

Argumente

Texte

4. Auflage, September 1988

Schluss mit der Bodenspekulation!

STADT LAND

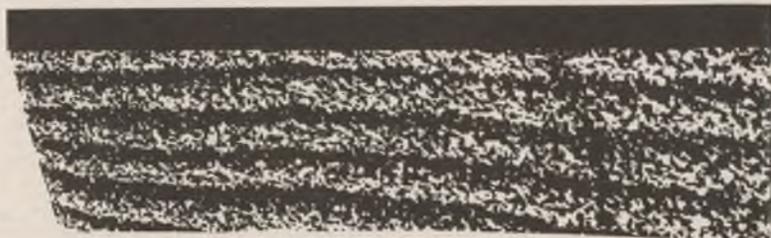
Eidg. Volksabstimmung 3./4. Dezember 1988



Herausgeber:
Sekretariat der Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation
Postfach 2368 3001 Bern

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

AUF DEM WEG ZUR BODENREFORM: JETZT GILT'S ERNST	3
1. Die Stadt-Land-Initiative als Beitrag zu einer Bodenreform	4
1.1. Die Geschichte der Stadt-Land-Initiative	4
1.2. Wirkliche Reformen haben es schwer	4
1.3. Trotzdem die Stadt-Land-Initiative	5
1.4. Erste Erfolge der Stadt-Land-Initiative	6
1.5. Die bundesrätliche Botschaft	9
1.6. Die Beratungen im Parlament	14
2. Warum eine Bodenreform	16
2.1. Kulturlandverluste	16
2.2. Die Explosion der Bodenpreise	17
2.3. Ungenügende Raumplanung	18
2.4. Materielle Enteignung: Ungeregelte Entschädigung	19
2.5. Ungenaue Gesetzgebung und Lücken nützen den Spekulant anten	21
2.6. Die Situation innerhalb der Landwirtschaft	22
2.7. Die Situation in den Siedlungsgebieten	24
2.8. Pensionskassen: Anonyme Kollektivierung des Grund- eigentums	26
2.9. Einige konkrete Beispiele	28
3. Die Stadt-Land-Initiative unter der Lupe	34
3.1. Die zwei Hauptelemente der Stadt-Land-Initiative	34
3.2. Der Initiativtext im Detail	35
3.3. Was bringt die Stadt-Land-Initiative den Bäuerinnen und Bauern?	41
3.4. Was bringt die Stadt-Land-Initiative den Mieterinnen und Mietern?	42
3.5. Was bringt die Stadt-Land-Initiative der Raumplanung und der Gemeinde?	46
3.6. Was bringt die Stadt-Land-Initiative Landschaft und Umwelt?	48
4. Argumente und Stichworte zur Stadt-Land-Initiative	50
4.1. Was sagen die Gegnerinnen und Gegner; was sagen wir?	50
4.2. Stichworte zum Initiativtext (Kurzerklärungen)	54
Die Bodenpreise fahren in den Himmel	56
5. Organisationen, Kontakte, Literaturhinweise	60
5.1. Organisation, Material	60
5.2. Literatur, Kontaktadressen	65
Der vollständige Initiativtext	67





AUF DEM WEGE ZUR BODENREFORM: JETZT GILT'S ERNST!

Die Stadt-Land-Initiative ist eine der letzten Chancen für ein menschengerechtes Bodenrecht. Am Volksbegehren, das 1981 als Nachfolgeinitiative der gescheiterten "Delafontaine Initiative für ein spekulationsfreies Grundeigentum" lanciert worden ist und im Mai 1983 mit 112'000 gültigen Unterschriften eingereicht wurde, kommt die schweizerische Politik nicht mehr vorbei. Jetzt stehen wir kurz vor der Abstimmung.

Dank der Initiative sind die Probleme der Bodenspekulation und der Verbetonierung von Kulturland weiten Teilen der Bevölkerung bewusst geworden. Zu betroffen sind heute Bäuerinnen und Bauern, Mieterinnen und Mieter, Städterinnen und Städter, Landbewohnerinnen und Landbewohner. Die Kulturlandverluste nehmen laufend zu, Planung heisst nach wie vor, möglichst viel zu überbauen. Milliarden von Franken werden jährlich in den Boden gesteckt. Wer Boden zum Leben wirklich nötig hat, sei es als Bäuerin oder Bauer, Mieterin oder Mieter oder Gewerbetreibende/r, kommt kaum zum Zug.

Die Kulturlandverluste haben ein Ausmass erreicht, das auch die Verantwortlichen im Bundeshaus erschreckt. Wir stehen am Punkt, nicht mehr genügend Ackerboden zu haben, um unser Land selber mit Nahrungsmitteln zu versorgen. Ohne massive Importe kann die Schweiz nicht mehr überleben.

In den fünf Jahren seit Einreichung der Stadt-Land-Initiative ist die Bewegung für eine Bodenreform in fast allen Teilen des Landes und in allen Schichten der Bevölkerung stark gewachsen. War am Anfang die Meinung noch weit verbreitet, eine eidgenössische Initiative habe sowieso nie ein Chance, so hat sich das spätestens seit der glänzenden Annahme der "Rothenthurm-Initiative" gründlich geändert. Ohne zu übertreiben, können wir heute sagen, dass die Stadt-Land-Initiative reale Chancen auf Erfolg besitzt. Allerdings steht uns noch eine schwere Aufgabe bevor: Wir sind uns bewusst, dass es bei unserer Initiative, wie bei Rothenthurm, um den "Schutz des Bodens und der Umwelt vor Zweckentfremdung" geht, dass aber nicht ein bestimmtes abbildbares Stück Land im Zentrum steht. Unser Anliegen ist schwerer darzustellen und zu erklären, und es braucht daher noch viele Anstrengungen, um alle, die für die Rothenthurm-Initiative gestimmt haben, auch von der Stadt-Land-Initiative zu überzeugen!

Wir rufen deshalb alle Leserinnen und Leser dieser Schrift auf, die letzten Monate vor der Abstimmung zu nützen und unsere Idee weiterzuverbreiten. Der Einsatz wird sich für uns alle lohnen!



1. DIE STADT-LAND-INITIATIVE ALS BEITRAG ZU EINER BODENREFORM

1.1. DIE GESCHICHTE DER STADT-LAND-INITIATIVE

Vorstösse zur Reform der Boden- und Eigentumsordnung hat es in diesem Jahrhundert in unserem Land einige gegeben. Silvio Gesell und seine Anhängerinnen und Anhänger in der damaligen "Freiland-Freigeld-Bewegung" (aus der später die liberalsozialistische Partei hervorging) machten darauf aufmerksam, dass es sich beim unvermehrten Boden um ein ganz besonderes Gut handelt, das nicht einfach wie eine beliebige Ware auf dem Markt gehandelt werden kann. Sie leiteten daraus die Forderung ab, dass möglichst viel Boden in den Besitz der Gemeinwesen übergeführt werden sollte und nur im Baurecht zur privaten Nutzung weitergegeben werden dürfe. Vorallem in den krisengeschüttelten 30er Jahren, als Wohnungsnot, hohe Miet- und Bodenpreise herrschten, die Spekulation grassierte und die Bauern hoch verschuldet waren, wurde der Ruf nach einem neuen Bodenrecht laut.

Besonders die Frage nach einem neuen bürgerlichen Bodenrecht wurde diskutiert. Daraus resultierte eine bürgerliche Anti-Spekulationsinitiative ("Jungbauern-Initiative"), welche allerdings 1950 vom Volk verworfen wurde. Aufgrund dieser Initiative entstanden jedoch ein landwirtschaftliches Entschuldungsgesetz, das Gesetz über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes (1951) und verschiedene Verbesserungen des bürgerlichen Erbrechts.

1.2. WIRKLICHE REFORMEN HABEN ES SCHWER

Aber auch von Seiten anderer Bevölkerungskreise wurde weitergesucht. In den 50er Jahren, als der Bauboom begann, ergab sich die Diskussion um eine vernünftige Raumordnung und um die Rolle, welche die öffentliche Hand dabei zu spielen habe.

Die sozialdemokratische Partei lancierte deshalb anfangs der 60er Jahre eine neue Bodenrechtsinitiative, welche einen Raumplanungsartikel in der Bundesverfassung und das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand am Boden vorsah. Dieser Vorstoss wurde letztlich abgelehnt. Man war sich aber klar geworden, dass zumindest eine neue Verfassungsgrundlage zur Raumplanung geschaffen werden müsste. 1969 wurden die Artikel 22^{ter} und 22^{quater} in die Bundesverfassung hineingenommen. Die Artikel enthalten im wesentlichen die Verankerung, der durch die Bundesgerichtspraxis anerkannten Eigentumsgarantie und mögliche Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse durch Bund, Kantone und Gemeinden. Art. 22^{quater} ist die Grundlage des Raumplanungsgesetzes, indem er eine "zweckmässige Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes dienende Raumplanung" vorsieht.

Nächstes Stichjahr in der Geschichte der schweizerischen Bodenreformen ist 1976. Ein erster Entwurf des Raumplanungsgesetzes wird vom Volk verworfen. Die sozialdemokratische Partei lancierte daraus eine zweite Bodenrechtsinitiative und die Waadtländer Bauern um Olivier Delafontaine gelangten mit ihrer "Initiative für spekulationsfreies Grundeigentum" in die Öffentlichkeit. Die SPS-Ini-

tiative hatte Sozialpflichtigkeit des Eigentums, Bevorzugung des Eigenerwerbs und Erleichterungen für den Bodenkauf durch die öffentliche Hand als Schwerpunkte; das Delafontaine-Begehren postulierte einen Schutz des bäuerlichen Bodens, Bevorzugung bäuerlicher Betriebe, eine Preisfixierung landwirtschaftlichen Bodens und eine Entschuldungsaktion.

Das schwierige politische Klima nach Mitte der 70er Jahre, die Krise der Bauwirtschaft, Uneinigkeit der Sozialdemokratie und eine ungenügende Organisation der Delafontaine-Initiative liessen beide Volksbegehren scheitern. Dies umso mehr, als mittlerweile die notwendige Unterschriftenzahl für Initiativbegehren von 50'000 auf 100'000 heraufgesetzt worden war. Die SPS zog ihre Initiative vor Ablauf der Sammelkampagne zurück, die Delafontaine-Initiative blieb mit 80'000 Unterschriften auf der Strecke.



1.3. TROTZDEM DIE STADT-LAND-INITIATIVE

Aus dem Schosse der Delafontaine-Initiantinnen und -Initianten, der Gesellschaft für ein neues Bodenrecht (SGNB), der liberalsozialistischen Partei und der sich bildenden grünen Bewegungen heraus wurde eine weitere Initiative lanciert. Die Bodenfrage und vor allem die Landschaftszerstörung waren anfangs der 80er Jahre wieder ins Bewusstsein vieler Leute gelangt. Den "Grünen" schlossen sich die neuaktivierten und neugegründeten bäuerlichen Oppositionsgruppen (Vereinigung zum Schutze der kleinen und mittleren Bauern VKMB und die Union des Producteurs Suisse UPS) an. Während mehr als eines Jahres diskutierten Vertreterinnen und Vertreter aus all diesen Gruppen den neuen Initiativtext, feilten an Formulierungen und schlossen Kompromisse. Die politische Verantwortung übernahm schliesslich ein fast 80-köpfiges Initiativkomitee, welches die ganze Breite alle an einer Bodenreform interessierten Kräfte gegen aussen repräsentierte.

Bernhard Achermann, ing. agr., Schwarzenegg BE; Beatrice Aider, Grossrätin, Buchhändlerin, Basel; Daniel Altermatt, dipl. Naturw. ETH, Reinach BL; Ernst Baumgartner, Landwirt, Sekretär der bäuerl. Komitees, Schüpfen BE; Richard Bäumlin, Prof. der Rechte, Nationalrat, Oberwil BE; Frédéric Blaser, député, Le Locle; Hansjörg Braunschweig, Amtsvormund, Nationalrat, Dübendorf; Daniel Bréaz, maître secondaire, conseiller national, Lausanne; Otto Buess, Landwirtschaftslehrer, Wensingen BL; Veronika Burri, Krankenschwester, Bern; Giovanni Buzzi, architetto/urbanista, deputato, Lugano; Otto Caduff, député, Châtelineau GE; Werner Carobbio, docente, consigliere nazionale, Lumino; Martin Chatagny, agriculteur, Corserey FR; Ernest Därendinger, agriculteur, Echichens VD; Charles Doussé, aumônier de l'Action catholique agricole de Suisse Romande, Cousset FR; Laurent Duvanel, journaliste, Genève; Bernard Froidevaux, agriculteur, Montfaucon JU; Willy Fuhrer, Bauer, Vorstand VKMB, Kaltacker b. Burgdorf BE; Annette Geissbühler, ing. agr., Madiiswil BE; Samuel Geissbühler, ing. agr., Madiiswil BE; Meurus Gerber, agr. ing. HTL, Wintersingen BL; Monika Georbauer, Bäuerin, Thusis GR; Christian Grobet, avocat, conseiller d'état, Aire-la-Ville GE; Paul Günter, Dr. med. Chefarzt, Nationalrat, Goldswil BE; Gerda Hegi, Redaktorin BR, Gemeinderätin, Liebfeld BE; Bruno Heiniger, Langnau i.E.; Marcel Henchoz, ing. agr., Moosseedorf BE; Urs Hostettler, Musiker und Schriftsteller, Bern; Elmar Janser, ing. agr., Zürich; Herbert Karch, ing. agr., Puidoux FR; Michael Kaufmann, ing. agr. ETH, Bern; Jürg Krümmenacher, lic. phil., Psychologe, Kantonrat, Ischach SZ; Rolf Kugler, Dr. phil., Oberwil b. Zug; Alexander Kunz, Fürsprecher und Notar, Vorstand Schweiz. Mieterverband, Solothurn; Lorenz Kunz, Landwirt, Oberwil i.S.; Ueli Künzle, Bauer, Trogen AR; Reinhard Lanz, Pfarrer, Biel; Marcella Meier-Kühne, Journalistin, Gemeinderätin, St. Moritz; Ruth Mascarin, Ärztin, Basel; Robert Matthias, Lehrer, Winterthur; Renata Meile, Arztgehilfin, Grossrätin, Kastanienbaum LU; Harald Menzi, ing. agr., Zürich; Hans Michel, Landwirt, Brienz; Sepp Oetiker, Landwirt, Brunwil BL; Heinrich Ott, Prof. theol., Nationalrat, Bottingen BL; Ursulina Peer-Florineth, paura, Vorstand VKMB, Fian GR; Hans A. Pestalozzi, Publizist, Wattenwil SO; Jean Quélou, Lausanne; Maria Reinmann, Bäuerin, Berken b. Gränichen BE; Peter Rothbach, Physiker, Bern; Saraina Rner-Ganzoni, paura, Soprastanza società d. pauras Engiadina bassa, Scuol GR; Werner Rosenberger, Lehrer, Studienkreis für freiheitliche Ordnung, Männedorf; Maria Rothenbühler-Rüttsche, Ärztin, Stettlen BE; Martin Schwander, Sekretär, Oberburg BE; Hansruedi Sommer, ing. agr., Kestenholz; Werner Stoll, Landwirt, Albligen b. Schwarzenburg BE; Claudine Surdez, paysanne, Les Breuleux JU; Luzius Theiler, Soziologe, Grosrät, Bern; Mario Tognetti, contadino, membro della Gioventù rurale ticinese, Camorino; Jakob Trümpler, Advokat, Präs. Mieterverband Basel, Basel; Jean Vallat, Prof. d'économie rurale, Mariigny; Gaudenz Willi, Pfarrer, Miltödi GL; Rudolf Wullschlegler, VPÖD, Wabern BE; Werner Wultrich, Dr. phil., Schriftsteller, Bern; Christian Wyss, Fürsprecher, Sekretär Schweiz. Ges. für ein neues Bodenrecht, Bern; Bernard Ziegler, avocat, conseiller d'état, Genève; Linus Zimmermann, Grossrat, Inspektor BLS, Kehrsatz BE; Mathias Zimmermann, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Mitarbeiter Ökozentrum Langenbruck; Dr. Rolf Zimmermann, Historiker, Stadtrat, Bern; Bettina Zürcher, Programmiererin, Liebfeld BE.

Mit einem Aufwand von 120'000 Franken, einem kleinen Sekretariat, zahlreichen Regionalgruppen und Hunderten von aktiven Unterschriftensammlerinnen und -sammlern gelang es, die Initiative am 24. Mai 1983 mit 112'370 Unterschriften fristgerecht im Bundeshaus einzureichen.

1.4. ERSTE ERFOLGE DER STADT-LAND-INITIATIVE

Mit der Einreichung der Stadt-Land-Initiative wurde ein erstes Ziel erfüllt. Die Presse hatte sich noch wenig um das Volksbegehren gekümmert. Auch die politische Gegnerschaft schief noch weitgehend. Man traute den Initiantinnen und Initianten anscheinend nicht zu, mit der Unterschriftensammlung über die Runden zu kommen. Zwar hatte das Redressement National (ein rechtsbürgerlicher Verein) bei der Lancierung gegen die Initiative geschossen, jedoch fehlten wirkliche Gegenargumente weitgehend. Vorläufig wurde die Initiative als "eigentumsfeindlich" und "kollektivistisch" abgetan.

In Anbetracht der starken, bäuerlichen Kreise, welche im Initiativkomitee vertreten sind und des guten Echos bei den Unterschriftensammlungen in vorwiegend bäuerlichen Gegenden, waren die Reaktionen des Schweizerischen Bauernverbandes anfänglich eher unsicher. In einem Grundsatzpapier musste der damalige Vizedirektor, Dr. Willi Neukomm, zugeben, dass man im grossen und ganzen nicht gegen die Initiative sein könne, da sie gerade im bäuerlichen Bereich notwendige Massnahmen fordere. Einige Sektionen des Bauernverbandes waren denn auch der Initiative gegenüber sehr wohlwollend eingestellt. Wie es sich später gezeigt hat zu Unrecht, wurde im weiteren vom Bauernverband befürchtet, die Initiative könnte

die schon seit einiger Zeit eingesetzte Expertenkommission zur Revision des bauerlichen Bodenrechts (Kommission 'Zimmerli) behindern. Die Arbeiten der Expertenkommission gewannen jedoch stark an Stellenwert, da der Bundesrat die Revision des bauerlichen Bodenrechts bald einmal als indirekten Gegenvorschlag zur Initiative zu benutzen gedachte.



Der Entwurf Zimmerli übernimmt wesentliche Grundelemente der Stadt-Land-Initiative wie das Selbstbewirtschaftersprinzip, die Preisbegrenzung und die Bewilligungspflicht für den Bodenhandel, allerdings in abgeschwächter Form.

Einflussreichen Kreisen geht dieser Entwurf aber schon viel zu weit. So übte die FDP in der Vernehmlassung gerade an allen wesentlichen Punkten Kritik. Sollte Parteikollegin Kopp diesen "Einwänden" nicht Rechnung tragen, werde der Freisinn in den Ratsverhandlungen Rückweisung beantragen. Die ändern beiden grossen bürgerlichen Parteien CVP und SVP beurteilten den Entwurf als "taugliche Diskussionsgrundlage", tendieren jedoch auf eine "flexiblere Gestaltung", lies Abschwächung, der wesentlichen Punkte. Demgegenüber schlugen SPS und Grüne im Sinne der Stellungnahme der Stadt-Land-Initiative (siehe oben) verschiedene Verbesserungen und Konkretisierungen am Gesetzesentwurf vor, insbesondere zum Schutz der landwirtschaftlichen Fläche in Bauzonen und zur lückenlosen Anwendung des Selbstbewirtschaftersprinzips.

In offenkundiger Ratlosigkeit über diese kontroversen Stellungnahmen beauftragte Bundesrätin Elisabeth Kopp ihren Vorgänger alt Bundesrat Friedrich mit der Auswertung der Vernehmlassung und der Vorbereitung der bundesrätlichen Botschaft zum Vorschlag Zimmerli. Gegenüber dem schweizerischen Bauernverband, der immer mehr befürchtete, seine Leute würden in grossen Scharen der Stadt-Land-Initiative zustimmen, sofern das neue bauerliche Bodenrecht nicht konkret auf dem Tisch liegt, sicherte der Bundesrat verbindlich zu, die Stadt-Land-Initiative würde erst nach Fertigstellung der bundesrätlichen Botschaft zur Abstimmung gebracht werden. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses der dritten Auflage dieser Broschüre (März 1988) ist noch nicht klar, ob unsere Initiative, wie provisorisch festgesetzt, am 25. September 1988 zur Abstimmung gelangen wird oder ob der Termin ein weiteres Mal verschoben wird ...

So oder so handelt es sich um ein übles taktisches Spiel mit den Volksrechten, da ja das Vorliegen einer bundesrätlichen Botschaft zu einem Gesetz noch in überhaupt keiner Weise eine mehr oder weniger unverfälschte Annahme des Gesetzesprojektes durch die Bundesversammlung garantiert. Unsere Gegnerinnen und Gegner können die Hoffnung nur schlecht verbergen, dass die Initiative zuerst mit Hilfe des sogenannten Gegenvorschlages gebodigt und dass dann das neue bauerliche Bodenrecht unter Hinweis auf das negative Abstimmungsergebnis der Stadt-Land-Initiative ebenfalls beerdigt oder zumindest völlig verwässert wird.

STELLUNGNAHME DES VEREINS STADT-LAND-INITIATIVE GEGEN DIE BODENSPEKULATION ZUM NEUEN BUNDESGESETZ ÜBER DAS BÄUERLICHE BODENRECHT (vgl. Rundbrief Nr. 27)

Die Stadt-Land-Initiative hat die Bodenrechtsdiskussion in Bewegung gesetzt. Der langerwartete Entwurf zum neuen Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht der "Arbeitsgruppe Zimmerli" übernimmt denn auch verschiedene Elemente der vor 2 Jahren eingereichten Initiative gegen die Bodenspekulation. Ziel und Zweck des Gesetzes sind weitgehend identisch mit den Zielsetzungen der Stadt-Land-Initiative, soweit diese den bauerlichen Boden betrifft. Das bauerliche Grundeigentum soll erhalten, der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe durch Selbstbewirtschafter gefördert und die Landwirtschaft vor Zweckentfremdung und Zerstückelung geschützt, sowie eine Überschuldung verhütet werden. Wörtlich schreibt der Bundesrat:

"Grundsätzlich soll nur noch ein Selbstbewirtschafter ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben können; der Erwerb zu blossen Kapitalanlagezwecken soll damit ausgeschlossen werden."

Zu diesem Zweck soll die Verfügungsfreiheit des landwirtschaftlichen Grundeigentümers soweit nötig eingeschränkt werden. Was der Bundesrat noch vor einem halben Jahr in seiner Botschaft zur Stadt-Land-Initiative als untragbar bezeichnet hat, schlägt er nun selber vor!

So positiv der Gesetzesentwurf in seinen Grundzügen zu bewerten ist, so ungenügend, lückenhaft und z.T. sogar im Gegensatz zu seinen Zielen präsentiert er sich in seiner Ausgestaltung:

1. Das Selbstbewirtschafterprinzip wird durchbrochen, indem nach Art. 16 Abs. 1b nicht in der Landwirtschaft tätige Kinder den Vorrang haben gegenüber dem Vorkaufsrecht von Verwandten und Pächtern, die den Hof selber bewirtschaften.
2. Bäuerliches Land ausserhalb der Landwirtschaftszone wird durch das Gesetz nicht geschützt, was in einem krassen Gegensatz zu den Bestrebungen der neuen Raumplanungsverordnung steht. Zudem entsteht bei einer nachträglichen Umzonung von Landwirtschaftsland in Bauland auch noch ein Gewinnanspruch der Miterben, was in vielen Fällen eine landwirtschaftliche Nutzung verunmöglichen würde (Art. 38 und 39).
3. Nach Art. 46 bezieht sich das Zerstückelungsverbot nur auf Grundstücke von weniger als 25 Aren (15 Aren bei Rebgrundstücken). Grössere Landstücke oder gar ganze Bauernbetriebe können ohne weiteres aufgeteilt werden.
4. Nebenerwerbsbetriebe sind vom Schutz des neuen Gesetzes praktisch ausgeschlossen. Dies würde in erster Linie die Landwirtschaft in den Bergregionen bedrohen.
5. Während die Stadt-Land-Initiative den Erwerbspreis für landwirtschaftliche Grundstücke einheitlich auf den doppelten Ertragswert beschränkt, gilt nach dem Gesetzesentwurf der dreibis achtfache Ertragswert als oberste Grenze. Dies ist umso gravierender, als nach dem Gesetzesentwurf der Ertragswert an den Hypothekarzins gekoppelt wird, was eine ungefähr 20%ige Erhöhung bedeuten würde. Besonders benachteiligt wären dabei Pächterinnen und Pächter, die zwar ein Vorkaufsrecht besitzen (Art. 17), dieses aber aus Preisgründen kaum realisieren können. Dies wiederum widerspricht zudem den Zielsetzungen des neuen Pachtrechts.

