



# Kommt es in Horw zu einer Bodenpreisexplosion?

Dass die Bodenpreise gerade in jüngster Zeit stark gestiegen sind, steht ausser Zweifel. An den vom Mieterverband am 29. September an einer Pressekonferenz präsentierten Zahlen lässt sich nicht rütteln. Danach ist der Bodenpreis in drei ausgewählten Kantonen in den Jahren 1981–1986 nach Abzug der Teuerung um 43,2 Prozent gestiegen. Im letzten Jahr verstärkte sich der Trend: Wer ein Grundstück erwerben wollte, musste 48,7 Prozent mehr bezahlen als 1986.

In Horw sieht die Situation ähnlich aus: "Während den letzten Jahren", so Gemeindeschreiber Franz Hess "stieg der Bodenpreis in etwa um 100%. Für gutes Bauland in der Gemeinde Horw muss mit 500–600 Franken gerechnet werden, wobei an zentraler Lage auch schon 900–1000 Franken und bei Grundstücken mit Seeanstoss und auf der Oberrüti eher mit mehr gerechnet werden muss."

Um solchen Missständen ein Ende zu setzen, reichte der Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, Nationalrat Moritz Leuenberger, eine parlamentarische Einzelinitiative ein. Mit einem dringlichen Bundesbeschluss sollen die Preise für nicht landwirtschaftlich genutzten Boden auf dem Niveau des Verkehrswertes von vor dem 1. Oktober 1988 eingefroren werden. Bei aller Sympathie für das Anliegen, das hinter dieser Initiative steht – ein Bodenpreisstopp ist für viele ein untaugliches Mittel, um die anvisierten Ziele zu erreichen. Mit einem Einfrieren der Bodenpreise, so argumentieren die Gegner, würde man nämlich im wesentlichen nur das Symptom und nicht die Ursache des Problems bekämpfen. Es wäre etwa, wie wenn in einem Auto beim Aufleuchten der Warnlampe die Birne herausgeschraubt, anstatt das fehlende Bremsöl ersetzt würde.

In einer Marktwirtschaft drückt der Preis bekanntlich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage aus. Je höher das Angebot, desto höher der Preis. Die hohen Bodenpreise stellen demnach die Warnlampe für eine drastische Verschiebung zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Bodenmarkt dar. Die Nachfrage nach Boden hat sich in letzter Zeit wesentlich stärker ausgedehnt als das Angebot.

Wer dies etwa mit dem Hinweis auf die vielerorts als zu gross empfundenen Bauzonen bezweifeln mag, dem sei entgegengehalten, dass eingezontes Bauland allein noch nicht genügt, um bauen zu können. Bevor die notwendigen Strassen und Kanalisationsanschlüsse sowie die Wasser- und Elektrizitätsleitungen erstellt sind, kann nämlich noch keine Baumaschine auffahren. Immer mehr werden heute zudem – berechtigterweise – spezielle Überbauungsord-



nungen für einzelnen Baugebiete verlangt, um damit möglichst landschaftschonendes und in die Umgebung eingepasstes Bauen zu erreichen. Um alle diese aufgeführten Massnahmen zu realisieren, wird aber Zeit (und Geld) benötigt. Viel eingezontes Bauland kommt damit gar nicht auf den Markt. Mit anderen Worten: Das Angebot an effektiv verfügbarem Land ist wesentlich geringer als die Gesamtheit des Baulandangebotes. Eine vor einigen Jahren durchgeführte Erhebung brachte beispielsweise zutage, dass nur gerade 16% des eingezonten Wohnbaulandes effektiv auch verfügbar sind.

Neben dem relativ begrenzten Angebot trägt selbstverständlich auch die stets steigende Nachfrage zu den hohen Bodenpreisen bei, obwohl die Einwohnerzahl nur noch schwach zunimmt. In einigen Jahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge mehrheitlich ihre Haushalte gegründet haben werden, ist allerdings mit einer Verflachung zu rechnen. Zur Nachfrage nach Wohnbauland gesellt sich sodann der Landhunger von Industrie und Gewerbe. Schliesslich ist zu erwähnen, dass steigende Preise sowie die Erwartung weiterer Preissteigerungen den Boden zu einem begehrten Anlageobjekt machen und oft genug auch willkommene Gelegenheit zu Spekulationskäufen bieten.

