

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

An die Medien
in der Deutschschweiz

Bern, 7. November 1988 CB/ea

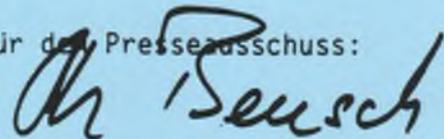
Sehr geehrte Damen und Herren

Wiederum lassen wir Ihnen einige Artikel zukommen, die sich mit der am 4. Dezember auf eidgenössischer Ebene zur Abstimmung gelangenden sogenannten Stadt-Land-Initiative auseinandersetzen. Wir möchten Sie insbesondere auf die Beiträge von Nationalrätin Vreni Spoerry-Toneatti sowie Nationalrat Jean-Pierre Bonny aufmerksam machen. Die Zürcher Parlamentarierin zeigt auf, dass das Volksbegehren gerade auch für Mieter problematische Folgen hätte. Zwei weitere Artikel runden diesen Pressedienst ab, der durch statistisch belegte Fakten zur Wohnungsversorgung in der Schweiz ergänzt wird; Zahlen, die sehr aufschlussreich und belegen, dass in der Schweiz die Wohnungsversorgung sowohl quantitativ wie qualitativ im internationalen Vergleich einen Spitzenrang einnimmt.

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.

Nationalrätin Vreni Spoerry-Toneatti, Horgen

Die Stadt-Land-Initiative lässt nur noch den Erwerb von Nutzungseigentum zu. Nur wer einen Bedarf an Wohnraum ausweisen kann, wer Landwirtschaftsland selbst bebaut oder eine Liegenschaft für die eigene Geschäftstätigkeit unmittelbar benötigt, kommt als Käufer in Frage. Dabei gilt der Erbfall als Erwerb. Hat man für eine ererbte Liegenschaft nicht einen eigenen ausgewiesenen Bedarf, muss man sie verkaufen. Ueber den zulässigen Bedarf an Wohn- oder Geschäftsräumen wird eine Amtsstelle entscheiden. Eine Ausnahme von dieser Regelung gibt es gemäss Initiative nur, wenn man das gekaufte oder ererbte Grundstück zur Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen verwendet. Vermietung von Geschäftsräumen ist nicht mehr möglich. Was "preisgünstig" ist, weiss im übrigen heute niemand. Eine Preiskontrolle müsste dies anhand von zur Zeit unklaren Kriterien festlegen. Ob eine ausreichende Kostendeckung für den Vermieter möglich bliebe, ist fraglich.

Man meint die Grossen - und trifft die Kleinen

Mit der Einführung des kompromisslosen Nutzungseigentums will sich die Stadt-Land-Initiative offenbar gegen eine Konzentration von Grundeigentum in den gleichen Händen wenden. Dieses Ziel erreicht sie allerdings nicht. Warum? Bei anonymen Gesellschaften - also Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen - gibt es keinen Erbfall. Das heisst, diese können ihr bereits vorhandenes Grundeigentum unbefristet behalten und weiterhin Geschäfts- und Wohnräume ohne Preiskontrolle vermieten. Der private Vermieter aber würde nach Annahme der Initiative im Verlaufe einer Generation praktisch aussterben. Damit entsteht ein gespaltener Wohnungsmarkt mit einem reduzierten Angebot an Mietobjekten.

Negative Auswirkungen für den Mieter

Die Initiative erleichtert grundsätzlich den Zugang zum selbstgenutzten Wohneigentum. In der Praxis wird dies aber nicht problemlos funktionieren. Zwar entsteht spätestens beim Ableben eines privaten Eigentümers für den Mieter eine Art gesetzliches Kaufsrecht, weil nur ein Selbstnutzer als Käufer in Frage kommen kann. Was passiert nun aber, wenn der Mieter dieses Objekt nicht kaufen will oder nicht kaufen kann? Dann kommt wohl ein anderer Selbstnutzer zum Zuge, und der bisherige Mieter steht auf der Strasse.