Der vorliegende Gesetzesentwurf ist aus all diesen Gründen als "indirekter Gegenvorschlag" zur Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation nicht geeignet. Einmal mehr hat es sich klar gezeigt, dass für eine wirkliche und umfassende Revision des Bodenrechts die verfassungsmässige Grundlage fehlt. Hier kann nur die Stadt-Land-Initiative helfen!

1.5. DIE BUNDESRÄTLICHE BOTSCHAFT

Bald nach Einreichung der Stadt-Land-Initiative ernannte der Bundesrat noch eine zweite Expertenkommission zur Bodenfrage unter dem Vorsitz von Marius Baschung, Direktor des Bundesamtes für Raumplanung. Ein Jahr später, im Sommer 1984 veröffentlichte diese Kommission einen 46-seitigen Bericht als Grundlage für die Erarbeitung der bundesrätlichen Botschaft. Dieser Bericht, von uns unter dem Titel "Wie Experten eine vorgefasste Meinung begründen" (siehe Blätter für ein neues Bodenrecht, Heft Nr. 21, August 1984) kritisiert, enthielt zahlreiche erstaunliche Widersprüche und offensichtliche Fehlinterpretationen der Initiative. Die von der gleichen Arbeitsgruppe vorbereitete bundesrätliche Botschaft von Ende 1985 vermeidet einige der groben Fehler, Missverständnisse und Fehlinformationen des ersten Berichtes. Gesamthaft schneidet die Initiative jetzt besser ab. Im folgenden ein Überblick über den Inhalt der Botschaft:

Die Botschaft stützt sich hauptsächlich auf den Baschung-Bericht. Der Bundesrat gelangt darin zum Schluss, die Initiative sei abzulehnen:

"Die angestrebten Ziele wie Förderung des Eigengebrauchs, vermehrte Streuung des Grundeigentums, Schutz des landwirtschaftlichen Bodens, Dämpfung der Bodenpreise, Bereitstellung genügenden und preisgünstigen Wohnraums sind dafür (Ablehnung) nicht ausschlaggebend, sondern das zu starre gesetzgeberische Konzept der Initiative."

Diese Ansicht erstaunt umso mehr, als dass im Baschung-Bericht in gegenteiliger Ansicht die zu starke Auslegungsbedürftigkeit der Initiative kritisiert worden ist. Der Bundesrat nennt im weiteren drei Gründe für die Ablehnung der Initiative ohne Gegenvorschlag:

- "1. Wichtige Ziele der Initiative lassen sich auch ohne Verfassungsänderung auf Gesetzesstufe verfolgen.*
- 2. Das vorgeschlagene Eigengebrauchsmodell ist zu absolut, zu wenig beweglich und widersprüchlich.*
- 3. Es sind bereits Gesetze in Kraft und Revisionen im Gang, welche die Anliegen der Initiative teilweise verwirklichen."*



ZU PUNKT 1

Wo ist trotzdem eine Verfassungsänderung notwendig?

Das in der Bundesverfassung garantierte Eigentum setzt klare Grenzen. Die Grundforderung der Initiative - die Beschränkung der Nachfrage auf echte Nachfrager - ist nur durch eine Verfassungsänderung zu erreichen. Das Raumplanungsgesetz bietet gewisse Massnahmen zur Beschränkung der Nachfrage an:

- a) Im Raumplanungsgesetz werden die Fruchtfolgeflächen geschützt. Dies ist jedoch ungenügend; nicht nur das Ackerland, sondern auch weiteres, durch Bauzonen bedrohtes, wichtiges Kultur-, Landwirtschafts- und Erholungsland muss geschützt werden. Wir denken dabei vor allem an landwirtschaftlich existenzwichtiges Weideland im voralpinen Hügel- und Berggebiet, welches ähnlich der wertvollen Ackerbauflächen im Mittelland bis in die Baulandgebiete hineinreicht.
- b) Nach Artikel 37 des Raumplanungsgesetzes kann der Bundesrat besonders geeignete, besonders bedeutsame Landschaften oder Stätten zu vorübergehenden Nutzungszonen bestimmen. Innerhalb solcher Nutzungszonen darf nichts weiter unternommen werden, was die Planung nachteilig beeinflussen könnte. Leider wurde diese Bestimmung noch nie angewandt.

Diese Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes sind begrüssenswert, doch sie genügen nicht. Auch dem Raumplanungsgesetz sind die verfassungsrechtlichen Grenzen gesetzt. Zudem fehlt ein durchsetzungsfähiges Vollzugsinstrumentarium. Obwohl das Gesetz erst seit 1980 in Kraft ist, denkt man bereits an eine Revision ..

ZU PUNKT 2

Warum ist ein starres Eigengebrauchsmodell nötig?

Der Boden ist unsere Lebensgrundlage schlechthin. Er ist unvermehrbar und verletzlich - und er ist heute stark bedroht.

Zum Schutz des verbleibenden Kulturlandes brauchen wir, wenn wir bei einem grundsätzlich marktwirtschaftlichen Bodenrecht bleiben, konkrete Mittel zur Beschränkung unechter Nachfrage. Das Eigengebrauchsmodell, wie es die Initiative vorschlägt, ist die einzige wirksame Möglichkeit. Dass mit weniger starren Mitteln nichts zu erreichen ist, haben wir bei solchen Verfassungsartikeln erlebt, die nicht so starr formuliert worden sind, wie z.B. beim Umweltschutzgesetz und beim Preisüberwachergesetz.

Bei der heutigen Konstellation der Machtinteressen im Parlament ist die Durchlöcherungsgefahr auch bei der Stadt-Land-Initiative grösser als ihre Starrheit.

Zur Problematik der Gewerbeliegenschaften:

Es ist verständlich, dass vor allem in bezug auf die Gewerbeliegenschaften das Konzept der Initiative zu starr wirkt. Hätte man jedoch hier eine Ausnahme gemacht, hätten sich alle Kapitalanleger auf die Büro- und Gewerbeliegenschaften gestürzt. Die schon heute bestehende Tendenz wäre damit noch massiv verstärkt worden, sodass - vor allem in stadtnahen Wohnquartieren - noch viel mehr Wohnungen als Gewerbe- und Büroräume benutzt würden, als es heute schon der Fall ist.

Beigefügt muss werden, dass sich die Initiative auf die noch unter dem alten Recht veräusserten Gewerbeliegenschaften nur allmählich (bei einer Weiterveräusserung) auswirkt. Längerfristig hat die Initiative für grosse Firmen, welche ganze Liegenschaften für den Eigengebrauch benötigen, praktisch keine Auswirkungen.

Die mittelständischen kleinen und mittleren Betriebe, die heute sehr stark unter der Spekulation leiden - was an der Tatsache sichtbar wird, dass der Einzelhandel von guten Standorten verdrängt wird - müssten gemeinsam Liegenschaften kaufen und sich wieder, mit gemeinsamer Kraft, ihren Platz erkämpfen.

ZU PUNKT 3

Warum genügen die bestehenden Gesetze und die bevorstehenden Revisionen nicht?

Wir haben gesehen, dass die bestehenden Gesetze ungenügend sind, um die - wie auch der Bundesrat feststellt - wichtigen Ziele der Initiative zu verwirklichen. Zudem werden die bestehenden Gesetze - dies gibt auch der Bundesrat zu - von den Kantonen mangelhaft vollzogen.

Es ist richtig, dass Revisionen im Gang sind, die einen Schritt in die Richtung der Initiative vorwärts gehen könnten, so z.B. der Bericht der Kommission Zimmerli zum bauerlichen Bodenrecht. Allen Revisionen sind durch die Verfassung Grenzen gesetzt. Um tiefgreifende Verbesserungen durchzusetzen, ist jedoch eine Änderung der verfassungsmässigen Grundlagen notwendig, andererseits fehlt zur Durchführung von Verbesserungen der politische Wille. Dies ist nicht zuletzt daraus ersichtlich, dass es überall Widerstand gibt gegen die geplanten Auszonungen von Fruchtfolgeflächen.



ZU EINZELNEN ASPEKTEN DER BOTSCHAFT

Natur- und Heimatschutz

Im Bereich des Natur- und Heimatschutzes wird die Initiative sehr positiv beurteilt; dies im Gegensatz zum Baschung-Bericht, der der Initiative vorwirft, einer chaotischen Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten. In der neuen Botschaft ist zu lesen:

"Dadurch, dass die Initiative die Möglichkeiten zum Grundstückerwerb einschränken möchte, entstünde zweifellos ein hemmender Einfluss auf Landschaftsveränderungen. Nur noch wirklicher Bedarf, nicht Wunsch nach Kapitalanlage, vermöchte zur Bautätigkeit Anlass geben. Damit würde der Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen und dessen Folge, nämlich die Intensivierung der Landwirtschaft zulasten naturnaher Gebiete und Landschaftselemente, verringert

... Es ist auch klar, dass die geforderte Publizität der Handänderungen eine verschärfte Kontrolle der landschaftsrelevanten Tätigkeit des Einzelnen durch die Allgemeinheit und damit einen zusätzlich bremsenden Einfluss auf die Landschaftsveränderungen noch vor der Ausarbeitung konkreter Projekte nach sich zöge. Vorallem in schutzwürdigen Ortsbildern könnte sich der hemmende Einfluss auf Veränderungswünsche aller Art konservierend auswirken."

Und weiter hinten:

"Es besteht kein Widerspruch zwischen den Zielen der Initiative und denjenigen des Natur- und Heimatschutzes. Es lässt sich sogar denken, dass die Beschränkung der Bodenpreise und die damit verbundene Minderung der Produktionskosten die Tendenz zur zunehmenden - biologisch oft fragwürdigen - Intensivierung der Landwirtschaft abzuschwächen vermöchte."

Wir sind erfreut über diese positive Beurteilung der Initiative, aber auch erstaunt, dass diesem in der Öffentlichkeit heftig diskutierten und auf grosses Interesse stossenden - vielleicht wichtigsten - Punkt der Initiative nicht entscheidendes Gewicht beigegeben wird.

Wenn unseren Behörden die Sorge um die Umwelt so wichtig wäre, wie sie immer behaupten, müssten sie die Initiative schon allein deswegen - auch wenn die Durchführung mit einigen Schwierigkeiten verbunden wäre - befürworten oder hätten ihr zumindest auf Verfassungsebene einen Gegenvorschlag unterbreiten müssen. Stehen dem Bundesrat andere Interessen - im Gegensatz zu Natur- und Heimatschutz - näher?

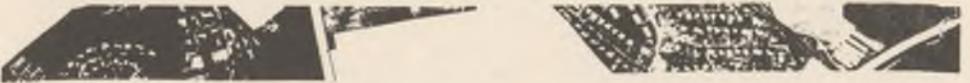




Raumplanung

"Die Initiative lässt neben der Selbstnutzung nur den preisgünstigen Wohnungsbau zu. Alle übrigen Nutzungen im Siedlungsgebiet ... dürften nur noch von Eigentümern ausgeübt werden. Dies hätte wohl zum Nachteil, dass der siedlungspolitisch umstrittene Bau von Einfamilienhäusern als einfachster Fall des Eigengebrauchs zunähme. Ferner würde die Erstellung flächensparender verdichteter Bauformen erschwert."

Es liegt nach wie vor am politischen Willen der Gemeinden, wie sie Rückzungen vornehmen wollen und wie ihre Siedlungspolitik aussehen soll. Der Einfamilienhaus-Bau wird vorallem von denjenigen Gemeinden gefördert, die gute Steuerzahler/innen wollen und die bereits bestehende Einfamilienhauszonen haben. Die Stadt-Land-Initiative bietet ausreichende Möglichkeiten, Planungen auch gegen mächtige Interessen durchzusetzen (vgl. Artikel "Zum Bericht Baschung", Blätter für ein neues Bodenrecht Nr. 21, August 1984).



Wohnungspolitische Aspekte

"Aus der Sicht rein wohnungseigentums- und wohnungspolitischer Anliegen kann positiv gewertet werden, dass die Initiative auf den Eigengebrauch sowie die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen hinweist."

Der Bundesrat weist weiter darauf hin, welche unerwünschten Folgen dies jedoch nach sich ziehe: Der Wohnungsnachfrage würde zu wenig entsprochen und der Vermietungsmarkt würde in wesentlichen Teilen beeinträchtigt, "... denn der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist sowohl bei den ertragsorientierten Unternehmen wie auch bei den Anlegern der zweiten Säule gering."

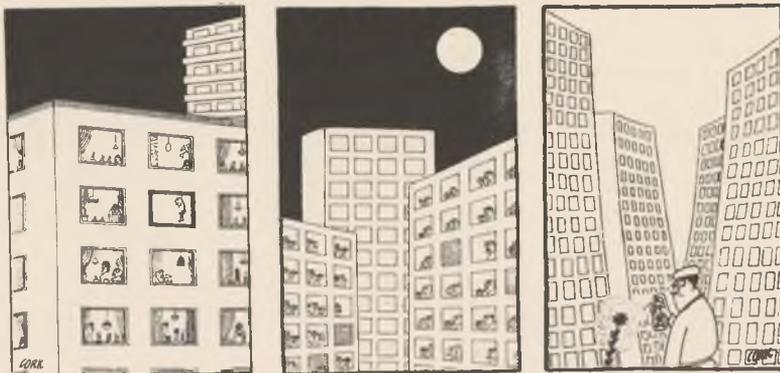
Durch die Annahme der Initiative würde der spekulative Druck auf Altliegenschaften reduziert; bestehende Mietliegenschaften blieben als solche erhalten. Ebenso blieben die Mietzinse erhalten und bestehender Wohnraum würde geschützt. Was die Wohnungsnachfrage betrifft, könnte man - im Gegensatz zur Ansicht des Bundesrates - feststellen: Das heutige Angebot entspricht nicht der vielschichtigen Nachfrage!

"Die Initiative würde somit zu genossenschaftlichen Formen oder Beteiligungen an Stockwerkeigentümergeinschaften führen." Wie in der Botschaft festgestellt wird, könnten sich - was in jeder Hinsicht zu begrüßen wäre - neue Formen von Eigentum entfalten. Mieterinnen und Mieter könnten gemeinsam Liegenschaften erwerben (als Hausgemeinschaft) und diese so gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner (z.B. kinderfreundlich) wirklich gerecht werden. Zudem würde vermieden, dass den Mieterinnen und Mietern, wie dies heute immer wieder geschieht, die Liegenschaften von professionellen Liegenschaftshändlern vor der Nase weggeschnappt würden.

Zu guter Letzt

Erfreulich scheint uns vorallem, dass die Initiative dem Bund "... keine erheblichen Mehreinnahmen ..." verschafft und "... keine neue Kostspielige staatliche Aufgabe ..." begründet.

Aus der Botschaft des Bundesrates sticht die pragmatisch-konservative Haltung deutlich hervor; sie ist phantasielos, geht vom heutigen Zustand aus und berücksichtigt in keiner Weise, dass neues Recht soziale Formen des Zusammenlebens beeinflusst.



1.6. DIE BERATUNGEN IM PARLAMENT

Die Debatte im Nationalrat war sehr ausführlich und wurde weitgehend geprägt durch die vorangegangenen Diskussionen um einen Gegenvorschlag zur Stadt-Land-Initiative. Die vorbereitende Kommission hatte nämlich nur mit knapper Mehrheit 8:7 einen Gegenvorschlag abgelehnt. Dieser nahm, in Anlehnung an eine parlamentarische Initiative von Nationalrat Bundi (SP GR), die Hauptanliegen der Initiative auf und schwächte sie ab, indem er anstelle eines verbindlichen, relativ geschlossenen Instrumentariums einen relativ offenen, eher unbestimmt und abstrakt formulierten Gesetzgebungsauftrag ("Vorkehren zu treffen") verlangte. Noch weniger verbindlichere Gegenvorschlagsentwürfe wurden vor der parlamentarischen Beratung von den Nationalräten Früh (FdP AR), Nussbaumer (CVP SO) und Ruckstuhl (CVP SG) in die Diskussion gebracht. Der Nationalrat lehnte jedoch einen Gegenvorschlag (welcher Art auch immer) ab. Die Initiative wurde schliesslich mit 100 gegen 48 Stimmen zur Ablehnung empfohlen. Im Ständerat war dann die Sache schnell erledigt. Das Resultat lautete dort 37 gegen 2 Stimmen.

2. WARUM EINE BODENREFORM?

2.1. KULTURLANDVERLUSTE

Seit dem zweiten Weltkrieg wurde in der Schweiz die Fläche des Kantons Aargau zubetoniert. Nach einer Zusammenstellung von Hans Weiss, Direktor der Stiftung für Landschaftsschutz, wurden zwischen 1942 und 1967 in der Schweiz durch die Besiedelung 99'907 Hektaren Kulturland verbraucht. Pro Jahr macht dieser Kulturlandverlust 3556 ha, pro Tag 9,7 ha, pro Stunde 0,4 ha und pro Minute 67 m² aus. Jede Sekunde wird also 1 m² Land verbaut. An dieser Entwicklung hat sich in den letzten 20 Jahren nichts geändert. Obwohl die Bevölkerung nicht mehr wesentlich zunimmt, wird gebaut, wo man auch hinsieht. Pro Jahr werden (im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre) 40'000 Mietwohnungen und 15'000 Einfamilienhäuser neu erstellt. Inzwischen ist der Wohnflächenbedarf pro Kopf auf 45 m² angestiegen (z.B. Stadt Bern: 52 m²), und er nimmt jedes Jahr um 1m² zu. Dazu kommen neue Strassen, Autobahnen, Schulhäuser mit Turnhallen und Sportplätzen, Schiessanlagen und und und Kein Land weist auf so engem Raum so viele landfressende Infrastruktureinrichtungen aller Art auf. Manches hätte man bescheidener planen können, aber in den Hochkonjunkturjahren, als man im Kneschaurek-Überschlag für 12 Millionen Menschen Bauland auszonete, schien der Boden à discretion vorhanden zu sein ...

Nicht weiter erstaunlich ist deshalb die Tatsache, dass wir heute nicht mehr genügend ackerfähiges Kulturland haben, um die Schweiz im Krisenfall selbst zu ernähren. Wenn die für Futtermittel- und Getreideanbau im Ausland "gepachteten" Flächen wegfallen (allein die Futtermittelfläche im Ausland ist gleich gross wie die heutige gesamte Ackerfläche der Schweiz!), ist damit die Versorgung mit Lebensmitteln durch eigenen Boden gefährdet.

Nach Ernährungsplanung von 1980 wären zur Eigenversorgung gegen 400'000 ha Ackerland (Fruchtfolgefläche) nötig. Davon fehlen etwa 100'000 ha. Von den restlichen 280'000 ha sind gegen 100'000 ha Ackerland unmittelbar gefährdet, weil sie in der Bauzone liegen.



Fläche des Kantons Aargau zubetoniert 1939 — 1979

-  Kanton Aargau (130'000 Hektaren Kulturlandverlust 1938-79)
-  entspricht der Waldfläche (25%)
-  entspricht der unproduktiven Fläche (26%)
-  entspricht Kulturland (49%)

Seit 1938 wurde in der Schweiz, vor allem im Mittelland, eine Fläche verbetoniert, welche ungefähr derjenigen des Kantons Aargau entspricht. Jede Sekunde geht ein Quadratmeter Kulturland verloren.

Quelle: Weiss, H. (1968): Entwicklung der unproduktiven Fläche in der Schweiz 1938-79. In: Bauingenieurwesen 1/1968.

2.2. DIE EXPLOSION DER BODENPREISE

Ueber die Entwicklung der Bodenpreise brauchen wir nicht viele Worte zu verlieren, die Situation ist bekannt. Bauland, vor einer Generation noch für einige Franken pro m² gehandelt, kostet heute weit entfernt der Zentren 200 Franken, in besserer Lage 500 Franken, im Bereiche der stadtnahen Wohnquartiere 1000 bis über 2000 Franken und erreicht in städtischen Geschäftszentren absurde Höhen von 10'000, 20'000 bis gegen 50'000 Franken an der Zürcher Bahnhofstrasse. Aber auch reines, nicht als Bauland erschlossenes Landwirtschaftsland wird zum 10 - 40-fachen des landwirtschaftlichen Ertragswertes (50 Rappen bis 1.50 Franken) gehandelt.

Boden ist ein knappes, unvermehrbares Gut. Wenn infolge Landbedarfs für Neubauten aller Art die Nachfrage nach Boden zunimmt, steigen die Bodenpreise. Wenn die Bodenpreise steigen, wird der Boden immer interessanter als Kapitalanlage und Spekulationsobjekt. Zur "natürlichen Nachfrage" (für Bauten etc.) kommt die "unnatürliche Nachfrage" von allen, die kurz- oder längerfristige Anlagemöglichkeiten für grosse Geldsummen suchen. Diese "unnatürliche Nachfrage" treibt die Preisspirale an und macht damit den Boden für Geldanlagen und Spekulationen erst recht interessant ... Gegenwärtig stehen wir in der Situation, wo sich dieser Teufelskreis immer schneller dreht. Mit dem geltenden Bodenrecht lässt er sich nicht aufhalten. Nur eine Bodenreform, welche die "unnatürliche Nachfrage" nach Boden zu Kapitalanlage- und Spekulationszwecken unterbindet und die "natürliche Nachfrage" nach Boden mittels einer Beschränkung der bebaubaren Gebiete wesentlich vermindert, kann den heute völlig aus den Fugen geratenen Bodenmarkt wieder ins Gleichgewicht bringen und damit die Preise normalisieren. Das ist die Grundidee der Stadt-Land-Initiative.

Zwischen 2 und 30 000 Franken: Die Bodenpreise von 44 Schweizer Ortschaften

Was kostet ein Quadratmeter Schweizer Boden? Die Unterschiede sind beträchtlich: Während im jurassischen St. Ursanne ein Quadratmeter Wohnland für 40 Franken zu haben ist, kommt die gleiche Fläche in Genf auf bis zu 30 000 Franken zu stehen. Diese Preise beruhen auf Angaben von 44 zufällig ausgewählten Schweizer Stadt- und Gemeindeverwaltungen. Nicht in allen Fällen wurden die absoluten Höchstpreise vermerkt: Viele Verwaltungen wollten damit die Spekulation nicht zusätzlich anheizen. Die Darstellung gibt also einen eher nüchternen und daher ziemlich repräsentativen Einblick in die aktuelle Bodenpreissituation.

Ort	Bauland in	Bauland in der	Land in Land-
	der Wohnzone	Industrie- und Gewerbezone	
	Fr./m ²	Fr./m ²	zone Fr./m ²
Aarau AG	300-355	250	k. Land vorh.
Altdorf UR	300-450	170-200	10-15
Andermatt UR	200-220	k. Land vorh.	3-5
Appenzell	300-400	300-400	15-30
Baar ZG	550-800	220-300	22-25
Basel	700-1500	600-800	k. Land vorh.
Bellinzona TI	400-2000	150	-
Bern Stadtrand*	300-1000	150-900	8-20
Bolligen BE	480-660	185-290	7-12
Buchs SG	250-380	150-300	10-20
Chur GR	400-525	190-350	15-22
Ebikon LU	300-450	200-300	-
Frauenfeld SG	240-350	180-250	8-20
Genf	750-30 000	130-260	9-15
Gelterkinden BL	200-250	100-130	5
Giubiasco TI	200-600	100-200	10-20

Gossau SG	200-350	150-250	10-20
Grenchen SO	200-350	ab 100	10-15
Heiden AR	120-200	120-150	2-7
Kerns OW	100-250	50-100	15-50
Küssnacht a. Riggi SZ	350-450	120-140	10-20
Landquart/Igis GR	250-350	120-180	16-40
Lausanne VD	400-10 000	k. Land vorh.	8-12
Luzern**	350-900	550-1220	13
Murten FR	155-450	100-120	13-25
Näfels GL	140-235	150	-
Neuenburg	300-500	100-250	k. Land vorh.
Porrentruy JU	70-120	30-60	8-15
Rheinfelden AG	300-370	180-220	25-33
Rümlang ZH	450-600	400-550	30
Saint-Ursanne JU	40-50	-	2-4
Sarnen OW	250-450	120-300	5-20
Schaffhausen SH	200-400	100-160	8-18
Schwyz SZ	300-350	200-220	15-20
Sierre VS	250-500	50-80	20-30
Solothurn	350-500	140-200	14
Stansstad NW	350-500	-	-
Teufen AR	200-400	k. Land vorh.	3-10
Thayngen SH	130-150	85	12-19
Urnäsch AR	110-200	-	3-7
Vallorbe VD	50	20-25	3-6
Volketswil ZH	350-450	375-450	15-20
Weinfelden TG	180-350	120-200	18-22
Zug	600-1200	500-12 000	120

* Bern Nähe Innenstadt: 800-2500
** Luzern Wohn- und Geschäftslage: 3500-12 000
Luzern Geschäftslage Altstadt: 14 000-20 000

2.3. UNGENÜGENDE RAUMPLANUNG

Bis 1980 war die Schweiz (trotz dringlichem Bundesbeschluss von 1971) ein planerischer Wilder Westen. Die Gemeinden hatten weitgehende Freiräume. Und diese wurden vorallem in der Zeit der Wachstumseuphorie weidlich ausgenutzt. Voller Stolz auf eine segensreiche Zukunft wurde mit Bevölkerungs- und Bedarfsprognosen operiert, welche jenseits jeder Realität waren. Gleichzeitig grassierte das Millionengeschäft mit der Bodenspekulation, denn nie können so grosse Gewinne gemacht werden, wie beim durch Gesetz vorgegebenen massiv gesteigerten Wert einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Da konnte dazwischen von jedem Wiederverkäufer noch etwas dazuverdient werden. Der erste verkaufte für 10 Franken pro m², der zweite für 40 Franken, der dritte für 100 Franken und zuletzt landete der Preis dann bei 150 Franken.

