

Boden gehört uns allen!

“Das Eigentum an Grund und Boden (...), diese ursprüngliche Quelle allen Reichtums, ist das grosse Problem geworden, von dessen Lösung die Zukunft der Arbeiterklasse abhängt.”

Karl Marx

Ein Grossteil unseres Bodens ist heute Privateigentum. Gleichzeitig ist Boden eine Existenzgrundlage des Lebens. Er bietet die Voraussetzung zur Befriedigung unserer wichtigsten Grundbedürfnisse: Wasser, Luft, Nahrung und Lebensraum. Boden lässt sich nicht vermehren und wir alle müssen ihn konsumieren. Er ist damit ein zentraler Angelpunkt politischer und ökonomischer Auseinandersetzungen.

Die Frage der Legitimität von Privateigentum an Boden ist deshalb entscheidend. Sogar der liberale Philosoph Rousseau stellt fest, dass die Erde allen gehört.¹ Jede private Aneignung von Land in der Geschichte war ganz grundsätzlich ein gewaltsamer Übergriff eines Individuums auf die Freiheit der übrigen Menschheit: Eigentum ist nicht *das Verhältnis einer Person zu einer Sache*, sondern *das Verhältnis zweier Personen in Bezug auf eine Sache*.² Privateigentum an zuvor frei zugänglichem Boden ist deshalb primär das Recht, andere vom Zugang dazu auszuschliessen, was einem schwerwiegenden Eingriff in die Freiheit gleichkommt. Doch schon während der grossen Enteignung gemeinschaftlicher Allmende im England des frühen 18. Jahrhunderts setzte sich die “Bodenbesitzer*innen-Ideologie” mit ihrer falschen Behauptung durch, privat bewirtschafteter Boden sei produktiver.³ Trotz den aufgeführten Legitimitätsproblemen und unzureichender Rechtfertigung verteidigt bürgerliche Politik den Grundsatz des Bodens als Privateigentum bis heute.

Diverse Arten pragmatischer Kollektivierung oder Rückverteilung des Bodens zeigen, dass sowohl bürgerliche als auch linke Regierungen den ausserordentlichen Status des Bodens anerkennen.

In Singapur sind 90% des Bodens verstaatlicht. Dieses Beispiel zeigt, dass auch bürgerliche Regierungen bereit sind, von der Doktrin des privaten Bodens abzurücken, wenn es ihren machtpolitischen Interessen dient. Entscheidend ist für uns jedoch nicht einzig, ob der Boden dem Staat gehört, sondern ob er unter demokratischer Kontrolle steht.

Boden im Besitz des Staates darf kein Mittel autoritärer Herrschaft sein, sondern soll einzig

¹ *Der erste, der ein Stück Land mit einem Zaun umgab und auf den Gedanken kam zu sagen "Dies gehört mir" und der Leute fand, die einfältig genug waren, ihm zu glauben, war der eigentliche Begründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, wie viel Elend und Schrecken wäre dem Menschengeschlecht erspart geblieben, wenn jemand die Pfähle ausgerissen und seinen Mitmenschen zugerufen hätte: "Hütet euch, dem Betrüger Glauben zu schenken; ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass zwar die Früchte allen, die Erde aber niemandem gehört."*
[Jean-Jacques Rousseau \(1712-1778\)](#), 1755, "Abhandlung über den Ursprung und die Grundlagen der Ungleichheit unter den Menschen"

² Haug, Wolfgang F.: Historisch-kritisches Wörterbuch des Marxismus, Stichwort "Eigentum", 2000

³ Allen, Robert C. und O'Grada, Cormac: On the Road Again with Arthur Young: English, Irish, and French Agriculture during the Industrial Revolution, Journal of Economic History

der Demokratisierung unserer gemeinsamen Lebensgrundlage dienen. Verstaatlichung ist nur dann fortschrittlich, wenn die Souveränität des staatlichen Handelns in unser allen Händen liegt. Als Ziel benennen wir deshalb die Vergesellschaftung des Bodens.

Höchste Relevanz erhält Bodenpolitik nicht nur wegen der mangelnden Legitimität der heutigen Eigentumsverhältnisse, sondern auch aufgrund ihrer enormen wirtschaftlichen Bedeutung.

Ein Blick in die Geschichte verdeutlicht die wichtige Rolle der Bodenpolitik als Treiberin von wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklung. Der Historiker Niall Ferguson erkennt in der unterschiedlichen Ausgestaltung der Eigentumsrechte an Boden zur Zeit des Kolonialismus einen der Hauptgründe für die unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung lateinamerikanischer und nordamerikanischer Staaten. Während in Nordamerika bis 1672 jeder freie Mann, der von Europa nach Amerika übersiedelte, eine Landparzelle erhielt, wurde der Boden in Lateinamerika von einer kleinen Elite verwaltet und blieb offiziell Eigentum der Spanischen Krone.⁴ Die Entwicklung der beiden Regionen verdeutlicht: Die Verteilung des Bodens und die Ausgestaltung der Eigentumsrechte haben einen bedeutenden Einfluss auf die soziale Ungleichheit in einer Gesellschaft und prägen damit auch die wirtschaftliche Entwicklung und die Machtverhältnisse massgeblich.⁵

