



Universität Zürich



## Wem gehört der Boden?

Zur Transformation der Eigentumsrechte am Boden

**Andreas Loepfe FRICS**

Managing Director, CUREM, Universität Zürich

Geschäftsführer INREIM AG



**Zürcher  
Kantonalbank**

# My Home is my Castle



Jedem König sein eigenes kleines Reich:  
Exklusive Nutzung des Bodens, ein Stück Freiheit und Frieden ...



# Home sweet home?



## Eigentum ist Diebstahl (Proudhon)



„Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und dreist sagte: **'Das ist mein'** und so einfältige Leute fand, die das glaubten, wurde zum wahren Gründer der bürgerlichen Gesellschaft.

Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, Leiden und Schrecken würde einer dem Menschengeschlecht erspart haben, hätte er die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinesgleichen zugerufen: 'Hört ja nicht auf diesen Betrüger. Ihr seid alle verloren, wenn ihr vergesst, dass **die Früchte allen gehören und die Erde keinem.**'“

*Jean-Jacques Rousseau,  
Diskurs über die Ungleichheit*

-> Josef Estermann

# Haben ersetzt Sein



Protestantismus und Kapitalismus haben den Menschen als Individuum isoliert und verunsichert. **Seinen Halt findet er nunmehr im Eigentum:** Das Ich und sein Eigentum waren nicht voneinander zu trennen. Des Menschen Kleidung, seine Wohnung waren Bestandteile des Ichs so gut wie sein Körper, **und je weniger er das Gefühl hatte, jemand zu sein, um so notwendiger war ihm sein Eigentum.**

*Erich Fromm, Psychoanalyse und Ethik 1978*



# My Home is my Castle Traum oder Albtraum?



„Trotz alledem ist das EFH der Traum von vielen geblieben. Es ist als würden sie sich **massenhaft** in die **gleiche Richtung** bewegen, **unaufhaltbar**, **wider alle Vernunft**, angezogen von kleinbürgerlichen Phantomwerten.“ *Hans Frei, 2006*



Siedlung Mattenhof, Stadt Zürich

„Das wohl **erfolgreichste städtebauliche Modell** des zwanzigsten Jahrhunderts – die suburbane Einfamilienhaussiedlung – ist zugleich jenes Model, das Fachkreise am meisten ablehnen.“ *Stefan Kurath, 2006*



# Eigentumsrechte am Boden?

**Tragik der Allmende:** Stehen Güter zu einem Preis von null zur Verfügung, so wird sich im Regelfall eine Übernutzung und Rationierung über die Wartezeit einstellen. Beispiele für die problematische Nutzung natürlicher Ressourcen, an denen keine exklusiven Verfügungsrechte definiert sind:

- Überfischung der Weltmeere
- Plünderung von Wildtierbeständen und Wäldern,
- Nutzung der Atmosphäre zur „Versenkung“ von Luftschadstoffen

**Ronald Coase**, „The Problem of Social Cost“ (1960):

Wenn die **Verfügungsrechte eindeutig definiert** sind und *keine Transaktionskosten* vorliegen, werden die von einer Externalität Betroffenen durch Verhandlungen unabhängig von der Zuteilung der Eigentumsrechte eine **effiziente Lösung erzielen** (Invarianzthese).

-> Dr. Urs Egger, Prof. Dr. Dirk Löhrr



# Verfügungsrechte

## Verfügungsrechte:

- **usus**: Das Recht eine Sache zu benutzen
- **usus fructus**: Das "Fruchtziehungsrecht".  
Das Recht, die Erträge, die mit der Benutzung der Sache einhergehen, zu behalten.
- **abusus**: Das Recht, die Sache in Form und Aussehen zu verändern.
  
- **ius abutendi**: Das Recht, die Sache gesamt oder teilweise zu veräußern und den Veräußerungsgewinn einzubehalten.

