

Die Bodenteuerung vom Standpunkt der Landwirtschaft

Von Dr. W. Neukomm, Brugg

Vortrag, gehalten an der Jahresversammlung der Schweizerischen Gesellschaft für Statistik und Volkswirtschaft am 1. Juni 1962 in Zug

1. Der wirtschaftliche Wert des landwirtschaftlichen Bodens

Der Bauer ist durch die Entwicklung der Technik und Wirtschaft sowie die fortschreitende Arbeitsteilung in unserer Volkswirtschaft im Laufe der Generationen zum ausgesprochenen Unternehmer geworden. Die Produktion für den Eigenbedarf steht mit ca. 10 % mehr und mehr zurück hinter der Marktproduktion, die heute auf annähernd 90 % der Gesamtproduktion angestiegen ist. Daraus ergibt sich eine enge Marktabhängigkeit, die in steter Wechselbeziehung zum Naturalertrag das Ertrag-Kosten-Verhältnis der bäuerlichen Wirtschaft bestimmt. Das privatwirtschaftliche Ziel liegt in der Erschaffung eines Ertrages, der alle betriebsnotwendigen Kosten zu decken vermag. Dazu zählen wir die Betriebskosten, die Amortisationen für alle sich entwertenden Anlagen und Inventargegenstände, die Kosten fremder Arbeitskräfte und die nach vergleichbaren Löhnen in der Industrie festgelegten Lohnansprüche des Unternehmers und seiner Familienangehörigen. Schliesslich verlangen die in einem ökonomisch geleiteten Unternehmen investierten Kapitalien eine angemessene Verzinsung. Die Sach-, Arbeits- und Kapitalkosten sind also dem geldmässigen Rohertrag gegenüberzustellen, und es muss im Bestreben des Einzelnen wie der agrarpolitischen Massnahmen liegen, im Durchschnitt der Jahre ein Gleichgewicht zwischen Ertrag und Kosten zu erreichen.

Bei dieser Frage des Ertrag-Kosten-Gleichgewichtes nimmt der Boden oder im weiteren Sinne das Landgut mit Boden und Wirtschaftsgebäuden eine zentrale und zugleich eigene Stellung ein. Der Boden ist dem wirtschaftenden Menschen Ertrags- und Kostenelement. Diese Doppelfunktion wird im bäuerlichen Wirtschaftsleben oft zu wenig beachtet. Das wirtschaftliche Denken verlangt zuerst Auskunft über die Zinsfähigkeit der zu erwerbenden Anlage, und danach sollte sich der Erwerbspreis oder also die wirtschaftlich tragbare Kapitalinvestition richten. Die Zinsfähigkeit eines Bauernbetriebes ist ihrerseits eine Funktion der naturalen Ertragskraft des Gutes, der Betriebsführung und der erzielbaren Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse im Durchschnitt einer längeren Zeitperiode.

Neben den natürlichen Produktionsbedingungen ist demnach der Preis der erzeugten Produkte wesentlich mitbestimmend für die Zinsfähigkeit des Bo-

dens. Hieraus ergibt sich eine interessante Abhängigkeit zwischen dem Preis landwirtschaftlicher Produkte und dem Bodenwert, und es erhebt sich die Frage: Wer bestimmt wen?

Die Antwort gibt das Landwirtschaftsgesetz, das in Art. 29 bestimmt, dass für die einheimischen landwirtschaftlichen Erzeugnisse guter Qualität Preise erzielt werden sollen, die die mittleren Produktionskosten rationell geführter und zu normalen Bedingungen übernommener Betriebe im Durchschnitt mehrerer Jahre decken. Die letztere Bedingung bezieht sich auf den Kapitaleinsatz, und die zu normalen Bedingungen übernommenen Betriebe sind solche, die in Land und Gebäuden, d. h. im Landgut, nicht mehr investiert haben als den sogenannten Schätzungswert. Dieser entspricht dem im Durchschnitt einer vergangenen längeren Zeitperiode verzinsbaren Wert – wir nennen ihn Ertragswert – mit einem kleinen Zuschlag von im Mittel 10–15 %. Der Bodenwert zur Bemessung des Zinsanspruches für die Kostenrechnung als Grundlage für die Preisbestimmung landwirtschaftlicher Produkte ist also zum vorneherein festgelegt, und zwar in einer Wertgrösse, die sich im Mittel der vergangenen Jahrzehnte tatsächlich aus dem Ertrag zu einem Zinssatze für sichere Anlagen verzinsen liess. Diese Wertgrösse ist eine Funktion der Wirtschaftlichkeit unserer landwirtschaftlichen Unternehmungen. Sie hat sich im vergangenen Jahrzehnt trotz der Geldwertänderung kaum verändert. Dieser für die Bemessung des Zinsanspruches massgebende Wert liegt im schweizerischen Mittelland für Land und Gebäude im allgemeinen zwischen 6000 und 8000 Franken/ha. Bei gleichen Preisen der Produkte ist dieser Wert im Berggebiet zufolge geringerer Erträge und relativ höherer Sach- und Arbeitskosten entsprechend niedriger. Jede höhere Investition, d. h. jeder höhere Kaufpreis mit entsprechender Zinsforderung, bleibt für den bäuerlichen Unternehmer ungedeckt. Es ist totes, ertragloses Kapital.

