

Zeitschrift: Schweizer Bulletin : mit amtlichen Publikationen für die Schweizer im Fürstentum Liechtenstein

Herausgeber: Schweizer-Verein im Fürstentum Liechtenstein

Band: - (1991)

Heft: 1

Artikel: Soziale Aspekte der Bodenmarktentwicklung : wieviel Erde braucht der Mensch... zum Wohnen?

Autor: Hübschle, Jörg

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-938995>

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.](#)

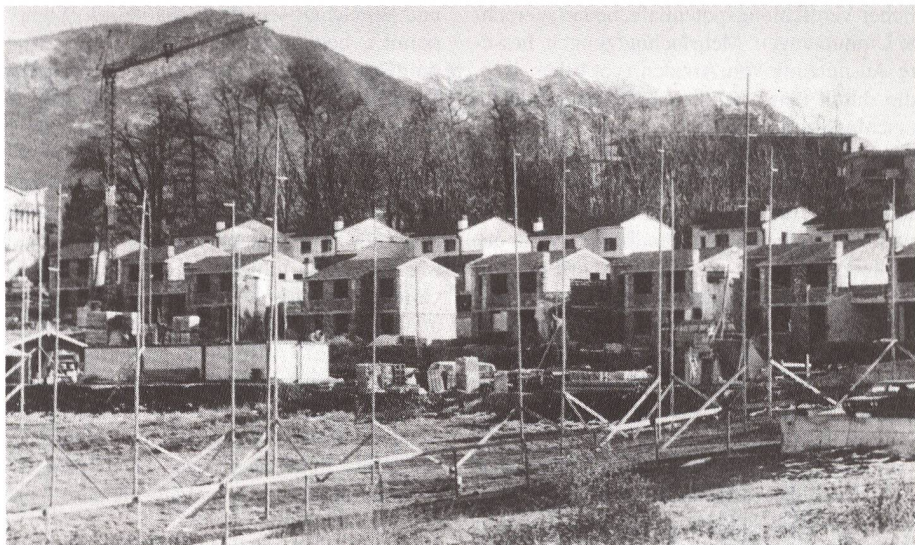
Terms of use

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: 26.04.2025

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

FORUM



Eines der vielen Beispiele für spekulative Baulandhortung. Die Einführung einer Sperrfrist für den Weiterverkauf von Grundstücken wird allgemein als taugliche Sofortmassnahme betrachtet. (Foto: Keystone)

1988 in einer Weise verschärft, dass die Politik mehr und mehr unter Handlungsdruck geriet. Das Ergebnis ist bekannt: Im Eilverfahren haben Bundesrat und Parlament das geltende Bodenrecht ersten Reformen unterzogen. Seit Herbst 1989

- gilt neu eine Sperrfrist von fünf Jahren für den Weiterverkauf von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken (für landwirtschaftliche Grundstücke galt eine Sperrfrist schon bisher);

- dürfen Grundstücke grundsätzlich nur noch bis zu 80 Prozent des Verkehrswertes (10 bis 15% unter dem Marktwert) mit Hypotheken belastet werden;

- sind Pensionskassen und andere institutionelle Anleger an strengere Anlagevorschriften gebunden, wenn sie Gelder am Bodenmarkt platzieren wollen.

Über die Wirksamkeit dieser Sofortmassnahmen gehen die Meinungen auseinander. Immerhin: Preistreibende «Kaskadenverkäufe» – das spekulative Aufkaufen und Wiederverkaufen von Grundstücken in kurzen Abständen – sind dank der neuen Sperrfrist zurückgegangen. Im übrigen darf man von den Sofortmassnahmen keine grundlegende Besserung erwarten, das war auch gar nicht der Zweck der Übung. Die Sofortmassnahmen sollten vielmehr die Spekulationsmentalität brechen und Auswüchse bekämpfen; sie sollten sichtbar machen, dass der Staat die Fehlentwicklungen am Bodenmarkt nicht hin nimmt. Im Klartext: Die Sofortmassnahmen wollen auch auf der psychologischen Ebene wirken – Psychologie spielt in der Volkswirtschaft eine grössere Rolle, als man denkt!

