

SCHWEIZERISCHES AKTIONSKOMITEE GEGEN BODEN- UND WOHNUNGS-ZWANGSWIRTSCHAFT
Presseausschuss, Postfach 1161, 3001 Bern, Tel. 031 / 44 58 94

=====

An die Medien
in der Deutschschweiz

Bern, 14. November 1988 CB/ea

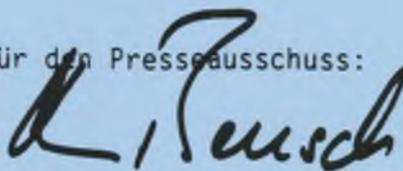
Sehr geehrte Damen und Herren

Bis zum nächsten eidgenössischen Urnengang sind es nur noch wenige Wochen. Zu Ihrer Information - und hoffentlich auch jener Ihrer Leser und Hörer - lassen wir Ihnen wiederum einige Beiträge zukommen, die sich mit der sogenannten Stadt-Land-Initiative auseinandersetzen. Insbesondere möchten wir Sie auf die Ausführungen von Bundesrätin Elisabeth Kopp aufmerksam machen, die aufzeigt, dass im Bereich des Bodenrechts nicht Nichts geschieht. Aus seiner persönlichen Erfahrung als Zürcher Volkswirtschaftsdirektor nimmt Regierungsrat Prof. Hans Künzi zu dieser Initiative Stellung. Der langjährige Bundeshausjournalist Dr. Rolf Haerberli wertet das Volksbegehren als einen Angriff auf das Eigentums- und Erbrecht.

Diese Artikel stehen Ihnen - wie immer - zum unentgeltlichen Abdruck zur Verfügung. Es würde uns freuen, wenn Sie die Beiträge im Rahmen Ihrer Abstimmungsinformation einsetzen könnten.

Mit freundlichen Grüssen

Für den Presseausschuss:



Chr. Beusch

Beilagen erw.

Das Bodenproblem geht uns alle an

Vor der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative

von Bundesrätin Elisabeth Kopp

Unser Bodenrecht ist ein weitverzweigtes, vielfältiges und unübersichtliches Gebilde aus Verfassungsartikeln und Gesetzen von Bund, Kantonen und Gemeinden, des privaten und des öffentlichen Rechtes. Der vierte Teil des Zivilgesetzbuches gehört genauso dazu wie die verfassungsmässige Eigentumsgarantie, Raumplanung, Umweltschutz- und Verkehrsrecht, Erbrecht, Miet- und Pachtrecht oder die "Lex Friedrich". So unübersichtlich wie die Rechtsquellen sind, so vielfältig sind auch die Querverbindungen, die man bei jeder Aenderung beachten muss. Die rechtliche Ordnung des Bodens hängt zum Beispiel eng mit der Wirtschaftsordnung und mit der Sozialpolitik zusammen.

Bodenrecht: Es läuft einiges

In diesem Bodenrecht hat sich seit der Annahme des Bodenrechtsartikel im Jahre 1969 einiges bewegt. Ich fasse die neuere Entwicklung kurz zusammen: Eigentumsförderung hat bis vor kurzem keine grosse Rolle gespielt, obwohl die Bundesverfassung dem Bund die Wohneigentumsförderung und die Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes aufträgt: Erst seit sich die Preise für Wohneigentum und Wohnungsmiete explosionsartig entwickeln, werden diesbezüglich politische Forderungen gestellt. Die geringe Eigentumsquote führte dazu, dass die Stellung von Mieter und Pächter verbessert wurde. Seit Herbst 1986 gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. Es brachte eine erheblich längere Mindestpachtdauer und bessere Pachterstreckungsmöglichkeiten.

Eben hat der Bundesrat seine Vorschläge für die Revision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht publiziert. Nur schon durch die Zusammenfassung der weitverstreuten Normen wird das bäuerliche Bodenrecht übersichtlicher. Ziel der Revision ist es, das bäuerliche Grundeigentum zu erhalten und zu stärken. Dem Selbstbewirtschafter soll der Erwerb von Boden zu tragbaren Bedingungen erleichtert werden. Auch ist eine weitere Zerstückelung

und die Ueberschuldung des Bodens zu verhüten. Das landwirtschaftliche Bodenrecht soll so weit als möglich mit dem Raumplanungsrecht übereinstimmen.