Die wirtschaftlich einzig richtige Folgerung aus dieser Rechtsbestimmung sollte demnach darin bestehen, dass sich beim Erwerb des Landgutes der Kaufpreis nach dem verzinsbaren Schätzungswert zu richten hat. Nicht der bezahlte Preis des Landgutes bestimmt die Preise unserer Produkte, sondern diese setzen der Kapitalinvestition im Bauernbetrieb eine im Einzelfall mit weitgehender Genauigkeit bestimmbare obere wirtschaftlich gerechtfertigte Grenze. Die Bemühungen der Landwirtschaft um einen kostendeckenden Preis ihrer Erzeugnisse im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes lassen sich nur darauf ausrichten, dem Unternehmen im rationell geführten Bauernbetrieb einen Geldrohertrag zu sichern, aus dem er die Sachkosten, eine angemessene Entschädigung der tätigen Arbeitskräfte und eine Verzinsung der Anlagen bis zur Höhe des Schätzungswertes zu decken vermag.

2. Bodenpreis und Bodenwert

Diese Zusammenhänge in der bäuerlichen Betriebsrechnung führen zwangsläufig zur Frage, wie sich im praktischen Leben die landwirtschaftlichen Bodenpreise zum wirtschaftlich realisierbaren Bodenwert verhalten. Es erhebt sich die Frage, ob die Preisbildung des Bodens im Liegenschaftenhandel den nämlichen Gesetzen folgt wie die ökonomische Wertbestimmung bei landwirtschaftlicher Nutzung des Bodens und damit zwischen Wert und Preis Übereinstimmung besteht oder ob die Bestimmungsgründe andere sind und in welchem Ausmasse sich diese im Preis-Wert-Verhältnis zum Nachteil oder Vorteil der Landwirtschaft auswirken.

Um sich über diesen Problemkreis genauere Rechenschaft zu geben, ist ein kurzer Einblick in die heutige Agrarverfassung wünschbar. Von der schweizerischen Gesamtoberfläche von rund 41 000 km² entfällt je $\frac{1}{4}$ auf landwirtschaftlich unproduktives Gelände, auf Wald, auf extensiv genutztes Weideland unserer Jura- und Alpenregion und schliesslich auf intensiv bewirtschaftetes Wies- und Ackerland. Während dank dem Forstgesetz die Waldfläche praktisch konstant gehalten werden kann, nimmt zufolge der Überbauung und des Ausbaues unserer Verkehrswege die landwirtschaftlich unproduktive Fläche jährlich um 2000 bis 3000 ha zu. Dieser Landbedarf geht im wesentlichen auf Kosten des intensiv genutzten Kulturlandes. Der verfügbare Nährraum unseres Volkes mit nur einem Viertel der Gesamtfläche wird also immer weiter eingeschränkt.

In den Besitz des landwirtschaftlichen Kulturbodens teilen sich vor allem Klein- und Mittelbauern, die über ca. 70 % des landwirtschaftlichen Bodens als Eigentum verfügen. Im weiteren sind es Nichtlandwirte, Korporationen, industrielle Unternehmungen und in unserer Zeit vermehrt die Gemeinden, welche landwirtschaftlichen Grundbesitz ihr Eigen nennen. Wir erachten diese Besitzesstruktur mit betontem Eigenbesitz des Bewirtschafters als gesund und erhaltungswürdig. Die Hofidee, das Wirtschaften auf eigenem Grund und Boden, bestimmt im wesentlichen das bäuerliche Denken und Handeln. Auch rein wirtschaftlich verspricht der Eigentümerbetrieb die höchste nachhaltige Ausnutzung der Bodenfruchtbarkeit, weil der Bebauer an der Pflege seines eigenen Bodens langfristig interessiert ist und weil er Gewähr hat, dass ihn kein Dritter um die Früchte seiner dauernden Bemühungen bringen kann. Im Wechsel der Generationen ist es der Stolz vieler Bauernfamilien, den Hof an einen Nachkommen weiterzugeben. Die feste Verbundenheit der Familie mit dem ererbten Boden hat sich bei uns vielfach über Generationen erhalten und findet Ausdruck in der Tatsache, dass rund 70 % aller Handänderungen landwirtschaftlicher Heimwesen sich innerhalb der Familie vollziehen, handle es sich nun um die Abtretung zu Lebzeiten des Eigentümers an einen Nachkommen oder um die Übernahme des Gutes im Erbgang. Es ist allerdings wohl zu beachten, dass

