Parlamentsdienste

Services du Parlement

Servizi del Parlamento

Servetschs dal parlament

Dokumentationsdienst
3003 Bern
Tel. 031 322 97 44
Fax 031 322 82 97
doc@pd.admin.ch

89.042 Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen

Dritte Sitzung – Troisième séance

Mittwoch, 20. September 1989, Vormittag
Mercredi 20 septembre 1989, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Iten

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Botschaft und Beschlussentwürfe vom 16. August 1989 (BBl III, 169)
Message et projets d'arrêté du 16 août 1989 (FF III, 165)

Präsident: Ich orientiere Sie über den Ablauf der Debatte: Wir werden über das gesamte Programm, über alle vier Beschlüsse A, B, C und D, eine gemeinsame Eintretensdebatte durchführen. Demnach werden zuerst die Berichterstatter aus der Kommission die Beschlüsse A, B und C vorstellen und anschliessend Herr Thür den Beschlussentwurf D.
Dann erfolgt die Begründung der Nichteintretens- bzw. Rückweisungsanträge. Anschliessend nehmen die Fraktionssprecher Stellung, dann die Einzelredner, die Kommissionssprecher und der Bundesrat. Als nächstes werden wir über die Nichteintretens- bzw. Rückweisungsanträge abstimmen, damit das Plenum von Anfang der Detailberatung an weiss, auf welche Beschlüsse eingetreten wird.
Bei der Detailberatung sind im Augenblick bereits etwa 40 Anträge gestellt. Bei einer sehr optimistischen Beurteilung des Zeitbedarfs für die Behandlung eines einzigen Antrages mit 15 Minuten können Sie selber etwa berechnen, wie lange die heutige Beratung dauern dürfte.

Bundesbeschluss A
Antrag der Kommission
Eintreten

Antrag Blocher
Nichteintreten

Bundesbeschluss B
Antrag der Kommission
Eintreten

Bundesbeschluss C
Antrag der Kommission
Eintreten

Antrag Blocher
Zurückweisung an den Bundesrat mit dem Auftrag, eine bereinigte Vorlage vorzulegen, die einen bestimmten Anlageanteil im Wohnungsbau (Hypotheken) vorsieht, um allfällige negative Folgen im Wohnungsbau zu mildern und gleichzeitig die Streuung des Grundeigentums zu verbessern.

Antrag der liberalen Fraktion
Nichteintreten

Antrag Biel
Nichteintreten

Antrag der freisinnig-demokratischen Fraktion
Nichteintreten

Bundesbeschluss D (neu)
Antrag der Kommission
Mehrheit
Ablehnung des Entwurfes der Minderheit
Minderheit
(Thür)
Titel
Bundesbeschluss über die Einschränkung des Erwerbs von Grundeigentum
Einleitungssatz
Die Bundesversammlung beschliesst:

Art. 1
Titel
Juristische Personen
Wortlaut
Juristische Personen und andere vermögensfähige Personen werden während der Dauer von 10 Jahren vom Erwerb von Wohneigentum ausgeschlossen.

Art. 2
Titel
Natürliche Personen
Wortlaut
Natürliche Personen dürfen während einer Dauer von 10 Jahren Liegenschaften nur erwerben, wenn sie weniger als 3 Liegenschaften und nach dem Erwerb nicht mehr als 10 000 m² Land in Eigentum besitzen.

Art. 3
Titel
Ausnahmen
Wortlaut
Juristische Personen, welche sich als Zusammenschlüsse von Selbstbewirtschaftern präsentieren oder im Sinne des WEG preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, sind vom Verbot in Artikel 1 ausgenommen.

Art. 4
Titel
Schlussbestimmung
Abs. 1
Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich.
Abs. 2
Er wird nach Artikel 89bis Absatz 1 BV als dringlich erklärt und tritt am Tage seiner Verabschiedung in Kraft.
Abs. 3
Er gilt bis zum 31. Dezember 1999 (Referendumsklausel nach Artikel 89bis Absatz 3 BV).

Arrêté fédéral A
Proposition de la commission
Entrer en matière

Proposition Blocher
Ne pas entrer en matière

Arrêté fédéral B
Proposition de la commission
Entrer en matière

Arrêté fédéral C
Proposition de la commission
Entrer en matière

Proposition Blocher
Renvoi au Conseil fédéral avec mandat de présenter un projet amendé prévoyant une part déterminée d'investissements dans la construction de logements (hypothèques) afin d'atténuer d'éventuelles conséquences négatives en ce domaine et d'améliorer simultanément la distribution de la propriété foncière.

Proposition Biel
Ne pas entrer en matière

Proposition du groupe radical-démocratique et du groupe libéral
Ne pas entrer en matière

Arrêté fédéral D (nouveau)
Proposition de la commission
Majorité
Rejet du projet de la minorité
Minorité
(Thür)
Titre
Arrêté fédéral sur la restriction de l'acquisition de propriété foncière du ....
Phrase introductive
L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse arrête:

Art. 1
Titre
Personnes morales
Texte
Les personnes morales et autres personnes disposant de moyens financiers ne pourront pas acquérir la propriété de logements pendant 10 ans.

Art. 2
Titre
Personnes physiques
Texte
Les personnes physiques ne peuvent acquérir d'immeubles pendant une durée de 10 ans que si elles en possèdent moins de 3 et que la surface totale après l'acquisition n'est pas supérieure à 10 000 m².

Art. 3
Titre
Exceptions
Texte
Sont exceptées de l'interdiction prévue à l'article premier les personnes morales composées d'exploitants à titre personnel ou qui mettent à disposition des logements à des prix avantageux au sens de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Art. 4
Titre
Dispositions finales
Al. 1
Le présent arrêté est un arrêté de portée générale.
Al. 2
Il est déclaré urgent conformément à l'article 89bis, alinéa premier, de la constitution, et il entre en vigueur le jour de son adoption.
Al. 3
Il s'applique jusqu'au 31 décembre 1999 (Clause référendaire selon art. 89bis, al. 3, cst.).

Bühler, Berichterstatter: In der vergangenen Sommersession hat sich unser Rat während eines ganzen Tages mit einer parlamentarischen Initiative Leuenberger Moritz sowie mit einer Kommissionsinitiative betreffend Einführung einer Sperrfrist befasst. Der Rat hat mit überwältigender Mehrheit, mit 155 zu 10 Stimmen, beschlossen, der Kommissionsinitiative Folge zu geben. Anschliessend wurde beschlossen, die Detailberatung nicht durchzuführen, sondern das Geschäft an die Kommission zurückzuweisen, damit es zusammen mit den weiteren vom Bundesrat damals in Aussicht gestellten Massnahmen beraten werden könne.
Nachdem damals eine ausgedehnte Eintretensdebatte stattfand, scheint es mir heute überflüssig zu sein, nochmals auf die ganze Breite der Problematik des Bodenmarktes im nichtlandwirtschaftlichen Bereich einzutreten. Dass die damals ausführlich geschilderte Problematik vorhanden ist, blieb in der Debatte im Sommer unbestritten.
Darum sei zusammenfassend lediglich folgendes festgehalten: Art und Weise unserer Bodennutzung hat in den letzten Jahren zu grossen Problemen und zum Teil auch zu Missbräuchen geführt. Die Bodenpreisentwicklung weist eine verhängnisvolle Dynamik auf. In den letzten zehn Jahren sind die Bodenpreise weit stärker angestiegen als die allgemeine Teuerung. Insbesondere seit 1985 fand eine eigentliche Bodenpreisexplosion statt, was breiten Kreisen unserer Bevölkerung verunmöglicht, Grundeigentum zu erwerben. Den grössten Anstoss bei der Bevölkerung erwecken in diesem Zusammenhang die sogenannten Kaskadenverkäufe.
Um einen Markt, der aus dem Gleichgewicht geraten ist, wieder ins Gleichgewicht zu bringen, gibt es aus marktwirtschaftlicher Sicht zwei Möglichkeiten: entweder vermehrt man das Angebot, oder man vermindert die Nachfrage.
Im Anschluss an die zur Diskussion stehenden Sofortmassnahmen muss zweifellos durch eine Revision des Raumplanungsgesetzes und der dazugehörenden Verordnung sowie durch steuerliche Massnahmen der Kantone auf die Angebotsseite eingewirkt werden. Wir dürfen uns von dieser Angebotsvermehrung aber nicht allzu stark blenden lassen; denn die Möglichkeit zur Angebotsvermehrung innerhalb der bestehenden Bauzonen wird von relativ kurzer Dauer sein. Die nach diesem Konzept anschliessend nötige Vergrösserung der Bauzonen stösst in unserem dichtbesiedelten Land an Grenzen, die nicht leichtfertig überschritten werden dürfen. Unsere jetzigen Generationen haben seit dem Zweiten Weltkrieg mehr Land verbraucht als die früheren Generationen während Jahrhunderten. Wenn wir den zukünftigen Generationen auch noch eine wirtschaftliche Tätigkeit zugestehen wollen, dann darf diese – meines Erachtens unheilvolle – Entwicklung nicht unvermindert andauern.
Bundesrat und Kommission kommen deshalb zum Schluss, dass neben Massnahmen auf der Angebotsseite, die etwas mehr Zeit beanspruchen, auch auf der Nachfrageseite Schritte nötig sind. Die Kommission hat darum allen drei vom Bundesrat unterbreiteten Bundesbeschlüssen grossmehrheitlich zugestimmt.
Nun noch kurz etwas zu den einzelnen Bundesbeschlüssen. Bundesbeschluss A, Sperrfrist: Das Konzept entspricht weitgehend demjenigen, das Ihnen die Kommission im Sommer unterbreitet hat und über das ausgiebig diskutiert wurde. Der Unterschied liegt vor allem darin, dass die Kommissionsinitiative eine nicht abschliessend formulierte Ausnahmeregelung an die Kantone delegiert hatte, während die neue Vorlage die Ausnahmen und die Bewilligungen für vorzeitige Veräusserungen abschliessend aufzählt. Zudem hat die Kommission die sogenannte Publikationspflicht eingeführt. Darauf werden wir bestimmt in der Detailberatung noch zurückkommen.
Die Verfassungsmässigkeit schliesslich wurde in unserer Kommission nur ganz am Rande gestreift. Nachdem der Bundesrat aufgrund des Gutachtens von Professor Aubert, unseres ehemaligen Ständeratskollegen, die Verfassungsmässigkeit als gegeben betrachtete, bestand in unserer Kommission keine Veranlassung, daran zu zweifeln. Aber auch darauf werden wir in der Detailberatung sicher noch zurückkommen.
Die Kommission hat dem Beschluss A in der Gesamtabstimmung mit 13 zu 1 Stimmen bei drei Enthaltungen zugestimmt. Ich empfehle Ihnen namens der Kommission ebenfalls, auf die Vorlage A einzutreten.
Zur Vorlage B, Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke: Mit diesem Bundesbeschluss wird die Nachfrage etwas gedämpft, indem nur diejenigen Personen Grundstücke kaufen können, die minimale Eigenmittel dazu bereitgestellt haben. Damit wird der Kreis der Kaufinteressenten etwas kleiner, so dass Angebot und Nachfrage wieder etwas näher zusammenrücken. Nachfrager, die nur aus spekulativer Absicht Wohneigentum oder Bauland erwerben wollen, sollen nach Möglichkeit vom Bodenmarkt ferngehalten werden. Die Pfandbelastungsgrenze wird uns diesem Ziel, wie die Erfahrung auf dem landwirtschaftlichen Sektor gezeigt hat, einen Schritt näher bringen.
Mit diesem Beschluss wird aber als Nebenwirkung auch noch ein Beitrag gegen das Uebel der Schwarzzahlungen geleistet, denn das gekaufte Grundstück kann nur bis zu 80 Prozent des

im Grundbuch eingetragenen Kaufpreises belastet werden. Wer also einen zu tiefen Preis im Grundbuch eintragen lässt und einen Teil des Preises schwarz zahlt, der schneidet sich ins eigene Fleisch, weil er entsprechend weniger Geld auf die Liegenschaft aufnehmen kann.
Damit auch junge Ehepaare oder Unternehmer ihre eigene Wohn- bzw. Geschäftsliegenschaft erwerben können, wenn sie noch keine Eigenmittel besitzen, hat die Kommissionsmehrheit die Pfandbelastungsgrenze bei selbstgenutztem Eigentum aufgehoben. Eine Kommissionsminderheit möchte allerdings die auf 90 Prozent erhöhte Belastungsgrenze gemäss Antrag des Bundesrates beibehalten.
Die Kommission hat den bereinigten Bundesbeschluss mit 19 gegen 0 Stimmen bei einer Enthaltung gutgeheissen, was ich Ihnen ebenfalls empfehlen möchte.
Nun noch zum Bundesbeschluss C, Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen: Die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und die Versicherungen verfügen über sehr grosse Kapitalien. Jährlich wächst diese Summe – mit steigender Tendenz – um heute nahezu 20 Milliarden Franken. Diese Anleger werden versuchen, einen ansehnlichen Teil dieses Kapitals in Grundstücke anzulegen. Das wird in den kommenden Jahren zu einer Zunahme der Nachfrage und im Endeffekt zu einer zunehmenden Kollektivierung des Grundeigentums führen. Es war daher für die Kommission unbestritten, dass die Anlage dieser institutionellen Anleger in schweizerische Grundstücke etwas beschränkt werden sollte, um dadurch den privaten Interessenten vermehrt die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum zu eröffnen. Damit zusammenhängend musste natürlich die Möglichkeit anderer Anlagen, wie z. B. in ausländische Grundstücke sowie in Aktien, erweitert werden. Die Anlagevorschriften sollen zudem so ausgestaltet werden, dass sie die institutionellen Anleger vermehrt zur Gewährung von Hypothekardarlehen an ihre Versicherten veranlassen.
Insbesondere die Pensionskassen haben sich in unzähligen Briefen bei uns Parlamentarierinnen und Parlamentariern beschwert gegen die ihnen dadurch auferlegten Einschränkungen. Dabei haben sie, beinahe auf die Tränendrüsen drückend, ihre sozial wohltätige Funktion zur Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen hervorgehoben. Wie weit diese institutionellen Anleger tatsächlich eine soziale Funktion zur Beschaffung von Wohnraum ausüben, möchte ich jedem einzelnen zur Beurteilung überlassen. Fest steht aber eindeutig, dass ohne Beschränkungen diese genannten Anleger in zunehmendem Masse eine Steigerung der Nachfrage verursachen werden. Diese Tatsache kann nicht wegdiskutiert werden.
Wenn wir die Kriterien des freien Marktes spielen lassen wollen, dann gibt es nur die zwei gleichwertigen Kriterien, um Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht zu bringen: Wie schon erwähnt, ist entweder das Angebot zu vermehren oder es ist die Nachfrage zu reduzieren. Genau diesen zweiten Punkt, Reduktion der Nachfrage, hat dieser Bundesbeschluss zum Ziel.
Sie müssen nämlich bedenken, dass die riesige Summe von 20 Milliarden Franken jährlich eine steigende Nachfrage nach Grundstücken auslösen wird, die wir niemals mit einer Vergrösserung des Angebotes auffangen können. Um diesen Nachfrageansturm etwas reduzieren zu können, bleibt nach Ansicht der Kommission keine andere Wahl, als diese Gelder wenigstens zu einem ansehnlichen Teil in andere Bahnen zu lenken.
Darum beantragt Ihnen die Kommission mit 15 gegen 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen, auch auf diese Vorlage einzutreten.
Sie haben zum Beschluss C einen Antrag Müller-Meilen ausgeteilt erhalten, der in der Kommission nicht vorlag, aber nach meiner persönlichen Meinung die praktische Handhabung dieses Beschlusses sogar bedeutend vereinfachen könnte.
Ich bitte Sie also nochmals, auf diese Vorlage einzutreten und die Nichteintretensanträge abzuweisen.

M. **Houmard**, rapporteur: La situation du marché immobilier est préoccupante, chacun le sait. L'évolution effrénée des prix influence non seulement le marché du logement mais incite également les entreprises à rechercher les conditions-cadres nettement plus favorables à l'étranger. On cite en exemple une entreprise argovienne ayant obtenu 60 000 mètres carrés en Alsace au prix de 13 francs le mètre carré, y compris la viabilité et même le raccordement ferroviaire, alors que dans la région où se situe la maison mère, ce prix s'élève à 1000 francs le mètre carré. Il est donc incontestable que des mesures s'imposent, mais il faudrait pouvoir étudier ce sujet avec sérénité. Or, on sait, pour en avoir fait l'expérience à plusieurs reprises déjà – je vous rappelle l'arrêté sur la surchauffe et l'arrêté urgent en faveur de la forêt – que les arrêtés urgents se traitent avec précipitation et sous le coup de l'émotion. Le nombre d'amendements déposés – le président vient de nous en annoncer plus de 40 – est plus élevé que celui discuté en commission, ce qui démontre bien que ce n'est pas, pour le Parlement, la manière la plus efficace de travailler.
Nous devons être conscients que les décisions que nous prendrons ne résoudront malheureusement pas les problèmes soulevés par le marché immobilier. Le programme d'urgence du Conseil fédéral s'attaque à la spéculation foncière outrageuse. Les trois arrêtés sont à considérer comme des mesures limitées dans le temps, destinées à endiguer, voire à calmer, la flambée du marché immobilier jusqu'au moment où d'autres dispositions plus efficaces seront élaborées. Le but de ces trois arrêtés est modeste. Aussi l'appareil administratif à mettre en place doit-il rester dans des limites très restreintes. Les rapports partiels du programme de recherche publiés par l'Institut des sciences économiques et sociales de l'Université de Fribourg, qui viennent de nous parvenir, démontrent à souhait la complexité du problème. Il en découle que les mesures envisagées n'auront pratiquement aucune influence sur les prix des terrains à bâtir.
La partie macro-économique du rapport 32, soit le marché foncier dans les zones de construction, analyse de quelle manière certaines constellations relatives à la croissance économique, aux taux d'intérêts et à l'implantation peuvent créer des situations favorables à une hausse accélérée, voire explosive, des prix des terres. Le rapport aboutit, on s'en doutait, à la conclusion que la forte croissance économique que la Suisse a connue au cours de ces dernières années est un des facteurs essentiels de la tendance à la hausse effrénée des prix des terrains à bâtir, mais la confirmation de cette constatation situe la portée relative des remèdes envisagés par le Conseil fédéral et acceptés dans les grandes lignes par notre commission.
Il en résulte que la lutte contre la spéculation sera d'autant plus efficace que l'on rétablira, dans les meilleurs délais, le fonctionnement du marché foncier en harmonisant le mieux possible l'offre et la demande. Ce sont en effet ces conditions-cadres inadéquates qui créent une situation de manque engendrant un attrait spéculatif. Or, par la loi sur l'aménagement du territoire et l'ordonnance d'application y relative, l'Etat fixe un certain nombre de règles qui limitent l'utilisation du terrain. Je pense en particulier aux plans de zone trop restrictifs qui empêchent l'extension horizontale, aux indices d'occupation qui fixent l'utilisation verticale du terrain, à l'ordonnance d'application qui ne permet pas une nouvelle utilisation d'immeubles désaffectés. La fixation de surfaces minimales à l'implantation de nouvelles constructions ou la limitation abusive du nombre d'étages conduit inévitablement à une baisse de l'intensité de l'utilisation du sol et par conséquent à une demande accrue des surfaces à bâtir. En revanche, une élévation générale des indices d'utilisation équivaut à une hausse de l'offre des possibilités de bâtir. Le sol devient ainsi en quelque sorte extensible, ou simplement mieux utilisé, donc moins rare.
En conséquence, il est urgent de se pencher en toute sérénité sur des solutions globales. On se rend compte, un peu tard il est vrai, que l'administration et le Parlement auraient eu avantage à consacrer leur temps à de telles solutions plutôt que de l'investir dans l'étude de l'initiative ville-campagne ou des arrêtés urgents.
C'est dans cet esprit que la commission a demandé au Conseil fédéral de mettre tout en oeuvre pour accélérer la révision

