

Aktuelle Abstimmungsvorlagen und Themen:

Eigentum unter Druck

Eigentum – namentlich Wohneigentum – kommt immer mehr unter Druck. Beinahe im Wochenrhythmus werden neue Vorstösse publik, die mehr oder weniger direkt eine Umverteilung bewirken oder zumindest das Eigentum einschränken wollen. Ein aktueller Überblick über die wichtigsten Vorlagen und Themen.

Edgenössische Vorlagen

Volksinitiative «Millionen-Erb-schaften besteuern für unsere AHV (Erb-schaftssteuerreform)»

Die Volksinitiative will die Einführung einer nationalen Erbschafts- und Schenkungssteuer. Dies soll aus folgenden Gründen abgelehnt werden: Die Liegenschaften werden in der Schweiz schon heute stark besteuert und mit Abgaben belastet. Stossend ist auch, dass inflationsbedingte Wertsteigerungen bei einer Erbschaftssteuer mitbesteuert würden, ohne dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zugenommen hätte. Für Liegenschaftsbesitzer und Familienunternehmen ist der festgelegte Freibetrag von zwei Millionen Franken zu tief angesetzt. In den letzten Jahren haben zudem zahlreiche Kantone die Erbschafts- und Schenkungssteuer für Ehegatten und direkte Nachkommen, teils aufgrund von Volksabstimmungen, abgeschafft.

Abstimmung: voraussichtlich 2014.

Kantonale Vorlagen

Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» (Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau)

Die Volksinitiative des Mieterverbands verlangt die Schaffung eines kantonalen Wohnraumfonds und dessen Verankerung in der Verfassung. Aus dem Fonds soll der Kanton gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Land und Liegenschaften unterstützen. Finanziert werden soll der Fonds langfristig dadurch, dass Zinserträge und Rückzahlungen wieder zurückfliessen. Die Volksinitiative ist zustande gekommen. Entscheid (Unterstützung, Gegenvorschlag, Ablehnung) liegt nun beim Kantonsrat.

Abstimmung: voraussichtlich 2015.

Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»

Die SP-Initiative will den Gemeinden das Recht einräumen, für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen die Kostenmiete vorzuschreiben, so dass die Rendite aus diesen Objekten vorgegeben wäre. Die Initianten wollen damit «übermässige Profite verhindern, die dazu führen würden, dass Normalverdienende keinen bezahlbaren Wohnraum mehr fänden».

Die Gegenparteien (FDP, SVP und EDU) und die Immobilienbranche befürchten Eingriffe ins Eigentum. Zudem führe die Vergünstigung von Wohnraum zu unerwünschten Verzerrungen im Immobilienmarkt.

Der Kantonsrat hat die VI an die zuständige Kommission zurückgewiesen, um die Vorlage detaillierter auszuarbeiten und Unklarheiten zu beseitigen. Es wird ein Gegenvorschlag ausgearbeitet.

Abstimmung: voraussichtlich am November 2013.

Vernehmlassung zu einem neuen Wassergesetz

Der Regierungsrat hat die Bau-direktion beauftragt, eine Gesetzes-

vorlage zur Revision des kantonalen Wasserrechts zu erarbeiten. Nun wurde der Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung geschickt.

Das neue Regelwerk fasst die bisherigen Erlasse in einem einzigen Gesetz zusammen. Die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden bleibt bestehen. Gemäss dem Regierungsrat sorgt das WsG dank Berücksichtigung der neusten technischen Entwicklungen sowie neuer oder präziserer Regelungen und Formulierungen für viele Verbesserungen.

Der HEV Kanton Zürich reichte Ende Mai eine Stellungnahme ein.

Gewässerschutzverordnung

Als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser (Renaturierungs-Initiative)» haben die Eidgenössischen Räte 2009 eine Änderung des Gewässerschutzgesetzes beschlossen. Das revidierte Gesetz und die geänderte Gewässerschutzverordnung verpflichten die Kantone seit 1. Juni 2012, entlang von Seen, Flüssen und Bächen genügend Raum auszuscheiden, das heisst

vor Überbauung zu schützen. Damit soll Spielraum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen entlang der Ufer erhalten bleiben sowie eine Pufferzone gebildet werden, die angrenzende Grundstücke vor Hochwasser schützt. Die Ausscheidung des Gewässerraums durch die Kantone muss bis 31. Dezember 2018 erfolgen. Die Vollzugsverordnung zur Gewässerschutzverordnung des Bundes sieht die neue Definition des Hochwasserschutzes vor. Die neue Auslegung hätte gravierende Auswirkungen auf das Grundstück-eigentum.

Richtplan Kanton Zürich

Der Kantonsrat hat nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012 beschlossen, dass der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt wird. Die Vorlage verfehlt das ursprüngliche Ziel (Effizienz, einheitliche Regelung für die ganze Schweiz). Kritisiert wird insbesondere die fehlende Marktnähe in Bezug auf die Entwicklung einzelner Gebiete und Gemeinden. Durch die einschränkende Planung wird das Angebot verknappt und dadurch das Bauland verteuert. Für den Wirtschaftsstandort Zürich hätte dies erhebliche Nachteile gegenüber den Nachbarkantonen und -regionen sowie steigende Mietkosten und Lohnanpassungen zur Folge.

Das Geschäft wurde den Kommissionen Planung und Bau sowie Energie, Verkehr und Umwelt zur Beratung überwiesen.

Durch die inzwischen angenommene Landschaftsinitiative verschärft sich die Verknappung zusätzlich massiv. Der Richtplan muss so oder so überarbeitet werden.

