

Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 39 (1960)
Heft: 9

Artikel: Möglichkeiten aktiver Bodenpolitik
Autor: Amberg, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-337205>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

DR. H. AMBERG

Möglichkeiten aktiver Bodenpolitik

Ein Diskussionsbeitrag

Daß die heutige privatwirtschaftliche Bewirtschaftung unseres Bodens zu unbefriedigenden Verhältnissen führt, ist immer mehr und mehr Leuten bewußt geworden. Und doch scheint es, daß diese mit der Bodenbewirtschaftung zusammenhängenden Fragen noch immer zuwenig bekannt sind, so daß alle bisher aufgetauchten Vorschläge politisch nicht realisierbar bleiben. Insbesondere ist vielleicht noch zuwenig hervorgehoben worden, daß beim Gewährenlassen der heutigen Zustände sich ein ernst zu nehmender *neuer Boden-Feudalismus* bildet. Zwei Beispiele, die für viele weitere stehen können, mögen dies erläutern:

Ein älterer Gewerbetreibender erbt von seinen Vorfahren ein kleines Ladengeschäft, in dessen unmittelbarer Nähe sich mit der Zeit eine große Unternehmung aufgebaut hat. Diese Unternehmung möchte zwecks Erweiterung ihrer Betriebe das kleine Ladengeschäft erwerben. Doch der Besitzer verkauft es nicht, sondern errichtet darauf ein privates Baurecht, das ihm einen jährlichen Zins von mehr als 100 000 Franken einbringt. Er und seine Kinder sind damit auf Lebzeiten ihrer materiellen Sorgen enthoben und brauchen keiner geregelten Arbeit mehr nachzugehen.

Ein junger, noch in der Ausbildung stehender Mann erbt eine kleine Liegenschaft seiner früh verstorbenen Eltern. Das bescheidene Haus stellt an sich keinen großen Wert dar, ist aber nahe dem Stadtzentrum gelegen. Der junge Mann entschließt sich, das Haus für Geschäftszwecke zu verkaufen. Er löst heute einen Preis dafür, der ihn für Lebzeiten seiner materiellen Sorgen enthebt, und anstelle der Ausübung des vorher vorerst in Aussicht genommenen Berufes richtet er sich auf angenehmen Lebensgenuß ein.

Es ist anzunehmen, daß diese neu entstandenen Arbeitslosen-Existenzen auch in der Schweiz schon in die Tausende gehen. Der Lebensstandard dieser neuen Feudalherren wird in Form von Wohnungszinsen und Preisen aller möglichen Artikel durch die große Zahl der Konsumenten finanziert.

Gegen die steigende Grundrente ist kein Kraut gewachsen

Daß ein Geschäftsmann an einer guten Lage höhere Einkünfte erzielt als ein gleich guter Geschäftsmann an einer schlechten Lage, ist nicht zu vermeiden und ist auch an sich nicht schlimm. Anstößig ist dagegen, daß der Mann an der guten Lage alle diese Vorteile, an deren Zustandekommen nicht er, sondern die Gesamtheit eines Dorfes oder einer Stadt beteiligt ist, für sich allein kassiert, währenddem der andere Geschäftsmann, der sich ebensowohl anstrengt und ebenso tüchtig ist, das Nachsehen hat. Es sollten daher Möglichkeiten gefunden werden, die an der ersten guten Geschäftslage anfallende Grundrente in irgendeiner Form der Allgemeinheit zukommen zu lassen.

Die einfachste Lösung ist die Überführung von Eigentumsrechten an Grund und Boden in öffentlichen Besitz. Voraussetzung wäre allerdings, daß die Öffentlichkeit nicht zögert, die Grundrente zu realisieren, das heißt ihre an guter Lage befindlichen Grundstücke ebenso ausgiebig auszuwerten wie der private Kaufmann. Es gibt aber noch viele Fälle, wo im öffentlichen Besitz stehende Liegenschaften zu höchst bescheidenen Mietpreisen abgegeben werden und man auf Vermieter- und Mieterseite daran gewöhnt ist, daß eben die öffentliche Hand einen nur bescheidenen Preis für ihre Objekte fordert. Gerade in den Stadtzentren wären vielleicht da und dort Korrekturen möglich und angebracht.

Sicherung öffentlichen und gemeinnützigen Einflusses an Grund und Boden

Eine zwangsweise Enteignung privaten Grundbesitzes ohne oder nur mit symbolischer Entschädigung fällt bei uns außer Betracht.

Das zweckmäßigste Mittel zur Sicherung öffentlichen Einflusses ist der Ankauf von Boden aus öffentlichen Mitteln auf dem freien Markt. Mehr als bisher wäre zu versuchen, auch Mittel von öffentlichen Sozialversicherungskassen, einschließlich des AHV-Fonds, für die Zwecke des Bodenerwerbes einzusetzen. Auch die Aufnahme von Anleihen zu diesem Zweck ist nicht ausgeschlossen, wenn nicht konjunkturpolitische Rücksichten noch mehr Beachtung erheischen.