Selbst Altbundesrat Furgler musste feststellen, dass zumindest 100'000 Hektaren Bauland zu viel eingezont worden waren, basierend auf Einwohner/innenprognosen von 10 bis 12 Millionen Menschen. Das Raumplanungsgesetz von 1980 weist zwar die Kantone an, ihre Bauzonen wo immer möglich zu reduzieren, und zwar auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre (Art. 15 RPG). Die Kantone hätten bis 1984 ihre Richtplanung einreichen müssen. Doch die Kantone Glarus, Zug, Freiburg, Baselland, St.Gallen, Thurgau, Tessin, Waadt, Wallis, Genf und Jura haben bis Ende 1987 noch keinen genehmigungsfähigen Richtplan eingereicht. Auch im Bereich der Nutzungspläne sind die Ziele des Raumplanungsgesetzes nicht erreicht. Ein Grossteil der Nutzungspläne lag innert der verlangten Frist - bis Ende 1987 - nicht vor. Nicht zuletzt deshalb, weil man sich in den Gemeinden

und Kantonen nicht einigen kann, wo die viel zu grossen Bauzonen reduziert werden sollen, bzw. wer auf erhoffte künftige Spekulationsgewinne verzichten muss.

In einem 150-seitigen "Raumplanungsbericht 1987" zeigte der Bundesrat Ende 1987 die Entwicklung auf dem Bodenmarkt und die Mängel der schweizerischen Raumplanung schonungslos auf. Unter dem Titel "Wettstreit um den Boden" fasste die Neue Zürcher Zeitung vom 15. Dezember 1987 diese Standortsbestimmung wie folgt zusammen:

Der Schweiz stehen 41 293 Quadratkilometer Fläche zur Verfügung, wovon ein Fünftel aus Felsen, Gletschern, Seen und Flüssen, ein weiterer Fünftel aus hochgelegenen Alpweiden und Heuwiesen mit geringer Ertragskraft und ein Viertel aus Wald bestehen. Auf den restlichen 135 000 Quadratkilometern spielt sich zur Hauptsache das Leben ab, und hier findet je länger denn je der Wettstreit um den Boden statt. Das Land umfasst mehr als zwei Millionen Gebäude; die Hälfte davon sind Wohngebäude, und ebenfalls mehr als die Hälfte davon sind nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden, und zwar weitgehend auf der «grünen Wiese». Der Gebäudebestand wächst jährlich um etwa zwei Prozent. In den letzten 25 Jahren hat es nicht nur eine Million mehr Einwohner, sondern auch eine Million mehr Wohnungen gegeben. Der Bestand an Zweit- und Ferienwohnungen hat sich zwischen 1970 und 1980 nahezu verdoppelt und erreicht derzeit rund 240 000 Einheiten. Der Kampf um den Boden und seine Nutzung wird immer härter. Es gibt je länger, je weniger grössere unberührte Geländekammern. Die Entwicklung steht somit nicht im Einklang mit dem Hauptziel der Raumplanung, der Zersiedelung des Landes Einhalt zu gebieten. Ein grundsätzlich sachliches Problem ist der anhaltende Kulturlandverlust.

Im Ständerat wurde der Raumplanungsbericht 1987 ausführlich diskutiert und einstimmig genehmigt, was bedeutet, dass heute von allen Parteien die Fehlentwicklungen des Bodenmarktes und der Raumplanung als dringendes Problem zur Kenntnis genommen werden.

2.4. MATERIELLE ENTEIGNUNG: UNGEREGLTE ENTSCHÄDIGUNG

Die Bundesverfassung sieht vor, dass bei Enteignungen oder Nutzungsbeschränkungen, die einer Enteignung nahe kommen, den Grundbesitzerinnen und -besitzern Entschädigung zu leisten ist. Nicht klar ist jedoch, bis zu welchem Grade eine entschädigungspflichtige Enteignung vorliegt. Denn obschon dem Normalbürger einleuchtet, dass eine Rückzonung von Bauland, das noch nicht überbaut ist und in das demzufolge der Grundbesitzer noch keinen Rappen gesteckt hat, kein Anrecht auf eine überhohe Entschädigung zur Folge hat, sehen dies die Grundeigentümer zumeist anders. Der Boden wird oftmals zu einem hohen Preis in Erwartung einer baulichen Nutzung gekauft. Man hat also zu einem Preis gekauft, der noch gar nicht realisierbar ist und wartet als Grundeigentümer auf noch höhere Preise. Die Entschädigungsforderungen basieren zumeist auch auf diesem fiktiven, zukünftigen Preis, haben also eine spekulative Dimension.

Obschon das Gesetz diese heikle Entschädigungsfrage nicht näher regelt, haben die Verwaltungsgerichte und das Bundesgericht in vielerlei streitigen Fällen zur Entschädigungsfrage eine interessante Praxis entwickelt (vgl. "23 x 5", 23 Bundesgerichtsentscheide zu Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes, Juli 1987, BA für Raumplanung).

Grundsätzlich sind die Gemeinden nur noch entschädigungspflichtig, wenn das ausgezonte Gebiet bereits erschlossen ist und einer Überbauung nichts mehr im Weg steht. Das Bundesgericht hat den *"vor- aussehbaren künftigen Gebrauch"* ebenfalls in die Erwägungen einbezogen, was nichts anderes heisst, als dass die Verhinderung höherer Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Realisierung *"in naher Zukunft"* entschädigungspflichtig sind. Der Erschliessungsgrad spielt dabei eine wichtige Rolle, jedoch auch der Abstand einer auszuzonenden Parzelle vom eigentlichen Baugebiet. So hat 1984 das Bundesgericht in einem Auszonungsfall einer erschlossenen Parzelle, welche sich jedoch 500 Meter vom Baugebiet entfernt befand, entschieden, hier liege keine materielle Enteignung vor. Es sei nicht zu erwarten gewesen, dass die Parzelle in absehbarer Zukunft überbaut werde.

Mit andern Worten: Heute kann festgestellt werden, dass die Bundesgerichtspraxis in der Enteignungsfrage in der Regel eher im Interesse der Gemeinden und des Kulturlandschutzes entscheidet. Leider sind viele Gemeinden über diese Praxis zu wenig informiert und lassen sich nur allzu oft von den Entschädigungsdrohungen der Grundeigentümer abschrecken. Gerade wegen dieser Unsicherheit muss als grosse Lücke im Raumplanungsgesetz angesehen werden, dass in Sachen materieller Enteignung und Entschädigungsfrage nichts festgeschrieben worden ist. Ein klareres Instrumentarium hätte es den Gemeinden erleichtert, mit mehr Mut an die gestellte Aufgabe der Rückzonungen heranzugehen.



Liegenschaftsvermittler und Immobiliengesellschaften schießen wie Pöbe aus dem Boden.
Spekulant verschauern noch immer ungehindert Schweizerboden.

Von seiner letzten eignen Fluh
Schaut einst ein letzter Hirtenknab
Mit seiner letzten eignen Kuh
Aufs liquidierte Land hinab.

(aus:Nebelspalter)



2.5. UNGENAUE GESETZGEBUNG UND LÜCKEN NÜTZEN DEN SPEKULANTEN

Nutzniesser der unsicheren Situation, der unscharfen Raumplanung, der fehlenden Mehrwertabschöpfung sind letztlich jene, welche mit dem Boden spekulative Geschäfte betreiben. Solange gleichzeitig die Bodenpreise dank dem Nachfrageüberhang in Bau- und Landwirtschaftszonen derart ansteigen, sind die Spekulationsgeschäfte eine lukrative Sache. Man hat geschätzt, dass in den 70er Jahren jährlich 4-6 Milliarden Franken arbeitslose Gewinne aus Liegenschaftshandel erwirtschaftet worden sind. Diese Dimension haben die Gewinne heute noch. Wenn man davon ausgeht, dass jährlich um 2000 ha Kulturland der Überbauung zugeführt werden und dass auf diesem Boden pro m² rund 150 Franken arbeitslose Gewinne zu machen sind, ergibt sich eine totale Gewinnsumme von jährlich 3 Milliarden Franken. Gewiss sind dies nicht alles spekulative Geschäfte im engeren Sinne der Spekulation. Immerhin jedoch werden laufend Liegenschaften gekauft und kurze Zeit später in der Absicht wiederverkauft, in Anbetracht der laufend steigenden Bodenpreise und der grossen Nachfrage einen beträchtlich höheren Preis zu erzielen. Heute hat man sich daran gewöhnt, dass professionelle Liegenschaftshändler dank Informationsvorsprung zumeist die ersten am Ort sind, Eigentümerin oder Eigentümer auszahlen und einige Zeit später an einen Mitkonkurrenten weiterverkaufen. Die dabei erzielbaren Gewinne belaufen sich ohne weiteres auf 100'000 bis 300'000 Franken pro gehandelter Liegenschaft.

Dies gilt für die städtischen Gebiete und für Landwirtschaftsland innerhalb der Bauzone. In der Landwirtschaftszone besteht schon heute eine 10-jährige Sperrfrist für den Wiederverkauf, so dass hier Spekulation in diesem Sinn nicht häufig der Fall ist. Allerdings ist es nicht unlängst im Kanton Bern geschehen, dass ein nichtbäuerlicher Grundbesitzer genau 10 Jahre nach Kauf eines Emmentaler Bauernheimets dieses weiterverkauft hat. Gekauft hat er für 250'000 Franken, weiterverkauft für 550'000. Nach Abzug der Inflationsverluste und der Sanierungsinvestitionen sind dem Verkäufer immerhin noch 130'000 Franken Gewinn verblieben. Doch eine nette Summe, musste der Besitzer für diesen Gewinn doch keinen Streich tun.

2.6. DIE SITUATION INNERHALB DER LANDWIRTSCHAFT

Die Landwirtschaft ist vom wirtschaftlichen Wachstum und der damit zusammenhängenden Bautätigkeit besonders stark betroffen. Auf der einen Seite stehen die Kulturlandverluste und andererseits steigen die Bodenpreise innerhalb der Landwirtschaftszonen noch dauernd an. Dies ist auch nach Einführung von Landwirtschaftszonen der Fall, indem der nicht gänzlich geschützte Agrarboden (es kann immer nachträglich noch eingezont werden) nahe der bereits überbauten Zonen Bauerwartungsland ist. Damit strahlen die hohen Bodenpreise nach wie vor bis weit hinaus ins Landwirtschaftsgebiet aus. Ausserdem ist landwirtschaftlicher Boden in den Krisenjahren immer stärker auch zur sicheren Kapitalanlage geworden. Die "Flucht in den Sachwert" treibt städtische Kapitalanleger bis weit hinaus in die Landwirtschaft. So gehört ein immer kleinerer Teil des landwirtschaftlichen Bodens den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern selbst. Heute ist bereits nahezu 50% des gesamten Landwirtschaftsbodens Pachtland, während es anfangs der 50er Jahre nur 30% waren.

Während ein Bauer vor 40 Jahren 1 bis 2 Franken für einen Quadratmeter Landwirtschaftsboden bezahlte, sind es heute ohne weiteres 10 bis 40 Franken, das 10-40-fache des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Heute ist es einem Bauern kaum mehr möglich, mit Ersparnissen aus der Landwirtschaft Boden zu kaufen. In den wenigen Fällen, wo es mittels staatlicher Darlehen noch gelingt, ein Stück Boden zu erwerben, sind Bäuerin und Bauer gezwungen, sich massiv zu verschulden. Denn die zur Selbsthilfe geschaffenen landwirtschaftlichen Kreditkassen haben sich den herrschenden Verhältnis-



sen anpassen müssen und gehen heute bei der Finanzierung von Landkäufen bis zum Dreifachen des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Auf diese Art und Weise müssen öffentliche Mittel dazu herhalten, die negativen Auswirkungen der Bodenspekulation zu tragen.

Für die Bauern selbst kann die Verschuldung zum existentiellen Problem werden. Insgesamt zahlen die Schweizerbäuerinnen und -bauern rund 600 Millionen Franken Schuldzinsen jährlich an die Banken. Der Bauer Ernst Därendinger meinte einmal, der Bund würde diese 600 Millionen doch lieber den Banken direkt bezahlen, als sie zuerst noch umständlich in die Landwirtschaft zu stecken ... Die Schweizerbauern sind jedenfalls mit rund 50% Schuldenquote (am Gesamtkapital) die höchst verschuldeten Bauern Europas. Wenn auch die Zinsen relativ niedrig sind und der Bundesrat in seinem 6. Landwirtschaftsbericht von 1984 (einmal mehr) festhält, es gebe kein Verschuldungsproblem für die Bauern, diese Zinslasten würden insgesamt einen sinkenden Anteil in der Betriebsrechnung ausmachen, ist es trotzdem Tatsache, dass gerade kleinere und sanierungsbedürftige Bauernhöfe ein sehr schwerwiegendes Verschuldungsproblem haben.

Selbstbewirtschafter/innen, Bauern und Pächter/innen mit kleineren Betrieben haben demzufolge wenig Chancen, den Boden zu halten oder gar Boden zu kaufen. Dies ist trotz bauerlichem Erbrecht, dem Gesetz über die Erhaltung des bauerlichen Grundbesitzes, Entschuldungsgesetz und Sperrfrist für den Wiederverkauf bauerlicher Liegenschaften der Fall. Im bauerlichen Erbrecht (Zivilgesetzbuch) und im Gesetz über die Erhaltung des bauerlichen Grundbesitzes (EGG 1951) sind Grundsätze über den Verkauf und Vorkaufsrechte festgeschrieben, wobei innerhalb der Erbberechtigten immer der landwirtschaftliche Ertragswert als Richtgrösse gilt. Trotzdem werden bei Erbteilungen laufend höhere Beträge realisiert. Die Einspruchsmöglichkeiten gegen spekulative Aufkäufe landwirtschaftlicher Heimwesen kommen ebenfalls nicht zum Tragen. Die Verschuldungsgrenze wird im Notfall mittels zusätzlicher Darlehen und Kleinkredite überschritten.

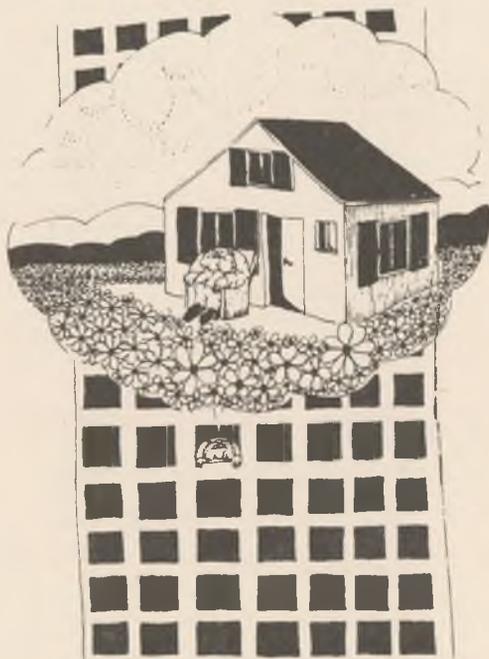
Zu den Profiteuren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt, vorallem dort, wo sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Bauzone befinden, gehören in erster Linie diejenigen, welche das Geschäft mit dem Boden berufsmässig betreiben. Irgendwo in der Kette von Käufen und Verkäufen steht am Anfang jedoch ein Bauer, der sich mit dem Verkauf von Bauland ein erstes Stück vom Kuchen abschneidet. Bauern sind es denn auch, die die Preistreiberei ums Land von der Stadt auf die Bauernhöfe hinaustragen. Trotz Reichtum will der Bauer nach Baulandverkauf nicht auf die Landwirtschaft verzichten. Er kauft sich an einem andern Ort ein schönes, stattliches Heimet. Sein leicht verdientes Geld gibt er dabei ebenso leicht wieder aus und bietet dann Bodenpreise, mit denen der ortsansässige Bauer oder Pächter nicht konkurrenzieren kann. Schon in zahlreichen Fällen ist es vorgekommen, dass durch Landkauf eines Zuzügers die Dorfbewohner Pachtland verloren haben und dann zur Aufgabe der Landwirtschaft gezwungen waren. In jedem dieser Fälle ist der durchschnittliche Bodenpreis um einen grossen Sprung hinaufgeschneilt.

2.7. DIE SITUATION IN DEN SIEDLUNGSGEBIETEN

Wohnungsnot ist das eine Stichwort; Entfremdung der Städte das andere. Wohnungsnot herrscht vorallem in den Städten. Die Mieten steigen dadurch an, der Normalbürger kann für derartige Mieten kaum noch aufkommen. Die Leerwohnungsbestände liegen in den Städten um 1-2% (Stadt Bern z.B. 0,8%) des Gesamtwohnungsbestandes. Dies wird als Minimum betrachtet, damit der Wohnungsmarkt überhaupt noch einigermassen funktionieren kann.

Gesamthaft gesehen gibt es zwar momentan genügend Wohnungen. Gerade aber preisgünstige Wohnungen sind sehr knapp. Kinderreiche Jungfamilien, Menschen mit niedrigem Einkommen (Alte, Junge) leiden darunter. Die Mietkosten sollten gemäss den Mieterverbänden 25% des Einkommens nicht überschreiten. Ein Untersuchung in der Westschweiz hat schon für 1977 ergeben, dass rund 20% der Haushalte mit einem Gesamteinkommen von monatlich 2000 Franken mehr als einen Drittel ihrer Einkünfte für die Wohnung auszulegen hatten. In den letzten Jahren hat sich die Situation drastisch verschärft.

In den Städten werden überall alte Häuser von Immobiliengesellschaften zusammengekauft, abgebrochen und durch neue ersetzt. Die Neubauten dienen entweder der luxuriösen Wohnnutzung oder aber als Büros. In diesen "höheren" Nutzungsbereichen lassen sich die höchsten Profite herauschlagen. Auch Luxussanierungen von Altwohnungen sind in Mode gekommen. Meist verdoppeln sich dabei die bisherigen Mieten, sodass eine neue, besser betuchte Mieterschicht einzieht. Dieses System funktioniert, weil bei der tendenziellen Wohnungsnot immer genügend Leute zu finden sind, die in ihrer Not alles zu zahlen bereit sind.



Wer es sich nicht mehr leisten kann, in den teuren und durch Büros entfremdeten Städten zu leben, wird hinausgetrieben in die Vorstädte, in die Betonwüsten mit wenig Grün ringsum und mit dem Autobahnanschluss. Dort sind die Wohnungen noch etwas günstiger, dafür fallen längere Arbeits- und Schulwege ins Gewicht, nicht zu reden von der verschlechterten Wohnqualität, der Entfremdung, der Isolation. Damit ist der Teufelskreis geschlossen. Die aufs Land hinauswachsenden Siedlungen lassen auch dort die Bodenpreise ansteigen, die Mieten steigen ebenfalls, die Nachfrage nach günstigem Boden (nach Kulturland) nimmt erneut zu.

Die Situation der Mieterinnen und Mieter ist prekärer geworden. Kündigungen und Angst vor Kündigung lassen die Mieter bei ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen und andern Massnahmen der Vermieter/innen schweigen. Wegen dem nach wie vor ungenügenden Mieterschutz wurde 1981 die Mieterschutzinitiative lanciert. Ende 1986 wurde mit grosser Mehrheit der Gegenvorschlag zu dieser Initiative gegen die Opposition des Hauseigentümergeverbandes in der Volksabstimmung angenommen. Ein Lichtblick für die Mieterinnen und Mieter, sind jetzt doch wenigstens minimale Mieterschutzbestimmungen im ganzen Land in Kraft. Ein gutes Omen aber auch für die Stadt-Land-Initiative, da die Abstimmung zeigte, dass die uneingeschränkte Eigentumsfreiheit im Bewusstsein der Bevölkerung keinen absolut unverrückbaren Wert mehr darstellt.

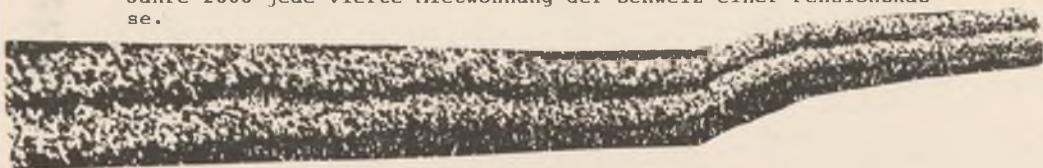
Aber auch der Traum vom Eigenheim als Alternative zur Mietwohnung ist langsam aber sicher ausgeträumt. Abgesehen davon, dass es die Platzverhältnisse in diesem Land kaum erlauben, ist das Finanzieren eines Eigenheims in der momentanen wirtschaftlichen Situation mit grossen Schwierigkeiten verbunden. Die Hauskosten für Eigenheimbesitzer übersteigen bei Einkommen zwischen 50'000 und 80'000 Franken pro Jahr oftmals die 40%-Grenze. Die Situation hat sich in den letzten Jahren noch zugespitzt.



2.8. PENSIONS-KASSEN: DIE ANONYME KOLLEKTIVIERUNG DES GRUNDEIGENTUMS: (VGL. BLÄTTER FÜR EIN NEUES BODENRECHT NR. 24)

Durch das Obligatorium der Berufsvorsorge (BVG-Gesetz, seit 1985 in Kraft) ist eine neue Situation auf dem Bodenmarkt entstanden.. Die Zwangsspareinrichtung verpflichtet zur sicheren Anlage der Sparkapitalien und damit zu einem bedeutenden Teil zur Anlage der Gelder in den Boden. Es ist damit zu rechnen, dass insgesamt bis zum Jahr 2000 gegen 300 Milliarden Franken Pensionskassengelder anfallen, jährlich ca. 10 Milliarden. Zum Vergleich: Die gesamten jährlichen Ausgaben der Eidgenossenschaft belaufen sich auf ca. 24 Milliarden Franken. Gemäss der heute bestehenden Praxis der Kassen legen die institutionellen Anleger/innen mindestens 20% der Gelder in Liegenschaften und Boden an. Nach BVG können Pensionskassen jedoch bis zu 50% ihres Kapitals in den Boden stecken.

Schon heute betreiben die Pensionskassen eine expansive Bodenpolitik. Da sie schon heute gemäss BVG das Kapital nur zu 4% verzinsen müssen, während der Zinssatz für die erste Hypothek um die 5 1/2% beträgt, können sie es sich leisten, den Boden teurer zu kaufen als Private und zugleich kurz- oder sogar mittelfristig auf eine Rendite verzichten. Die vielen leerstehenden Wohnungen im Besitze von Pensionskassen in ungünstig gelegenen Agglomerationsgemeinden (dort, wo man die ersten Monatsmieten geschenkt bekommt, wenn man einzieht...) legen Zeugnis davon ab. Die konzentrierte Kapitalkraft der Pensionskassen führt immer mehr zu einer anonymen Kollektivierung des Grundeigentums. 1981 besitzen die gesamten Pensionskassen einen Liegenschaftsbesitz im Umfang der Stadt Zürich (ohne Hypothekarguthaben). Wenn der Immobilienbesitz der Pensionskassen in derselben Weise weiter steigt - und dies ist in Anbetracht des Obligatoriums schon teilweise eingetroffen - gehört im Jahre 2000 jede vierte Mietwohnung der Schweiz einer Pensionskasse.



