
blätter für ein neues bodenrecht

ZUR ABSTIMMUNG
UEBER DIE
STADT-LAND-INITIATIVE
(Zur Interpretation II)

Erscheint
Vierteljährlich
Zehnter Jahrgang

Herausgegeben von der
Schweizerischen Gesellschaft
für ein neues Bodenrecht

Editorial

Das vorliegende Heft ist ganz der nahen Abstimmung gewidmet.

Die Kolumne von Ernst Därendinger gibt einen eindrucklichen Grund und Hintergrund zu den folgenden Erörterungen.

Die Fortsetzung der Interpretation der Stadt-Land-Initiative ist schon im letzten Heft angekündigt worden. Sie soll allen Lesern helfen, gegenüber den Verdrehungen der Gegner eine sinnvolle Interpretation des Textes vertreten zu können.

Damit man den Kern der Gegner auch etwas kennt, hat Michael Kaufmann einige Informationen über die wichtigsten Verbände und deren Exponenten zusammengetragen.

Darüberhinaus bietet das Heft einige kleinere Stücke, Literaturbesprechungen, einen Flugblattentwurf als Anregung und einige Glossen zum Abstimmungskampf, die ich Ihnen nicht ersparen wollte.

Samuel Waldburger

BLAETTER FUER EIN NEUES BODENRECHT

herausgegeben von der

Schweizerischen Gesellschaft für ein neues Bodenrecht

Postfach 2276, 3001 Bern, PC 30-7767

Redaktion:

Michael Kaufmann, dipl. Ing. agr. ETH, Spitalackerstr. 63, 3013 Bern

Samuel Waldburger, Theologe, Steinwiesstr. 7, 8032 Zürich

Christian Wyss, Fürsprecher, Thunstr. 13, 3005 Bern

Weitere Autoren dieser Nummer:

Hans Katzenstein, dipl. Psych., Im Wyl 19, 8055 Zürich

Regula Mader, Stadt-Land-Initiative, Pf. 2368, 3001 Bern

KOLUMNE

ALS ICH MEIN LETZTES STUECK LAND VERKAUFTE...

Genauer: es war das letzte Stück von meinem ersten Bauernhof, der über Nacht in die Bauzone geraten war und damit in ein Goldfieber, wie es ärger nicht aus Goldgräbergeschichten zu erfahren ist. Dem wollten wir entrinnen, aber dazu war in einer noch normalen Gegend ein anderer Bauernhof nötig. Ja, warum denn ein anderer Bauernhof? Warum nicht ein Kino? sagte einer.

Soweit waren wir noch nicht, und so war's eben ein Bauernhof. Um ihn erwerben zu können, waren wir nicht genötigt, am alten Wohnort allen Boden zu verkaufen, aber umständehalber kam nach einigen Jahren dies letzte Stück an die Reihe. Auch aus folgendem Grund: Eines Tages tauchte ein früherer Nachbar aus dem Goldgräberland auf und wollte wissen, ob ich nicht Verkäufer dessen wäre, was mir dort noch geblieben war. Er wüsste einen sehr interessierten Käufer für seine Parzelle, die der Länge nach an meine Grenze. Der Interessent habe ihm zu verstehen gegeben, dass beide zusammen einen höheren Quadratmeterpreis wert wären. Ob ich mitmachen würde?

Mir kam dieser Vorschlag gar nicht ungelegen. Einesteils wusste ich, was machen mit dem Geld, andernteils schien damit ein Stück Vergangenheit bewältigt.

Dann also: Ja.

Aber nun müssten wir noch über den zu fordernden Preis einig werden. Soviel er wisse - und als Gemeinderat sei er ziemlich gut im Bild - sei es in der letzten Zeit so um die 35 Franken gelaufen. Allerdings sei unser Boden an der grossen Strasse gelegen und somit seine 40 Franken wert. Um soviel zu erhalten, müssten wir aber 43 Franken fordern, denn für diese Leute - und schienen sie noch so

seriös zu sein - sei das Feilschen geistige Labsal wie für die Viehhändler und Metzger.

Dann also 43 Franken pro Quadratmeter. Sich deswegen ein Gewissen zu machen, wäre dumm. Nehmen nicht wir's, so nehmen es andere. Nicht nötig, dass es uns ergeht wie K. Dieser hat am vorletzten Montag verkauft für 20 Franken. Am Mittwoch musste er vernehmen, dass für 40 Franken weiterverkauft worden sei. Und am Freitag hat ihm die Nachricht, dass einer fürs gleiche Land 90 Franken herausgerückt hat, fast das Herz gebrochen. Allzu weit weg von der Moral seien wir mit unseren 43 Franken nicht. So sprach mein Nachbar, und er fügte noch hinzu, er werde mit dem erwähnten Interessenten eine Zusammenkunft festlegen.

Diese fand bald darauf statt, und es erschien dazu ein sympathischer Mann, Bevollmächtigter einer Pensionskasse. Nach kurzem Hin und Her wollte er den Preis wissen. Zu unserem masslosen Erstaunen war er fast augenblicklich mit den 43 Franken einverstanden. Wir Verkäufer tauschten einen Blick: Teufel noch einmal, wir hätten mehr fordern sollen! Was sind wir doch für Esel gewesen!

Später, bei einem Glas Wein, fühlte mein Nachbar dem Pensionskässeler auf den Zahn: Warum er ein so enttäuschtes Gesicht gemacht habe, als wir den Preis genannt hätten? Ueber das Gesicht des Bevollmächtigten ging es fast wie ein Erschrecken. Ob wir es bemerkt hätten? Da werde er wohl in Zukunft in ähnlichen Fällen besser auf sich aufpassen müssen. Nun, freilich hätten wir ihm seine Aufgabe, sichere Anlagemöglichkeiten ausfindig zu machen, nicht gerade erleichtert. So wie dieser Boden gelegen sei, hätte man schon etwas mehr Kapital darin unterbringen können. Etwas intensivere Nutzung, um in der Bauernsprache zu reden. Jedoch habe er uns nicht mehr bieten können, als wir gefordert hätten. Aber es gebe noch andere Möglichkeiten, um die Fläche intensiver zu nutzen: Die Parzelle plus Wertzuwachs weiterverkaufen und dann zum neuen Wert plus zu erwartenden weiteren Wertzuwachs neu erwerben.

Diese Nutzungsart gehe über seinen Verstand, sagte mein Nachbar, er fürchte aber, dass sich der Boden dabei weniger abnützen werde, als die Leute, die dann darauf

wohnen müssten und etwa noch beginnen würden, über gewisse Zusammenhänge nachzudenken.

Seither sind mehr als zehn Jahre verflossen. Das Nachdenken hat eingesetzt, aber noch keine Ergebnisse gezeitigt.

Ernst Därendinger

NACHLESE

Bereits in der letzten Nummer der "Blätter" wurden zum Vollzug der Initiative erste Anmerkungen/Erläuterungen gemacht. Sie waren gleichzeitig ein Ueberblick über die wichtigsten materiellen Argumente für oder gegen das Volksbegehren. Dabei ging es um eine seriöse, differenzierte Interpretation der Initiative aus der Sicht der Bodenreform. In einem zweiten Teil soll nun diese Arbeit vervollständigt werden.

Von Regula Mader und Michael Kaufmann

I. Zur Interpretation der Initiative

Die Stadt-Land-Initiative geht von einem ganzheitlichen Denken aus. Dies verlangt jedoch nach einer differenziert und gezielt ausgestalteten Verfassungsgrundlage. Die InitiantInnen haben versucht, diesem Grundsatz folgendermassen zu entsprechen.

1. Die Initiative bringt bewusst Grundbegriffe in die Verfassung, die einen Interpretationsspielraum zulassen. Das heisst: Nur Verankerung einer Grundtendenz, die den Gesetzgeber zu einer Revision der heutigen Gesetze verpflichtet. Die Grundbegriffe mit relativ weitem Interpretationsspielraum sind:

-Erwerb: Die Initiative lässt offen, was darunter zu zählen ist (z.B. Erbgang, Landabtausch, Ueberschreibungen, etc.).

-Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf: Für die verschiedenen Rechtspersonen (natürliche P., iuristische P., öffentliche Hand) und die verschiedenen Nutzungskategorien (Landwirtschaft, Wohnen, Industrie-Gewerbe, Gemeinde) müssen je nach Situation angepasste Kriterien aufgebaut werden.

-Preisgünstiger Wohnraum: Definition und Anwendung müssen festgelegt werden.

2. Die Initiative bringt aber auch enger gefasste Begriffe wie z.B.: Kurzfristige Weiterveräusserung, reine Kapitalanlage, Ausschreibung von Handänderungen, Preiskontrolle, doppelter landwirtschaftlicher Ertragswert, erschlos-

senes Bauland, Realersatz, bereits realisierte Nutzung.

Fazit: Die Initiative ist ein differenziert wirkendes Gebäude, das in politisch kontroverseren Fragen einen Spielraum offenlässt und andererseits klare Vorgaben gegen die direkte Spekulation bringt. Die demokratische Ausmarchung im Parlament und die flexible Handhabung (Gesetze sind schneller revidiert, als die Verfassung!) haben den Vorrang.

II. Zur Situation der Mieterinnen und Mieter

Die Hauseigentümergeverände (v.a. Bern) publizieren zur Zeit Inserate, die die Behauptung aufstellen, mit der Initiative würden bei Handänderungen Mieter auf die Strasse gestellt, es sei denn, sie würden die Wohnung als Eigenutzer kaufen. Diese Argumentation kann folgendermassen widerlegt werden: Bei Hand-

änderungen (sei dies zwischen natürlichen und/oder iuristischen Personen), sind die Mieterrechte genauso gewahrt, wie dies heute der Fall ist. Der Grundsatz, dass Kauf die Miete nicht brechen solle, gilt nach wie vor. Bei Handänderungen und Zurverfügungstellen preisgünstiger Wohnungen wird sich demzufolge für bisherige Mieter wenig ändern, es sei denn- bisher seien die Mietzinse nicht preisgünstig (sprich missbräuchlich) gewesen! Es ist damit zu erwarten, dass heute gängige Methoden einer bestimmten Schicht von Erwerb-ern (Luxusrenovatio-nen und Kündigungen) dank der Stadt-Land-Initiative nicht mehr der Fall sein werden. Mietern wird aber nach wie vor unter dem Titel des Eigengebrauchs gekündigt werden können. Die Stadt-Land-Initiative bringt jedoch den Vorteil für die MieterInnen, dass sie genauer als heute festlegt, wann Eigengebrauch auch wirklich

der Fall ist. Missbräuche können demnach verhindert werden.