Umsetzungsvorlage Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Sie verlangt, dass die Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungs-klassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Enges Vorschriften-Geflecht

Heute schiessen aber ständig neue Vorschriften aus dem Boden oder hängen wie Damoklesschwerter über dem Eigentum. Einerseits sollen alte Gebäude geschützt werden, andererseits sollen sie modernsten energetischen Anforderungen genügen. Einerseits sollen mehr Wohnungen gebaut, andererseits kein Fleckchen Grün überbaut werden. Einerseits soll Wohnen günstiger werden, andererseits steigen die Anforderungen ans Bauen, ganz zu schweigen vom Flächenbedarf pro Mieter. Mal muss man Autoeinstellplätze bauen, auch wenn man keinen Bedarf dafür sieht, mal darf man nicht, selbst wenn man möchte und diese auch nachgefragt würden. Mal darf man keine Sonnenkollektoren auf bestehende Dächer bauen, mal muss man. Mal so, mal so.

Steigende Unsicherheit ...

Und das Schlimmste: Man weiss nie, wann man von geänderten Vorschriften betroffen sein könnte. Das Eigentum ist zwar garantiert, die Zahl der staatlichen Eingriffe nimmt aber zu. Im Einzelnen mag eine neue Einschränkung als zumutbar erscheinen, in der Summe drohen sie aber, den Eigentumsbegriff auszuhöhlen. Das kann nicht Sinn der Eigentumsgarantie sein.

STANDPUNKT

Selbstverantwortung und Anreize statt staatlicher Zwang zur Förderung der umweltgerechten Sanierungen – das Gebot gilt auch in der Schweiz

Gut gebrüllt ...



HANS EGLOFF
Nationalrat
Präsident HEV
Kanton Zürich

*E*in (kritischer) Blick über die Grenzen hat noch nie geschadet. Auch deshalb bin ich seit Jahren Mitglied von Haus & Grund Baden (D). Mit Interesse verfolge ich insbesondere die hauseigentumspolitischen Entwicklungen in unserem Nachbarland.

Anlässlich der Jahresversammlung von Haus & Grund Deutschland in Berlin vor einigen Wochen forderte der Präsident Dr. Rolf Kornemann vernünftige Anreize für klima- und umweltgerechte Modernisierungen von Wohnungen. Der Staat solle auf den Zwang zu Investitionen in den Klimaschutz verzichten und stattdessen im Steuer- und Mietrecht wirksame Anreize für Immobilieneigentümer setzen. Kornemann zufolge lässt die finanzielle Lage vieler privater Eigentümer kostspielige Modernisierungen nicht zu. Ein gesetzlicher Zwang zur klima- und umweltgerechten Modernisierung verstosse gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes.

In seiner Rede hob der Haus & Grund-Präsident die Notwendigkeit für mehr Klimaschutz hervor. Deutschland dürfe sich langfristig nicht auf fossile Energieträger verlassen. Erneuerbaren Energien gehöre gerade auch im Wohnungsbereich die Zukunft. Damit pro Jahr mehr Wohnungen saniert würden als heute, sollten energetische Investitionen steuerlich über zehn und nicht wie aktuell über 50 Jahre abgeschrieben werden können. Kornemann wies zudem auf Hürden im Mietrecht hin. Sie verschlechterten die Position der Vermieter so sehr, dass notwendige klima- und umweltfreundliche Investitionen häufig unterbleiben müssten. Vermietern müsse ein Recht auf Eigenverantwortung zugebilligt werden.

Schliesslich appellierte Kornemann an die Politik, den privaten Hauseigentümern nicht ständig neue Regeln vorzugeben. Sonst erreiche die Politik das Gegenteil des Beabsichtigten. «Nicht illusionäre Ziele, sondern die schlichte Wirklichkeit sollte die Richtschnur des politischen Handelns sein», forderte er.

Gut gebrüllt ... oder dem möchte ich nichts hinzufügen ...

MEINUNG

Privateigentum ist garantiert:

Bald nur noch theoretisch?!?



ALBERT LEISER
Direktor HEV
Kanton Zürich

*D*ie Bundesverfassung gewährleistet das Eigentum in Artikel 26. Warum wohl? Offensichtlich war man sich beim Verfassen bewusst, dass privates Eigentum ein gefährdetes Gut ist – man denke hierbei etwa an Staatsformen, welche gar kein solches kennen, oder an Staaten, die über keine Institutionen verfügen, um es tatkräftig und glaubhaft zu schützen. Vor allem

muss man bei der Formulierung davon überzeugt gewesen sein, dass Eigentum für die Gesellschaft eine so wichtige Funktion einnimmt, dass es garantiert werden muss – als Pfeiler einer freiheitli-

chen Ordnung nämlich. Dass Grundeigentum als besonders schützenswert betrachtet wurde, belegt zudem der Aufwand, der getrieben wurde, um ein System zu entwickeln, um Grundstücke genau zu vermessen, ihre Grenzen festzulegen und sämtliche damit verbundenen Rechte minuziös zu registrieren.

Privateigentum – selbstverständlich und gefährdet ...

Heute ist Privateigentum zu einer Selbstverständlichkeit geworden, insbesondere seit die Staaten, welche auf Kollektiveigentum aufgebaut waren, unter grossem Getöse und wie Kartenhäuser zusammengebrochen sind. Wer aber glaubt, Privateigentum sei deswegen weniger gefährdet, irrt sich gewaltig. Zwar wird Eigentum (noch) nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Insbesondere Grundeigentum sieht sich aber einer stetigen Erosion ausgesetzt. Wohl bedeutete Grundeigentum in unserer Rechtsordnung nie, dass der Eigentümer mit seinem Land machen konnte, was er wollte. Bauvorschriften beispielsweise gab es schon vor der Eigentumsgarantie. In mittelalterlichen Städten etwa lassen sich diese geradezu an den Häuserfassaden ablesen.