de la loi sur l'aménagement du territoire et pour adapter dans les meilleurs délais l'ordonnance d'application.
Le programme d'urgence que nous étudions a fait l'objet d'une consultation rapide lancée à la fin du mois de juin. Il a été adopté le 16 août 1989 par le Conseil fédéral. En résumé, ce programme comporte quatre volets: un délai d'interdiction de revente pour les immeubles non agricoles doit être introduit avec effet rétroactif; une charge maximale dont les immeubles peuvent être grevés doit être fixée; et les prescriptions relatives aux placements immobiliers des caisses de pensions et des compagnies d'assurances doivent être renforcées; enfin, le Conseil fédéral nous annonce une révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire. Ce dernier projet n'a pas été porté à notre connaissance, si ce n'est par une esquisse des objectifs. Cette révision peut toutefois, selon sa teneur, influencer le marché de façon prépondérante.
L'arrêté A concerne l'introduction d'un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles; j'insiste sur le mot «revente». Il vise en effet les ventes «en cascade», c'est-à-dire le commerce immobilier par intermédiaires, qui procure des bénéfices excessifs sans que le revendeur lui-même ait fourni des prestations importantes. Il s'agit, par cet arrêté, de combattre les excès jugés souvent scandaleux par de larges couches de la population et par les milieux politiques. L'interdiction de revente, limitée dans le temps, doit pouvoir être appliquée rapidement et, comme nous l'avons dit, avec un appareil administratif réduit au minimum. Deux articles retiendront particulièrement notre attention: l'article 2 qui traite des exceptions au champ d'application et l'article 4 qui règle les autorisations d'aliénation anticipée.
Article 2: afin de simplifier la procédure, il appartiendra au conservateur du registre foncier d'examiner lui-même les motifs d'aliénation en tenant compte des personnes concernées, des clauses du contrat ou d'autres actes authentiques. C'est donc au conservateur qu'il appartiendra de régler les cas d'exception prévus à l'article 2.
Article 4: les autorisations d'aliénation anticipée seront traitées par les cantons qui désigneront au moins une autorité compétente en matière d'autorisation et une autorité de recours.
Ces deux articles doivent tout simplement empêcher de bloquer la construction lorsque l'aliénation a eu lieu dans des conditions normales, c'est-à-dire lorsqu'il y a, par exemple, une prestation importante de la part de l'agent immobilier, prestation que l'on situe à 15, voire 20 pour cent de la valeur de l'immeuble. Il serait en effet pour le moins choquant de freiner un marché immobilier qui se déroule normalement, alors même que le marché du logement est asséché. L'ensemble des mesures d'exception ou des possibilités d'aliénation anticipée sera traité lors de la discussion par articles.
Deux autres sujets donneront également lieu à discussion. Il s'agit de la durée de l'interdiction: un, trois, cinq ou dix ans, et de l'article 7bis introduit par la majorité de la commission, soit celui relatif à l'obligation pour les cantons de publier les transactions immobilières. Ces deux points feront également l'objet de la discussion par articles.
Les deux autres arrêtés, l'arrêté B, c'est-à-dire celui concernant la charge maximale en matière d'engagement, et l'arrêté C ayant trait aux dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance, sont à considérer comme un complément à l'arrêté sur l'interdiction de la revente en cascade. Il s'agit en fait de diminuer la demande pour freiner quelque peu le marché immobilier.
L'arrêté sur la charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles cherche à limiter la participation au marché immobilier à ceux qui disposent des moyens financiers propres correspondant à l'ensemble de leur engagement futur. Le Conseil fédéral fixe à 20 pour cent en règle générale et à 10 pour cent pour les particuliers le montant minimum des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier. Cette mesure vise à éviter des charges trop élevées, spécialement lorsque les taux hypothécaires sont à la hausse.
Toutefois, la commission entend faciliter l'accession des jeunes gens à la propriété; nous pensons ici en particulier aux jeunes artisans qui ont besoin de liquidités pour s'installer. Pour éviter que ces jeunes gens recourent à des prêts non couverts, donc à de l'argent cher, la commission, par 10 voix contre 7, propose de ne fixer aucun plancher de fonds propres pour les particuliers qui utiliseraient l'objet à titre personnel.
Quant à l'arrêté C, qui concerne les dispositions en matière de placement, il vise principalement à limiter l'emprise anonyme sur les biens immobiliers. Cet arrêté ne passera certainement pas la rampe sans de grandes discussions. On sait que, pour sa part, la commission du Conseil des Etats a refusé d'entrer en matière.
Les caisses de retraite ont un besoin annuel d'investissements de l'ordre de 20 milliards de francs. Les placements doivent offrir une protection contre l'inflation et permettre de financer les allocations de renchérissement. Pour remplir ces conditions, les investissements se réalisent obligatoirement par l'achat d'actions ou d'immeubles, ou encore sous forme de prêts hypothécaires. Vu l'obligation de répartir les risques, il existe, pour les institutions de prévoyance du deuxième pilier, une limite supérieure à leurs placements immobiliers. Elle est fixée à 50 pour cent de la fortune totale. Pour les prêts hypothécaires, la limite maximale est fixée à 50 pour cent. Actuellement, la moyenne des placements immobiliers, basée sur la valeur comptable, avoisine 20 pour cent.
Le projet d'arrêté du Conseil fédéral prévoit, à l'article 3, de limiter à 25, 20 ou 30 pour cent la part de placements immobiliers en Suisse. Ces dispositions n'auraient en fait aucune conséquence sur les grandes sociétés d'assurance et les grandes institutions de prévoyance. Mais il faut considérer que les valeurs comptables prises en compte dans les statistiques sont nettement inférieures à la valeur effective des immeubles. Or, l'article 5 de cet arrêté fixe les bases de calcul pour apprécier si les limites du placement sont respectées. La nouvelle évaluation se base sur la valeur effective calculée en tenant compte de la valeur de rendement et de la valeur réelle. Si, d'une part, cette nouvelle évaluation permet un véritable contrôle des limites maximales, il faut, d'autre part, craindre que plusieurs institutions, et en particulier les petites caisses de pension communales, soient désormais exclues du marché immobilier.
On doit donc se poser deux questions fondamentales. Premièrement, est-il judicieux d'utiliser un arrêté urgent, donc limité dans le temps, pour s'écarter des directives en matière d'évaluation, fixées à l'article 48 de la LPP et dans son ordonnance d'application, ou ne serait-il pas préférable de traiter un tel objet dans une procédure normale? Deuxièmement, ne serait-il pas judicieux de retenir une formule comme celle prévue par la proposition Müller-Meilen ou éventuellement Jaeger, qui limite l'application de cet article aux nouveaux placements?
Nous aurons à en décider. La majorité de la commission a accepté la proposition du Conseil fédéral. Personnellement, je vous recommande l'entrée en matière, afin de freiner quelque peu la collectivisation, respectivement la mainmise anonyme sur la propriété foncière. En décidant d'entrer en matière, nous aurons ensuite la possibilité de faire un amendement dans le sens préconisé par la proposition Müller-Meilen.
Mon propos peut se résumer ainsi: ne nous faisons pas d'illusions! Les trois arrêtés présentés par le Conseil fédéral et acceptés par la commission ne sont qu'un pis-aller, sans effet sur les prix du marché immobilier. L'essentiel, c'est-à-dire attaquer avec conviction la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, reste l'objectif prioritaire que doivent se fixer le Conseil fédéral et le Parlement.
Notre législatif ayant décidé au mois de juin l'entrée en matière sur l'arrêté A, je n'y reviens pas. Au nom de la commission, je vous demande d'entrer en matière sur les arrêtés B et C. Quant à l'arrêté D, la commission l'a rejeté à l'unanimité, moins une voix. Donc, je vous recommande de ne pas entrer en matière sur ce point.

Thür, Sprecher der Minderheit: Mit der Begründung meines Minderheitsantrages verbinde ich zugleich die Fraktionserklärung. Herr Brélaz wird dann den zweiten Teil übernehmen.
In der bundesrätlichen Botschaft finden wir jene Stelle, welche zur Beurteilung der hier zur Diskussion stehenden Bundes-

beschlüsse von Bedeutung ist. Ich zitiere daraus, Seite 12: «Das vorliegende Paket zeitlich befristeter Massnahmen kann und will dieses ehrgeizige Ziel der Ursachentherapie nur ansatzweise erreichen. Sein Zweck ist vielmehr, den nötigen zeitlichen Spielraum zu gewinnen, um die mittel- und langfristigen Dispositionen zu treffen. Es muss anschliessend von einem Massnahmenpaket abgelöst werden, das eine tiefgreifende Ursachentherapie ermöglicht.»
Das tönt gut, und man könnte eigentlich ohne grosse Diskussion diese Bundesbeschlüsse verabschieden, wenn man tatsächlich der Ueberzeugung sein könnte, dass in diesem Land der politische Wille da ist, in diesen fünf Jahren jene mittel- und langfristigen Dispositionen zu treffen, die eben für eine tiefgreifende Ursachentherapie nötig wären.
Genau da haben wir von der grünen Fraktion erhebliche Zweifel. Diese Zweifel beginnen schon dann, wenn man die Botschaft konsultiert und feststellt, dass sie sich weitgehend mit den mittel- und langfristigen Massnahmen im Sinne einer Angebotserweiterung befasst. Ich verweise auf die Vorschläge im Zusammenhang mit der Raumplanungsverordnung, die uns einen Vorgeschmack davon geben. Die Revision des Raumplanungsgesetzes wird ebenfalls von diesen Kreisen gefordert.
Man tut also so, als ob die Probleme, die wir heute zu lösen hätten, damit zusammenhängen, dass wir zu wenig Boden auf dem Markt hätten. Wie steht es nun mit dieser Behauptung? Sie ist schlicht falsch! Wenn man sich etwas in den Statistiken umschaut, stellt man fest, dass noch nie so viel Boden verbaut worden ist, wie seit das Raumplanungsgesetz in Kraft ist. Ich will damit nicht behaupten, dass das einen Zusammenhang hat, aber mindestens die Tatsache ist bemerkenswert, dass noch nie so viel Land tatsächlich verbaut worden ist. Ich möchte Ihnen dies anhand einiger Zahlen verdeutlichen: Rund ein Viertel der 120 000 heute existierenden Einfamilienhäuser wurden in den letzten zehn Jahren gebaut, d. h. in einer Flächenzahl ausgedrückt: es wurden 10 000 Hektaren überbaut. 1960 belegten Einfamilienhäuser 35 700 Hektaren. Heute ist es fast das Doppelte, nämlich 66 000 Hektaren. Wir haben in den letzten zehn Jahren die überbaute Fläche um 15 bis 20 Prozent vergrössert. Wenn das so weitergeht, werden wir sie in den nächsten 20 bis 30 Jahren verdoppelt haben. Und da will man behaupten, das Problem liege darin, dass wegen des Raumplanungsgesetzes zu wenig Angebot vorhanden sei!
Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Bundesbeschlüsse suggerieren, dass die bösen Spekulanten für die gewaltige Explosion der Bodenpreise verantwortlich seien. Meines Erachtens führt diese Analyse in die falsche Richtung. Spekulanten konnten nur deshalb gewaltige Gewinne realisieren, weil in den letzten Jahren eine unbändige Nachfrage zu befriedigen war, eine Nachfrage, die einerseits auf die ständig wachsenden Bedürfnisse nach mehr Wohnraum zurückzuführen ist und andererseits auch damit zusammenhängt, dass in den letzten Jahren der Hochkonjunktur Boden als Kapitalanlage eine grosse Anziehung genoss.
Solange von optimistischen Nutzungserwartungen ausgegangen werden kann – das wird mit dem immer knapper werdenden Boden auch in den nächsten Jahren der Fall sein –, wird sich dieser Anlagedruck auf den Boden nicht reduzieren. Wollen wir also, wie auch der Bundesrat uns beliebt machen will, mittel- und langfristig tatsächlich einer Ursachentherapie das Wort reden, dann kommen wir doch um die Frage nicht herum, wie eine langfristige Reduktion der Nachfrage in die Wege geleitet werden kann. Das heisst eben, dass eine quantitative Erwerbsbegrenzung doch zu diskutieren ist. Genau an diesem Punkt setzt mein Vorschlag für einen vierten Bundesbeschluss an.
Die Kommissionsreferenten haben ausgeführt, dass diese drei Bundesbeschlüsse auch in diese Richtung zielen, indem sie an der Nachfrageseite anpacken. Das ist so nicht richtig. Sie führen lediglich für eine befristete Zeit zu einer künstlichen Reduktion der Nachfrage. Wenn dann diese Zeit abgelaufen ist, wird eben diese künstlich reduzierte Nachfrage wieder explodieren und dann die Grundstückpreise weiter in die Höhe treiben, wenn es uns nicht gelingt, in dieser Zeit tatsächlich auch mittel- und langfristig auf der Nachfrageseite eine Reduktion durchzusetzen. Wir sind nicht die einzigen, die auf diesen problematischen Punkt der Sperrfrist hingewiesen haben.
Der Bundesrat verwirft den Gedanken einer quantitativen Erwerbsbegrenzung mit dem Hinweis, dies erfordere einen zu hohen administrativen Aufwand und sei auch politisch stark umstritten. Wenn man natürlich alle Massnahmen, die geeignet wären, den Bodenmarkt wieder zu stabilisieren, deshalb keiner näheren Prüfung unterzieht, weil man den politischen Widerstand fürchtet, dann kann man tiefgreifende Kausaltherapie, wie sie der Bunderat in Aussicht stellt, sowieso vergessen. Oder worin soll sie noch bestehen, wenn man einerseits die Marktmechanismen nicht in Frage stellen und dann andererseits lediglich mittel- und langfristig auf der Angebotsseite Ideen entwickeln will? Das Resultat solcher Bemühungen ist klar: der Nachfrage wird freier Lauf gelassen, das Angebot hat sich mittel- und langfristig dieser Nachfrage anzupassen.
Wenn man anerkennt, dass einerseits der Boden nur in sehr beschränktem Masse vermehrbar ist und andererseits zu viele Nachfrager auf den Markt drängen, bleibt grundsätzlich nur die Möglichkeit, gewisse Nachfrager langfristig vom Markt fernzuhalten. Und genau dieses Ziel verfolgte ja bekanntlich auf konsequente Art und Weise die Stadt-Land-Initiative, indem sie ein Nutzungseigentum postulierte. Wir müssen doch heute erkennen, dass diese Initiative uns tatsächlich auch in dieser Diskussion einen wesentlichen Schritt weiter gebracht hätte.
Der Scherbenhaufen, vor dem wir heute stehen, ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass in diesem Land der politische Wille zu längst fälligen, grundlegenden Reformen auf allen Gebieten, eben auch auf dem Gebiet des Bodenrechtes, fehlt. Das Trauerspiel der Energiepolitik haben wir gestern erfahren. So ist es nicht verwunderlich, dass wir immer mehr mit Notrecht und Sofortprogrammen den schlimmsten Auswüchsen irgendwelcher Probleme hinterherrennen, weil wir nicht mehr fähig sind, rechtzeitig das Nötige vorzukehren. Im Bereich des Bodenrechts müsste man eigentlich eingestehen, dass man auf die Vorschläge der Stadt-Land-Initiative wieder zurückkommen müsste.
Trotz dieser Einsicht gehe ich mit meinem Antrag viel weniger weit. Ich möchte nämlich mit meinem Vorschlag einen tragfähigen Kompromiss zur Diskussion stellen, der auch dem Abstimmungsergebnis Rechnung trägt. Ich habe deshalb jene Punkte ausgeklammert, welche in der Abstimmungskampagne am meisten kontrovers waren.
Konkret verzichte ich in meinem Vorschlag auf eine generelle Einführung eines Nutzungseigentums. Im weiteren schlage ich vor, dass eine Erwerbsbeschränkung nur das Wohneigentum betreffen soll. Das heisst, für den ganzen Bereich der Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftszonen wird keine Beschränkung verlangt. Das war ja jener Punkt, der in der Kampagne um die Stadt-Land-Initiative am meisten zu Diskussionen Anlass gegeben hat. Das ist an sich bedauerlich, weil sich in diesem Bereich in den nächsten Jahren der Druck verstärken wird und wir dann vielleicht in einigen Jahren darauf zurückkommen müssen. Ferner verlange ich, dass juristische Personen nur dann Wohneigentum erwerben können, wenn sie gemäss Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen sowie wenn es sich um Zusammenschlüsse von Selbstnutzern handelt. Damit wäre garantiert – das ist ein Argument, das Herr Bundesrat Koller in der Kommissionsberatung vorgetragen hat –, dass der Wohnungsneubau weiter funktionieren könnte.
Es ist mir bewusst, dass ein solcher Bundesbeschluss lediglich während einer Uebergangszeit Geltung haben kann, da ja die Bodenprobleme auch dadurch nur sektoriell angegangen werden. Mir scheint aber, dass in der heutigen Situation dieses Vorgehen gerechtfertigt ist, weil wir ja notrechtliche Massnahmen diskutieren. Ich bin der Auffassung, dass diese Grundgedanken mittel- und langfristig aber in eine Verfassungsgesetzgebung übergeführt werden müssen, wobei dann die einzelnen Punkte noch offenbleiben können.
Soweit das von mir vorgeschlagene Konzept. Man kann nun einwenden, dass dieser oder jener Punkt zu wenig ausgereift sei, dass es willkürlich sei, die Zukaufssperre bei drei Liegen-

schaften anzusetzen und dass Missbräuche auch mit meinem Bundesbeschluss nicht ausgeräumt werden können. Das ist alles richtig. Sie können meinetwegen die von mir vorgeschlagenen Bestimmungen in Artikel 1, 2 und 3 nach Belieben zerzausen. Vor diesen Uebungen ist auch der Bundesrat nicht gefeit, wie die 40 Abänderungsanträge, die auf meinem Tisch liegen, zeigen.
Das ist ja nicht der Punkt. Der Punkt ist doch der, ob wir heute bereit sind, in einem vierten Bundesbeschluss eine quantitative Begrenzung des Eigentums vorzusehen. Der Bundesrat und die Kommission waren hierzu nicht bereit. Ich wäre also durchaus bereit, einem Rückweisungsantrag zuzustimmen, wenn der Grundsatzentscheid in diesem Rat gefällt würde, einen vierten Bundesbeschluss mit dieser Zielsetzung zu beschliessen.
Hinsichtlich der anderen Bundesbeschlüsse kann ich mich kurz fassen. Wir haben grosse Zweifel, ob sie tatsächlich etwas taugen.
Beim Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze ist zunächst darauf hinzuweisen, dass er auf die Preisbildung keine Auswirkungen haben wird. Zudem wird sich der Markt sehr bald an die neue Lage anpassen. Diese Pfandbelastungsgrenze wird eine ganze Reihe von Umgehungsmöglichkeiten, also auch hier, hervorbringen. Nicht einsichtig ist, weshalb nur die grundpfändlich gesicherten Darlehen erfasst werden. Kredite sind ja auch auf anderem Weg erhältlich. Ungerecht ist sodann die Belastungsgrenze, weil sie die finanziell Schwächergestellten trifft. Auf der anderen Seite räumen wir ein, dass nicht auszuschliessen ist, dass einige Missbräuche auf diesem Weg ausgemerzt werden können.
Der vorgeschlagene Bundesbeschluss über die Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge basiert offenbar auf der Einsicht des Bundesrates, dass eine zu starke Konzentration von Grundeigentum bei den juristischen Personen, insbesondere bei den Pensionskassen, stattgefunden hat. Nur stellt sich meines Erachtens die Frage, ob diesem Problem allein durch Anlagevorschriften begegnet werden kann. Die Lösung muss unseres Erachtens eher in der Richtung gesucht werden, dass zwar der Wohnungsbau der Pensionskassen nicht eingeschränkt wird, sie aber nach dem Bau irgendwie verpflichtet werden können, den Wohnraum wieder an die Versicherten abzugeben.
Gerade in städtischen Agglomerationen ist es für die meisten Privatpersonen undenkbar, überhaupt noch ein Bauvorhaben, einen Neubau realisieren zu können, weshalb die Pensionskassen als Bauträger durchaus eine Funktion erfüllen können. Das heisst aber noch lange nicht, dass sie ihr Anlagebedürfnis hauptsächlich im Grundeigentum befriedigen müssen. Das könnte auch durch grundpfandgesicherte Hypotheken geschehen.
Zusammenfassend kann ich namens der grünen Fraktion erklären, dass wir, trotz einiger Skepsis, welche die Wirksamkeit der drei vorgeschlagenen Massnamen betrifft, diesen zustimmen werden. Wir sind aber der Auffassung, dass die Schwächen dieser Massnahmen substantiell behoben werden könnten, und zwar mit einem vierten Bundesbeschluss, wie ich ihn vorschlage, der auf eine quantitative Begrenzung des Eigentums hinzielt. Im übrigen werden wir uns allen Anträgen widersetzen, die eine weitere Verwässerung der bereits stark dezimierten Bundesbeschlüsse bezwecken.