In der letzten Nummer wurde bereits ausgeführt, was preisgünstiger Wohnungsbau heissen kann. Es handelt sich jedoch um einen Begriff, der im Rahmen des Wohn- und Eigentumsförderungs-gesetzes bereits eine Rechtspraxis hat. Mit der Forderung nach Preisgünstigkeit wird vermieden, dass Liegenschaftspreise und somit Mietzinse "nach Lust und Laune" fest-gesetzt werden können. Die Initiative ist damit ergänzendes und unterstützendes Gegenstück zur Mieterge-setzgebung, die zum Ziel hat, missbräuchliche Mieten zu ver-hindern.

Durch die Stadt-Land-Initiative wird die Miete keineswegs ver-unmöglich. MieterIn-nen werden nicht in verlotterten Buden wohnen oder gar auf der Strasse stehen. Im Gegenteil: die Initia-tive verhindert den

Wohnungsbau keineswegs, lenkt ihn jedoch in Richtung einer mietterfreundlichen Entwicklung. Dies gerade weil mit der Vorgabe der Preisgünstigkeit Luxusrenovationen und der Bau von "Prestigeobjekten" (deren Mietpreis sehr oft in keinem Verhältnis zum Wert der Bausubstanz und zum Kaufpreis steht) wegfallen und damit der Anlagepolitik in vernünftige (nicht billige!) Bauweisen ein Tor geöffnet wird. Die Renditen für derartige Wohnsubstanz werden auch nach der Stadt-Land-Initiative auf einem absolut interessanten Rendite-Prozentsatz von 6-8% stehen können.

Letztlich öffnet die Initiative den MieterInnen eine zusätzliche Chance: Die Genossenschaft. Auch kleineren Mietergemeinschaften, die ein Haus gemeinsam erwerben möchten, wird es wieder möglich sein, auf dem Bodenmarkt zu einem tragbaren Preis anzutreten. Dies auch,

=====
Das Märchen von Bodenpreis und Wohlstand

Gegner der Initiative behaupten immer, die hohen Bodenpreise seien natürliche -und damit tragbare- Folgen des Wohlstands. Schliesslich seien die Löhne/die Kaufkraft auch gestiegen. Dazu eine kleine Rechnung: Der Quadratmeterpreis in der Agglomeration Zürich betrug 1948 20 Franken, der Monatslohn eines Lokomotivführers 450 Franken. Heute kostet derselbe Quadratmeter 600 Franken, also das Dreissigfache! Um dies auszugleichen, müsste der Lokomotivführer heute 13'500 Franken pro Monat verdienen! Da kann doch etwas nicht stimmen?

=====

weil durch das Verbot der reinen Kapitalanlage seitens der Banken Geld für den Hypothekarmarkt frei wird und damit die Eigentumsbildung zusätzlichen Anreiz erhält.

III. Eine Chance fürs Gewerbe

Die Bodenpreise werden sich nach Annahme der Initiative wieder auf einem vernünftigen Niveau einpendeln. Da die Banken -wie oben festgehalten- weniger in Liegenschaften investieren werden, werden Hypotheken leichter und tendenziell zu besseren Bedingungen aufnehmbar sein, als dies heute der Fall ist.

Damit wird es auch für Gewerbetreibende eher möglich sein, Räumlichkeiten zum Eigengebrauch zu erwerben. Dies allfällig zusammen mit anderen Gewerbetreibenden, bzw. anderen Nutzern bei gemischten Nutzungszonen. Beispielsweise genossenschaftliche Besitzmodelle unter Gewerbebetrieben sind heute zukunftsweisend, denn sie bringen den Betrieben zusätzliche Sicherheit und verflüssigen gleichzeitig innerhalb der Eigentümerschaft den Bodenmarkt (Erleichterungen der Handänderungspraxis sind absolut denkbar).

Bei einer entsprechenden Ausgestaltung des Bodenmarktes sind jedenfalls Mobilitätseinbussen für Betriebe nicht zwingende Folge. Die heute vor allem bei Kleingewerblern bestehende Angst, von kapitalkräftigen Grossbetrieben verdrängt zu werden, wird damit dank der Initiative gemildert.

Auch betriebswirtschaftlich gesehen bringt die vermehrte Eigentumsbildung bei gewerblicher Nutzung mittelfristig Vorteile. Denn trotz der Bindung von (Eigen- und Fremd)-Kapital in den Boden wird die zinsliche Belastung in den meisten Fällen günstiger ausfallen, als bei Einmiete in fremdbestimmten, teuren Objekten. Durch die Hypothekendarbindung entstehen zudem gegenüber den Banken Sicherheiten (und günstigere Zinse), die den Aufbau des Betriebes eher besser garantieren, als bei Bürgerschafts- und Darlehensaufnahme.

Zum Beispiel: Eine

Bäckerei muss in einem Berner Wohnquartier aufgeben, weil die Mietzinse nach Besitzerwechsel des Gebäudes um 100% hinaufgehen. Das Haus wurde weit über den durchschnittlichen Verkehrswerten im Quartier erworben. Mit der Stadt-Land-Initiative kann diese Bäckerei bleiben. Denn das Haus (80% Wohnungen, 20% Gewerbe) kann nicht mehr im Hinblick auf kurzfristige Weiterveräußerung und/oder Luxussanierung teuer die Hand wechseln, sondern wird von Käufern erworben, die den Kriterien der Preisgünstigkeit entsprechen. So wird auch der Mietzins der Bäckerei im Rahmen bleiben können. Theoretisch könnte der Bäcker sogar seine Räumlichkeiten erwerben. Er kommt so oder so günstiger weg und kann überleben!

Letztlich wird -entgegen den Behauptungen der Gegnerschaft- auch weiterhin Gewerberaum zur Vermietung zur Verfügung stehen. Denn einerseits bleiben die bestehenden Besitz-

und Mietverhältnisse erhalten, grosse Verkäufe durch iuristische Personen sind nicht zu erwarten. Andererseits ist es im Rahmen des "Eigengebrauchs bei nachgewiesenem Bedarf" absolut möglich (vgl. letzte Nummer der Blätter), dass grössere Liegenschaftserwerber ihre "Expansionsreserven" an andere Betriebe weitervermieten.

IV. Spielraum für die öffentliche Hand

Die öffentliche Hand als iuristische Person unterliegt den Kriterien von Eigengebrauch und Bedarfsnachweis, sowie der Schaffung preisgünstigen Wohnraumes. Für die öffentliche Hand sind jedoch weitergehende Möglichkeiten einzuräumen. So könnte Eigengebrauch für eine Gemeinde nachgewiesen sein, wenn z.B. Pläne für ein konkretes Projekt vorliegen (z.B. Bau eines Gemeindefaales). Wird dieses Projekt jedoch nicht innert einer bestimmten Frist (z.B. 10 Jahre) verwirklicht,

so entfällt der Eigengebrauch. Die betreffende Fläche müsste dann entweder dem preisgünstigen Wohnungsbau zugeführt, oder weiterverkauft werden. Reservelandbildungen sind also für einen kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont durchaus möglich. Die Gemeinden werden damit durch die Initiative zu einem sparsamen Umgang mit dem Boden verpflichtet und haben damit die Chance für die Verwirklichung einer bewussteren Planungspolitik.

Liegenschaftserwerb zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraumes (sicher eine Priorität kommunaler Bodenpolitik!) wird durch die Initiative nicht behindert, sondern im Gegenteil erleichtert!

V. Zur Uebergangsbestimmung

Die Stadt-Land-Initiative schlägt vor, dass die Gesetzgebung binnen 6 Jahren nach Annahme an die Bestimmungen angepasst wer-

den muss. Ist dies nicht der Fall werden Grundbuchverwalter und Gemeinden am Ort der gelegenen Sache ermächtigt, zu klagen. Die Gerichte können danach die Verfassung unmittelbar anwenden.

Diese Uebergangsbestimmung bringt Druck ins Parlament. Es sind verschiedene Fälle von Gesetzeswerken bekannt, die sich über Jahre hingezogen haben (Raumplanungsgesetz, Umweltschutzgesetz, etc.). Dank der Uebergangsbestimmung der Stadt-Land-Initiative kann dies nun nicht ohne Folgen geschehen!.

Denkbar sind im Falle von Verzögerungen ausserdem dringliche Bundesbeschlüsse, die gleichzeitig negative Auswirkungen auf dem Bodenmarkt auffangen könnten.

Kommt es trotzdem zur Ueberschreitung der gegebenen Frist, kommen die Gerichte zum Zug. Es hat sich wiederholt gezeigt, dass Gerichte nicht dem unmittelbaren politischen Druck ausgesetzt

DER (GELD)SCHEIN BESTIMMT DAS BEWUSSTSEIN

"Die Revolution zum Funktionseigentum hat also - würde der Initiative zugestimmt - einen viel rascheren Erfolg als die meisten anderen Revolutionen der Menschheitsgeschichte." (Peter Clavadetscher 1988)

"Der Sozialismus ist eine irreversible Abirrung vom marktwirtschaftlichen Weg", so wettet der Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes, Peter Clavadetscher in seinen Referaten gegen die Stadt-Land-Initiative. Ein Satz, der in jedem Fall typisch ist. Typisch für die Ideologie, die hinter der massiven Gegnerschaft zur Stadt-Land-Initiative steht. Denn erstens verhindert der Satz durch seine Emotionalität die sachliche Auseinandersetzung mit dem Initiativtext und zweitens verschleiern die hergestellte Polarität "Sozialismus-Marktwirtschaft" die Problematik der Marktwirtschaft, ihre Mängel und Unzulänglichkeiten vor allem, so weit sie das Gut "Boden" betreffen.

