

geraumer Zeit in einer Hausse befinden. Nach dem kleinen Rückschlag in der vergangenen Woche könnte nun bald das von vielen erwartete Weihnachtssrally starten, wie es in unserem Börsenradar heißt.»⁴¹ Mit anderen Worten: Die riesigen Geldvermögen stauen sich in Wertpapieren und führen zu Preisen, die auf eine für die Öffentlichkeit wenig nachvollziehbare Weise in die Realität zurückwirken.

Ebenso verlockend wie das Potenzial, welches Stau hervorruft, ist seit jeher die Verlockung, den Stau mit einem Schlag, einer radikalen Veränderung des Rechts, zu beseitigen. Katastrophale Armut aufgrund der Konzentration des Bodenbesitzes in wenigen Händen wurde (beispielsweise in Mittelamerika oder Simbabwe) durch Verstaatlichungs- und Landverteilungsprogramme «gelöst». Bei der Verkehrsplanung hat man allerdings oft die Erfahrung gemacht, dass auch die Erweiterung des Potenzials – etwa die Erweiterung der Straße um eine Fahrspur – keine Lösung bringt, denn dadurch steigt dessen Anziehungskraft. Die Lösung kann deshalb nur in einem «Stau-Management» bestehen, beispielsweise in einer starken Absenkung der Geschwindigkeit.

Bevor ich ausführlicher auf die Bodenthematik eingehe, wende ich mich zunächst dem Bereich des Kapitals zu.

Stau im Kapitalbereich

Als Beispiel für das Stauphänomen habe ich die Börse erwähnt. Es handelt sich um den Stau vor dem Potenzial *Rente* aus Geldvermögen, wenn es um eine längerfristige Perspektive geht, oder um das Potenzial *Gewinn* (aus Kauf und Verkauf) bei einem kürzeren Zeithorizont.

Während die positive Wirkung des Marktes vielerorts infrage gestellt wird und in einzelnen • Volkswirtschaften korrigierende Maßnahmen ergriffen werden, wird der globalisierte Markt weiter ausgebaut (EU, WTO usw.). Hier gibt es zwei gegenläufige Entwicklungen: Einerseits werden mit internationalen Abkommen der Kapitalverkehr liberalisiert und Investitionen geschützt, andererseits die Maßnahmen zur Kontrolle verschärft, um Steuerflucht und Geldwäsche zu erschweren.

Solange die Geldmenge (durch Notenbankgeld und Kreditschöpfung der Geschäftsbanken) wächst, wird auch der Anlagedruck weiter steigen. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn – wie oft gefordert – der freie Handel von Produktionsmitteln und Unternehmen erschwert wird. In den

letzten Jahrzehnten wurden auf rechtlicher Ebene die Voraussetzungen der Handelbarkeit sogar noch ständig verbessert. Die Finanzlobby sorgt dafür, dass möglichst wenige Hindernisse errichtet werden. Immerhin hat Italien 2013 eine Besteuerung des Kapitalverkehrs eingeführt (siehe S. 151).

Stau im Bodenbereich

Boden sollte der wirtschaftlichen Nutzung und als Wohnfläche zur Verfügung stehen, nicht aber als Vermögensanlage und Spekulationsobjekt missbraucht werden. Der Stau von Vermögen im Grundbesitz hat im Unterschied zu anderen Formen der Kapitalanlage spürbare Auswirkungen auf viele Menschen und Unternehmen und führt daher auch zu vielen politischen und privaten Gegeninitiativen.

POLITISCHE INITIATIVEN ZUR VERÄNDERUNG DES BODENRECHTS

Je nach politischem System konnten Initiativen beschränkt oder gar nicht zur Geltung kommen. In der Schweiz bieten Volksinitiativen (Referenden) zumindest eine Artikulationsmöglichkeit.

Nach erfolglosen Vorstößen wurde hier erstmals im Sommer 1967 über eine Volksinitiative abgestimmt, die «Maßnahmen zur Verhinderung einer ungerechtfertigten Steigerung der Grundstückspreise, zur Verhütung von Wohnungsnot und zur Förderung einer der Volksgesundheit und der schweizerischen • Volkswirtschaft dienenden Landes-, Regional- und Ortsplanung» forderte. Als konkrete Maßnahme wollten die Initianten dem Bund und den Kantonen ein grundsätzliches Vorkaufsrecht bei Eigentumsübertragungen einräumen.

