

# Das schleichende Gift der Regulierer

«Der Liberalismus verlangt Sondereigentum (Privateigentum) nicht im Interesse der Besitzenden, sondern im allgemeinen Interesse» (Ludwig von Mises, österreichischer Nationalökonom, 1922). Dieser Grundsatz muss laufend neu erklärt und bestätigt werden. Ein Blick auf die laufenden Debatten zu Referenzzinssatz, angeblicher Wohnungsnot und behaupteter Bereicherung der Grundeigentümer zeigen das. Das schleichende Gift der Regulierer zersetzt andernfalls das Eigentum unaufhaltsam.



**Walter Locher**  
Präsident HEV  
Kanton St.Gallen,  
Kantonsrat

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung versuchen eigentumsfeindliche Kräfte mit immer neuen Vorschlägen, das Eigentum langsam, aber nachhaltig zu zersetzen. Ich mache das an folgenden Beispielen fest:

## Referenzzinssatz

Seit dem 10. September 2008 gilt für Mietzinsanpassungen in Folge von Änderungen des Hypothekarzinsatzes für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittsatz der Banken. Der Referenzzinssatz ist seit 2008 laufend gesunken, von ursprünglich 3.5% auf 1.25%. Das wurde in der politischen Diskussion als Selbstverständlichkeit hingenommen. Der Mieterverband verteilte bei jeder Senkung des Satzes Empfehlungen, Mietzinssenkungen einzufordern und durchzusetzen. Nun steigt der hypothekarische Referenzzinssatz erstmals und beträgt ab 2. Juni 2023 1.5%. Sofort wird seitens der Mieterverbände die Berechtigung des Referenzzinssatzes in Frage gestellt, ja dessen Ablösung gefordert.

**Das Gift der Forderung nach nur einseitiger Anpassung von Zinsen zersetzt das Eigentum.**

## Wohnungsangebot

Weil der Begriff der Wohnungsnot nirgendwo definiert ist, lässt sich damit leicht Politik und Stimmung gegen das Eigentum machen. Der Bund organisierte vor einem Monat einen runden Tisch zur behaupteten Wohnungsknappheit. Der Mieterverband präsentierte dabei unverhohlen die Forderung, «endlich» den Wohnraum pro Person zu regulieren, sprich: zu beschränken. Ältere Leute sollten zu grosse Wohnungen entweder freiwillig verlassen oder dazu gezwungen werden. Zum Glück durchkreuzte die sonst bei Mieteranliegen immer lautstarke Nationalrätin Jacqueline Badran (ZH) dieses Vorhaben für einmal nicht mit Wortgewalt, sondern durch ihr eigenes Beispiel – sie blieb für einmal seltsam ruhig. Denn sie lebt mit ihrem Mann in der Stadt Zürich selbst in 7 Zimmern auf 2 Stockwerken.

**Das Gift von Flächenbegrenzungen für das Wohnen zersetzt das Eigentum.**

## Verdichtung

Es fehlt in keiner Diskussion über Zonenpläne und Raumplanung die Mahnung nach zwingender Innenverdichtung. Mangelndem Wohnungsangebot könne wirksam mit «Verdichtung» begegnet werden. Neuerdings soll jetzt die Mehrwertabgabe auch bei Um- und Aufzonungen zur Anwendung kommen. Selbst bürgerliche Politiker haben sich in der Sommersession 2023 im Nationalrat dazu hinreissen lassen, den Gemeinden die Möglichkeit der Einführung einer Mehrwertabgabe für Umzonungen und Aufzonungen zu verschaffen, sofern das der Kanton nicht tut. Diese neue, vom Bundesgericht entgegen dem Willen des Gesetzgebers als möglich bezeichnete Abschöpfung verhindert Innenverdichtung. Sie nimmt dem Eigentümer die Möglichkeit, sein Grundeigentum selbstbestimmt intensiver zu nutzen und für Mehrinvestitionen auch die erforderliche Rendite zu erzielen. Wer ist bereit, zu investieren, wenn der dadurch behauptete Mehrwert einer Liegenschaft gleich wieder abgeschöpft wird?

**Auch das Gift einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zersetzt das Eigentum.**

## Fazit

Beschränkungen des Eigentums unter dem Deckmantel sozialer Gerechtigkeit, Innenverdichtung oder Steuergerechtigkeit bzw. Gemeinnützigkeit haben bis heute nie zum Ziel geführt, weder in Zürich (wo 2011 beschlossen wurde, 1/3 der Wohnungen müssten bis 2050 gemeinnützig sein), noch in Genf (wo seit 1996 der Abriss, die Umwandlung und die Renovation von Wohnhäusern und die möglichen Mietzinse streng reglementiert sind). Das Wohnungsangebot ist mit solchen Methoden gesunken, die Mietzinsen sind gestiegen und der Markt wurde ausgeschaltet.

All das zersetzt als Gift das Eigentum nachhaltig und schleichend. Das Rezept ist klar: Stärkung des Eigentums, nicht Schwächung durch laufend stärkere Beschränkung, ist das zielführende Rezept zur Förderung der Wohlfahrt. Ludwig von Mises hat das schon vor 100 Jahren erkannt. Damit wissen wir, was zu tun ist.