Als Vorbild für heute taugen die vergangenen Verhältnisse in Nordamerika trotzdem nicht. Die scheinbar unendlichen Expansionsmöglichkeiten in Nordamerika verzögerten das Aufkommen des Verteilungskonflikts, der die zwangsläufige Folge endlicher Landressourcen und steigender Bevölkerungszahlen ist. An dieser Stelle muss gesagt werden, dass die Expansion schon damals nicht im luftleeren Raum stattfand, sondern erst durch gewaltsame Enteignungen und Völkermord an der wohnhaften Bevölkerung möglich wurde. Trotzdem verdeutlichen die Erfahrungen von damals die zentrale Bedeutung von Bodenreformen und der politischen Auseinandersetzung um unsere gemeinsame Lebensgrundlage.

Für uns als Sozialist*innen ist klar: Die Aufteilung der Welt in private Grundstücke ist willkürlich und ohne jegliche Legitimität. Boden gehört uns allen. Wir wollen eine Bodenpolitik, die die Bedürfnisse aller Menschen, die hier leben, miteinbezieht. Dies gilt für die heutige Bevölkerung, genauso wie für alle zukünftigen Generationen, denn auch sie sind auf Boden als Quelle aller Nahrungsmittel und als Lebensraum angewiesen. Der Umgang mit Boden muss deshalb insbesondere zwei Bedingungen erfüllen: Er muss demokratisch und nachhaltig sein. Nur durch eine nachhaltige Bodenpolitik stellen wir sicher, dass auch zukünftige Generationen ihr politisches Mitbestimmungsrecht wahrnehmen und von ihrem Recht auf Boden gebrauch machen können.

⁴ Ferguson, Niall: Der Westen und der Rest der Welt, 2011

⁵ Engerman, Stanley L. und Sokoloff, Kenneth L.: Factor Endowments, Inequality, And Paths of Development among New World Economies, 2002

Siedlungs- und Industrieraum

Mit Siedlungs- und Industrieraum bezeichnen wir die Gebiete, in denen sich der Hauptteil des menschlichen Lebens abspielt. Dazu gehören hauptsächlich Wohn-, aber auch Gewerbe- und Industriegebiete. Ausgenommen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Siedlungs- und Industrieraum alle bebauten Gebiete umfasst.

Boden, der als Wohnraum genutzt wird, nimmt eine besondere Stellung ein. Eine Wohnung oder ein Haus, das von den Besitzer*innen direkt genutzt wird, ist kein Produktionsmittel, das die Erwirtschaftung und Abschöpfung von Mehrwert ermöglicht, sondern ein lebensnotwendiges Gebrauchsgut. Jeder Mensch muss das Recht haben auf selbstverwalteten Wohnraum, der ihm einen Rückzugsort, Privatsphäre und ein Zuhause bietet. Die Verteilung von Boden muss grundsätzlich immer demokratisch organisiert werden. Gleichzeitig muss allen Menschen ein exklusives Nutzungsrecht für ihren Wohnraum zugestanden werden.

Boden- und Immobilienpolitik heute

Ein Grossteil des Wohnraums wird heute nicht von seinen Eigentümer*innen bewohnt. Im Vergleich mit anderen europäischen Ländern hat die Schweiz heute die tiefste Wohneigentumsquote Europas. Nur gerade 37 Prozent der Schweizer Bevölkerung sind Eigentümer*innen. Bei Einwohner*innen ohne Schweizerpass ist dieser Anteil mit 13 Prozent sogar noch geringer.⁶ Ein grosser Teil des Wohnraums wird vermietet und dient dem Profitstreben der Besitzenden. Die Vereinnahmung des Schweizer Wohnungsmarktes durch Kapitalinteressen treibt dabei die Mietkosten in die Höhe. Im Durchschnitt liegt die Mietbelastung in der Schweiz bei über 20 Prozent des Einkommens, für Menschen mit einem Einkommen von weniger als 4000 Franken im Monat sogar bei knapp 35 Prozent.⁷ Während die relative Belastung für Gutverdienende sinkt, müssen Wenigverdienende heute einen grösseren Teil ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben.⁸⁹ Die hohen Mietpreise stellen nicht nur eine direkte Belastung für die betroffenen Familien und Personen dar, sie dämpfen auch die Kaufkraft weiter Teile der Bevölkerung und schaden so der Wirtschaft nachhaltig.

