abhängigkeit von Anzahl der Zimmer oder der gesamten Wohnfläche; Massnahmen gegen leerstehende Zweitwohnungen). Da der Fokus dieses Beitrages auf grundsätzliche Fragen gerichtet ist, muss dies an anderer Stelle geleistet werden.
- 3 Dabei gibt es markante regionale Unterschiede. Die städtischen Kantone Basel-Stadt (83%) und Genf (78%) weisen den höchsten Anteil an Mietwohnungen auf. Für Details siehe [hier](#).
- 4 Das Gesetz über die [Mietverhältnisse mit Juden vom 30. Juni 1939, auch Entmietungsgesetz genannt](#), entrechtete die jüdische Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt. Die Wohnungen der jüdischen Bevölkerung wurden von den Wohnungsämtern «arischen» Interessenten angeboten und die Wohnungen ohne Rücksicht auf die bestehenden Mietverträge der Juden «entmietet.»
- 5 Dandrès stellt lediglich fest: «Allerdings ist kritisch anzumerken, dass die Wohnungskrise in Genf trotz allem nicht behoben, wohl aber in ihren Folgen abgeschwächt werden konnte.» (Denknetz Jahrbuch 2022, S. 71).
- 6 [EBP Schweiz AG \(2023\). Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. Zürich.](#)
- 7 [www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/familien/haushalte.html](#).
- 8 Fleury, M. et al. (2024). [Folgeschwere Nebenwirkungen des Mietrechts. Immobilien Schweiz - 1Q 2024](#). Raiffeisen.
- 9 Etwa: Logements adaptés et accompagnés (logements protégés) von [Pro Senectute Vaud](#); [Genossenschaft Zusammen h alt](#), Winterthur; [Genossenschaften Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte](#), Wallisellen; appartments Domino CMS Sierre/VS; [La Carte Blanche Genève](#).
- 10 [https://issuu.com/hochparterre/docs/hochparterre\\_glasi\\_2\\_2023](#).
- 11 [https://www.codha.ch/document.php?id=3286](#).
- 12 [www.lena.coop](#).
- 13 Association écoquartier (2020). [Réinventons le bien vivre ensemble! 20 pistes d'action proposées par l'Association écoquartier](#); Bovet, Philippe (2009). Ecoquartiers en Europe. Mens : Terre vivante.
- 14 [www.meyrin.ch/fr/ecoquartierlesvergers](#).
- 15 [www.lausanne.ch/portrait/durabilite/ecoquartiers.html](#).
- 16 2018 lebt rund ein Viertel der Weltbevölkerung in Slums.
- 17 WWF Deutschland, Berlin (2019). [Klimaschutz in der Beton- und Zementindustrie. Hintergrund und Handlungsoptionen](#).
- 18 Vos, Anton (15.1.2024). Le béton, chance et calamité des villes. Le Courrier, p.2.
- 19 [https://www.abriss-atlas.ch/](#).
- 20 Petersen, Palle (2024, 22.3.) [Plädoyer für ein herrliches Durcheinander](#). Republik.
- 21 Hoffmann Caroline und Geissler Achim (2022). [Baumaterialien für Städte im Klimawandel. Materialkatalog mit Empfehlungen](#). Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; TicinoEnergia (2023). [Das Klima von morgen: Leitlinien für das Bauwesen. Die Südschweiz als Vorreiterin. Zusammenfassung](#). Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- 22 BWO Bundesamt für Wohnungswesen (2024). [Wohnforschung 2024 – 2027](#). Forschungsprogramm des Bundesamts für Wohnungswesen.
- 23 Département du territoire & 6t-bureau de recherche (2022). [Territoire des courtes distances. Diagnostique et enjeux pour le Canton de Genève et le Grand Genève. Rapport final](#). Juillet 2022. 195 Seiten.
- 24 [https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/mobilitaet-verkehr/personenverkehr/pendlermobilitaet.html](#).
- 25 Soulier, Nicolas (2012). Reconquérir les rues. Exemples à travers le monde et pistes d'action. Paris : Ulmer ; Moloch, Kiez & Boulevard. Die Welt der Städte. Ed. Le Monde diplomatique, 2014, 14.
- 26 [https://architecturestudio.fr](#).
- 27 [https://snf.ch/de/L5S7vQZWXFbHo4bL/news/ausschreibung-fuer-nfp-81-baukultur-ist-lanciert](#).
- 28 [https://www.empa.ch/de/web/empa/sustainable-built-environment](#).
- 29 Climatestrike Switzerland (2021). [Klimaaktionsplan](#).
- 30 [https://www.urbanistica.ch/de/manifest/](#).
- 31 Schirm-Gasser, Carmen: «Zehn Jahre Wahnsinn», Handelszeitung, 1.2.2024, S. 16.
- 32 [https://www.iazicifi.ch/produkt/swx-iazi-indizes](#)
- 33 BFS, Schweizerische Baupreisstatistik, 19.12.2023.
- 34 Leisinger, Christof (2024). Nein, auch Julius Bär hat das Rad nicht neu erfunden, Infosperber, 4.2.2024.
- 35 Löhr, Dirk (2013). Prinzip Rentenökonomie, Marburg 2013, S.10.
- 36 Imboden P, Vontobel W.: Die unsichtbare Milliardenverteilung, Republik, 1.9.2023.
- 37 EspaceSuisse RPG 2: eine fachliche Einordnung (Newsletter vom 21.11.2023).
- 38 Lüdi M. und Wälti S., Vollzug der haushälterischen Bodennutzung in der Schweiz, in: disP 220; 56.1 (1/2020), S. 33.
- 39 Lüdi/Wälti, a.a.O., S. 32f.
- 40 Lüdi/Wälti, a.a.O., S. 34.
- 41 Statistik Stadt Zürich, Zürchs Liegenschaftensmarkt im Überblick: Wandel in der Eigentumsstruktur, 27.2.2024: «Privatgesellschaften haben in den letzten fünf Jahren rund 353 000 Quadratmeter an Fläche zugelegt. Natürliche Personen hingegen haben mehr Fläche verkauft, per Saldo 575 000 Quadratmeter. Wohnbaugenossenschaften haben in den letzten fünf Jahren per Saldo 40 000 Quadratmeter mehr Liegenschaftsfläche gekauft als verkauft, und die öffentliche Hand hat per Saldo 182 000 Quadratmeter Fläche gekauft, davon 134 000 Quadratmeter von natürlichen Personen.»