Schwierige Finanzierung

Die Stadt-Land-Initiative stellt einen so schweren Einbruch in unser bisheriges System dar, dass der Hypothekarmarkt massiv erschüttert würde. Liegenschaften werden schwerer verkäuflich, weil der Käuferkreis drastisch eingeschränkt wird, und eine preiskontrollierte Vermietung ist nicht mehr sicher kostendeckend. Also wird es beim Kauf eines Objektes mit der Fremdfinanzierung happern. Wer nicht über beträchtliche eigene Mittel verfügt, wird als Käufer nicht mithalten können und weiterhin auf Mietobjekte angewiesen sein. Das Angebot an solchen wird aber durch die Initiative knapper, und erst noch in einen preiskontrollierten und einen nicht kontrollierten Teil aufgespalten. Zu behaupten, mit der Initiative würden die Mietzinse sinken, ist daher kühn.

Bessere Wege

Die Stadt-Land-Initiative ist für unser System eine Rosskur mit schwerwiegenden Mängeln. Ihre Auswirkungen wären für Eigentümer und Mieter bedenklich. Sie abzulehnen heisst nicht, vor den unbestrittenen Problemen auf dem heutigen Bodenmarkt zu kapitulieren. Beim "Land-Teil" der Initiative bringt die Revision des bäuerlichen Bodenrechtes wirkungsvolle und gerechtere Lösungen. Im "Stadt-Teil" muss einerseits mit einer gezielten Weiterentwicklung des bestehenden Instrumentariums unerfreulichen Auswüchsen begegnet und andererseits der erwünschten breiteren Streuung von selbstgenutztem Grundeigentum besser Nachachtung verschafft werden.

Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative

FRONTALANGRIFF AUF UNSERE BEWÄHRTE WIRTSCHAFTS- UND EIGENTUMSORDNUNG

Von Bruno J. Zuppiger, Geschäftsleiter des Kantonalen Gewerbeverbandes Zürich und des Verbandes Schweizerischer Generalunternehmer,
Hinwil

Volk und Stände haben am 4. Dezember über drei eidgenössische Vorlagen zu befinden, die sich allesamt gegen unsere bestehende und bewährte Wirtschaftsordnung richten. So möchte die Volksinitiative "zur Herabsetzung der Arbeitszeit" eine gesetzliche Höchst Arbeitszeit von 40 Stunden pro Woche erreichen. Die Volksinitiative "für die Begrenzung der Einwanderung" möchte die Saisonier- und Grenzgängerbewilligungen drastisch reduzieren und den Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung um 300 000 Personen vermindern. Und schliesslich zielt die Initiative mit dem verfänglichen Titel "Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation" auf eine totale Umkämpfung unserer bisherigen Eigentumsordnung hin. Die Initianten streben die Aushöhlung des heutigen Substanzeigentums zugunsten eines Funktions- und Nutzungseigentums an. Aus der Sicht der Wirtschaft sind alle drei Vorlagen ganz klar abzulehnen.

Der Wolf im Schafspelz

Die wohl perfideste und aggressivste Abstimmungsvorlage vom ersten Dezember-Wochenende versteckt sich hinter dem wohlklingenden Titel "Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation". Während kaum auszumachen ist, was diese Initiative mit einer Beziehung zwischen Stadt und Land auf sich hat, muss man bei genauerem Studium des Textes erkennen, dass hier eine Bodenordnung angestrebt wird, welche sowohl für unsere Gesellschaft, insbesondere aber für unsere Wirtschaft verheerende Auswirkungen hätte. Im ersten Absatz, in welchem es heisst, "Eigentum ist gewährleistet", fehlt im Vergleich zum heutigen Verfassungstext zwar nur das kleine Wörtchen 'd a s' . Welche Ideologie dahintersteckt und welche Wirkung damit erzielt werden soll, wird jedoch

deutlich, wenn man den Initiativtext zu Ende liest. Dort werden nämlich wesentliche Eigentumsrechte aufgehoben oder eingeschränkt. Somit kann mit Fug und Recht behauptet werden, dass die Initianten mit dem ersten Absatz den Stimmbürger bewusst irreführen. Auch der Bundesrat und die eidgenössischen Räte haben klar erkannt, dass sich diese Initiative gegen unsere bestehende Eigentumsordnung, gegen unser bewährtes Marktwirtschaftssystem und gegen die Handels- und Gewerbefreiheit richtet und empfehlen dem Schweizervolk ganz klar, die Stadt-Land-Initiative abzulehnen.