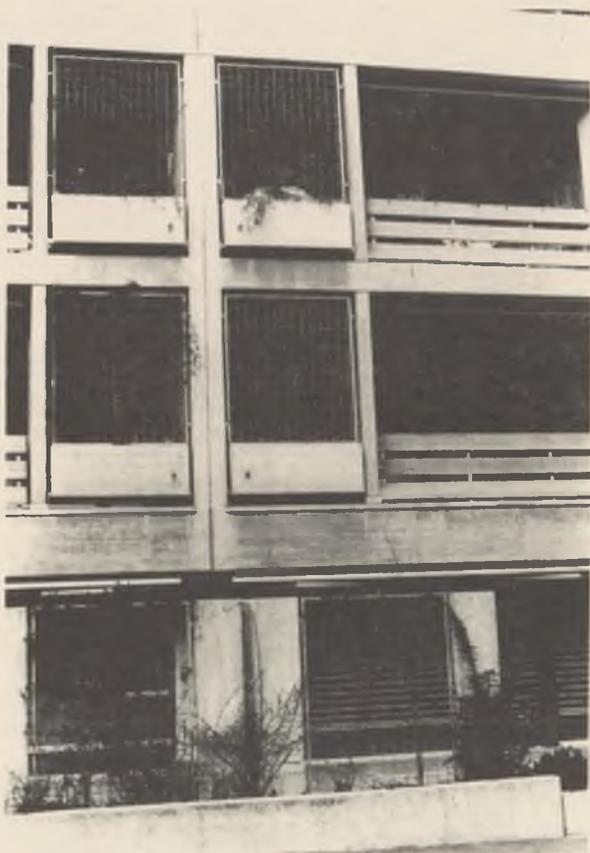
Vielfach wird behauptet, die Stadt-Land-Initiative gefährde die zukünftigen Renten aus der zweiten Säule. Dazu ist vorerst festzustellen, dass heute alle BVG-Beitragspflichtigen mit ihrem Geld mithelfen, die Bodenspekulation anzuheizen und zu finanzieren, und dann ein zweites Mal als Mieterinnen und Mieter die Last der durch die Bodenspekulation in die Höhe getriebenen Mieten zu bezahlen (vgl. Was bringt die Stadt-Land-Initiative den Mieterinnen und Mietern). Selbst wenn die Erträge der Pensionskassen nach Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen zur Stadt-Land-Initiative ein wenig sinken würden, würde das für die einzelnen Mieterinnen und Mieter durch den Rückgang der Mietzinse (oder der Belastung beim Erwerb einer Wohnung) längst ausgeglichen. Viel wahrscheinlicher noch werden die Pensionskassen durch die Stadt-Land-Initiative überhaupt nicht tangiert.

Professor Henner Kleinewefers, der diesen Aspekt der Initiative in einem Gutachten besonders genau untersucht hat, kommt zu folgendem Schluss: *„Eine Schädigung der institutionellen Anleger durch die Initiative kann also gar nicht nachgewiesen werden. Damit erübrigt sich die Frage, ob diese Schädigung im Hinblick auf die Ziele un-*

verhältnismässig ist. Es sei vielmehr zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich speziell die zweite Säule der schweizerischen Alterssicherung in einer Fülle von Punkten volkswirtschaftlich höchst nachteilig auswirkt. Diese Erkenntnis, die lange Zeit nur von einigen Wirtschaftswissenschaftlern vertreten wurde, hat in den letzten Jahren zumindest partiell, d.h. im Hinblick auf einige dieser Nachteile, rasch weitere Anhänger gewonnen. Es wäre fatal, wenn die zweite Säule, einfach weil sie nun einmal da, wenn auch mehr und mehr umstritten ist, auch noch als Verhinderungsargument in andern Fragen der Politik dienen würde."

Zu bemerken bleibt immerhin, dass auch Politikerinnen und Politiker frühzeitig die negativen Auswirkungen der 2. Säule erkannten. Eine Initiative der PdA, welche als Alternative der 2. Säule einen Ausbau der 1. Säule vorsah, scheiterte leider 1972 in der Volksabstimmung.

Die Erkenntnis wächst in weiten Teilen der Bevölkerung, dass der (Fehl-)Entscheid von 1972 über kurz oder lang in irgendeiner Form korrigiert werden muss.



2.9. EINIGE KONKRETE BEISPIELE

■ SPEKULATION MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEM BODEN

In einer Vorortsgemeinde einer grossen Schweizerstadt liegt ein 4 ha-Heimetli zwar in der Landwirtschaftszone, grenzt jedoch direkt an die Bauzone, wo Einfamilienhäuser stehen. Im Bauernhaus wohnen landliebende Städterinnen und Städter, welche hohe Mieten bezahlen. Die 4 ha sind an die umliegenden Bauern parzellenweise verpachtet. So hat der Besitzer den grösstmöglichen Zins. Der Besitzer ist nicht Bauer. Der Bauer des Hofes hat dafür vor vier Jahren 1.4 Millionen Franken erhalten, also rund 35 Franken pro Quadratmeter, das 20-fache des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Der damalige Käufer und jetzige Besitzer ist Immobilienhändler. Trotz Einsprachemöglichkeit verzichtet der Grundbuchverwalter: Diese 4 ha würden ohnehin keine bauerliche Existenz abgeben, da habe es keinen Sinn, Einsprache zu machen. Das Land liegt zwar nach wie vor in der Landwirtschaftszone, doch der einflussreiche Besitzer wurde bei den Behörden der aufstrebenden Gemeinde schon vorstellig: Man solle dann bei weiteren Einzonungen diese 4 ha berücksichtigen, das würde die Bauzone schön abrunden ... In diesem Fall hätte dann ein Quadratmeter in dieser Lage (Sicht auf die Berner Alpen) einen Preis um 250 Franken. Immerhin das 7-fache des ursprünglichen Preises. Spekulation?

■ VERTRIEBENE PÄCHTER

In Formangueries (FR) ist Henri Bovigny, Vater von 6 Kindern, seit 10 Jahren Pächter eines 25 ha-Betriebes. Dieser wurde vom Besitzer aus persönlichen Gründen zum Verkauf ausgeschrieben. Gemäss Gesetz kann ein Pächter im Kanton Freiburg ein Vorkaufsrecht ausüben (zum Verkehrswert). Demzufolge konnte Bovigny mitbieten und war bereit, bis zu 1 Million Franken (fast das Dreifache des Ertragswertes) mitzumachen. Ein Luzerner Bauland-Bauer, welcher schon einen Betrieb mit 900 industriellen Schweineplätzen besitzt, überbot Bovigny um 250'000 Franken. Damit erlosch das Vorkaufsrecht. Bovigny und seine Familie mussten sich nach einer neuen Pacht umsehen...

■ BAULANDBAUERN

Bauer W. wurde in den 60er Jahren langsam von Häusern eingekreist. Das Dorf, 10 Kilometer von der Stadt entfernt, erlebte einen Bau-boom: Bessergestellte Städterinnen und Städter bauten sich hier ihre schönen Einfamilienhäuser, für die wachsende Regionalbevölkerung baute man Blöcke. Bauer W. wollte weiter Bauer bleiben. Er mochte kein Land verkaufen. Doch es wurde immer schwieriger. Strassen durchzogen seine Weiden. Pachtland wurde ihm gekündigt, weil es zu Bauland geworden war. Das Vieh konnte nicht mehr auf die Weide geführt werden, da die damit verbundenen Verkehrsbehinderungen zu gross wurden. Wenn W. seine Gülle ausbrachte, telefonierten die Nachbarn der Polizei und oftmals war das eingegraste Futter für die Kühe ungeniessbar: Es war voller Hundekot. Bauer W. musste aufgeben. Er verkaufte sein Land für 3 Millionen Franken und kaufte sich einen grossen, arrondierten Hof mit Stallgebäuden im Freiburgischen. Er bezahlte 900'000 Franken für die fünfmal so grosse Fläche. Dort, wo er damals Bauer war, steht jetzt eine gross angelegte Terrassensiedlung.



■ UMGEHUNG DER GESETZLICHEN SPERRFRIST

Nach Obligationenrecht gilt für den Wiederverkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften eine 10-jährige Sperrfrist. Nur in Ausnahmefällen und wenn keine spekulative Absicht dahintersteckt, darf die Kantonsregierung die Bewilligung für einen Weiterverkauf innerhalb der Frist erteilen. Im Kanton St.Gallen erteilte die Regierung diese Bewilligung nicht, weil ein Bauer innerhalb von drei Jahren eine Parzelle zu einem Verkaufspreis von 190'000 Franken weiterverkaufte, nachdem er sie für 110'000 Franken gekauft hatte. Das Bundesgericht hingegen schützte den Bauern auf seine Beschwerde hin gegenüber der St.Galler-Regierung. Dies mit dem Argument, der Regierungsrat dürfe keine Preisvorschriften machen (sozusagen die Stadt-Land-Initiative vorziehen), und bei der erzielten Summe liege ein durchaus normaler Verkaufsgewinn, nicht jedoch ein spekulatives Geschäft, vor.

■ IM SIEDLUNGSGEBIET GRASSIERT DIE SPEKULATION

Für über 2 Millionen Franken wurde an einer "freiwilligen, öffentlichen Versteigerung" in der Stadt Bern ein vierstöckiges, 1984 erbautes Haus verkauft. Der "Berner Zeitung" entnehmen wir die Hintergründe:

Zm Zeitpunkt des Verkaufs wurde das gutgelegene, aber reparaturbedürftige Haus von zwei Familien mit je zwei kleinen Kindern, einem Rentnerehepaar und einer dreiköpfigen Wohngemeinschaft bewohnt. Eine grosse 4 1/2-Zimmerwohnung kostete monatlich rund Fr. 900.--. Um ihr Wohnrecht zu sichern und das Haus der Spekulation zu entziehen, bewarben sich die Mieterinnen und Mieter um den Kauf der Liegenschaft. Sie vernahmen dabei, dass der amtliche Wert Fr. 334'800.-- beträgt, dass der Verkehrswert von einem Architekten auf Fr. 650'000.-- geschätzt wurde und dass die Erbengemeinschaft einen Kaufpreis von Fr. 800'000.-- fordern würde. Bis hierher verläuft die Geschichte noch ganz "normal", soweit man bei den Gewohnheiten auf dem Liegenschaftsmarkt überhaupt noch von Normalität sprechen kann.

Doch dann brachte der besagte Notar das Haus plötzlich auf eine "freiwillige, öffentliche Versteigerung". Den immer noch kaufwilligen Mieterinnen und Mietern und den 78 andern Kaufinteressent/innen wurde mitgeteilt, es liege ein Angebot in der Höhe von 1,1 Millionen Franken vor. Im Wettkampf von drei Konkurrenten (unsere Mieterinnen und Mieter waren schon längst nicht mehr dabei) wurde das Haus schliesslich auf Fr. 2'040'000.-- hinaufgesteigert! Jetzt sollte das Haus "stilgerecht" umgebaut werden, erklärte der Käufer, ein bekannter Berner Immobilienhändler, der von sich selber behauptet, er sei kein Spekulant. Die vier Wohnungen sollen später als Eigentumswohnungen zum Preis von je gegen Fr. 800'000.- verkauft werden, was einer monatlichen Belastung der künftigen Bewohner/innen von ca. Fr. 4'000.-- entspricht...

■ MEHRMALIGER VERKAUF UND LUXUSRENOVATION

Innerhalb der Altstadt Laupen steht das baulich wertvolle Haus am Kreuzplatz. Das Parterre dient gewerblichen Zwecken, im ersten und zweiten Stock waren je eine 4-Zimmerwohnung untergebracht. Der Dachstock wurde nicht bewohnt.

Seit einem Jahr steht das Haus leer. Es wurde 1980 vom Direktor der bisherigen Besitzerfirma Ruprecht AG zum Preis von 172'000 Franken übernommen. Dieser verkaufte das Objekt im Frühling 1983 für 260'000 Franken weiter. Die neuen Besitzer hatten das Haus in der Absicht gekauft, davon Eigengebrauch zu machen, brachten es aber nicht über sich, den bisherigen Mieterinnen und Mietern zu kündigen. Deshalb verkauften sie es im Juni 1983 an die Baufirma Wyssmann-Zürcher, Laupen. Diese nahm einige kleinen Renovationsarbeiten vor und erhöhte die Mieten von 350 auf 580 Franken. Die Baufirma stiess jedoch das Haus bereits im August desselben Jahres wieder ab. Indessen hatte sich der Preis auf 320'000 Franken erhöht. Gekauft wurde es von zwei Immobilien-Profis, welche sofort an die Ausbaupläne gingen. Eine luxuriöse Teilrevision mit entsprechenden Mieten wurde in Auge gefasst. Die Laupener wurden jetzt allerdings hellhörig. Sie machten Einsprachen und leisteten Widerstand. Der Bauherrschaft wurde der Boden infolge derart aktiver Nachbarschaft zu heiss. Sie verkauften deshalb das Haus an die Berner TAK-Immobilien weiter. Neuer Preis: Um die 600'000 Franken.



■ SPEKULATION UND HOHE MIETEN

Das Vierfamilienhaus an der Rotachstrasse 1 in St.Gallen wurde Ende 1982 zum Kauf ausgeschrieben. Als Verkäufer trat ein Herr Schoop der Firma Immo-Index auf. Das Haus gehörte allerdings noch nicht ihm, er hatte lediglich einen Kaufvertrag in der Tasche. Er nannte als Verkaufspreis 590'000.-- Franken (von der Kantonalbank veranschlagter Verkehrswert: 425'000.-- Franken). Schoop verlangte die Übernahme zum festgesetzten Kaufpreis und eine Vermittlungsgebühr, da er das Haus lediglich weiterverkaufe. Schon 1981 war das Haus zweimal verkauft worden. Mit im Geschäft waren jeweils bekannte St.Galler-Spekulanten. Schoop konnte jedoch nicht weiterverkaufen, blieb auf seinem Kaufvertrag sitzen und musste vorerst selber kaufen.

Er versuchte danach die Wohnungen, welche bisher 500 bis 600 Franken Monatsmiete gekostet hatten, als Eigentumswohnungen weiterzuverkaufen. Dies zu einem Preis von 220'000.-- bis 250'000.--, was für Schoop einen Erlös von rund einer Million Franken ergäbe. Für allfällige Käufer bedeutet dieser Wohnungspreis bei einem Kapitaleinsatz von rund 30% eine monatliche hypothekarische Belastung von rund 750.-- Franken (dies ohne Renovationen und weitere Kosten einzuberechnen!).

(Dokumentation der SP St.Gallen 1983)



■ PENSIONSKASSEN SANIEREN GRÜNDLICH

Pensionskassen stürzen sich in vermehrter Masse auf Altliegenschaften, um diese mit teuren Geldern (nach dem Motto: Irgendwo muss ja angelegt werden!) zu renovieren. So z.B. an der Burgstrasse 131/35 in St.Gallen. Dort kaufte die Pensionskasse des Kantons Schaffhausen (!) die 25 Jahre alten Wohnblöcke und sanierte. Die Mieten stiegen damit von bisher 690 Franken monatlich auf über 1000 Franken pro Wohnung. Viele Mieterinnen und Mieter konnten die neue Miete nicht mehr bezahlen und mussten von sich aus kündigen. Spekulation zugunsten der Altersvorsorge?



DER FALL EYMATT BERN (Naherholungsgebiet im Griff privater Interessen, klassisches Beispiel unklarer Entschädigungspraxis)
Der Artikel 22 Abs. 3 der Bundesverfassung schreibt vor, dass volle Entschädigung für Eigentumsbeschränkungen zu leisten ist, die einer Enteignung gleichkommen. Gerissene Landesbesitzer operieren mit horrenden Entschädigungsforderungen, auch wenn die rechtlichen Voraussetzungen gar nicht gegeben sind. Oft verzichten Gemeinden deshalb im vornherein auf eine geplante Baubeschränkung, oder sie lassen sich auf Verhandlungen ein und begründen damit erst die Entschädigungsforderungen.

Klassischer Modellfall dafür ist die Berner "Eymatt". Lachende Grundeigentümer haben hier für ihr Landwirtschaftsland 7,8 Millionen Franken kassiert und können auf einem Teil des Landes erst noch bauen ... Die Geschichte illustriert die Notwendigkeit einer Neufassung von Art. 22 Abs. 3 BV, wie sie in der Stadt-Land-Initiative vorgeschlagen wird.

IDYLLISCHES NAHERHOLUNGSGBIET

Mit einer idyllischen Waldlichtung öffnet sich der Bremgartenwald zum Wohlensee hin. Als 1960 die Berner Stimmbürgerinnen und -bürger beschlossen, die Eymatt zum grossen Teil als Grün- und Erholungsfläche zu erhalten, machten die Grundeigentümer Entschädigungsforderungen wegen "materieller Enteignung" geltend. Dies obschon die Voraussetzungen nach bundesgerichtlicher Rechtssprechung bei weiter nicht gegeben waren: Das abgelegene Gebiet war längst nicht baureif erschlossen und lag weit entfernt vom geplanten künftigen Siedlungsgebiet. An eine Überbauung "in naher Zukunft" war damals nicht zu denken. Dennoch taten die absurden Forderungen und natürlich auch die guten Beziehungen der Grundeigentümer (unter ihnen ein damaliger Stadtrat und späteres Mitglied des Nationalrates) ihre Wirkungen. 1965 hiess das Stadtparlament eine Motion von einem Kollegen Bauunternehmer gut, welche für die Eymatt eine Hochhausüberbauung verlangte ... Empörte Reaktionen im Volk und die ablehnende Haltung des Stadtplanungsamtes haben zwar die Berner

Politikerinnen und Politiker nach einiger Zeit vom Unsinn eines solchen Projektes überzeugen können, so dass der Überbauungsplan schon in der zuständigen Stadtratskommission begraben wurde. Aber dank der gutgeheissenen Motion und der nachfolgenden Ausarbeitung eines Überbauungsplanes konnten die Grundeigentümer geltend machen, sie hätten "nach Treu und Glauben" mit der baldigen Verwirklichung ihres Projektes rechnen können. Prompt stieg das Bundesgericht auf diese Argumentation ein und schützte dem Grundsatz nach die Entschädigungsforderungen samt zusätzlicher "Inkonvenienzentschädigung". *"In der Tat lässt sich aus dem Verhalten der Gemeinde schliessen",* begründete das Bundesgericht u.a. sein Urteil, *"sie habe die Eymatt als für eine Überbauung in naher Zukunft geeignet betrachtet; wäre sie anderer Auffassung gewesen, so hätte sie dies bereits bei den ersten Versuchen der vom Baulinienplan betroffenen Grundeigentümer, eine Entschädigung zu erhalten, zum Ausdruck gebracht."*

PHANTASIEVOLLE ENTSCHÄDIGUNGSFORDERUNGEN

Nach diesem Urteil stellten die Grundeigentümer Entschädigungsforderungen in phantasievoller Höhe, was die Stadt wiederum so beeindruckte, dass sie zur Vermeidung eines erneuten Gerichtshandels froh und dankbar zu einer "einvernehmlichen Lösung" Hand bot und einen Teil des Landes für 7,8 Millionen Franken kaufte. Um dieses "Entgegenkommen der Grundeigentümer zu erwirken" (so der Stadtpräsident), darf allerdings nach dem verabschiedeten Zonenplan die Eymatt "beschränkt.genutzt" (lies überbaut) werden. Nämlich mit rund 100 Einfamilienhäusern, einem Bootshafen samt Installationen an Land, einem Motel mit Restaurant etc...

QUINTESSENZ: FÜNFER UND WEGGLI FÜR DIE GRUNDBESITZER

Für den Verzicht auf das Bauprojekt, das wohl gar nie ernsthaft zur Diskussion stand, haben die Grundeigentümer fast 8 Millionen Steuergelder bar in die Hand erhalten (Quadratmeterpreis für das als Bauland unerschlossene Landwirtschaftsland: 76 Franken). Diese Entschädigung, kaum einkassiert, kann jetzt das Land ein zweites Mal gewinnbringend versilbert werden. Die zur Realisierung der geplanten Bauten erforderlichen Erschliessungskosten in der Höhe von 4 Millionen Franken übernahm freundlicherweise wieder die Öffentlichkeit. Als erstes wurde eine riesige Schneise mitten durch den Wald geschlagen für eine neue Strasse.

Heute präsentiert sich die Eymatt als durch Einfamilienhäuser entwertetes "Erholungsgebiet". Die Hochhausvision der 60er-Jahre wurde zwar nicht realisiert, die Landschaft ist trotzdem nicht erhalten geblieben....



3. DIE STADT-LAND-INITIATIVE UNTER DER LUPE

3.1. DIE ZWEI HAUPTELEMENTE DER STADT-LAND-INITIATIVE

EIGENBENUTZUNG UND BEDARFSNACHWEIS

Das erste Hauptelement der Stadt-Land-Initiative ist die Einschränkung der Nachfrager für ein Grundstück auf natürliche oder juristische Personen, welche EIGENBENUTZUNG nachweisen können. Damit ist die Initiative grundsätzlich eigentumsfreundlich, geht jedoch in einem weiteren Schritt davon aus, dass der BEDARFSNACHWEIS gegeben sein soll. Ausnahmen von diesem Doppelkriterium werden nur für preisgünstigen Wohnungsbau gemacht. Mit diesem Instrumentarium hat es der Gesetzgeber in der Hand, genaue Kriterien darüber festzulegen, welche Nachfragerschichten bei Verkauf bestimmter Grundstücke überhaupt noch in Frage kommen. Für die Landwirtschaft macht Abs. 3 des Initiativtexts konkretere Vorgaben.

NEUAUSLEGUNG DER BAUZONEN, ENTSCHÄDIGUNGSFRAGE, MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Zweites Hauptelement der Initiative ist der Versuch, Nachteile des bestehenden Raumplanungsgesetzes zu beheben. Leitidee ist einerseits die Neudefinition der Bauzonen aufgrund des Erschliessungskriteriums. Nicht erschlossenes Bauland (also landwirtschaftlich genutzter Boden in der Bauzone, der nicht erschlossen ist) wird eingeschränkt werden. Letztlich kommt zum raumplanerischen Paket die Mehrwertabschöpfung planerischer Gewinne.

Dieses Instrumentarium soll die so dringende Revision des Raumplanungsgesetzes, insbesondere die Redimensionierung der Bauzonen, erleichtern.



3.2. DER INITIATIVTEXT IM DETAIL

Art. 22^{ter} Abs. 1

EIGENTUM IST GEWÄHRLEISTET

Die Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation steht grundsätzlich auf dem Boden des Privateigentums. Sie fordert in der Zukunft Beschränkungen des Grundstückmarkts zur Verhinderung von Bodenhortung, Güteraufkauf und Spekulation. Sie unterstützt diesen Grundsatz durch Einschränkung der Entschädigungspflicht bei Rückzoning und durch Mehrwertabschöpfung im Fall von Einzonung und Erschliessung. Damit ist anzunehmen, dass sich die Verkehrswerte der Liegenschaften infolge begrenzter Veräusserlichkeit an Kapitalanleger zunehmend den Ertragswerten annähern werden.

Art. 22^{ter} Abs. 2

GRUNDSTÜCKE DÜRFEN NUR ZUM EIGENGEBRAUCH BEI NACHGEWIESENEM BEDARF ODER ZUR ERSTELLUNG PREISGÜNSTIGER WOHNUNGEN ERWORBEN WERDEN. DER GRUNDSTÜCKERWERB ZU ZWECKEN REINER KAPITALANLAGE ODER ZUR KURZFRISTIGEN WEITERVERÄUSSERUNG IST AUSGESCHLOSSEN. HANDÄNDERUNGEN SIND ÖFFENTLICH BEKANNTZUGEBEN.

Diese Bestimmung enthält mehrere unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch das Ausführungsgesetz näher umschrieben werden müssen. Der Bundesgesetzgeber wird sich dabei an einer reichen Gerichtspraxis im Bereich des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland orientieren können.

EIGENGEBRAUCH können sowohl natürliche wie juristische Personen geltend machen. Im Wohnungssektor wird der Erwerb grosser Mehrfamilienhäuser praktisch den echten Mietergenossenschaften vorbehalten, sofern es sich nicht um preisgünstige Wohnungen handelt. Im Gewerbesektor kann ein Unternehmen Eigengebrauch geltend machen, wenn es ein Grundstück im wesentlichen für eine Betriebsstätte erwirbt. Voraussetzung ist, dass der Erwerber tatsächlich an der Leitung des betreffenden Betriebs beteiligt ist; andernfalls ist reine Kapitalanlage anzunehmen (vgl. BGE 99 Ib 440, 102 Ib 136). Nicht als Eigengebrauch kann der Erwerb zur Überbauung und Weiterveräusserung gelten. Wer sich im Bereich der Landwirtschaft auf Eigengebrauch berufen kann, ist in Abs. 3 näher umschrieben.