Blocher: Ich habe bereits in der letzten Session zur Sperrfrist gesprochen. Ich werde mich relativ kurz fassen, weil sich die Wahrheit seit damals nicht verändert hat. Das Problem, vor dem wir stehen – nur damit wir wissen, wovon wir sprechen –, ist die zu grosse Bodenpreissteigerung. Das ist das Problem, das wir doch lösen sollten. Alles andere sind Nebenprobleme.
Die zu grossen Bodenpreissteigerungen haben Nachteile, volkswirtschaftlich, in der Industrie, im Gewerbe, bei Mieten, für die Teuerung usw. Bei jedem Gut, dessen Preise zu stark steigen, stimmt etwas nicht mehr mit Angebot und Nachfrage. Daraus muss man die Konsequenzen ziehen.
Wir haben aus verschiedenen Gründen eine ausserordentlich grosse Nachfrage nach Boden zu verzeichnen. Hauptgrund ist die gute Konjunktur. In guten Konjunkturzeiten ist die Nachfrage nach allen Gütern, aber auch nach Boden, gross. Darum – das haben wir Ende der sechziger Jahre, Anfang der siebziger Jahre schon einmal erlebt – war der Beschluss der Nationalbank, die Zinssätze zu heben, der entscheidende Schritt, auch zur Dämpfung der Bodenpreissteigerung. So haben wir auch in den letzten Monaten bereits eine Beruhigung erlebt, weil die Konjunktur gedämpft wird. Das ist ein Beschluss, der ökonomisch und volkswirtschaftlich standhalten kann. Ob es erwünscht ist, dass man die Konjunktur dämpft, ist eine andere Frage. Ich glaube, dass es notwendig ist, weil wir eine überhitzte Konjunktur haben.
Wir haben andere Nachfragegründe. Einer davon ist, dass nach der Börsensituation 1987 verschiedene Anleger auf den Boden ausgewichen sind, weil namentlich bei Pensionskassen ein relativ kleinliches Performancedenken stattgefunden hat, statt dass man eine langfristige Betrachtung angestellt hätte. Boden als Anlageobjekt ist nicht der Grund der Bodenpreissteigerung, sondern die Folge davon. Man wollte das Geld in Güter anlegen, die im Preis steigen.
Der Spekulant ist nie der Verursacher einer Preissteigerung, bei keinem Gut. Er nützt eine Preissteigerungssituation nur aus. Das muss man immer sehen. Wenn Sie Spekulation verhindern wollen – das gilt bei jedem Gut –, müssen Sie dafür sorgen, dass das Gut im Preis nicht mehr steigt. Dann hört die Spekulation sofort auf. Wir haben das 1974 erlebt: Konjunktureinbruch, höhere Zinssätze, Zusammenbruch der Bodenpreise und Konkurse von Liegenschaftsfirmen; damit hörte sofort die Spekulation auf.
Nun haben wir tatsächlich eine kurzfristige Spekulation und auch unschöne Dinge. Ich gebe zu, dass diese Sperrfrist-Beschlüsse wahrscheinlich gewisse Auswüchse bei kurzfristigen Spekulationen bekämpfen könnten. Aber mich stören die zu starken Bodenpreissteigerungen, und dieses Grundproblem können alle drei Beschlüsse nicht lösen.
Zur Sperrfrist: Eine Sperrfrist birgt die Gefahr in sich, dass die Verknappung des Angebotes für kurzfristige, notwendige Handänderungen vergrössert wird, und gleichzeitig heizen Sie die langfristige Spekulation an. Resultat ist eine weitere Preissteigerung, weil das Angebot an Boden verknappt wird.
Sie schaffen sehr viele Ausnahmetatbestände, das habe ich gesehen. Gut, das wird das Problem lindern, aber man muss sehen: Der grosse Nachteil der Sperrfrist ist, dass sie eine Verknappung des Angebots erzeugen kann, vor allem wenn sie etwas schlecht gehandhabt wird.
Wenn Sie zudem all diese Ausnahmetatbestände regeln und untersuchen müssen, dann schaffen Sie eine ungeheure Bürokratie auf der Stufe der Kantone. Sie müssen mal schauen, was bei den Ausnahmebestimmungen alles geprüft werden muss. Es ist gar nicht möglich, dass hier rechtzeitig Entscheide getroffen werden. Ich bin der Meinung, dass sich der kleine Vorteil der kurzfristigen Spekulationsbekämpfung – verglichen mit dem grossen Nachteil einer weiteren Bodenpreissteigerung, gekoppelt mit dieser Bürokratie – nicht lohnt. Ich sage: Wir dürfen auf diesen Bundesbeschluss nicht eintreten; dabei bin ich mir nach dem, was in der Sommersession passiert ist, bewusst, dass das keine Chance hat.
Zum zweiten Bundesbeschluss über Pfandbelastungsgrenzen: Ich habe dazu keinen Antrag gestellt. Aber Sie müssen wissen, dass das keine grosse Wirkung auf die Bodenpreise hat. Es hat vielleicht soziale Aspekte; mit dem Bodenpreissteigerungsproblem hat das jedoch eigentlich nichts zu tun. Aber es lohnt sich nicht, diesen Bundesbeschluss zu bekämpfen.
Beim Bundesbeschluss für Anlagebauvorschriften habe ich einen Rückweisungsantrag gestellt. Hier zielt nämlich die Absicht des Bundesrates auf die Nachfrageseite: Weniger Kapitalanlagen in Grundstücken, namentlich in nicht bebauten Grundstücken; das könnte etwas bringen. Allerdings muss man sich im klaren sein, dass das nur kurzfristig etwas bringen kann, auf die Dauer nicht. Spekulationen sind immer die Folge und nie die Ursache der Bodenpreissteigerung. Ich bitte Sie, das zu bedenken.
Wenn Sie eine solche Vorschrift erlassen, müssen Sie auch regeln, was mit den übrigen 75 Prozent der Anlagen geschieht. Es ist sehr gefährlich, wenn Sie das nicht regeln, weil die Pensionskassen heute Träger des Wohnungsbaus sind. Wenn Sie

sie aus dem Wohnungsbau drängen, besteht die Gefahr, dass eine Verknappung im Wohnungsbau, Mietzinssteigerungen und eine Misere in diesem Sektor die Folgen sind. Ich bin der Meinung, man müsse einen gewissen Anteil der Pensionskassengelder in Hypotheken umlagern. Das wäre die erwünschte Streuung des Eigentums, und das Eigentum wäre weniger stark bei Pensionskassen konzentriert.
Sie sehen an den zahlreichen Minderheitsanträgen (Müller, Bodenmann usw.), dass hier noch relativ viel an Details gebastelt werden soll. Wenn wir diese Vorschrift – sie hat nicht allerhöchste Dringlichkeit – an den Bundesrat zurückweisen, damit er dieses Instrumentarium verfeinert, könnte das eine wirksame Massnahme auf dem Gebiet der Streuung des Grundeigentums sein, aber auch in der Verbesserung der Wohnungsbausituation.
Was sollte man eigentlich generell zur Verringerung der Bodenpreissteigerung tun? Ich muss es hier in aller Klarheit sagen: Zu den Hauptschuldigen der Bodenpreissituation gehören die Politiker, und zwar aller Parteien: nicht nur etwa «grüne» und «rote» Politiker, wie das in bürgerlichen Kreisen gesagt wird, sondern auch die in den bürgerlichen Reihen. Wir haben es fertiggebracht, in den vergangenen 15 Jahren im nichtlandwirtschaftlichen Gebiet – im Baugebiet – den Boden dermassen zu verbürokratisieren und zu blockieren, dass eine Verknappung des Angebotes – Herr Thür, es geht nicht um die Verknappung des Angebotes an Bauland, sondern von baureifem Land – eingetreten ist. Grundstücke, auch wenn sie erschlossen oder halb erschlossen sind, können nicht bebaut werden. Das ergibt Landpreissteigerungen um ein Vielfaches, ohne dass jemand einen Nutzen daraus zieht.
Wir müssen den Boden liberalisieren, und wir müssen die Dummheiten, die in den letzten 15 Jahren im Planungs- und Baubereich gemacht worden sind, rückgängig machen. Es freut mich sehr, dass zum Beispiel Herr Herczog in einem Bericht der Nationalfonds-Studie zum gleichen Schluss kommt. Herr Herczog, leider etwas spät, nicht wahr! Vor 15 Jahren, als wir in Zürich angetreten sind, wäre es besser gewesen. Die Politiker sagen heute: Es sind die Spekulanten. Hauptschuldige sind aber die Politiker! Ich bitte, das einzusehen, dann werden wir auch eine rechte Therapie ergreifen.

Burckhardt: Wenn während der Kommissionsberatung – zum Teil aus Mangel an intensiver Kenntnis – die Meinung bestanden hat, dass die Tätigkeit der institutionellen Anleger einen Teil der Begründung der Verteuerung von Grund und Boden und vor allen Dingen der Verknappung für privates Liegenschaftseigentum darstellt, so hat sich nachher doch ergeben, dass diese Befürchtung falsch ist. Es würde einen zu harten Eingriff in den Markt der Liegenschaften bedeuten, wenn man diese sozial gesunden und vor allen Dingen finanziell unabhängigen Liegenschaftsbesitzer (die der Mieterschaft entgegenkommen können und welche zu ihr auch ein gutes Verhältnis haben) in der vorgeschlagenen Weise in diesen Beschluss einbeziehen würde.
Deshalb ist die liberale Fraktion der Meinung, den Beschluss C könne man aus der Gesamtvorlage zurücknehmen. Sie stellt den Antrag auf Nichteintreten zum Beschluss C.

Biel: Ich empfehle Ihnen Nichteintreten auf den Beschluss C. Einige Bemerkungen, damit Sie sehen, von welcher Warte aus ich spreche: Ich bin Stiftungsrat einer Pensionskasse mit 44 000 Aktivversicherten, 8500 Rentnern und 11 000 Wohnungen. Das ist zumindest ein Indiz, dass ich eine ganz bescheidene Ahnung habe vom Thema, das wir hier behandeln. Aber, lieber Herr Präsident, ich habe keine Tränen zu vergiessen. Das entspricht meinem Temperament schon gar nicht; ich fechte anders.
Zum Problem: Sie haben heute von verschiedenen Rednern eindeutig gehört, wo die Ursachen liegen. Herr Blocher hat Ihnen gesagt, wo die Probleme liegen. Wir haben diese Beschlüsse danach anzusehen, ob sie einen Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten oder nicht. Ich erspare mir, des langen und breiten noch einmal zu analysieren, welches die Ursachen der verschiedenen Phänomene sind. Sie können sie übrigens auch in der Botschaft nachlesen. Der Bundesrat kommt zur gleichen Analyse. Allerdings zieht er einige andere Schlüsse.
Wir wissen wenig über das Problem der institutionellen Anleger insgesamt. Wir haben einige Zahlen, und anhand dieser Zahlen können wir ausrechnen, dass ihr Einfluss ganz gewaltig überschätzt wird. Von den schätzungsweise 315 Milliarden Franken, die in Mehrfamilienhäusern investiert sind, entfallen vielleicht ein Fünftel auf die Pensionskassen und vielleicht ein Zehntel auf die Versicherungsgesellschaften. Das sind einige wenige Grössenordnungen. Mehr Zahlen haben wir nicht zur Verfügung, sondern wir müssen versuchen, das aus dem einzelnen abzuleiten.
In den letzten Jahren ist – worauf Herr Blocher richtig hingewiesen hat – als Folge der Konjunkturüberhitzung eine zusätzliche Bodenteuerung eingetreten. Genau in dieser Zeit haben zahlreiche Pensionskassen sehr viel weniger in Immobilien investiert als früher, weil sie im Unterschied zu dem, was immer behauptet wird, sehr genau rechnen. Unsere Kasse hat 1986 295 Wohnungen fertiggestellt, 1987 106 Wohnunen, und 1988 waren es noch 13. Wir haben also sehr stark abgebaut, weil wir eben genau rechnen und weil wir nicht Mietpreise verlangen wollen, die niemand bezahlen kann. Die letzte Bodenpreissteigerung ist also zweifellos nicht auf die Tätigkeit der Institutionellen zurückzuführen.
Der Bundesrat bestätigt übrigens unsere Unkenntnis über die grösseren Zusammenhänge. Er berichtet in seiner Botschaft von einer Nationalfonds-Studie, die man in Auftrag gegeben hat, um den Einfluss der institutionellen Sozialversicherung auf dem Immobilienmarkt abzuklären. Die Erkenntnisse dürften nächstes Jahr vorliegen. Aber wir erhalten die Botschaft schon jetzt, und erst noch dringlich. Das ist eine merkwürdige Einstellung.
Zweitens ist, Herr Bundesrat, was Sie der Oeffentlichkeit unterbreiten, so voller Widersprüche, dass ich nur staunen kann. Sie geben den institutionellen Anlegern eine sehr gute Note, das können wir verschiedentlich nachlesen. Sie sagen, sie hätten auf dem Bodenmarkt stabilisierend gewirkt, sie seien vernünftige Vermieter. Trotzdem wollen Sie nun auf sie losgehen. Was wollen Sie eigentlich? Einmal gehen Sie von 25 Prozent des Bestandes der Anlagen aus. Sie begehen damit einen der grundlegendsten ökonomischen Irrtümer. Jeder Student lernt schon im ersten Semester, dass man nie Strömungsgrössen mit Bestandesgrössen vermengen darf. Was Sie wollen, ist die Nachfrage nach Boden dämpfen, die von jetzt an wirkt. Was hat nun der Wohnungsbestand einer Pensionskasse, der in den letzten 20 oder 30 Jahren aufgebaut worden ist, überhaupt damit zu tun? Wenn Sie schon etwas tun wollen, müssten Sie die jährliche Anlagequote beschränken, aber nicht auf einen Bestand abstellen.
Nun kommt ein Weiteres hinzu. Man nimmt an – auch das weiss man nicht so genau –, dass im Durchschnitt 19 Prozent der Anlagen der Pensionskassen Immobilien sind. Da kann man sich fragen, wozu dann die Regelung von 25 Prozent ausgeht. Diese Zahl 19 täuscht. Wir wissen genau, dass die privaten Pensionskassen in der Regel 20 und mehr Prozent ihrer Anlagen in Immobilien haben. Die öffentlichen sind bei 10 Prozent. Wollen Sie wirklich den öffentlichen Pensionskassen hier freies Feld geben und die privaten zurückbinden?
Noch einige Worte zu den Alternativen, die Sie den Pensionskassen anbieten. Die sind nicht so umwerfend. Sie verweisen einmal darauf, sie sollten mehr in Wertschriften anlegen. Haben Sie vergessen, was sich 1987 ereignet hat? Da sind zahlreiche Kassen, vor allem öffentliche, auf den Boden der Wirklichkeit zurückgekommen, nach dem Börsensturz, als sie gewaltige Korrekturen in ihren Bilanzen vornehmen mussten. Sie wollen also die Pensionskassen dazu zwingen, praktisch zu spekulieren, etwas anderes kann das ja nicht heissen. Sie wollen sie darauf drängen, an den Aktienmärkten zu investieren oder Obligationen zu kaufen.
Herr Bundesrat Koller, ich frage Sie ganz konkret. Wir wissen, dass die Pensionskassen 10 bis 15 Milliarden im Jahr anlegen müssen. Stellen Sie sich einmal die Folgen vor, wenn nur die Hälfte davon auf dem schweizerischen Aktienmarkt oder Obligationenmarkt auftreten würde. In diesem engen Markt würde das zu ganz gewaltigen Kurssteigerungen führen, die Rendi-

ten würden rasch fallen, und die Banken und Börsenhändler wären diejenigen, die die Hände reiben könnten, weil sie nämlich Millionen an Courtage-Gebühren einstreichen könnten. Das wäre die Folge.
Dann haben Sie uns ein noch schöneres Rezept gegeben. Die Pensionskassen sollen fünf Prozent ihrer Bestände im Ausland in Immobilien anlegen. Herr Bundesrat, da hängt es mir aus. Der gleiche Bundesrat, der Beschlüsse erlässt, der den Ausländern den Erwerb von Grund und Boden verbietet, vor allem zu Anlagezwecken, will nun die Pensionskassen ins Ausland lenken. Fünf Prozent wären möglicherweise 10 Milliarden Franken. Wie stehen wir hier international da? Das, was wir dem Ausland selber verbieten, wollen wir unseren Kassen empfehlen. Da hört für mich die Logik in der Politik einfach auf. Aber vielleicht ist es so, wie Herr Blocher indirekt gesagt hat: Politik hat gelegentlich mit Logik wenig zu tun.
Welches wären die Folgen dieses Beschlusses? Den institutionellen Anlegern würden sie grösste Probleme bereiten. Sie könnten nicht mehr, wie es eigentlich ihre Aufgabe ist, ihre Anlagen optimieren, weil man ihnen einen Teil der Möglichkeiten wegnähme.
Wenn Sie die institutionellen Anleger vom Bodenmarkt zurückdrängen wollen, bleiben die Immobiliengesellschaften trotzdem weiter auf diesem Markt tätig. Sie wollen mehr Privaten den Zugang ermöglichen: Privates Eigentum fördern ist eine Ueberlegung, die man durchaus machen kann, aber auf die Bodenpreisentwicklung hat das überhaupt keinen Einfluss.
Ein Weiteres: Wir wollen ja auch den knappen Boden besser nutzen. Es können doch nur Grossanleger verdichtet bauen und den Raum, den wir noch zur Verfügung haben, sinnvoll nutzen. Das, was Sie nun machen, wirkt in dieser Hinsicht direkt kontraproduktiv.
Ich komme zum letzten Punkt. Zweifellos wird das Angebot an Wohnraum zurückgehen. Ja, was wollen Sie dann tun? Mir bleibt wahrscheinlich nichts anderes übrig, als allen Wohnungssuchenden die Adressen jener Politiker zu vermitteln, die diesen Beschlüssen zustimmen, die dazu führen, dass wir nicht mehr genügend Wohnungen anbieten.
Dieser Beschluss ist kontraproduktiv. Er bringt uns nichts zur Lösung unserer Probleme. Deshalb empfehle ich Ihnen Nichteintreten.