Katastrophale Auswirkungen für die Wirtschaft

Bezeichnenderweise haben die Initianten bei der Ausgestaltung des Initiativtextes nur an den Wohnungsmarkt, allenfalls noch - dies jedoch eher oberflächlich - an die Landwirtschaft gedacht. Die Wirtschaft und das Gewerbe wurden jedoch - bewusst oder unbewusst - überhaupt nicht berücksichtigt. Und somit hätte die schleichende Verstaatlichung des Bodens mittel- oder langfristig sicherlich auch eine Verstaatlichung der gesamten Wirtschaft zur Folge.

Betriebe benötigen bekanntlich Geschäftsräume: Ladenlokale, Gastwirtschaftsräume, Arbeitsstätten, Lagerräume, Büros, usw. Nun lässt aber die Initiative lediglich die Möglichkeit zu, Grundstücke und somit auch Liegenschaften "zum Eigengebrauch zu erwerben oder um preisgünstige Wohnungen zu erstellen". Die Vermietung von Geschäftsliegenschaften ist in der Initiative nicht vorgesehen. Diese sträfliche Vernachlässigung würde zahlreiche Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe in den Ruin führen, weil die Bewegungsfreiheit gamu erheblich eingeschränkt würde.

Auch die Gründung von neuen Kleinbetrieben würde stark erschwert oder gar verunmöglicht. Vielfach ist es nämlich so, dass junge Unternehmer den letzten Rappen benötigen, um die Betriebseinrichtungen zu finanzieren. Deshalb sind sie froh, wenn sie vorerst Geschäftsräume mieten können, und nicht 'erwerben' müssen. Mit der Annahme der Initiative würde die gewünschte Verjüngung der Betriebe ausbleiben und die Entstehung neuer privatwirtschaftlicher Unternehmungen in modernen, um-

weltfreundlichen Branchen verunmöglicht.

Wirtschaftsfeindlicher Bedarfsnachweis

Wie unüberlegt (oder zielgerichtet?) die Initiative ist, zeigt auch die Regelung des Bedarfsnachweises. Während hier sogar im Sektor Wohnungsmarkt grosse Fragezeichen zu setzen sind, kann man sich kaum vorstellen, wie die Bestimmung "Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf erworben werden" für Gewerbebetriebe angewandt werden soll. Müsste der Unternehmer sämtliche Geschäftsgeheimnisse und Kenntnisse (sofern vorhanden) über die Entwicklungsmöglichkeiten preisgeben und die Nutzungsabsichten bekanntgeben? Somit wären der staatlichen Willkür und Bürokratie Tür und Tor geöffnet. Die sogenannten "Bodenbehörden" hätten dann nämlich nicht nur darüber zu entscheiden, ob für den betreffenden Betrieb ein tatsächlicher Bedarf zum Erwerb von Grund und Boden besteht, sondern auch darüber, ob aus gesamtwirtschaftlicher (oder ideologischer?) Sicht ein Bedarf an diesem Produkt oder an dieser Dienstleistung, an dieser Unternehmung besteht. Damit wäre die Wirtschaft dem Staat völlig ausgeliefert. Völlig ausgeschlossen wäre auch ein vorsorglicher Landerwerb, wie zum Beispiel der Kauf einer angrenzenden Landparzelle für eine künftige Betriebserweiterung.

Die vielgepriesene Mobilität der Schweizer Wirtschaft, wäre durch das starre Selbstnutzerprinzip, wie es die Initiative vorsieht, wesentlich beeinträchtigt. Die Folge wäre eine Verlegung von Produktionsstätten ins Ausland, Umsatzeinbussen und der Verlust von Arbeitsplätzen. Die heutige Eigentumsordnung bildet eine wichtige Grundlage für unser Wirtschaftssystem. Wollen wir mit der Beseitigung dieses wichtigen Pfeilers eine notgedrungene Rezession heraufbeschwören?

Stark beeinträchtigtter Baumarkt

Die Initianten wollen alles Land - ob eingezont oder nicht -, welches noch nicht erschlossen ist, der landwirtschaftlichen Nutzung zuführen und zwar zu einem limitierten Preis und zur Selbstbewirtschaft-

tung. Dies hätte eine akute Baulandverknappung zur Folge. Und was dies für den ohnehin schon knappen Wohnungsmarkt bedeutet, muss an dieser Stelle wohl kaum weiter ausgeführt werden. Sicher würde jedoch die Wohnungsnot nicht gemildert, sondern ein bedenkliches Ausmass annehmen und massive Mietzinssteigerungen zur Folge haben.