Die Initiative wurde mit etwa Zweidritteln der Stimmen abgelehnt. Anlass der Volksinitiative waren die Sorgen anlässlich der Bodenpreissteigerungen und der Bodenspekulation während der Hochkonjunktur. Die bürgerlichen Parteien wendeten sich geschlossen gegen die «sozialistischen Verstaatlichungsabsichten». (Man befand sich noch mitten im Kalten Krieg.) Eine weitere Initiative, die sogenannte «Stadt-Land-Initiative», entstand in bäuerlichen Kreisen der Westschweiz. Motiviert war sie durch die Sorge um den Erhalt des Landwirtschaftslandes. Dementsprechend sah der Initiativtext vor: «Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem

Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden. Der Grundstückerwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder zur kurzfristigen Weiterveräußerung ist ausgeschlossen.» Der Vergleich beider Initiativen macht deutlich, dass der Verwendungszweck bzw. Nutzungsaspekt in der zweiten Initiative in den Vordergrund getreten war. Diese Initiative wurde am 4. Dezember 1988 noch deutlicher abgelehnt als ihre Vorgängerin.

Die Abstimmung fiel in die Zeit rasant steigender Immobilienpreise und hoher Zinsen. Allerdings waren die Folgen noch nicht allgemein spürbar. Erst 1989/90 platzte die Immobilienblase mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanzierung der Realwirtschaft. Denn viele Kredite basierten als + Hypotheken auf überbewerteten Liegenschaften. In der Folge ihrer Abwertung wurden Bankkredite gekündigt bzw. gekürzt, was viele Unternehmen in Bedrängnis brachte.

Dies geschah kurz vor dem Fall der Mauer bzw. der «Transformation» der ehemals sozialistischen Länder Mittel- und Osteuropas. Vorausblickenden Menschen konnte die Frage, was mit der ostdeutschen Wirtschaft und besonders mit Unternehmen und dem Boden geschehen sollte, nicht unberührt lassen. Viele hofften auf einen Gestaltungsspielraum, der es erlauben würde, neue Formen des Eigentums zu finden.

Als Beitrag zur Ideenbildung publizierte Udo Herrmannstorfer 1991 das Buch *Schein-Marktwirtschaft. Die Unverkäuflichkeit von Arbeit, Boden und Kapital*. Darin konstatierte er: «Die im gegenwärtigen Bodenrecht vorgesehene freie Verkäuflichkeit von Grund und Boden schlägt für immer mehr Mitglieder in unserer Gesellschaft in eine faktische Nichtkäuflichkeit um.»⁴² Er unterstreicht den Produktionsmittel-Charakter von Boden: «Bodeneigentum ist daher seiner Natur nach ein Recht zur Nutzung, ein Nutzungsrecht bzw. Nutzungseigentum. [...] Die Nutzung des Bodens geht alle an.»⁴³ Als Ziel formulierte er: «Grund und Boden sind unverkäuflich. Die Übertragung von Grund und Boden erfolgt kaufpreislos. Nicht berührt davon ist die Käuflichkeit der Bebauungen.»

Die Referenden zur Lösung der Bodenfrage wurden in den Volksabstimmungen abgelehnt. Die Probleme blieben bestehen und verschlimmerten sich, weil Boden als Produktionsmittel der Gütererzeugung immer mehr unter den Druck der Kapitalanleger geriet und seine Bedeutung als Aufbewahrungsmittel von Vermögen stieg – nicht zuletzt durch die enormen Vermögen der Pensionskassen, die eine Anlagemöglichkeit suchten.

Ein paar Zahlen mögen dies illustrieren: In der Schweiz erfolgte von 1977 bis 2012 eine Verdoppelung der Konsumentenpreise. Im etwas kürzeren Zeitraum von 1979 bis 2012 legte der Mietpreisindex um das Zweieinhalbfache zu (siehe S. 183). In diesem Zeitraum sanken die Hypothekenzinsen um etwa 4,5 Prozent, was zu einer Dämpfung der Mietpreisentwicklung hätte beitragen können. Das Gegenteil war der Fall. Denn niedrige Zinsen sind Einladungen, in Liegenschaften zu investieren. Viele Leute wollen heute Wohneigentum erwerben, um finanziell davon zu profitieren. Es findet eine massive Verschuldung statt. Der Druck des billigen Geldes auf den Grundstücksmarkt lässt die Preise für Boden- und Wohneigentum explodieren.