dieser familieninterne Eigentumswechsel einen Rechtsschutz genießt. Nach dem geltenden Bodenrecht steht den Angehörigen des Verkäufers ein unbedingtes Vorkaufsrecht auf den verkäuflichen Hof zu, und zwar in der Reihenfolge: Kinder, Enkel, Ehegatten und Eltern. Dieses Zugrecht besteht zudem für den Ehegatten in jedem Fall und für die andern, sofern sie das Heimwesen zum Selbstbetrieb übernehmen wollen, zum Schätzungswert, d. h. zu dem Wert, wie wir ihn einleitend als wirtschaftlich angemessen und tragbar festgestellt haben. Seit dem Inkrafttreten des geltenden Bodenrechtes am 1. Januar 1953 sind indessen solche Vorkaufsfälle in der ganzen Schweiz verhältnismässig selten geblieben. Der Verkäufer sieht sich in der Regel in seiner Verwandtschaft um, bevor er mit einem Dritten ein verbindliches Kaufgeschäft abschliesst, das ihn bindet und im Falle der Geltendmachung eines Vorkaufsrechtes durch einen Angehörigen ihm jede Wahlfreiheit in der Bestimmung seines Rechtsnachfolgers nimmt. Er holt sich vor dem Verkaufe die schriftliche Verzichtserklärung seiner Angehörigen ein, oder wenn diese nicht erhältlich ist, arrangiert er sich mit den familieneigenen Interessenten oder verzichtet auf einen Verkauf und bestimmt mit Testament den Nachfolger im Eigentum seiner Liegenschaft, wobei ihm mit der letztwilligen Verfügung volle Wahlfreiheit zusteht. Solche Zwangslagen zählen aber doch zu den Seltenheiten, und als Regel dürfen wir annehmen, dass auf unseren existenzfähigen Bauernbetrieben auch noch heute im allgemeinen tüchtige Söhne heranwachsen und beidseitig die Bereitschaft besteht, den Generationenwechsel in Frieden zu vollziehen.

Fällt ein selbständiges landwirtschaftliches Anwesen durch Tod des Eigentümers in die Erbschaft, dann steht einem befähigten Erben das gesetzliche Recht zu, die Liegenschaft als Ganzes ungeteilt zum Ertragswert zu beanspruchen. Diese Kaufbedingungen sind dazu angetan, dass der Erwerber bei Fleiss und Sparsamkeit eine gesunde wirtschaftliche bäuerliche Existenz aufbauen kann. Leider ist dieses Erbgesetz in verschiedenen Fällen, insbesondere im Berggebiet, toter Buchstabe. Das Gesetz hat nicht zwingenden Charakter, sondern ist nur fakultativ. Es kann, aber es muss nicht angerufen werden. In den traditionsverbundenen Bergbauernfamilien mit der herkömmlichen Realteilung und mit Auskaufswerten nach dem Verkehrswert fand das, wenn auch schon seit 1912 gültige Erbrecht mit dem ungeteilten Zuweisungsanspruch eines fähigen Erben bis heute noch ungenügend Anwendung.

Gesamtschweizerisch konnten aber doch dank Erbrecht und der indirekten Wirkung des Vorkaufsrechtes im Bodenrecht für viele junge Bauernfamilien gesunde Existenzbedingungen geschaffen werden, die den Aufbau einer erfolgreichen Lebensexistenz möglich machten. Das sind die Träger echten Bauerntums, und es ist unsere Aufgabe, die Voraussetzungen zu solchen Existenzgrundlagen zu mehren.

Dieser sicher gesunde Vorgang im Eigentumswechsel unserer landwirtschaft-

lichen Heimwesen wird in unserer Zeit leider tangiert durch die Umwertung, die der Boden als Handelsobjekt erfahren hat. Wohl sind es nur rund 30 % der Liegenschaften, die auf dem freien Markt den Eigentümer wechseln. An der Nachfrage nach frei käuflichen landwirtschaftlichen Heimwesen beteiligen sich heute aber nicht mehr nur Landwirte. Mehr und mehr interessieren sich nichtbäuerliche Kreise, seien es Private, Körperschaften, Gemeinden und Industrieunternehmen am landwirtschaftlichen Bodenerwerb. Wir wollen den näheren Motiven ihrer Kaufsinteressen nicht weiter nachgehen, sondern stellen lediglich fest, dass bei eher rückläufigem Angebot eine zunehmende Nachfrage nach käuflichem landwirtschaftlichem Grundbesitz erkennbar ist, wobei auf der Nachfrageseite neben den Bauern vor allem kaufkräftige Interessenten auftreten. Das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist völlig gestört, und bei dem Drang nach Bodenbesitz entscheiden immer wieder neue Höchstangebote über den schliesslichen Kaufabschluss. Eine Erhebung des Eidgenössischen Statistischen Amtes in den Jahren 1953–1955 orientiert uns über die Kaufkraft und die Zahlungsbereitschaft der verschiedenen Käufer-schichten. Es wurden in diesen 3 Jahren die im freien Liegenschaftenverkehr getätigten Kaufgeschäfte landwirtschaftlicher Heimwesen mit mehr als 3 ha Kulturland kontrolliert und ausgewertet. Bei Kaufgeschäften von Landwirt zu Landwirt erreichte der Verkehrswert in diesen Jahren im Mittel 151 % des amtlichen Wertes, welcher ungefähr dem Ertragswert entsprechen dürfte. Als Vergleich sei erwähnt, dass in früheren Jahrzehnten sich der Verkehrswert landwirtschaftlicher Liegenschaften in der Grössenordnung von 130 % des Ertragswertes bewegte. Also auch die Bauern wurden in der Nachkriegszeit von der Preisbewegung erfasst, wenn die von ihnen bezahlten Preise auch hinter den Angeboten nichtlandwirtschaftlicher Käufer zurückblieben. Nichtlandwirte bezahlten in der erwähnten dreijährigen Periode im Mittel 296 % des amtlichen Wertes, und öffentliche Körperschaften, vorab die Gemeinden, machten ihren Kaufabschluss mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 399 % des Ertragswertes. Der Preis bestimmte sich also offensichtlich nicht mehr nach dem verzinsbaren Wert des Objektes bei landwirtschaftlicher Nutzung, sondern andere Momente, insbesondere die zu erwartende weitere Preissteigerung dieser Mangelware, waren für die Preisfestsetzung entscheidend. Diese vorausschauende Preisentwicklung hat sich in den folgenden Jahren tatsächlich eingestellt, und das Wert-Preis-Verhältnis für landwirtschaftlichen Boden hat sich seither weiter verschärft. Es kann darum gar nicht mehr verwundern, dass auch die familieninternen Kaufgeschäfte von dieser Preisbewegung erfasst werden. Der Übernehmer eines Gutes sieht sich trotz dem gegebenen Rechtsschutz vielfach veranlasst, im Interesse des Familienfriedens den Forderungen der Angehörigen, denen der mögliche Preis im freien Handel zum Wertmaßstab geworden ist, durch eine Mehrzahlung entgegenzukommen.