Gerade mit dem letzterwähnten Argument könnte ein Bodenpreisstopp, wie er in der Initiative Leuenberger gefordert wird, begründet werden. Denn wenn die Preise nicht weiter steigen (können), besteht kein Anlass mehr zu spekulieren.



So einfach ist die Sache allerdings nicht. Ein Preisstopp könnte zwar tatsächlich dazu führen, dass nicht landwirtschaftlich genutztes Land für die Spekulation uninteressant wird. So begünstigt dies ist, sind damit aber alle anderen Ursachen der steigenden Bodenpreise noch nicht beseitigt. Die Nachfrage nach Boden, die sich aus der beschriebenen demographischen Entwicklung ergibt, geht mit einem Einfrieren der Bodenpreise um keinen Deut zurück. Im Gegenteil: Steigen nämlich die Preise aller anderen Güter – und dies ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen –, wird der Boden relativ billiger, was bekanntlich eine Erhöhung der Nachfrage zur Folge hat. Und dass bei einem Preisstopp die angebotene Menge an Boden vergrössert würde, widerspricht allen ökonomischen Erkenntnissen. Anzunehmen ist vielmehr, dass sich ein Schwarzmarkt auftut. Interessierte Nachfrager zahlen den Verkäufern neben dem offiziellen, kontrollierten Preis weitere Geldbeträge unter der Hand. Und damit wäre man wieder gleich weit, denn für die Käufer von Land und Liegenschaften steigen die Kosten, was wiederum zu höheren Mietzinsen führen kann. Allerdings könnte der Hauseigentümer dabei in zweifacher Hinsicht verlieren. Erstens können die Mietzinse aufgrund des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen angefochten werden, falls sie auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen. Zweitens muss der Hauseigentümer im Gerichtsverfahren seine Karten auf den Tisch legen und dadurch eingestehen, dass er Schwarzmarktpreise bezahlt und Steuern hinterzogen hat.

Ganz abgesehen davon, werden die Mietzinse nicht allein aufgrund der Höhe der Bodenpreise festgesetzt. Bau- und Unterhaltskosten sowie die Höhe der Hypothekarzinsen spielen ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Rolle. Ein weiteres kommt dazu: Können die steigenden Kosten nicht auf die Endpreise sprich Mieten, überwältigt werden, sinkt die Marge von Produzenten und Vermietern. Dies führt im besten Fall dazu, dass an Orten mit besonders hohen Bodenpreisen wegen mangelnder Aussichten auf Rendite kaum mehr neue Wohnungen erstellt werden. Der Wohnungsbau konzentriert sich in der Folge immer mehr auf periphere Lagen, womit der unerwünschten Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet wird. Im schlechteren Fall resultieren auch in peripheren Gebieten ungenügende Margen, und der Wohnungsbau kommt auf breiter Front zum Erliegen.

#### **Bauvorschriften begrenzen; eine rationelle Nutzung**

Alle diese Argumente bedeuten nicht, dass die Situation auf dem Boden- und dem Wohnungsmarkt rosig ist und die damit verbundenen Probleme verkannt



würden. Ein Einfrieren der Bodenpreise würde aber das Problem am falschen Ort anpacken. Besser wäre es, auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite des Bodenmarktes lenkend einzugreifen. Dazu zählen beispielsweise folgende Massnahmen:

- Raschere Erschliessungen: Wie bereits erwähnt, ist viel eingezontes Bauland nicht erschlossen. Je rascher die notwendigen Erschliessungen ausgeführt werden, desto grösser wird das verfügbare Angebot und desto weniger steigen die Preise.

