



Agrarland im Appenzel. Erst nach der Einzonung gewinnt das Land an Wert. (8. Juli 2007)

# Ein Milliarden-Geschenk für die Bauern

## Umzonungen schaffen laut neuer Studie doppelt so viel Wert wie bisher angenommen

Mit Einzonungen von Agrarland machen die Bauern jedes Jahr zwei Milliarden Franken Gewinn. Nun muss der Nationalrat entscheiden, ob er einen Teil davon besteuern will.

**Daniel Friedli**

Wohl nirgendwo sonst ist der Staat so grosszügig wie bei der Raumplanung. Durch die einfache Umzonung von Boden werden Landbesitzer über Nacht reich beschenkt: Aus Agrar-

land, aus einem Quadratmeterpreis von 10 einer von 1000 Franken, aus einem Bauern ein Millionär.

Nun hat der Bund erstmals errechnet, wie wertvoll dieses Geschenk ist: «Der dadurch entstandene Mehrwert beträgt rund 2,1 Milliarden Franken», steht in einem internen Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), der der «NZZ am Sonntag» vorliegt. Diese Zahl ist doppelt so hoch wie die bisher geläufige Schätzung der Vereinigung für Landesplanung (VLP),

die von einer Milliarde Franken Mehrwert ausging.

Errechnet wurde der Wert, indem die Autoren die Einzonungen der letzten Jahre ausgewertet und mit den Bodenpreisen multipliziert haben. Erstmals liegt damit nun eine Übersicht des Mehrwerts für alle Kantone vor, wobei die grossen (und teuren) Stände Waadt, Bern und Zürich klar an der Spitze liegen (siehe Tabelle rechts).

**Mehr Gerechtigkeit gefordert**

Überall gleich ist hingegen, dass dieser



grosse Gewinn an eine sehr kleine Gruppe geht. «Am meisten profitieren die Bauern», sagt VLP-Direktor Lukas Bühlmann. Und diese dürfen den Gewinn meist ganz für sich behalten. Zwar verlangt das Raumplanungsgesetz seit 30 Jahren, dass die Kantone Vorteile, die Privaten durch Einzonungen entstehen, abschöpfen. Gemacht wird dies indes erst in vier Kantonen. «Der Staat schenkt den Bauern damit jährlich fast nochmals so viel, wie sie schon an Direktzahlungen erhalten», sagt Daniel Müller-Jentsch, Experte für Raumplanung bei Avenir Suisse.

Aus diesem Grund hat der Ständerat schon 2010 verlangt, dass die Kantone künftig nach der Einzonung eine Abgabe von 25 Prozent auf den Mehrwert des Landes erheben. Damit will er zum einen für mehr Gerechtigkeit sorgen, zum anderen die Bauzonen besser verteilen. Heute liegen diese vielfach in der Peripherie, während in den Agglomerationen Bauland fehlt. Die Ständeräte möchten darum überschüssiges Bauland wieder rückzonen und mit dem Geld der Mehrwertabgabe – 533 Millionen pro Jahr – die Eigentümer für den Wertverlust entschädigen.

## Die Bauern im Clinch

Im September wird nun der Nationalrat über die Gesetzesrevision befinden, wobei die ARE-Studie den Verfechtern der Mehrwertabgabe Aufwind gibt. «Die Allgemeinheit verschenkt hier einen riesigen Mehrwert», bilanziert SP-Nationalrat Roger Nordmann. Und die Grüne Franziska Teuscher fügt an: «Die Zahlen zeigen, dass genug Geld zusammenkommt, um viele planerische Fehler der Vergangenheit zu korrigieren.»

Wie sich der Rat entscheidet, wird auch von den Bauern abhängen – und die stecken in einem Dilemma. Einerseits kämpfen sie dagegen, dass ihnen immer mehr Kulturland weggenommen wird. Zum andern sind abgabefreie Einzonungen eine willkommene Chance, um zu Geld zu kommen. Dementsprechend gespalten ist der Bauernstand. In der vorbereitenden Kommission stimmten die freisinnigen Bauern einem Wahlmodell mit Mehrwertab-

gabe zu, jene der SVP sagten Nein.

Spannend wird die Ausmarchung, weil sich auch die Gegner der Mehrwertabgabe durch den ARE-Bericht bestätigt fühlen. Denn dieser kommt auch zum Schluss, dass durch dichteres Bauen noch viel Land gespart werden kann: «Für die bestehenden, bebauten Bauzonen besteht gesamtschweizerisch ein Verdichtungspotenzial von rund 32 Prozent.» Für FDP-Nationalrat Filippo Leutenegger ist es darum falsch, sich auf die Frage der Umzonungen zu konzentrieren. «Statt Mehrwerte abzuschöpfen, müsste man mit gezielten Anreizen das verdichtete Bauen fördern», sagt er.

## 2 Milliarden Mehrwert

### Was die Landbesitzer durch Einzonungen dazugewinnen

Kanton	Einzonungen p. a. in ha	Mehrwert p. a. in Mio. Fr.
ZH	36,3	269,7
BE	129,3	366,1
LU	29,1	87,3
UR	3,8	8,9
SZ	38,7	242,2
OW	1,7	4,1
NW	4,8	23,4
GL	0,8	0,9
ZG	7,5	85,5
FR	59,0	152,8
SO	45,0	85,7
BS	1,3	15,2
BL	1,8	9,9
SH	5,0	11,1
AR	4,2	9,2
AI	0,5	1,6
SG	24,3	60,9
GR	11,6	42,9
AG	21,3	81,9
TG	17,5	40,0
TI	2,0	7,4
VD	55,1	344,5
VS	4,2	8,7
NE	7,9	18,8
GE	5,9	142,2
JU	16,7	11,8
<b>Schweiz</b>	<b>535,3</b>	<b>2 132,8</b>

Quelle: ARE