Eine Bestätigung dieser naheliegenden Folgeerscheinung finden wir in den zunehmenden Investitionen in landwirtschaftlichen Liegenschaften. Von 1953 bis 1960 haben die Kapitalinvestitionen in landwirtschaftlichen Boden von 4,9 Milliarden Franken auf 5,5 Milliarden zugenommen, obwohl die landwirtschaftliche Nutzfläche jährlich um 2000–3000 ha zurückgegangen und mit dem entsprechenden Kapitalwert aus der gesamten Anlagesumme ausgeschieden ist. Das Landgutskapital hat sich in der gleichen Zeitperiode von 9,7 Milliarden auf 10,8 Milliarden Franken erhöht. Bei der nur bescheidenen Kapitalbildung in der Landwirtschaft war es nicht möglich, diese Mehrinvestitionen aus eigenen Mitteln zu decken. Der Mehraufwand rief einer zusätzlichen Verschuldung, und zwar stieg diese in der Zeitspanne 1953 bis 1960 von 7,3 Milliarden Franken auf 7,8 Milliarden. Umgerechnet auf die Flächeneinheit ergibt sich heute eine mittlere Belastung der Bauernbetriebe von rund 6100 Franken pro ha. Vergleichsweise sei angeführt, dass die landwirtschaftliche Produktion in Deutschland mit rund 830 Franken Schulden pro ha und in Österreich sogar nur mit rund 150 Franken belastet ist.

Die wirtschaftlichen Konsequenzen dieser Entwicklung werden deutlich, wenn auf Grund der Erhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates über die Rentabilität in bäuerlichen Betrieben festgestellt werden muss, dass seit den fünfziger Jahren der Zinsertrag pro Flächeneinheit praktisch konstant geblieben ist. Die Mehrinvestitionen fanden demnach keine Zinsdeckung aus dem Ertrag. Soweit die zusätzlichen Investitionen aus eigenen Mitteln aufgebracht werden konnten, hat der Unternehmer einfach auf eine Verzinsung zu verzichten. Das Mehr an Fremdmitteln verlangt aber eine Zinssicherstellung. Diesen Zusatzkosten steht auf der Ertragsseite kein entsprechender Mehrertrag gegenüber, und ihre Deckung muss aus dem Einkommen der Unternehmerfamilie bestritten werden, d. h. das Erwerbseinkommen wird entsprechend geschmälert.

Zusammenfassend muss erkannt werden, dass sich durch die haltlosen Preissteigerungen auf dem landwirtschaftlichen Liegenschaftenmarkt für den bäuerlichen Unternehmer folgende wirtschaftliche Konsequenzen ergeben:

1. Die hohen Liegenschaftspreise bedingen eine Verteuerung der Produktion, sofern der Bauer als Unternehmer rechnen will. Eine Investition im Landgut, welche beispielsweise den Schätzungswert um 2000 Franken pro ha übersteigt, bewirkt einen höheren Zinsanspruch, der, umgelegt auf die Kosten der Milch, eine Erhöhung der Milchproduktionskosten um ca. 2 Rappen/kg zur Folge hat. Tatsächlich sind aber die erforderlichen Überzahlungen, um ein Gut erwerben zu können, wesentlich höher.

2. Der Preisartikel im Landwirtschaftsgesetz gibt dem Bauer kein Recht, eine Deckung der Verpflichtungen aus notwendigen Investitionen über den Schätzungswert hinaus durch entsprechende Preisanpassungen seiner Produkte zu erwirken. Er kann die Mehrkosten nicht auf den Preis überwälzen.