Ideologie ist immer gut. Gut genug, um von Sachdiskussionen abzulenken, gut genug, um das Bewusstsein der Bevölkerung von der Möglichkeit der Reform abzubringen. Einer Reform innerhalb der Demokratie, notabene, angestrebt mit klassischen Mitteln der Mitbeteiligung aller Bevölkerungsschichten.

Der ideologische Holzhammer des organisierten Bürgertums hat sich immer bewährt. Mit Angstmacherpropaganda und vielen Millionen an Werbegeldern lässt sich heute eine Abstimmung gewinnen. Die Spitzenverbände von Industrie und Gewerbe, zumeist auch gestützt vom klassischen "Bündnispartner", dem Bauernverband, kennen den Töff und haben den Unter-

gang der Schweiz schon dutzenfach heraufbeschworen. Was Otto Fischer, graue Eminenz von Gewerbe und Rechtsbürgertum, heute der Stadt-Land-Initiative anlastet ("Die Stadt-Land-Initiative ist nicht nur ein frontaler Vorstoss zur Umkämpfung unserer Wirtschafts- und Eigentumsordnung. Sie ist ein ganz übles Werk von Ungerechtigkeiten, Privilegien und Misständen, die alles in den Schatten stellen, was von linksextremen Systemveränderern je produziert worden ist"), könnte auch aus den Texten zu den 11 Gewerbereferenden seit 1970 und den ungezählten Kampagnen gegen Volksinitiativen in derselben Zeitspanne (Atomabstimmungen, Reichtumssteuer, Bankeninitiative etc.) abgeschrieben worden sein. Der Ton bleibt derselbe, möglicherweise nimmt er bei der Stadt-Land-Initiative nur an Virulenz zu. Zunahme auch des Selbstbewusstseins: der Gewerbeverband (SGV) hat nämlich "fast immer recht". Wenn die Allianz SGV, Handels- und Industrieverein (HIV), Bauernverband (SBV) spielt, entspricht das Abstimmungsergebnis fast immer ihrer Parole. Otto Fischer spricht denn auch von der "Rolle der Vernunft", und der Schweizerbürger denke "normal" und wisse, dass es Grenzen gebe.

VON DER VERNUNFT DES VOLKES

Hier beginnt bereits die Verlogenheit der bürgerlichen Ideologie: denn die Volksmeinung, das Volksbewusstsein gibt es nicht einfach. Das ist nichts Gottgegebenes, das einfach so im Schosse unserer Nation steckt, sondern immer auch Produkt der Verhältnisse ... und der gemachten Meinung. Denn die Menschen sehen nicht nur die Wirklichkeit. Vielmehr hören und sehen sie deren Interpretation, deren Umdeutung, Missdeutung. Wer diese Umdeutung der Wirklichkeit bestimmt, ist an der Macht. Und das zentrale Instrument dazu ist die Ideologie.

FREIHEIT UND ABHAENGIGKEIT

Im Zentrum bürgerlicher Ideologie steht der Freiheitsbegriff. Denn: Freiheit ist das grosse Versprechen der französischen Revolution. Und das Versprechen

ist nicht eingelöst. Typisch dafür die Funktion des Eigenheims. Rudolf Rohr, Direktor des rechtsbürgerlichen Redressement National, versprach schon vor Jahren das Eigenheim für alle. Den Traum der Freiheit, selber ein Haus besitzen zu können, hat Rohr in guter liberaler Tradition vorgegaukelt, obschon heute klar ist, dass dieser Traum nicht erfüllt werden kann, und auch in dieser Form nicht erfüllt werden soll. 600'000 zusätzliche Einfamilienhäuser (so viele errechnete Rohr) würden nämlich 36'000 ha zusätzliches Kulturland brauchen, mehr als die Hälfte der heute noch erschlossenen Bauzonenreserven. Doch: welche Gemeinde würde über ihre Planung solche Auswüchse noch zulassen, und vor allem: wer kann sich ein derartiges Eigenheim bei Gesteigungskosten von durchschnittlich 500'000 Fr. überhaupt leisten?

Wo ist also die Freiheit der Eigentumsbildung geblieben, die sogar - im Widerspruch zur eigenen Ideologie - von den Gegnern der Stadt-Land-Initiative als Fehler angelastet wird, wie von Peter Clavadetscher: "Die Erstellung flächensparender verdichteter Bauformen wird durch die Initiative erschwert." Und: "Das Ueberhandnehmen des Einfamilienhausbaus ist als Illusion zu betrachten." Allerdings schiebt dann Clavadetscher nicht grüne Argumente nach, sondern ökonomische Hahnebüchereien wie die Meinung, die Kulanz der Hypothekargläubiger nehme ab und ausserdem seien Wertsteigerungen der Objekte nicht mehr möglich (d.h. die Spekulation müsste zum Erliegen kommen, S.W.)...

Nun: Was steht der ideologischen Spiegelfechtereie von der freien Eigentumsbildung entgegen? Zuerst die Tatsache, dass trotz bürgerlicher Regierungsmacht seit 1848 die Eigentumsquote nicht etwa zu- sondern abgenommen hat. Mehr noch: Die Schweiz hat mit rund 30% den geringsten Anteil an privaten, d.h. von den Besitzern bewohnten Wohnungen am Gesamtbestand aufzuweisen, wenn man mit den andern Ländern Europas vergleicht. Das ist ein Schlag ins Gesicht der genannten Sozialistenfresser: Bulgarien und Jugoslawien führen die europäische Liste an mit je über 70% von Eigentümern bewohnten Wohnungen, gefolgt

von weiteren heute sozialdemokratisch regierten Ländern wie Spanien (69%), Finnland (65%), dann folgen die nordamerikanischen Staaten (USA, Kanada: 62-64%). Weiter geht es mit den südeuropäischen Ländern: (über 50%), aber auch Tschechoslowakei, Frankreich, Dänemark, DDR (!) und Schweden mit über 40%. Diese Verhältnisse in der Schweiz können mit dem "Sündenfall" (Clavadetscher), nämlich dem Verfassungsartikel zur Raumplanung von 1969, mit seinen Konsequenzen für die Planung und durch "andere Beeinträchtigungen der Eigentumsrechte und -freiheiten", nichts zu tun haben, denn die Konzentrationsprozesse des Eigentums liefen schon vorher ab und dauern heute auf ganz anderem Niveau an.

Heute sind es die Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, das anonyme Kapital, die den Boden- und Wohnungsmarkt bestimmen. Ueber 70% der neuen Wohnungen werden durch diese Institutionen heute erstellt. Auf dem Boden- und Liegenschaftenmarkt fällt daneben für die gewöhnlichen Menschen wenig ab.

Wesentlich mitgetragen wurde bisher dieser Prozess von der Bauwirtschaft (der Baumeisterverband ist ein wichtiges Mitglied des SGV!) und vom Versicherungs- und Finanzkapital, mithin alles Träger und Mitfinanzierer der Tätigkeit der wirtschaftlichen Spitzenverbände (vgl. Kasten).

MARKTWIRTSCHAFT UND PRIVILEGIENORDNUNG

Marktwirtschaft heisst das Zauberwort, Privilegienordnung die Realität. Otto Fischers Kritik an der Stadt-Land-Initiative (vgl. Zitat oben) müsste demnach genau vom Kopf wieder auf die Füße gestellt werden. Die bestehende Eigentumsordnung krepelt die letzten Ueberreste liberaler Prinzipien um, sie ist ein übles Werk von Ungerechtigkeiten, Privilegierungen und Missständen. Denn sie zementiert Eigentumskonzentrationen und verunmöglicht Eigentumsbildung. Natürliche Personen sind auf dem Liegenschaftenmarkt heute praktisch ausgeschlossen. Anonyme Immobilienfirmen und institutionelle Anleger treten mit mehr Kapital an und rechnen allzuoft

mit minimalen Renditen. Das zumindest für den Anfang. In den Städten ist es heute gang und gäbe, dass Mehrfamilienhäuser (z.B. quartiergemässer Verkehrswert von 800'000 Fr. für ein 4-Familienhaus in Bern) von Kapitalgesellschaften für 1,2 Millionen Fr. aufgekauft werden. Das Hinaufjagen von Boden- und Mietzinsen ist so vorprogrammiert. Oder: ist es etwa Gerechtigkeit, wenn selbstbewirtschaftende Bauern oder Pächter die Chance zum Erwerb nicht mehr haben, weil Baufirmen (zur Kapitalanlage, Bauerwartungsland, vgl. Notiz zu Gerichtsentscheid im Kanton Bern, letzte Seite dieses Heftes) und andere Nichtbauern ohne weiteres das 30-fache des landwirtschaftlichen Ertragswertes bieten können? Und ist es etwa nicht eine Privilegienordnung, wenn sich nur noch einige wenige überhaupt Boden erwerben können, sei dies zum Erstellen der Villa, sei dies für Renditeobjekte?

Genau was die Gegner der Stadt-Land-Initiative anlasten, sind in der Realität die heutigen Zustände. Typisch dazu die anfangs September gegen die Stadt-Land-Initiative lancierte Inseratenkampagne, wo "im Namen des Volkes" vorgejammert wird, dass Mieter nur noch teure Wohnungen würden mieten können (wie heute), bei Handänderungen die Kündigung erhielten (wie heute) und nur noch bei der Verfügung über die "nötigen Moneten" (Otto Fischer) eine Wohnung erwerben könnten (wie heute!). Fadenscheiniger könnte das bürgerliche Ablenkungsmanöver wohl kaum sein!

IM NAMEN DER KLEINEN

Vollends zur Lügenhaftigkeit gerät die rechtsbürgerliche Ideologie, wenn im Namen der Mieter, der kleinen Bauern, der kleinen Gewerbler gegen die Stadt-Land-Initiative angetreten wird. Dieselben Hauseigentümer- und Gewerbeverbände, die am Tag nach der Annahme des Gegenvorschlags zur Mieterinitiative (Dezember 86) durch das Volk bereits den Angriff auf die hängige neue Gesetzgebung lauthals in Aussicht stellten, die-

selben Kreise, die die Preisüberwachungsinitiative durch Herausnahme der Kontrolle über die Hypothekenzinse verwässerten, dieselben, die mit verschränkten Armen dem Bauernsterben, dem Lädelisternen zusehen, haben nun plötzlich grosse Sorgen um die vor ihren Bedürfnissen vernachlässigten Kreise.