Der BEDARFSNACHWEIS stellt eine notwendige Eingrenzung des Eigengebrauchskriteriums dar. Der Erwerb von Reserve- oder Spekulationsland soll damit verhindert werden. Im Bereich der Wohnnutzung wird der Gesetzgeber eine vernünftige Grenze ziehen müssen (Probleme der Zweitwohnung, Problem des Mehrparteienhauses, das unter anderem vom Eigentümer bewohnt wird). Wer ein Grundstück zu Gewerbezwecken kaufen will, wird seine Entwicklungspläne offenlegen müssen, um den Bedarf zu begründen. Auch landwirtschaftlichem Güteraufkauf kann damit ein Riegel geschoben werden.

Ausnahme vom Eigengebrauchskriterium bildet die BEREITSTELLUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGEN. Dieser Begriff verweist auf das Wohnbauförderungsgesetz (WEG). Die geltenden Kostengrenzen sind dort im Anhang wiedergegeben. Sie lassen eine gesellschaftlich erwünschte Wohnbautätigkeit langfristig kalkulierender Investoren durchaus lohnend erscheinen; Bodennachfragekapital, insbesondere der Personalfürsorgestiftungen wird damit in den sozialen Wohnungsbau gelenkt. Um die Preisgünstigkeit der Wohnungen sicherzustellen, wird die in Art. 45 WEG bereits heute vorgesehene Mietzinskontrolle unumgänglich sein.

REINE KAPITALANLAGE tätig, wer ein Grundstück nicht selber bewohnt oder bewirtschaftet, sondern im Interesse Dritter, als Vermieter oder Verpächter oder sogar treuhänderisch, handelt (vgl. BGE 104 Ib 134). Durch diese negative Umschreibung des Eigengebrauchs soll der Ausführungsgesetzgebung eine weitere Schranke gesetzt werden.

KURZFRISTIGE WEITERVERÄUSSERUNGEN sind nach heutigem Bundesrecht solche, die fünf bis zehn Jahre nach Erwerb erfolgen. Damit soll spekulativer Zwischenhandel bekämpft werden.



Als ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN gilt nicht nur der Kauf, sondern jegliche Handänderung, also Schenkung, Begründung von Miteigentum und Einbringen in eine Gesellschaft. Ob der Erbgang auch unter den ERWERB gezählt werden soll, lässt die Initiative offen. Es wird Aufgabe des Gesetzes sein, diese heikle Frage zu regeln. Die Initiantinnen und Initianten sind der Meinung, dass der Erbgang unter den Erwerb fallen muss, dass jedoch im Gesetz eine grosszügige Übergangsregelung festzulegen ist. Das Erbrecht soll sicher als Vermö-

gensrecht unangetastet bleiben, gewisse Nutzungsverpflichtungen sollten aber bestehen. Dabei sollte dem landwirtschaftlichen Selbstbewirtschafter Priorität eingeräumt werden. Um Umgehungsmöglichkeiten zu verhindern, sind dem Grundstückerwerb im Sinne von Art. 2 BewB (Lex Furgler) gleichzustellen: Erwerb von Baurechten, Nutznießungen, Wohnrechte, Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte an Grundstücken, Kapitalanteile von Gesellschaften, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken bestehen sowie der Erwerb weiterer Rechte, mit denen nach Inhalt und Umfang ähnliche wirtschaftliche Zwecke wie mit dem Grundstückerwerb erreicht werden (Treuhandgeschäfte, Kombinationen von Hypothek und Nutzungsrecht etc.).

Art. 22^{bis} Abs. 3

NICHT ALS BAULAND ERSCHLOSSENE LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE UNTERLIEGEN EINER PREISKONTROLLE. DER PREIS DARF DEN DOPPELTEN ERTRAGSWERT NICHT ÜBERSTEIGEN. AN DIESEN GRUNDSTÜCKEN KANN EIGENGEBRAUCH NUR GELTEND MACHEN, WER DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG ALS SELBSTBEWIRTSCHAFTER GEWÄHRLEISTET.

Dieser Absatz ist eine Spezialbestimmung zu Abs. 2. Deshalb gelten die dort aufgestellten und eben erläuterten Kriterien des Eigengebrauchs, des Bedarfsnachweises und des Kapitalanlageverbots auch für das Landwirtschaftsgebiet. Sie werden dahingehend präzisiert, dass die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben muss. Als SELBSTBEWIRTSCHAFTER/IN kommt nur in Frage, wer das Metier kennt und den Betrieb im wesentlichen selbst leitet.

Landwirtschaftsgebiet umfasst diejenigen Grundstücke, die sich für Landwirtschaft eignen und die nicht als Bauland erschlossen sind. Damit soll vor allem in Stadtnähe das Bauern solange geschützt bleiben bis durch konkrete Erschliessung die Notwendigkeit planmässiger Erschliessung tatsächlich belegt ist. Demgegenüber gehört nach geltendem Raumplanungsgesetz das Land zur Bauzone, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert fünfzehn Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG). Diese baufreundliche Bestimmung hat in den letzten Jahren zu übermässigen Einzonungen geführt.

Die PREISKONTROLLE landwirtschaftlicher Liegenschaften bezweckt, den Zugsberechtigten (Nachkommen, Pächterinnen und Pächter, langjährige Arbeitnehmer) die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu einem den Produktionsverhältnissen angemessenen Preis zu ermöglichen. Der doppelte Ertragswert gilt als höchste noch tragbare Limite.

„Gefordert ist eine ethische Umkehr, ein neues Verhältnis zu Boden und Natur... Wirklicher Wandel braucht nicht nur

neues Recht; wirklicher Wandel braucht auch neues Denken, von jedem einzelnen. Heute ist festzustellen: Unsere täglichen Gedanken und Taten hinken der Zeit beträchtlich nach. Wir haben aufzuholen. Beginnen wir damit: heute noch. „

Bundesrätin Elisabeth Kopp

Art. 22~~ter~~ Abs. 4 (bisheriger Abs. 2)
BUND UND KANTONE KÖNNEN IM RAHMEN IHRER VERFASSUNGSMÄSSIGEN BEFUGNISSE AUF DEM WEG DER GESETZGEBUNG IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE DIE ENTEIGNUNG UND EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN VORSEHEN.

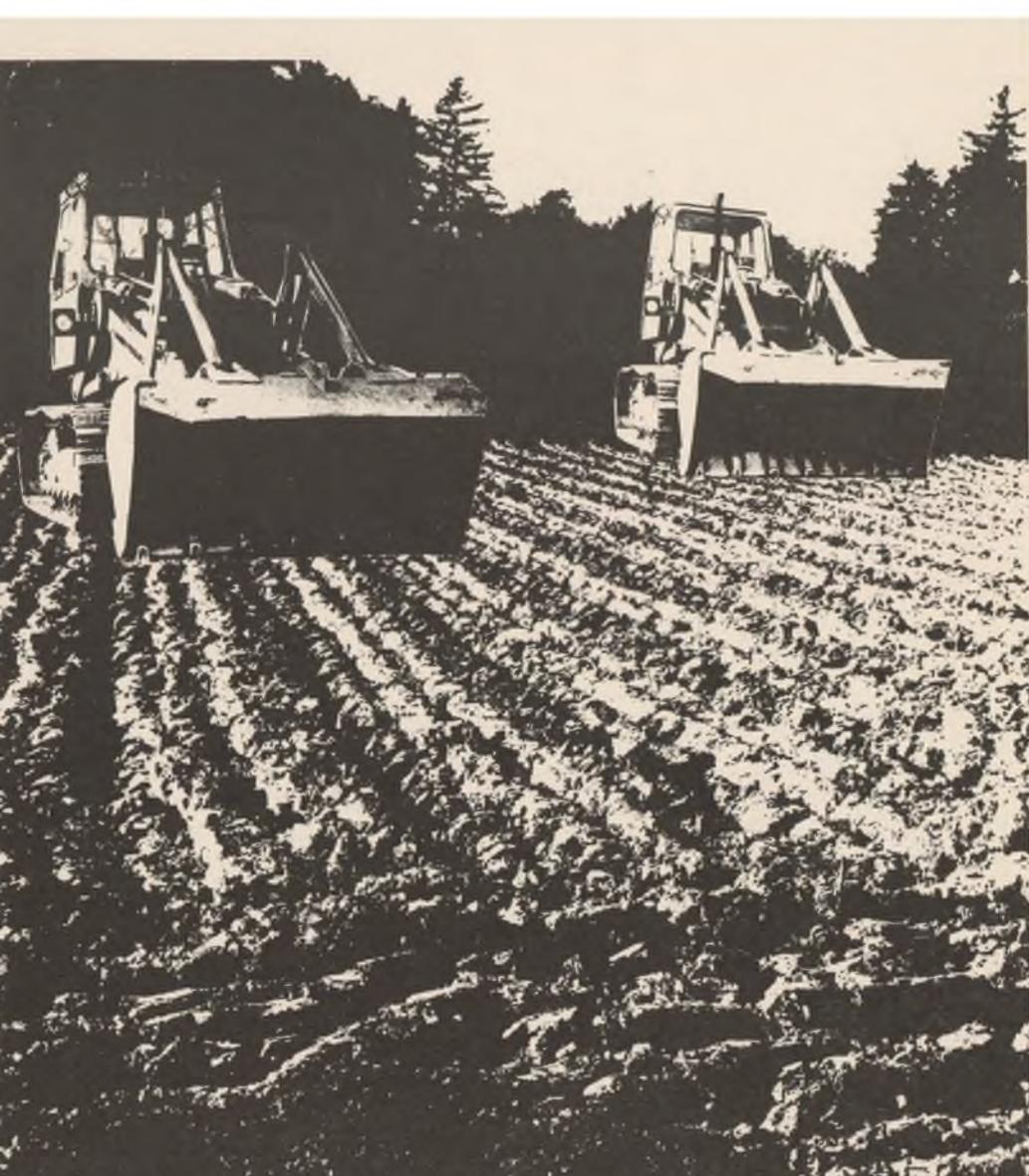
Art. 22~~ter~~ Abs. 5
BEI ENTEIGNUNG UND EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN, DIE EINER ENTEIGNUNG GLEICHKOMMEN, IST ENTSCHÄDIGUNG ZU LEISTEN, SOFERN EINE BEREITS REALISIERTE NUTZUNG DER SACHE AUFGEHOBEN ODER EINGESCHRÄNKT WIRD. BEI ENTEIGNUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE IST REALERSATZ ZU LEISTEN.

Heute ist nach ständiger Formel des Bundesgerichts Entschädigung infolge materieller Enteignung zu leisten, "wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird, (oder) falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene ... In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung des Bodens indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgeblichen Zeitpunkt anzunehmen war, diese lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen" (BGE 102 Ia 339). Die Drohung, Entschädigung infolge materieller Enteignung zu fordern, ermöglichte den Eigentümern noch und noch, notwendige Rück- oder Herabzonungen überdimensionierter Baugebiete zu verhindern. Dadurch geht nicht nur wertvolles Kulturland verloren, auch ganze Wohnquartiere werden allein wegen zulässiger Mehrausnutzungsmöglichkeit abgerissen. Die Entschädigungspflicht auf die Fälle zu reduzieren, in denen tatsächlicher Gebrauch der Sache verunmöglicht wird, ist zur Erhaltung von günstigem Altwohnraum wie der Landwirtschaft notwendig. Damit wird allerdings nicht ausgeschlossen, dass in guten Treuen gestützt auf kompetente Behördenauskunft getätigte Aufwendungen, etwa für Planung und Erschliessung, im Fall von Rückzonung entschädigt werden müssen.

REALERSATZ ist bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke zwingend zu leisten. Diese Vorschrift erschwert die Erstellung landraubender Werke wie Autobahnen und Waffenplätze. Die Bestimmung ist notwendig, weil infolge der Preiskontrolle für landwirtschaftliche Grundstücke das Gemeinwesen in Versuchung gerät, für öffentliche Aufgaben diese Grundstücke zu beanspruchen. Im Baugebiet, und hierhin gehören auch öffentliche Bauten, ist Realersatz nicht vorgeschrieben, sondern die Entschädigung erfolgt in Geld.

Art. 22~~ter~~ Abs. 4
WERTSTEIGERUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN INFOLGE RAUMPLANUNGSMASSNAHMEN ODER ERSCHLIESSUNGSLEISTUNGEN DES GEMEINWESENS WERDEN VON DEN KANTONEN ABGESCHÖPFT.

Die Preiskontrolle für landwirtschaftliche Grundstücke erleichtert die Spekulation mit unerschlossenem Bauerwartungsland. Mehrwerte, die dem Eigentümer ohne sein eigenes Dazutun anwachsen, sind unverdient und gehören der Allgemeinheit. Das System der Mehrwertabschöpfung muss mit den bestehenden kantonalen Steuern und Abgaben gekoppelt werden; dies erschwert eine einheitliche Bundesregelung. Deshalb, aber auch aus föderalistischen Erwägungen, soll Mehrwertabschöpfung durch die Kantone erfolgen, die aber durchaus auch die Gemeinden dazu ermächtigen können.



der Bauer sät
der Spekulant erntet

ÜBERGANGSBESTIMMUNG

SO FERN DIE GESETZGEBUNG BINNEN 6 JAHREN SEIT DER ANNAHME VON ART. 22^{ter} DURCH VOLK UND STÄNDE DIESEN BESTIMMUNGEN NICHT ANGEPA SST IST, WERDEN DIE ORDENTLICHEN ZIVILGERICHTE ERMÄCHTIGT, DIESE AUF KLAGE HIN UNMITTELBAR ANZUWENDEN. KLAGEBERECHTIGT WERDEN IN DIESEM FALL AUCH DER GRUNDBUCHVERWALTER UND DIE GEMEINDE AM ORT DER GELEGENEN SACHE.

Wiederholt hat sich gezeigt, dass Gerichte, die nicht dem unmittelbaren politischen Druck ausgesetzt sind, in der Verfassungsauslegung zu fortschrittlicheren Lösungen neigen als die Bundesversammlung. Diese hat häufig die Bundesgerichtspraxis im Nachhinein kodifiziert. Die vorgeschlagene Übergangsbestimmung wird dem Bundesgesetzgeber zweifellos Druck aufsetzen, wenn er die Materie nicht aus den Händen geben will. Die Klageberechtigung des Grundbuchverwalters soll sicherstellen, dass überhaupt Klagen erhoben werden, bevor das Gesetz die notwendige Publikation der Handänderungen vorschreibt.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die STADT-LAND-INITIATIVE GEGEN DIE BODENSPEKULATION schlägt einen offenen Verfassungstext vor, der dem Gesetzgeber einen gewissen Freiraum zur näheren Konkretisierung lässt. So ist offen, ob die neuen Erwerbsbeschränkungen über ein EINSPRACHE- oder ein BEWILLIGUNGSVERFAHREN durchgesetzt werden sollen.

Ein Einspracheverfahren erfordert geringere Bürokratie, verspricht aber auch weniger Effizienz. Damit es besser durchschlägt als das aus dem EGG bekannte Verfahren bei offensichtlichem Güteraufkauf, müssen alle Betroffenen, und dies sind die Kaufwilligen, die die Erwerbsvoraussetzungen erfüllen, zur Einsprache berechtigt sein.

Ein Bewilligungsverfahren funktioniert lückenloser. Es erfordert allerdings Behörden auf Kommunal- und Regionalstufe, welche die Grosszahl der zu erwartenden Gesuche speditiv erledigen können. Uns Initiantinnen und Initianten schwebt ein kombiniertes Verfahren vor: Für wichtige Erwerbsgeschäfte wie Erwerb ganzer landwirtschaftlicher Heimwesen oder Geschäften über die Millionengrenze scheint uns ein Bewilligungsverfahren angebracht. Bei den übrigen Handänderungen mag das Einspracheverfahren genügen.



3.3. WAS BRINGT DIE STADT-LAND-INITIATIVE DEN BÄUERINNEN UND BAUERN?

Das bäuerliche Bodenrecht ist im Umbruch. Schon lange wurden Verbesserungen der bestehenden Gesetze, v.a. des Gesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) von 1951 gefordert. Dieses Gesetz brachte zwar gewisse Neuerungen, konnte jedoch das Bauernhofsterben nicht aufhalten. Deshalb wurden auch vom Bauernverband immer wieder Verbesserungen der bestehenden Gesetze gefordert, mit dem Ziel, wirksamere Einsprachemöglichkeiten gegen fragwürdige Landverkäufe, ein Bewilligungsverfahren, Preiskontrollen und Besserstellung der wirklich selbstbewirtschaftenden Vorkaufsberechtigten, auch der Pächter, zu erreichen. Der Entwurf Zimmerli übernimmt zwar wesentliche Elemente der Stadt-Land-Initiative, kann jedoch keinesfalls der Grund zum Rückzug der Initiative sein, da dauerhaft wirksame Reformen des Bodenrechtes nur über eine Verfassungsänderung zu erreichen sind. Abgesehen davon ist ein Entwurf noch lange kein Gesetz. Doch sprechen auch die inhaltlich-materiellen Gründe für die Stadt-Land-Initiative.

ERSTENS

stellt sie das bäuerliche Bodenrecht in den Zusammenhang mit der generellen Boden- und Eigentumsordnung. Dies ist sinnvoll, da gerade im Fall der Umwandlung von Landwirtschaftsland in Bauland übergreifende und übergeordnete Grundsätze notwendig sind. Ausserdem schafft die Stadt-Land-Initiative in diesem Zusammenhang eine besser erfassbare Abgrenzung des Landwirtschaftslandes vom Bauland. Man denke an alle landwirtschaftlichen Flächen in der Bauzone, welche bei einem einseitigen bäuerlichen Bodenrecht unter Umständen nicht erfasst würden und somit weiterhin dem Spekulationsdruck ausgesetzt wären.

ZWEITENS

schafft die Stadt-Land-Initiative auf Verfassungsebene jene Voraussetzungen, welche für ein wirklich neues bäuerliches Bodenrecht so dringend sind. Schon dem EGG 51 haben die schönen Worte des Zweckartikels zum Schutze des bäuerlichen Bodens nichts genützt. Immer wieder ist man mit der Verfassung in Konflikt gekommen und musste in der Praxis Konzessionen machen. Hier wird es jetzt möglich, den Selbstbewirtschaftler als Begriff auf Verfassungsebene einzuführen und gleichfalls - über das Kriterium des Bedarfsnachweises - die Möglichkeit, flächenbedürftige Betriebe beim Kauf von



freiwerdenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu bevorzugen. Die Preiskontrolle wird eingeführt. Zudem hat der enteignete Landwirt Anspruch auf Realersatz, was ihm eine Weiterexistenz als Bauer ermöglicht. Dank dem Entschädigungsartikel wird die Auszonung über-eifrig eingezonten Landwirtschaftslandes erleichtert, was einer zusätzlichen Erhaltung landwirtschaftlich nutzbaren Bodens gleich-kommt. Nicht zuletzt sind dank der Mehrwertabschöpfung auch Abgel-tungen an die Landwirtschaft zu erwarten, welche die Nachteile, die der Landwirtschaft durch die Planungsmaßnahmen erwachsen, ausgleichen sollen.

DRITENS

schafft die Stadt-Land-Initiative die wirtschaftlichen Grundlagen für die Erzielung des angestrebten Paritätslohnes in der Landwirt-schaft, indem die gerade für jüngere Bauernfamilien heute oft un-erträgliche Zinsbelastung (gesamthaft jährlich ca. 600 Millionen Franken) durch die Preisbegrenzung für landwirtschaftliche Grund-stücke erheblich reduziert wird. Durch den Wegfall des Zwanges zu einer möglichst intensiven Nutzung des Bodens unter Einsatz von Chemie aller Art schafft die Stadt-Land-Initiative die Grundlage für die Umstellung auf biologische oder wenigstens naturnähere An-baumethoden.

Kurz zusammengefasst bringt die Stadt-Land-Initiative folgende Verbesserungen für die *Landwirtschaft*:

1. Das Landwirtschaftsland wird vom Spekulationsdruck befreit und dank der Preisbegrenzung wieder erschwinglich.
2. Heute in der Bauzone liegendes nicht erschlossenes Land wird für die Landwirtschaft zurückgewonnen.
3. Die Bäuerinnen und Bauern werden vom Zwang, aus dem Boden möglichst viel herausholen zu müssen, befreit.
4. Kleine und mittlere Betriebe werden erhalten und für junge Bäuerinnen und Bauern wird der Zugang zu eigenem Boden erleich-tert.
5. Durch die Preisbegrenzung für landwirtschaftliche Grundstücke auf den doppelten Ertragswert wird die Zinsbelastung der Landwirtschaft wesentlich reduziert und damit die Erzielung des Paritätslohnes erleichtert.

3.4. WAS BRINGT DIE STADT-LAND-INITIATIVE DEN MIETERINNEN UND MIE-TERN?

Schon beim Unterschriftensammeln haben einige kantonale Mieterver-bände die Stadt-Land-Initiative unterstützt. Seit 1984 unterstützt nun auch der Schweizerische Mieterverband die Stadt-Land-Initia-tive. Entgegen der Ansicht vieler Gegnerinnen und Gegner der Initia-tive ist man in Mieterkreisen nicht der Ansicht, die Stadt-Land-Initiative sei für die Mieterschaft kontraproduktiv.

Die Stadt-Land-Initiative zielt in erster Linie auf eine Bodenre-form ab, scheint also wenig mit Mieterinnen- und Mieterinteressen zu tun zu haben. Neben den allgemeinen landschafts- und siedlungs-politischen Zielsetzungen, welche letztlich auch die umweltbewus-ten Mieterinnen und Mieter ansprechen, gibt es aber doch einige Elemente, welche für Mieter direkt von Bedeutung sind. Diese Ele-mente stellen im Hinblick auf eine Neuregelung der Mietergesetze (Mieterinitiative) eine wesentliche Ergänzung und Stützung der Mietersituation dar.

BODENPREISE-MIETZINSE

Der Bodenpreis hat einen enormen Einfluss auf den Mietzins. Nehmen wir zwei konkrete Beispiele: Eines aus der Stadt und eines aus dem halbstädtischen-ländlichen Raum.

- Wenn in einem relativ stark verdichteten, zentrumsnahen, städtischen Wohnquartier der m^2 Boden Fr. 2000.-- kostet, dann beansprucht bei einer Ausnützungsziffer 1 (d.h. auf $1 m^2$ Boden kommt $100 m^2$ Geschossfläche) eine normale kleinere Familienwohnung von $100 m^2$ Wohnfläche Boden im Wert von Fr. 200'000.--. Das bedeutet, dass der Mieter pro Jahr allein für die Verzinsung des Bodens (Grundrente) Fr. 10'000.-- oder mehr als die Hälfte des in dieser Lage ohnehin horrenden Mietzinses aufbringen muss.

- Wenn in einer Kleinstadt oder in einer Agglomerationsgemeinde der m^2 Boden Fr. 500.-- kostet, dann macht das bei einer dort üblichen weniger hohen Ausnützungsziffer von vielleicht 0.5 für eine $100 m^2$ -Wohnung einen Landbedarf von $200 m^2$ im Wert von Fr. 100'000.--. Das führt zu einer Belastung von Fr. 5000.-- jährlich für die Verzinsung des Bodens, was einem Drittel bis der Hälfte des gesamten Mietzinses entspricht.

Die mit der Stadt-Land-Initiative angestrebte Normalisierung der Bodenpreise wird direkte Auswirkungen auf die Mietpreise haben, in besonderem Masse bei Neusiedlungen

PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSBAU

Verstärkt wird die preisdämpfende Wirkung auf die Mieten noch durch die Bestimmung, wonach - als Ausnahme zum Eigengebrauchs-Prinzip - für alle künftigen Mietverhältnisse (bei Neubau oder nach der ersten Eigentumsübertragung) das Prinzip des preisgünstigen Wohnungsbaus gilt. Preisgünstiger Wohnungsbau ist heute im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) präzise definiert. Wichtigste Kriterien sind die Kostenmiete (Berechnung des Mietzins nach den effektiv entstandenen Land- und Baukosten), die Begren-



zung der Kosten für unnötigen Luxus im Ausbau der Wohnung und logischerweise auch die Mietpreiskontrolle, damit diese Bestimmungen auch durchgesetzt werden können. Im Gegensatz zu den etwas leichtfertigen Behauptungen des Bundesrates und seiner Expertenkommission würde der preisgünstige Wohnungsbau unter der Mietzinskontrolle eine dämpfende Wirkung auch auf schon bestehende Wohnungsmieten haben, sicher aber keine Anheizung des Mietzinsniveaus, wie wir es heute im unkontrollierten Wohnungsmarkt erleben.