Auch jene Versicherungs- und Reservefonds (zum Beispiel von Genossenschaften und gemischt-wirtschaftlichen Unternehmungen), die mehr an einer konstanten und sicheren Verzinsung als an einem hohen, aber risikoreichen Ertrag interessiert und die willens sind, zu einer vernünftigen Bodenpolitik beizutragen, wären zu ermuntern, ihre Mittel im Boden anzulegen. In allen diesen Fällen wäre es wenigstens eine beschränkte Öffentlichkeit, die sich damit einen Einfluß auf die Bewirtschaftung des Bodens sichern könnte.

Das allgemeine Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand sowie das Expropriationsrecht von Gemeinden, Kantonen und Bund zum Zweck der Landes-, Regional- und Städteplanung und des sozialen Wohnungsbaues sollte weiter bekanntgemacht werden, um vermehrte Anwendung zu finden. Eine weitere Möglichkeit des Bodenerwerbes bestünde für die Öffentlichkeit darin, daß Steuerschulden (speziell Strafsteuern, Grundstücksteuern, Nachlaß- und Erbschaftssteuern) in natura in Form von Boden entrichtet werden könnten. Die Behörden sollten bereit sein, diese Naturalgaben entgegenzunehmen.

Diese Möglichkeiten werden sich allerdings in unserem Staatswesen nur realisieren lassen, nachdem weiteste Bevölkerungskreise über die Zusammenhänge und die Konsequenzen orientiert worden sind. Es muß bei jedem einzelnen die Überzeugung wachsen können, daß diese Beschränkungen der privaten Eigentumsrechte im Interesse der Wohlfahrt aller gerechtfertigt und notwendig sind.

Bewirtschaftung des öffentlichen und gemeinnützigen Grundeigentums

Eigentum der öffentlichen Hand sowie gemeinnütziger Institutionen an Grund und Boden sollte nicht wieder veräußert werden. Für private Bewirtschaftung kann es in Form des Baurechtes zur Verfügung gestellt werden.

In vielen Gemeinden ist es leider nach wie vor üblich, speziell zur Anlockung von Industrien, öffentlichen Grund und Boden privaten Interessenten abzugeben, zum Teil zu äußerst günstigen Bedingungen. Dieser Schritt kann die Einwohnerschaft bereits in 10 oder 20 Jahren in große Schwierigkeiten bringen. Die anwachsende Bevölkerung kann neue Verkehrswege und neue öffentliche Anlagen notwendig machen, Pläne, die dann durch die angelockten Industrieunternehmungen in ihrer Verwirklichung gehindert werden. Es können auch durch die technische Entwicklung später von denselben Industrien Lärm- oder Geruchsbelästigungen entstehen, die eine Verlegung bestimmter Betriebe in eine im voraus geplante Industriezone als dringend wünschbar erscheinen lassen. Solche spätere städtebauliche Änderungen sind nur möglich, wenn die Öffentlichkeit das Recht einer Einflußnahme nicht für alle Zeiten aus der Hand gibt.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, welche wertvolle Hilfe eine umfassende Landes- und Regionalplanung für alle Gemeindebehörden und Bauherren sein könnte. Unser Land ist hier gewaltig im Rückstand. Die so notwendigen Regionalpläne können aber auch nur entwickelt und durchgeführt werden, wenn in der Bewirtschaftung des Bodens grundlegende Änderungen, im Sinne größerer Gemeinnützigkeit, angenommen werden.

Die Technik der Handhabung des Baurechtes seitens der öffentlichen Hand scheint bei uns in der Schweiz noch recht unentwickelt zu sein. Es be-

stehen erst relativ wenig öffentliche Baurechtsverträge, und an vielen Orten sind sie zudem auf sehr lange Zeiten fest abgeschlossen, zum Beispiel auf 99 Jahre, wobei der Baurechtszins für mehrere Jahrzehnte nominell fixiert bleibt. In der heutigen Zeit der raschen Entwicklungen sollte die Handhabung dieser Baurechtsverträge elastischer sein. Die Behörden sollten sich überall vorbehalten, die Bedingungen des Baurechtes alle zehn oder zwanzig Jahre mit dem Baurechtsnehmer wieder neu vereinbaren zu können. Der Baurechtszins wäre dann entsprechend der inzwischen gestiegenen Grundrente neu festzusetzen.

Die Verbreitung des öffentlichen und gemeinnützigen Baurechtes könnte vielleicht gefördert und erleichtert werden durch eine rechtliche Trennung des Bodens und der darauf stehenden Bauten. Notwendig wäre eine entsprechende Revision der einschlägigen Artikel im Sachenrecht des ZGB. Der Private würde sein Haus zu eigen besitzen und könnte im Rahmen des Baurechtes frei darüber verfügen. Bei Beendigung des Baurechtes hätte der Grundeigentümer die Bauten zum dannzumaligen Wert zurückzukaufen.

