Michael Graff, Ruth Gurny, Véréna Keller und Günther Latzel

Gutes Wohnen für alle ist eine Frage des Eigentums

Die hohen Mieten gehören seit Jahren zu den grössten Sorgen der Bevölkerung. Auf bürgerlicher Seite wird behauptet, dass zu wenig gebaut werde, vor allem weil das Bauwesen überreglementiert sei. Das eigentliche Problem liegt aber woanders: Es sind die Bodenpreise und das Profitstreben, welche die Wohnkosten derart steigen lassen.

Gerade auch beim Wohnen geht es um die Eigentumsfrage. Das wusste schon der Ur-Liberale Adam Smith. Stellen wir uns vor, der Schweizerische Hauseigentümerverband HEV würde ihn von den Toten erwecken und zu seiner Mitgliederversammlung 2027 einladen, die dem Thema «Freiheit und das Eigentum an Boden» gewidmet wäre. Ein Bericht darüber würde sich vielleicht so lesen:

Gregor Rutz, SVP-Nationalrat und Präsident des HEV, machte in seiner Begrüssung klar: «Nur wo Eigentum respektiert wird, kann eine Gesellschaft in Freiheit leben» (Rutz 2024). Dann übergab er das Wort an Adam Smith.

Oligarchische Verhältnisse – heute wie damals!

Der Gastreferent betonte zuerst seine liberalen Überzeugungen. Sodann skizzierte er die Situation auf dem Immobilienmarkt zu seiner Zeit und zog Parallelen zur Gegenwart: Damals besassen weniger als 1 bis 2 Prozent der Bevölkerung den Grossteil des Landes. Heute wird in der Stadt Zürich knapp die Hälfte (46 %) der Wohnfläche von rund 400, das heisst etwa 1 Prozent der Eigentümer kontrolliert (Oertli/WAV 2026). Davon machen institutionelle Anleger den grössten Teil aus, der zudem immer weiterwächst.

Grundeigentum als gesellschaftliche Verpflichtung

Daraufhin wurde Adam Smith grundsätzlich und zitierte aus seinem Hauptwerk «Wohlstand der Nationen»: Feudalen Grundbesitz sah er als Quelle oligarchischer Freiheit für wenige und der Unfreiheit für viele. Individuelle Freiheit gebe es erst durch die Demokratisierung der Bodenmacht. Wenn Boden primär Rendite generiere statt Wohnraum, verliere Eigentum seine gesellschaftliche Legitimation. Dem HEV-Präsidenten entgleisten ob diesen Aussagen dann und wann die Gesichtszüge.

Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft gefährdet die Demokratie

Im zweiten Teil seiner Ausführungen erklärte Adam Smith, dass er zutiefst misstrauisch sei gegenüber der Macht von Banken und anderen Kreditgeber:innen; sie bedrohe die Freiheit der Vielen, verzerre Märkte und verderbe Regierungen. Sein Misstrauen gegenüber der Finanzmacht sei moralphilosophisch begründet: Macht, die nicht aus produktiver Tätigkeit entstehe, neige zur Korruption. Er sehe die Finanzmacht als strukturelle Gefahr für Demokratie und Freiheit. Er beschrieb, wie mächtige Gruppen (damals: Kaufleute, Landlords) Gesetze formten, die ihnen Vorteile verschafften. Die heutige Finanzmacht im Immobilienmarkt (Pensionskassen, Private Equity, Banken) sei eine moderne Form, der im 18. und 19. Jahrhundert kritisierten Grundbesitzer- und Rentiersklasse. Ihr Ziel sei nicht der Bau von Wohnraum, sondern die Maximierung der Rendite ihrer Investitionen.