Konzeptionelles Denken gesucht

Die drei Sofortmassnahmen haben aber noch einen weiteren Sinn: nämlich den, für eine

gewisse Zeit «Luft» zu verschaffen, damit für das Bodenproblem eine tiefergreifende Kausaltherapie entwickelt werden kann. Was ist gemeint?

Die bodenrechtlichen Sofortmassnahmen sind bis Ende 1994 befristet; spätestens zu diesem Zeitpunkt muss ein erstes «Anschlussprogramm» des ordentlichen Rechts in Kraft treten können. Die Verwaltung ist denn auch nicht untätig: Noch 1991 soll ein Konzept zur Weiterentwicklung des Bodenrechts stehen. Revolutionen sind freilich nicht zu erwarten, immerhin aber mehr als nur Flickwerk. Der Bundesrat will das Bodenrecht auf breiter Front reformieren; er wird deshalb nicht isolierte Einzelprojekte vorlegen, sondern eigentliche Gesetzgebungspakete mit aufeinander abgestimmten Massnahmen.

Mit dem Öffnen dieser Pakete wird sich das Publikum noch etwas gedulden müssen – noch hat sie der Bundesrat nicht definitiv geschnürt. Zur Diskussion stehen Massnahmen aus den verschiedensten Bereichen: Wohn-

bau- und Eigentumsförderung, Raumplanung, fiskalische (steuerrechtliche) Massnahmen, um nur einige zu nennen. Oft gleicht die Arbeit der sprichwörtlichen Quadratur des Zirkels: Was dem einen nützt, schadet dem anderen; Massnahmen zur Eigentumsförderung beispielsweise drohen den Anliegen der Raumplanung zuwiderzulaufen oder beschneiden die Rechte bisheriger Eigentümer.

Neuer Problemdruck

Konzeptionelles Denken hat es in der Schweiz seit je nicht leicht. Wie oft erliegt die Tagespolitik sektoriellen Nützlichkeitsdenken, wie oft gibt sie dem Druck «dringender» Probleme nach! Es ist einfach so: kurzfristige, materielle Interessen lassen sich besser organisieren und durchsetzen als längerfristige und eher ideell geprägte Anliegen. Dieses Naturgesetz der Politik macht sich auch bei der Reform des Bodenrechts bemerkbar. Bereits droht das Anschlussprogramm von neuen Problemen überrollt zu werden. Im Parlament wird der Ruf nach Aufhebung der Sofortmassnahmen laut, bevor der Bundesrat sein Anschlussprogramm auch nur ansatzweise hat entwickeln können. Der dramatische Anstieg der Hypothekarzinsen – innert zweier Jahre kletterte der Satz für alte Hypotheken von 5 auf 7% – hat die Lage für Mieter und Eigenheimbesitzer schlagartig verschlechtert; erneut soll Dringlichkeitsrecht Abhilfe schaffen... Und auch die europäische Integration lässt düstere Wolken aufziehen: Bislang konnte die Schweiz den heimischen Immobilienmarkt relativ bequem vor dem Zufluss ausländischen Kapitals abschirmen; die Lex Friedrich machte es möglich, indem sie den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland strengen Beschränkungen unterwarf. In einem offenen Europa von morgen aber haben diskriminierende Bestimmungen keine Chance. Der Gesetzgeber wird sich einiges einfallen lassen müssen, wenn der Bodenmarkt diese Öffnung unbeschadet überstehen soll!

Pierre Tschannen

BA für Justiz, Grundbuchamt

Soziale Aspekte der Bodenmarktentwicklung

Wieviel Erde braucht der Mensch ... zum Wohnen?