Es ist eine Tatsache, dass die Verbände die Konzentrations- und Anonymisierungsstrategien der schweizerischen Wirtschaft mitgetragen haben. Das gilt für die Gewerbe- und Industrieorganisationen ebenso, wie es für den Bauernverband gilt.

Wenn in der Agrarpolitik zwar verschiedene Exponenten unter Druck der öffentlichen Meinung und der Kleinbauernlobby etwas zurückhaltender geworden sind und sogar ein Hauptexponent der Gesundheitskrumpfung, Dr. Hans Popp, Vizedirektor des Bundesamtes für Landwirtschaft (er optierte bis anfangs der 80er Jahre öffentlich, z.B. an der ETH Zürich, für weitere Strukturbereinigung!), etwas zurückgesteckt hat, hat dennoch eine wesentliche Aenderung der Agrar- und der bäuerlichen Einkommenspolitik nicht stattgefunden. Die wirtschaftlichen Sachzwänge bleiben für bäuerliche Landwirtschaftsbetriebe bestehen.

Dementsprechend ist seit dem Krieg der Bestand an Bauernbetrieben um 50% zurückgegangen und auch heute verlieren wir noch täglich 1 - 2 Bauernbetriebe, genauso wie jährlich noch 3'500 ha Kulturland überbaut werden (= 230 durchschnittliche Bauernbetriebe), genauso wie der Lohn der grossen Talbauern und der kleinen Bergbauern immer weiter auseinanderklaffen.

Doch der Präsident des Zentralverbandes der Milchverbände, NR Rudolf Reichling (Obstbauer, Bührle-Verwaltungsrat und Vorstandtsmitglied des Bauernverbandes), liess es sich kürzlich an einer öffentlichen Veranstaltung zur Stadt-Land-Initiative (26.8. in Bassersdorf ZH) nicht nehmen, als Mittel für einen besseren Bodenmarkt innerhalb der Landwirtschaft

die Aufgabe von 10'000 "nicht mehr existenzfähigen" Bauernbetrieben zu postulieren.

Aehnlich sieht es bei der Klientel der Industrie- und Gewerbeverbände aus. Auch hier finden Konzentrationsprozesse und "Gesundschumpfungen" statt. In den Verbänden haben eben die Grossen das Sagen. Bekannt sind die Strukturwandlungsprozesse im Detailhandel, der Nahrungsmittelindustrie und im Baugewerbe, aber auch in anderen Branchen. Im Detailhandel ist die Anzahl Betriebe seit 1955 von 62'835 auf 53'465 (1985) zurückgegangen, davon die Lebensmittel-Detailgeschäfte von über 20'000 auf knapp 10'000 Läden, während der Grosshandel in derselben Zeitspanne von 10'584 auf 15'019 Betriebe angewachsen ist. Noch drastischer sieht der Sektor der Nahrungsmittelindustrie aus: Hier hatten wir 1955 noch 18'646 Betriebe, heute sind es noch 3'085. Miteinander geht die Vergrösserung des Durchschnittsbetriebes bzw. die Konzentration der Produktion in wenigen Grossbetrieben. Die Tendenz lässt sich aus Vergleichen der durchschnittlichen Angestelltenzahl pro Betrieb zwischen 1955 und 1985 ablesen. Beim Grosshandel steigt dieser Wert von 5,9 auf 9,5, beim Detailhandel von 2,5 auf 4,9, im Baugewerbe von 6,2 auf 11,3 und im Nahrungsmittelsektor von 5,1 auf 17,4 an.

Die Grossen geben den Ton an, sei es bei den Bauern, den Gewerblern, den Industriellen, den Hauseigentümern, den Bauwirtschaftlern.

Im Schweizerischen Bauernverband beispielsweise haben gewöhnliche Bauern schon fast nichts mehr zu sagen. Der Verband, in seinem Vorstand und der Delegiertenversammlung, durch die Unterverbände, die landwirtschaftlichen Wirtschaftsverbände, die Kantonalverbände zusammengesetzt, bindet fast alle Bauern ein, direkte Bauernvertreter sind jedoch nicht häufig anzutreffen. Die Kleinbauernvereinigung (VKMB) hat als Mitglied des SBV (in ihr sind immerhin rund 15% der Bauern organisiert) im grossen Vorstand nur gerade 1 von 160 Sitzen inne. Das ist im Vergleich zu den

Vertretern der Futtermittelbranche, der landw. Genossenschaftsverbände mit je rund 50 Delegierten herzlich wenig. Typisch für den Bauern

Typisch für den Bauernverband ist auch die enge Verflechtung mit Wirtschaftsinteressen und mit der Import-Exportindustrie. Der SBV erhält pro importierten Doppelzentner Futtermittel von den Importeuren 6 Rp. direkt in die Verbandskasse, was einen stolzen Zustupf von jährlich 500'000 Fr. bedeutet. (Der SBV kennt also Direktzahlungen schon lange! S.W.)

Aehnlich sieht es im Handels- und Industrieverein (Vorort) aus: Hier haben die grossen Konzerne das Sagen. In Vorstand und Leitung sitzen fast ausschliesslich Vertreter der Maschinen- und Chemiekonzerne. Der gegenwärtige Direktor des Vororts beispielsweise war früher Ciba-Geigy-Manager. Aber auch der sich kleingewerblich gebende Gewerbeverband strotzt in seinen leitenden Stellen nur so von Vertretern grosser Betriebe. Nach Auskunft des Gewerbeverbandes sind fast alle 297 Schweizer Firmen mit über 500 Arbeitnehmern Mitglied. Der SGV-Präsident, Ständerat Markus Kündig, ist Druckereibesitzer, steht neun Verwaltungsräten als Präsident vor und hat zusätzlich 14 Verwaltungsratsmandate inne. Oder Vorstandsmitglied Erwin Grimm, Präsident des mächtigen Baumeisterverbandes, sitzt gleichzeitig im Management der Zürcher Spaltenstein-Gruppe mit über 1000 Beschäftigten!

BAUERN ALS ZUENGLEIN AN DER WAAGE

Die Bauern waren in der Geschichte des liberalen Staates immer im Clinch. Der Aufschwung der Industrie geht mit dem Niedergang der Landwirtschaft Hand in Hand. Ideologisch und politisch galt es, eine ausgewogene Macht- und Bündnispolitik zu betreiben. Nachdem Ende des letzten Jahrhunderts, im Zuge der Krise von 1871, die Bauernschaft liberalen Tendenzen (v.a.

der Import-Export-Politik, vgl. oben 6 Rp., S.W.) mit grosser Skepsis gegenüberstand und sogar in lokalen Arbeiter- und Bauernvereinen gegen die liberalen Vereine polemisierte, kam der Einzug ins bürgerliche Lager spätestens Ende des 2. Weltkrieges. Der Bauernführer Ernst Laur betonte - bei aller Kritik an Auswüchsen allzu marktwirtschaftlicher Tendenzen - immer wieder den Vorzug des Mitmachens der Bauernschaft im bürgerlichen Lager. Für gutes Verhalten der Bauern fielen vom Tisch des Kapitals immer wieder ein paar Brosamen ab!

Deutlich manifest wurde die bäuerliche Bündnispolitik im Landesstreik von 1918, als Bauernregimenter gegen die streikenden Arbeiter eingesetzt wurden. Immer wieder ist jedoch die eigentliche bäuerliche Interessenlage mit denjenigen des Kapitals ins Gehege gekommen. Nur allzu deutlich wird dies in der Bodenfrage. Es ist bezeichnend, dass gerade Gewerbeverband und Vorort, die FDP und auch gewerbliche SVP-Organisationen und -Exponenten die schärfsten Gegner des Entwurfs zum bäuerlichen Bodenrecht sind.

Die Vernehmlassungsantworten dieser Organisationen sind Frontalangriffe gegen die vom Bauernverband geforderte Bewilligungspflicht zum Kauf landwirtschaftlichen Bodens und gegen die Preiskontrolle. Trotzdem wird die ideologische Bündnispolitik zwischen grossbäuerlichem und industriell-gewerbliche Bürgertum höher gewertet als die reale Interessenlage der Betroffenen. Nur allzu typisch der Ausruf von Rudolf Reichling, die Bauern hätten sich zu überlegen, ob sie mit der Stadt-Land-Initiative "mit wirtschaftsfeindlichen Kräften politisieren" wollten. Der Opfergang der bäuerlichen Interessenpolitik in der Sache des bäuerlichen Bodenrechts ist damit schon jetzt klar.

VOM SCHEIN DES PARLAMENTS UND DER VOLKSABSTIMMUNG

Gewerbeverbanddirektor Clavadetscher machte in einem TagesAnzeiger-Magazin klar, was wir bereits seit den Büchern von Hans Tschäni ("Wer regiert die Schweiz") und politologischen Untersuchungen (H.P.Kriesi u.a.) wissen: "In Sachfragen übernehmen die Verbände die Rolle der Parteien". Oder übersetzt: die Verbandspolitik ist heute so gut organisiert, dass die Parlamentspolitik in wichtigen Fragen zum reinen Parteien-Theater degradiert wird. Denn, so zeigen Tschäni und andere, die Weichenstellungen finden in der heutigen schweizerischen Politik in der vorparlamentarischen Phase statt, in den Expertenkommissionen oder direkt durch Lobbying der Verbände (Bauverbandspräsident Grimm: "Uns stehen die Türen immer offen"...).

H.P.Kriesi wies nach, dass immer wieder dieselben Interessenvertreter und Experten die politische Macht ausüben. Er bezeichnet eine politische Elite von 1224 Personen, deren innerer Kreis 298 Personen massgeblich von den Wirtschaftsverbänden, dem Bundesrat und der Verwaltung dominiert werden. Vertreter der Spitzenverbände (Vorort/Gewerbeverband/Bauernverband) sitzen in fast allen Expertenkommissionen. 1985 sind in ausserparlamentarischen Kommissionen 150 Personen aus dem Umkreis des Gewerbeverbandes vertreten, jeder dritte dieser Sitze wurde von der Zentrale (Direktor und 7 Sekretäre) gleich selbst besetzt.

