



Wem gehört das Land?

Bodenpreise verteuern das Wohnen

Wie sich die Risse zwischen Besitzenden und Mietenden in der Schweiz kitten lassen, darüber gehen die Meinungen auseinander. Eines wird in der Diskussion um steigende Wohnkosten und sozialen Abstieg jedoch sichtbar: Wie wichtig es ist, die Ressource Boden als Allgemeingut zu verstehen – und entsprechend zu besteuern.

Text **Romano Paganini**

Die Früchte gehören allen, der Boden niemandem. So hatte es Jean-Jacques Rousseau geschrieben, der Genfer Philosoph, dessen zeitlose Sicht auf die Welt und die realen Entwicklungen nach seinem Tod 1778 immer stärker auseinanderklafften. Es waren Jahre der Bürgerkriege, Aufstände und Verteilungskämpfe, gefolgt vom Schreiben nationalstaatlicher Verfassungen. Dabei erhielt das Privateigentum von Boden eine neue Bedeutung. Bis anhin wurde es von Fürsten und Königen in Anspruch genommen. Fortan stand es auch «normalen» Bürger*innen zu – und zwar als «unverletzliches und heiliges Recht». Nur bei höherrangigem Allgemeininteresse konnte enteignet werden.

Blickt man heute auf die Besitzverhältnisse und die Kapitalerträge durch Boden und wirft das höherrangige Allgemeininteresse in die Waagschale, könnte private Bodenbesitzer*innen ein mulmiges Gefühl beschleichen – auch in der Schweiz. Denn bei der Debatte um erschwingliche Wohnkosten geht es inzwischen um nicht weniger als die Grundpfeiler einer funktionierenden Volkswirtschaft. Es stellt sich die Frage, wie diese stabil bleiben kann, wenn Bewohner*innen aus ihrem Quartier oder gar ihrer Stadt vertrieben werden, weil sie sich das Dach über dem Kopf nicht mehr leisten können.

Boden ist viel mehr wert als Immobilien

Anders als in anderen Ländern gibt es in der Schweiz kaum private Grossgrundbesitzer*innen. Unzählige Male fragmentiert, verteilen sich die Eigentumsverhältnisse des Bodens auf Hunderttausende von Köpfen und Institutionen: von der öffentlichen Hand über Bürgergemeinden und Korporationen zu Kirchen und Klöstern bis hin zu Bauern, privaten Wohneigentümer*innen, der SBB und natürlich institutionelle Investor*innen wie Banken, Pensionskassen, Versicherungen, Investmentfonds und Stiftungen. Letztere sind gemäss einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen im Besitz von 33 Prozent aller Mietwohnungen, Tendenz steigend.

Das Kernanliegen dieser Firmen ist allerdings nicht das Wohnen, sondern die Gewinnsteigerung, denn ja: Boden lässt sich zwar nicht vermehren, aber es lässt sich mit ihm viel Geld verdienen – und zwar ohne grossen Aufwand.

Gemäss der Studie «Naturkapital Schweiz» der Kalaidos Fachhochschule Schweiz hatte der Boden in der Schweiz 2021 einen Wert von 3 Billionen Franken. Der Gebäudewert betrug im selben Jahr «nur» 1,1 Billionen, oder anders gesagt: Der Boden, auf dem ein Wohnblock steht, ist um ein Vielfaches mehr wert als das Gebäude selbst. Felix Schläpfer, Volkswirt und Co-Leiter der Studie, bezeichnet den Boden als «wertvollsten Schweizer Rohstoff» und beziffert die jährlichen Erträge auf Boden im Bauland auf 129,9 Milliarden Franken – konservativ geschätzt. Diese Bodenrente wird ohne grosse Wertschöpfung gewonnen, entspricht aber rund 15 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Die Studie unterscheidet drei Ertragsarten: Die **Kapitalgewinne** auf Boden (pro Jahr 70,9 Milliarden) sind ein Resultat der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung. Laufende **Kapitaleinkommen** (44,4 Milliarden) entstehen durch Verpachtung, Vermietung oder die eigene Nutzung des Bodens. Und schliesslich sind da noch die **Kapitaltransfers** (14,6 Milliarden), das heisst: Vermögenswerte, die entstehen, wenn etwa Landwirtschaftsland in Bauland umgewandelt wird oder die Eigentümer*innen auf dem gleichen Stück Land höher bauen dürfen (Verdichtung).

»

» «Würden diese Gewinne stärker besteuert», sagt Felix Schläpfer, «wären die Bodenpreise tiefer und damit auch die Wohnkosten.» Heute verschenke man diese Bodenrente – und zwar an jene, die bereits Landbesitzer*innen sind.

Wenn man über Leerkündigungen, steigende Mieten und erschwerten Wohnraum diskutiert, gibt es also einen Elefanten im Raum: die Ressource Boden. Er macht satte 72 Prozent der Immobilienwerte aus und trägt 95 Prozent zu deren Wertsteigerung bei.

