

«Der Staat plant, die Eigentümer kassieren»

Laut Peter Knoepfel, Experte für Bodenfragen, lässt sich die Zersiedlung nicht stoppen, solange so viel Geld in den Boden investiert wird.

Interview: Beat Bühlmann

Die Baubranche boomt, Bodenpreise und Mieten steigen: Ist der Boden nur noch Spekulationsobjekt?

Der Boden ist sicher ein Spekulationsobjekt, aber er ist vor allem ein Geldanlageobjekt ersten Ranges - für die Volkswirtschaft. Mit der Grundrente, die der Boden abwirft, finanzieren wir Sozialwerke und Pensionskassen. Der Wert des Schweizer Bodens beträgt etwa 2000 Milliarden Franken. Der Anteil der Hypothekarkredite seitens der institutionellen Anleger beträgt immerhin mehr als 150 Milliarden Franken.

Wer profitiert davon?

In erster Linie die Eigentümer, weil es keine systematische Mehrwertabschöpfung gibt. Der Staat plant, die Eigentümer kassieren. Nur in vier Kantonen werden die Mehrwerte abgeschöpft.

Die Privaten stecken die Gewinne für Einzonungen ein, der Staat entschädigt bei Rückzonungen. Ist das nicht stossend?

Diese Praxis ist ungerecht. Die Mehrwerte müssten landesweit zu mindestens 40 Prozent von der öffentlichen Hand abgeschöpft werden.



Peter Knoepfel
Der 62-Jährige ist Professor für Politikanalyse und Nachhaltigkeit am Hochschulinstitut für öffentliche Verwaltung (Ideap) der Universität Lausanne.

«Kapitalnutzung des Bodens muss stärker besteuert werden.»

Warum lassen sich die Kantone diese Milliardenbeträge entgehen?

Das ist schlichte Interessenpolitik und auf die geballte Macht der Grundeigentümer und den ihnen nahestehenden Parteien zurückzuführen.

Der Boden ist ein beschränktes Gut und gilt trotzdem als Privateigentum. Ist das zu rechtfertigen?

Nein, das ist nicht legitim. Boden ist, wie Wasser, ein kollektives Gut und von wirtschaftlicher Bedeutung. Und kollektive Güter bedürfen der Mitwirkung der öffentlichen Entscheidungsträger. Die Grundeigentümer müssten stärker auf das Gemeinwohl verpflichtet werden. In Deutschland heisst es: Grundeigentum verpflichtet.

Was heisst denn Verpflichtung?

Es gibt mehrere Dimensionen. Da wäre zum einen die Bebauungspflicht, die wir nicht kennen; Baulücken, die im urbanen Raum verdichtetes Bauen verhindern, müssten geschlossen werden können. Zum andern müsste die Kapitalnutzung des Bodens eingeschränkt und stärker besteuert werden. So würde der Boden der Spekulation entzogen. Die heutige Praxis ist zu liberal und treibt die Preise hoch.

Was müsste denn ändern?

Die hypothekarische Belastung des Bodens müsste mit strengeren Obergrenzen versehen und die Gewinnmarge auf zwei bis drei Prozent limitiert werden. Denn der unmässige Landverbrauch ist nicht in erster Linie über das Raumplanungsgesetz zu bremsen, sondern paradoxerweise über das Bodenrecht, insbesondere über das Hypothekarwesen.

Was würde die Begrenzung der Gewinnmarge bewirken?

Der Druck des Investitionskapitals auf den Boden würde heruntergefahren, die Gesamtmenge des im Boden angelegten Geldes vermindert. Solange auf dem Boden so viel Geld lastet wie heute, wird ein ungeheurer Druck ausgeübt zur maximalen Ausnutzung des Bodens. Das spürt zum Beispiel der Bauer, weil die Landwirtschaftszone attraktiv wird für neue Einzonungen. Das widerspricht der nachhaltigen Nutzung des Bodens und fördert die Zersiedlung.

Bauern haben Angst um das Kulturland. Ist das nicht fadenscheinig, da sie es doch sind, die Land verkaufen und horrende Profite einstreichen?

Die Sorge der Landwirtschaft ist berechtigt. Es gibt Bauern, die im siedlungsnahen Gebiet derart unter Druck kommen, dass sie Land verkaufen und ihren Betrieb aufgeben müssen. Andererseits gibt es tatsächlich sehr viele ehemalige Bauern, die massiv verdient haben an der Bautätigkeit und somit mitverantwortlich sind am Kulturlandverlust.

Und wo bleibt die Raumplanung?

Die Raumplanung ist leider stark von Grundeigentümern und Hypothekargläubigern abhängig. Diese und die Rating-Agenturen sagen, wo investiert und wo eingezont wird. Und die Gemeindebehörden machen mit, weil sie sich dadurch mehr Wachstum versprechen.

Geht diese Rechnung auf?

Meistens nicht. Einzonungen erfordern Erschliessungsinvestitionen, unter dem Strich bleibt oft kein Gewinn. Doch das wird nicht gerechnet - schon gar nicht mit dem Einbezug der beanspruchten Ressourcen.

Warum nicht?

Das liegt an der unkritisch verfolgten Wachstumseuphorie. Dabei spielen die Interessen der Grundeigentümer und der Behörden oft Hand in Hand. Bodenbesitzer und Baufirmen verfügen in den Gemeinden oft über eine Machtposition - oder sitzen sogar selber in den kommunalen Behörden.

Gemeinden und Städte haben sich von einer aktiven Bodenpolitik verabschiedet. War das ein Fehler?

Das war sicher ein Fehler! Wir sehen das bei jenen Städten, die das nicht gemacht haben - gute Beispiele wären etwa Biel, Zürich, vielleicht auch La Chaux-de-Fonds. Sie sind heute in einer komfortableren Lage und können eine aktive Wohnbaupolitik betreiben. Die meisten Gemeinden verfügen jedoch nur über das Instrument der Raumplanung...

... und das greift zu wenig, um wirklich Einfluss zu nehmen?

So ist es. Wenn eine Gemeinde eine gute Kommunalplanung machen will, muss sie selber Eigentümerin sein von strategischen Grundstücken und kann so den Entwicklungsprozess steuern. Standbein ist das Eigentum, Spielbein die Raumplanung.

Was heisst aktive Bodenpolitik?

Es bedeutet zunächst, Land zu erwerben und - wie im Kanton Waadt - die öffentliche Hand mit Vorkaufs- oder Kaufsrechten dabei zu begünstigen. Zudem sollten Gemeinwesen Land nicht mehr verkaufen, sondern nur noch im Bau-recht abgeben.

Die Bodenfrage stellt sich neu?

Absolut. Nicht nur in der Wissenschaft, sondern auch in der Praxis wird die Bodenfrage zunehmend thematisiert. Stichworte dazu sind Wohnungsnot, Zersiedlung, Bodenverschleiss.

Die Politik hat das noch nicht so recht mitbekommen, selbst SP und Grüne haben die Bodenfrage weitgehend verschlafen.

Das ist eindeutig so. Vor allem die Sozialdemokratische Partei hat diese Frage gewissermassen archiviert. Auf lokaler Ebene sind die Links-Grünen immerhin für eine aktive Bodenpolitik eingetreten - nur fehlten bis jetzt die Mehrheiten, um diese Politik durchzusetzen.