3. Als Folge davon muss sich der bäuerliche Unternehmer darüber Rechenschaft geben, dass beim Erwerb einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, die er zwangsläufig überzahlen muss, die Differenz zwischen Kaufpreis und Schätzwert aus dem Ertrag nicht verzinst werden kann. Handelt es sich dabei um eigenes Geld, dann ist es zinslos angelegt. Sind es Schuldverpflichtungen, so muss der Zinsbetrag aus dem ordentlichen Einkommen der Unternehmerfamilie bestritten werden.

4. Diese durch die allgemeine Lage auf dem Liegenschaftenmarkt erzwungene Fehlinvestition hat eine doppelt nachteilige Wirkung. Vorerst wird mit den – gemessen am Ertrag – unvernünftigen Liegenschaftspreisen Geld zinslos im Betriebe festgelegt. Was aber bald noch schwerer wiegt, ist die Tatsache, dass ertragloses Kapital im Betrieb blockiert wird, obwohl wir wissen, dass es gerade dem Bauern zu einer zeitgemässen Ausrüstung seines Gutes an Betriebskapital mangelt. Wenn beim Erwerb nur einige 10 000 Franken eigenes Kapital eingespart werden könnten, so liesse sich mit diesen Mitteln manche Betriebsaufgabe aus eigener Kraft lösen.

Diese wirtschaftlichen Tatsachen geben wohl zu verstehen, dass das herrschende Preis-Wert-Verhältnis bei unseren landwirtschaftlichen Liegenschaften auf dem freien Markt jeden gesunden bäuerlichen Existenzaufbau untergräbt und mit seinen nachteiligen Ausstrahlungen auf familieninterne Eigentumsübertragungen auf die Dauer nicht mehr haltbar ist. Es ist vor allem nicht in Ordnung, dass der Bauer nur zu stark übersetzten Preisen Land erwerben kann, ihm aber nachher gesetzlich das Recht abgesprochen wird, mit den Preisforderungen für seine Erzeugnisse einen entsprechend notwendigen Zinsertrag zu realisieren. Das sind wirtschaftliche Widersprüche, die gerade in unserer Zeit, in der wir nur um die Erzielung der legalen Produktpreise ringen, zum Nachdenken mahnen.

Wenn bei sachlicher Würdigung dieser Begebenheiten der herrschende Zustand im Interesse eines gesunden Bauernstandes überwunden werden muss, sofern wir noch Wert auf ein lebensfähiges Bauerntum legen, dann müssen wir uns anstrengen, einen gangbaren Ausweg aus der Lage zu suchen.

3. Möglichkeiten zur Lösung des landwirtschaftlichen Bodenproblems

Manche mögen dieser schwierigen Frage ausweichen, mit dem Hinweis, der Bauer erleide zufolge Überzahlung des Gutes wohl bei der landwirtschaftlichen Nutzung der Anlagen einen Zinsausfall, dank der stetigen weiteren Aufwertung des Bodens lasse sich aber der Ausfall bei einem späteren Verkauf mit Zinseszins wieder einbringen.

Diese Betrachtungsweise missachtet völlig die privat- und volkswirtschaftliche Funktion des Bodens als Existenzgrundlage einer bäuerlichen Familie. Der Erwerber des Landgutes will und soll von Anfang an die Möglichkeit haben, mit einem rationellen Einsatz der Produktionsmittel eine würdige Lebensexistenz aufzubauen. Sein Schaffen am Lebendigen soll ihm nicht nur ein anständiges Auskommen vermitteln, sondern es muss ihm auch Lebensfreude und Lebensinhalt bedeuten. Diese unentbehrlichen Werte eines würdigen Daseins mangeln ihm, wenn er sich zufolge Überlastung beruflich mühsam und freudlos durchs Leben schleppt, mit der einzigen Hoffnung, in seinen alten Tagen durch Verkauf des Gutes den materiellen Ausgleich – aber nicht mehr – zu finden.

Bei ernsthafter Wertung unseres Tuns kann das wahrlich nicht die Lösung des Problems sein. Ist es uns – der Gemeinschaft – an der Erhaltung des Bauernstandes gelegen, und zwar nicht nur heute, sondern auch morgen, dann bleiben uns zwei Alternativen:

Entweder gewähren wir den Bauern für ihre Produkte einen wesentlich höheren Preis, der ihnen erlaubt, aus dem geldmässigen Gutsertrag alle Kosten, also auch den Zinsanspruch, der zum Erwerb und Betrieb erforderlichen Kapitalinvestitionen im Mittel der Jahre zu decken, oder

wir treffen Massnahmen, die dazu führen, dass der Preis der Liegenschaften sich dem verzinsbaren Wert bei rationeller landwirtschaftlicher Nutzung angleicht.