Besteuerung der Bodenrenten als erster Schritt einer langfristigen Strategie

Smith empfahl systemimmanente Aktivitäten (heute: Kündigungsschutz, Mietenkontrolle, Vorkaufsrecht usw.), um die Steigerung der Wohnkosten wenigstens zu bremsen. Die Fokussierung darauf allein sei aber immer nur Schadensbegrenzung. Deshalb befürwortete er insbesondere, Bodenrenten als unverdiente Einkommen durch eine Landsteuer abzuschöpfen, was Investitionen in Immobilien rein finanziell unrentabel machen würde. Auch die Entkoppelung von Boden und Finanzmarkt sei ihm wichtig. Daraus leitete Smith vier aktuelle strategische Ziele ab:

- Boden wird in gemeinwohlorientierte Hand überführt,
- Nutzungsrechte, nicht Eigentum, werden vergeben,
- Wertsteigerungen fliessen an die Allgemeinheit,
- Entscheide werden demokratisch getroffen.

Abschliessend betonte Adam Smith, dass damals wie heute sowohl Freiheit als auch Macht im Bodeneigentum lägen. Deshalb korrigierte er aus liberaler Sicht das Zitat des Vorsitzenden Rutz: Nur wo Eigentum demokratisiert wird, kann eine Gesellschaft in Freiheit leben!

Autor:innen

Michael Graff ist Soziologe und Ökonom sowie emeritierter Professor der ETH Zürich.

Ruth Gurny ist Soziologin und war bis zu ihrer Pensionierung Professorin für Soziologie und Sozialpolitik an der ZHAW.

Véréna Keller ist emeritierte Professorin und ehemalige Studiengangsleiterin an der Fachhochschule Soziale Arbeit Lausanne.

Günther Latzel war als Berater im Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesen tätig und ist Gründer und ehemaliger Partner von BRAINS.

Adam Smith

Adam Smith (1723 – 1790) gilt als Vater der klassischen Nationalökonomie. Zum Grundeigentum nahm er ausführlich Stellung in seinem Hauptwerk «Wealth of Nations» von 1776, dem von Liberalen ähnliche Bedeutung zugesprochen wird, wie auf linker Seite dem «Kapital» von Karl Marx. Die Zitate stammen aus der deutschen Übersetzung «Wohlstand der Nationen» [WN], Köln: Anaconda Verlag 2009.

«Überall, wo viel Eigentum ist, da ist auch grosse Ungleichheit. Für einen sehr reichen Mann muss es wenigstens fünfhundert Arme geben, und der Überfluss bei den wenigen setzt die Dürftigkeit bei der Menge voraus.» (WN, S. 724).

«Sobald aller Grund und Boden eines Landes Privateigentum geworden ist, begehren die Grundbesitzer, gleich allen anderen Menschen, ‹zu ernten, wo sie nicht gesäet haben›, und verlangen sogar für ihre natürlichen Produkte eine Rente.» (WN, S. 55).

«Leute von demselben Gewerbe kommen selten [...] zusammen, ohne dass ihre Unterhaltung mit einer Verschwörung gegen das Publikum oder einem Plan zur Erhöhung der Preise endigt.» (WN, S. 138).

«[...] gewöhnliche Grundrente[n] oder Bodenrente[n] sind [...] Einkünfte[], welche der Eigentümer meistens zieht, ohne dass es ihn Arbeit und Sorge kostet.» (WN, S. 869).

«Die Platzrenten und die gewöhnliche Bodenrente sind also vielleicht diejenige Art von Einkünften, die am leichtesten eine ihnen eigentümliche Steuer tragen können.» (WN, S. 870).

Literatur

Oertli, Balz/WAV Recherchekollektiv (2026): Ein Prozent der Eigentümer besitzt die Hälfte des Zürcher Wohnraums, 30.6.2026, www.tsri.ch/a/tag/grundbuch-recherche.

Rutz, Gregor (2024): Lieber Hausbesetzer als Hausbesitzer, in: *Der Hauseigentümer*, 8.8.2024, www.der-hauseigentuemer.ch/artikel/lieber-hausbesetzer-als-hausbesitzer-198899.

Smith, Adam (2009): *Wohlstand der Nationen*, Köln.