Dass andererseits durch die Verpflichtung der Anleger (u.a. 2. Säule) auf "preisgünstigen Wohnungsbau" eine Abkehr von der Wohnbautätigkeit und damit eine wiederum preistreibende Verknappung eintreten würde, ist ebenfalls nicht sehr wahrscheinlich. Die jährlich durch die 2. Säule rund 10 Milliarden anzulegenden Kapitalien werden so oder so zu einem Teil in Liegenschaften gesteckt werden. Zudem ist bei der momentanen Bevölkerungsentwicklung eine grosse Nachfragesteigerung nach Wohnraum nicht mehr zu erwarten. In Anbetracht dieser Milliarden Gelder ist es ohnehin ratsam, eine gewisse Lenkung der Anlagentätigkeit im Wohnungssektor vorzusehen; die Kanalisierung auf preisgünstige Wohnbautätigkeit kann hier jedenfalls eine im Interesse der Mieterschaft wesentliche erste Weichenstellung sein.

EIGENTUMSFÖRDERUNG

Der Stadt-Land-Initiative wurde und wird - z.B. in der Botschaft des Bundesrates - vorgeworfen, sie sei zu eigentumsfreundlich, fördere den Eigenheimboom und damit ökologisch falsche Entwicklungen. Wie wir schon im Kapitel "Die bundesrätliche Botschaft" festgestellt haben, entspricht dieser Vorwurf einer beschränkten Optik, welche sich Eigentumsförderung nur in Form des Baus von traditionellen Einfamilienhäusern vorstellen kann. Daneben gibt es aber auch zahlreiche andere Formen des Wohneigentums, z.B. das Stockwerkeigentum, das landsparende Einzelhaus in einer verdichteten Siedlung (z.B. Siedlung Halen bei Bern) und dann vorallem auch die verschiedenen Formen des gemeinschaftlichen Eigentums mehrerer Nutzerinnen und Nutzer an einer Liegenschaft.

GENOSSENSCHAFTLICHE WOHN(-BAU)-MODELLE

Im Auge haben die Initiantinnen und Initianten insbesondere auch genossenschaftliche Grundbesitzmodelle. Immer mehr Mieterinnen und Mieter schliessen sich zu Genossenschaften zusammen, kaufen sich eine Liegenschaft und nutzen diese gemeinschaftlich, unter Ausschluss eines gewinnträchtigen Weiterverkaufs. Diese Bewegung - heute tatkräftig unterstützt auch vom WEG - wird dank der Stadt-Land-Initiative vermehrte Möglichkeiten haben, als juristische Personen im Eigengebrauch Liegenschaften zu erwerben, welche ihnen heute immer wieder von professionellen Liegenschaftshändlern und Spekulanten vor der Nase weggekauft werden.

Im Hinblick auf eine Öffnung traditioneller Mieterinnen- und Mieterpolitik in Richtung der neuen Wohn- und Mieterbewegung bietet auch hier die Stadt-Land-Initiative Perspektiven an, welche im heutigen Gefüge des spekulationsbestimmten Bodenmarktes keine Chance haben.

WOFINDEN WIR WOHNRAUM... ...ZUM KAUFEN...UND ZUM VERMIETEN?



WOGENO

MIETER MIT RECHTEN VON EIGENTÜMERN



WAS WILL DIE WOGENO BERN?

Die WOGENO – die Genossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften – will Häuser für preiswertes Wohnen erwerben und selbst bauen. Wie werden die Wohnungen preiswert? Kein Hauskauf zu Spekulationspreisen, Renovation so sanft wie möglich, kein Gewinn, sondern Kostendeckung, günstige Darlehen von Privatpersonen, Finanzierungshilfen durch den Bund.

Die WOGENO will sanft und ökologisch bauen und renovieren, um wertvolle Bausubstanz zu schaffen und zu erhalten. Der Verein der HausbewohnerInnen mietet das Haus von der WOGENO, hat aber innerhalb des Hauses Rechte wie Eigentümer: *selbstverwalten – selbstgestalten* ist das Motto.

Die WOGENO Bern ist nicht die erste und einzige. WOGENOs gibt es bereits in acht anderen Schweizer Städten. Die WOGENO Zürich, gegründet 1981 als erste, hat heute 350 GenossenschafterInnen und 18 Häuser mit 350 Wohnungen. Die WOGENO Solothurn (1984) hat bereits 15 Wohnungen in drei Häusern.

ERWERB VON HÄUSERN

Die WOGENO schafft durch den Kauf von Häusern kündigungssichere Wohnungen und entzieht sie der Spekulation. Die WOGENO erwirbt ihre Liegenschaften, indem sie z. B. an «sozial» gesinnte HauseigentümerInnen und/oder an ihre VertreterInnen herantritt oder sich über MieterInnen einschaltet, die gehört haben, dass ihr Haus verkauft werden soll.

Vorteile des Verkaufs an die WOGENO sind:

- die Liegenschaft bleibt erhalten,
- die bisherigen MieterInnen können bleiben und können als GenossenschafterInnen der WOGENO über die Zukunft ihres Hauses mitbestimmen,
- die Mieten bleiben möglichst tief. Die Mittel zum Hauskauf und Hausbau stammen
 - von den MieterInnen: obligatorische Anteilscheine à 3000.–
 - Eigenkapital (10% der Investitionen)
 - Eigenleistungen beim Bauen und Renovieren,
 - von Privaten: günstige Darlehen,
 - von den Banken: * 1. und 2. Hypothek,
 - vom Bund: Zinsvor- und -zuschüsse, Bürgschaften.

* keine Grossbanken gemäss Richtlinien Aktion Finanzplatz Schweiz – Dritte Welt



VERMIETUNG DER HÄUSER

Mieterin des Hauses ist die Hausgemeinschaft, die alle BewohnerInnen der Liegenschaft umfasst; organisiert ist sie in der Regel als Verein. Dieser Verein verwaltet die Liegenschaft und bezahlt der WOGENO einen Mietzins, der sich nach den anfallenden Kosten richtet. Der Hausverein schliesst mit den HausbewohnerInnen Mietverträge ab mit Mietzinsen, die die hausinternen Kosten und Nebenkosten decken. Die Aufteilung der Mietzinse kann auch nach solidarischen Prinzipien erfolgen.

Die Wohnungsverteilung erfolgt bei neuerworbenen Häusern nach folgenden Prioritäten:

- bisherige MieterInnen,
- Personen, die der WOGENO den Kauf eines Hauses ermöglicht haben und dabei selbst aktiv mitgearbeitet haben,
- WOGENO-Leute nach Dauer der Zugehörigkeit,
- andere.

Bei Neuvermietung einzelner Wohnungen in WOGENO-Häusern bestimmt in erster Linie der Hausverein im Einverständnis mit dem Genossenschaftsvorstand. Bedingung ist die WOGENO-Mitgliedschaft aller MieterInnen. Die Entscheidungskompetenz für hausinterne Fragen liegt soweit als möglich beim Hausverein.



Kurz zusammengefasst bringt die Stadt-Land-Initiative den Mieterinnen und Mietern folgende Vorteile:

1. Weniger Nachfragedruck auf den Boden= Niedrigere Bodenpreise= Niedrigere Mietzinse
2. Gestaltung der Mieten nach dem Prinzip des preisgünstigen Wohnungsbaus und damit Einführung der Mietzinskontrolle
3. Besseres Instrumentarium gegen die Zerstörung des preisgünstigen Wohnraums in alten Wohnquartieren
4. Erleichterung des Erwerbs von Wohneigentum

3.5. WAS BRINGT DIE STADT-LAND-INITIATIVE DER RAUMPLANUNG UND DER GEMEINDE?

Die Stadt-Land-Initiative hat ein sehr starkes raumplanerisches Bein. Dies bedeutet jedoch keineswegs die Aufhebung des Raumplanungsgesetzes. Im Gegenteil schafft die Initiative eine Verfassungsgrundlage für eine klare Revision des Raumplanungsgesetzes.

Denn: Auch Bundesrat und Parlament sind der Meinung, die Raumplanung sei im Vollzug sehr mangelhaft. Der Bundesrat hat in seinem Bericht zur Raumplanung (Dezember 87) klar festgehalten, dass grosse Mängel festzustellen sind und dass dem Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden mit restriktiveren Massnahmen nachgeholfen werden kann. Entsprechende parlamentarische Vorstösse sind erfolgt und der Bundesrat hat eine Expertenkommission zur Revision des Gesetzes eingesetzt.

Wichtig: Die Stadt-Land-Initiative verhindert die aktive Planungs politik der Gemeinden nicht. Sie gibt zwar flankierende Bestimmungen -im Interesse des sparsamen Umgangs mit Boden!- vor. Neuordnungen der Zonenpläne, auch neue Einzonungen (Erschliessungen) sind damit nicht ausgeschlossen. Nur: dazu bedarf es nach Redimensionierung der Bauzonen durch die Initiative eines erneuten, demokratisch abgestützten Planungsprozesses (Volksabstimmung).

DIE RAUMPLANERISCHEN ELEMENTE DER INITIATIVE

Die Initiative greift auf verschiedenen Ebenen in die Planungs politik ein:

1. Neudefinition der Landwirtschaftsgebiete: In Absatz 3 definiert die Initiative das Landwirtschaftsgebiet -und damit auch die Baugebiete- neu (bewusst nicht Zonen, diese sind nach Inkrafttreten der Initiative neu festzulegen!). Nach der Initiative ist dem landwirtschaftlichen Bodenrecht zu unterstellen, was landwirtschaftlich genutzt wird und nicht als Bauland erschlossen ist. Dies bedeutet gleichzeitig eine Redimensionierung der Baulandreserven auf erschlossene Flächen. Man darf damit rechnen, dass auf diese Weise rund 60'000 ha nicht überbaute Bauzonen in die Landwirtschaft zurückgezont werden müssen. Dies bedeutet im Hinblick auf die Revision des Raumplanungsgesetzes aber auch eine Neudefinition der Bauzonen-Definition (Art.15 RPG) auf Grundlage des Erschliessungskriteriums!

2. Die neue Entschädigungsregelung: Absatz 5 der Initiative regelt die Entschädigungsfrage erstmals auf gesetzlicher Ebene. Bisher haben die Gerichte über Entschädigungsforderungen bei Auszonungen/Rückzonungen entschieden, was die Gemeinden je nachdem in schwierige Entscheidprobleme führt. Viele Gemeinden stehen vor der Tatsache, dass planerische Ziele wegen massiver Entschädigungsforderungen gar nicht angegangen werden können. Seien dies Auszonungen ins Landwirtschaftsgebiet, seien dies Abzonungen im Baugebiet selber. Die Stadt-Land-Initiative leistet durch die klare Regelung, nur bereits realisierte Nutzungen zu entschädigen, den Gemeinden eine wertvolle Hilfe für eine zielgerechte Planungspolitik. Damit können spekulative Entschädigungsforderungen Umzonungsentscheidungen nicht mehr beeinflussen.

Die Verpflichtung zum Realersatz bei Enteignung von Landwirtschaftsflächen zwingt die öffentliche Hand (Strassenbau!) und die Gemeinden zu einem haushälterischen Umgang mit Kulturland und zu Lösungen, die möglichst mit bestehenden Siedlungsflächen auskommen.

3. Die Mehrwertabschöpfung: Die Initiative verpflichtet die Kantone, planerische Mehrwerte abzuschöpfen. Heute geschieht dies fakultativ und zumeist nur im Rahmen der Liegenschaftsgewinnsteuern. Die ordentlichen Liegenschaftsgewinnsteuern können jedoch planerische Mehrwerte nicht einmal annähernd erfassen, da sie zumeist nicht über 20-30% der Gewinne abschöpfen.

Mit der Mehrwertabschöpfung erhält die öffentliche Hand ein weiteres planerisches Instrument zur Steuerung der Planungspolitik und verhindert im Wesentlichen spekulativ motivierte Ein- und Aufzonungsentscheide.



Kurz zusammengefasst bringt die Stadt-Land-Initiative der Raumplanung:

1. Auf Bundesebene: Druck auf Revision Raumplanungsgesetz; Neudefinition Bauzonen; Regelung der Entschädigungsfrage
2. Auf Kantonsebene: Mehrwertabschöpfung
3. Auf Gemeindeebene: Auszonung-/Rückzonungserleichterungen durch Neudefinition Bau- Landwirtschaftszonen und durch Entschädigungsregelung/Verpflichtung zu sparsamem Umgang mit Boden im Rahmen der Ortsplanung.

DIE GEMEINDEN

Die Stadt-Land-Initiative bringt den Gemeinden -neben den planungspolitischen Erleichterungen und Verpflichtungen (s.o.)- auch für die eigene Bodenpolitik etwas. Entgegen den Behauptung vieler Gegner der Initiative ist eine aktivierte Bodenpolitik im öffentlichen Interesse möglich. Dies durch folgende Massnahmen/Mechanismen:

1. Definition des "Eigengebrauchs bei nachgewiesenem Bedarf" der Gemeinden nach folgenden Kriterien: Wohnraumbeschaffung für öffentliche und soziale Zwecke, Landkäufe/Liegenschaftskäufe zur baurechtlichen Zurverfügungstellung an Drittpersonen, Infrastrukturleistungen im öffentlichen Interesse (Schulen, Sport, etc.). Muss gesetzlich eingeführt werden, widerspricht Verfassungsgrundlage nicht!
2. Bessere Chancen der Gemeinde auf dem freien Bodenmarkt nachdem spekulative Nachfrager ausgeschaltet worden sind. Die Gemeinde steht so in der Regel nicht mehr vor der Alternative: Verzicht oder bezahlen hochgetriebener Preise!

3.6. WAS BRINGT DIE STADT-LAND-INITIATIVE LANDSCHAFT UND UMWELT?

Die Stadt-Land-Initiative ist ein wichtiger Bestandteil einer umfassend verstandenen Umweltpolitik. Denn: Was ist Natur- und Landschaftsschutz ohne ein Bodenrecht, dass Zersiedlung, Spekulation und Missbrauch mit dem wertvollen und unvermehrbares Gut verhindert? Was ist eine ökologisch ausgerichtete Landwirtschaft ohne Schutz des landwirtschaftlichen Bodens und ohne Befreiung des Bauern vom wirtschaftlichen Zwang, auf dem viel zu teuren Boden mit immer mehr Chemie immer intensiver produzieren zu müssen?

Durch die Neuabgrenzung von Bau- und Landwirtschaftsgebiet werden sofort unmittelbar 50'000 bis 80'000 ha Kulturland aus den heute weit überdimensionierten Bauzonen ausgezont, d.h. für die Umwelt gerettet. Das ist der grosse Beitrag der Stadt-Land-Initiative an den quantitativen Landschafts- und Bodenschutz. Zudem ermöglicht die Initiative den Gemeinden, die Baugebiete weiter zu redimensionieren oder die noch bestehenden Grüngelände (Pärke, Gärten etc.) endgültig zu sichern, indem - in Anlehnung an die bereits heute praktizierte Bundesgerichtspraxis - bei materieller Enteignung nur die bereits realisierten Nutzungen zu entschädigen sind. Die Bestimmung im Initiativtext, wonach bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke Realersatz zu leisten ist, erschwert auf heilsame Weise eine unbedachte Verschwendung von Boden für landfressende Anlagen wie Autobahnen, Waffenplätze etc.

Die Initiative verhindert die Schaffung naturnaher Flächen und von Naturschutzgebieten in der Landwirtschaft nicht. Im Gegenteil: Dank der Wegnahme des Produktions- und Preisdruckes in der Landwirtschaft werden je länger je mehr Landwirte bereit sein, gewisse Flächen naturnah (= extensiv) zu bewirtschaften (Streuland, Alpeiden, Feuchtgebiete). Die Initiative verbietet die Schaffung von Naturschutzflächen oder -gebieten innerhalb des Landwirt-

schaftsgebietes nicht. Der Initiativtext spricht nämlich ausdrücklich *nicht* von Landwirtschaftszonen gemäss Raumplanungsgesetz, sondern von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies bedeutet, dass das ganze raumplanerische Instrumentarium innerhalb der Landwirtschaft vollumfänglich bestehen bleibt (z.B. Schutzzonen etc. nach Art. 17 RPG). Durch die Preisbeschränkung in diesen Gebieten ist die Ablösung derartiger Flächen bei gleichzeitiger Schaffung besonderer Schutzzonen ohnehin erleichtert.

Die Stadt-Land-Initiative ist eine grosse Chance. Vielleicht die letzte, um ein einigermaßen gerechtes, den Umweltbedingungen angepasstes Boden- und Raumplanungsrecht zu schaffen. Das ist heute eine existentielle Frage. Denn Boden ist in seiner unvermehrten Qualität letztlich ein gerade so wichtiger Wert wie es heute die stark diskutierte Bereiche Luft und Wasser sind!

Gerade die Unterstützung der Stadt-Land-Initiative durch den WWF (und durch andere Umweltorganisationen) zeigt die grosse Bedeutung der Initiative für unsere Umwelt.



Kurz zusammengefasst bringt die Stadt-Land-Initiative folgende Verbesserungen für *Landschaft und Umwelt*:

1. 50'000 - 80'000 ha heutiges Bauland werden für die Umwelt erhalten.
2. Die Schaffung von neuen Naturschutzgebieten wird erleichtert.
3. Die Bauern werden vom Zwang, immer intensiver produzieren zu müssen, befreit. Der Anbau giftfreier, gesunder Nahrungsmittel wird gefördert.
4. Die Erhaltung der Grüngebiete in den Siedlungsräumen wird erleichtert.



4. ARGUMENTE UND STICHWORTE ZUR STADT-LAND-INITIATIVE

4.1. WAS SAGEN DIE GEGNERINNEN UND GEGNER; WAS SAGEN WIR?

"Die Initiative führt zur Verstaatlichung des Bodens."

Die Stadt-Land-Initiative gründet auf dem privaten Grundeigentum. Niemand wird durch sie enteignet. Im Gegenteil: Der Bodenmarkt, heute durch die Nachfrage von Seiten der Kapitalanleger verzerrt, soll für Eigennutzerinnen und Eigennutzer wieder funktionsfähig gemacht werden.

"Die Initiative ist stark eigentumsorientiert. Sie verfolgt eine radikale Politik der Eigentumsstreuung."

Dieser "Vorwurf" ist nicht falsch. Die Initiative will auch gesellschaftspolitische Ziele verwirklichen. So sollen z.B. für möglichst viele Bewohner/innen die mit einem Mietverhältnis notwendigerweise verbundenen Abhängigkeitsverhältnisse beseitigt werden. Den Initiantinnen und Initianten geht es dabei nicht um den Bau neuer Einfamilienhäuser, sondern in erster Linie um die Förderung des genossenschaftlichen Eigentums an den heutigen Mietobjekten. Ausserdem schafft gerade die Initiative Voraussetzungen zum sparsamen Umgang mit Boden und demzufolge zum sinnvollen Überbauen.



"Die Initiative ist raumordnungshemmend. Sie fördert die Zersiedelung mit Einfamilienhäusern und benachteiligt die schon bisher zu kurz gekommenen Landgemeinden."

Die Initiative beinhaltet ein differenziertes und rechtlich griffiges Instrumentarium, welches es den Gemeinden ermöglicht, Planungen auch gegen mächtige Interessen durchzusetzen:

- Reduktion der heute um ein Vielfaches zu grossen Bauzonen auf das bereits erschlossene Bauland;
- Möglichkeit zu Eigentumsbeschränkungen (z.B. bei Rückzonungen) ohne Entschädigungspflicht bis auf das Mass der bereits realisierten Nutzung.

"Die Initiative verunmöglicht den Leuten mit niedrigem Einkommen den Bau und den Kauf eines Eigenheims."

Die Initiative richtet sich weder gegen den Bau noch den Besitz von Einfamilienhäusern. Dort, wo es nach den lokalen Zoneneinteilungen möglich ist, können nach wie vor Einfamilienhäuser gebaut werden. Solange Eigengebrauch nachgewiesen ist, erleichtert die Initiative sogar den Zugang breiterer Bevölkerungsschichten zum Boden.

"Die Initiative räumt der öffentlichen Hand keine Erleichterungen für eine aktive Bodenpolitik ein."

Als juristische Person unterliegt die öffentliche Hand den Kriterien "Eigengebrauch" oder "preisgünstiger Wohnungsbau". Es ist sehr wohl denkbar, dass im entsprechenden Gesetz gerade bei Ausgestaltung der Bedarfsfrage für die öffentliche Hand (Gemeinden) besondere Erleichterungen geschaffen werden.

"Die Initiative führt zu übermässiger Bürokratie."

Die Durchsetzung der neuen Vorschriften erfordert eine gewisse Kontrolle. Schon heute sind bei jeder Handänderung Personen öffentlichen Glaubens oder Beamte beteiligt (Notar/in, Grundbuchverwalter/in, Steuerbehörde), die über die Einhaltung der neuen Bestimmungen wachen können. Ohne Not wird das Parlament kaum zusätzliche Behörden schaffen wollen. Für grosse und wichtige Grundstücksgeschäfte wünschen wir uns allerdings eine Bewilligungspflicht, was vertretbaren Mehraufwand bringt.

"Niemand wird mehr Wohnungen bauen."

Kapitalisten und Investoren drohen bei jeder Reduktion unverhältnismässiger Renditen mit Leistungsverweigerung. Preisgünstiger Wohnungsbau verspricht eine hinreichende Kapitalverzinsung. Die Anlage der Pensionskassengelder wird auch ohne Supergewinne attraktiv bleiben, solange Wohnungsnot herrscht.



"Die Pensionskassen verlieren Geld, können nicht im Boden anlegen und sind daher nicht mehr in der Lage, unsere Renten zu bezahlen."



Wenn unsere Altersvorsorge auf fortschreitender Umweltzerstörung aufgebaut ist, ist es höchste Zeit zum Umdenken. Gerade weil die Pensionskassen derart viel Kapital in den Boden stecken (vgl. Kapitel Pensionskassen: Die anonyme Kollektivierung des Grundeigentums), ist es umso wichtiger, möglichst viele Vorgaben über die Anlagepolitik zu machen. Gerade die Bestimmung vom preisgünstigen Wohnungsbau im Initiativtext bringt die Pensionskassen dazu, Mieter/innenfreundlich zu bauen. Mit dieser Passage des Initiativtextes werden Kostenmiete und Mietzinskontrolle vorprogrammiert. Ausserdem steht nach Berufsvorsorgegesetz (BVG) den Pensionskassen die Möglichkeit offen, mit ihren Geldern Hypothekendarlehen an Genossenschaften und Eigennutzer/innen zu gewähren.

"Die Stadt-Land-Initiative spaltet Bodenrecht und Bodenmarkt."

Nur das Bodenrecht wird für eine gewisse Zeit gespalten. Der Bodenmarkt kann gar nicht gespalten werden, weil nach Inkrafttreten des neuen Rechts Besitzübertragungen nach altem Recht gar nicht mehr möglich sind. Im übrigen bringt jede Veränderung grundlegender, auf Dauer ausgerichteter Rechtsverhältnisse ein Nebeneinander von altem und neuem Recht.

"Die Initiative verhindert die Miete von Gewerbeliegenschaften."

Noch für lange Zeit werden Gewerbeliegenschaften, die schon vor Inkrafttreten des neuen Rechtes insbesondere im Besitz von juristischen Personen waren, gemietet werden können. In andern Ländern (z.B. in Italien und v.a. in Spanien) ist es üblich, Gewerberäume zu kaufen. Wenn nach Annahme der Initiative die Banken ihr Geld viel weniger in Boden investieren können, werden sie das Geld gerne für Hypotheken zur Verfügung stellen. Zudem besteht auch bei Gewerbeliegenschaften die Möglichkeit, gemeinschaftlich ein Haus zu erwerben.

"Die Initiative verhindert den Erbgang."



Die Stadt-Land-Initiative geht vom Eigengebrauchs-Prinzip aus. Dieses ist nur zu realisieren, wenn spätestens nach einer Generation Liegenschaften, die nicht mehr selber genutzt werden, freierwerden für diejenigen, die Eigentum zur Selbstnutzung erwerben wollen. Dabei wird aber den Erben auf alle Fälle der volle Wert der Liegenschaft vergütet. Im übrigen bleibt für Wohnliegenschaften aller Art neben dem Eigengebrauch immer noch die Möglichkeit einer Vermietung unter den Bedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus übrig. Bei Gewerbeliegenschaften insbesondere streben wir eine grosszügige Übergangsregelung in der Ausführungsgesetzgebung an, z.B. für Fälle, wo die Erben noch minderjährig sind oder aus andern stichhaltigen Gründen das Erbe erst zu einem späteren Zeitpunkt selber nutzen können.