Scheidegger: Ich spreche für die FDP generell zum Bodenpaket und auch zum Nichteintreten beim Beschluss C.
Es ist ja offensichtlich: Die kleinen Schönwetterwolken, welche die bodenpolitischen Diskussionen im Nationalrat in der Sommersession begleiteten, scheinen sich über die Sommerpause zum Teil zu schweren Gewitterwolken entwickelt zu haben. Noch herrschte in der Sommersession bodenpolitisch einigermassen Rückenwindsituation. Dieser Rückenwind hat sich allerdings verändert, nicht nur in eine Flaute, vielmehr in einen Gegenwind. Die sommerliche Ferienpause wurde die Zeit des öffentlichen Nachdenkens zur Bodenproblematik. Wissenschaft, Lobbies aller Fakultäten äusserten sich nun unterschiedlich zum Bodenproblem und zu den bundesrätlichen Vorschlägen. Vorwiegend war da Gegenwind bis Sturm zu verspüren. Da tauchten plötzlich überall altbekannte Belehrungen auf, ganz nach dem Motto: Etwas tun, aber es darf nichts passieren.
Es bleiben da wenige, einsame granitene Findlinge in der wetterwendischen politischen Landschaft, aus der meist nur wenig konkrete Vertröstungen auf längerfristige Massnahmen sprossen.
Aber eines blieb zurück, nämlich das Bodenproblem, und damit das Bodenpreisproblem. Zwar wirkte sich die Juni-Debatte im Nationalrat etwas dämpfend auf die Spekulation aus, aber Exzesse wurden weiterhin aus allen Landesgegenden gemeldet.
Ziel der Sofortmassnahmen, wie sie nun unter der Bundeshauskuppel diskutiert und verabschiedet werden sollen, ist es, die Spekulationsmentalität auf dem Bodenmarkt zu unterbinden, Auswüchse zu bekämpfen, die Nachfrage nach Boden kurzfristig zu dämpfen und in bescheidenem Mass das Angebot an baureifem Land zu vergrössern. Wir sind davon überzeugt, dass von einem Teil der Massnahmen u. a. auch eine psychologische, die Spekulation bremsende Wirkung ausgeht. Für die FDP bildet eine Verbesserung des Boden- und Wohnungsmarktes ein Problem erster Ordnung. Allerdings sollen alle Massnahmen zur Verbesserung des Boden- und Wohnungsmarktes aufgrund einer umfassenden Lagebeurteilung beschlossen werden.
Wir sind der Meinung, dass die bodenpolitischen Sofortmassnahmen des Bundes dieser Anforderung nur teilweise gerecht werden. Mit den Sofortmassnahmen möchte der Bundesrat vor allem auf der Nachfrageseite intervenieren. Wir sind der Meinung, dass dieser Versuch ohne klare und rasche Massnahmen auf der Angebotsseite kontraproduktiv ist. Wir stehen nämlich unmittelbar vor einer eigentlichen Wohnungsnot oder sind schon mitten drin, weshalb diese Sofortmassnahmen – isoliert betrachtet – das Problem sogar vergrössern könnten. Ich spreche da insbesondere vom Beschluss C.
Am 1. Juni 1989 ist der tiefste je registrierte Leerwohnungsbestand festgestellt worden. Man kann über die genaue Zahl von Wohnungen hinter dieser Kennziffer streiten. Die Tendenz auf dem Bodenmarkt wird aber angegeben. Das Problem ist heute, dass wir vor einer Wohnungsnot stehen und dass der minime Leerwohnungsbestand den Mieter in eine schwierige Situation bringt.
Es besteht auch ein Spannungsfeld zwischen der Klage über die sogenannte ausufernde Ueberbauung der Landschaft und dem rasch wachsenden Bedarf an Wohnfläche je Einwohner. Zwischen 1970 und 1985 ist die Bevölkerung nur um 4 Prozent gewachsen, der Wohnungsbedarf allerdings um 30 Prozent. Damit ist klar, dass einer sich laufend steigenden Nachfrage ein zu geringes Angebot gegenübersteht.
Die Sofortmassnahmen dürfen also die jetzige Situation auf dem Bodenmarkt bezüglich Angebot nicht verschlechtern, bessere sowie mittel- und langfristige Massnahmen nicht verhindern. Dashalb ist die FDP für Modifikationen des bundesrätlichen Multipaketes. Die Sofortmassnahmen müssen durch ursachentherapeutische Massnahmen ergänzt und in einem späteren Zeitpunkt abgelöst werden. Die laufenden Revisionen und Arbeiten im Bereich der Raumplanung und des Bodenrechtes im Siedlungsbereich, aber auch die Revision des bäuerlichen Bodenrechtes müssen zügig, nein, zügiger vorangetrieben werden! Mittel- und längerfristig ist auch eine Revision der einschlägigen Verfassungsbestimmungen zu prüfen.
Daneben sind vor allem die Kantone und Gemeinden aufgerufen, ihre heute schon bestehenden Möglichkeiten in fiskalischer, raumplanerischer, baupolizeilicher Kompetenz auszuschöpfen; denn sie können ganz wesentlich Bodenpolitik betreiben. Die neuesten Studien zum Thema Boden brachten zwar nur teilweise mehr Transparenz in die Bodenfrage, verursachten aber trotzdem noch mehr schwach begründete Opposition gegen das bundesrätliche Bodenpaket.
In der Tat verfügen wir über viel zuwenig Informationen zum Bauboden in der Schweiz. So weiss beispielsweise der Bundesrat nicht, wieviel Prozent oder Quadratmeter von einer fünfjährigen Sperrfrist überhaupt betroffen sind. Es ist ja anzunehmen, dass der grösste Teil des marktmässig handelbaren überbauten oder unüberbauten Bodens mehr als fünf Jahre im Besitz eines Eigentümers ist und demnach von der Sperrfrist gar nicht betroffen wird. Deshalb kann man hier auch nicht von einem Rückstau sprechen, der immer etwa angesprochen wird; denn man weiss ja die Zahlen gar nicht, und die Vermutungen gehen eher dahin, dass es nur kleine Prozentzahlen sind.
Nun zur Verfassungsfrage. Man erinnert sich: Bereits 1963 befasste sich Professor Huber mit der Frage der Verfassungsmässigkeit der Sperrfrist für Bauland. Er kam zu einer positiven Beurteilung, wie auch Professor Aubert im Frühsommer 1989. Während sich die Kommission des Nationalrates diskussionslos dieser Meinung anschloss, bekundeten Rechtsgelehrte des Ständerates Mühe und möchten das Bundesratspaket auf den Weg des obligatorischen Referendums verweisen. Die FDP schliesst sich hier der Auffassung des Bundesrates und der Kommission des Nationalrates an. Bei der Sperrfrist ist die FDP für Eintreten; der Streit wird sich ja vor allem um die Frist drehen. Hier ist die FDP für drei Jahre. Zudem wird eine Aus-

weitung im Sinne des Vorstosses Fischer vorgeschlagen; dieser ist analog dem Ständerat. Man wollte hier bereits eine Differenz bereinigen.
Zu Diskussion Anlass geben wird heute in diesem Saal sicher die Publikationspflicht von Handänderungen und deren Preise. Diese wurde in letzter Minute von einem Teil des Nationalrates in die Sofortmassnahmen, Sperrfrist eingeschmuggelt. Wir fragen uns aber, ob das Fuder hier nicht überladen wird. Natürlich ist es wichtig, endlich Transparenz auf dem Bodenmarkt zu haben. Dieses Problem wird aber auf Vorschlag des Bundesrates mit der Revision des bäuerlichen Bodenrechtes für den ganzen schweizerischen Boden gelöst. Allerdings hat die FDP-Fraktion gestern beschlossen, den Anträgen Maitre und Coutau mehrheitlich zuzustimmen. Es wäre nur noch wünschbar, dass sich diese beiden Herren treffen und sich auf einen Vorschlag einigen könnten.
Zur Belehnungsgrenze. Hier sind wir ebenfalls für Eintreten. Allerdings – da bin ich mit Herrn Blocher einverstanden –: Unerfreulich bei diesem Paket ist die Tatsache, dass in Erwartung des Bundesratsbeschlusses zurzeit Grundpfandtitel auf Vorrat errichtet werden, und zwar in grosser Zahl. Der Beschluss wird also permanent unterlaufen. Es ist ja erstaunlich, dass eines der reichsten Länder eine im internationalen Vergleich so tiefe Eigentumsquote hat. Auch der Bundesrat ist entsprechend der Meinung, dass das jetzige Verhältnis 70 zu 30 nicht noch verschlechtert werden sollte. Man wird sich zur Eigentumsförderung noch viel, sehr viel einfallen lassen, wenn in Zukunft Eigentum nicht mehr nur im Erbgang möglich sein wird. Sicher ist die Belehnungsgrenze für Eigennutzung keine Förderungsmassnahme. Junge Leute kommen doch im Normalfall gar nicht um eine Vollfinanzierung herum. Zudem fördert diese Belehnungspolitik das Zwangssparen, und zwar auf Kosten der berühmten 25 Prozent, die vom Einkommen für den Freizeitkonsumbereich aufgewendet werden. Die FDP unterstützt hier die Kommissionsmehrheit des Nationalrates.
Damit ich dann nachher nicht mehr ans Mikrophon kommen muss, möchte ich Ihnen auch noch gerade meinen kleinen redaktionellen Aenderungsantrag empfehlen. Es ist ein Antrag, der den Vollzug vereinfacht.
Zum dritten Paket, zum BVG. Auch wir sind hier für Nichteintreten wie zwei Vorredner. Wir sind für Nichteintreten und nicht etwa für Rückweisung, denn bei einem Paket Sofortmassnahmen sollten diese Massnahmen sofort getroffen werden – oder aber dann auf dem ordentlichen Weg. Deshalb schlagen wir nicht den Weg der Rückweisung vor, sondern den Weg des Nichteintretens.
Wir stellen uns bei diesem Paket für gewisse Bereiche sogar die Frage der Verfassungsmässigkeit. Die Gesamtbeschlüsse sollten ja die Spekulation im Auge haben, nicht den Wohnungsbau. Es würden da gute Anbieter von Wohnungen vom Markte gefegt – ich will jetzt keine Namen nennen, sie wurden uns im einzelnen vom Bundesrat in der Kommission mitgeteilt. Aber nicht nur grosse Kassen hätten Mühe, sondern eben auch kleine Kassen (die beispielsweise einen Teil ihres Kapitals im eigenen Betrieb haben, dazu noch einen kleinen Häuserblock von sechs Millionen Franken). Sie haben sofort um 50 Prozent ihres Kapitals in Boden und Liegenschaften investiert. Das sind ja keine bösen Spekulanten, sondern seriöse Anbieter von Wohnungen. Nicht übersehen werden darf hier die Frage der Risiken der BVG-Anlagen im Wertschriftengeschäft. Man darf den 19. Oktober 1987 nicht vergessen. Auch ich habe so eine BVG-Kasse zuhause, auch wir mussten schwere Verluste einstecken. Sie konnten allerdings in der Zwischenzeit wieder wettgemacht werden, aber die Risiken sind ganz eindeutig da.
Natürlich ist der Anlagedruck des BVG-Geldes auf Boden- und Liegenschaftsmarkt ein Problem. Es müssten bessere Lösungen gefunden werden, darin gehen wir mit dem Bundesrat einig. Das kann aber nicht mit diesem Schnellschussverfahren gehen, sondern erst nach eingehenden Ueberlegungen: Man muss Alternativanlagen schaffen usw. Es braucht also etwas Zeit, und wir wollen ja keine Negativwirkungen für den ausgetrockneten Wohnungsmarkt.
In diesem modifizierten Sinn spricht sich die FDP für das Boden-Multipaket des Bundesrates aus.

M. **Cavadini:** Les mesures immédiates en matière de droit foncier dans le secteur urbain ne résolvent pas le problème de base, qui est de disposer d'un nombre suffisant de logements à des prix accessibles. Nous pouvons donc, comme l'a précisé M. Scheidegger, les adopter pour combattre une spéculation malsaine, mais seulement pour une période transitoire. La durée de validité des arrêtés devrait permettre de trouver des solutions à ce problème. En effet, les tensions du marché immobilier ont été provoquées, notamment par une offre insuffisante, par des coûts de construction et de rénovation toujours plus élevés qui augmenteront davantage encore, à la suite des mesures d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement, ainsi qu'en raison de l'élévation des coûts de financement. Agir sur ces causes n'est pas facile. C'est pour cela que le groupe radical présente un postulat contenant un certain nombre de propositions positives allant dans ce sens.
La Confédération a déjà eu l'occasion d'étudier ce problème et a édicté, en 1974, une loi fédérale pour la construction et l'accession à la propriété de logements. Parmi les éléments essentiels de cette loi figuraient l'encouragement à la construction de logements en général, les mesures spéciales destinées à abaisser les coûts des loyers et des mesures encourageant l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales.
A partir de 1986, le financement des mesures prévues par cette loi a été réalisé grâce à un crédit-cadre qui vient à échéance à la fin de l'année prochaine et qui comprenait, entre autres, 515 millions de francs à fonds perdu.
L'expérience de l'application de cette loi peut être considérée comme positive, même si elle connaît des limites. En effet, en 1989, comme lors des années précédentes, les logements subventionnés prévus dans l'ensemble des cantons sont au nombre d'environ 2500, auxquels il faut ajouter 1000 autres logements réalisés dans le cadre des mesures d'accession à la propriété. Or, l'an dernier, en Suisse, on a construit 41 000 logements. L'action de la Confédération intéresse donc moins de 10 pour cent environ du marché suisse. Pour cette année, on prévoit une nouvelle diminution de la construction de logements, qui s'aggravera encore du fait de l'augmentation des taux hypothécaires.
Telles sont les raisons pour lesquelles notre postulat propose une révision de la loi fédérale de 1974, en vue d'en élargir le champ d'application et afin de permettre une intervention plus efficace sur le marché. De plus, lors de la demande d'un nouveau crédit-cadre, qui devra être présentée l'année prochaine, il est nécessaire que la Confédération fournisse un effort accru dans ce domaine. Une information plus poussée sur les possibilités d'utilisation des fonds ainsi mis à disposition s'impose encore.
Notre postulat demande en outre que les capitaux accumulés pour la prévoyance professionnelle puissent être affectés, dans certaines limites, à l'achat d'un appartement ou d'une maison familiale destinée à l'usage personnel de l'acheteur. Cette disposition devrait être analogue à celle que le Conseil fédéral a prise cette semaine en ce qui concerne le troisième pilier et qui entrera en vigueur le 1er janvier 1990.
Enfin, nous soutenons l'intention du Conseil fédéral d'utiliser de façon plus rationnelle les possibilités de construction et de rénovation d'immeubles existants. Cet objectif se trouve souvent en contradiction avec les dispositions évoquées ci-dessus. Il est évident que l'action de la Confédération pourra être complétée par d'autres mesures de réduction des coûts des loyers et d'encouragement à l'accession à la propriété, mesures déjà prises par les cantons et les communes, et qui pourraient être intrégrées dans ces dispositions. Le postulat du groupe radical doit donc être considéré comme une contribution positive à la solution du problème du logement dont la spéculation n'est pas la cause essentielle.

Bundi: Im Namen der sozialdemokratischen Fraktion plädiere ich für Eintreten auf die drei Bundesbeschlüsse des Bundesrates. Nicht, weil wir von den vorgeschlagenen Massnahmen begeistert wären – es ist auch nicht die ungeteilte Meinung unserer Fraktion, allzu viele Zweifel über die Wirksamkeit bleiben