6

https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/16_Zahlen_und_Fakten/163_ewgentumsquote/wohneigentumsquotenschweiz-eu2008.pdf.download.pdf/wohneigentumsquotenschweiz-eu2008.pdf

7

https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/16_Zahlen_und_Fakten/164_Mietbelastung/durchschnittlichemietbelastungnacheinkommensklassen.pdf.download.pdf/durchschnittlichemietbelastungnacheinkommensklassen.pdf

⁸<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/nachhaltige-entwicklung/monet/indikatoren/wohnkosten.html>

Verantwortlich für die steigenden Miet- und Wohnausgaben ist, neben dem Bevölkerungswachstum, vor allem immer mehr inländisches und ausländisches Kapital, das nach Renditen sucht. Boden ist bereits seit Jahrhunderten ein beliebtes Spekulationsobjekt. Während der Industrialisierung ging es dabei besonders um Land im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbau, danach um die Spekulation mit Boden, auf dem der Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung entstehen sollte.¹⁰ Aus Spekulation entstehen oftmals Blasen, die zu Finanzkrisen führen können. So geschehen auch in der Krise von 2007/8, welche durch eine Immobilienkrise ausgelöst wurde.

Etwa 40% aller Wohnungen gehören heute Baufirmen und institutionellen Anlegern, wie "SBB Immobilien", Pensionskassen und Versicherungen. Die Übermacht dieser Gruppen nimmt stetig zu, während private Vermieter*innen an Bedeutung verlieren¹¹. Insbesondere solche institutionellen Anleger sind heute in der Schweiz daran beteiligt, Miet- und Kaufpreise in die Höhe zu treiben. Dahinter stehen oft deren Besitzer, also ausländische Banken wie JP Morgan, Paribas oder Black Rock, die teilweise bereits massgeblich in die Finanzkrise verwickelt waren. Sie sind als kapitalistische Investoren nicht an der Befriedigung des Bedürfnisses nach Wohnraum interessiert, sondern missbrauchen den Wohnraum für die Spekulation mit ihrem Anlagekapital.

Besonders stossend ist hier die Verantwortung unserer Pensionskassen. Unser Rentensystem trifft eine direkte Schuld an den bereits hohen und weiterhin steigenden Wohnkosten. Daran zeigen sich exemplarisch die Widersprüche zwischen Kapitalakkumulation für Renten und Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Die Anlagen von Pensionskassen in Immobilien im Inland sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Im Durchschnitt sind fast 20% unserer Pensionskassengelder in Immobilien angelegt.¹² Gemäss KPMG sind sie damit "zu einem wichtigen Akteur im Schweizer Immobilienmarkt" geworden,¹³ womit wir alle von hohen Bodenrenten, hohen Mieten und steigenden Immobilienpreisen abhängig gemacht werden, um unsere Renten zu sichern. Pensionskassen heizen so Spekulationsblasen an und verteilen Kaufkraft von Mieter*innen mit tiefen und mittleren Einkommen zu Rentner*innen um, wobei die reichsten Rentner*innen davon überdurchschnittlich profitieren. Dadurch haben die Wohnkosten auch einen sehr direkten Einfluss auf die sich öffnende Schere zwischen Arm und Reich.

Insgesamt rechnet der Ökonom Werner Vontobel, dass jährlich alleine durch die Mieten ungefähr 25 Mrd. Franken oder 6% der gesamten Lohnsumme von Mieter*innen zu den Immobilienbesitzer*innen umverteilt werden.¹⁴ Gleichzeitig führte das Bevölkerungswachstum und der Zufluss an ausländischem Kapital dazu, dass Wohneigentum wegen steigender Preise für immer mehr Menschen ein Traum bleibt.

¹⁰ Haila, Anne: Urban Land Rent - Singapore as a Property State, 2016

¹¹ <http://www.hev-schweiz.ch/news/detail/News/wem-gehoeren-die-schweizer-immobilien/>

¹² <https://blog.kpmg.ch/immobilienanlagen-von-schweizer-pensionskassen-im-tiefzinsumfeld/>

¹³

<https://www.cash.ch/news/top-news/immobilien-schweiz-werden-die-tieferen-mieten-zum-problem-fuer-pensionskassen-1137919>

¹⁴ <http://www.werner-vontobel.ch/admin/content/blog/blog.cfm?new=39>

Für eine demokratische Bodenpolitik

Statt einigen wenigen Kapitalist*innen und Immobilienhaien durch ein zwangskonsumiertes Gut Milliarden in die Taschen zu spülen, muss Bodenpolitik an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet werden. Boden muss für alle Menschen bezahlbar und zugänglich sein. Deshalb müssen wir ihn der Profitlogik entziehen und letzten Endes vergesellschaften.

Ein wirksamer Weg um die Profitlogik zurückzudrängen und ausufernde Mietpreise einzudämmen ist die Kostenmiete. Damit wird sichergestellt, dass Mietpreise lediglich die Kapital- und Bewirtschaftungskosten der Wohnungsbesitzer*innen decken und Profitmaximierung auf Kosten der Mietenden verhindert wird. Obwohl schon heute strenge Regulierungen der Mietpreise bestehen, werden diese immer wieder umgangen. Insbesondere Mieter*innenwechsel werden oft dazu genutzt, den Mietzins auf ein missbräuchliches Niveau anzuheben.¹⁵ Diese Erfahrungen machen deutlich, dass die Kostenmiete nur in Verbindung mit strengen Kontrollen durchgesetzt werden kann.