"Wo sollen Banken und Versicherungen ihr Geld anlegen, wenn nicht in Boden?"

Ein Teil des freiwerdenden Kapitals wird in Form von Hypotheken zur Finanzierung des Erwerbs von Eigentum zur Eigennutzung dienen. Im übrigen ist die durch die 2. Säule der AHV verursachte Kapitalkonzentration in wenigen Händen (heute schon über 100 Milliarden Franken, bis ins Jahr 2000 etwa 300 Mia) staats- und wirtschaftspolitisch ohnehin nicht erwünscht. Hier drängt sich über kurz oder lang ein Korrektur auf.

"Die Stadt-Land-Initiative verunmöglicht die Planung."

Im Gegenteil! Durch die Erleichterung der Redimensionierung der im Wahn der Hochkonjunktur geschaffenen viel zu grossen Bauzonen können die Gemeinden aufgrund der heutigen Bedürfnisse und nach heutigen Anschauungen wieder von Grund auf neu planen. Die Initiative schafft damit die Grundlage einer neuen, den sparsamen Umgang mit dem Boden verpflichtete Planungs politik.



4.2. STICHWORTE ZUM INITIATIVTEXT (KURZERKLÄRUNGEN)

1. **Eigentum:** Grundsätzlich bekennt sich die Initiative zum privaten Grundeigentum, strebt jedoch dessen gerechtere Verteilung an.
2. **Eigengebrauch:** Die Bodennutzung (Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsnutzung) erfolgt durch den Eigentümer. Die nähere Umschreibung des Eigengebrauchs ergibt sich aus dem Bedarfsnachweis (vgl. Stichwort 3) und dem Verbot der reinen Kapitalanlage (vgl. Stichwort 4).
3. **Bedarfsnachweis:** Dadurch soll die Bodenhortung und der Erwerb von Reserveland ausgeschlossen werden. Je nach Nutzung sind die Kriterien differenziert zu umschreiben. Dies kann nicht auf Verfassungsebene sondern nur auf Gesetzesebene erfolgen.
4. **Reine Kapitalanlage:** Wer nicht selber mit dem Boden arbeitet oder ihn bewohnt, sondern nur das Geld in den Boden steckt und "arbeiten" lässt, ist ein reiner Kapitalanleger. Der aus dem Boden realisierte Zins (Bodenrente) beträgt in der Schweiz jährlich zwischen 6 und 7 Milliarden Franken.
5. **Preisgünstiger Wohnungsbau:** Hier liegt eine Ausnahme vom Verbot der reinen Kapitalanlage vor. Angesichts der Wohnungsnot scheint sie uns gerechtfertigt, da die Initiative nicht einfach das Bauen verhindern will. Zudem ist nach heutiger Gesetzgebung preisgünstiger Wohnungsbau mit einer Mietzinskontrolle verbunden (WEG).
6. **Erschlossenes Bauland/Landwirtschaftliche Grundstücke:** Heute sind für das Doppelte der jetzigen Bevölkerung Bauzonen eingezont. Deshalb stellen wir nicht auf die heutige Zonenordnung, sondern auf den tatsächlichen Erschliessungsgrad ab. Damit wollen wir möglichst viel Kulturland der Landwirtschaft erhalten.
7. **Preiskontrolle:** Um Zugberechtigten (Vorkaufsrechte für z.B. Nachkommen und Pächter) die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu ermöglichen, ist eine Preiskontrolle unumgänglich.
8. **Landwirtschaftlicher Ertragswert:** Der Ertragswert kann aus dem Ertrag landwirtschaftlicher Produktion verzinst werden. Heute schwankt er zwischen 50 Rappen und Fr. 1.50 je Quadratmeter. Der doppelte Ertragswert fliesst als Maximalwert in die Produktionskostenberechnung ein.
9. **Selbstbewirtschafter/innen:** Es handelt sich um eine nähere Umschreibung des Eigengebrauchs (vgl. Stichwort 2) für die Landwirtschaft. Die weiteren Kriterien des Absatzes 2 des Initiativtextes, insbesondere die "reine Kapitalanlage", gelten auch für die Landwirtschaft.
10. **Absatz 4 den neuen Artikel 22^{ter} BV:** Dieser lautet: "Bund und Kantone können im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Befugnisse auf dem Weg der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse die Enteignung und Eigentumsbeschränkungen vorsehen."
11. **Enteignungsentschädigung:** Nach heutigem Recht wird bei Rückzonen in naher Zukunft möglichen maximalen Ausnutzung berechnet. Nach unserem Vorschlag sollen nur in guten Treuen getätigte Aufwendungen und effektiv eingetretene Wertminderungen entschädigt werden. Damit sollen Abzonen zur Bekämpfung von Häuserabbrüchen und Rückzonen zur Erhaltung von Grün- und Erholungsflächen ohne untragbare Entschädigungsforderungen an die Gemeinde ermöglicht werden.



12. **Realersatz:** Realersatz zwingt das Gemeinwesen, bei Enteignungen im Landwirtschaftsgebiet ein gleichwertiges Grundstück zur Verfügung zu stellen. Enteignungen im Baugebiet sind davon nicht betroffen. Damit wird die Erstellung landverschwendender Bauwerke erschwert.

13. **Mehrwertabschöpfung:** Mehrwertabschöpfung ist gerecht, weil bei der Umwandlung von landwirtschaftlichem Boden in Bauland durch Erschliessung die Grundstückspreise sprunghaft ansteigen und für Einzelne Gewinne entstehen, die nicht auf eigener Leistung beruhen. Dieser Absatz verpflichtet auch, den Mehrwert infolge der Standortgunst bei infrastrukturellen Vorleistungen des Gemeinwesens (z.B. S-Bahn) abzuschöpfen. Nach unseren Vorstellungen sollte die Mehrwertabschöpfung nur realisierte Mehrwerte erfassen (analog Abs. 5, Art. 22^{ter} BV).

14. **Übergangsbestimmung:** Die direkte Anwendung des Verfassungsartikels durch die Gerichte garantiert eine verfassungsmässige Anwendung bei untätig bleibendem Gesetzgeber.

DIE WENIGEN SCHWEIZER
DIE DAS SCHWEIZERLAND
BESITZEN
SINGEN
MIT DEN SCHWEIZERN OHNE LAND
DEREN HEIME UNHEIMLICH TEUER WERDEN
DAS ALTE LIED
O MEIN HEIMATLAND
O MEIN VATERLAND
WIE SO INNIG FEURIG
LIEB ICH DICH

Ernst Eggimann

Aus der Traum vom Eigenheim:

Die Bodenpreise fahren in den Himmel

Bereits Zehntausende von Franken kann ein Quadratmeter Schweiz kosten. Das teure Pflaster wird zum Tummelplatz für Spekulanten und Grossanleger. Durchschnittsverdiener müssen ihre Hoffnungen begraben.

Was da passiert, ist grauhaft – ein volkswirtschaftliches Verbrechen! – Warum der Grenchner Stadtammann Eduard Rothen so in Rage ist?

Der Stadtammann sitzt über einem Fragebogen, den ihm der Beobachter zugestellt hat und in welchem die ungefähren Bodenpreise der Solothurner Kleinstadt (20 500 Einwohner) einzutragen sind. Rothens Fazit: «Die Preise, die sich auf dem Markt ergeben, halten kaum mehr einer rationalen Prüfung stand.» Im Klartext: Sie sind völlig unvernünftig.

Mit dieser Einschätzung steht der Grenchner Stadtrat nicht alleine da. Auch andere vom Beobachter kontaktierte Gemeinde- und Stadtverwaltungen melden «in allen Sparten steigende Preise» (Gemeindekanzlei Landquart). Das Stadtbauamt von Solothurn nennt sogar Zahlen: «Die

Landpreise sind hier wie andernorts innerhalb der letzten zwei Jahre um bis zu 50 Prozent angestiegen.» Und der Gemeindefreiber von Romanshorn, Reinhold Friedli, kapituliert: «Die Preise sind in den letzten Monaten derart emporgeschneit, dass eine Preisangabe eine fertige Lotterie wäre.»

Andernorts wiederum will man die Spekulation mit dem Boden nicht zusätzlich anheizen und lässt das Beobachter-Papier deshalb weiss – trotz «tatsächlich bestehenden Missständen», wie etwa der Herisauer Grundbuchverwalter Fredi Hertler erklärt. «Wir können aber bestätigen», so Hertler, «dass die Preise in den letzten Jahren Steigerungen erfahren haben, die in diesem Masse überhaupt nicht mehr gerechtfertigt sind.» Um der Spekulation einen Riegel zu schieben, seien Gegenmassnahmen «dringend notwendig», mahnt der Heris-



Illustration: Manfred Wierren

auer Grundbuchverwalter: «Bedenkt man zudem, dass der Boden eines unserer elementarsten Bedürfnisse abdeckt, wiegt die ganze Problematik noch weit schwerer.»

«Das ist ein Bodenunrecht»

Sie wiegt tatsächlich schwer. Glaubt man Meinungsumfragen, so träumen 47 Prozent der Schweizer von einem eigenen Häuschen oder einer eigenen Wohnung. Doch Werner Ebersold von der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung in Zürich kommt in einer Studie für die Zürcher Kantonalbank zum Schluss, dass «30 bis 40 Prozent der Bevölkerung von vornherein jegliche Hoffnung auf etwas eigenes» wieder begraben müssen. Für weitere 30 Prozent erfüllt sich der Traum nur dank einer Erbschaft. Der finanzkräftige Rest schaut sich mit Vorteil in Randregionen um, wo die Preise noch einigermaßen erschwinglich sind.

Wie erschwinglich? In der Berner Pendlergemeinde Bärniswil, so hat die Tageszeitung «Der Bund» unlängst vorgerechnet, kostete ein Quadratmeter Bauland 1972 noch 60 Franken. Heute blättert man am gleichen Ort bis zu 350 Franken hin. Im Luzerner Bauerndorf Eich am Sempachersee war vor 4 Jahren der Quadratmeter für 100 Franken zu haben. Der genau gleiche Boden kostet heute das Vierfache. «Bei einer Parzellengrösse von 800 Quadratmetern», empörten sich die «Luzerner Neusten Nachrichten», «beläuft sich der Wertzuwachs aufferkleckliche 240 000 Franken – und dies ohne jegliche Arbeitsleistung des Besitzers.»

Der Trend ist klar: Ab aufs Land! «Bei uns hat es zwar noch beträchtliche Baulandreserven», erklärt der Grenchner Stadtmann Rothen, «doch wird das Land gehortet, steht also gar nicht zum Verkauf. Das ist der grosse Nachteil des Raumplanungsgesetzes: Die Nutzung kann nicht erzwungen werden. So bleibt das Angebot künstlich knapp. Das treibt die Preise hinauf und Bauwillige in die benachbarten, günstigeren Landwirtschaftsgemeinden. Logischerweise ziehen dann auch dort die Preise zünftig an.»

Beobachter 5/88

So wird die Bruttorendite berechnet

In der Praxis wird die Bruttorendite einer Liegenschaft wie folgt berechnet: Bruttorendite = Verhältnis zwi-

$$\frac{\text{Fr. 110 000 (Mietertag)} \times 100}{\text{Fr. 2 000 000 (Kaufpreis)}} = 5,5\% \text{ (Bruttorendite)}$$

Grenchen hat das Nachsehen: Der Pendlerverkehr nimmt zu, Steuergelder bleiben weg, Einkäufe werden anderswo getätigt, die Stadt hat als Kerngemeinde riesige Aufwendungen an die Regionen zu tätigen, die Erschliessungskosten für die wenigen eigenen Bauparzellen werden unverhältnismässig teuer. «Heute haben wir kein Bodenrecht, sondern ein Bodenunrecht», schimpft Rothen, «der Bodenmarkt kann nicht mehr spielen.»

Ein Milliardengeschäft, auch für die Banken

Das gleiche Bild, nur weit drastischer, zeigt sich in Zürich. Bis zu – bitte festhalten! – 47 500 Franken kostet dort ein Quadratmeter City-Boden. Das verschlägt selbst Gutverdienenden den Atem – und drängt sie aus der Stadt. Denn nicht nur ein Eigenheim wird auf diesem sündhaft teuren Pflaster unerschwinglich, auch die Mietzinse steigen rasant. 1970 kamen noch 92 000 Pendlers aus der Agglomeration in die Stadt, 1980 waren es bereits 130 000.

Ermittelt das Statistische Amt des Kantons Zürich die durchschnittlichen Baulandpreise, so lässt man zwangsläufig die Stadt ausser acht – sonst wären die Zahlen beträchtlich verfälscht. Die Ergebnisse aus den Landbezirken sind alarmierend genug: Zwischen 1974 und 1975 kletterte der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland von Fr. 147.50 auf Fr. 153.70. 1985 waren es bereits Fr. 267.30. Nur ein Jahr später ermittelten die Kantonsstatistiker einen Durchschnittspreis von 319 Franken.

Die wenigen Kantone, die überhaupt solche Untersuchungen durchführen, verzeichnen den gleichen Trend: Zwar wird immer weniger Land gehandelt, weil der Boden knapp wird; gleichzeitig jedoch steigt der Gesamt-

achen Bruttoertrag (Mietzinseinnahmen) und dem gesamten in der Liegenschaft investierten Kapital an eigenen und fremden Mitteln (Anlagewert). Auf das im Artikel angegebene Beispiel übertragen:

betrag, der in Grundstücke investiert wird, kontinuierlich, weil die Bodenpreise explodieren.

Der Handel mit dem Monopolgut Boden ist ein Milliardengeschäft. Ein Glück, gibt es die Banken, die den Erwerb von Eigentum mit grosszügigen Krediten ermöglichen: In der Schweiz bestehen Immobilienhypotheken in der Höhe von über 250 Milliarden Franken. Das ist natürlich auch für die Banken – jahrein, jahraus – ein erquicklicher Goldbrunnen.

Mit Bankkrediten gepuscht, graben auch gerissene Immobilienhändler im teuren Boden nach dem grossen Geld. Dabei werden die Interessen der Mieter zuweilen diskret beiseite geschauvelt. Man kauft Bauland oder Immobilien, schaut zu, wie die Preise steigen – und verschachert dann das Erworbene, garniert mit einem saftigen Spekulationsgewinn. Auch Altbauten werden so lukrativ: Man renoviert sie mit viel unnötigem Schnickschnack (Geschirrspüler, Cheminée) – schon steigt der Wert beträchtlich. Durch den steten Weiterverkauf wird eine Liegenschaft immer teurer. Denn nicht zuletzt müssen ja die Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern bezahlt und auf den Verkaufspreis geschlagen werden.

Das geht manchmal so rassig vor sich, dass langjährige Mieter gar nicht mehr wissen, wer gerade ihr Vermieter ist. Das illustriert ein beispielhafter Fall aus Hinterkappelen bei Bern: Die 47 Mieter eines 16stöckigen Hochhauses sahen innert rund zwei Jahren fünfmal die Verwaltung und viermal den Besitzer wechseln. Wem das Hochhaus wann gehörte, davon hatten sie «keine Ahnung». «Wir prüfen zurzeit, ob es nicht besser wäre, den Mietzins an einen Notar statt an die Verwaltung zu überweisen», schrieben sie in ihrer Verzweiflung dem Beobachter. →

Aus der Traum vom Eigenheim

Als Eigentümer am kürzesten gebunden war ein Immobilienhändler, der «nach einigen netten ersten Kontakten» die 47 Wohneinheiten innert Monatsfrist weiterverkauft. Schliesslich landete die 12,7 Millionen Franken teure Immobilie – zumindest offiziell – im Portefeuille einer Verwaltungsangestellten. Bargeld war bei diesem letzten Handel jedoch nicht mehr vonnöten: Auf dem Grundstück lasteten inzwischen so beträchtliche Hypotheken (Sicherheiten für Kreditgeber), dass die Liegenschaft gar mit einer halben Million Franken überschuldet war. So musste die Sekretärin auch keine Grundstückgewinnsteuer entrichten.

In einem derartigen Immobiliendehnung sind Mieter häufig wehrlose Opfer raffinierter Beutezüge. Nur notfallmässig greifen die Behörden ein. So hat der Bundesrat den Genfer Postbeamten einen speziellen Lohnzuschuss gewährt, damit diese die horrenden Mietzinse noch bezahlen können. Derweil klagen die Mieterverbände, die Zahl missbräuchlicher Zinsaufschläge habe auch im vergangenen Jahr «massiv zugenommen». Dabei wird es vorerhand bleiben. Zwar schlägt der Bundesrat im Entwurf zu einem neuen Bundesgesetz gegen Missbräuche im Mietwesen (BGMM) einen weitergehenden Schutz der Mieter vor. Doch die bundesrätlichen Vorstellungen werden von den Vermietern hart bekämpft.

Pensionskassen treiben die Preise hoch

Ohnehin sind die wenigen besonders skrupellosen Immobilienhändler nur in zweiter Linie für den desolaten Zustand des Grundstück- und Liegenschaftsmarktes verantwortlich: sie profitieren vielmehr von einer hecenden Entwicklung. Die Lage wirklich massiv verschärft haben ausgerechnet die aus sozialpolitischen Überlegungen entstandenen Pensionskassen. Die haben Bares in Hülle und Fülle. Und diese Milliardenbeträge an Sparguthaben der Bürger müssen sicher und gewinnbringend angelegt werden – aus der Sicht vieler Kassenverwalter noch immer am besten in Grundstücken oder Immobilien.

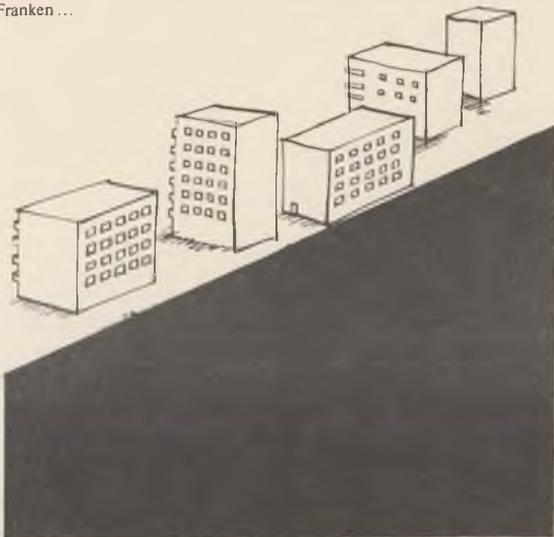
Seit 1985 ist das Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge in Kraft. Das schlägt sich in der Bodenpreisstatistik nieder. Denn Pensionskassen können, weil sie über «eigene» Mittel verfügen, spitzer kalkulieren als etwa eine Privatperson, die sich erst einmal nach Bankkrediten umsehen muss. Folge: Die Pensionskassen können mit einer geringeren Bruttorendite (siehe Kasten Seite 13) rechnen und deshalb für ein Grundstück mehr bezahlen. Weil freier Wettbewerb herrscht, steigen dadurch die Bodenpreise ganz allgemein.

Das wirkt sich schliesslich auf die Mietpreise aus. Ein Beispiel: Ein 12-Familien-Haus steht zum Verkauf. Es bringt pro Jahr 110 000 Franken Mietertrag. Mit einer üblichen Bruttorendite von 5,5 Prozent gerechnet, hat es einen Wert von 2 Millionen Franken. Die Pensionskasse interessiert sich für das Haus: Sie geht von den gleichen Mietzinseinkünften aus (110 000 Franken), kann jedoch, weil sie keine Kredite aufnehmen und einkalkulieren muss, mit einer geringeren Bruttorendite von 5 Prozent operieren. Darum offeriert sie für das gleiche Objekt mehr: 2,2 Millionen Franken. Will ein Privatinteressent mithalten, muss er zumindest gleichviel bieten – also ebenfalls 2,2 Millionen. Unabhängig von diesem Kaufpreis hat der private Erwerber aber mindestens mit einer Bruttorendite von 5,5 Prozent zu rechnen – die dafür erforderlichen Mietzinseinnahmen steigen auf 121 000 Franken. Und die durchschnittliche Monatsmiete klettert pro Wohnung von 764 Franken (vor Verkauf) auf 840 Franken ...

Aber auch für den Eigenheim-erwerb verschlechtert sich die Lage drastisch. Auch dazu ein Beispiel: Durch die Nachfrage der Pensionskassen ist der Quadratmeterpreis eines 600 Quadratmeter grossen Grundstücks von 150 auf 250 Franken gestiegen. Das verursacht dem privaten Käufer Mehrkosten von 60 000 Franken. Er muss diesen Betrag zusätzlich von der Bank aufnehmen. Die Zinsen für das Darlehen betragen jährlich 5¼ Prozent (1. Hypothek). So kommen diese 60 000 Franken dem Eigentümer bis in 20 Jahren auf 167 000 Franken zu stehen. Wollte er den gleichen Betrag (167 000 Franken) innerhalb derselben Frist zusammensparen, müsste er monatlich über 420 Franken auf ein gut verzinstes Sparkonto legen. Das ist mehr, als mancher Arbeitnehmer monatlich seiner Pensionskasse überlässt – paradoxer geht es nicht mehr. So finanzieren nämlich die Versicherten die ihnen gutzuschreibenden Zinsen auf dem Pensionskassenvermögen gleich selber – über höhere Bodenpreise und höhere Mieten.

Bauland wird ausradiert

Früher war der Boden weitgehend Gemeinbesitz (Allmend) und blieb der Spekulation entzogen. Erst das Industriezeitalter brachte eine Kapitalisierung des Bodens. Der Traum vom eigenen Gärtchen trieb wunderbare Blüten: Die Förderung von Wohnungseigentum wurde 1972 durch einen Fassungsartikel und 1974 durch ein Bundesgesetz als gesellschaftspolitisches Ziel festgenagelt.



Aus der Traum vom Eigenheim

Dem laufen heute allerdings andere, wichtige Interessen zuwider. Allein in den vergangenen 25 Jahren sind über 100 000 Hektaren Kulturland überbaut worden – das entspricht etwa der Fläche des Kantons Thurgau. Noch heute verschwindet pro Sekunde ein Quadratmeter Kulturland. Weitere 100 000 Hektaren sind derzeit eingezont, aber noch nicht überbaut.

Diese Zahlen gaben auch unter der Bundeshauskuppel zu harten Auseinandersetzungen Anlass. Nach einer ersten Fehlgeburt entstand das heutige Raumplanungsgesetz. So gilt nun das staatliche Interesse nicht nur der Eigentumsförderung, sondern auch dem Natur- und Landschaftsschutz. Mit besonderer Priorität sollen zudem die sogenannten Fruchtfolgeflächen sichergestellt werden, damit unser Land im Krisenfall sich selbst versorgen kann. Dazu sind Rückzonungen notwendig.

Doch kaum wird auf den Zonenplänen zaghaft ausradelt, steigen die Geprellten auf die Barrikaden. Verständlich: Weil diese Rückzonungen weitgehend entschädigungslos vor sich gehen, werden – theoretische – Vermögenswerte in Milliardenhöhe vernichtet. Unterstützung erhalten die Geprellten aus Wirtschaftskreisen: «Vielleicht darf man wieder einmal daran erinnern», wettet der Schweizerische Baumeisterverband in einer Inseratenkampagne, «dass der Bürger auch noch andere Wünsche hat als einen übertriebenen Landschaftsschutz – zum Beispiel die Förderung des Eigentums.»

Ins gleiche Horn stösst Heinrich Grob, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Industrie und Landwirtschaft: «Die Gründe des kranken Bodenmarktes liegen viel weniger in den unterstellten Gewinnabsichten als in einer Reihe von Verfügungsbeschränkungen, mit denen der Grundeigentümer konfrontiert wird.» Der Bauherr werde von Exponenten der Bauverwaltung ja mittlerweile gar nicht mehr als Kunde, «sondern als geldgieriger Gesellschaftsfeind behandelt.» Diese «eigentumsfeindliche» Tendenz, so war an einer Tagung des rechtsfreisinnigen «Redressement National» zu vernehmen, treibe «die Bodenpreise derart in die Höhe, dass das Bauland nur noch Grossspekulanten zugänglich bleibt».



Gefragt sind mutige Schritte

Tatsächlich hätten die Gemeinden durchaus Möglichkeiten, für Vernunft im Bodenmarkt zu sorgen. Denkbar wäre zum Beispiel, was die grösste private Landeigentümerin der Schweiz, die Basler Christoph-Merian-Stiftung, oder die Berner Burgergemeinde praktizieren – die Abgabe von Land im Baurecht. So kann zwar gebaut werden, doch bleibt der Boden der Spekulation entzogen und damit billig. Bezahlt werden muss nur ein Baurechtzins. Das Land gehört weiterhin dem Baurechtgeber. Voraussetzung ist allerdings, dass die Gemeinde überhaupt eigenes Land besitzt und damit nicht spekulieren will.