Bodenrecht in starker Entwicklung

Diese ganze Uebersicht zeigt, dass das Bodenrecht in einer starken Entwicklung steht. Die Richtung ist klar. Die Bedeutung der Nutzung steigt auf Kosten der Eigentümerrecht. Doch Ausgangspunkt bleibt die Eigentumsgarantie der Verfassung.

Wie bisher soll das Bodenrecht auch in Zukunft in kleinen Schritten weiterentwickelt werden. Dann sind wir sicher, dass wir diese Entwicklungen beherrschen und überschauen können. Bei einer Revision in Schritten besteht jedoch die Gefahr, dass man nie darüber diskutiert, wohin die Reise gehen soll. Eine vernünftige Bodenpolitik, die den Bedürfnissen entspricht, kann sich aber nur entwickeln, wenn im Volk die dazu nötige Ueberzeugung vorhanden ist. Darum müssen wir über die Bodenpolitik sprechen.

Gegen Baulandhortung

Wirkungsvolle Massnahmen müssen gegen die Baulandhortung ergriffen werden. Es gibt durchaus achtenswerte Beweggründe, um eingezontes Bauland weder zu verkaufen noch zu überbauen. Solche Eigentümer sollten geschont werden. Kreative Steuerrechtler müssen jedoch Vorschläge erarbeiten, damit sich spekulative Baulandhortung nicht lohnt.

Grosse Bedeutung messe ich der Eigentumsförderung zu. Das Wohneigentumsförderungsgesetz reicht nicht aus. Es müssen möglichst bald die rechtlichen Hindernisse aus dem Wege geräumt werden, die der integralen Anerkennung von Wohneigentum als Vorsorgeform der beruflichen Vorsorge entgegenstehen.

Nutzungsbeschränkungen und -erleichterungen!

Ein leistungsfähiger Bodenmarkt setzt eine sinnvolle Ordnung der Nutzung

voraus. Nutzungsordnungen dürfen den Markt nicht unnötig einengen. Sie sollen ihn zweckmässig in Baulandmarkt, Landwirtschaftsmarkt etc. einteilen. Im Bereich der Nutzungsordnung sind drei Aspekte inskünftig vermehrt zu beachten: Die Nutzungsvielfalt muss gewährleistet bleiben. Nutzungsordnungen dürfen nicht zu häufig geändert werden. Dies stärkt das Vertrauen in die Planung und beruhigt den Bodenmarkt. Neben Nutzungsbeschränkungen müssen Nutzungserleichterungen treten. Die vorhandene Bausubstanz darf nicht wegen Bau- und Nutzungsvorschriften, wegen Ortsbildschutz und Denkmalpflege unternutzt bleiben. Sie ist zu aktivieren.

Aus der Uebersicht über die kürzliche Entwicklung des Bodenrechtes und die eben geschilderten Massnahmen, die eine breitere Eigentumsstreuung fördern sollen, folgt: Wir müssen uns mit der Weiterentwicklung des Bodenrechtes befassen. Doch eine Umkämpfung der Eigentumsordnung, wie sie die am 4. Dezember zu Abstimmung gelangende Stadt- und Land-Initiative will, ist weder nötig noch erreicht sie das gewünschte Ziel.

Das Bodenproblem geht uns alle an. Das Recht allein kann es nicht lösen. Wir brauchen eine Bodenpolitik, die sämtliche Anforderungen, sowohl der Raumplanung als auch des Umweltschutzes, als auch der Eigentumsordnung berücksichtigt. Nur so werden wir unseren Kindern ein lebenswertes Land hinterlassen.

(Auszug aus einem Referat von Bundesrätin Kopp)

Tiefschlag gegen Privateigentum

"Stadt-Land-Initiative" attackiert Marktwirtschaft

von FDP-Nationalrat Jean-Pierre Bonny, Bremgarten (BE)

Am 4. Dezember hat das Schweizervolk über die sogenannte Stadt-Land-Initiative abzustimmen. Schon der Titel mit der ebenso sympathischen wie verfänglichen Bezeichnung "Stadt-Land" deutet an, dass man versucht, radikale Forderungen in einem lieblichen Gewand zu präsentieren. Für mich ist diese Initiative so etwas wie ein politischer "Wolf im Schafspelz".