Der Boden als eine Grundlage des Lebens erfüllt vielfältige Funktionen. Im folgenden sei besonders auf seine Bedeutung für das Wohnen eingegangen.

Allgemein ist bekannt, dass die Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen ist. 1980 beanspruchte jeder Einwohner im Durchschnitt 34 m² Wohnfläche. In den grösseren Städten mit immer kleineren Haushalten hat die Ziffer «Wohnfläche pro Person» inzwischen die 40-m²-Grenze überschritten und strebt der Grösse von 50 m² Wohnfläche

pro Person zu. Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bodenfläche, die wir für das Wohnen benötigen. Nimmt man alle Parzellenflächen zusammen, auf denen Wohngebäude stehen, so summiert sich diese Fläche auf 86 900 ha. Bezogen auf die Einwohner resultiert daraus für 1980 eine Fläche von rund 190 m², die von jedem Einwohner

der Schweiz im Durchschnitt für Wohnzwecke genutzt wird. In diesem Durchschnittswert sind die Parzellenflächen und die Bewohner von 16-stöckigen Hochhäusern ebenso inbegriffen wie die grosszügigen Parzellen und die wenigen Bewohner von Villengrundstücken mit zum Teil über 3000 m² Grundstücksfläche. Die Bodenfläche, welche für Wohnen genutzt wird, ist also recht unterschiedlich verteilt. Eine weitere Durchschnittszahl: Jeder Haushalt nimmt zum Wohnen eine Grundstücksfläche von rund 490 m² Fläche in Anspruch. Diese Fläche ist grösser als die Parzellenfläche, die heute in verdichteten Einfamilienhaus-Siedlungen pro Wohneinheit angeboten wird.

Das unerschwingliche Einfamilienhaus

Als Konsequenz der hohen Baulandpreise ist die Wohneigentumsbildung deutlich erschwert worden. Dafür sind auch andere Gründe verantwortlich – denken wir nur an das «Zwangssparen» im Rahmen der beruflichen Vorsorge, welches Sparkapital der Dispositionsfreiheit des Sparers entzieht, oder an die mehrfachen Erhöhungen des Hypothekarzinses. Der Baulandeinfluss wird insbesondere am höheren Anteil der Grundstückskosten an den gesamten Anlagekosten einer Neubauliegenschaft deutlich. Bei Einfamilienhäusern ist der Anteil der Grundstückskosten auf 30 bis 50 Prozent gestiegen, in Einzelfällen auch darüber. Obwohl auch die (behördli-

chen) Anforderungen an das Bauen und die Baukosten zugenommen haben, tragen die Grundstückskosten besonders zu den hohen, oft unerschwinglichen Kosten der Einfamilienhäuser bei. Zwar bestehen deutliche Unterschiede nach Landesteilen. So sind z.B. die Parzellen im Welschland deutlich grösser als in den übrigen Landesteilen. Aber auch auf Grundstücken mit im Durchschnitt 600 m² entstehen in der Regel Einfamilienhäuser in der Grössenordnung von 800 000 Franken und mehr, welche die finanziellen Möglichkeiten weiter Bevölkerungskreise deutlich überschreiten.

Eine breite Wohneigentumsstreuung im Einfamilienhausbereich ist nicht mehr möglich.

Die (bald) unerschwingliche Wohnung

Der höhere Anteil der Grundstückskosten macht sich auch im Mietwohnungsbau bemerkbar. So hat z.B. das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Bern die Obergrenze für den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtanlagekosten der geförderten Wohnungen aufgehoben. Jetzt wird im Einzelfall entschieden, ob die Baulandkosten gerechtfertigt und damit im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) des Bundes förderungswürdig sind. Der Mieter muss trotz Förderung bzw. vorteilhafter Finanzierung für Neubauwohnungen einen höheren Mietzins bezahlen. Dies trifft die jungen Haushalte, welche ja vor allem als