Wir müssen uns entscheiden und zwischen diesen gerechtfertigten, wenn auch harten Forderungen wählen. Nach einer ersten Überlegung neigt die Mehrheit des Schweizervolkes sicher der zweiten Lösung zu. Der erste Weg über einen wesentlich höheren Preis für landwirtschaftliche Erzeugnisse wird allein schon angesichts der Integrationsbestrebungen im europäischen Wirtschaftsraum als Utopie hingestellt und von den Konsumenten mit Rücksicht auf die Lebenshaltungskosten bekämpft. Wir haben Verständnis dafür, vorausgesetzt, dass das Schweizervolk den Willen zur Tat bekundet und bereit ist, eine Lösung über die Regelung der Bodenpreise zu unterstützen. Wir sind uns bewusst, dass auch dieser Weg zu einer Lösung steinig ist, weil jede Verfügungsbeschränkung an Grund und Boden an einem elementaren Recht des Schweizer rührt. Die Opposition lässt sich darum leicht mobilisieren, wenngleich die heutige Lage auf dem Liegenschaftenmarkt nur wenigen nützt, der Mehrheit des Schweizervolkes aber direkten oder indirekten Schaden zufügt. Der Schaden muss offenbar erst wirklich fühlbar sein, um die Bereitschaft reifen zu lassen, sich vom Herkömmlichen zu lösen und einer neuen, zeitgerechten Ordnung in der Freiheit zuzustimmen.

Es fehlt heute nicht an Vorschlägen, dieses brennende Problem unserer Zeit einer Lösung entgegenzuführen. Da und dort findet in unserem Lande der Gedanke Anhänger, wonach der Boden durch ein Vorkaufsrecht der Gemeinden

mehr und mehr von der Marktwirtschaft gelöst werden sollte. Es wäre sodann Sache der Gemeinden, den Boden nicht mehr zu verkaufen, sondern im Bau-recht oder bei landwirtschaftlicher Nutzung in Pacht weiterzugeben. Damit wäre der erste Schritt getan, um den Boden sukzessive in Staatseigentum über-zuführen.

Diese Idee einer Lösung findet bei uns keine Gegenliebe, selbst wenn uns vorgerechnet wird, dass sich der Bauer bei geregelter Pachtzins als Pächter wirtschaftlich weit besser stelle denn als überschuldeter Eigentümer und Selbstbewirtschafter eines landwirtschaftlichen Heimwesens. Es stimmt, wir ver-fügen über ein Pachtgesetz, das die Pachtzinsvereinbarung der Vertragspartner der Genehmigung durch eine zuständige kantonale Behörde unterstellt. Der zulässige Pachtzins soll in der Regel $4\frac{1}{2}$ % des Ertragswertes betragen. Diese Zinsverpflichtung deckt sich mit der durchschnittlichen Ertragskraft des Pacht-objektes, und also muss der Pächter bei rationeller Betriebsführung den Aus-gleich zwischen Ertrag und Kosten finden. Die rein ökonomische Erfolgsrech-nung auf dem Bauernbetrieb ginge wohl besser auf, aber es würde die her-kömmliche Bindung zwischen Familie und Betrieb zerstört. Vergessen wir nicht, dass auf dem Eigentümerbetrieb der Bewirtschafter in engster Beziehung mit seinem Boden lebt, und sein ganzes Interesse gilt der nachhaltigen Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Interessen- und Auffassungskonflikte, wie sie im Pachtbetrieb vorkommen können, haben im Eigentümerbetrieb keine Grund-lage. In dieser Bindung zwischen Familie und Betrieb wurzelt das ganze Bauern-tum, und die staatspolitische Bedeutung dieser kleinen und kleinsten Zellen eines freien Unternehmertums auf eigenem Grund und Boden kann uns gerade in unserer Zeit der zunehmenden Vermassung des Lebens nicht gleichgültig sein. Wir verteidigen darum den Grundsatz der Aufrechterhaltung des Privat-eigentums an Grund und Boden, befürworten aber eine Beschränkung der Ver-füpfungsfreiheit, soweit die Gesamtinteressen unseres Volkes dies erfordern. Schon bisher musste sich der bauerliche Grundeigentümer nach Massgabe der Bestimmungen im bauerlichen Erbrecht und Bodenrecht Einschränkungen unterziehen. Heute ist die Reihe an unserer Generation, in weiser Voraussicht der Bedürfnisse einer geordneten Gesellschaftsordnung der Zukunft uns frei-willig weitere Einschränkungen aufzuerlegen.

Die Inangriffnahme dieser Aufgabe unserer Zeit ist in den eidgenössischen Räten in den vergangenen Jahren wiederholt gefordert worden. Heute ist eine Expertenkommission an der Arbeit, eine Gesetzesvorlage im Sinne eines Aus-baues des geltenden bauerlichen Bodenrechtes auszuarbeiten.