Mit der Kostenmiete können zwar Symptome wie überhöhte Mietpreise und Bodenspekulation kurzfristig beseitigt werden, doch um genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Mitbestimmungsrechte zu sichern, muss unser Gemeinwesen die Wohnungs- und Bodenpolitik in die eigenen Hände nehmen.

Um den Boden in die Sphäre der demokratischen Entscheidungsfindung zu führen, muss die öffentliche Hand diesen gezielt aufkaufen. Damit die Entscheidungsgewalt wirklich bei jenen liegt, die vom Umgang mit Boden direkt betroffen sind, soll dies auf der tiefst möglichen Staatsebene geschehen. Wohnzonen sollen deshalb vorzugsweise von Gemeinden aufgekauft werden.

Von bürgerlicher Seite wird oft behauptet, dem Staat fehle das Geld für solche Investitionen. Dabei wird übersehen, dass es sich bei Bodenkauf buchhalterisch um einen reinen Aktivtausch oder eine Bilanzverlängerung handelt. Die flüssigen Mittel werden zwar reduziert oder neue Schulden aufgenommen, doch das Anlagevermögen des Staates steigt in gleichem Masse an. Muss sich der Staat für grossflächige Bodenkäufe zunächst zusätzlich verschulden, können die zusätzlichen Zinszahlungen durch die Einnahmen aus Baurechtszinsen gedeckt werden. Im Gegensatz zu anderen Investitionsmöglichkeiten weist Bauland keine natürlichen Abnutzungserscheinungen und Wertverluste auf. Im Gegenteil: Die Wohnbaulandpreise im Kanton Basel-Landschaft steigen seit Jahrzehnten stetig an. Der kantonale Durchschnittspreis für Wohnbauland liegt heute ca. fünfmal höher als vor 40 Jahren.¹⁶

Dieser Trend zeigt auf, dass Boden eine der sichersten und profitabelsten Anlagemöglichkeiten für den Staat darstellt und verdeutlicht die Dringlichkeit einer Kehrtwende in der Bodenpolitik. Boden im Besitz der öffentlichen Hand soll im Nutzungsrecht an Privatpersonen, Genossenschaften und Unternehmen abgegeben werden. Da die öffentliche Hand Kredite zu deutlich günstigeren Konditionen aufnehmen kann als Privatpersonen, kann der Staat den Baurechtszins, den Nutzer*innen des Bodens

¹⁵

<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/anfangsmietzins.html>

¹⁶ Statistisches Amt des Kanton Basel-Landschaft: Statistisches Jahrbuch, 2017, S.97

entrichten müssen, deutlich tiefer halten, als handelsübliche Hypothekarzinsen. Boden im Staatsbesitz ermöglicht also nicht nur einen demokratischen Umgang mit einer unserer wichtigsten Lebensgrundlagen, er ermöglicht auch deutlich günstigeren Wohnraum und eine Rückverteilung der Bodenrenten vom Kapital zur Allgemeinheit.

Wichtigstes Kriterium bei der Vergabe des Bodens der öffentlichen Hand ist, dass darauf ausschliesslich gemeinnütziger Wohnraum entsteht. Um im Wohnungsbau grösstmögliche Mitbestimmung zu gewährleisten, soll der Boden im Baurecht bevorzugt an Genossenschaften vergeben werden. Damit bleibt die Bestimmung über den Boden in den Händen der gesamten Bevölkerung. Gleichzeitig können betroffene Genossenschafter*innen in einem höheren Mass über ihren unmittelbaren Wohnraum mitbestimmen als Mieter*innen konventioneller Wohnungen oder Bewohner*innen von Wohnungen, die direkt durch die öffentliche Hand bereitgestellt werden.

Schon heute gestalten Mitglieder in Wohngenossenschaften den gemeinsamen Lebensraum demokratisch und geniessen eine hohe Wohnsicherheit. Genossenschafter*innen haben ein Wohnrecht und sind so von Kündigungen durch externe Wohnungseigentümer*innen geschützt.¹⁷ Viele Wohnbaugenossenschaften sorgen zudem für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen und nutzen Synergieeffekte, indem sie Wohnbereiche schaffen, die allen Genossenschafter*innen offenstehen (z.B. Spielplätze, Küchen oder Werkstätte) und somit eine hohe Lebensqualität auf wenig Raum ermöglichen.

Der grösste Vorteil genossenschaftlichen Wohnens offenbart sich heute bei Betrachtung der Preisgestaltung. Mieten in Wohnbaugenossenschaften liegen durchschnittlich 15 Prozent unter den marktüblichen Mietzinsen.¹⁸ In Ballungsgebieten liegen die Mieten von Genossenschaften sogar bis zu 30 Prozent tiefer als jene von konventionellen Mietwohnungen. Eine Familie in einer 4-Zimmerwohnung im Kanton Zürich spart so durchschnittlich 560 Franken pro Monat,¹⁹ was offensichtlich macht, dass die Organisation unseres Immobilienmarktes handfeste wirtschafts- und sozialpolitische Konsequenzen hat.