im Raum stehen –, wir möchten aber eintreten, um die Chance zu geben, dass diese minimalen Schritte, die da zur Bekämpfung der Bodenspekulation getan werden, einen kleinen Erfolg zeitigen können.
Damit ist ausgesagt, dass wir diese Massnahmen als ein Minimalprogramm betrachten, dem dringend weitere, griffigere Massnahmen folgen müssen. Die Ursachenbekämpfung muss an anderen Orten ansetzen. Sie kann auch nicht mit den skizzierten Vorschlägen im Raumplanungsbereich angegangen werden.
Diverse persönliche Vorstösse aus unserer Fraktion zeigen den Weg, der nach unserer Meinung eingeschlagen werden sollte. Ich erinnere an Vorkaufsrechte zu begrenzten Preisen für Mieter, aber auch für Gemeinwesen, an Einspracherechte gegen spekulative Liegenschaftenkäufe, an verpflichtende Gewährung von zinsgünstigen Hypotheken durch die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge an die Versicherten und an eine Preiskontrolle für den nicht landwirtschaftlich genutzten Boden.
Wir sind nicht der Auffassung des Bundesrates, dass die Ausarbeitung eines neuen Bodenrechtsartikels in der Bundesverfassung erst auf längere Sicht ins Auge zu fassen ist. Gerade wenn der Bundesrat selber betont, der Handlungsspielraum des Bundes im Bereich des Bodenrechts sei im Siedlungsbereich eng, muss er doch die notwendig werdenden Verfassungskompetenzen rasch realisieren. Mindestens ist ein Verfassungsartikel mittelfristig und nicht erst langfristig notwendig.
Es befremdet auch, dass der Bundesrat in diesem Zusammenhang nur von Sicherung des bestehenden und vom Zugang zu neuem Eigentum redet, nicht aber auch die längst fälligen Korrekturen zur Bekämpfung der Missbräuche im Bodenbereich anstrebt (Botschaft Seite 16). Von äusserster Dringlichkeit ist eine Kompetenznorm zur Bekämpfung der sozial und volkswirtschaftlich schädlichen Auswirkung der Konzentration und der spekulativen Gewinne beim Grundeigentum.
Im übrigen ist es höchst paradox und völlig unbegreiflich, wie gewisse Fraktionen die eigentliche Lösung der Bodenfrage in der Oeffnung der Bauzonen erblicken wollen. Ihr Rezept besteht nebst dem altbekannten Hinweis auf verdichtetes Bauen in der Erweiterung und Neuerschliessung von verfügbarem Bauland. Sie tun das unbekümmert dessen, dass nach wie vor pro Sekunde ein Quadratmeter kostbaren Kulturlandes in der Schweiz geopfert wird, unbekümmert dessen, dass laufend ins Grüne hinaus gebaut wird. Unbekümmert dessen, dass unsere Generation masslos mit der Bodenbeanspruchung umgeht, so als gelte es, heute alles aufzubrauchen, unbekümmert um das Erbe, das wir unseren Nachkommen überlassen sollten, die auch auf dem knappen und beschränkten Raum Schweiz überleben müssen. So geht es nicht. Das Heil kann nicht in der Oeffnung aller Schleusen bestehen. Es muss vielmehr in erster Linie bei der Bekämpfung der Missbräuche gesucht werden.
Nach diesen grundsätzlichen Gedanken noch einige Bemerkungen zu den einzelnen Massnahmen.
Beim Bundesbeschluss über die Sperrfrist ist der Katalog der Ausnahmen und der Verkäufe mit Bewilligungen schon so lang, dass man sich fragen muss, ob die Vorlage so überhaupt noch eine Wirkung habe. Insbesondere die Bestimmung in Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c über die Bauträger, die auch noch eine Ausnahmebewilligung erhalten sollen, ist inakzeptabel. Sie würde den Veräusserungen Tor und Tür öffnen und die Spekulation womöglich geradezu anheizen. Wir beantragen mit der Kommissionsminderheit, diesen Passus zu streichen.
Für die sozialdemokratische Fraktion ist es ferner ausschlaggebend, dass die Sperrfristdauer, die wir gemäss dem Verfahren in der Landwirtschaft auf zehn Jahre fixieren möchten, mindestens nicht noch unter fünf Jahre angesetzt wird. Zudem ist es für sie auch unbedingt erforderlich, dass die Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken realisiert wird, wie es die Kommissionsmehrheit vorgeschlagen hat. Sollten bei diesen drei Punkten wesentliche Abschwächungen vorgenommen werden, behält sich die sozialdemokratische Fraktion vor, diese Vorlage abzulehnen.
Beim Bundesbeschluss B über die Belastungsgrenzen stimmen wir in bezug auf das selbstgenutzte Grundeigentum der Minderheit Portmann zu. Beim selbstgenutzten Eigentum mit der Ansetzung der 90-Prozent-Grenze ist ein gewisser Sozialschutz berechtigt und notwendig.
Bundesbeschluss C über die Anlagen der Einrichtungen der beruflichen Vorsorge unterstützt unsere Fraktion ebenfalls mehrheitlich. Sie ist der Meinung, dass lediglich der Hinweis auf den positiven Beitrag der beruflichen Vorsorgeeinrichtungen an den Wohnungsbau den gesamten Zusammenhang zu wenig mitberücksichtigt. Zwar gehören diese im allgemeinen zu den seriösen Anlegern, die langfristig gesicherten Wohnraum anbieten. Diese Einrichtungen treten aber auch – wie die übrigen institutionellen Anleger – als kaufkräftige Promotoren auf dem Bodenmarkt auf und tragen damit nicht selten dazu bei, die Bodenpreise in die Höhe schnellen zu lassen. Sie vermehren auch die Anonymität des Grundeigentums, und die meisten ihrer Wohnungen dienen in der Regel eher gehobenen Ansprüchen.
Was uns aber insbesondere veranlasst, der vorgeschlagenen Begrenzung der Anlagemöglichkeiten in Boden zuzustimmen, ist die auch im Artikel 3 Absatz 2 vorgesehene Möglichkeit, in Grundstücken insgesamt bis zu 80 Prozent zu investieren, sofern diese gemäss dem Gesetz über Wohnungsbau und Eigentumsförderung des Bundes oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung erfolgt. Das heisst mit anderen Worten: sofern die beruflichen Vorsorgeeinrichtungen in die Sparte des preisgünstigen Wohnungsbaues einsteigen. Und das ist doch geradezu das klassische und ursprüngliche Ziel der Einrichtungen – oder sollte es eigentlich sein –: ihr Kapital vermehrt in eine soziale Richtung zu lenken. Von Begrenzung kann also keine Rede sein, soweit sich die Anlagen im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaues bewegen.
Aus diesen Gründen bitten wir, der bundesrätlichen Vorlage zuzustimmen.
Noch ein Wort zur vom Bundesrat beabsichtigten Aenderung der Raumplanungsverordnung, die zusammen mit diesen Sofortmassnahmen verabschiedet werden soll: Wir möchten den Bundesrat bitten, dieses Projekt fallenzulassen. Es geht nicht an, auf dem Verordnungswege wichtige raumplanerische Bestimmungen vor der bevorstehenden Gesetzesrevision festzulegen und damit gefährliche Präjudizien zu schaffen. Inhaltlich überzeugen weder die Vorschläge betreffend zwingender Erschliessung noch jene betreffend Weilerzonen. Es gibt Kantone, in denen schon heute bedeutende Teile der Bauzonenreserven voll erschlossen und neue Weilerzonen überflüssig sind, weil schon genügend differenzierte Bauzonen möglich sind.
Wir ersuchen also den Bundesrat, auch angesichts der von den Kantonen geübten massiven Kritik, auf diese vorgesehene Verordnungsänderung zu verzichten.
Zum Schluss noch folgende Bemerkung: Die vorgesehenen Massnahmen sind Bestandteil eines Uebergangsrechts. Sie sind befristet. Innert dieser relativ kurzen Fristen kann man Erfahrungen sammeln und diese auswerten. Wenn die erhofften Wirkungen nicht eintreten sollten, kann man die Beschlüsse auslaufen lassen. Noch eine Feststellung: Manche, die heute zu diesen Bundesbeschlüssen, zu diesen kleinen Schritten nein sagen, gehören zu jenen Leuten, die Scheingefechte führen und so tun, als ob sie für weitergehende Massnahmen zu haben wären. Solche weiterführende Signale wurden mehrfach von verschiedenen Seiten gesetzt, entsprechende Vorstösse wurden eingereicht. Aber siehe da: Dazu sagen die gleichen Leute auch nein. Das ist die Politik, die jene vernünftigen Schritte nach vorne sabotiert.
Um einem bescheidenen Anfang eine Chance zu geben, beantragen wir Eintreten und Zustimmung zu den drei Beschlüssen des Bundesrates.

M. **Brélaz:** Le problème posé par la spéculation à notre société devient inquiétant, non seulement pour les citoyens et les locataires, mais pour l'ensemble de l'économie suisse. En effet, la spéculation a des conséquences bien connues sur le coût des loyers. Si le terrain devient plus cher à cause de la spéculation, le prix des loyers est évidemment adapté. La

Suisse qui, dans certaines de ses villes, a pratiquement les loyers les plus chers du monde, se trouve dans une situation qui devient totalement inacceptable, tant politiquement qu'économiquement.
En outre, les petites et moyennes entreprises, qui souhaiteraient investir dans de nouvelles constructions, peuvent se heurter au même phénomène. En effet, pour certains types d'entreprises, le coût du terrain peut peser relativement lourd et, avec l'ouverture du marché européen, elles risquent d'être encouragées à quitter notre pays. Cette augmentation des prix en cascade est catastrophique pour l'ensemble de l'économie.
De plus, la pression, malgré l'aménagement du territoire, incitant à déclasser des terres agricoles ou d'autres sur le plan communal pour augmenter les réserves de terrains à bâtir qui sont déjà aujourd'hui très importantes, va également s'accroître. C'est donc aussi un problème pour le maintien à terme d'une agriculture dans notre pays.
Il est donc urgent d'agir. Il ne faut pas se contenter de parler. Les spéculateurs sont de véritables sangsues de la société helvétique puisqu'ils prélèvent aussi bien le sang de l'économie que celui des locataires et de l'ensemble des travailleurs. Ces sangsues, dont il est difficile de se débarrasser, sont bien insérées entre le tissu et le corps de l'économie et font l'impossible pour qu'aucune mesure ne soit prise. Elles l'ont démontré clairement dans le cadre de la votation sur l'initiative «ville-campagne». Pour elles, le seul principe valable en matière législative, l'immobilisme, est en route et rien ne saurait l'arrêter. Un changement nuirait évidemment aux intérêts des spéculateurs.
Aujourd'hui, quelle est la volonté politique pour la recherche d'une solution efficace? Comme M. Thür, j'estime que ces arrêtés, sans être inintéressants, s'attaquent à une très petite partie du problème. En fait, si l'on souhaite être efficace, il faudrait trouver une solution très proche – avec peut-être quelques aménagements de détail – de l'esprit qui caractérisait l'initiative «ville-campagne». Comme cette dernière a été rejetée de façon très nette, il n'est évidemment pas question de la reprendre. En revanche, on peut en conserver la partie la moins contestée. C'est l'esprit du projet que soutiennent M. Thür et le groupe écologiste.
Pour nous, une situation catastrophique, ou tendant à le devenir, nécessite des mesures urgentes visant aussi à limiter la demande. Ainsi, le blocage durant dix ans des achats par les sociétés ou les particuliers disposant déjà de plus de 10 000 mètres carrés – une forme de société camouflée – est une solution, étant entendu que, dans le domaine immobilier, on ne doit pas pénaliser les gens qui construisent des bâtiments pour leur propre exploitation (les commerces, les industries, etc.) et ceux qui mettront à disposition sur le marché des logements à prix avantageux. Cette solution est meilleure, parce qu'elle s'attaque aux causes du problème. En bloquant une partie du marché durant un certain nombre d'années, c'est-à-dire en excluant certains investisseurs non souhaités, on pourrait inciter les investissements spéculatifs à aller dans d'autres directions. Même s'ils demeurent nuisibles, ils le sont souvent moins que des placements dans le domaine qui nous occupe.
D'autres solutions sont imaginables. Par exemple, les prélèvements sur les plus-values en est une. Le canton de Vaud l'envisage. Elle n'est pas inintéressante, mais pour les gens qui revendent tout de suite, il faudrait appliquer un taux de prélèvement sur la plus-value de 90 à 100 pour cent et non de 30 à 50 pour cent. Cela dit, les prélèvements sur les plus-values soulèvent la question des dessous de table, ce qui n'est pas négligeable. C'est la raison pour laquelle nous préférons envisager des mesures comme celles décrites précédemment.
Deuxièmement, en allant dans le sens de la motion du Conseil des Etats, il serait bon d'éviter une capitalisation des sols. En effet, pour un certain nombre de spéculateurs, il est extrêmement intéressant de garder des terrains en zones constructibles, souvent très longtemps, et de ne les affecter qu'ensuite. Une telle pratique justifierait des changements de zone qui forceraient les propriétaires à vendre leur terrain ou à l'utiliser pour la construction.

Je reviens aux trois arrêtés qui nous concernent directer
Tout d'abord, je m'aperçois qu'il y a un nombre de pro
tions invraisemblable – je ne me rappelle pas en avoir v
tant pour des textes si courts depuis une dizaine d'ann
qui traduit un malaise face à certaines suggestions et su
une volonté de diluer le problème dans un débat interminz
A propos de l'arrêté A, nous pensons qu'il ne peut pas nu
qu'il limitera le système de boule de neige que nous a
vécu ces dernières années et surtout ces derniers mois. T
fois, toutes les mesures proposées dans les arrêtés A
découragent beaucoup plus les petits spéculateurs qu
spéculateurs institutionnels qui travaillent souvent sur de
longues durées et planifient mieux leurs investissement
telles mesures filtreront donc le haut du panier mais n'ag
pas en profondeur.
L'arrêté B peut aussi décourager le petit spéculateur. Mai
possibilités de construction de chaînes de crédit empêche
de voir que les personnes concernées ne disposent pas c
à 20 pour cent de fonds propres. Cet arrêté serait bon, c
pourrait décourager quelques personnes. Cependant,
faut pas trop miser sur son efficacité, étant donné les cha
bancaires que l'on peut construire déjà aujourd'hui.
L'arrêté C aborde un point intéressant. En effet, les caisse
pension ne sont pas toutes aussi innocentes qu'on sou
nous le faire croire. Certains de leurs placements sont for
les à la société, mais font parfois aussi monter le prix des
rains. Les caisses de pension achètent quelquefois un
n'importe quoi. Si nous acceptons cet arrêté, il faut être c
cient de ses effets pervers et être prêts, d'ici une ou deux
nées si c'est nécessaire, à en modifier certains aspects
détail. Ces derniers le seront peut-être déjà par l'avalan
des propositions présentées.
Voilà en ce qui concerne l'opinion du groupe écologiste
préfère son système – celui contenu dans la proposition Th
aux modalités présentées. Il estime que les arrêtés urgents
question découragent surtout les petits spéculateurs et t
chent peu les spéculateurs institutionnels. Néanmoins,
constituent un premier petit pas dans la bonne direction.

Burckhardt: Die drei dringlichen Bundesbeschlüsse, welc
die beiden Räte in dieser Session zu verabschieden hab
kommen einem chirurgischen Eingriff an einem Patien
nahe, dessen Gesundheit die Aerzte für derart gefährdet h
ten, dass sie andere Therapien als zu wenig effizient beur
len.
Wenn die Fraktion der Liberalen teilweise auf die vom Bund
rat vorgeschlagenen Sofortmassnahmen eintritt, so tut
dies auf der Basis der folgenden klaren Vorgaben ihres Den
kratieverständnisses:
1. Grund und Boden sind ein köstliches Gut der Volksgeme
schaft; köstlich auch im biblischen Sinne.
2. Einen Hauptpfeiler jeder echten Demokratie stellt das Rec
jeden Bürgers dar, privates Eigentum an Grund und Boden
erwerben. Dem Staat steht es zu, öffentlich-rechtliche Geset
zu erlassen, die die privatrechtliche Verwendung von Gru
und Boden regeln.
3. Jeder, ob privater Bürger oder staatliches Amt, hat c
Pflicht, auf das Sorgfältigste mit Grund und Boden umzug
hen. Dies gilt auch für den Staat als Bauherr von Einrichtung
des öffentlichen Interesses.
Finanzielle Auswüchse privaten Eigentumsrechtes an Grur
und Boden, die missbräuchlich sind, aber auch übertrieber
Massnahmen öffentlicher Bürokratismen, vor allem, wenn s
sich anmassen, in an sich gesunde Funktionen des private
Bau- und Bodenwesens einzugreifen oder flagrant falsche ö
fentliche Planungsmassnahmen einzuführen, müssen im I
teresse einer freien und kreativen Entwicklung der gesamte
schweizerischen Volkswirtschaft bekämpft und eliminiert we
den.
Die liberale Fraktion hat sich aus diesen Gründen schon in de
Junisession prinzipiell für die Einführung einer Sperrfrist ir
Sinne des vorliegenden Bundesbeschlusses A ausgespro
chen, allerdings nur unter Einhaltung einer Sperrfristlänge vo
drei Jahren und einem Ablauf ihrer Gültigkeit im Jahre 1994
Sie bleibt bei dieser Stellungnahme in der Erkenntnis, dass di

derzeitige überhitzte Boden- und Liegenschaftsmarktsituation da und dort zu Missbräuchen durch zynische Zwischenhändler geführt hat, welches ohne jegliches Eigenrisiko und ohne die geringste kreative Leistung ihrem Eigennutz nachgehen.
Es sei aber betont, dass diese Symptome keineswegs marktbeherrschend oder markttypisch sind. Es gilt hier, Anfängen zu wehren, die zu «bösen Häusern» führen könnten. Die liberale Zustimmung geht auch davon aus, dass die Sperrfrist eine befristete Massnahme ist, welche das Grundrecht privaten Landbesitzes nicht gefährden darf.
Dem Zusatzvorschlag der Kommissionsmehrheit, Eigentumsübertragungen von Grundstücken zu veröffentlichen, folgt die liberale Fraktion mehrheitlich nicht. Es mag vielleicht sein, dass eine solche Veröffentlichung zusätzliche Transparenz und damit eine Beruhigung der Bodenpreise herbeiführen könnte. Ebenso gut könnte aber auch das Gegenteil eintreten, indem eben veröffentlichte zu hohe Preise anderen ein schlechtes Beispiel geben könnten. Ausschlaggebend aber ist, dass dieser Zusatzbeschluss eine weitere staatsbürokratische Einrichtung darstellt, von denen wir nachgerade im Bausektor mehr als übergenug haben. Es bedeutet im übrigen einen weiteren Schritt in Richtung öffentliche Aufsicht und in Richtung «Jedermann ist jedermanns Polizist», kurz, zur Verdichtung einer Atmosphäre gegenseitigen Misstrauens, die unserem eidgenössischen Gemeinsinn nicht entsprechen kann.
Im Bundesbeschluss B werden Grenzen der Fremdgeldbelastungen von Liegenschaften behandelt. Die liberale Fraktion ist geneigt, dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit zu folgen. Als Mitglied der Kommissionsminderheit erlaube ich mir die folgenden Bemerkungen:
Einer Familie von Privatunternehmern entstammend, welche traditionsgemäss dem liberalen Demokratie- und Wirtschaftsverständnis sehr verpflichtet ist, bin ich nach dem Grundsatz erzogen worden, Immobilienbesitz dürfe nie übermässig mit Fremdgeld belastet werden, wolle man wirtschaftlich nicht in ungesunde Abhängigkeit geraten. Die derzeitigen Schuldenwirtschaftsprinzipien sind mir deshalb eher fremd.
Bestärkt in meiner vielleicht altmodischen Auffassung der Rolle von Schulden im Wirtschaftsleben werde ich durch die unüberschaubare Ueberschuldungsmisere auf der internationalen Bühne, deren Gefahren uns allen ja gar nicht unbekannt sind. So bleibt mir die offenbar moderne Tendenz einer unbeschränkteren Schuldenphilosophie im Liegenschaftswesen fremd und das Verständnis dafür fehlt mir, dass bei uns in der Schweiz ungefährlich sein soll, was die Weltwirtschaft gefährdet: nämlich das wenig begrenzte Aufnehmen, das zuwenig begrenzte Aufnehmen von Geldmitteln, die anderen Leuten gehören.
Der Versuch, der heutigen Fremdfinanzierungsphilosophie näher zu kommen, führt zur Frage, ob durch Unterscheidung zwischen produzierenden Immobilien der aktiven Wirtschaft und konsumierenden Immobilien des passiven Gebrauchs abgestufte Fremdbelastungshöhen und somit marktgerechtere Verhältnisse geschaffen werden könnten. Das wäre zu prüfen.
Die Antwort auf diese Frage ist mit Bestimmtheit nicht leicht zu finden. Die Suche nach ihr könnte letzten Endes zur Erkenntnis führen, dass sie in den Verantwortungsbereich jedes einzelnen gehört und staatlich gar nicht gefunden werden kann. Hier darf höchstens auf die Gefahr übertriebenen Schuldenmachens in Hochkonjunkturzeiten hingewiesen werden.
Es ist heute in diesem Hause schon erwähnt worden, was anno 1974 alles passiert ist, als die Spekulanten mit überschuldeten Liegenschaften plötzlich im leeren Raum hingen. Die Unglücksfälle, die damals entstanden sind und bis zu Selbstmord geführt haben, wollen wir nicht ganz vergessen.
Zum Beschluss C habe ich mich heute morgen schon kurz geäussert. Aus noch einem weiteren Grund muss er zurückgewiesen werden: Allein die Durchführungsschwierigkeiten würden einen derartigen Apparat verlangen, dass es unmöglich wäre, hier Klarheit zu schaffen.
Noch ein kurzes Wort zur Verflüssigung des Bodenmarktes durch Vermehrung des Baulandes. Hier stehen sich zwei vitale Gegensätze gegenüber: einerseits vermehrtes Bedürfnis nach Bauland für Wohnungsproduktion, andererseits Bewahrung des noch vorhandenen grünen Landes für zukünftige Generationen; Herr Bundi hat sich schon sehr deutlich dazu geäussert. Die Antwort in dieser Sache kann nur eine Verdichtung der Baulandnutzung sein. Das Messen guter Einordnung von Bauten in das Siedlungsganze durch Tiefhalten der sogenannten Ausnützungsziffer war, ist und wird immer unter dem Titel «terrible simplification» einzuordnen sein.
Ein weiterer Punkt: das Desideratum, möglichst zahlreiche Schweizer am Liegenschaftseigentum teilhaben zu lassen. Das unbedingt nötige sparsamste Umgehen mit Land wird tendenziell vom Eigentumshaus zum Stockwerkeigentum führen müssen. Hier gilt es, Investitions- und Teilungswege zwischen institutionellen Anlegern und Privaten zu finden, welche ein Nebeneinander erlauben.
Den Planern, Juristen, Oekonomen, Architekten und Konsumentenverbänden steht hier ein weites Feld neuer kreativer Bewährung zur Verfügung. Mögen sie es nutzen und fähig werden, den Weg aus ihrer wohlgeordneten bürokratischen Routine heraus in die Lebendigkeit und in den engagierten Dienst an einer Sache zu finden, die letzten Endes unsere Heimat ist.