Gefährlich ist diese Initiative deshalb, weil sie vordergründig Ziele plakatiert, für die praktisch jedermann einsteht. Ich denke z.B. an die Bekämpfung der Bodenspekulation und der Teuerung der Bodenpreise. Populär sind auch die Forderungen nach preisgünstigen Wohnungen und nach vermehrtem Landschaftsschutz.

Getragen durch die extreme Linke

Auffallend ist nun aber, welche politische Koalition sich bereits heute zu Gunsten der Initiative abzeichnen beginnt. Diese wird getragen durch die extreme Linke. Sie wird zudem von der geschlossenen politischen Linken, einschliesslich Sozialdemokratische Partei der Schweiz, unterstützt. Zu ihr wird sich sehr wahrscheinlich auch der Landesring gesellen. Selbstverständlich machen auch die "Grünen" mit.

Wolf im Schafspelz

Ich habe einleitend das Bild vom "Wolf im Schafspelz" gebraucht. Obschon die Initiative in ihren Konsequenzen radikal und extrem ist, gibt sie sich gegen aussen scheinbar moderat und fängt beispielsweise mit der verfänglichen Be-

EINE ATTACKE AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Fürsorgliche Familienväter dürfen ihr Sparkapital nicht mehr in wertbeständige Liegenschaften anlegen; neue Gewerbebetriebe und innovative Unternehmer dagegen müssen ihr knappes Geld in eigene Liegenschaften stecken, statt es in die Zukunft des Betriebes investieren zu können. Junge Familien finden keine passende Wohnung; bestehende Mietwohnungen und -häuser werden kaum mehr unterhalten und verlottern; Wohnungen mit normalem Komfort werden immer seltener und damit teurer; wer aus beruflichen Gründen seinen Wohnort wechselt, kann nicht mehr mieten, sondern muss (ob er dies will oder nicht) kaufen. Dies ist keine Utopie, sondern kann eines Tages harte Wirklichkeit werden - falls am kommenden 4. Dezember in der eidgenössischen Abstimmung die unfreiheitliche Stadt-Land-Initiative angenommen wird.

Zur Zeit werden in der Schweiz jährlich rund 30'000 neue Wohnungen gebaut. Bauherren sind vorwiegend private und institutionelle Investoren, welche ihr Kapital nicht spektakulär, aber doch renditesicher anlegen wollen. Der Neuwohnungsmarkt, der im internationalen Vergleich einen hohen Standard aufweist, deckt vor allem die Bedürfnisse der jungen ins Erwerbsleben tretenden Generationen, welche heute in der Regel früher als noch vor einigen Jahren einen eigenen Haushalt gründen.

Fakten gegen Schlagworte

Im Gegensatz zu den Stadt-Land-Initianten, die vor allem mit Schlagworten wie Wohnungsnot, Spekulation, Verbetonierung und Bodenpreisexplosion operieren, können die Gegner der Initiative ihren Standpunkt mit präzisen Daten untermauern. Die Wohnungsversorgung in der Schweiz ist ausgezeichnet, und die Verteilung der Wohnungen nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktioniert - allen Unkenrufen zum Trotz - bestens. Dazu einige Fakten: Die Wohnungen sind in den letzten Jahren immer grösser geworden; die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist in 25 Jahren von 80 m² auf 110 m² gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Belegungs-

dichte (Anzahl Personen pro Wohnung) nahezu halbiert. Im Durchschnitt beansprucht heute jeder Schweizer etwa 36 m² zum Wohnen. Diese Komfortsteigerung musste nicht etwa "teuer" bezahlt werden; seit Jahrzehnten ist der Anteil der Wohnungsausgaben am durchschnittlichen Schweizer Haushaltbudget stabil. In den letzten 15 Jahren sind die Arbeitnehmerlöhne gar stärker gestiegen als die Mieten.