Ist der Boden unter demokratischer Kontrolle, erlaubt dies auch neue Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung. Statt sich mit dem Verkauf von Boden dem profitorientierten Kapital auf Dauer auszuliefern und mit anderen Regionen zu konkurrieren, kann unsere Gesellschaft den Boden im Baurecht und nach Gemeinwohlkriterien an Genossenschaften, sozial-ökologische Unternehmen und Mitarbeiter*innengesellschaften vergeben. Indem der Boden bewusst nur an jene Unternehmen vergeben wird, die beispielsweise komplett auf Kreislaufwirtschaft setzen, Kinderkrippen anbieten und hohe Mindestlöhne bezahlen, lassen sich direkt wirtschafts- und sozialpolitische Ziele erreichen. Alternativ kann bei Landvergaben jeweils eine Gemeinwohlbilanz eingefordert werden, beispielsweise nach dem Modell des Vereins "Gemeinwohlökonomie".²⁰ So kann unsere Gesellschaft den Boden nicht nur nutzen, um Landrenten- und Steuereinnahmen zu maximieren, sondern auch eine Wirtschaftsstruktur schaffen, die den menschlichen Bedürfnissen dient. Durch die

¹⁷ https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft

¹⁸ Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Gemeinnütziges Wohnen im Fokus - Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, 2017, S.6

¹⁹ <https://www.nzz.ch/article888U9-1.406051>

²⁰ <https://www.ecogood.org/de/>

zunehmende Ansiedlung von sozial-ökologischen Unternehmen werden auch deren Lieferant*innen, Kunden*innen und Dienstleister*innen aus nachhaltigen Branchen angezogen.

Kultur- und Naturland

Über 92% des Schweizer Bodens sind nicht Siedlungsraum und fallen damit in die Kategorie Kultur- und Naturland.²¹

Als Natur wird alles bezeichnet, was nicht durch einen menschlichen Schaffensprozess entstanden ist. Durch die Nutzbarmachung und Bewirtschaftung der Natur entstehen Kulturlandschaften, welche der Befriedigung vielfältiger menschlicher Bedürfnisse dienen. Kulturland kann landwirtschaftlich genutzt werden und gleichzeitig als Naherholungsgebiet eine wichtige Ausgleichsfunktion zum Siedlungsraum übernehmen. Im folgenden Text beschränken wir uns in der Verwendung des Begriffs auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebiete und auf Flächen, die zu Erholungs- und Sportzwecken verwendet werden.

Eine Kulturlandschaft wird bestimmt durch pflegende Eingriffe, sowie Land- und Forstwirtschaft. Obgleich diese Flächen in erster Linie den Ansprüchen des Menschen dienbar gemacht werden, sind sie durchaus von grossem naturschützerischem Wert. Die kleinräumig parzellierte, extensiv betriebene Agrarwirtschaft vom Mittelalter nahezu bis Mitte 20. Jahrhunderts in Mitteleuropa liess artenreiche Biotope entstehen. Insbesondere seit der flächendeckenden Industrialisierung und der daraus resultierenden Intensivierung der Landwirtschaft im 20. Jahrhundert sind diese Räume jedoch rar geworden. Wenige Kulturlandschaften zeichnen sich heute noch durch nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen und einer vergleichbar hohen Artenvielfalt aus.²² Daher ist es unabdinglich, durch Förderung von Naturlandschaften jene ökologischen Nischen zu schaffen, welche durch die heutige Landwirtschaft aus dem Kulturland verdrängt werden.

Als Naturland bezeichnen wir Flächen, auf welchen der Mensch einzig Massnahmen zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts umsetzt und welche nicht in erster Linie der Bedürfnisbefriedigung des Menschen dienen. Damit schliesst der Begriff Naturland auch renaturierte, verwilderte und unter Naturschutz gestellte Gebiete ein, auch wenn sie durch menschliches Zutun entstanden sind und von Menschen betreten werden.

Deutlich von den Natur- und Kulturlandschaften zu unterscheiden sind die Urlandschaften, welche vom Menschen völlig unberührt und unverändert sind. Solche Gebiete sind weltweit selten geworden und in der Schweiz kaum anzutreffen.

²¹

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/fakten-und-zahlen/flaechennutzung.html>

²² <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/kulturlandschaft/4463>

Unser Umgang mit der endlichen Ressource Boden bestimmt massgeblich die Lebensqualität der kommenden Generationen.