- 
- 43 Schmalz, Sarah (2023). Bezahlbarer Wohnraum: Prilly zeigt, wie es gehen könnte; WOZ, 23. Februar 2023.
- 44 Stiglitz, Joseph E. (2012). Der Preis der Ungleichheit, Siedler.
- 45 Kalkuhl, M. et al.: Steigende Bodenrenten, Vermögensungleichheiten und politische Handlungsmöglichkeiten, in: Emunds, B. et al. (Hrsg.): Stadtluft macht reich/arm, Marburg, 2018
- 46 <https://cs-immobilien-enteignen.ch>.
- 47 Wünsch, Martin Würsch, Enteignung wegen Golfplatz, SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg, 26.7.2011.
- 48 [Dabei sind Steuererhöhungen allerdings nicht die einzige Möglichkeit. Die Gemeinden können Deals mit Genossenschaften abschliessen. Der Gemeinderat von Prilly hat einen Deal mit der grössten Lausanner Wohnbaugenossenschaft SCHL geschlossen: Diese soll der Gemeinde ein Grundstück, welches das Budget der Gemeinde sprengen würde, nach deren Kauf sofort wieder abnehmen und auf eigene Rechnung bebauen.](#)
- 49 Eine Ablösung der kantonalen Grundstückgewinnsteuern durch eine nationale Grundstückgewinnsteuer könnte ein erster Schritt sein. Eine entsprechende Motion wurde allerdings [gerade erst im eidgenössischen Parlament abgelehnt](#).
- 50 Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass in die Vermögenssteuer auch der Landwert einer Immobilie einfließt, allerdings wird dieser Wert meist sehr zurückhaltend eingerechnet.