Wir lassen uns von der Idee leiten, dass unser Boden praktisch unvermehr-bares Gut ist und in der Folge seine Nutzung nach Massgabe der Interessen der Land- und Volkswirtschaft gelenkt werden soll. Wir müssen uns wohl ehrlich zugestehen, dass dieses Prinzip der optimalen Nutzung unseres beschränkt ver-

fügbaren Wirtschaftsraumes heute nur ungenügend beachtet wird. Das gegenwärtige freie Spiel der Kräfte wird vom materiellen Egoismus beherrscht. Der wirtschaftlich Starke beansprucht den Boden dort, wo es ihm beliebt, und die Verwendung des erworbenen Gutes erfolgt vielfach unbekümmert um eine mit Rücksicht auf unseren knappen, unvermehrten Bodenvorrat sinnvolle regionale Wirtschafts- und Wohnstruktur. Die Folge ist eine Verschwendung, ein Raubbau an unserem Boden und die uns bekannte haltlose Bodenverteilung bis weit hinaus in rein ländliche Zonen. Bei diesen Übeln will die geplante neue Ordnung ansetzen, und es sind in einem ersten Entwurf denn auch zwei Schwerpunkte zu erkennen, nämlich die Zonenplanung einerseits und das Vorrrecht der Selbstbewirtschafter auf landwirtschaftlichem Boden andererseits.

Zur Gewährleistung einer optimalen Ausnutzung unseres Wirtschaftsraumes soll das Land in Wirtschaftszonen eingeteilt werden. Der Bund regelt die Grundsätze der Zonenordnung in einem Bundesgesetz. Die Ausführung obliegt den Gemeinden unter Aufsicht der Kantone. In der Folge sollen alle Gemeinden einen Zonenplan schaffen, in dem das engere Baugebiet als Bauzone, eine Übergangszone mit zukünftigem, potentielltem Bauland und schliesslich eine eigentliche Landwirtschaftszone ausgeschieden werden.

Das Land in der Bauzone soll für das Wachstum einer Ortschaft oder einer Region innerhalb der nächsten 10 Jahre unentbehrlich sein und in diesem Zeitraum voraussichtlich erschlossen werden.

Die Übergangszone als Pufferzone soll Raum schaffen für die auf weitere Sicht voraussichtlich geplante bauliche Entwicklung einer Ortschaft innerhalb der nachfolgenden 10 Jahre, wobei das zugehörige Land aber vorläufig noch nicht erschlossen ist.

Land, das weder einer Bauzone noch einer Übergangszone zugeteilt ist, gehört zur Landwirtschaftszone. In diesem Gebiet sind – begründete Ausnahmen vorbehalten – nur land- und forstwirtschaftliche Bauten zugelassen, ebenso in der Übergangszone, bis diese durch die Zonenänderung dem engeren Baugebiet zugeordnet wird.

An sich bringt eine solche gesetzliche Ordnung nur eine straffere und umfassendere Regelung der schon in vielen Ortschaften eingeführten Zonenordnung. Die Aufstellung eines Zonenplanes wird nach dem Inkrafttreten eines solchen Gesetzes allerdings vielerorts gleichwohl noch auf sich warten lassen. Um dennoch gleich von Anfang an die Grundsätze der skizzierten Zonenordnung wirksam werden zu lassen, wird in Ortschaften ohne Zonenplanung nur ein engeres erschlossenes Baugebiet ausgeschieden, und alles Land, das ausserhalb dieser eng begrenzten Bauzone liegt, darf nur mit land- und forstwirtschaftlichen Bauten überbaut werden. Es ist demnach landwirtschaftliches Gebiet.

Eine solche Regelung ist dazu angetan, die Gemeinden anzuhalten, für die Schaffung einer Zonenordnung beförderlichst besorgt zu sein.

Der Zonenplan will einer vernünftigen Siedlungspolitik bei gleichzeitig möglicher Schonung unseres Kulturbodens als Nährraum unseres Volkes dienen. Aus versorgungs- und verkehrswirtschaftlichen Gründen wie auch mit Rücksicht auf die Gestaltung unseres Landschaftsbildes kann es wenig sinnvoll sein, unsere Landschaft wahllos mit schönen und andern Bauten zu überbauen. Die vorgeschlagene Lösung will dazu anhalten, die Ortschaften organisch wachsen zu lassen, so dass sie Platz bieten für ein gesundes Wohnen und ein wirtschaftliches Arbeiten. Letzteres Recht soll auch dem Bauer zukommen, indem er sich durch eine aktive Siedlungspolitik – insbesondere im Mittelland – sukzessive aus den gewerblich-industriellen Ortslagen herauslösen und sich im landwirtschaftlichen Gebiet, das der Begehrlichkeit anderer kaufkräftiger Kreise entzogen ist, seine bäuerliche Wirtschaft auf- und ausbauen kann.

Zur Erreichung dieses weitgesteckten, aber erstrebenswerten Zieles muss neben dem Planungsgedanken noch ein weiterer Grundsatz in einer Gesetzesvorlage Aufnahme finden, nämlich: «Der landwirtschaftliche Boden soll vor allem dem gehören, der ihn bebaut». Es ist also ein erstes Vorrecht des Selbstbewirtschafters auf Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen vorzusehen. Der Einwand, es werde mit einem solchen Vorrecht zugunsten der Bauern ein ungerechtfertigtes Sonderrecht geschaffen, ist bei richtiger Wertung des Bodens als landwirtschaftliches Produktionselement nicht haltbar. Das Grundrecht der freien Wahl des Arbeitsplatzes schliesst für den Bauern den Anspruch auf eine selbständige landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit auf der Grundlage seines Eigentums ein. Die hiefür gewährten Rechtshilfen kommen letzten Endes nicht nur der Landwirtschaft zugute, sondern sie fördern auch die Entwicklung einer gesunden ländlichen Sozialstruktur.