So stellen zum Beispiel Monokulturen eine indirekte Gefahr für die Menschheit dar. Momentan leiden die Honigbienenpopulationen weltweit unter den Auswirkungen der Monokulturen auf ihr Nahrungsangebot und dem, mit der industriellen Landwirtschaft zusammenhängenden, übermässigen Pesti-, Funghi- und Herbizideinsatz. Da 85% aller Nutz- und Wildpflanzen von der Honigbiene bestäubt werden, hätte ein Aussterben der Honigbiene fatale Folgen für die Menschheit.²³

Allein die eingeschränkte Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verhindert jedoch nicht, dass intensiv bewirtschaftete Landstriche vielen Tierarten kaum eine Lebensgrundlage bieten. Der Erhalt und die Ausweitung von Naturlandschaften muss mit der ökologischen Landwirtschaft einhergehen. Dieses angestrebte Gleichgewicht zeigt sich essentiell was zum Beispiel die Kompensation unseres CO₂-Ausstosses und der Gesundheit wertvoller Ökosysteme anbelangt. Wenn naturbelassene Gebiete verschwinden, werden Nahrungsnetze unterbrochen und vielen Tierarten wird der lebensnotwendige Rückzugsraum genommen. Massnahmen um diese Naturlandschaften zu erhalten werden heute nicht genügend umgesetzt und gefördert.

Zum jetzigen Zeitpunkt braucht es Nicht-Regierungs-Organisationen (NGOs) wie Pro Natura, welche sich um den Erhalt und Wiederaufbau des Naturlandes kümmern. Dies ist jedoch klar Aufgabe unseres Gemeinwesens. Wir alle sind in der Verantwortung, unsere Lebensgrundlage für zukünftige Generationen zu bewahren. Bund, Kantone und Gemeinden müssen deshalb Naturschutzgebiete und dazu geeignete Flächen von NGOs und Privaten aufkaufen oder übernehmen und für den Fortbestand dieser sorgen.

Auch im Bereich des Kultur- und Naturlandes ist es wichtig, dass der Boden vergesellschaftlicht wird. Heute ist nur ein sehr geringer Bruchteil des Kultur- und Naturlandes Eigentum der öffentlichen Hand..

In den Gemeinden verwalten die Bürgergemeinden einen Grossteil des Landes und können darüber verfügen. Insbesondere Wald-, aber auch Landwirtschaftsflächen unterliegen so häufig nicht den demokratischen Strukturen der Gemeinden. Diese Verhältnisse sind historische Überbleibsel aus vergangenen Jahrhunderten. Die Bürgergemeinde hatte noch im 19. Jahrhundert die politische und ökonomische Macht im Dorf. Aufgrund der Industrialisierung, erhöhter Mobilität und des steten Bevölkerungswachstums stieg der Anteil an Niedergelassenen und Zugezogenen an, was Bund und Kanton dazu veranlasste, eine Machtverschiebung von der Bürgergemeinde zum Einwohnerrat oder der Gemeindeversammlung zu erzwingen. Schrittweise erhielten letztere mehr Kompetenzen und der Einfluss der Bürgergemeinde schwand. 1881 wurde die Trennungen der Bürger- und Einwohnergemeinde Pflicht im Kanton Basel-Landschaft und ein Teil des Vermögens wurde neu auf die Einwohnergemeinde übertragen, wie zum Beispiel Schulhäuser, Feuerwehrmaterial und öffentliche Brunnen, nicht jedoch Wald- und Weidegebiete sowie Grundstücke²⁴

²³ http://deutscherimkerbund.de/162-Bienen_und_Bestaebungsleistung

²⁴ <http://www.geschichte.bl.ch/politik/herrschaft-im-dorf/trennung-von-buerger-und-einwohnergemeinde.html>

Spätestens seit der Einführung des Wohnortprinzips anstelle des Heimatprinzips 1926 zeigt sich die Existenz einer exklusiven Gemeinde für im Dorf Beheimatete als unsinnig.²⁵ Die heutige Situation des Halbprivaten ist im Grunde ein unliebsames Erinnerungsstück aus feudalen Verhältnissen. Der Boden hätte längst in den Besitz der Gemeinden und damit der demokratischen Allgemeinheit übergehen sollen. Auch in ihrer politischen Funktion beweisen sich die Bürgergemeinden als überflüssig: Heute haben die einst mächtigen Bürgergemeinden nur noch in den Kantonen Zug, Basel-Stadt, Baselland und Graubünden das Recht, über die Erteilung des Bürgerrechts zu bestimmen.²⁶

Zersiedelung

Pro Sekunde geht in der Schweiz über 1m² Kulturland verloren.²⁷ Jeden Tag werden Freiflächen der Grösse von acht Fussballfeldern verbaut.²⁸ Insbesondere der zunehmende Bedarf nach Wohnfläche pro Person treibt die Ausdehnung des Siedlungsraums auf Kosten der Grünflächen stetig voran. Die Zersiedelung wird weiter verschärft durch steigende Bevölkerungszahlen und die Stadtfucht.

Die Umzonung von Kulturland in Siedlungsraum vermindert die landwirtschaftliche Fläche und hat weitreichende Folgen für die Artenvielfalt und unsere Umwelt.