Luder: Entgegen den Darstellungen in den Medien hat die SVP-Fraktion beschlossen, den drei bodenrechtlichen Sofortmassnahmen im Siedlungsbereich zuzustimmen, weil sich in letzter Zeit die Lage auf dem Bodenmarkt rasant verschärft hat. Das Angebot kann die grosse Nachfrage nicht mehr decken, und als Folge davon steigen die Bodenpreise auf eine Höhe, die für viele ein Aussteigen bedeutet.
Entgegen dem Grundsatz für eine breite Streuung des Grundeigentums sind es immer weniger, die den Boden besitzen. Rein spekulative Geschäfte haben zugenommen. Das sind Geschäfte, die nur die Erzielung eines möglichst hohen Gewinnes in kurzer Zeit zum Ziele haben, ohne für den Boden etwas zu tun. Dies geschieht zulasten derjenigen, die den Boden brauchen zum Wohnen, fürs Gewerbe, für Fabrikations- und Industriebetriebe.
Die Landwirtschaft, wir Bauern, haben ein grosses Interesse daran, dass sich der Bodenmarkt im Siedlungsbereich normalisiert. Der Baulandmarkt übt einen grossen Einfluss auf den Markt mit landwirtschaftlichem Boden aus. Der Zusammenhang ist ja einfach: Je mehr der Bauer für Verkauf des Baulands einnimmt, um so mehr kann er für landwirtschaftlichen Boden bezahlen. Nicht aus nichtigem Anlass steigen die Preise für landwirtschaftliches Land noch stärker als diejenigen für Bauland.
Aus landwirtschaftlicher Sicht ist das Sofortprogramm zu begrüssen. Die drei Bundesbeschlüsse werden der Preissteigerung entgegenwirken und die Nachfrage nach Grundstücken vermindern. Wunder werden aber keine vollbracht werden können, deshalb erwachsen auch Widerstände gegen die Vorlage: der Schaden sei grösser als der Nutzen; Angebot und Nachfrage stünden nach wie vor nicht im Einklang; das Bodenangebot werde durch diese Massnahmen verknappt.
Trotz diesen Einwänden empfiehlt die SVP-Fraktion Zustimmung zu allen drei Bundesbeschlüssen, weil eine psychologische Wirkung auf dem Bodenmarkt eintreten wird. Wenn sich das Parlament gegen die kurzfristige Spekulation ausspricht, wird schon aufgrund dieses Beschlusses diese Spekulation zurückgehen. Zudem wird so Zeit geschaffen, bessere Mittel und längerfristige Massnahmen mit dem Instrument der Raumplanung und der Besteuerung vorzubereiten. Die SVP legt grossen Wert darauf, die mit den Sofortmassnahmen gewonnene Zeit zu nutzen, um diese Sofortmassnahmen durch bessere ablösen zu können. Darum hat die Fraktion eine dringliche Interpellation eingereicht, die eine Ablösung durch bessere Massnahmen beinhaltet.
Zu den einzelnen Vorlagen:
Zum Beschluss A, Sperrfrist: Die Dauer der Sperrfrist muss im Zusammenhang mit dem Ausnahmekatalog gesehen werden. Dieser Ausnahmekatalog klammert diejenigen, die für den Boden und mit dem Boden eine Leistung vollbringen, aus. Getroffen wird die kurzfristige Spekulation. Auf der anderen Seite ist die Sperrfrist völliges Neuland. Die tatsächlichen Auswir-

kungen auf das Angebot an Bauland sind noch unbekannt. Das Wohnungsangebot darf beim heutigen Mangel an Wohnungen nicht verknappt werden. Die Mehrheit der SVP-Fraktion befürwortet deshalb eine dreijährige Sperrfrist.
Ich selber, mit einer Minderheit, werde für eine fünfjährige Sperrfrist stimmen, weil die Zeit für andere Massnahmen sonst zu knapp wird.
Dem Antrag der Kommissionsmehrheit, Eigentumsübertragungen von Grundstücken zu veröffentlichen, kann nicht zugestimmt werden. Ein solches Vorhaben stand nicht in der kurzen Vernehmlassung der Interessierten in diesem Sommer, und die Veröffentlichung kann bei einer eventuellen Volksabstimmung über die Sofortmassnahmen zum Aufhänger für die Ablehnung der Massnahmen werden.
Zum Beschluss B, Belastungsgrenze: Die SVP erachtet die Pfandbelastungsgrenze als brauchbar, um die Nachfrage nach Boden zu vermindern. Zum Erwerb von Grundeigentum soll ein minimes Eigenkapital vorhanden sein. Dem Vorschlag des Bundesrates wird der Vorzug gegeben: vier Fünftel des Verkehrswertes als allgemeine Belastungsgrenze, neun Zehntel als Belastungsgrenze für selbstgenutztes Eigentum.
Man kann sicher darüber diskutieren, ob die Aufhebung der Belastungsgrenze für selbstgenutztes Eigentum den Betroffenen dienlich ist. Ein minimes Eigenkapital gibt dem Selbstnutzer aber eine gewisse Sicherheit, zum Beispiel bei steigenden Hypothekarzinsen. Eine neue Runde ist ja leicht angekündigt.
Zum Beschluss C, Anlagevorschriften: Am knappsten war in unserer Fraktion die Annahme dieses Beschlusses. Den sogenannten institutionellen Anlegern kann man nicht absprechen, dass sie auf dem Wohnungsmarkt einen ansehnlichen Teil von den Neuwohnungen erstellen, die wir nötig haben. Auf der anderen Seite ist mit einem unbeschränkten Auftreten dieser Anleger eine neue Eigentumsstruktur in die Wege geleitet: An die Stelle des privaten Grundeigentums tritt ein kollektives Grundeigentum. Es ist nicht unbedenklich, wenn man beim Volk und bei den Arbeitgebern Geld für Vorsorge- und Versicherungseinrichtungen in der Grössenordnung von jährlich 20 Milliarden angesparten Mitteln einzieht und mit diesem Geld das Volk und auch die Arbeitgeber auf dem Liegenschaftsmarkt wiederum konkurrenziert.
Die Begrenzung auf 25 Prozent für Anlagen in Grundstücken in der Schweiz ist verantwortbar, weil auch dieser Beschluss nur eine beschränkte Zeit Gültigkeit hat, weil die Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen im Rahmen ihres Wachstums immer noch mit einem Viertel dieses Wachstumssubstrates auf dem Bodenmarkt bleiben – das sind immerhin ungefähr fünf Milliarden Franken pro Jahr – und weil den Versicherungs- und Vorsorgeeinrichtungen neue Anlagemöglichkeiten geschaffen werden können. Solche Anträge liegen ja vor, und wir haben in dieser Debatte darüber zu befinden.
Zum Schluss stellt sich die Frage der Verfassungsmässigkeit. Professor Aubert hat die Verfassungsmässigkeit erneut bejaht. Von anderen Staatsrechtlern wird die Verfassungsmässigkeit in Frage gestellt. Für jeden Standpunkt liesse sich wahrscheinlich auch hier ein Experte finden. Die SVP-Fraktion würde sich nicht gegen eine obligatorische Volksabstimmung wehren. Damit wäre auch der Streit um die Verfassungsmässigkeit beigelegt.
Den Bundesbeschluss D lehnt die Fraktion ab.

Weder-Basel: Tag für Tag steigen die Bodenpreise und klettern in sagenhafte Höhen. Das führt dazu – ich wundere mich, dass das noch niemand gesagt hat –, dass der sogenannte Mittelstand sich heute kaum mehr Eigenheime leisten kann, ganz zu schweigen von denjenigen, die dem unteren Mittelstand angehören: Sie haben in letzter Zeit den Traum vom Eigenheim gründlich ausgeträumt.
Boden muss wie Luft und Wasser als Monopolgut bezeichnet werden. Es stellt sich bei uns die grundsätzliche Frage, ob Boden als Handelsobjekt überhaupt in den Preismechanismus der freien Marktwirtschaft passt. Boden kann nämlich nicht wie Zwilch und Faden, wie Autos und Velos und Kühlschränke und Fernseher der stets steigenden Nachfrage angepasst werden. In unserem Wirtschaftssystem bräuchte der Boden eigentlich eine Sonderbehandlung, wie z. B. in Israel: Dort ist die Allgemeinheit im Besitz von über 90 Prozent des Grund und Bodens; dort wird dieser Grund und Boden im Baurecht, und zwar nach marktwirtschaftlichen Prinzipien, vergeben. Das führt dazu, dass die Grundrente und der immerwährende Zins, der für den Boden erhoben wird, in die Staatskasse fliesst, das heisst dorthin, wo er hingehört.
Wir sagen in unserer Fraktion ja zur Sperrfrist. Speziell gibt uns der Umstand zu denken, dass sich der Bodenbesitz neuerdings in den Händen einer neuen Schicht grosser, anonymer in- und ausländischer Kapitalbesitzer konzentriert. Wir würden uns nicht wundern, wenn dubioses Kapital aus dem Ausland hier noch eine Rolle spielen würde.
Der gesamte Boden in der Schweiz befindet sich heute im Besitz von etwas mehr als zehn Prozent der Bevölkerung; die restlichen etwa 90 Prozent sind diesen zehn Prozent tribut- und zinspflichtig. Boden ist aber auch zum lukrativen Tummelplatz für Bodenspekulanten geworden. Ich bin nicht derselben Auffassung wie Herr Blocher, dass die Politiker schuld sind, dass es Bodenspekulanten gibt, und dass man diese Leute in Schutz nehmen muss; denn das sind diejenigen, die auf dem Bodenmarkt drauskommen.
Normale Bürger erleben einmal, dass sie etwas kaufen oder verkaufen. Die Spekulanten hingegen sind immerwährend dabei und wissen, wie sie sich zu verhalten haben. Sie scheffeln arbeitsfreie Millionen noch und noch und haben zudem einen weiteren Vorteil: sie haben gegenüber den normalen Bürgern oftmals einen Informationsvorsprung. Ich habe mich schon oft gefragt, wieso denn jetzt wieder ein Spekulant in den Besitz eines Stückes Land kam, das dann ein halbes Jahr später eingezont oder aufgezont wurde. Diesem Informationsvorsprung müsste man nachgehen: Er kann ja nur aus der staatlichen Verwaltung kommen. Es ist immer so, dass die Spekulanten besser als die anderen Leute wissen, wie man sich auf dem Markt bewegt.
Auf diesem Gebiet treffen Sie auf die Sünden der Vergangenheit: Auf dem Immobilienmarkt wurde lange Jahre mit zuwenig Eigenkapital gearbeitet. Banken, Versicherungen und Pensionskassen haben Gelder gegeben bis zu hundert Prozent und darüber hinaus. Das führte dazu, dass die Hausbesitzer nachher – sobald die Hypothekarzinse anstiegen – nicht so gut gesichert waren.
Der Boden ist aber auch wegen der Spekulationserwartung zum eigentlichen Hit geworden: Wer Zeit, Geld und Musse hat, wird im Schlaf Millionen verdienen. Dann reinvestiert er und schläft weiter, und dann wird er nochmals Millionen verdienen. Es ist eine Frage der Zeit, der Geduld, des nötigen Kapitals und der dazu nötigen Ruhe. Wenn wir dieser Entwicklung freien Lauf lassen, gefährden wir – das muss auch gesagt sein – alle unsere sozialen Errungenschaften: Was nützt uns eine noch so anständige Altersrente, wenn sie nur noch für die Miete und nicht mehr für den Lebensunterhalt ausreicht?
Ein Wort an dieser Stelle auch zur vorgeschlagenen Publikationspflicht bei Handänderungen: Diese unterstützen wir, denn sie dient der Information der Oeffentlichkeit, wendet sich – wenn richtig angewendet – gegen die Spekulation und verhindert Günstlingswirtschaft und Informationsvorsprung. Hier erinnere ich auch an den Vorstoss unseres Fraktionskollegen Andreas Müller. Er möchte, dass die Pensionskassen weiterhin Wohnungen bauen, dass sie aber auch auf dem Hypothekarmarkt auftreten. Die Banken bekämen da potente Konkurrenz. Daher sollte dieser Gedanke weiterverfolgt werden. Die Motion von Andreas Müller lege ich unserem Bundesrat warm ans Herz.
Wer vom Boden redet und nichts von den Hypothekarzinsen sagt oder die Hypothekarzinsaufschläge falsch interpretiert, wie das Herr Blocher gemacht hat, der ist nicht ehrlich. In früheren Zeiten stiegen die Hypothekarzinse viertelprozentweise. In letzter Zeit hingegen haben sich die Grossbanken angewöhnt, diesen Schritt halbprozentweise und in erhöhter Geschwindigkeit nachzuvollziehen, und zwar machen sie das nicht aus marktpolitischen Gründen, sondern nach Absprache. Die Banken sitzen – gemäss Feststellung unserer Kartellkommission – auf einem Monopol und können mit den Hypothekarzinsen quasi machen, was sie wollen.

Ich erinnere daran, dass die Schweiz mit 345 Milliarden Franken hypothekarisch verschuldet ist: Rechnen Sie selbst aus, was ein Prozent ausmacht! Bei 345 Milliarden hypothekarischer Verschuldung macht ein Prozent 3,45 Milliarden Franken aus. Ich sage das nur, um darzulegen, dass wir dafür besorgt sein müssen, dass die Marktwirtschaft auf dem Hypothekarmarkt wieder zum Funktionieren kommt.
Wie bereits gesagt, stimmt die LdU/EVP-Fraktion den ersten zwei Beschlüssen nur mit Bedenken zu. Wir wissen ganz genau, dass dies nur eine Feuerwehrübung ist, die ganz offensichtlich – das wissen auch andere – nicht viel bringt. Beim dritten Punkt ist unsere Fraktion geteilter Auffassung.
Vielen in unserer Fraktion schwebt aber etwas ganz anderes vor. Sie sind Anhänger der Freiwirtschaftslehre. Wir sind der Auffassung, dass es richtig wäre, den Boden zurückzukaufen. Das bedingte, dass man ein Vorkaufsrecht einführte und dieser Boden dann im Baurecht oder in Pacht abgegeben wird, nach – wie gesagt – marktwirtschaftlichen Grundsätzen, denn der Boden eignet sich gar nicht für den Preismechanismus, wie er bei uns funktioniert. Wir wünschen also, dass die Baurechte und die Pacht nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ausgelegt würden. Auf diesem Weg müssten wir aber auch die Mehrwertabschöpfung einführen. Es gäbe noch eine Reihe anderer Schritte, die einzuleiten wären, aber die Mehrwertabschöpfung gehört zum allerdringendsten. Es ist aber lediglich der Kanton Basel-Stadt, der die Abschöpfung der planerischen Mehrwerte überhaupt kennt. Dieser Weg müsste auf eidgenössischer Ebene nachvollzogen werden.
Das Bodenproblem ist so ernst, weil viele soziale Errungenschaften daran hängen, so dass wir es dringend lösen sollten. Auf dem Weg dorthin müssten wir auch Wege beschreiten, die ungewöhnlich sind.