Besonders sichtbar wird dies in der Stadt Zürich. Dort sind die ausgeschriebenen Wohnungen (Angebotsmieten) zwischen 2007 und 2025 um 55 Prozent teurer geworden, während sich die Bodenpreise um 285 Prozent erhöhten.

Kaum Daten, fehlende Transparenz

Es ist eine Entwicklung, die auch von Casafair kritisch beobachtet wird. Schliesslich gehören Verteilfragen zur DNA des Verbandes, der 1988 im Nachgang der abgelehnten «Stadt-Land-Initiative gegen Bodenspekulation» gegründet wurde, damals noch als Hausverein Schweiz. Und da sich Casafair als Vertreterin von Wohneigentümer*innen zur aktuellen Debatte positionieren möchte, die Schweiz bis heute aber über keine zentrale Datenbank zu Bodenwerten und Preisentwicklung verfügt – es also an einer Diskussionsgrundlage fehlt –, hat der Verband zusammen mit dem Beratungsunternehmen Ecos aus Basel kurzerhand eine Studie zum Thema erarbeitet.

Für das Team um Chaim Howald, Co-Präsident von Casafair Nordwestschweiz, war es eine Sisypusarbeit, all die Daten zusammenzutragen, auszuwerten und zu vergleichen. Die Definition von Bodenpreisen und Nutzungszonen variieren je nach Quelle (Kantone, Immobilienberatungen usw.) genauso wie die Regelmässigkeit der Erhebung (jährlich, halbjährlich, quartalsweise). «Eigentlich», sagte Howald während der Mitgliederversammlung seiner Sektion Anfang Mai in Liestal BL, «können nur grosse Beratungsfirmen mehr oder weniger verlässliche Zahlen vorlegen.» Doch selbst diese kämpfen mit den Bedingungen.

Angesprochen auf das Thema, schreibt Wüest Partner AG: «Nur wenige Kantone weisen Baulandpreise von gehandeltem Land systematisch aus, es fehlt an Transparenz.» Hinzu komme, dass es auf unbebautem Land kaum noch zu Verkäufen komme und deswegen immer weniger Daten zur Verfügung stünden.

«Es fehlt an Transparenz bei den Baulandpreisen.»

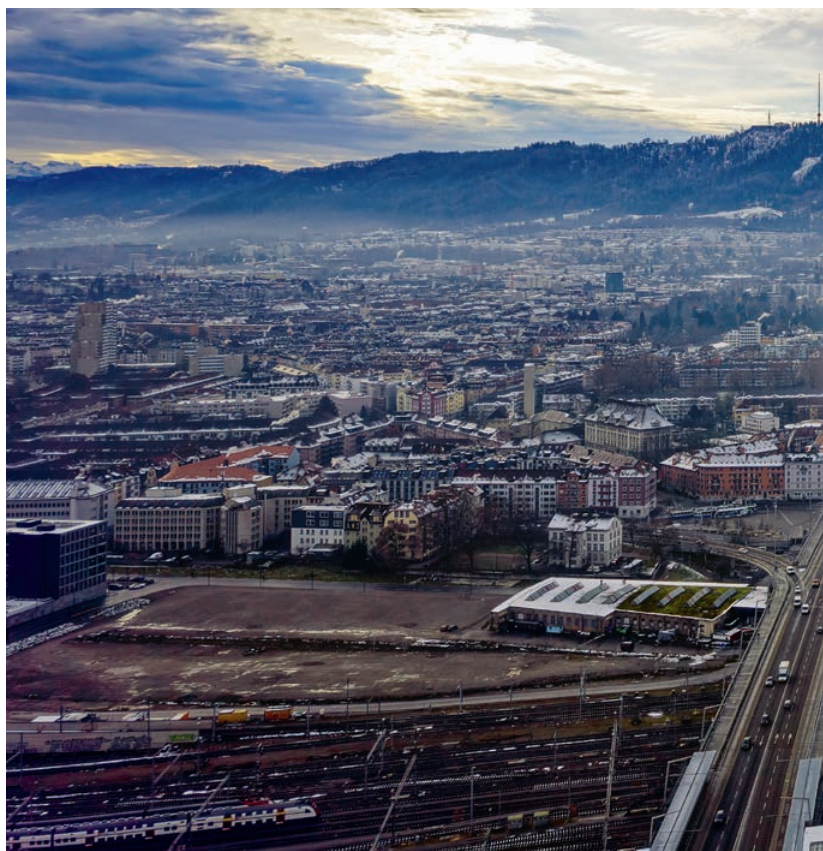
Das Dilemma von älteren Hausbesitzern

Chaim Howald konnte dann aber doch ein paar Dinge beim Namen nennen, etwa die oben erwähnte Entkoppelung von Angebotsmieten und Bodenpreisen. Auch das knappe Angebot aufgrund des Raumplanungsgesetzes war Thema. Eigentümer*innen würden bewusst Land als Wertanlage zurückhalten, statt es dem Markt für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Howald hätte noch mehr zur Studie sagen können. Doch wichtiger war ihm an diesem Abend, den Puls der Mitglieder zu messen, insbesondere zu den drei Vorschlägen, die der Verband zur Bodenproblematik präsentierte:

- Flexibilisierung der Raumplanung und der Zonenordnung
- Einfrierung der Bodenpreise
- Vorkaufsrecht durch die Gemeinden und Städte

Schnell zeigte sich in der anschliessenden Diskussion, dass die Mitglieder von Casafair Nordwestschweiz durchaus bereit sind für eine Grundsatzdebatte – gleichzeitig aber auch in einem Dilemma stecken. Stellvertretend dafür steht das Votum eines älteren Mannes, der mit seiner Frau das zu gross gewordene Haus gerne verlassen und sich in eine Wohnung einmieten möchte – nur dass der monatlich anfallende Mietzins wesentlich höher wäre als jener der Hypothek, die sie



noch abbezahlen müssen. Bodenbesitz bedeutet nicht zwingend finanzielles Rosenbett.

Überhaupt war den Mitgliedern wichtig, dass die drei Vorschläge differenziert behandelt würden. Als es um Auf- und Umzonungen ging, wurde etwa von einer drohenden Verslumung der Vorstädte gewarnt. Man könne nicht ein Recyclingzentrum neben einem Wohnblock bauen, nur weil es der Verdichtung diene.

«Bodenwerte werden von der Gemeinschaft geschaffen», sagte Ulrich Kriese als Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut Boden, «also soll auch die Gemeinschaft an den Erträgen beteiligt werden.» Deshalb sei Boden auch keine Privatsache.

Kriese schwebt eine jährlich wiederkehrende Bodenwertsteuer vor, ähnlich wie man dies in Estland, Australien und Neuseeland kennt. Besteuert würden so nur noch die Besitzer*innen von Boden, nicht aber jene von Immobilien. «Über eine Bodenwertsteuer», rechnete Kriese vor, «könnte eine Volkswirtschaft so hohe Steuererträge erzielen, dass Arbeit, Kapital und Konsum kaum oder gar nicht mehr besteuert werden müssen.»

Obwohl der Vorschlag auf offene Ohren stiess, fanden einzelne Mitglieder, man solle doch bestehende Instrumente zur Regulierung nutzen. Sie forderten beispielsweise eine massive Erhöhung der «lachhaft niedrigen Handänderungsgewinnsteuer».

Allgemeinheit soll jährlich profitieren

Ein paar Tage nach der Versammlung erklärt Ulrich Kriese via Mail, warum für ihn ein Systemwechsel unabdingbar ist. «Wir müssen uns darüber im Klaren werden, wer in der Schweiz für die anhaltend hohen Bodenwerte sorgt und wem demzufolge die Bodenrente zusteht.» Wenn man nur die Grundstückgewinnsteuer erhöhe, wie es auch in Liestal gefordert wurde, würde die Allgemeinheit nur bei einem tatsächlichen Landverkauf profitieren.

Eigentlich sei eine Bodenwertsteuer nichts anderes als der jährliche Baurechtszins, den Baurechtsnehmer (Private) an Baurechtsgeber (Gemeinde) zahlen würden; dieser orientiere sich üblicherweise am Bodenwert. Einziger Unterschied: Im Baurecht gehört das Land der Gemeinde, bei der Bodenwertsteuer bleibt das Land im Privateigentum. «Die Bodenwertsteuer kann man also als Baurechtszins für alle interpretieren», erklärt Kriese.

Ökonomisch alles andere als normal

Philosophisch betrachtet, wäre eine solche Steuer wohl nur bedingt im Sinne von Jean-Jacques Rousseau. Volkswirtschaftlich gesehen, entspräche sie dafür der klassischen Nationalökonomie à la Adam Smith (1723–1790). Das sagt Felix Schläpfer, der Volkswirt. Es sei ökonomisch alles andere als selbstverständlich, dass heute das Schweizer Volksvermögen Boden einfach so verschenkt werde. «Damit fördern wir eine auf Bodenrenten basierende Immobilien- und Finanzindustrie anstelle industrieller Innovation und Wertschöpfung.»

Seit 2016 kamen in über einem Dutzend Gemeinden der Schweiz Bodeninitiativen zur Abstimmung. Meist ging es um die Frage, ob die öffentliche Hand ein Vorkaufsrecht gegenüber Privaten erhalten soll. Doch die Frage nach einer zusätzlichen Besteuerung auf Bodenrenten ist bisher weder politisch noch gesellschaftlich diskutiert worden. Bund, Kantone und Beratungsfirmen verfassen Studien oder organisieren Runde Tische zur Wohnraumproblematik, lassen das Thema aber geflissentlich liegen. Es wolle sich eben niemand die Hände verbrennen und die Erträge der Bodenbesitzer*innen infrage stellen, ist Felix Schläpfer überzeugt. «Doch um das System wirklich gerechter zu gestalten, brauchen wir zuerst eine Grundsatzdebatte zur Ressource Boden.»

«Einzelne Mitglieder forderten eine massive Erhöhung der Handänderungsgewinnsteuer.»



Foto: Michael Derrler Fuchs/Stock