Abgesehen von den direkten Folgen der Zerstörung von Kultur- und Naturland, schränkt die Zersiedelung die Lebensqualität der Menschen durch zeitraubende Pendelstrecken und die damit verbundenen Umweltbelastungen ein. Um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, müssen Wohnen und Erwerbsarbeit wieder näher zusammenrücken.

Rund ein Viertel des Schweizer Baulandes ist nicht überbaut.²⁹ Dennoch wird die Fläche der Bauzonen fortlaufend vergrössert. Das wirksamste Mittel gegen die Zersiedelung ist ein Einzonungsstopp, der die weitere Ausdehnung des Baulands auf Kosten anderer Flächen beendet. Der zunehmende Wohnflächenbedarf soll, statt durch Erweiterungen des Baulandes, durch verdichtete Bauweisen und koordinierte Planung gedeckt werden.

Bisher ist es so, dass Gemeinden nur die Menge an Bauland ungenutzt vorrätig haben dürfen, welche sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre brauchen werden. Das überschüssige Bauland muss um-, zurück- oder ausgezont werden, oder durch eine Um- oder Auszonung eines vergleichbaren Landstücks kompensiert werden. Viele Gemeinden haben jedoch genügend vorrätiges Bauland für die nächsten 50 Jahre und verweigern

²⁵<http://www.geschichte.bl.ch/politik/herrschaft-im-dorf/herrschaft-im-dorf-nebentext/nebentext/292/heimatprinzip.html>

²⁶<https://de.wikipedia.org/wiki/Bürgergemeinde>

²⁷

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/fakten-und-zahlen/kulturlandverlust.html>

²⁸<https://www.zersiedelung-stoppen.ch/zersiedelung/>

²⁹<https://www.bernerzeitung.ch/schweiz/standard/Zu-viel-Bauland-am-falschen-Ort/story/29637299>

Umzonungen um diesen Anteil zu senken.³⁰ Die Sanktionen für dieses Nichterfolgen der Reduktion müssen auf ein Niveau erhöht werden, welches betroffene Gemeinden zwingt, langfristig ihren Umgang mit Bauzonen zu ändern.

Forderungen

Um unser Ziel einer Demokratisierung und Vergesellschaftlichung des Bodens zu erreichen, fordern wir die Ergreifung folgender Massnahmen:

Aufkauf von Land durch Gemeinden und Kanton

Die öffentliche Hand soll gezielt Boden aufkaufen und diesen im Baurecht für gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Bevorzugt sollen dabei Genossenschaften behandelt werden, da diese ihren Mitgliedern ein Höchstmass an demokratischer Mitbestimmung bieten. Der Erwerb von Boden durch die öffentliche Hand soll dabei auf der tiefstmöglichen Staatsebene realisiert werden. Im Fall von Wohngebieten handelt es sich hierbei um die Gemeinden.

Vorkaufsrecht für den Staat

Beim Verkauf von Land und Liegenschaften muss der Staat, insbesondere die Gemeinden und der Kanton, ein Vorkaufsrecht haben, von dem er grundsätzlich Gebrauch machen soll. So wird Land Schritt für Schritt in die demokratische Kontrolle überführt.

Planungsgewinne besteuern

Wertsteigerungen von Grundstücken durch Ein- und Umzonungen sollen durch eine Mehrwertabgabe von 100% abgeschöpft werden. Auch Wertsteigerungen durch eine Verbesserung der Infrastruktur sollen im selben Mass besteuert werden. Wertverluste mit denselben Ursachen müssen ebenfalls zu 100% vergütet werden.

Durchsetzung der Kostenmiete

Die Kostenmiete verlangt, dass der Mietzins die Kapital- und Bewirtschaftungskosten der Eigentümer*innen nicht übersteigt. Bei missbräuchlichen Mietzinsen liegt heute die gesamte Beweislast bei den Mieter*innen, die ihr Recht auf bezahlbaren Wohnraum einklagen müssen. Stattdessen soll die Kostenmiete durch regelmässige proaktive Kontrollen sichergestellt werden.

30

<https://www.uvek.admin.ch/dam/uvek/de/dokumente/raumentwicklung/bauzonen.pdf.download.pdf/bauzonen.pdf>

Formularpflicht

Die Formularpflicht verlangt, dass Vermieter*innen die Höhe des vorherigen Mietzinses auf dem Mietformular ausweisen. Missbräuchliche Mietzinsen sind so für Neumieter*innen einfacher ersichtlich und können entsprechend angefochten werden. Unzulässige, leistungsfreie Erhöhungen der Mieten bei Wohnungswechseln können so verhindert werden.