Nussbaumer: Bis zum Jahre 1985 genügten raumplanerische und baupolizeiliche Vorschriften für die Regelung des Bodenrechtes im Siedlungsgebiet. Seither ist eine 100prozentige Preissteigerung allen Bodens in diesem Land eingetreten. Die CVP ist über die Auswirkungen dieser landesweiten Bodenpreisteuerung stark beunruhigt. Der Boden hat zu viele Funktionen zu erfüllen. Er ist für uns alle Wohn-, Arbeits- und Erholungsort. Er hat im Interesse der Erhaltung der Unabhängigkeit unseres Landes auch einen Teil unserer Ernährungsbasis sicherzustellen. Er ist im wahrsten Sinne des Wortes unsere Lebensgrundlage. Die Missstände der letzten Jahre sind aus dem Umstand heraus gewachsen, den Boden gleichsam als reines Anlageobjekt anstelle von Goldbarren oder als blosse Handelsware zu horten. Aus der Sicht der absolut liberal gesinnten Kreise sind alle staatlichen Eingriffe in die Bodenpolitik zu vermeiden. Diese Kreise glauben an die Selbstregulierung des Bodenmarktes, selbst wenn der Boden ein nicht vermehrbares Gut ist. Diese Philosophie führt zur Ballung des Grundeigentums in den Händen der Kapitalanleger und der juristischen Personen, welche vor allem als Immobilienfirmen und anonyme Gesellschaften auftreten.
Es sind heute auf dem Bodenmarkt zwei Gruppen aktiv, die sich scharf konkurrenzieren. Auf der einen Seite steht die Gruppe der Selbstbewirtschafter mit Eigenbedarf. Auf der anderen Seite stehen die Bodenhändler und Geldanleger, die den Boden als Ware oder als sicherstes Anlageobjekt missbrauchen. Die freisinnige These, wonach genug Boden für alle Ansprüche bereitzustellen sei, geht nicht auf. Sonst müssten wir zuletzt den Oberbühlchnubel und das Matterhorn auch noch einzonen.
Werden die Kapitalanleger in diesem Land nicht zurückgebunden, so verdrängen sie die junge Generation vom Markt. Und sie verdrängen alle jene vom Markt, die den Boden als Lebensgrundlage brauchen. Die CVP will im Gegensatz zu anderen Bundesratsparteien die Anleger und Händler zurückbinden, weil diese junge Familien und das Kleingewerbe vom Markt verdrängen. Es ist eine Illusion zu glauben, der Boden könne sowohl Lebensgrundlage als auch Anlageobjekt bleiben.
Der Staat muss dort eingreifen, wo der Eigennutzer, der zum Wohnen und zum Arbeiten Land braucht, vom Boden verdrängt wird. Er muss auch dafür sorgen, dass eine breite Streuung des Grundeigentums erhalten bleibt, weil sonst die sozialen Spannungen rasch anwachsen könnten. Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Sofortmassnahmen müssen auf dem Bodenmarkt schwergewichtig gegen die zunehmenden Ansprüche der juristischen Personen gerichtet werden.
Es ist eigenartig, dass die liberalsten Verfechter des absolut verstandenen Grundeigentums nur gegen Staatsinterventionen auftreten, anstatt auch das Vordringen der anonymen Bodenaufkäufe zu bekämpfen. Wenn eines fernen Tages der Boden nur noch anonymen Gesellschaften gehörte, dann hätte der einzelne Bürger weniger Einfluss auf das Geschehen, als wenn der Boden verstaatlicht wäre. Die CVP tritt für das Privateigentum und für die Privilegierung der Eigennutzung auf. Sie anerkennt die soziale Verpflichtung des Grundeigentums. Sie erwartet vom Landeigentümer eine verantwortungsvolle Ausübung der garantierten Eigentumsfreiheit.
Nun zur Sperrfrist: Diese hat den Zweck, die Nachfrage der Bodenhändler, welche ohne eigene Mittel und ohne eigenen Bedarf Boden kaufen und verkaufen, einzudämmen. Die Sperrfrist ist dazu ein sehr geeignetes Mittel, wenn die Ausnahmebedingungen nicht so weit gefasst werden, dass jeder Bodenkäufer, auch wenn er noch so preistreibend zugekauft hat, nachher noch Teuerungsausgleich und Nachverzinsung erhält und seinen Besitzstand wahren oder sogar noch mehren kann. Eine fünfjährige Sperrfrist mit Ausnahmen, wie sie die nationalrätliche Kommission vorschlägt, wird eine Beruhigung in der Nachfrage nach sich ziehen. Eine dreijährige Sperrfrist – ich sage das an die Adresse der FDP – wäre nur dann wirkungsvoll, wenn alle Ausnahmen gestrichen würden. Zu einer solch undifferenzierten Lösung sagt die CVP nein. Eine dreijährige Sperrfrist mit vielen Ausnahmen wäre eine blosse Alibiübung. Jene Kreise, die die Sperrfrist als solche bekämpfen und glauben, es entstünde daraus ein verknapptes Angebot auf dem Bodenmarkt, sind dem Irrglauben erlegen, die Spekulanten und Promotoren des Bodenhandels seien die einzigen Anbieter auf diesem Gebiet.
Ihr Anteil macht nur etwa 10 Prozent aus. Sie verkaufen kaum mehr Boden an Selbstbewirtschafter, weil der zu teuer eingekaufte Boden meistens nur noch von Kapitalanlegern aufgekauft werden kann. Die Sperrfrist ist eine Barriere gegen die ungeheuren Preissteigerungen, und genau dieses Ziel muss angestrebt werden, wenn wir dem Eigennutzer Zugang zum Boden erhalten wollen.
Im liberalen Staat muss für die Mehrzahl der Bevölkerung, die sich zu gegen 90 Prozent aus Arbeitnehmern zusammensetzt, die Möglichkeit offenstehen, nicht nur über das Erbrecht, sondern auch über den Vertrag Wohnungseigentum zu erwerben. Wenn wir nichts unternehmen, wird das Gewerbe wegen der steigenden Verkehrswerte sowohl aus den angestammten Standorten in den Ortschaften als auch aus den zu teuer werdenden Industriezonen verdrängt werden.
Herr Blocher, mit Ihrem zweiten Nichteintretensantrag zur Sperrfrist wollen Sie offenbar demonstrieren, dass ohne Herrn Blocher nichts geschieht und dass mit Herrn Blocher überhaupt nichts geschehen darf.
Der Schweizerische Gewerbeverband verlangte unverständlicherweise, es sei für den Handel mit unüberbauten Grundstücken die Sperrfrist zu streichen. Für den Kleingewerbler bedeutet diese Aussage eine Verhöhnung seiner legitimen Ansprüche durch seinen eigenen Verband.
Die CVP-Fraktion empfiehlt Ihnen mit grosser Mehrheit, einer fünfjährigen Sperrfrist zuzustimmen und weitergehende Ausnahmen, als sie die Kommission beschlossen hat, abzulehnen. Unsere Fraktion lehnt mehrheitlich eine generelle Pflicht zur Veröffentlichung der Liegenschaftsverkäufe ab. Die CVP könnte sich einer fakultativen Veröffentlichung durch die Kantone anschliessen. Daher könnte sie den Anträgen Maitre/Coutau ohne weiteres zustimmen.
Die Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wird von unserer Partei mit grosser Mehrheit begrüsst. Dieser Beschluss wäre nicht notwendig geworden, wenn die Banken bei ihrer alten Praxis geblieben wären, nur bis zu 75 oder 80 Prozent des Verkehrswertes Hypotheken zu geben und eine Eigenfinanzierung vorauszusetzen. Aber es werden staatliche Normen immer dort notwendig, wo übermarcht wurde, und da haben die Banken übermarcht.

Dieser Beschluss der Belastungsgrenze ist dringend notwendig.
Zu den viel umstrittenen und geschmähten Anlagevorschriften: Wir haben in diesem Land nicht nur die kleinen, anständigen Pensionskassen. Wir haben auch viele Immobilienhändler, wir haben Versicherungsgesellschaften mit viel Geld, die den privaten Bodenerwerber, der den Boden für die eigene Lebensgrundlage braucht, vom Markt verdrängen.
In einer Reihe von Vorstössen aus allen Ecken dieses Parlaments wird seit Jahren verlangt, der Bund müsse für die Anlage der Mittel aus der beruflichen Vorsorge Vorschriften erlassen. Es sind zwar nur einige wenige, aber grosse Pensionskassen, die ihre Mittel direkt anlegen und dabei mehr als 30 oder 50 Prozent in Liegenschaften plazieren. Trotzdem stimmt die CVP diesem Beschluss zu, weil sie die Auswüchse bekämpfen will.
Es sind nicht nur die braven Pensionskassen, die ihr Geld in Mehrfamilienhäuser anlegen. Es sind vor allem auch – Herr Biel – die Pensionskassen der Grossverteiler, zum Beispiel der Migros, angepeilt, die sich seit Jahren grösste Landreserven innerhalb und ausserhalb der Bauzonen zulegen, um dann durch das Gewicht des grossen Eigentümers die Behörden zu Neueinzonungen oder Aufzonungen zu zwingen. Hier kann man sagen: Die Migros hat's, die Migros trifft's!
Bei Bodenpreissteigerungen von 20 Prozent pro Jahr gehen auch Pensionskassen leider dazu über, Boden zu kaufen, ohne denselben zu überbauen. Sie holen den Ertrag von 4 bis 5 Prozent aus der Bilanz und erzielen ausserdem noch einen realen Wertzuwachs von 15 Prozent, der zur Erhöhung der stillen Reserven dient. Für sich allein gesehen ist solches Geschäftsgebaren durchaus verständlich. Hätten nämlich diese Pensionskassen Hypotheken gewährt, wäre deren Zins zwar eingeflossen, die Realwertsteigerung jedoch ausgeblieben.
Die CVP ist überzeugt, dieser Beschluss sei mindestens bis zur Aenderung des BVG notwenig. Im Sinne einer Verständigungslösung könnte sie sich einer leichten Modifizierung der Begrenzung der einzelnen Anlagen anschliessen.
Zum Schluss noch ein Beispiel, wie es etwa auf dem Bodenmarkt zu und her geht: Eine Gemeinde in der Nähe von Olten besass kein Angebot mehr an Bauland. Sie hat dann 50 000 m² Land erschlossen. Dieses Land gehörte Privaten. Das Land wurde bereitgestellt, voll erschlossen. Dann kam eine Pensionskasse aus einer Grossagglomeration und kaufte diese 50 000 m² zum doppelten je in dieser Gegend bezahlten Preis zusammen. Nun soll Herr Blocher den Spekulanten entzweiteilen: in denjenigen, der agiert, wenn die Preise steigen, und denjenigen, der spekuliert und dabei kein Unrecht tut!
Ein anderes Beispiel: Ein junger Familienvater, der seine Ersparnisse bei einer Bank angelegt hat und ein Bausparkonto bei einer Versicherungsgesellschaft besass, wollte ein Reihen-Einfamilienhaus für 530 000 Franken kaufen. Es war ihm zu diesem Preis angeboten worden. Er verlangte 24 Stunden Bedenkzeit, um mit seiner Gattin Rücksprache zu nehmen, was ja nicht so abwegig ist. Anderntags wurde ihm eröffnet, die Liegenschaft koste jetzt 630 000 Franken. Er konnte sie nicht mehr kaufen. Aber es waren seine Versicherer, die ihn als Versicherten konkurrenziert haben. Die Liegenschaft blieb dann noch zwei Jahre leer und wurde zwei Jahre später für 800 000 Franken verkauft.
Im Namen der CVP-Fraktion bitte ich Sie, vor allem auch dem dritten Bundesbeschluss zuzustimmen. Ende dieser Session sollten wir allen drei Beschlüssen zum Durchbruch verhelfen, damit unser Volk den Glauben an sein Parlament nicht verliert.

M. **Couchepin:** Il a fallu 20 ans, des tâtonnements, des expériences, plusieurs lois, pour trouver, dans le domaine de la vente d'immeubles aux étrangers, une solution qui se tienne et soit applicable efficacement. S'il a fallu 20 ans pour trouver une bonne solution dans ce secteur, il serait illusoire de vouloir faire en un seul été une loi parfaite contre la spéculation foncière. Nous sommes condamnés, dans cet exercice, à la plus grande modestie. Il faut, si l'on veut être efficace, si l'on ne veut pas créer des frustrations inutiles, se contenter d'un texte simple, qui marque une volonté politique claire: celle de lutter contre les abus les plus scandaleux de la spéculation foncière, les fameuses ventes «en cascade» sans risques mais porteuses de profits démesurés. Pour cela, il suffit d'une interdiction de revente limitée dans le temps, à trois ans ou cinq ans, là n'est pas l'importance, mais avec le moins d'exceptions possibles.
Le but poursuivi est en effet avant tout psychologique et à travers cet effet psychologique on veut atteindre des résultats pratiques: il faut rendre la spéculation peu sûre, il faut déséquilibrer le spéculateur et l'empêcher de faire des gains sûrs en jouant sur les faiblesses du marché. Une interdiction de revente limitée dans le temps suffit, le marché immobilier étant en fait d'une extraordinaire complexité: il est différent d'une région à l'autre, le marché immobilier touristique se distingue du marché immobilier de l'habitat principal, et il est également différent quant aux partenaires qui contribuent à l'animer: des grandes régies aux architectes, en passant par l'immeuble construit par une famille, la palette des possibilités est très large.
Une réglementation fédérale qui irait dans le détail est condamnée par définition à être injuste, à privilégier les problèmes de certaines régions par rapport à d'autres. Il faut donc se contenter de fixer des principes simples aux cantons et aux communes, dont on néglige le rôle important que ces dernières peuvent jouer. Aux banquiers des différentes régions d'agir. Il faut être simple et concis, afin d'éviter que l'on mette trop d'espoirs impossibles à réaliser dans ces arrêtés. Une frustration conduirait à une réglementation permanente avec le risque, comme cela s'est produit à l'étranger, de bloquer le marché immobilier et de favoriser une pénurie due à la législation en matière de logement. On voit poindre ce danger dans les arrêtés B et C.
Je suis favorable à l'entrée en matière sur l'arrêté A, avec le moins d'exceptions possibles, mais je n'accepte pas l'entrée en matière sur l'arrêté C qui a plus d'effets pervers que positifs. Pourquoi limiter, par exemple, l'investissement des caisses de pensions alors qu'elles sont probablement parmi les propriétaires les plus compréhensifs, les plus sociaux, et qu'elles favorisent la mobilité du logement, ce qui n'est pas négligeable à une époque de grands mouvements de population et de déplacements rapides? Dans tous les cas, les problèmes soulevés et susceptibles d'être résolus par les arrêtés B et C ne peuvent pas l'être par des arrêtés urgents, pris dans un climat d'émotion et de précipitation. Si l'on veut faire de la bonne législation, il faut viser un seul but, à savoir casser la pointe de la spéculation et renvoyer à une législation ordinaire les remèdes à long terme.

Leuenberger Moritz: Es wurde diesem Paket gegenüber der Vorwurf der Untauglichkeit erhoben: Die Sperrfrist ist nicht unsere Idee, sie ist ursprünglich die Idee des Hauseigentümerverbandes des Kantons Zürich. Es wird behauptet, diese Sperrfrist nütze nichts, sondern sie schade. Aber Herr Blocher hat den Beweis für seine Behauptung selbst nicht erbracht, sondern er verlangt vom Bundesrat, er solle nachweisen, dass sein Paket auch sicher etwas nütze. Diese Haltung scheint mir etwas unlauter zu sein, denn wir alle wissen natürlich: Solange in der Bundesverfassung nur gerade die Eigentumsfreiheit des Bodens garantiert ist, aber nicht seine soziale Verpflichtung, gibt es keine sofortige Ideallösung. Niemand hat eine solche bereit.
Es wurde kritisiert, das Paket sei eine Symptombehandlung. Das stimmt, es ist eine Pflästerlipolitik, denn jedes Sofortprogramm ist eine Pflästerlipolitik. Es gibt eben Situationen, da muss zunächst einmal ein Notpflaster angebracht werden, bevor die Operation durchgeführt werden kann. Das ist hier um so mehr angebracht, als wir uns ja über die Grundtherapie gar nicht einig sind.
Es liegen raumplanerische Ideen herum: Man müsse verdichten, man müsse das Bauland verflüssigen; es gibt die Idee der Steuerabschöpfung; und letzte Woche wurden noch 31 liberale Thesen in die Luft gelassen. Das ist alles gut und recht, aber wir müssen aufpassen, denn wenn wir jetzt nichts unternehmen, können all diese Thesen, die ja vorerst nur Thesen sind, dereinst gar nichts mehr nützen, weil die Wunde derart wächst und wächst, dass man später überhaupt nichts mehr machen kann.

Beachten Sie, dass schon jetzt die Bodenpreise zum Teil so hoch sind, dass nicht einmal mehr die Pensionskassen mitbieten. Sie müssen auch sehen, dass dieses Paket nicht nur aus diesen drei Beschlüssen besteht, die der Bundesrat uns vorschlägt, sondern auch die Mietrechtsrevision gehört dazu: Kündigungsschutz und eine Mietzinskontrolle dämpfen den Ertrag aus den Grundstücken und haben somit eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise.
Wer heute nur einfach nein sagt, reiht sich ein in dieses publizistische Sperrfeuer einiger Oekonomie-Professoren (die zwar überall schreiben, sich aber einer Diskussion am Fernsehen verweigern), die an ihre ökonomischen Theorien und vor allem an den Markt glauben wie an einen Götzen. Sie übersehen, dass dieser Götze, dieser Markt für viele Leute gar nicht mehr existiert: AHV-Rentner ohne Pensionszahlungen können an diesem Markt als Mieter nicht mehr mitsprechen; Obdachlose können bei diesem Markt nicht mehr mitmachen; Mieter, die eine Wohnung in einer Stadt suchen, können in diesen Markt nicht mehr eindringen; auch eine Familienmutter und ein Familienvater mit einem respektablen Einkommen von 80 000 bis 100 000 Franken, die sich eine Eigentumswohnung kaufen möchten, können das heute nicht mehr. Für alle diese Leute gibt es diesen Markt, den alle diese Professoren beschwören, nicht mehr. Wir hatten schon mal solche Zeiten, als der Boden nur Adeligen und Lehnherren zugänglich war. Das gemeine Volk konnte nicht eindringen.
Es ist eine Errungenschaft der Demokratie, dass der Boden in irgendeiner Form jedermann zugänglich ist. Es ist ein Anliegen der sozialen Demokratie, dass es keine Spannungen geben soll und dass im Prinzip jedermann ein Dach über dem Kopf haben soll.
Wer heute in allem Ernst daherkommt und überhaupt nichts tun will, zeigt keine soziale Verantwortung und arbeitet gegen die grosse Mehrheit aller Schweizerinnen und Schweizer.

Giger: Dass in der Bodenpolitik etwas nicht mehr stimmt, mussten wir leider in den letzten Jahren zur Kenntnis nehmen. Die markant gestiegenen Bodenpreise sind Ausdruck einer grossen Nachfrage, ausgelöst durch die gute Wirtschaftslage, den steigenden Wohlstand und gesellschaftliche Veränderungen. Dieser Nachfrageüberhang ist auch weitgehend die Folge einer Angebotsverknappung durch fehlende Baulanderschliessungen und Rückzonungen.
Wie schon so oft, sieht sich der Staat veranlasst, in das freie Spiel von Angebot und Nachfrage einzugreifen, obwohl er selber früher durch raumplanerische Massnahmen zu stark in das marktwirtschaftliche Gefüge eingegriffen hat und an der heutigen Situation auf dem Bodenmarkt nicht ganz unschuldig ist. Ich zweifle deshalb daran, ob mit den vorgesehenen Sperrfristen für die Veräusserung von Grundstücken das Problem in den Griff zu bekommen ist.
Eine vorübergehende Verknappung kann sogar kontraproduktiv wirken. Weit mehr nützen könnten eine Erschliessungspflicht der Gemeinde oder Zugeständnisse an den Grundbesitzer, sein Bauland selber erschliessen zu dürfen. Der unerwünschten Baulandhortung könnte begegnet werden durch Einforderung von Erschliessungskostenbeiträgen bei Grundeigentümern einerseits und vor allem durch höhere Besteuerung des unüberbauten Landes andererseits.
Um rein spekulative Geschäfte – d. h. kurzfristige Grundstückverkäufe mit hoher Gewinnabschöpfung, bei denen keine eigentliche Marktleistung dahintersteckt – zu unterbinden, sind stärkere fiskalische Erfassungen angezeigt. Von diesen Massnahmen sollte eine abschreckende Wirkung auf kurzfristige, spekulative Transaktionen ausgehen. Grosszügiger sollte sich der Fiskus allerdings bei der Förderung des Wohneigentums zeigen. Ich denke dabei an die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, an steuerliche Erleichterungen bei der Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, aber auch der Nutzung der angesparten Mittel der zweiten Säule zur Eigentumsbildung.
Die Einführung einer Pfandbelastungsgrenze müsste an und für sich begrüsst werden. Eine allzu grosszügige Finanzierung von Grundstücken und Liegenschaften ist mitschuldig an der heutigen verfahrenen Situation auf dem Bodenmarkt. Von dieser angestrebten Regelung müssten meines Erachtens selbstgenutzte und neu überbaute Grundstücke ausgenommen werden.
Was die Anlagevorschriften der beruflichen Vorsorge und der Versicherungen anbetrifft, habe ich aus eigener Erfahrung ein gewisses Verständnis für die vorgeschlagenen Massnahmen. Dabei bin ich überzeugt, ebenfalls aus eigener Erfahrung, dass sie die kleinen Vorsorgeeinrichtungen stärker behindern würden als grosse. Zurückhaltung müsste in erster Linie beim Ankauf bereits bestehender Liegenschaften geübt werden. Diese restriktiven Massnahmen könnten unter Umständen kontraproduktiv wirken und sich in einem verminderten Angebot preisgünstiger Wohnungen auswirken.
Abschliessend möchte ich festhalten, dass diese Massnahmen konjunktureller und nicht struktureller Art sein müssen. Der Bundesrat sichert dies in seiner Botschaft ausdrücklich zu. Es besteht somit kein zwingender Grund, die Gesetze der freien Marktwirtschaft strukturell zu ändern. Es geht vielmehr darum, das Gleichgewicht auf dem Bodenmarkt wiederherzustellen. Was die Angebotsseite anbelangt, wage ich zu hoffen, dass die Revision des Raumplanungsgesetzes dem Markt erlauben wird, wieder ein besseres Gleichgewicht zu finden, und die getroffenen Massnahmen eine Politik zur Förderung des privaten Wohneigentums ermöglichen. Entsprechende Anträge werde ich zu gegebener Zeit unterstützen.