- Erlass einer Baupflicht: Eingezontes und erschlossenes Land wird oft während Jahren nicht überbaut und als Reserve oder zu spekulativen Zwecken gehalten. Würde man die Eigentümer verpflichten, die nicht überbauten Flächen innert einer bestimmten Frist nach Durchführung der Erschliessung zu überbauen, hätte dies ebenfalls eine Vergrösserung des Angebots und eine preisdämpfende Wirkung zur Folge.

- Heraufsetzung der Ausnützung: Namentlich in Vororten der grossen Städte sowie auf dem Land begrenzen heute verschiedene Bauvorschriften eine rationelle Nutzung des Bodens. Ausnützungsziffern von 0,3 und weniger sind keine Seltenheit in kommunalen Baureglementen. Wenn aber nur 30% oder noch weniger einer Parzelle überbaut werden können, wird viel Boden verschwendet. Oft behindern auch tiefe Ausnützungsziffern die Ausführung von sinnvollen Um- und Anbauten an bestehende Liegenschaften. Massvolle und situationsgerechte Erhöhungen der Ausnützungsziffer und der Erlass von Überbauungsplänen, die die



Siedlungen konzentrieren und dafür die Schaffung grösserer zusammenhängender Grünflächen ermöglichen, helfen mit, dass gleichviel Gebäudefläche auf weniger Boden begrenzt, ohne dass bei den Nutzungsmöglichkeiten gravierende Einschränkungen in Kauf genommen werden müssen.

- Begrenzung nichtzonenkonformer Nutzung: In zahlreichen Gebieten konkurrenzieren sich verschiedene Nutzungen auf den gleichen Böden. Dies wirkt oft stark preistreibend. Werden in Wohnzonen Höchstanteile für Ferien- und Zweitwohnungen festgesetzt, reduziert sich ein Teil der Nachfrage über die



erhöhten Preise. Diese Massnahme findet übrigens in mehreren Fremdenverkehrsgemeinden durch den Erlass von sogenannten Erstwohnungs-Anteilsplänen Anwendung.

Diese und weitere Massnahmen haben zwar ebenfalls Nebenwirkungen. So kosten Erschliessungen Geld, das in der Regel von Gemeinden aufgebracht werden muss und im schlimmsten Falls zu (zeitlich begrenzten) Steuererhöhungen führen kann. Oder, um ein anderes Beispiel zu nennen, kann die Baupflicht zu einer je nach Konjunkturlage unerwünschten Überhitzung des Baugewerbes führen, von der allerdings momentan nach Ansicht der Bauwirtschaft nicht die Rede sein kann.

## Kommentar

**Bodenpreisexplosion in Horw?**  
 Analysiert man die prozentuale Wertsteigerung der Horwer Grundstücke in den letzten Jahren, spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Bei der vielzitierten Bodenpreisspekulation müssen ebenfalls verschiedenen Ausgangslagen berücksichtigt werden: So kann ein Bauunternehmer oder ein Architekt, der für flache Auftragszeiten Land kauft, um selbst etwas realisieren zu können und so die Existenzgrundlage seines Geschäftes zu sichern, sicher nicht als Spekulant bezeichnet werden. Pensionskassen und Banken, wie seitens einer weitverbreiteten Meinung, Hauptinvestoren bei Grundstückskäufen, haben in Horw nicht die gleiche Bedeutung wie anderswo, weist doch die Horwer Statistik für 1987 der Handänderungen nur gerade einen Fall von Grundstücksverkauf an eine Pensionskasse aus. Die Bodenpreise wurden aber auch weitgehend durch die Mobilität und – so ungern man das auch hören mag – durch den öffentlichen Verkehr gefördert. Während im Zentrum von Zürich für eine Autogarage bereits Höchstpreise von Fr. 1'200.– monatlich gezahlt werden, können Grundstückssuchende nur noch in angrenzenden Kantonen günstig Land erwerben. So suchen die Zürcher in Zug und die Zuger in Luzern. Durch die rasche Erreichbarkeit der verschiedenen Industriezentren und auch der Arbeitsplätze dehnt sich dieser Kreis immer weiter aus; Horw wird aufgrund der geringen Landreserven bis zum jetzigen Zeitpunkt verschont. Diese Entwicklung darf aber nicht darüber hingewegtäuschen, dass aufgrund dieser Tatsachen ein gewisser Druck auf eine Gemeinde entstehen könnte. Spekulation im eigentlichen Sinne zu bekämpfen, dürfte für die Horwer kein leichtes Unterfangen werden. *Albert Koller*



Sozialer Wohnungsbau oder auch nur die Verwirklichung von günstigem Wohnraum ist aufgrund der hohen Bodenpreise nicht mehr möglich.