In der Schweiz sieht man die Ursache für Missstände gerne bei den Ausländern. Die Zuwanderung ist tatsächlich sehr hoch. Die Schweizer Bevölkerung weist einen negativen Reproduktionssaldo auf (mehr Todesfälle als Geburten). Trotzdem wuchs die Wohnbevölkerung von 1983 bis 2007 um 18 Prozent, die Wohnflächen nahmen sogar um 32 Prozent zu.

JÜNGERE ENTWICKLUNGEN IN DER SCHWEIZ

Seit der Ablehnung der Stadt-Land-Initiative 1988 hat sich die öffentliche Meinung im Hinblick auf Boden und Immobilienbesitz verändert. Das Eigentum ist zwar gewährleistet, aber es ist – ebenfalls infolge einer Volksinitiative – nicht mehr erlaubt, Zweitwohnungen in beliebiger Menge zu «produzieren» und zu besitzen.

Hier rückt der Nutzungsaspekt wieder ins Blickfeld: Wohnraum soll genutzt werden, sonst ist der Besitz nicht legitim. Die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich rückt die Beweggründe der (landwirtschaftlichen) Initiatoren der Stadt-Land-Initiative in den Vordergrund. Die Stimmbürger haben massive Einschränkungen bei der Bebauung von Land beschlossen. Auch die Diskussion des Raumplanungsgesetzes zeigt, dass nicht mehr Gewerbe und Bauwirtschaft allein den Ton angeben, sondern auch die Sorge um die Siedlungsentwicklung sehr vernehmbar geworden ist.

Es ist offensichtlich, dass die überall spürbare Not, bezahlbaren Wohnraum zu finden, den Druck bei der Lösungsfindung erhöht, die sich bisher allerdings auf Symptombekämpfung beschränkt. Einzelne geradezu absurde Beispiele sind dafür symptomatisch. In Zumikon, einer Nachbargemeinde Zürichs, konnte beobachtet werden, dass der Altersdurchschnitt steigt und die soziale Durchmischung gefährdet ist, weil junge Familien sich die Miete

nicht leisten können. 2011 kam im Gemeinderat die Idee auf, dass Familien mit einem Jahreseinkommen von bis zu 130 000 Franken (!) Mietkostenzuschüsse erhalten sollten. Sie wurde schließlich nicht umgesetzt. Vor allem die Sozialdemokraten stießen sich daran, dass «mit den Zuschüssen an Personen, die nicht bedürftig sind, überteuerte Wohnungen finanziert» würden.⁴⁴ Hans-Ulrich Reichling, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zürichsee, brachte seine Skepsis folgendermaßen zum Ausdruck: «Ich bevorzuge den Ansatz, dass Gemeinden Land im Baurecht zu fairen Bedingungen an Genossenschaften abgeben, die dann auf eigene Kosten zahlbare Wohnungen bauen können.»⁴⁵

Die Einwohner und Behörden der Stadt Zürich haben es auf diese Weise erreicht, dass es in ihrem Gebiet heute einen sehr großen Bestand an Genossenschaftswohnungen gibt. Nach jahrelangem Rückgang der Einwohnerzahl, weil Wohnraum im Stadtzentrum in gewerbliche Nutzung überging, ist die Einwohner- und Geburtenzahl wieder am Steigen, was mit dem Bau von Genossenschaftswohnungen zu tun haben dürfte. Allerdings sind solche Lösungen (ebenso wie Mietkostenzuschüsse) Ventile, die zwar den Druck vermindern, das grundlegende Problem aber nicht lösen. Den Druck eher vergrößern wird die vom Zürcher Volk angenommene Kulturlandinitiative, die ein Moratorium für Baulandinzonungen bewirkt.

Eine Dämpfung des Handels kann durch dessen Besteuerung bewirkt werden, wie sie nach der Immobilienkrise in den 1990er-Jahren eingeführt wurde und durch die +Planungsmehrwert-Abschöpfung durch neues Bundesrecht zwingend geworden ist. Wo Land bereits in größerem Stil im +Erbbaurecht zugeteilt wird wie in Bern, kann dies eine preisdämpfende Wirkung nach sich ziehen, wobei es auch sehr stark darauf ankommt, welche Zinspolitik der Baurechtgeber betreibt.⁴⁶ In Basel wurde eine Volksinitiative eingereicht, die verlangt, dass die Stadt eigenes Land nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgibt.