## Nutzungsrechte i.e.S:

- Josef Estermann
- Dr. Betram Schiffers

Nicht: „Sondernutzungsrechte“  
z. B. Erdwärme

## Baurecht:

- Prof. Dr. Dirk Löhr
- Thomas Mauer





## Wer verfügt die Verfügungsrechte?

- Das **Recht zur Veräußerung** (ius abutendi) ist in der Schweiz definiert (GB).
- Das **wertrelevante Recht der Nutzung** (usus, usus fructus) wird im wesentlichen durch einen politisch-technokratischen Prozess („Raumplanung“) definiert.  
-> **Mythos freies Bodeneigentum**

Weshalb war die Zuteilung der Nutzungsrechte durch die Raumplanung bisher wenig wirksam? **„Die Raumplanung hat schon recht geplant; wurde aber von „der Wirtschaft“ unterwandert.“**

Ist es „Unterwanderung“, -> **Prof. Dr. Dirk Löhr** („rent seeking“)

- wenn der **Bauer** mit Lobbying-Arbeit 100-mal mehr verdient, als wenn er mit dem Traktor den Acker bearbeitet?
- wenn sich gut organisierbare **Partialinteressen** besser durchsetzen können?
- wenn viele Schweizer sich ein Einfamilienhaus wünschen und ihre **demokratischen Rechte** wahrnehmen?

Oder ist „technokratische Raumplanung“ letztlich einfach ein unvollständiges, wenig menschengerechtes Steuerungsmodell („Staatsversagen“)? -> **Dr. Markus Gmünder**

# Raum-Planung als unvollständiger Führungsprozess



Konstitutives Element der Führung (Rühli):

- *Planung*
- Entscheidung
- Anordnung
- **Kontrolle**

Es war einmal im Schweizer Militär:

- Kommandieren
- **Kontrollieren**
- **Korrigieren -> Datenlage: Raumplanung ist immer noch ein „Blindflug“**

**Mehr Planung ... Falle des “Mehr desselben”?** (P. Watzlawick)

# Markt- und Staatsversagen sind die Regel, nicht die Ausnahme



Gute „Regulierung“ braucht deshalb eine klarere Trennung von

- **Governance** („Regulator“, „Schiedsrichter“) und
- **Akteuren** („Spielern“).

Zurzeit ist **keine klare Rollentrennung** („Gewaltentrennung“) in der Lenkung der Raumentwicklung etabliert. Beispiel:

- Stadtbaumeister denken „als könnten Sie die Stadt bauen“.
- Formal sind sie aber eigentlich (Stadt-)Bauverhinderungsmeister; wirklich bauen tun andere (-> Legitimation für mehr staatliches Eigentum am Boden?)
- Ausnahme: Regulator schreibt eine suboptimal niedrige Dichte vor und provoziert damit Verhandlungslösungen.

**Regeln statt Inhalte:** Beispiel Agglomerationspark

- „Den verschiedenen Vorstellungen von „Agglopark“ gemeinsam, scheint weniger der Inhalt, als der Prozess zu sein: Der Agglomerationspark ist ein Vehikel, mit dem Gemeinden zur Zusammenarbeit kommen.“ (*Metron Themenheft 26*)
- ***Und wenn der Staat den Staat reguliert ... (Best Owner)***

# Regeln schaffen Werte: Funktionierender Markt als Kulturgut



Ein funktionierender Markt ist ein fragiles Kulturgut, das nichts mit „Laissez-faire“ zu tun.



*Seaside FL*

„Man wolle kritische Geister ausbilden, die Dinge hinterfragen, sagte Andreas Loepfe, Präsident des CUREM VR, der seine **Abgänger am liebsten in der öffentlichen Verwaltung** unterkommen sieht.“ *NZZ, 2009*

# Urban Management Wertschöpfung, nicht nur Bauverhinderung



Durch das Transformieren von Verfügungsrechten am Boden generiert oder vernichtet „Raumplanung“ enorme private und öffentliche Werte

... allerdings häufig ohne dies zu verstehen oder gar zu beabsichtigen.