Im Kanton Graubünden, wo der Ferienwohnungsboom das Land zunehmend unerschwinglich macht (in St. Moritz kostet der Quadratmeter Wohnfläche bis zu 10 000 Franken und mehr), ziehen die Einheimischen schon einmal die Notbremse. Die Gemeinde Vignogn gibt das gemeindeeigene Bauland den Bürgern zu Vorzugsbedingungen ab (30 Franken pro Quadratmeter). Niedergelassene und Fremde, die im Dorf dauernden Wohnsitz nehmen, zahlen für das gleiche Land 40 Franken. Für Ferienwohnungen wird schon gar kein Boden mehr verkauft.

Doch es gibt andere Beispiele. Im zürcherischen Uetikon stimmte die Gemeindeversammlung 1987 dem Verkauf zweier Grundstücke zu – «an den Meistbietenden». «Schmunzelnd» registrierte der Uetiker Gemeindeprä-

sident Albert Steiger in seinem Jahresrückblick, «dass es klug war, einen Profi einzuschalten, denn unsere eigenen Preisvorstellungen wurden bei weitem übertroffen». Statt der erwarteten rund 6 Millionen Franken brachte der Handel satte 11 Millionen Franken ein. Vor ein paar Jahren hatte die Gemeinde dieses Land noch für einen Bruchteil des heutigen Wertes erworben. «Das sind Wuchergeschäfte!» empört sich ein ortsansässiger Beobachter-Leser. Zumindest sind es nicht besonders weitsichtige Taten.

Gerade die aber sind gefragt. Die Gesetze des Marktes offenbaren ihre Grenzen. «Was Not tut sind Lösungen, die sofort realisierbar sind», mahnt die Ökumenische Arbeitsgruppe für Raumplanungs- und Bodenrechtsfragen in einer mit kirchlichem Segen erschienenen Broschüre. Wie der Agronom und Raumplaner Reto D. Jenny, der in seinem vielbeachteten Buch «Bäuerliches Bodenrecht» für einen sanfteren Umgang mit dem rar gewordenen Monopolgut eintritt, schielt die Arbeitsgruppe auf den kommenden 25. September. Dann steht die «Stadt-Land-Initiative» zur Abstimmung. Das Volksbegehren will die Spekulation bekämpfen, indem beim Landerwerb jener bevorteilt werden soll, der das Land selber bewirtschaftet und nutzt. Ähnliches – allerdings mit weniger einschneidenden Folgen – peilt der Bund in einer Revisionsvorlage zum bäuerlichen Bodenrecht an. Doch schon dagegen laufen Wirtschafters- und Gewerbeverbände Sturm. Grund: Sie befürchten eine «Aushöhlung der Eigentumsfreiheit». (ba) □



5. ORGANISATIONEN, KONTAKTE, LITERATURHINWEISE

5.1. ORGANISATION, MATERIAL

Im Frühling 1987 wurde die Stadt-Land-Initiative von den eidgenössischen Räten verabschiedet. Heute, ein Jahr später, bei Redaktionsschluss dieser Schrift, steht der Abstimmungstermin noch nicht endgültig fest. Provisorisch wurde er auf den 25. September 1988 festgesetzt, doch scheint es auch möglich, dass die Abstimmung bis 1989 verschoben wird (siehe Kapitel "Erste Erfolge der Stadt-Land-Initiative").

Seit Beginn der Unterschriftensammlung existiert in Bern an der Münsterergasse 51 (Postfach 2368, 3001 Bern, Tel. 031 21 15 69) ein Sekretariat, das in letzter Zeit ausgebaut wurde. Ungefähr jeden Monat erscheint der Rundbrief der Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation mit den neuesten Informationen über den Stand der Kampagne, Literaturhinweisen und Veranstaltungsanzeigen.

REGIONALKOMITEES

Unsern Abstimmungskampf können wir nur gewinnen, wenn wir an allen Orten und in allen befreundeten Organisationen Leute finden, die sich aktiv für den Abstimmungskampf einsetzen. Punkto Geld können wir uns mit der Gegenseite bei weitem nicht messen. Unsere Stärke liegt im Idealismus und in der Hilfsbereitschaft unserer vielen freiwilligen Helferinnen und Helfer. Deshalb liegt ein Schwergewicht der Arbeit des Sekretariats im Aufbau von Regionalkomitees. Mit dem Talon auf Seite ...können Sie sich für die Mitarbeit in einem solchen Komitee melden.

GELD

Trotzdem unsere Stärke bei der aktiven Mitarbeit vieler Freundinnen und Freunde liegt, braucht es ein Minimum an Geld. Unser Budget für die Abstimmungskampagne beträgt Fr. 500'000.--. Bereits Ende 1987 haben wir unsere damals 2500 Sympathisantinnen und Sympathisanten aufgerufen, wenn möglich bis zur Abstimmung je Fr. 200.-- zu spenden, ein Aufruf, der schon in erfreulichem Masse befolgt wurde. Auch haben sich bereits verschiedene Organisationen bereiterklärt, bei der Abstimmungskampagne aktiv mitzuhelfen. Doch sind noch viele Spenden nötig, um die Abstimmung zu gewinnen.

ANREGUNGEN FÜR AKTIVISTINNEN UND AKTIVISTEN

■ Geld spenden, einmalig, pro Monat an die nötige 1/2 Million, die wir für den Abstimmungskampf im Minimum benötigen.

■ Meinen Namen geben für Unterstützungsinserate in der lokalen Presse.

■ In der regionalen oder lokalen Gruppe zur Unterstützung der Stadt-Land-Initiative mitmachen.

■ Lokalgruppe organisieren, falls es an meinem Ort noch keine gibt.

■ Leserbriefe schreiben

■ Versammlungen der Gegenseite besuchen und in der Diskussion das Wort ergreifen.

■ Eigene Versammlungen, ev. unter Benützung der Tonbildschau und eines Referenten/einer Referentin, organisieren

■ Parteien und Organisationen zur aktiven Beteiligung am Abstimmungskampf der Stadt-Land-Initiative animieren

■ Versand des Prospektes der Stadt-Land-Initiative "Jetzt muss es gelingen" an die Mitglieder von Organisationen, Parteien etc. veranlassen und/oder Prospekte an Interessierte verteilen.

■ Mündliche Propaganda für die Initiative machen (Freunde, Bekannte, Mitarbeiter/innen etc.)

■ Stand- und Werbeaktionen organisieren

■ Geld spenden

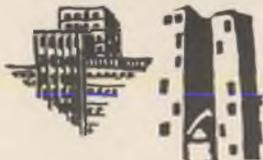
WELCHES MATERIAL STEHT INTERESSIERTEN ZUR VERFÜGUNG:

Neben dieser Schrift, die auch in französisch erhältlich ist, steht ein *Faltprospekt* mit Rückantwortkarte zur Verfügung. Er beinhaltet eine kurze prägnante Einführung in die Stadt-Land-Initiative und eignet sich vorallem als Beilage für Versände von Organisationen und zum Verteilen an Ständen und Veranstaltungen. Er kann gratis auf dem Sekretariat bezogen werden.

TONBILDSCHAU

Unsere gut 30-minütige Tonbildschau "Das Land isch dis Land" steht mit oder ohne Referent/in allen Veranstaltern zur Verfügung. Bitte wenn möglich frühzeitig reservieren.

HAUSVEREIN SCHWEIZ



Zusammenschluss sozialer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

Der Hausverein Schweiz setzt sich für die Anliegen der einzelnen und gemeinschaftlichen Besitzer/innen von kleinen und mittleren Wohn- und Gewerbeliegenschaften ein. Der Hausverein Schweiz bekämpft mit allen Mitteln den Missbrauch des Bodens als Objekt der Spekulation oder der reinen Kapitalanlage. Der Hausverein Schweiz fördert durch seine politische und juristische Tätigkeit sowie durch sachkundige Beratung seiner Mitglieder die Erhaltung, Pflege und Erneuerung der Bausubstanz unter ökologischen, sozialen und denkmalschützerischen Gesichtspunkten.

Der Hausverein Schweiz strebt in Zusammenarbeit mit Organisationen der Mieterinnen und Mieter eine faire Regelung der Mietverhältnisse auf Grundlage der Kostenmiete, der Transparenz und festumschriebener Mitspracherechte der Mieterinnen und Mieter, besonders auch bei Renovationen und Sanierungen, an.

MIETERVERBAND SCHWEIZ



Die Mieterverbände sind für sie da, wenn es Probleme bei Miet- und Wohnungsangelegenheiten gibt. Als Mitglied haben sie Anrecht auf kostenlose Unterstützung in allen Mietrechtsfragen (Kündigung, Mietzinserhöhung, Wohnungsabgabe usw.). Mit der Mieterzeitung werden sie monatlich über Neues im Miet- und Wohnungswesen orientiert. Der Mieterverband setzt sich aber auch in den Parlamenten für eine bessere Rechtsstellung der Mieterinnen und Mieter ein.

**Über 100 000 Mieterinnen und Mieter
sind Mitglied im Mieterverband**



TALON



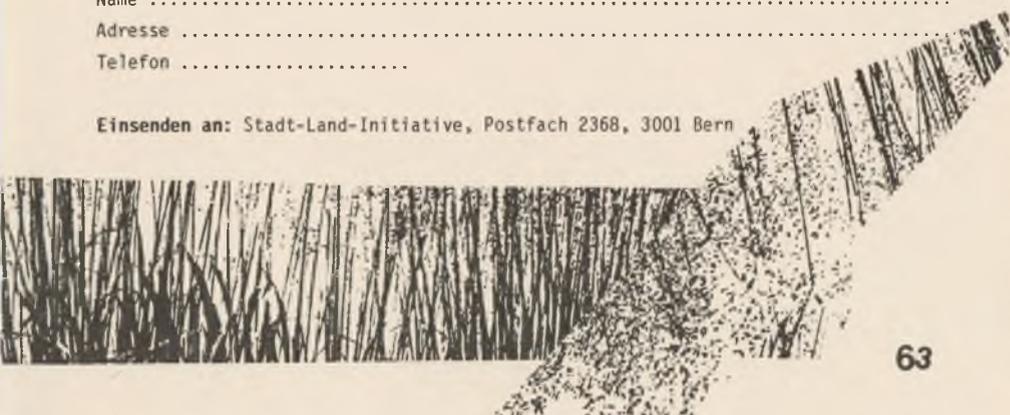
- Schicken Sie mir weitere Exemplare dieser Argumentationsbroschüre (Fr. 5.-- pro Stück)
- Schicken Sie mir unverbindlich den Rundbrief der Stadt-Land-Initiative (gratis, erscheint jeden Monat)
- Schicken Sie mir ... Exemplare des letzten Rundbriefs
- Schicken Sie mir weitere Exemplare des Prospektes zum Verteilen (gratis bis 100 Stück, pro weitere 100 Fr. 5.--)
- Schicken Sie mir Kleber z.B. für auf den Briefkasten, das Fahrrad ...
- Schicken Sie mir Exemplare des Kleinplakates A3 zum Aufhängen
- Schicken Sie mir Exemplare der "Stadt-Land-Schallplatte (Fr. 10.--)
- Schicken Sie mir die Zusammenstellung der Leserbriefe und kleinen Artikel
- Schicken Sie mir eine Postkartenserie (Karikaturen von Hans Sigg)
- Ich möchte in einer Regionalgruppe aktiv mitarbeiten (Kontaktadressen Rückseite der Broschüre)
- Ich möchte eine Veranstaltung mit der Tonbildschau organisieren. Bitte nehmen sie mit mir Kontakt auf.
- Ich möchte einmalig Fr. spenden. Schicken Sie mir einen EZS.
- Ich möchte jeden Monat Fr. spenden. Schicken Sie mir einige EZS.
- Ich bin bereit, meinen Namen für ein Inserat zur Verfügung zu stellen.
- Ich möchte

Name

Adresse

Telefon

Einsenden an: Stadt-Land-Initiative, Postfach 2368, 3001 Bern





"Alte Städte hatten ein Herz. Die Herzlosigkeit, die Unwirtlichkeit der neuen Bauweise hat jedoch eine ins Gewicht fallende Entschuldigung auf ihrer Seite: das Tabu der Besitzverhältnisse an Grund und Boden in den Städten, welches jede schöpferische, tiefgreifende Neugestaltung unmöglich macht."

(Alexander Mitscherlich,
"Die Unwirtlichkeit unserer
Städte, Anstiftung zum Un-
frieden", Suhrkamp 1965)

5.2. LITERATUR, KONTAKTADRESSEN

In dieser Literaturliste beschränken wir uns auf grundlegende und aktuelle Bücher und Schriften zum Bodenrecht aus unterschiedlicher Optik. Angaben über Literatur zu Spezialgebieten sind auf dem Sekretariat erhältlich.

- KALLENBERGER WERNER "Bodenreform-Konzeptionen, ein rechtspolitische Untersuchung", Verlag Reihe W
- DÄRENDINGER ERNST "Der Engerling", Unionsverlag 1983
- TSCHANI HANS "Wem gehört die Schweiz, Verlag Orell Füssli 1986
- JENNY RETO D. "Bäuerliches Bodenrecht", Für eine umfassende, umweltgerechte Agrarpolitik, Verlag Zytglogge 1987
- RECHSTEINER RUDOLF "Das 200-Milliarden-Geschäft", Pensionskassen in der Schweiz, Unionsverlag 1984
- MATTHIAS ROBERT "Ökologie und Bodenreform", Liberalsozialistische Partei 1987
- SCHWEIZ. GES. FÜR EIN NEUES BODENRECHT Blätter für ein neues Bodenrecht
- INSTITUT FÜR SOZIAL ETHIK REFORMATIO "Welches Bodenrecht ist für Mensch und Umwelt recht?, 1987
Evangelische Zeitschrift für Kultur, Politik und Kultur, Februar 1988, Postfach 2100 3001 Bern
- KLEINEWEFERS HENNER "Bemerkungen zur Stadt-Land-Initiative aus volkswirtschaftlicher Sicht", Universität Freiburg, 1986

NAHESTEHENDE, GESAMTSCHWEIZERISCHE ORGANISATIONEN

- Schweiz. Gesellschaft für ein neues Bodenrecht (SGNB), Postfach 2276, 3001 Bern
- Schweizerischer Mieterverband, Stampfenbachstrasse 104, 8006 Zürich
- Schweiz. Vereinigung zum Schutze der kleinen und mittleren Bauern, (VKMB), 5057 Reitnau
- Schweiz. bäuerliche Komitees, c/o Ernst Baumgartner, 3054 Schüpfen
- Union des Producteurs Suisses (UPS), c/o F. Cuche, Le Sasselet, 2523 Lignièrès
- Schweizerischer Pächterverband, La Paternatte, 2877 Le Bemont
- Schweizerischer Naturschutzbund (SBN), Wartenbergstrasse 22, 4052 Basel
- WWF-Schweiz, Förrlibuckstrasse 66, 8005 Zürich
- Schweiz. Gesellschaft für Umweltschutz, Merkurstrasse 45, Postfach, 8032 Zürich
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Schänzlihalde 21, 3013 Bern
- Hausverein Schweiz, Postfach 2368, 3001 Bern
- Schweiz. Stiftung für Landschaftsschutz, Rabbentalstrasse 45, 3013 Bern
- Institut für Sozialethik, Sulgenauweg 26, 3007 Bern
- Erklärung von Bern, Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

Weitere nationale Gruppierungen und Parteien, die die Initiative unterstützen (Stand März 1988): Gewerkschaft Bau und Holz (GBH), Verband des Personals öffentlicher Dienste (VPOD), Drittweltläden, Konsumentenarbeitsgruppe (KAG), Kooperation evangelische Kirchen und Missionen (KEM), Liberalsozialistische Partei (LSP), Sozialdemokratische Partei (SPS), zistische Jungsozialist/innen (JUSO), Partito Socialista Autonomo (PSA), Grüne Partei der Schweiz (GPS) etc.

Weiter wird die Initiative von einer Vielzahl von kleineren kantonalen Organisationen und Gruppierungen unterstützt.

Die bürgerliche-liberale
Zeitung LNN

(Mittwoch, 30.3.1988)

Kommentar

Volkverführung beginnt

Von ein Watte eingepacktem Dynamits, von der «Infragestellung des freiheitlichen Rechtsstaates» und von einem «Grossangriff auf das Privateigentum» war am Montagabend im «Union»-Saal die Rede. Der Präsident des Luzerner Haus- und Grundeigentümergebietes, Armand von Werdt, orientierte auf seine Weise über die «Stadt-Land-Initiative» für eine Neuordnung des Bodenrechts. Das Referat gab einen guten Vorgeschmack auf das Schlagwort-Repertoire der Gegnerschaft, in welchem selbstverständlich auch das Kommunismus-Gespenscht nicht fehlen darf.

Nun, Armand von Werdt ist ein ganz geschickter Wortverdreher. Die Szenerie, die er im «Union» vor den andächtig lauschenden und alles als bare Münze nehmenden Eigentümern auffahren liess, verlangte schon Aufmerksamkeit. Aber die Legende vom armen Sohn, der das vom Vater geerbte Haus verkaufen muss, weil er es nicht sofort selbst bewohnen kann, diese Legende hält einer seriösen Auslegung der Stadt-Land-Initiative nicht stand. Das müsste eigentlich auch Jurist und Rechtsanwalt von Werdt wissen.

Der von den Initianten vorgeschlagene Verfassungsartikel verlangt in jedem Fall eine Anschlussgesetzgebung. Es bleibt also dem Gesetzgeber, den eidgenössischen Räten überlassen, wie sie beispielsweise das Verfahren im Erbgang regeln oder wie sie den Begriff der «preisgünstigen Wohnung» definieren wollen. Dafür lieferte das Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung erprobte Grundlagen. Es wäre durchaus möglich und ist auch wahrscheinlich, dass der Gesetzgeber für den Eigengebrauch von ererbten Grundstücken eine Übergangsfrist von fünf oder mehr Jahren festlegen oder die preisgünstige Vermietung eines Einfamilienhauses ermöglichen würde. All dies schliesst der Verfassungsartikel der Stadt-Land-Initiative nicht aus.

Mitten in seinem Referat sagte Armand von Werdt, es gehe den Initianten «praktisch um die Abschaffung des Eigentums». Im Absatz 1 der Initiative heisst es aber: «Eigentum ist gewährleistet.» – Wie wäre es, wenn sich für einmal jede Frau und jeder Mann so gut informieren würde, dass sie oder er nicht mehr auf Schlagworte hereinfliegen? Die Stadt-Land-Initiative würde es verdienen.

René Regenass

IMPRESSUM

Redaktion, Gestaltung, Bild, Texte: Luzius Theiler, Michael Kaufmann, Regula Mader
Graphik Rückseite: Ernst A. Müller, Graphik "Rauer sät ...": Michael Haltmeyer
Druck: Subito Druck, Bern
Auflage: Dritte Auflage, neu überarbeitet, März 1988: 3000

DER VOLLSTÄNDIGE INITIATIVTEXT

ARTIKEL 22~~ter~~ DER BUNDESVERFASSUNG WIRD WIE FOLGT GEÄNDERT:

1) Eigentum ist gewährleistet.

2) 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.
Handänderungen sind öffentlich bekanntzugeben.

3) Nicht als Bauland erschlossene landwirtschaftliche Grundstücke unterliegen einer Preiskontrolle. Der Preis darf den doppelten Ertragswert nicht übersteigen. An diesen Grundstücken kann Eigengebrauch nur geltend machen, wer die landwirtschaftliche Nutzung als Selbstbewirtschafter gewährleistet.

4) Bisheriger Abs. 2 BV (Bund und Kantone können im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Befugnisse auf dem Weg der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse die Enteignung und Eigentumsbeschränkungen vorsehen.)

5) Bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten, soweit eine bereits realisierte Nutzung der Sache aufgehoben oder eingeschränkt wird. Bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke ist Realersatz zu leisten.

ARTIKEL 22~~ter~~ BV WIRD WIE FOLGT ERGÄNZT:

4) Wertsteigerungen von Grundstücken infolge Raumplanungsmassnahmen oder Erschliessungsleistungen des Gemeinwesens werden von den Kantonen abgeschöpft.

ÜBERGANGSBESTIMMUNG:

Sofern die Gesetzgebung binnen 6 Jahren seit Annahme von Art. 22ter durch Volk und Stände diesen Bedingungen nicht angepasst ist, werden die ordentlichen Zivilgerichte ermächtigt, diese auf Klage hin unmittelbar anzuwenden. Klageberechtigt werden in diesem Fall auch der Grundbuchverwalter und die Gemeinde am Ort der gelegenen Sache.

Regional- und Lokalkomitees zur Stadt-Land-Initiative

(Stand Mitte September 1988)

- AG:** Urs Meier, Scharthenstrasse 3, 5400 Baden, G 01 44 20 44 P 056 27 18 53
- AR:** Herta Lendenmann, Auf dem Stein, 9052 Niederteufen, 071 33 11 63 071 24 72 84
- AR:** Andreas Müller, Grüt 28, 9056 Gais, 071 93 28 62
- BE:** Peter Moser, Gänsemooshubel, 3150 Schwarzenburg, 031 93 25 06
- BE/Aare/Kiesen:** Peter Hersche, 3510 Ursellen, 031 99 26 84
- BE/Thun:** Erich Rosser, Mösliweg 8, 3645 Gwatt, 033 36 82 26
- BE/Burgdorf:** Beat Hablützel, Lindenfeldweg 11, 3400 Burgdorf, 034 22 64 24
- BE/Biel:** Marlies Küpfer/Thomi, Goldgrubenweg 42a, 2504 Biel, 032 42 10 87
- BL:** Matthias Scheurer, Untere Wanne, 4438 Langenbruck, 062 60 17 43
- BS:** Hansruedi Hecht, Schillerstrasse 24, 4013 Basel, 061 35 84 09
- FR:** Christoph Allenspach, Postfach 76, 1702 Freiburg, 037 22 56 47
- GL:** Andy Luchsinger, Herrenstrasse 2, 8762 Schwanden, P 058 81 35 05 G 058 81 35
- GR:** Elvana Indergand, 7131 Villa, P 086 6 18 67 G 086 6 18 20 (provisorisch)
- LU:** Hanspeter Widmer, Postfach 31, 6000 Luzern 4, G 041 44 79 66 P 041 41 47 79
- SG:** Stadt-Land-Initiative, P. Poldervaart, Postfach 239, 9004 St.Gallen
- SG/Seeland:** Franz Rüttimann, Achslenstrasse 15, 9016 St.Gallen, 071 35 63 07
- SG/Rorschach:** Michael Buob, Hüttenmoos, 9400 Rorschacherberg, 071 42 25 55
- SG/Unterrheint.:** Thomas Widmer, Feldstrasse 6, 9443 Widnau, 071 72 65 82
- SG/Gaster:** Franz Bachmann, Zürcherstrasse 80d, 8640 Rapperswil, 055 27 70 66
- SG/Obertheint.:** Otto Ackermann, Profason, 9476 Fontnas 085 5 21 90
- SG/Obertoggenburg:** Peter Roth, Postfach, 9630 Wattwil, 074 7 36 44
- SO:** Michael Rothen, Dählenstrasse 10, 2540 Grenchen, 062 52 29 88
- SZ:** Jürg Kruppenacher, Schmittemattstrasse 20, 6430 Schwyz, 043 21 35 20
- TG:** Stadt-Land-Initiative, Komitee Thurgau, Postfach 371, 9320 Arbon
- UR:** Ernst Dittli, Leonhardstrasse 20a, 6472 Erstfeld, 044 5 20 52 (provisorisch)
- UN:** Beat von Wyl, Eichwäldli, 6074 Giswil, 041 68 14 97 (provisorisch)
- VS:** Umweltsekretariat, Andreas Weissen, Postfach 669, 3900 Brig
- ZG:** Kurt Nägeli, Postfach 20, 6331 Hünenberg, 042 36 37 63
- ZH:** Samuel Waldburger, Steinwiesenstrasse 7, 8032 Zürich, P 01 69 17 44 G 031 65
- ZH/Winterthur:** Moritz Lüthi, Anton-Graffstrasse, 8401 Winterthur, P 01 467 71 50
G 052 23 31 63
- ZH/Oberland:** Max Bodenmann, Postfach 81, 8621 Wetzikon, 01 930 02 72
- Sekretariat Deutschschweiz:** Stadt-Land-Initiative, Postfach 2368, 3001 Bern
031 21 15 69
- Sekretariat Romandie:** Initiative Ville-Campagne, case postale 238, 1211 Genève 4
022 91 01 36