Im Bereich der Landwirtschafts- und Nahrungsmittelpolitik weisen Müdespacher und Halbherr ähnliches nach. Die Stellung von Bauernverband, Vorort und SGV in entscheidenden Fragen (Marktpolitik, Importpolitik etc.) ist demzufolge auch dominant. In der Agrarpolitik kommen nur noch die Grossverteiler einigermassen zum Zuge, Konsumenten, Kleinbauern, Basisvertretungen haben in der organisierten Interessenpolitik der Verbände wenig Chancen.

Aber auch ins Parlament hinein funktioniert die Verbandspolitik. Mit bürgerlichen Mehrheiten lassen sich ohnehin Entscheide durchsetzen. Die Verbandpolitik ist jedoch noch besser, noch sicherer organisiert. Die Opinionleaders im Parlament setzen sich in Bauern-, Gewerbe- und Verbandsclubs zusammen und bearbeiten in konzertierten Aktionen ihre Fraktionen. Zur Landwirtschaftslobby (über 100 Parlamentarier) gehören die Nationalräte Reichling (SVP, Präs. Milchverband), Blocher (SVP, Düngerindustrie), Berger (SVP, Grossbauer VD), Nebiker (SVP, Futtermittelhandel), Thévoz (Lib) und Ständerat Reymond (Lib), alles gutbetuchte Lobbyisten, während die eigentlichen Bauern (Hari, Bühler etc.) wenig zu sagen haben. Für das Gewerbe ziehen die bürgerlichen Nationalräte Aliesch (FDP), Cincera (FDP), Graf (SVP), Dietrich (SVP), Loeb (FDP) usw. sowie die Ständeräte Kündig (CVP, Gewerbeverband) und Schmid (CVP) am gleichen Strick, alles Mitfunktionäre, Vorstandsmitglieder etc. von Gewerbeorganisationen. Aehnlich sieht es für die Industrie im Parlament aus. Verwaltungsratsnational- und -ständerräte vertreten die Firmen ASEA-BBC, Jacobs-Suchard (Eisenring), Motor-Columbus, Ems (Blocher), Sulzer, Bankgesellschaft, Winterthur-Versicherungen (Spälti), Georg Fischer (Bremi) etc., während Direktoren von Firmen ebenfalls im Parlament sitzen: Auer für Ciba-Geigy, Schüle für Georg Fischer, U. Fischer für Motor-Columbus usw. Blocher gehört zur SVP, Eisenring zur CVP, die übrigen zur FDP.

Diese Interessenvertretung, diese bestens organisierte Interessenpolitik wird durch Volk und Stände legitimiert, und sie legitimiert sich selbst. Peter Clavdetscher dazu: "Jeder hat doch Anspruch darauf, seine Interessen zu formulieren. Es gibt nichts Ehrlicheres, als den Interessenvertreter im Parlament!"

Kurz: Wie die schweizerische Politik zu verlaufen hat, bestimmen einige wenige, die die Möglichkeit haben, ihre Interessen zu formulieren und durchzusetzen.

Parlament und Volk werden dazu degradiert, diese Interessenpolitik noch "wahrzunehmen", d.h. vor allem: sie so zu akzeptieren. Abstimmungen haben aus dieser Perspektive für das Bürgertum nur noch die Funktion, den Schein zu wahren und die Auseinandersetzung so darzustellen, als ob nicht von vornherein alles klar wäre. Dass dabei "im Namen der Vernunft" wieder einmal losgepoltert werden kann, gegen "Systemveränderer" und "vaterlandlose Gesellen", ist für die Verbandslobbyisten eine gute Gelegenheit zur Selbstdarstellung.

IDEOLOGIE UND GELD

Ideologie, richtig angebracht, hat ihren Preis. Das wissen die Verbände und lassen sich ihre Tätigkeit, gerade auch Abstimmungen, etwas kosten. Die Verbände haben ausgebaute Sekretariate, sie haben Budgets. Alle dem SGV angeschlossenen Organisationen verfügen zusammen über ein Budget von über 1 Milliarde Fr. pro Jahr. Das Verbandssekretariat selbst verfügt über einen Stab von einem Direktor und 7 Sekretären mit einer gesamten Lohnsumme von 1 Mill.Fr. Allein der Baumeisterverband beschäftigt über 100 Angestellte und setzt jährlich 25 Mill.Fr. um. Aehnliche Verhältnisse finden wir beim Vorort der Industrie mit einem gut besetzten Sekretariat. Etwas bescheidener sieht es beim Bauernverband aus.

An finanziellen Mitteln gegen die Stadt-Land-Initiative wird es also nicht fehlen. Bereits die erste Inseratenserie von anfang September (1/4 seitige Inserate in den Tageszeitungen und den Amtsanzeigern in der ganzen Schweiz) muss die stolze Summe von 150'000 - 200'000 Fr. gekostet haben. Im Pool der Dachverbände dürften sich runde 8 Mill.Fr. Werbemittel gegen die Initiative finden; allein der Baumeisterverband hat ein jährliches Werbebudget von 1,2 Mill.Fr.. Hinzu kommen im selben Ausmass

DIE LOBBY GEGEN DIE STADT-LAND-INITIATIVE

Schweizerischer Gewerbeverband: Dachorganisation des Gewerbes mit über 100'000 Mitgliedern. Gegründet 1879. Dem Verband gehört als wichtiger Unterverband z.B. der Baumeisterverband an.

Der GV verfügt über ein gut ausgebautes Sekretariat (Lohnsumme jährlich über 1 Mill.Fr.). Gute Vertretungen in den meisten Expertenkommissionen und direkt im Parlament.

Schweizerischer Baumeisterverband: Dachorganisation des Baugewerbes mit Branchenunterverbänden und Arbeitgeberfunktionen. Gegründet 1897. Ueber 100 Funktionäre, Jahresbudget über 25 Mill.Fr.

Hauseigentümerverband: Interessenorganisation der Hauseigentümer; Monopolanspruch. Politisch allerdings sehr einseitig ausgerichtet. Eigene Kampagne gegen S-L-I im Rahmen von schätzungsweise 250'000 Fr.

Redressement National: Rechtsbürgerliche Interessenorganisation mit deutlichen Querverbindungen in die Wirtschaft. Ueber 1600 Mitglieder. Personalbudget jährlich rund 500'000 Fr. Mit dabei sind z.B. Christoph Blocher (NR,SVP), Otto Fischer (alt Direktor Gewerbeverband), Hans Georg Lühinger (NR,FDP).

Schweizerischer Bauernverband: Dachorganisation der bäuerlichen Interessenorganisationen (88 Sektionen). Gegründet 1897. Individuelle Mitgliedschaft der Bauern erfolgt über ihre Berufsorganisationen bzw. Vereinigungen. Direkte Einsitznahme in die meisten Expertenkommissionen und über viele Parlamentarier in die eidg. Räte.

Fonds und Budgets von Gewerbeverband ("Schutzfonds" jährlich 250'000 Fr.), Vorort, Hauseigentümergeverband, Bauernverband, Redressement National etc.etc. Rechnet man zu diesen Geldern jene obskurer Klubs (Wer versteckt sich z.B. hinter den jetzt erscheinenden Inseraten mit der Unterschrift "Aktionskomitee gegen eine zerstörerische Wohnungspolitik?"), jene der Regionalverbände (z.B. Inserate des bernischen Hauseigentümergeverbandes, 2.Septemberwoche), kommen ohne weiteres nochmals 7 Mill.Fr. dazu.

Fazit: Der Stadt-Land-Initiative steht ein Werbebudget von 15 Mill.Fr. aus den erwähnten Verbänden und ihren Untergruppierungen entgegen. Das wird das 20-fache dessen sein, was den Initianten zur Verfügung steht, wenn man die zentralen Ausgaben (400'000 Fr.) und die geschätzten indirekten Ausgaben (regionale Aktivitäten, Aktionen einzelner Organisationen) zusammenzählt.

Kurz: Die schweizerische Demokratie steht einmal mehr vor einer Belastungsprobe. Dies nicht etwa, weil die Stadt-Land-Initiative zur Diskussion steht, sondern weil gerade diese wichtige Diskussion einer der wesentlichen Fragen unserer Zeit in einer ideologischen und interessepolitisch abgestützten Maschinerie des organisierten Kapitals unterzugehen droht.

Literatur

- TagesAnzeiger-Magazin 48/87 (Gewerbeverband)*
TagesAnzeiger-Magazin 28/88 (Baumeisterverband)
*Müdespacher/Halbherr, Organisierte Interessen in der
Landwirtschaft, Haupt 1984*
Kriesi HP., Die Wirtschaftsverbände, Rüeegger 1987
Tschäni H., Wer regiert die Schweiz, Orell Füssli 1983
Filz (Erklärung von Bern, Zürich 1988)

26 Literatur (Schluss) zu M.Kaufmann, Der (Geld)Schein
Clavadetscher P., Referat vor dem Hauseigentümerge-
band, 1988 verband, 1988
Stat.Jahrbücher, div. Jahrgänge
Div. Artikel aus der Tagespresse

PRESSEECHO

Aus dem "Bund" vom 17.8.88

EIN BEISPIEL ZUM SPEKULATIVEN KAUF VON LANDWIRTSCHAFTS- LAND

Obwohl das "Bundesgesetz zur Erhaltung bäuerlichen Grundbesitzes" (EGG) seit 1951 besteht, hatte sich dieses Jahr das Bernische Verwaltungsgericht zum ersten Mal mit einer Einsprache zu beschäftigen.

Die Firma Hugo Abplanalp AG (Oberried) hatte 1987 eine Liegenschaft als Kapitalanlage erworben, was die Gemeinde nicht akzeptierte.