Stellen Sie sich vor,

- Sie könnten als Investor einen Platz aufwerten und einen Teil der damit verbundenen Wertschöpfung der umliegenden Liegenschaften abschöpfen ...
- Sie könnten Investitionen zur Reduktion der Kriminalität in einem Quartier vornehmen und erhalten im Gegenzug die Aufwertungs-Gewinne ...
- Sie könnten eine gute Schule errichten und erhalten „dafür“ den dadurch in der Nachbarschaft entstehenden Wertwachstum des Landes ...

**Förderung externer Nutzen** „Mehrwertabschöpfung“;

- nicht nur in der Be-Planung der „grünen Wiese“ – sondern auch im Stadtumbau
- nicht nur durch die öffentliche Hand – sondern auch durch private Organisationen  
-> Nutzung der Marktkräfte (-> Nutzungszertifikate) durch ein besseres  
**Verständnis** derer Lenkbarkeit (Gestaltbarkeit der Verfügungsrechte)



# Neuer Kurs 2011: Urban Management (4 Tage)



## Urban Management – Applied Urban Economics

- **Urban Economics**
  - Städtische Dichte und relative Standortvorteile
  - Theorien und Konzepte der Stadtsoziologie
  - Muster räumlicher Entwicklungen
- **Raumpolitik**
  - Institutionen der Raumentwicklung
  - Politik der räumlichen Entwicklung
- **Urban Management**
  - Die Geschichte der Schweizer Raumplanung
  - Governance
  - Steuerung des Flächenverbrauchs
  - Finanzierung von Stadtentwicklung
  - Praxisbeispiele des Urban Managements



# Neuer Kurs 2011: Urban Management (4 Tage)



## Termine

- Freitag/Samstag 28./29. Oktober 2011
- Freitag/Samstag 11./12. November 2011

**Kosten:** 2'900.-

## Vorgesehene Dozenten (u. a.):

- Prof. Dr. Hans Wilhelm Alfen (Bauhaus-Universität Weimar)
- Prof. Dr. Reiner Eichenberger (Universität Freiburg)
- Prof. Dr. Angelus Eisinger (Hafen City, Hamburg)
- Barbara Emmenegger (Hochschule Luzern)
- Josef Estermann (Urbanist, ehem. Stadtpräsident Zürich)
- Prof. Dr. René L. Frey (CREMA, Basel)
- Dr. Markus Gmünder (b,s,s, Basel)
- Dr. Martina Kroll-Schretzenmayr (ETH Zürich)
- Dr. Maria Lezzi (Direktorin ARE, Bern)
- Prof. Dr. Alain Thierstein (TU München)
- Prof. Dr. Silke Weidner (TU Cottbus)
- Prof. Dr. Hans Peter Wehrli (Universität Zürich)



# Agenda

## **Josef Estermann, Urbanist**

Der Mythos des “freien” Bodeneigentums

## **Dr. Urs Egger, Geschäftsführer Swisscontact, Zürich**

Der neue Handel mit Agrarland – Eigentumsrechte am Boden aus Sicht Entwicklungshilfe

## **Dr. rel. Pol. Markus Gmünder, B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung, Basel**

Raumplanung zwischen Regulierung und Markt

## **Pause**

## **Prof. Dr. Dirk Löhr, Umweltcampus Bielefeld, Fachhochschule Trier**

Das (Erb-)Baurecht als Instrument der Bodenpolitik

## **Dr.-Ing. Bertram Schiffers, Thüringer Rechnungshof, Freistaat Thüringen**

Verfügungsrechte im Stadtumbau

## **Thomas Maurer, Amtschef Immobilienamt Kanton Zürich**

Baurecht: Ja oder Nein?

## **Mark Honauer, SUVA**

Verleihung des CUREM*forschungspreises*

## **Apéro prolongé im Forum West (neben dem Lichthof)**