Diese Forderung auf ein Vorrecht der Selbstbewirtschaftler wird allerdings selbst im bäuerlichen Lager geteilte Aufnahme finden. Der Ausfall an kaufkräftigen, nichtlandwirtschaftlichen Interessenten beim landwirtschaftlichen Bodenhandel dürfte zu einer gewissen Angleichung von Angebot und Nachfrage führen und damit eine preisliche Beruhigung auf dem landwirtschaftlichen Liegenschaftenmarkte zur Folge haben. Damit soll der jungen, aufgeschlossenen, aber nicht reich bemittelten Bauerngeneration wieder eine vermehrte Chance auf Erwerb einer eigenen Existenzgrundlage gegeben werden. Das ist mit ein wesentliches Ziel der ganzen Revisionsbestrebung; damit schützen wir den Eigentümerbetrieb, den es im Interesse unseres Volksganzen zu erhalten gilt.

Aus materieller, subjektiver Sicht denkt mancher bodenbesitzende Bauer aber anders. Die verlockenden Liegenschaftsgewinne von heute sollen durch gemässigte Liegenschaftspreise abgebaut werden, wobei der Ausfall ohne

Entschädigung hingenommen werden muss. Das wird als ein ungebührlicher Eingriff in die mit dem Eigentum verbundenen Rechte empfunden. Den Vorteilen aus dem postulierten Vorrecht der Selbstbewirtschafter stehen also innerhalb der gesamten bäuerlichen Berufsgruppe auch materielle Nachteile gegenüber. Hier dürfen für uns aber nicht die Wenn und Aber massgebend sein, sondern allein die leitende Idee des Gesetzes, die den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes schützen will, muss uns zur Entscheidung führen.

Wir glauben, dass es nicht genügt, die Preisbildung im landwirtschaftlichen Liegenschaftenhandel nur über die Zonenausscheidung, das nichtlandwirtschaftliche Bauverbot in landwirtschaftlichen Gebieten und über das Vorrecht der Selbstbewirtschafter auf landwirtschaftlichen Bodenbesitz zu beeinflussen, sondern es besteht noch das Bedürfnis nach einer Preisüberwachung. Kaufgeschäfte, bei denen der vereinbarte Preis in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Ertragswert steht, sollten von einer zuständigen kantonalen Behörde zurückgewiesen werden können. Der Wille, der landwirtschaftlichen Bodenteuerung entgegenzutreten, kommt also mit diesem Plan offenkundig zum Ausdruck.

Dieses Vorrecht der Selbstbewirtschafter auf Boden ausserhalb der Bauzone zum limitierten Preis soll nur in begründeten Fällen durchbrochen werden können. Wir denken an den Verkauf von Grundstücken in der Übergangszone oder ganzer Liegenschaften, deren grösserer Teil in dieser Zwischenzone liegt. Es handelt sich um potentiell Bauland, das im Laufe einer Generation zweckentfremdet wird und damit eine natürliche Aufwertung erfahren dürfte. Eine Monopolstellung der Bauern auf solches Land könnte wohl kaum verstanden werden, und darum sollen solche Flächen, wenngleich sie weiterhin noch landwirtschaftlich genutzt werden, im Verkaufe freigegeben werden.

Die geplante Neuordnung des landwirtschaftlichen Bodenrechtes in Verbindung mit der Landesplanung muss darauf ausgerichtet sein, den landwirtschaftlich nutzbaren Boden im Rahmen einer vernünftigen Wohn- und Siedlungspolitik möglichst zu schonen und zugleich der Bodenteuerung entgegenzutreten. Mit einer Mässigung der Preisgestaltung auf dem heute freien Grundstückmarkt werden wir das Verständnis in unseren Bauernfamilien für den Generationenwechsel auf der Basis des Ertragswertes wieder neu beleben und die gegebenen Rechtsmöglichkeiten im familieninternen Eigentumswechsel ohne Gefährdung des Familienfriedens wieder besser durchsetzen können. Mit dieser Ordnung in der Freiheit schaffen wir darum eine erste Voraussetzung, die es dem Bauernstand ohne weitere Belastung der Allgemeinheit erlaubt, aus eigener Kraft zu erstarken. Die aufgestellten Forderungen mögen beim herkömmlichen Denken über das Eigentum an Grund und Boden hart sein, doch sind sie zeitgerecht und notwendig. Ihre Einlösung durch entsprechende Ge-

setzseserlasse verlangt vom Einzelnen Einsicht und das Zurückstellen materieller Eigenliebe. Als Schweizervolk werden wir zu beweisen haben, ob wir die Zeichen der Zeit verstehen, und unser Haus ausbauen zum Wohle der Gesamtheit, in dem der Bauernstand auf eigenem Grund und Boden selbst als Minderheit im Industriestaate aktiver Mitgestalter unserer Volksgemeinschaft sein und bleiben kann.