Zufriedene Mieter und Eigentümer

Es erstaunt deshalb nicht, dass in einer Umfrage unter Mietern und Hauseigentümern die Wohnungsversorgung in unserem Land ausgezeichnete Noten erhielt. In einer Skala von 1 (völlig unbefriedigt) bis 10 (völlig befriedigt) erreichte die Wohnzufriedenheit bei den Mietern den Durchschnittswert von 8,0 und bei den Eigentümern jenen von 9,2. Im internationalen Vergleich sind die Schweizer vor den Skandinaviern jenes Volk, das seine eigene Wohnsituation am höchsten einschätzt.

Die Stadt-Land-Initiative will nun, unter Missachtung all dieser Tatsachen, das bisherige erfolgreiche System der Wohnwirtschaft mit einem Federstrich ausradieren. Der private Wohnungsbau soll weitgehend abgeschafft werden; ebenso die Vermietung von Wohnungen mit normalem Komfort und die Miete von Geschäftsliegenschaften. Bauen und zu Eigentum erwerben soll nur noch derjenige dürfen, der Eigengebrauch geltend macht und dafür auch einen Bedarf nachweist oder wer dies sogenannten "preisgünstig" tut. Wer, wann und zu welchen Bedingungen Wohneigentum erstellen und erwerben darf, würde von einer staatlichen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Spekulation als Vorwand

Als Ersatz für das bewährte marktwirtschaftliche Verteilprinzip bieten uns die Initianten also eine umfassende Gesetzesmaschinerie an, welche nur mit einer ausgebauten Bürokratie überhaupt durchzuführen wäre. Unter dem Deckmantel der Spekulationsbekämpfung soll dem Stimmbürger ein Machwerk untergejubelt werden, das als Endziel die Umkrempelung unserer Wirtschaftsordnung und die Besei-

3

tigung der Wirtschaftsfreiheit bezweckt. Die möglichen Folgen einer solchen Rosskur im Wohnungswesen - Beeinträchtigung der Wohnungsversorgung und -qualität, Spaltung des Wohnungsmarktes, Korruption und staatliche Misswirtschaft - nehmen die Initianten bewusst in Kauf. Wenn in der Wohnwirtschaft erst einmal das Chaos herrscht, ist die Zeit reif für weitergehende revolutionäre Veränderungen. Auf eine solche Strategie gibt es nur eine Antwort: ein klares und deutliches Nein.

Michael Müller

Problematisch - und deshalb abzulehnen

Zur Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative

von Prof. Hans Künzi (FDP), Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Zürich

Die sogenannte Stadt-Land-Initiative hat staatspolitische, eigentumspolitische, volkswirtschaftliche und landwirtschaftliche Seiten. Sie ist - um dies vorwegzunehmen - unter all diesen Aspekten problematisch. Niemand wird zwar behaupten, dass sich unsere Eigentumsstrukturen in jeder Beziehung nach Wunsch entwickeln. Die Stadt-Land-Initiative preist zur Behebung der Mängel aber Mittel an, die in ihrer Grobschlächtigkeit nicht das Ende der Krankheit sondern den Tod des Patienten bewirken.

Als Zürcher Volks- und Landwirtschaftsdirektor konzentriere ich mich bei der Beurteilung der Initiative auf die meinem Ressort entsprechenden Aspekte. Einer der wesentlichen Gehalte des Eigentums ist die souveräne Sachherrschaft, die nur soweit eingeschränkt ist, als es zum Schutze anderer Personen und im öffentlichen Interesse unbedingt notwendig ist. Diese Sachherrschaft ist die Schiene, auf der die wirtschaftliche Entwicklung verläuft.

Amtsstellen als Unternehmer?

Die Stadt-Land-Initiative will die Souveränität des Grundeigentums durch ein Nutzungseigentum ablösen. Damit desorganisiert sie die wirtschaftlichen Grundstrukturen unseres Landes. Im Interesse unserer Arbeitnehmer und unseres Wohlstandes dürfen wir dies nicht zulassen. Ich verweise vor allem auf einen Punkt: Die Initiative verlangt unter anderem, dass jedes Unternehmen, welches Land kauft, den Eigengebrauch nachweisen muss. Das Unternehmen kann damit nicht mehr selbständig über eine künftige Verlegung oder Erweiterung seines Standortes entscheiden; bei seiner Standortwahl braucht es vielmehr

den staatlichen Segen. Damit wird ein empfindlicher Bereich der Betriebs- und Unternehmensplanung beeinträchtigt.