STIFTUNGEN FÜR NUTZUNGSEIGENTUM

Erbaurecht bzw. Baurecht oder Erbpacht ist ein Nutzungsrecht. Bereits in römischer Zeit wurde zwischen Eigentum und Nutzung (Besitz) unterschieden. Die Möglichkeit des Erbbaurechts war lange Zeit kaum im allgemeinen Bewusstsein. Je nach Ausgestaltung des Vertrags und der Laufzeit ist die Finanzierung erschwert. Während die Laufzeit eines Erbbaurechts früher in der Regel 99 Jahre betrug, wurde diese Frist in den letzten Jahrzehnten

immer kürzer. Wenn ein Gebäude auf einem Grundstück im Erbbaurecht errichtet werden soll, dessen Laufzeit gerade noch 25 Jahre währt, ist die Amortisation des Kredits infrage gestellt. Erst in jüngerer Zeit der Knappheit des Baulandes hat ein Umdenken vor allem bei Kommunen stattgefunden.

Um 1990 entstanden – wohl auch durch die Überhitzung der Immobilienmärkte angeregt – verschiedene Initiativen, in der Regel Stiftungen, die entweder durch Spekulation verursachte Probleme angehen und bezahlbaren Raum für soziale und künstlerische Tätigkeiten schaffen wollten (zum Beispiel die 1990 gegründete Stiftung Edith Maryon) oder sich auf den Grunderwerb beschränken wollten, um den Boden im Sinne eines Gemeinguts zur Verfügung zu stellen (NWO-Stiftung Belcampo, 1989; Stiftung für Nutzungseigentum am Boden, 1993; Stiftung Trigon, 2008; Stiftung Wunderland).⁴⁷

Nach den Statuten der Stiftung für Nutzungseigentum am Boden (NEB) soll das Eigentum von Grund und Boden «an die Nutzung gebunden werden» – und: «Die Stiftung stellt sich die Aufgabe, im Umkreis ihres Wirkungsfeldes die herrschende Auffassung, dass Boden eine handelsfähige und damit kaufpreisfähige (verkäufliche) Ware sei, praktisch zu überwinden.» Den weiteren Ausführungen des Ziels folgt die Konkretisierung: «Um diesen Zweck zu erreichen, erwirbt sie [...] durch Schenkung oder Kauf Grund und Boden in der ganzen Schweiz. Sie stellt den in ihrem Eigentum liegenden Grund und Boden den Nutzern gegen eine angemessene Nutzungsabgabe zur Verfügung. Damit wird die Abschöpfung der Wertsteigerung durch Verkaufspreis in Zukunft vermieden, da die Stiftung grundsätzlich ihre Grundstücke nicht mehr veräußert.»

Die Gründer der Stiftung Edith Maryon formulierten etwas anders: Diese «bezweckt die Förderung und Errichtung von sozialen Wohn- und Arbeitsstätten. Diese sollen eine sinnvolle Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Stiftung kann zur Erreichung ihres Zwecks Boden, Grundstücke und Liegenschaften zu Eigentum erwerben und selber Bauten und Siedlungen realisieren. Zur Wahrung seiner sozialen Verwendungsmöglichkeit wird Grund und Boden dauerhaft von der Stiftung gehalten.»

Bezeichnend ist der behördliche Umgang mit der Gemeinnützigkeit: Die Stiftung Edith Maryon stellt den Erwerb von Boden usw. als Mittel zum sozialen Zweck dar, für die Stiftung für Nutzungseigentum am Boden ist der Erwerb (um nie mehr zu veräußern) bereits der Zweck. Erstere wurde

als gemeinnützig anerkannt, Letztere nicht – weil sie keinen Zweck im allgemeinen Interesse verfolge, wie die Behörden meinen. Die NWO-Stiftung Belcampo formulierte ihr Ziel ähnlich wie die Stiftung für Nutzungseigentum und musste ebenfalls auf die Steuerbefreiung verzichten.

Der politische Weg ist steinig und äußerst kräfteraubend. Einige der erwähnten Stiftungen haben eine Zusammenarbeit begonnen, um ihr Anliegen besser in eine breitere Öffentlichkeit tragen zu können. Bei einzelnen Stiftungen, die öffentlich gut wahrnehmbar sind, hat sich gezeigt, dass es eine beachtliche Bereitschaft gibt, Liegenschaften oder Grundstücke nicht einfach in der gesetzlichen Erbfolge weiterzugeben, sondern im Sinne einer Neutralisierung des Eigentums, das heißt einer Schenkung oder eines günstigen Verkaufs, in eine Stiftung einzubringen.