Es ist anzunehmen, daß bei dieser Trennung von Boden und Gebäuden sämtliche Hypotheken amortisiert würden, und zwar auf den Zeitpunkt des voraussichtlichen Endes des Baurechtes. In Mehrfamilienhäusern wären diese Amortisationen in irgendeiner Form (zum Beispiel Zinsrückvergütungen) auf die einzelnen zinszahlenden Mieter anzurechnen. Die ökonomischen Verhältnisse würden auf diese Weise durchsichtiger. Die in der Regel steigende Grundrente wäre eine Sache und würde durch die Bedingungen des Baurechtsvertrages von Zeit zu Zeit neu behandelt; das Bauwerk, das von Jahr zu Jahr an Wert abnimmt, wäre eine andere Sache, dem Zerfall der Zeit würde durch die Amortisation Rechnung getragen.

Bei einer von Vorurteilen freien Überlegung müßte es als vernünftig erscheinen, Baurechte an Boden für Wohnzwecke im Prinzip auf Lebenszeit zu gewähren. Damit wäre einerseits einer Familie eine angemessene Sicherheit für ihre Wohnung geboten; andererseits ist die Mobilität der modernen Gesellschaft so groß geworden, daß jene Verhältnisse bald in der Minderzahl sind, wo die Söhne am selben Ort wie die Eltern wohnen und arbeiten. Im Interesse gleicher Chancen für alle scheint es daher zumutbar, daß die heranwachsenden Söhne für ihre Familien sich wiederum um ein neues Baurecht von seiten der öffentlichen Hand oder gemeinnütziger Institutionen bewerben. Beim landwirtschaftlich genutzten Boden könnte die Erbpacht vorgesehen werden.

Bei dieser Regelung würden die Häuser auf Baurechtsgrundstücken nicht mehr für alle Ewigkeit gebaut, sondern für ein Menschenalter. Dies würde da und dort eine gewisse Umstellung in den herkömmlichen Lebensgewohnheiten der Bevölkerung notwendig machen. Doch wäre dadurch eine gewisse Erleichterung für die natürliche Ersetzung unserer Wohnquartiere geschaffen.

Es wäre weniger die Spekulation, die zu Abbrüchen und Neubauten führte, sondern es wäre mehr oder weniger der natürliche Rhythmus des architektonischen und hygienischen Fortschrittes. Die kapitalreiche Schweiz kann sich im übrigen eine rasche Erneuerung ihrer Wohnstätten ohne weiteres leisten.

Der Mensch erhielte dadurch eine noch größere Chance zu persönlicher Freiheit. Nicht nur würde er sich von ewigen Grundlasten befreien; er würde bei solcher Bodenbewirtschaftung auch dokumentieren, daß ihm die Eigentumsverhältnisse beim Wohnungs- und Siedlungsbau nicht Selbstzweck sind. Außerdem hätten die einzelnen Menschen sowie die Behörden späterer Generationen größere Gleichheit der Chancen und mehr Möglichkeiten zu neuen Gestaltungen im Siedlungs- und Städtebau.

KARL AESCHBACH

Junge Generation und Sozialpolitik

Das Recht auf Wohnraum als zentrales Problem

Um eines gleich vorweg klarzustellen: hier soll nicht von den Jugendlichen zwischen 15 und 25 Jahren die Rede sein, sondern von der jungen Generation im politischen und sozialen Sinne, von den jungen Familien und Stimmbürgern zwischen 25 und 40 Jahren. Im gesellschaftlichen Zusammenhange gesehen, ist diese Generation die aktivste: sie bildet neue Familien, sie erzieht die heranwachsende Jugend und bestreitet die erheblichen Kosten, die Kinder verursachen. Gleichzeitig ist diese Generation die Hauptträgerin aller sozialpolitischen Maßnahmen. Diese Generation, im Vollbesitz ihrer Erwerbsfähigkeit, trägt nicht nur die Kosten für die noch unselbständige Jugend, sie trägt gleichzeitig auch einen großen Teil der Kosten der Hilfe für alle alten, invaliden und kranken Mitmenschen. Von der sozialen Gesundheit und dem wirtschaftlichen Wohlergehen dieser Generation hängt wesentlich das Schicksal der gesamten Gesellschaft ab.

Wie stellt sich nun diese Generation zur Sozialpolitik ein? Grundsätzlich sicher positiv. Unser Sozialversicherungswesen als eine kollektive Vorsorge für Alter, Invalidität und Krankheit ist zur Selbstverständlichkeit geworden. Die junge Generation, die selber sogar ein sehr ausgeprägtes Streben nach sozialer Sicherheit zeigt, leistet ohne Zögern ihren Anteil an diese großen Gemeinschaftswerke – im Bewußtsein, im eigenen Alter oder in der eigenen Not von diesen Beitragsleistungen auch selber profitieren zu können. Und wo immer es galt, dieses Sozialversicherungssystem auszubauen oder es durch