Das Verwaltungsgericht stellte nun in seinem Urteil fest: *"Güteraufkauf oder Spekulation liegt nicht nur vor, wenn der Käufer einen kurzfristigen Gewinn erzielen will, sondern auch, wenn er landwirtschaftliche Güter zur langfristigen Kapitalanlage erwirbt."* Die Frage des Güteraufkaufs sei dabei nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu prüfen. Mit andern Worten: Güteraufkauf betreibt auch, wer keine betriebliche Notwendigkeit nachweisen kann. Die Behauptung Abplanalps, den Boden landwirtschaftlich nutzen zu wollen, bezeichnete das Richterkollegium als *"unverbindliche Absichtserklärung"*, die nicht ausreiche.

Da der Eigenbedarfsfrage Priorität zukommt, spielt nach Ansicht der Richter die Erwerbsart eine untergeordnete Rolle. Auch wenn man frühere Grundstücke durch Erbgang erworben habe, könne bei weiterem Landerwerb (und fehlendem Eigenbedarf) von Güteraufkauf gesprochen werden.

S.W.

Das aktuelle Buch

*Jörg Hübschle, August Hager, Hans-Rudolf Schultz,
DIE ROLLE DER PROMOTOREN UND VERMITTLER AUF DEM
BODENMARKT,*

NFP Boden, Heft 13

Die Studie untersucht die Rolle der Bau- und Immobilienbranche auf dem Bauland- und Liegenschaftenmarkt, sowie die Auswirkungen ihrer Tätigkeit unter dem Gesichtspunkt der Bodennutzung, namentlich des haushälterischen Umgangs mit Boden. Gearbeitet wird mit Interviews mit den Betroffenen in der Region Basel. Vorortsgemeinden werden vergleichend untersucht.

Hübschle versteht als Promotoren die an der Erstellung von Bauten interessierten Akteure: Architekten, Bauhandwerker, Bauunternehmer, Baukonsortien und Generalunternehmer. Als Vermittler werden jene bezeichnet, die zwischen Ersteller und Nutzer aktiv tätig sind: Liegenschaftshändler, Immobilientreuhänder, Baugenossenschaften, Liegenschaftsverwaltungen, Makler und ähnliche.

Die Studie stellt fest, dass die Baulandreserve zwar ca. 30 - 40 % der gesamten eingezonten Siedlungsfläche beträgt, dass davon jedoch nur ein Viertel bis ein Drittel käuflich ist. Rückzonungsbestrebungen, fehlende Erschliessung, langwierige Planung, Reservehaltung und Hortung verknappen das Bauland zusätzlich.

Institutionelle Anleger - allein in der 2. Säule fallen jährlich 13 Mrd. Fr. an - stimulieren als Nachfrager den Bodenmarkt.

Die Studie Hübschle stellt in dieser verschärften Konkurrenzsituation ein verändertes Verhalten fest:

"Die Promotoren sind in erster Linie an der Kapazitätsauslastung ... interessiert. Dem Baulandbesitz kommt wegen der mangelnden Verfügbarkeit der Baulandreserven

und der Ueberkapazitäten im Baugewerbe eine Schlüsselrolle zu." (S. 9)

Entsprechend sichern sich Promotoren und Vermittler rechtzeitig Bauland (vgl. Tabelle S. 29).

Zunehmend finden sich in Kaufverträgen Architekten- und Bauhandwerkerverpflichtungen, namentlich in den Regionen Basel und Zürich (S. 56). Dadurch wird nicht nur das Preisbild verzerrt, sondern auch die Gestaltungsfreiheit des Käufers eingeschränkt. Das Bodenmonopol wird zur Auftragbeschaffung ausgenützt.

Die Auswirkungen der Promotorentätigkeit auf den Bodenpreis wird wie folgt beurteilt: In der Regel verkaufen Promotoren zu höheren Preisen als die übrigen Akteure. Sie sind mitunter bereit, beim Kauf höhere Preise zu bezahlen, erhalten andererseits aber infolge ihrer Beziehungen auch preisgünstiges Bauland (Gegengeschäfte etc.). Durch den Zwischenhandel erhöht sich der Bodenpreis regelmässig (S. 69). Vielerorts weckt das Auftreten der Promotoren spekulative Erwartungen und zieht ein Ansteigen der Bodenpreise nach sich (S. 70).

Dadurch verstärkt sich generell der Trend zur Professionalisierung (und Anonymisierung) des Immobilienbereichs).

Die Auswirkungen auf das "Bodensparen" sind sowohl positiv als auch negativ.

Promotoren und Vermittler begünstigen einerseits die rationelle Nutzung von Gebäuden und die intensivere Ausnutzung der Flächen. Sie fördern andererseits jedoch die Tendenz, neue Gebiete mit tiefen Bodenpreisen zu erschliessen und damit die Zersiedelung. Damit wirken sie dem Ziel, insgesamt weniger Boden zu überbauen, entgegen. Eigentumspolitisch begünstigen Promotoren und Vermittler tendenziell den Grundstückerwerb durch finanzkräftige Gruppen.

Die Arbeit Hübschles bestätigt durch wissenschaftliche Erhebung Hypothesen, welche an sich nicht neu sind. Nachdenklich stimmt die Feststellung, dass Interessen der Kapazitätsauslastung eines mächtigen Gewerbes zu-

Tab. 5.1: Grundbesitz der Promotoren und Vermittler

Gemeinden in den Regionen:	Besitz an nicht überbautem Bauland ha	Anteil	Besitz an überbau- ter Siedlungsfläche ha	Anteil	Anzahl befragter Gemeinden
Base	5.2	29%	1.4	3%	4
Zürich	11.3	18%	3.5	2%	4
Lausanne	0	0%	15.0	6%	3
Lugano	1.9	8%	2.7	8%	3
Luzern	-	-	-	-	0
Oberwallis	0.3	28%	<0.1	2%	3
Chur	2.5	25%	0.8	<1%	2
W11 (SG)	3.8	14%	8.8	4%	2
alle Gemeinden	4.0	18%	4.4	4%	21

Quelle: Umfrage bei Gemeinden, 1987

Eine weitere wichtige Feststellung der Studie betrifft die Ausweitung der Tätigkeit, die vertikale Konzentration in der Branche. Der klassische Fall, in dem ein privater Bauherr Land kauft und einen Architekten beauftragt, wird immer seltener. Stark zunehmend ist jedoch das direkte Engagement durch Leute aus der Baubranche als Bauherren auf eigenes Risiko. (vgl. Tabelle S. 55).

Tab. 5.2: Beteiligungsformen der Promotoren und Vermittler am Ablauf von Handänderungen und Bauinvestitionen. %-Anteile der Nennungen.

Handänderungen und Bauinvestitionen - typische Möglichkeiten des Handlungsablaufes	Bedeutung/Häufigkeit				Tendenz*	
	"nie"	"selten"	"oft"	"sehr oft"	"fallend"	"steigend"
Kauf eines nicht bebauten Grundstücks (Neuüberbauung)						
1) Bauherr erwirbt Bauland und beauftragt Architekt, Bauunternehmer und/oder Handwerker mit der Ueberbauung	0%	14%	50%	36%	64%	18%
2) Bauherr erwirbt Bauland mit Verpflichtung (Architekten-, Baumeister- oder Handwerkerpflichtung)	18%	36%	27%	18%	36%	36%
3) Jemand aus der Baubranche erwirbt Bauland und überbaut dieses auf eigenes Risiko	0%	45%	41%	14%	23%	55%
4) Zwischenhändler/Immobilienhändler erwirbt Bauland und verkauft dieses ohne bauliche Investitionen weiter	14%	64%	23%	0%	36%	32%
5) Zwischenhändler/Immobilienhändler erwirbt Bauland, übernimmt auf eigenes Risiko die Ueberbauung und verkauft	18%	41%	41%	0%	27%	32%
Kauf eines überbauten Grundstücks (Renov., Sanierung)						
6) Bauherr erwirbt (überbaute) Liegenschaft und beauftragt Architekt .. etc. mit deren Renovation oder Sanierung	0%	14%	9%	77%	14%	27%
7) Bauherr erwirbt die Liegenschaft mit Verpflichtung (Architekten-, Baumeister- oder Handwerkerpflichtung) ..	73%	23%	5%	0%	18%	5%
8) Jemand aus der Baubranche erwirbt eine Liegenschaft und übernimmt deren Renovation/Sanierung auf eigenes Risiko	50%	27%	18%	5%	14%	23%
9) Zwischenhändler/Immobilienhändler erwirbt die Liegenschaft und verkauft diese ohne bauliche Investitionen weiter	55%	23%	18%	5%	9%	23%
10) Zwischenhändler/Immobilienhändler erwirbt die Liegenschaft, renoviert/saniert auf eigenes Risiko und verkauft diese dann	41%	36%	23%	0%	9%	36%

Quelle: Umfrage bei Gemeinden, 1987

* Tendenz: Es wurde nach der Entwicklung in den letzten zehn Jahren gefragt.

sind und demzufolge gerechte Lösungen anbieten. Die Klageberechtigung des Grundbuchverwalters und der zuständigen Gemeindebehörden soll sicherstellen, dass überhaupt Klagen erhoben werden, bevor das Gesetz die notwendige Publikation der Handänderungen vorsieht. Es ist offen, inwiefern der Grundbuchverwalter selbst Partei einnehmen muss.

nehmenden Landverschleiss begünstigen und dass die zunehmende Professionalisierung des Sektors den Privaten, sofern er nicht sehr finanzkräftig ist, von der Eigeninitiative und Mitgestaltung immer mehr ausschliesst.

Die Studie kann beim NFP Boden, Schwarzenburgstr. 179, 3097 Liebefeld, bezogen werden. Sie wird all jenen zur Lektüre empfohlen, die sich kritisch und fundiert mit der Grundproblematik der Stadt-Land-Initiative auseinandersetzen wollen.

C.W.

*Dino Degiogi, VERFÜGUNGSBESCHRÄNKUNGEN IM
BÄUERLICHEN BODENRECHT,*

Verlag Helbling und Lichtenhahn 1988

Die zu besprechende Dissertation setzt sich zum Ziel, die Entwicklung und Geltung der Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht zu untersuchen.

