

# Neue Eigentumsformen?: Gedanken zur Stadt-Land-Initiative

Autor(en): **Scherrer, H.U.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **106 (1988)**

Heft 44

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-85834>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Neue Eigentumsformen?

## Gedanken zur Stadt-Land-Initiative

**Zum wiederholten Male hat der Stimmbürger in der kommenden eidgenössischen Abstimmung über herkömmliche Grundrechte des Eigentums zu befinden. Die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» zielt gegen stossende Unzulänglichkeiten, die nicht von der Hand zu weisen sind. Es fragt sich jedoch, ob die gewählten Mittel und Wege gangbar sind.**

Bekanntlich leben in der Schweiz viele Menschen auf engem Raum. Die freie Marktwirtschaft sichert uns, zusammen mit unseren verbrieften Rechten, bis heute – so die Anhänger dieser Auffassung – immer noch den höchstmöglichen Grad persönlicher Freiheit und Entfaltungsmöglichkeit.

Mit zunehmender Nutzungsdichte wachsen jedoch die Interessenkonflikte der verschiedenen beteiligten Akteure. Als Ausweg aus dieser Situation bleiben meist nur wenige Wege: Immer neue gesetzliche Regelungen (Krankheit unserer Zeit!) bzw. Eingriffe in die freie Marktwirtschaft.

Der Boden – und damit dessen Nutzung – stellt bei uns ein ausserordentlich knappes Gut dar. Dass das Handeln mit extrem knappen Gütern in einer uneingeschränkten Marktwirtschaft leicht zu ungerechtfertigten Missbräuchen verleitet, liegt auf der Hand, – dass daher der freie Handel mit diesem Gut aufs Visier genommen wird, ist verständlich, und dass der für jedermann so lebensnotwendige Boden nicht gleicherart gehandelt werden kann wie Schuhe oder Lebkuchen ist ebenso klar.

### Besonderheiten des Eigentums

Leider hat der Handel mit Boden und Liegenschaften wegen der Knappheit und wegen der oftmals besonderen Bedarfssituation der Nachfrager zu stossenden Missbräuchen geführt. Die Exzesse sind hinlänglich bekannt: Spekulation, Hortung, skrupellose Ausnutzung von Notsituationen und dergleichen mehr.

Im Regelfall steht einer Leistung eine angemessene Bezahlung oder – umgekehrt ausgedrückt – einem Entgelt eine

angemessene Leistung gegenüber. Die Spekulation sucht jedoch ganz gezielt eine Bereicherung ohne Leistung. *Bereicherung ohne persönliche Gegenleistung* ist aber grundsätzlich fragwürdig und ethisch verwerflich, denn sie geht letztlich immer zu Lasten von jemand anders.

Wie immer, gibt es natürlich auch hier bestimmte Sonderfälle: ausgenommen sind einmal Bezüge mit berechtigtem sozialem Charakter. Der wichtigste Sonderfall betrifft jedoch den Erbgang, – und, analog dazu, in bestimmtem Mass die Schenkung. Der «Anspruchstransfer» einer an sich ja erbrachten persönlichen Leistung auf die direkten Nachkommen scheint mir aus ideellen Gründen durchaus berechtigt. Also Übertragung von Grundeigentum auf die Erben muss gewährleistet bleiben. Dies wird jedoch durch die Initiative verunmöglicht.

Angemessene Nutzung aus Kapital – auch aus Kapitalanlagen in Grundeigentum und Liegenschaft – ist im Sinne der Werterhaltung (nicht der Wertvermehrung) auch aus obigem Blickwinkel absolut legitim, insofern, als das Kapital einmal erarbeitet wurde. Es entspricht einem Grundbedürfnis des Menschen nach Vorsorge, analog etwa der «Vorrathaltung» (vergleichbar mit der Kornkammer), und findet einen bedeutenden Niederschlag in der Altersvorsorge. So bildet die Kapitalanlage auch die vitale Grundlage der Altersvorsorge-Versicherungen (ausgenommen die AHV, welche auf dem Kapitalumlageverfahren aufbaut). Mit einer Annahme der Initiative würden diese Grundprinzipien, insbesondere auch die Basis der 2. Säule (BVG), in Frage gestellt. Wir alle sind aber auf das Funktionieren dieser Institutionen angewiesen.

Junge Menschen und junge Unternehmen verfügen verständlicherweise noch nicht über das nötige eigene erarbeitete Kapital und sind daher meist darauf angewiesen, «fremdes Kapital mieten» zu können, sei es für Behausung oder Unternehmen. Mit der gravierenden Auflage der Initiative, wonach Grundeigentum nur für ausgewiesenen Eigenbedarf zulässig ist, wird dies völlig verunmöglicht.

### Die Initiative

Der angeblichen Hauptabsicht der Initiative, nämlich der *Bodenspekulation einen Riegel zu schieben*, kann man wohl voll zustimmen. Doch einmal mehr verbirgt sich hinter der verfänglichen Vorgabe eine Reihe gravierender Pferdefüsse mit verheerenden Folgen. Neben den obigen Hinweisen sind diese Mängel auch andernorts hinlänglich aufgezeichnet worden.

Natürlich muss eine offene, dynamische Gesellschaft sogar bestandene Formen immer wieder auf ihre Zweckmässigkeit hinterfragen. Ist beispielsweise unsere Raumplanung, welche in Ergänzung zum freien Markt als Instrument zur (Makro-)Verteilung unseres kostbaren Bodens eingesetzt wird, hinreichend wirksam (wenn man die Szene aufmerksam betrachtet, müssen Zweifel aufkommen)? Mit welchen Instrumenten können die verheerenden Bodenpreissteigerungen wirkungsvoll verhindert werden? Sind etwa mit Bezug auf Boden doch neue Eigentumsformen in Betracht zu ziehen, allenfalls sogar ein grundsätzlicher Übergang vom klassischen *Verfügungseigentum* (patrimonium) zum vermehrten *Nutzungseigentum* (dominium)? Es zeigen sich doch noch (zu)viele heikle Probleme, als dass man übereilig einer unausgereiften Initiative zustimmen könnte.

Die eine Kardinalfrage, auf welche Weise nämlich ein geeigneteres Regulator für eine akzeptable Verteilung des Bodens erzielt werden kann, bleibt jedenfalls auch nach der erhofften Ablehnung *dieser Initiative* weiterhin offen.

H. U. Scherrer