Amtsstellen sind zur Beurteilung solcher unternehmerischer Entscheidungen ungeeignet. Die Folge wäre eine Lähmung unserer Wirtschaft, und zwar würden gerade die neuerungswilligen Betriebe, die volkswirtschaftlich gesehen besonders wichtig sind, betroffen. Dazu kommt noch, dass sich Kleinbetriebe, welche nicht über juristische Stäbe verfügen, mit einer solchen Bewilligungspflicht besonders schwertäten, womit wiederum ein Teil unserer Wirtschaft getroffen würde, dem der Staat die Existenz nicht erschweren, sondern erleichtern sollte.

Gegen Landwirtschaft gerichtet

Die Initiative ist entgegen dem ersten Anschein auch für die Landwirtschaft absolut ungeeignet. Auch ich unterstütze die Bestrebungen zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes - ich habe dies im Kanton Zürich mit der Einführung des Einspruchverfahrens gegen Käufe landwirtschaftlicher Liegenschaften selber bewiesen. Die Initiative festigt aber nicht das bäuerliche Eigentum, sondern höhlt es bis auf eine dünne Fassade aus. Besonders stossend ist, dass ein Bauer seinen Hof nicht einmal mehr seinen Nachkommen vererben kann, wenn von diesen, vielleicht nur für eine Zwischengeneration, keiner den Hof selber bewirtschaften kann oder will. Damit wird dem bäuerlichen Eigentum ein wesentlicher Teil seines Sinnes genommen, nämlich der, dem Bauern die Gewissheit zu verschaffen, dass sein Einsatz für Land und Gebäude auch den Nachfahren zugute kommt. Einen Baum pflanzt man nicht für die eigene, sondern für die nächste Generation. Dies will die Initiative allen Bauern, die keine direkten bäuerlichen Erben haben, verunmöglichen.

Schiesst über das Ziel hinaus

Mit der Bestimmung, wonach der Verkaufspreis vom landwirtschaftlichen Land auf den doppelten Ertragswert zu beschränken ist, schiesst die Initiative über jedes vernünftige Ziel hinaus. Damit würden alle Investitionen in Land und Gebäude, deren Kosten höher als die doppelten Ertragswertsteigerung sind, kaum mehr verwirklicht. Den Schaden trügen alle, die an einer leistungsfähigen Landwirtschaft interessiert sind.

Das sind nur einige der Gründe, die gegen die am 4. Dezember zur Abstimmung gelangende sogenannte Stadt-Land-Initiative sprechen; unzählige weitere könnten angeführt werden.

Stadt-Land-Initiative:

Angriff auf Eigentums- und Erbrecht

Im Falle einer Annahme der sogenannten Stadt-Land-Initiative würde das neue Pachtrecht zu Futter für den Papierkorb. Das erklärte unlängst Bundesrätin Elisabeth Kopp an einer Parteiveranstaltung im Kanton Zürich.

Dass die landwirtschaftliche Pacht verummöglicht und mit der Zeit verschwinden würde, wäre nur eine Folge dieses unbedachten und weit übers Ziel hinaus-schiessenden Volksbegehrens. In der Landwirtschaft bringt man ihm zwar teilweise eine gewisse Sympathie entgegen - etwa in der Meinung, der Spatz in der Hand sei besser als die Taube, nämlich ein griffigeres Bodenrecht, auf dem Dach. Wer so räsoniert, übersieht allerdings, dass dieser Spatz alles andere als harmlos ist.

Das gilt besonders für die Hauptstossrichtung der Initiative, die Verwirklichung des Nutzungseigentums. An sich ist das Ziel einer Förderung des vermehrt persönlichkeitsbezogenen, vom Eigentümer selbst genutzten und erschwinglichen Eigentums zu begrüssen. Die Initiative würde aber den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken, die Verfügung darüber und die Nutzung stark beschränken. Als "Erwerb" gilt dabei grundsätzlich jede Handänderung, also zum Beispiel auch der Erbfall.