Sorgfältig und breit ist die Darstellung der Entstehungsgeschichte der wichtigsten Verfügungsbeschränkungen des bäuerlichen Immobilienrechts: Erbrechtliches Zerstückelungsverbot und Integralzuweisung, obligationenrechtliche Sperrfrist, Belastungsgrenze des Entschuldungsgesetzes, Vorkaufsrecht und Einspracheverfahren des EGG. Nach Meinung des Referenten versteckt der Autor die Würdigung der einzelnen Entwicklungsschritte zu stark in Zitaten der Zeitgenossen. Schade ist, dass dadurch die Effizienzanalyse ideengeschichtlich und nicht ökonomisch untermauert wird. Dass unsere Landwirtschaft langfristig nur überleben kann, wenn Verfügungsbeschränkungen den bäuerlichen Selbstbewirtschaftler beim Grundstückerwerb begünstigen, ist letztlich nur ökonomisch zu begründen. Auch die Effizienz des bisherigen Instrumentariums lässt sich am besten anhand der wirtschaftlichen Realitäten und Zusammenhänge beurteilen.

Degiorgi weist nach, wie problemorientierte Ansätze aus der Verwaltung in der politischen Debatte verwässert und wirkungslos gemacht worden sind. Er verweist auf Zielkonflikte, die zu oft zugunsten der Familienpolitik und zum Nachteil des Agrarschutzes entschieden worden sind. Die Schlussfolgerungen des Autors sind pointiert: *"Erst wenn es gelingen wird, eine Rangordnung in die einzelnen Ziele zu bringen und dem Gut Boden den Warencharakter zu nehmen, wird sich eine Lösung der heute anstehenden Probleme abzeichnen. Eine Prioritätsordnung unter den verschiedenen Zielsetzungen lässt sich durch die ausnahmslose Durchführung des Selbstbewirtschaftersprinzips erreichen. ... Die Verwirklichung dieser Massnahmen ... ist eine Frage des politischen Kräfteverhältnisses und nicht eine solche der juristischen Dogmatik oder der Auslegung."* (S. 299)

Degiorgi glaubt nicht an eine Aenderung dieser Kräfteverhältnisse. Pessimistisch erwartet er nicht nur die Verwerfung der Stadt-Land-Initiative, sondern auch die Verwässerung des Vorentwurfs zum bäuerlichen Bodenrecht. Aus der sorgfältigen Beschreibung der Geschichte der Verfügungsbeschränkungen lassen sich denn auch wenig Ansatzpunkte herauslesen, die auf eine Aenderung in der Politik hindeuten. Die Frage bleibt: Genügt der Rückblick zum Urteil? Haben sich die Probleme nicht derart verschärft, dass der politische Wille zu echten Bodenschutzmassnahmen, die Anerkennung der Thesen Degiorgis durch die Politik, täglich zunimmt?

C.W.

Erwin Hepperle, BODENSCHUTZRELEVANTE NORMEN IM GRUNDEIGENTUMSRECHT

Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Schulthess Zürich 1988

Die zu besprechende Dissertation strukturiert das weite Feld des Bodenrechts nach der Dialektik Eigentum und Eigentumsbeschränkung. Dabei wird generell zwischen Verfügungs- und Nutzungsbeschränkung unterschieden. In dieses Schema lässt sich das neue Umweltschutzrecht bequem einordnen.

Im einzelnen finden sich viele gute und kritische Hinweise zur Effizienz der einzelnen Regelkomplexe.

Der Rezensent fragt sich jedoch, wem diese überblickende Darstellung der Bodenschutznormen, die von Schwermetallen bis zu Erschliessungsbeiträgen reicht, etwas bringt. Eine weiterführende systematische Sichtweise des Bodenrechts wird nicht erreicht. Hiezu fehlt sowohl die Auseinandersetzung mit der klassischen Differenzierung nach Eingriffsmotiven: Polizeilichen, sozialpolitischen, raumplanerisch gestaltenden. Zwingen nicht gerade die auf uns zukommenden raumplanerischen Auswirkungen von polizeilichen Vorschriften, etwa die Bedeutung der LSV und der LRV auf die Stadtentwicklung, zu einem neuen systematischen Ueberdenken der Zusammenhänge?

Die Arbeit ist sehr sorgfältig ausgeführt und dokumentiert. Dank ihren zahlreichen Hinweisen eignet sie sich als übersichtliches und weiterführendes Handbuch des Bodenschutzrechtes.

C.W.

*Jakob Maurer, VON DER ERSTEN ZUR ZWEITEN GENERATION
DER RICHTPLANUNG*

ORL-Schriftenreihe Nr. 39, Zürich 1988

Als Meinungsäußerung in der Nähe einer Streitschrift versteht der ETH-Dozent sein schmales Bändchen, mit dem er Bilanz über die Richtplanung zieht und Hinweise für die Organisation und Methodik künftiger Richtplanung gibt.

Planung heisst Umgang mit unvollkommenen Informationen. Bei der Gestaltung der Zukunft gibt es nie "sichere Relationen". Statistische Schlüsse und induktives Argumentieren bewegen sich immer auch im Ungewissen. Als Beispiel nennt Maurer die Schwierigkeit, den effektiven Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre abzuschätzen; zu viele Faktoren sind zu wenig bekannt (S. 12 f). "Aus Deskription vergangener Entwicklung allein scheinbar zwingend Künftiges abzuleiten, ist schlichtweg falsch" (S. 9). Der Planer braucht deshalb nicht nur Erfahrung, sondern vor allem Ideen für die Zukunft.

Bislang hat sich die Richtplanung nach Maurer zu stark auf Primärnutzungen, auf Standortfragen konzentriert, und den Abläufen zu wenig Beachtung geschenkt. Dem Autor zufolge muss Richtplanung vermehrt zur Koordination dynamischer Prozesse werden. Entsprechend soll sich auch die Richtplangenehmigung von der statischen Betrachtung lösen und das Koordinationselement in den Vordergrund stellen (S. 13). Als Beispiel und vordringliche Aufgabe nennt Maurer, die räumliche Entwicklung, den Umweltschutz und die städtischen Verkehrssysteme aufeinander abzustimmen (S. 23).

Der Referent fragt sich allerdings, ob bei der starken Betonung der Koordinationsaufgaben nicht die richtungsgebenden Aufgaben der "Richt"planung verloren gehen könnten - eine Kritik, die namentlich im Anschluss an

den Raumplanungsbericht des Bundes erhoben worden ist.

Maurer warnt davor, die Richtplanung durch Regeln und Routinen zu operationalisieren. Denn die Probleme sind situativ, von Ort zu Ort verschieden. Zur Steigerung von Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Planung fordert Maurer: Läuterung der Planersprache, damit man sich gegenseitig versteht, und kritischer, methodisch sorgfältiger Umgang mit Informationssystemen. Alles in allem muss die gemeinsame Wissensbasis verbreitert werden, was immer wieder Kommunikation voraussetzt.

Insgesamt ist die Schrift Maurers ein interessantes Plädoyer für vernetztes Denken, Kommunikation statt Bürokratie, dynamische Betrachtung der Prozesse, situatives Differenzieren, induktive Methoden und den Mut zu kreativen Ideen in den Planungsabläufen. Damit warnt er vor Irrwegen, ohne indes die Suche nach dem Weg wesentlich zu erleichtern. Der Autor, der oft sich selber zitiert, wirbt für reflektierten Pragmatismus und kämpft für eine Raumplanung, die durch fortschreitenden Prozess und nicht durch spektakuläre Sprünge überzeugt.

C.W.

Hinweis auf ein Gerichtsurteil

Bodenpolitische Kurznachrichten

Umgehung des bäuerlichen Bodenrechts durch AG gescheitert

Am 12. März 1987 hat das Bundesgericht einen Waadtländer Streit um das Einspracheverfahren im Bäuerlichen Bodenrecht wie folgt entschieden:

Die Veräußerung der Hälfte des Aktienkapitals einer Immobiliengesellschaft, die hauptsächlich Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundstückes ist, untersteht auch dann dem Einspracheverfahren des EGG (Erhal-

*tung des bäuerlichen Grundbesitzes), wenn der Erwerber
statutarisch und vertraglich vorkaufsberechtigt ist
(BGE 113 II 64 ff).*

Mit diesem Entscheid hat das Bundesgericht eine alte Praxis bestätigt, demzufolge die Vermittlung des Besitzes landwirtschaftlicher Grundstücke durch Immobiliengesellschaften die Wirksamkeit des bäuerlichen Bodenrechts nicht aufhebt. Der Entscheid sei all jenen zur Lektüre empfohlen, die behaupten, die Stadt-Land-Initiative lasse sich durch Gründung von Immobiliengesellschaften leicht umgehen.

C.W.

NOTIZ

-Aus dem TagesAnzeiger; eine Vorankündigung einer ausführlicheren Besprechung.

"Erreichbarkeitsgefüge" und Raumplanung

Durch die verkehrstechnischen Verbesserungen und durch die staatlichen Investitionen, wie sie in riesigem Ausmass gegenwärtig im Raum der Stadt und Agglomeration Zürich getätigt werden, verändert sich die raumplanerische Situation.

Die neuen Verkehrswege, sowohl Autostrassen wie Bahnlinien, und das neue Konzept des öffentlichen Verkehrs machen die City nochmals attraktiver. Immer mehr Leute können die Stadt in kurzer Zeit erreichen - laut Studie des Bundesamtes für Raumplanung jede/r fünfte Einwohner/in der Schweiz mit dem öffentlichen, jede/r dritte Einwohner/in mit dem privaten Verkehrsmittel in einer Stunde.

Auch jeder vierte Arbeitsplatz ist von Zürich aus mit dem öffentlichen Verkehrsmittel, jeder zweite mit dem privaten Verkehrsmittel in einer Stunde erreichbar.

Diese Situation wird durch die S-Bahn noch verstärkt.

Für die Raumplanung wichtig sind die Investitionsschübe und Umstrukturierungen, die schon jetzt zu beobachten sind. Das betrifft vor allem die Verdrängung "schwächerer" Nutzungen, die starke Erhöhung der Bodenpreise und des Mietzinsniveaus sowie die überdurchschnittliche Handänderungsrate.