Die Bauwirtschaft, welche ein wesentlicher Bestandteil unserer Volkswirtschaft darstellt, würde weitgehend lahmgelegt, weil keine Investoren mehr zur Verfügung stehen. Der Hypothekarmarkt wäre ebenfalls stark in Mitleidenschaft gezogen, weil die Pfändung von Grundstücken unter diesen Bedingungen zum unkalkulierbaren Risiko würde. Private und institutionelle Anleger wären gezwungen, das Kapital anderswo (wahrscheinlich im Ausland) anzulegen, anstatt in den Wohnungsmarkt zu investieren. Ob dann der Staat in der Lage ist, die entstandene Lücke mit "preisgünstigen Wohnungen" aufzufüllen, muss aufgrund von Erfahrungen aus dem Ausland wohl stark bezweifelt werden. Sicher würde der Wohnkomfort stark darunter leiden.

Die schlimmen Auswirkungen, welche die Annahme der Stadt-Land-Initiative für die Wirtschaft hätte, sind hier nicht vollständig aufgeführt. Zweifellos gäbe es noch weitere Gründe, welche gegen die Initiative sprechen, so etwa die Nachfolgeregelung, die Abschaffung der Wohnungs- und Geschäftsmieten, die Abschaffung von Pachtmöglichkeiten in der Landwirtschaft, die Fragen rund um die Zwangsveräußerung von Grundstücken durch den Staat bei mangelnder Selbstnutzung, usw.

Wer sich mit der Initiative auseinandersetzt, muss jedoch erkennen, dass eine Annahme dieser Initiative für unser Eigentumsverständnis und für unsere Wirtschaftsordnung viel weitreichendere Konsequenzen haben würde, als dies die Initianten immer wieder weismachen wollen. Deshalb muss der Stadt-Land-Initiative eine wuchtige Abfuhr erteilt werden.

* * *

FAKTEN ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG IN DER SCHWEIZ

Die "Stadt-Land-Initiative" möchte die Spekulation mit dem Bau- und Landwirtschaftsland bekämpfen. Die Spekulation treibe die Mietzinsen in die Höhe und verteuere das Bauland dermassen, dass sich der "Normalbürger" kein Hauseigentum mehr leisten könne, heisst es. Dass diese Hypothesen nicht stimmen, dass die Wohnungsverorgung in der Schweiz im Gegenteil sowohl quantitativ wie qualitativ und auch im internationalen Vergleich einen Spitzenrang einnimmt, kann anhand von unwiderlegbaren Wirtschaftsdaten klar zum Ausdruck gebracht werden.

1. Mässiger Anstieg der Mietpreise

Die Mietpreise verzeichneten in den Jahren der Hochkonjunktur keinen spektakulären Auftrieb. Der in der amtlichen Statistik ausgewiesene Mietpreisanstieg hält sich im Rahmen der allgemeinen Teuerung. Dies ist insofern bemerkenswert, als die Mietpreiserhebungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) unechte, d.h. nicht teuerungsbedingte Preiserhöhungen mitberücksichtigen. Einerseits werden die relativ kostspieligen, jeweils seit der letzten Erhebung erstellten Neubauten einberechnet; andererseits werden die durch wertvermehrende Investitionen hervorgerufenen Mietzinsanpassungen einbezogen. Der moderate Mietpreisanstieg beweist, dass von einer Mietpreisexplosion infolge steigender Bodenpreise keine Rede sein kann.

Tab. 1: Mietpreisentwicklung und Teuerung

(Indexstand jeweils im November, Basis September 1977 = 100)

	Alle Wohnungen	Neue Wohnungen (nach 1947 erstellt)	Landesindex der Konsumenten- preise
1977	99,9	99,4	101,1
1978	100,0	98,3	100,8
1979	100,4	97,8	106,0
1980	102,9	99,4	110,5
1981	110,7	106,2	118,2
1982	120,5	114,7	125,1
1983	123,6	116,6	127,3
1984	126,9	118,7	131,1
1985	131,7	122,0	135,2
1986	136,2	125,2	135,1
1987	139,9	127,4	137,9

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Mietpreisindex, Landesindex der Konsumentenpreise

2. Die erhöhte Wohnungsnachfrage ist wohlstandsbedingt

Die anhaltende Wohnungsnachfrage ist nicht zuletzt auch auf steigende Einkommen zurückzuführen. Der Lohnzuwachs der Arbeitnehmer liegt langfristig über dem Anstieg der Mietzinse. Dies führt dazu, dass im Einzelfall der Anteil der Wohnungsmiete an den Haushaltsausgaben selbst bei teuren Neubauwohnungen im Verlauf der Jahre stark zurückgeht.