*Genossenschafts-
wohnungen lassen
viel Spielraum für
individuelle Gestal-
tung. (Foto: zvg)*



**Vertrauenswürdig
Persönlich
Beweglich**



VERWALTUNGS- UND PRIVAT-BANK AKTIENGESELLSCHAFT
Im Zentrum • Postfach 885 • FL-9490 Vaduz • Tel. 075/5 66 55

FORUM

Nachfrager von neugeschaffenem Wohnraum in Frage kommen, besonders hart. Sie müssen heute einen höheren Anteil ihres Einkommens für Miete aufwenden als z.B. junge Haushalte vor 20 Jahren. Die durchschnittliche Mietzinsbelastung betrug 1986 bei Haushalten mit einem Haushaltsvorstand von unter 25 Jahren ca. 19 Prozent. Das Problem relativiert sich natürlich insofern, als heute deutlich mehr Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder eine derartige Belastung tragen können.

Problematisch ist die Situation für weniger gut verdienende Haushalte, wie beispielsweise Betagte, Ausländer, Alleinerziehende. Während ausländische Haushalte häufig weniger gut ausgestattete Wohnungen in Kauf nehmen (müssen), bleibt den weniger gut gestellten Haushalten vor allem eine höhere Mietzinsbelastung, welche bei Einkommen unter Fr. 2500.- monatlich rasch auf über 30 Prozent ansteigt.

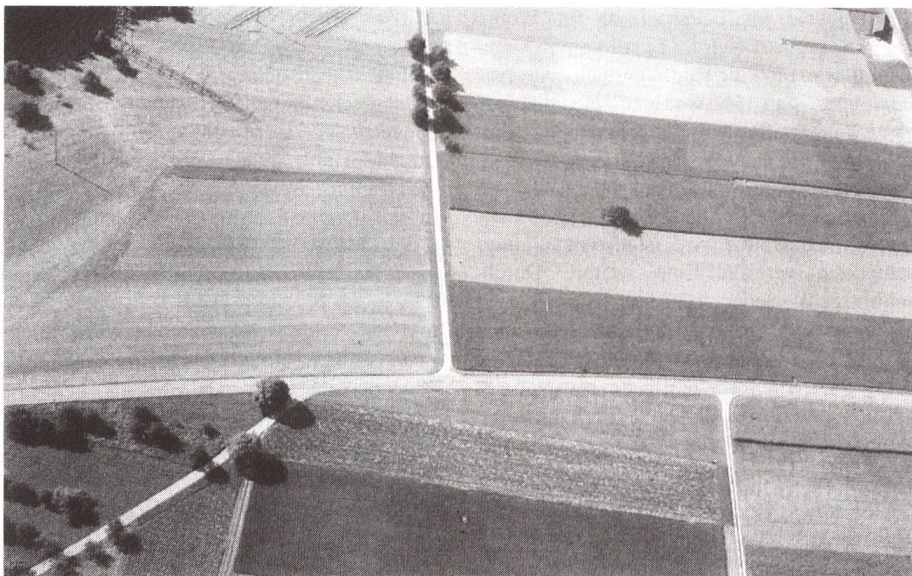
Luxussanierungen

Die erhöhten Bodenpreise haben leider auch zur Folge, dass sich die Aktivität der Bau- und Immobilienwirtschaft verstärkt auf den Alt-Liegenschaftsbestand verlagert hat. Ältere Mehrfamilienhäuser wurden zum Teil mehrfach verkauft, dann renoviert und zu teureren Mietzinsen wieder vermietet. Der preisgünstige Wohnungsbestand, auf welchen viele Bevölkerungsschichten angewiesen sind und der gerade in grossen Städten das Spektrum des Wohnungsangebotes abrunden sollte, ist mehr und mehr reduziert worden. Betroffen von dieser zeitweiligen Sanierungseuphorie sind wiederum die Haushalte, welche es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schon schwer haben. Häufig führten die Handänderungen zum Zweck der anschliessenden Luxussanierung dazu, dass langjährige Mieter trotz Kündigungsschutz innert kurzer Zeit sozusagen auf der Strasse standen. Soweit vorhanden, versuchten die Städte und Gemeinden mit Notwohnungen die grössten Auswüchse dieser Entwicklung zu entschärfen.