Die Raumplanung müsse aktiver werden, lautet die Forderung aus der geschilderten Situation. "Die Entwicklungsimpulse, die durch eine Aufwertung eines Quartiers, eines Stadtteils, einer Gemeinde etc. infolge S-Bahn, Regionalverkehrsprojekten ausgelöst werden, müssen mit raumplanerischen Mitteln und Instrumenten aufgefangen, geordnet, genutzt und - wenn möglich - im Sinne der raumplanerischen Zielsetzungen noch verstärkt werden." Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse, an diesen Orten mit optimaler umweltfreundlicher Verkehrserschliessung die Möglichkeit einer Verdichtung, einer

"Siedlungsentwicklung nach innen", konsequent zu nutzen.

Soweit aus dem Bericht des TagesAnzeigers. Schon diese wenigen Hinweise zeigen, dass die Raumplanung auch im wünschbaren Fall, dass sie "aktiver" ist, nur die Aufgabe haben kann, das Versagen des reinen Kapitalismus zu verdecken und die übelsten Fehlentwicklungen etwas zu übertünchen.

Wenn unter "Aktivität" sogar eine Leitfunktion verstanden sein sollte - was die Bezeichnung "Raumplanung" ja nahelegen würde -, dann müsste auch noch deutlich werden, woher die Raumplanung die nötigen Instrumente heute nehmen sollte. Sie bleibt angewiesen auf entsprechende politische Impulse - und entsprechenden politischen Druck bzw. ebensolche Unterstützung. Und diese kommen nicht von jenen "Privaten und Unternehmen", die "die funktionale Veränderung "gespürt" und entsprechend gehandelt" haben. Vielmehr würde der Raumplanung eine bessere verfassungsmässige Abstützung und eine breite Unterstützung in der Bevölkerung nützen.
S.W.

Glossen zur Abstimmungspropaganda

WORUEBER WIRD EIGENTLICH ABGESTIMMT?

Sicher nicht über die Gesinnung der Initianten, obwohl manche Argumente der Gegner das suggerieren. Eine böseartige Hinterabsicht sei hinter dem harmlosen Initiativtext verborgen.

Jeder weiss, dass das Unsinn ist. Abgestimmt wird über den Initiativtext, und genaugenommen ist es völlig wurst, was wir, die Befürworter, dazu sagen.

Wichtig ist, was der Initiativtext zwingend vorschreibt, und welche Möglichkeiten er der Gesetzgebung bietet. Noch nie habe ich das Argument gelesen oder gehört, der

Text könne Spekulation nicht verhindern, vielmehr laufen die gegnerischen Argumente daraufhinaus, dass er die Spekulation zu gründlich verhindere, d.h. auch Unschuldige treffe.

Darum wäre es ein wichtiger Diskussionspunkt, was Spekulation sei und was nicht.

* * *

Um diese Diskussion drücken sich die Gegner. Ich kann mir vier Motive für dieses Ausweichen vorstellen:

1. ist es werbetechnisch ungünstig (Defensive),
2. werden einige der Gegner von einem blinden Glauben an den völlig ungeordneten Marktmechanismus beseelt sein und fanatisches Gegnertum betreiben,
3. kann auch eine Gewöhnung an hohe Spekulationsgewinne vorliegen, die dadurch wie natürlich erscheinen,
4. weil man die Spekulation gar nicht bekämpfen will.

* * *

Gegner, die sich ernsthaft Sorgen machen um die neueste Entwicklung auf dem Bodenmarkt, sollten Gegenvorschläge auf den Tisch legen können. Sie müssten Formulierungen liefern können, die Spekulanten deutlich von den übrigen Menschen unterscheiden. Man muss auch definieren, was ein Dieb ist, wenn man ihn fangen will.

Nur: von solchen Formulierungen ist nichts zu sehen oder zu hören.

Die Stadt-Land-Initiative gibt das Kriterium an: Positiv Eigengebrauch, negativ Kapitalanlage.

Zwischen den reinen Selbstnutzern und den reinen Spekulanten gibt es die breite Menge der Leute, die keine Spekulanten sind, aber ihr Land nicht selbst nutzen können - Boden hat ja noch andere Werte als nur finanzielle. Hier die weisen und gerechten Grenzen zu setzen, ist die Aufgabe des Parlaments. Es ist seine vornehme Aufgabe, die "Witwen und Waisen" (so nennt die Bibel die Schwächsten der Gesellschaft) von ihren Verfolgern zu trennen. Der Clavadetschersche Interessenvertreter ist daneben ein Monstrum.

* * *

Uebrigens: Habsburg ist durch erfolgreiche Interessenvertretung im Immobiliensektor zur Weltmacht geworden.

* * *

*Schon einmal muss es ganz ähnlich getönt haben wie heute. Vor der Französischen Revolution konnten es sich Patri-
zier und Adelige ebensowenig vorstellen, dass die Wirt-
schaft ohne sie funktionieren könnte, wie es die heutigen
Financiers, Bankiers und Wirtschaftsleute und ihre Clique
heute tun.*

*Mehr noch: Auch der Adel glaubte sich als Ausdruck der un-
überschreitbaren natürlichen Ordnung begreifen zu können.
Auch heute tut man wieder so, als gäbe es nur den Speku-
lationskapitalismus - oder dann Hunger und Not.*

*Damals wie heute neigen die Profiteure zum Glauben, den
Erfolg verursacht zu haben, Dank zu verdienen, und Ver-
zicht und Gehorsam fordern zu können. Lesen Sie Verlaut-
barungen des Industrie-Vororts oder der anderen Verbände
einmal daraufhin durch.*

*Darum brauchen die Führer der Wirtschaft unsere Konkurrenz.
Sonst werden sie träge und vergessen zu denken. Und ver-
lassen sich auf die erprobten Bleihammermethoden. Man
hört von Vielen, sie hätten Angst, sich zu äussern.*

* * *

SCHMUTZIGE KAMPAGNE

*Mit Inseraten wird desinformiert, in Diskussionen werden
Unwahrheiten verbreitet. Es wird mit Lügen gearbeitet.
Das greift an die Grundlagen des Zusammenlebens. Nur sehr
Mächtige können sich das auf die Länge leisten. Aber bei
den Uebrigen nährt das hilflose Wut, die sich in Resigna-
tion oder in Terror äussern kann.*

*Denn die Lüge erniedrigt die verführten Menschen, und weil
sie menschenverachtend ist, hat man in der Bibel geschrie-
ben, der Teufel sei von Anfang an ein Lügner gewesen und
der Vater der Lüge.*

*Man sage mir nicht, das sei in der Politik immer so. Mit
diesem Argument kann man alles rechtfertigen. Auch die
Mafia gibt es schon lange.*

S.W.

DIE STADT-LAND INITIATIVE
gegen die Bodenspekulation:

(Kommentar zum Initiativtext)

I

Art. 22ter BV wird wie folgt geändert:

1) Eigentum ist gewährleistet.

Wer das abstreitet, stellt die Lauterkeit der Initianten und der Stimmbürgerschaft in diffamierender Weise in Frage und disqualifiziert sich selbst zur Kritikunfähigkeit

2) Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden. Der Grundstückserwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder zur kurzfristigen Weiterveräußerung ist ausgeschlossen. Handänderungen sind öffentlich bekanntzumachen.

Der immer knapper werdende Boden darf nicht mehr Handelsware sein, sondern soll den Mietern preiswertes Wohnen ermöglichen. So auch den Besitzern von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Dagegen ist die von relativ Wenigen betriebene Bodenspekulation nicht mehr möglich, welche Mieten jetzt ins Unerträgliche steigert.

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.

Dies zum Schutz unserer Bauern, wir sind auf dem teuersten Boden der Welt. Noch mehr Spekulationsgewinne machen die Produkte unverkäuflich, vertreiben die Bauern, gefährden unsere Versorgung im Katastrophenfall.

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).

Dieses bisherige "Schreckensgespenst" hat sich oft als segensreich erwiesen im Sinn des wirklichen Eigentumschutzes.

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.

Eine Massnahme der Gerechtigkeit, die es bisher nicht in diesem Umfang gab. (Davon sprechen die Grossspekulanten und ihre Lobby nicht, wenn sie mit ihren millionenschweren Sprüchen versuchen, die Stimmbürgerschaft zu verwirren.)

II

Art. 22quater BV wird wie folgt ergänzt:

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

Damit die Spekulanten nicht öffentliche Erschliessungen gewinnmässig abschöpfen können.

III

Uebergangsbestimmung:

Sofern die Gesetzgebung binnen 6 Jahren seit der Annahme von Art. 22ter durch Volk und Stände diesen Bestimmungen 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.

Damit die Mieter, etc. in der Uebergangszeit nicht noch schnell Opfer der Spekulation werden. Die Richter werden ermächtigt, den Missbrauch der Freiheit zu verhindern.

Die Andern können zum Schutze ihrer arbeitslosen Milliarden-Einkommen enorme Gelder in rücksichtsloser Weise einsetzen, für sie geht es bei dieser Abstimmung um die "Wurst", um die Vorrechte einiger Wenigen!

Inhalt

Editorial (S.W.)	
E.Därendinger: Als ich mein letztes Stück Land verkaufte...	1
R.Mader/M.Kaufmann: Nachlese. Zur Interpretation der Stadt-Land-Initiative 2.Teil	4
M.Kaufmann: Der (Geld)Schein bestimmt das Bewusstsein. Ideologie und Interessen der Stadt-Land-Gegnerschaft	12
Die Lobby gegen die Stadt-Land-Initiative	24
Presseecho (S.W.)	26
Das aktuelle Buch (C.W.)	27
Ein Bundesgerichtsurteil (C.W.)	35
Notiz (S.W.)	37
Glossen zur Abstimmungskampagne (S.W.)	38
H.Katzenstein: Entwurf zu einem Flugblatt	41

*BLAETTER FUER EIN NEUES BODENRECHT
HERAUSGEGEBEN VON DER
SCHWEIZERISCHEN GESELLSCHAFT FUER EIN NEUES BODENRECHT
Postfach 2276, 3001 Bern PC 30-7767*

Einzelnummer Fr.5.-