-
-
-
-

Wirtschaft, ein Beziehungsgeschehen

Wer sich von der heutigen Wirtschaft abwendet (innerlich haben das viele getan) und «eine neue Wirtschaft» sucht (wohl nur wenige), wer mit Unternehmen und Kapital vor allem negative Erfahrungen mit einem sozial und ökologisch ausbeuterischen Handeln assoziiert oder wer ohnehin dem Staat mehr vertraut als jedem individuellen, unternehmerischen oder sozialen Antrieb, wird unter dem Titel «Solidarwirtschaft» eher eine griffige Modellbeschreibung mit einigen in Gesetzesform gießbaren Grundsätzen erwarten – wohl kaum aber eine Handlungsempfehlung im Sinne von Mitverantwortlichkeit. Kann denn ein «sanftes» Vorgehen, wie es hier beschrieben wurde, den • Ökonomismus überwinden?

Die Gegenfrage wäre zu stellen: Wie denn sonst? Was hat beispielsweise die Sozialdemokratie bewirkt, die sich in ihren Statuten zur «Überwindung des Kapitalismus» verpflichtet hat? Soziale Wirklichkeit entwickelt sich durch das Handeln von Individuen, Gruppen und Organisationen in unüberblickbar komplexen und vernetzten Zusammenhängen mit unendlich vielen Knotenpunkten. Wer nicht von der sozialen Realität abstrahiert, wer den Unterschied zwischen lebendiger sozialer Entwicklung und recht-

lich-administrativer Konstrukte wahrnimmt, wird wohl zwangsläufig von der lebendigen Realität ausgehen und Neues daraus entwickeln. Alles andere müsste ins Leere laufen, würde neue Konflikte zwischen den verschiedenen gesellschaftlichen Kräften schüren oder Zerstörung bewirken. Historische Beispiele für solche Entwicklungen gibt es genug.

Der Ökonomismus mit dem heute vorherrschenden Marktmodell als zentraler Idee und dem Privateigentum an Boden und Kapital als rechtliche Grundlage hat seine Wurzeln im 19. Jahrhundert. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung gingen große soziale Umwälzungen und Zerstörungen der Natur einher. Die Verbindung von Staat und Wirtschaft führte zum Imperialismus und damit zur Ausbreitung der kapitalistisch-industriellen «Kultur» über den ganzen Erdball.

Wirtschaft als Beziehungsgeschehen wurde im Verlauf dieser Entwicklungen mehr und mehr verdrängt. Sie wurde immer weniger von der sozialen Notwendigkeit, dafür immer mehr von der Dynamik des Marktes und des Kapitals geprägt. In dieser Situation war es vor allem für die Arbeiterschaft des 19. Jahrhunderts eine Überlebensnotwendigkeit, dass der Staat sich der dadurch verursachten Probleme annahm. Für die Wirtschaft waren diese staatlichen Interventionen und Regulierungen oft lästig, aber letztlich doch bequem, schließlich wurde sie dadurch von ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung dispensiert. Die Arbeiterschaft war nicht in der Lage – rätendemokratische Versuche scheiterten –, und die Wirtschaft war nicht bereit, die Probleme durch irgendeine Form der Selbstverwaltung zu lösen.

Wo noch Macht- und Führungsstrukturen bestanden, die von der weltlichen Macht mehr oder weniger unabhängig waren (vor allem Kirche und Zünfte), wurden sie durch die Französische Revolution aufgelöst. Die nachfolgende bürgerliche Revolution räumte mit Ständen und Privilegien auf, schuf einen Staat und Gesetze, die den Rahmen bildeten, in welchem die Individuen sich bewegen und handeln konnten. Es gab nur die Öffentlichkeit des Staates und die Privatheit der Bürger. Diese Staatsordnung, die der Verfassung nach demokratisch konzipiert war, wurde auch nicht in Frage gestellt, als in der Wirtschaft Machtzentren entstanden, deren Einfluss denjenigen der alten kulturellen und wirtschaftlichen Machtstrukturen übersteigt.

Die Dynamik des Marktes und vor allem der Missbrauch von Kapital und Boden führt ständig zu neuen Grenzverletzungen (Maßlosigkeit der