## Literatur

Bundesamt für Statistik (BFS): [Schweizerische Baupreisstatistik](#), 19.12.2023.

[Credit Suisse- Immobilien enteignen und vergesellschaften! Petition an Bundesrat, Finanzmarktaufsicht \(Finma\) und Wettbewerbskommission.](#)

Dandrès, Christian (2022): Mieter:innenschutz in Genf. Denknetz-Jahrbuch 2022, S. 63-72, Zürich.

Département du territoire & 6t-bureau de recherche (2022) : [Territoire des courtes distances. Diagnostique et enjeux pour le Canton de Genève et le Grand Genève.](#) Rapport final. Juillet 2022. 195 Seiten.

EBP Schweiz AG (2023): [Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen.](#) Zürich.

EspaceSuisse: [RPG 2 - Eine fachliche Einordnung](#) (Newsletter vom 21.11.2023).

Fleury, M. et al. (2024): [Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts.](#) Immobilien Schweiz - 1Q 2024. Raiffeisen.

Imboden P./Vontobel W.: [Die unsichtbare Milliardenverteilung.](#) Republik.

Kalkuhl, M. et al. (2018): Steigende Bodenrenten (unkorrigierte Manuskriptfassung). in: Emunds, B., Czingon, C. und Wolff, M. (Hrsg.) 2018. Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit. Metropolis-Verlag. Marburg.

Leisinger, C.: [Nein, auch Julius Bär hat das Rad nicht neu erfunden.](#) Infosperber, 4.2.2024.

Löhr, D. (2023): Prinzip Rentenökonomie. Metropolis.

Lüdi, M., /Wälty, S. (2020): [Vollzug der haushälterischen Bodennutzung in der Schweiz.](#) disP - The Planning Review, 56(1), 32-43.

Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., Pratlong, F. (2021): Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. Smart Cities, vol. 4, 1, 93–111.

P.M., Hans Widmer (1983): Bolo'Bolo. Verlag Hirnkost.

Rousseau, J.J. (2008): Diskurs über die Ungleichheit. UTB, 6.Auflage.

Salvi, Marco und Schnell, Patrick (2023). [Mieten und Mythen. Acht Thesen zum Schweizer Wohnungsmarkt auf dem Prüfstand.](#) Avenir Suisse. Zürich.

Schirm-Gasser, C.: Zehn Jahre Wahnsinn, Handelszeitung, 1.2.2024.

Schmalz, S.: Bezahlbarer Wohnraum: Prilly zeigt, wie es gehen könnte. WOZ, 23. Februar 2023.

Soulier, Nicolas (2012): Reconquérir les rues. Exemples à travers le monde et pistes d'action. Paris: Ulmer.

Statistik Stadt Zürich, [Zürichs Liegenschaftenmarkt im Überblick: Wandel in der Eigentumsstruktur](#), (27.2.2024).

Stiglitz, J.E. (2012): Der Preis der Ungleichheit. Siedler.

SWX IAZI Real Estate Indizes: [Entwicklung der Immobilienpreise](#).

Würsch, M.: [Enteignet wegen Golfplatz](#). SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg, 26.7.2011.

**Autor:innen | Michael Graff** ist Soziologe und Ökonom und Professor für Volkswirtschaftslehre an der ETH Zürich. **Ruth Gurny** war bis zu ihrer Pensionierung Professorin für Soziologie und Sozialpolitik an der ZHAW. **Véréna Keller** ist emeritierte Professorin und Studiengangsleiterin an der Fachhochschule Soziale Arbeit Lausanne. **Günther Latzel** war als Gründer und Partner von BRAINS als Berater im Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesen tätig. Er war u.a. Geschäftsführer der Schweizerischen Vereinigung für Sozialpolitik. Alle Autor:innen sind in der Fachgruppe Sozialpolitik, Arbeit und Care-Ökonomie des Denknetz aktiv.