Neue Armut

Die sozial benachteiligten Haushalte leiden besonders unter dem Diktat der hohen Boden- und Mietpreise.

Die Betroffenheit reicht inzwischen erheblich weiter. Zunächst waren es nur Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen, welche auf staatliche Unterstützung im Wohnungsbereich angewiesen waren. Die doppelte Wirkung von hohen Bodenpreisen und massiv gestiegenen Hypothekarzinsen auf den Wohnungsmarkt hat inzwischen durchschnittliche Arbeiterhaushalte in die Arme der staatlichen Unterstützung getrieben. Folgendes Beispiel soll dies erläutern (wobei gleichzeitig die regional sehr unterschiedlichen Verhältnisse zu



Wird in einigen Jahren solches Land zu einer riesigen Grossstadt mit ein paar Parklandschaften geworden sein? (Foto: KeyColor)

berücksichtigen sind): Ein Arbeiterhaushalt mit nur einem Erwerbstätigen verdient im Durchschnitt rund 4000 Franken im Monat. Mit einer Familie benötigt der Haushalt mindestens eine 3-Zimmer-Wohnung. Zu heuti-

gen Marktbedingungen wird eine solche Neubau-Wohnung nicht mehr unter 2000 Franken angeboten. Der Haushalt müsste also über 50% seines Einkommens für die Wohnung ausgeben. Es leuchtet ein, dass dieser Haushalt ohne Unterstützung von Bund, Kantonen und teilweise Gemeinden seine Wohnprobleme nicht lösen kann. Die aus der Wohnsituation resultierenden finanziellen Probleme haben weiterreichende gesellschaftliche Auswirkungen wie z.B.: Die Haushalts- und Familienbildung erfolgt später, der Auszug aus dem Elternhaus wird verschoben, der Zwang zum «Doppelverdiener» nimmt bei vielen Haushalten zu. Zu dieser Entwicklung tragen natürlich viele Strömungen bei. Aber durch die Boden- und Wohnungsmarktsituationen werden sie nachhaltig beeinflusst.

Jörg Hübschle

Geschäftsleitung WOHNSTADT, Basel

Lösungen aus Krisenzeiten

Die kritische Wohnungsmarktsituation hat zur Wiederbelebung bewährter Lösungen in Krisenzeiten, aber auch zu neuen Überlegungen geführt. Stellvertretend seien genannt:

- Verstärkte genossenschaftliche Wohnbautätigkeit
- aktive Bodenpolitik der Gemeinden,
- Wohnbau-Förderungsprogramm von Städten und Kantonen
- Einrichtung von Fonds de roulement für den Erwerb von Wohnliegenschaften durch die Städte.

Hotel Vaduzerhof

Im Städtle 3 - FL-9490 Vaduz - Fürstentum Liechtenstein

Liebe Leserin, geschätzter Leser dieser Zeilen, brauchen Sie einen guten Tip in bezug auf gepflegtes Essen, auf nettes Zusammensein mit Freunden und Bekannten? Dann stellen Sie die Nummer

075 / 2 84 84

ein - wir reservieren Ihnen gerne einen netten Tisch, helfen Ihnen beim Zusammenstellen jeder Art von Banketten, Geschäftsessen, Hochzeitsfeiern, Familientreffen und was der Anlässe mehr sind, wo man in froher Runde ein paar nette Stunden verbringen kann.

M. u. M. Iten-Wey
und Mitarbeiter



Für alle
Versicherungsbranchen

**HAUPTAGENTUR
VADUZ**

Städtle 33

9490 Vaduz

Tel. 075 / 2 98 33