Tab. 4: Mietpreis- und Lohnentwicklung

(Basis 1977 = 100)

	Miet- preis- index	Arbeit- nehmer- löhne
1977	99,9	100,0
1978	100,0	103,2
1979	100,4	106,6
1980	102,9	112,3
1981	110,7	119,3
1982	120,5	127,7
1983	123,6	132,5
1984	126,9	136,2
1985	131,7	140,4
1986	136,2	145,4
1987	139,9	148,9

Quelle: BFS, Mietpreisindex, Lohn- und Gehaltserhebungen

Wie sehr die derzeitige Marktsituation vom Wohlstand geprägt ist, geht daraus hervor, dass die Zahl der Wohnungen seit Jahrzehnten unvergleichlich schneller steigt als die Bevölkerungszahl. Während der Wohnungsbestand zwischen 1970 und 1980 um 35% wuchs, erhöhte sich die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum lediglich um 4%. Jährlich bereichern über 40'000 neuerstellte Wohnungen das Angebot zusätzlich. Entsprechend sinkt die Belegungsdichte stetig weiter.

Tab. 5: Belegungsdichte

	Besetzte Wohnungen	Bewohner	Belegungs- dichte
1960	1'580'390	5'170'351	3,27
1970	2'050'483	6'011'229	2,93
1980	2'413'185	6'158'061	2,55

Quelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

1960 verfügten 75% aller Haushalte über mindestens einen eigenen Wohnraum für jedes Familienmitglied. 1970 waren es bereits 81% und 1980 90%.

3. Spitzenposition im internationalen Vergleich

Die quantitative Wohnungsversorgung in der Schweiz muss als hervorragend bezeichnet werden. Unter den europäischen Staaten nimmt die Schweiz eine Spitzenposition ein.

Tab. 6: Wohnungsversorgung im internationalen Vergleich (Stand 1985)

Land	Wohnungen je 1000 Einwohner	Personen pro Wohnung	
Dänemark	477	2,1	
Schweiz	453	2,2	<--
Frankreich	444	2,3	
DDR	443	2,3	
Österreich	415	2,4	
Bundesrepublik	411	2,4	
Belgien	405	2,5	
Spanien	398	2,5	
Grossbritannien	393	2,5	
Finnland	385	2,6	
Luxemburg	383	2,6	
Norwegen	374	2,7	
Niederlande	372	2,7	
Tschechoslowakei	367	2,7	
Ungarn	361	2,8	
Bulgarien	353	2,8	
Malta	336	3,0	
Island	335	3,0	
Jugoslawien	290	3,4	
Polen	287	3,5	
Zypern	279	3,6	
Irland	278	3,6	

Quelle: European Marketing Data and Statistics, Euromonitor Publications Limited 1987

4. Immer mehr ein Volk von Eigentümern

Die These von der Schweiz als "Volk der Mieter" trifft zwar zu, wenn man bloss die statistische Eigentumsquote von 30 Prozent in Betracht zieht. Diese Quote gibt den Anteil der Wohnungsinhaber an, welche Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung sind. Falsch ist jedoch die Aussage, nur 3 von 10 Schweizern lebten im eigenen Heim. In der durchschnittlichen Eigentümerwohnung leben 3,0 Personen, während es in der durchschnittlichen Mieterwohnung lediglich 2,2 Personen sind. Diese unterschiedliche Belegungsdichte führt zum Resultat, dass in Tat und Wahrheit 36 Prozent der Bevölkerung des Landes in Eigentümerwohnungen leben. Betrachtet man ausschliesslich die Schweizer Bürger, so sind es gar 40 Prozent. Die Jahresproduktion an Einfamilienhäusern, die über Jahre hinweg unverändert auf rund 12'000 Einheiten liegt, straft schliesslich die Behauptung Lügen, wonach sich der Schweizer ein Eigenheim immer weniger leisten könne.