³¹”

Objekthilfe für gemeinnützige Wohnbauträger ausbauen

Um gemeinnützigen Wohnraum zu fördern und möglichst vielen Menschen selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen, soll die Objekthilfe für gemeinnützige Wohnbauträger ausgebaut werden. Möglichkeiten hierzu sind die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften durch die öffentliche Hand. Letztere ermöglichen auch Personen mit geringer Bonität günstige Kreditaufnahmen. Die genannten Instrumente erleichtern die Gründung von Wohnbaugenossenschaften, indem sie die Finanzierung für potentielle Genosschafter*innen erleichtern.³²

Grundstückgewinnsteuer

Ändert sich der Wert eines Grundstückes muss der daraus resultierende Gewinn bei einem Verkauf des Landstückes versteuert werden. Diese Steuer muss, am Gewinn orientiert, progressiv sein und mit der Haltungsdauer abnehmen. Im Kanton Basel-Landschaft wird die Grundstückgewinnsteuer bereits beim Verkauf von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen angewandt,³³ der Steuersatz muss jedoch drastisch erhöht werden.

Abschaffung der Pensionskassen

Pensionskassen müssen abgeschafft werden, um die Spekulation mit Immobilien und den damit verbundenen Preisdruck zu beenden. Die Kapitalverwertungslogik der zweiten Säule hat im Immobilienmarkt nichts zu suchen. Das Rentensystem muss stattdessen umgestellt werden auf eine Volkspension, die komplett im Umlageverfahren finanziert wird.

Bodenvergabe an Unternehmen im Baurecht und unter Gemeinwohlkriterien

An Unternehmen wird Boden nur noch befristet im Baurecht vergeben. Die Vergabe erfolgt demokratisch und muss soziale und ökologische Gemeinwohlkriterien einbeziehen, damit die Landnutzung im Interesse der Bevölkerung erfolgt.

Bodentransfers als Steuerzahlung

Steuerschulden können in Form von Bodentransfers beglichen werden. Um zu gewährleisten, dass die überschriebenen Landstücke auch genutzt werden können, wird dazu eine Mindestgrösse festgelegt, die eine zusammenhängende Parzelle besitzen muss, um als Steuerzahlung anerkannt zu werden.

³¹ <https://www.srf.ch/news/schweiz/session/warum-neumieter-von-der-formularpflicht-profitieren>

³²

http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Die_Volkswirtschaft_12-2015_Staat_profitiert_von_geme_5225.pdf

³³

<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung/privatperson/liegenschaften/kauf-verkauf/grundstueckgewinnsteuer/details#GA>

Boden von Bürgergemeinden zurück ins Eigentum der Bevölkerung

Bürgergemeinden sind ein Überbleibsel des Feudalismus, ihnen fehlt heute jegliche Legitimität, um über grosse Teile des Volksvermögens zu verfügen. Land im Besitz der Bürgergemeinden muss deshalb komplett ins Eigentum der Einwohner*innengemeinden, des Kantons oder des Bundes übertragen werden, um es unter demokratische Kontrolle zu stellen.

Biologische Landwirtschaft und Vertragslandwirtschaft fördern

Kulturland soll ausschliesslich an Landwirtschaftsbetriebe vergeben werden, die sich der Biologischen Landwirtschaft verschreiben. Bevorzugt sollen Betriebe behandelt werden, welche die Produktion von regionalen und saisonalen Landwirtschaftsprodukten auf Basis von Lieferverträgen ermöglichen. Damit werden die Produzent*innen und Konsument*innen zusammengebracht und eine bedarfsgerechte demokratische Planung ermöglicht. Auf diese Weise gelingt es, Bedürfnisse der Konsument*innen mit den Anforderungen einer nachhaltigen Landwirtschaft zu verbinden.

Überschüssiges Bauland muss ausgezont werden

Gemeinden dürfen heute nur jene Fläche an Bauland vorrätig haben, welches sie innerhalb der nächsten 15 Jahren benötigen. Wenn vorrätiges Bauland innerhalb einer Frist von 15 Jahren nicht bebaut wird, soll die entsprechende Fläche um- oder ausgezont werden. Die Bauland-Reduktion muss dabei nicht zwingend bei der direkt betroffenen Baufläche vorgenommen werden, auch Kompensationen durch die Um- oder Auszoning durch andere Bauflächen der selben Grösse auf dem Gemeindegebiet sind zulässig. Solche Kompensationen ermöglichen es den Gemeinden ihr Bauland möglichst kompakt zu halten und eine weitere Zersiedelung zu verhindern.

Die Sanktionen für ein Nichterfolgen der Reduktion müssen auf ein Niveau erhöht werden, welches betroffene Gemeinden zwingt, langfristig ihren Umgang mit Bauzonen zu ändern.

Zersiedelung durch einen Einzonungsstopp und Verdichtung einschränken

Der zunehmende Wohnflächenbedarf soll, statt durch Erweiterungen des Baulandes, durch verdichtete Bauweisen und koordinierte Planung gedeckt werden. Die Gesamtfläche der Bauzonen soll konstant gehalten werden auf dem Niveau der heute benötigten Flächen. Gemeinden soll es jedoch offen stehen Bauzonen untereinander abzutauschen. Nur eine Siedlungsentwicklung nach innen und ein Einzonungsstopp können eine weitere Ausdehnung des Baulands auf Kosten anderer Flächen verhindern.