Diese Meinung vertreten (oder vertraten) ausdrücklich auch die Initianten. So schrieb unmittelbar nach der Lancierung des Volksbegehrens einer seiner Promotoren, der bernische Fürsprecher Christian Wyss, in der August-Nummer 1981 der "Blätter für ein neues Bodenrecht": "Die Stadt-Land-Initiative wird sehr rasch Auswirkungen zeigen, wenn der Bundesgesetzgeber auch beim gesetzlichen Erben Eigengebrauch und Bedarfsnachweis voraussetzt. Sollte der Erbe die Voraussetzungen nicht erfüllen, wäre ihm unter Androhung der Zwangsversteigerung eine angemessene Frist zur Veräusserung des Grundstücks anzusetzen. (...) Durch die Anwendung der Bestimmungen auf den Erbfall ist mit einer Durchsetzung des Nutzungseigentums im Laufe eines Generationenwechsels zu rechnen."

Das ist wohl deutlich genug. Hinterher haben allerdings die Initianten Angst vor ihrer eigenen Courage bekommen - sofern sie wirklich mutig sein wollten und nicht bloss vergesslich waren wie im Falle der Geschäftsmiete. Denn nun heisst es auf einmal, es sei offen, "ob der Erbgang auch unter Erwerb gezählt werden soll. Es wird Aufgabe des Gesetzes sein, dieses heikle Frage als Ausnahme oder Sonderbestimmung festzulegen." Offensichtlich haben die Initianten gemerkt, welch gefährlichen Zeitzünder ihr Volksbegehren mit dem Angriff auf das Erbrecht enthält, und sie möchten diesen daher vor der Volksabstimmung

vom 4. Dezember noch entschärfen. Ihre Interpretation ist jedoch unmassgeblich. Massgeblich wäre allein der Verfassungstext. Dieser spricht ausdrücklich von "Erwerb", und dazu gehört eindeutig auch der Erbfall. Darüber lässt insbesondere das Schweizerische Zivilgesetzbuch keinen Zweifel offen, spricht es doch in den Artikeln 560 ff. expressis verbis vom "Erwerb" der Erbschaft. "Kronjurist" Wyss bestätigte das: "Die konkretisierungsbedürftigen Begriffe der Initiative sind (jedoch) genügend bestimmt, so dass nur eine Ausführung, die wesentliche Änderungen in Richtung Nutzungseigentum sicherstellt, in verfassungskonformer Weise möglich ist."

Damit stellt die sogenannte Stadt-Land-Initiative nicht nur einen schwerwiegenden Angriff auf unsere Eigentumsordnung, sondern auch auf das Erbrecht dar. Das gilt nicht allein für die Landwirtschaft, für diese aber ganz ausgeprägt. Bauernbetriebe könnten nur noch im Familienbesitz bleiben, wenn sie von einem Familienmitglied persönlich bewirtschaftet würden. Fehlt ein solcher Selbstbewirtschafter, müsste das Heimwesen spätestens beim Erbgang an einen Aussenstehenden verkauft werden, und das höchstens zum doppelten Ertragswert. Das bedeutet: Bruch mit Familientraditionen, Verschwinden der Pacht und starre Preiskontrolle ohne Rücksicht auf Investitionen, dafür aber mit der Gefahr von Schwarzzahlungen "unter dem Tisch hindurch".

Die Initiative bildet die Reaktion auf Fehlentwicklungen, welche sich nicht abstreiten, sich aber auch nicht auf dem von ihr vorgezeichneten Weg korrigieren lassen. Um das Kulturland zu erhalten, den Zugang zum Eigentum zu sichern, das Grundeigentum möglichst breit zu streuen, die Spekulation und die Baulandhortung zu verhindern sowie die Selbstbewirtschaftung zu fördern, ist der Weg einzuschlagen, welchen auch der Leitende Ausschuss des Schweizerischen Bauernverbandes für geeigneter hält: der Weg über die Revision des Raumplanungsgesetzes und über ein griffiges neues Bodenrecht.

Rolf Haeberli