Weitere Aus- und Nebenwirkungen von angebots- und nachfragenkenden Massnahmen müssen im Einzelfall sorgsam abgeklärt werden. Es dürfte aber nicht immer leicht sein, den zur Durchsetzung neuer Regelungen notwendigen politischen Konsens zu finden. Im Gegensatz zu einem Bodenpreisstopp, der den Beweis des politischen Konsenses im übrigen ebenfalls noch erbringen müsste, haben indessen die beschriebenen Massnahmen den Vorteil, dass damit nicht einfach die Warnlampe herausgeschraubt, sondern der Defekt behoben wird.

#### Motion: Verdichtetes Wohnen

Die vorgängig beschriebene Problematik wurde in der Gemeinde Horw auch erkannt. So hat Konrad Vogel (CVP) eine Motion "Verdichtetes Wohnen" eingereicht. Vogel schreibt in seinem Vorstoss: "Es ist eine bedrückende Tatsache, dass vor allem in unseren Agglomerationsgemeinden die Landknappheit ständig prekärer wird. Da die Nachfrage nach mehr Wohnungen und der

Traum nach einem Eigenheim aber nicht zu unterbinden sind, ist diesem Problem mittelfristig nur durch die Philosophie des "verdichteten Wohnens" beizukommen." Konrad Vogel verlangt in seiner Motion – die übrigens voneinem Grossteil der Horwer CVP-Parlamentarier unterschrieben wurde – dass, "der Gemeinderat zur Realisierung der Idee Massnahmen prüfen und ergreifen solle, um der Idee des verdichteten Wohnens (Land sparen, näher zusammenrücken) gerecht werden." Ausserdem wird der Horwer Gemeinderat dazu angehalten, spätestens mit der Anpassung des Bau- und Zonenreglementes seine Vorschläge in diesem Bereich dem Einwohnerrat zu unterbreiten.

In einer Broschüre der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Bevölkerungsfragen, die vom unabhängigen Einwohnerrat Markus Zimmermann an die Einwohnerräte verschickt wurde, wird im Schlüsselschnitt auf dieses Problem hingewiesen: "Wir sind uns bewusst, dass mit einer im Verständnis der Umwelt begründeten Bevölkerungspoli-

litik die Zukunftsprobleme für unser Land keineswegs gelöst sind. Bevölkerungspolitik kann kein Ersatz für Sozial-, Wirtschafts-, Umweltschutzpolitik usw. sein. Aber sie ist notwendiger Bestandteil einer auf Überleben und Lebensqualität ausgerichteten Gesellschaftspolitik, und sie wird mithelfen, die Probleme besser lösbar zu machen. Sie verhindert das Weiterschreiten auf dem Pfad des Aberglaubens, dass es in einer endlichen Welt unendliches Wirtschaftswachstum geben könne."

Markus Zimmermann schreibt auch in seinem Brief: "Kurzfristig betrachtet müsste man der Motion eigentlich zustimmen; mittelfristig muss man bedenken, dass bei "verdichtetem Wohnen" die Wohnqualität sinkt vor allem weil auch noch zusätzliche Infrastruktureinrichtungen (vor allem Strassen) gebaut werden müssen. Dass sich dank "verdichtetem Wohnen" eine zusätzliche Einkommensschicht ein Eigenheim leisten könnte (was ja wünschenswert wäre), ist eine Illusion, denn mit höherer Ausnützung steigen die Landpreise."

Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe des Horwer Telegraph:

14. November 1988