Bonny: Ich werde mich in meinem kurzen Votum auf den Bundesbeschluss C beschränken. Bei solchen Beschlüssen ist es sehr wichtig, dass wir nicht nur die Hauptstossrichtung, die Bodenfrage, im Auge haben, sondern auch die indirekten Auswirkungen sehen. Gerade in dieser Beziehung liegt es mir daran aufzuzeigen, wie sich das Problem aus der Sicht unserer Pensionskassen darbieten würde.
Das Bundesgesetz über die zweite Säule schreibt klar vor, dass dieses Geld – es ist das Geld der Arbeitnehmer und der Arbeitgeber – sicher anzulegen sei, dass die Risiken verteilt werden müssen, dass eine angemessene Rendite herausgeholt werden muss und dass eine genügende Liquidität gewährleistet sein muss. Was machen wir nun? Wir reduzieren diese maximale Begrenzung für Liegenschaften um die Hälfte. Dadurch zwingen wir die Pensionskassen, auf Wertschriften, insbesondere auf Aktien, umzusteigen. Jeder von uns muss wissen, dass wir damit eine sehr grosse Verantwortung übernehmen. Es besteht ja heute ein Anlagebedarf für die zweite Säule von 15 und 20 Milliarden Franken pro Jahr. Das würde also über den Daumen gepeilt bedeuten, dass etwa 8, 10 oder 12 Milliarden zusätzlich in dieses Wertpapiergeschäft einfliessen würde.
Nehmen wir einen sicheren Titel: Schweizer Chemie, Namenstitel. Sie sind seit Beginn des Jahres um 80 und sogar mehr Prozent gestiegen. Wollen Sie die Vorsorgeeinrichtungen zwingen, solche Aktien zu kaufen? Können Sie die Verantwortung dafür übernehmen? Können wir die Verantwortung dafür übernehmen, wenn es an der Börse wieder einmal zu einer scharfen Korrektur kommt, wie das beim Crash vom Oktober 1987 der Fall war? Ich glaube, wir müssen dieses Risiko sehen.
Ich habe weniger Angst für die grossen Pensionskassen; sie verfügen meist über ein gutes Anlagemanagement. Die Leidtragenden werden die Pensionskassen der kleineren und mittleren Betriebe sein, die sich ein solches Management gar nicht leisten können. Diese risikovollen Operationen würden mit den Geldern durchgeführt, die für die Vorsorge der schweizerischen Arbeitnehmerschaft vorgesehen sind! Das ist eine Situation, die man nicht durch leichte Korrekturen, gutgemeinte Anträge, die Anlagegrenzen noch etwas zu erhöhen, korrigieren kann. Da muss man klipp und klar sagen: Das Eintreten ist nicht zu verantworten.
Dann gibt es noch einen zweiten Aspekt, die Auswirkung auf den Boden selber. Ich habe an einem konkreten Beispiel Einsicht genommen in die Unterlagen. Es handelt sich um ein Unternehmen, das aus Tradition regelmässig Mehrfamilienhäuser für seine Angestellten errichtet. Werden wir das abstellen müssen, weil der Anlagestand der Immobilien etwa bei 67 Prozent ist? Gerade diejenigen Kollegen und Kolleginnen, die der

Landwirtschaft nahestehen oder in den Gemeinden arbeiten, möchte ich an zwei Zahlen erinnern: Die Pensionskasse des Schweizerischen Gemeindeverbandes hat einen Anteil an Immobilien von 60 Prozent. Das würde also bedeuten, dass sie während sechs bis acht Jahren keine Immobilien mehr erwerben könnte. Die VLG, der Verband landwirtschaftlicher Genossenschaften, hat einen Anteil von 51 Prozent. Auch sie könnte während einigen Jahren keine Immobilien mehr erwerben.
Die Pensionskassen wirken im übrigen doch als Moderatoren und Stabilisatoren auf dem Bodenmarkt. Daher gibt es nur ein klares Nein zum Bundesbeschluss C.

M. **Meizoz:** Je reste convaincu que l'institution d'un contrôle temporaire des prix de tous les immeubles non agricoles constitue, dans les circonstances présentes, le seul moyen de mettre un terme à la spéculation immobilière et d'assainir le marché. Notre conseil ayant dit non à une telle proposition défendue au cours de la session de juin par M. Leuenberger Moritz, je me résignerai à voter les trois arrêtés urgents, non sans avoir au préalable jeté un regard critique sur leur contenu et exprimé l'opinion que les instruments forgés par le Conseil fédéral pour lutter contre la spéculation foncière ne sont pas tout à fait à la hauteur de l'enjeu. Je ne suis pas sûr que le Conseil fédéral vise juste; son tir manque singulièrement de force de pénétration. Au surplus, il laisse le champ libre à des forces qui continueront, demain, à se manifester sur le marché immobilier avec la même perversité qu'aujourd'hui. Manifestement, le Conseil fédéral a manqué d'ambition, de détermination. Il n'a pas vu ou pas voulu voir que la lutte contre la spéculation foncière passe aussi par l'adoption d'autres mesures touchant à l'aménagement du territoire, au droit de préemption, ainsi qu'à la publicité des transactions immobilières et à la fiscalité, toutes mesures qui auraient dû être intégrées dans le paquet que nous discutons aujourd'hui mais qui sont renvoyées à des jours meilleurs. Il est regrettable que le Conseil fédéral ne juge pas utile d'agir aujourd'hui déjà dans ces domaines, attendant pour ce faire que les groupes d'experts et de travail chargés d'examiner ces problèmes lui aient rendu leurs rapports. Je déplore cette façon d'appréhender ce dossier au moment même où le marché connaît les tensions extrêmes que l'on sait. J'en déduis que la volonté politique d'accélérer le pas et d'avancer de façon cohérente sur un large front fait défaut.
En matière d'aménagement du territoire, les choses sont suffisamment claires, le dossier suffisamment connu pour qu'il soit possible déjà maintenant de prendre les dispositions qui s'imposent pour combattre la thésaurisation des terrains à bâtir. Ce sera fait dans quelques mois, nous dit-on, mais pendant ce temps la spéculation continuera à sévir. Le temps est venu d'obtenir des communes qu'elles remplissent correctement leur obligation d'équiper les zones à bâtir, de taxer à leur valeur vénale plutôt qu'à leur valeur de rendement les terrains thésaurisés par des propriétaires spéculant sur les hausses de prix à venir. Le temps est aussi venu de rendre possible l'expropriation ou le transfert en zone intermédiaire des terrains à bâtir qui ne seraient pas mis en valeur dans un délai raisonnable.
En ce qui concerne l'institution d'un droit de préemption en faveur de locataires, de coopératives d'habitation, de collectivités publiques, problème posé dans cette salle il y a plusieurs années déjà, on s'étonne d'entendre le Conseil fédéral affirmer que les études y relatives se poursuivent, que la question doit être examinée dans un contexte plus large et indépendamment des mesures urgentes. Cela signifie que plusieurs années s'écouleront encore avant que nous puissions nous déterminer sur des propositions dont on doit reconnaître qu'elles sont d'une actualité brûlante, qu'elles pourraient contribuer à résoudre les problèmes du droit foncier et à favoriser une relance de la construction de logements à loyers modérés.
Enfin, en ce qui concerne la publicité des transactions immobilières, il a fallu que la commission prenne les initiatives utiles pour rappeler au Conseil fédéral que la transparence du marché immobilier constitue un élément capital de la lutte contre la spéculation. Les trois arrêtés urgents représentent à mes yeux un premier pas, bien timide il est vrai, qui doit très rapidement être suivi par d'autres initiatives, plus riches de substance, dans les domaines que je viens d'évoquer.

M. **Ducret:** A l'occasion des débats de notre conseil du mois de juin dernier, la quasi unanimité s'était faite sur la nécessité de combattre les pratiques spéculatives et parasitaires qui sévissent dans le domaine immobilier depuis quelques années. Pour ma part, j'ai apporté mon soutien au principe de mesures d'un caractère strictement conjoncturel, destinées, ne serait-ce que par leur effet psychologique, à freiner, sinon stopper, l'emballement actuel des prix fonciers.
Toutefois, comme d'autres, j'ai assorti mon approbation d'une réserve importante: que ces mesures ne déploient pas d'effets pervers qui entraveraient dans leurs activités ceux qui n'ont aucune intention spéculative et qui constituent encore dans ce pays, il faut bien le dire, la très grande majorité des aliénateurs et des acquéreurs de biens immobiliers. En d'autres termes, ces mesures ne devraient pas pénaliser le secteur de la construction, comme ce fut le cas en 1965 ou en 1973 après l'adoption des mesures anti-surchauffe du Conseil fédéral, avec toutes les conséquences directes et indirectes qu'elles eurent sur notre économie en général et sur les emplois en particulier.
Cela étant rappelé, je dois malheureusement constater que la précipitation qui préside à l'examen et au vote de ces arrêtés, nous conduit tout droit dans une sorte d'approximation législative que nous voulions précisément éviter et qui justifie, il faut bien le dire, *a posteriori*, les craintes de ceux qui préconisaient – par exemple et s'agissant du premier arrêté – un délai d'interdiction de revente relativement court (deux ans par exemple) sans dérogation ou presque. Une telle solution aurait eu pour mérite de simplifier l'application de cette mesure et d'éviter les inévitables lourdeurs administratives qui vont tout naturellement découler d'un texte où, par la force des choses et des intérêts les plus divers et les plus contradictoires, le nombre des exceptions et des motifs d'autorisation sera directement proportionnel à la durée du délai. Dès lors, force est d'admettre que nous nous trouvons dans une situation confuse. Mesures urgentes ou superfétatoires, de courte ou de longue durée, conjoncturelles ou structurelles, nous devrons faire des choix et adapter nos votes à ceux-ci. Mais quels que soient ces derniers, nous devrons nous garder de considérer que nous avons accompli notre devoir et que nous avons trouvé la panacée à la situation de déséquilibre et de pénurie du marché immobilier helvétique. Ce n'est pas en agissant exclusivement sur la demande que nous pourrons dégager des solutions imposées par cette situation. Comme l'a très bien compris le Conseil fédéral dans son projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire, tout au moins ce qu'il nous en dit dans son message du 16 août 1989, il nous faudra agir également en stimulant l'offre de terrains à bâtir et de logements par la mise en valeur des zones constructibles, par une augmentation judicieuse des indices d'utilisation actuels, par la simplification, voire l'abrogation des lois et des règlements qui paralysent la construction, par un traitement accéléré des oppositions et des recours, en un mot, par tous les moyens propres à encourager et non à décourager ceux qui ont pour métier et vocation de construire. Ce qu'il nous faut aujourd'hui en Suisse, ce sont des réformes hardies et audacieuses, si l'on veut éviter une socialisation du sol à l'égard de laquelle le peuple a récemment encore et très clairement manifesté son hostilité.
En conclusion, je considère que les deux premières mesures qui nous sont proposées – même si elles ne sont pas suffisantes comme tout le monde en convient, à commencer par le Conseil fédéral – constituent un premier pas vers une stabilisation, une modération des prix immobiliers. J'en admets donc le principe, mais je resterai critique à l'égard de toutes les tentatives visant à faire jouer à l'Etat un rôle qui excéderait celui d'un simple régulateur du marché. Quant au troisième arrêté, j'avoue avoir été convaincu par les arguments de ceux qui considèrent que les investissements des caisses de pension sont, très généralement et contrairement à ce que d'aucuns prétendent, plutôt de nature à favoriser la stabilité des prix et

des loyers. C'est pourquoi je refuserai d'entrer en matière sur cet arrêté.

M. Longet: Evidemment, on peut avoir des opinions divergentes sur l'efficacité du programme proposé par le Conseil fédéral. Mais le débat qu'il occasionne permet néanmoins une première prise de responsabilité claire face au fléau de la spéculation. Nous constatons qu'il y a dans cette salle une ligne de partage nette entre ceux qui souhaitent véritablement mettre en oeuvre des mesures efficaces contre le fléau de la spéculation et ceux qui s'emploient en manoeuvres retardataires de toute sorte pour protéger les quelques pourcents de spéculateurs parmi les propriétaires immobiliers.
Pour nous – ce constat vaut la peine d'être répété – la spéculation n'est rien d'autre qu'une immense dîme des temps modernes prélevée sur les secteurs productifs de l'économie, sur les petits propriétaires individuels et sur les locataires qui, faut-il le rappeler, sont majoritaires dans ce pays. Je m'étonne toujours de voir la solidarité qui existe dans l'économie entre les secteurs productifs et les secteurs parasites, spéculatifs. Je trouve cette solidarité perverse. Elle n'a aucune raison d'être. Il est particulièrement indéfendable de refuser la publicité du marché foncier. Sur ce point précis, chacun prendra ses responsabilités devant l'électorat.
Evidemment, nous devons entrer en matière, mais aussi aller plus loin. Si l'on me permet une comparaison avec un traitement médical, on peut dire que le Conseil fédéral nous propose une aspirine pour calmer le mal, alors qu'il nous faut un scalpel pour l'extirper à la racine. Travailler sur le fond de la maladie ne signifie pas seulement nous octroyer quelque délai pour atténuer la souffrance, mais c'est développer une politique volontariste de promotion des formes non spéculatives de propriété.
Il est souvent question de modèles allant dans ce sens, dans le domaine des coopératives, ou des droits de superficie. Il nous faut véritablement pousser ce type d'appropriation du sol, car elle nous donne la garantie que cette partie au moins est soustraite à la spéculation, tout en permettant directement de donner satisfaction au besoin de logements sociaux. Compte tenu de cet aspect, la crainte d'une trop grande emprise du deuxième pilier doit être relativisée, du moins dans la mesure où les biens-fonds gérés par le deuxième pilier le sont de façon paritaire, comme l'exige la loi, et où l'on arrive à investir principalement et prioritairement dans le domaine du logement social.
Il faut encore s'attacher à une autre donnée de base. La ligne de partage entre les théoriciens de l'offre et ceux de l'action sur la demande apparaît clairement dans ce débat. Or, il me semble évident que la marge d'augmentation de l'offre est faible. Tous ceux qui prétendent le contraire font semblant d'ignorer la réalité.
Si l'on veut garder les bases territoriales nécessaires aux fonctions de l'agriculture, des zones de verdure et de nature, on est obligé d'admettre qu'il ne reste plus beaucoup de marge pour accroître l'offre. Il faut aussi constater que la bataille pour le sol ne se joue pas dans n'importe quel secteur de la zone agricole, mais dans les 10 pour cent les plus fertiles dont la moitié a déjà été consommée depuis la fin des années quarante.
Dans ces conditions, laisser agir les tendances dites naturelles du marché engendre des effets particulièrement pervers et correspond à une très lourde sélection par l'argent, tout à fait insoutenable et incompatible avec l'idée que le logement est un droit social primordial.
Compte tenu de cet argument, ce qui se passe aujourd'hui avec le sol est un test de la manière dont on doit gérer la raréfaction d'une ressource naturelle. Comme vous le savez, le sol n'est pas la seule ressource naturelle qui peut se raréfier.
En conclusion, je dirai – comme d'autres qui se sont exprimés à cette tribune – que, devant l'impossibilité de produire davantage de sol, il faut se rappeler que nos prédécesseurs ont jugé suffisamment importante la permanence des fonctions de l'agriculture pour les sortir durablement de la spéculation. Le marché subsiste dans l'allocation des terres, mais les prix sont limités. Il faut donc admettre que, pour une autre fonction vitale du sol, à savoir le logement, il nous faudra également plafonner les prix. Il n'y a pas d'autre thérapie de fond que celle-ci.

Müller-Aargau: Erlauben Sie mir einige zusätzliche Bemerkungen zum Bundesbeschluss C in Ergänzung des Votums unseres Fraktionssprechers.

Die Liste der Postulate und ihre Datierung in der Botschaft ersetzen fast eine Anklageschrift an den Bundesrat: Wick 1984, Bundi 1984, Neukomm 1986. So lange, d. h. jahrelang, hat man allgemein um die Unzulänglichkeit im Bereich Boden- und Liegenschaftsbesitz und -handel gewusst und konkrete Anregungen und Vorschläge an den Bundesrat adressiert. Und es geschah nichts. Dann plötzlich Notrecht, und zwar Notrecht bei Beschluss C im Bereiche sowohl der eigentlichen Bodenspekulation als auch bezüglich der Eigentumsstreuung, zweier Anliegen, die zwar zusammenhängen, aber durchaus nicht beide für Notrecht geeignet sind.

Notrecht anwenden über Nacht, um eine plötzliche unerträgliche Entwicklung zu stoppen im Kompetenzbereich des Bundesrates, hat seinen Sinn. Unbehaglich wird es erst, wenn Notrecht langfristig vorbereitet wird und fast ebensoviel an Debatten und Vorbereitungen braucht wie ein ordentliches Revisionsverfahren. Notrecht hat eine Eigenheit, die mir grundsätzlich zuwider ist: Notrecht verbietet nur und sagt nur nein und hofft immer, dass gewisse Prozesse abgebremst oder abgestoppt werden. Eine ordentliche Revision, Herr Bundesrat, kann aber auch kreativ sein, kann Vorschläge einbringen, die neue Prozesse einleiten und auslösen.

Wenn nun der Bundesrat über die Sofortmassnahmen nicht nur die institutionellen Anleger vom Bodenmarkt abhalten will, sondern auch die Postulate zur Eigentumsstreuung miteinbezieht, füge ich mich halt ins Unvermeidliche und verlange, dass dann auch mein in der letzten Session als Motion überwiesener Vorstoss einbezogen wird.

Nachdem der Bundesrat gewillt war, mein Anliegen als Postulat entgegenzunehmen, dann aber vom Nationalrat gezwungen wurde, die Motionsform zu akzeptieren, wäre es stossend, wenn in dieser Sache nichts passierte, nur weil der Ständerat sie noch nicht behandelt hat. Das ist der Grund, dass ich – an sich ungern – in diesem Zusammenhang nun einen entsprechenden Antrag einbringen muss; sonst ist auf diesem Gebiete – Bereich Eigentumsstreuung – einiges und eben allzu viel präjudiziert.

Reimann Fritz: Ich muss immer wieder darüber staunen, wie sehr man sich bemüht, eine Situation herunterzuspielen, wenn es darum geht, Massnahmen zu ergreifen. Dabei wissen wir alle, dass man den Boden nicht wie ein Produkt behandeln kann, das man in einer Mangelsituation beliebig vermehren kann, um so ungebührliche Preissteigerungen zu vermeiden. Weil eben beim Boden das Gesetz von Angebot und Nachfrage nicht zum Tragen kommen kann, muss die öffentliche Hand eingreifen, um unzumutbare Auswüchse zu vermeiden. Diese Aufgabe der Bundesbehörden wurde in der Vergangenheit offensichtlich mit dem Vorwand bodenpolitischer Einwände vernachlässigt, weshalb man heute gezwungen ist, aus einer Notsituation heraus mit einem Schnellverfahren zu operieren.

Es ist meines Erachtens auch falsch, den Pensionskassen die Schuld an der Bodenspekulation und Preistreiberei in die Schuhe zu schieben. Natürlich ist durch die Anhäufung von Spargeldern in der zweiten Säule ein zusätzliches Anlagebedürfnis entstanden; aber gerade die Pensionskassen sind Anleger, welche Liegenschaften nicht zum Weiterverkauf erwerben. Im Gegenteil, der Erwerb durch eine Pensionskasse kann spekulative Kaskadenkäufe verhindern. Das gleiche gilt übrigens auch für den Landerwerb durch die Gemeinden, womit der Boden der Spekulation entzogen werden kann. Leider wurde auf diesem Gebiet in der Vergangenheit zuwenig getan, obwohl es auch gute Beispiele fortschrittlicher Gemeinden gibt.

Trotz meinen Bemerkungen betreffend Pensionskassen stimme ich dem Bundesbeschluss C zu. Man könnte allerdings diese Massnahmen zusätzlich anreichern, ohne die Pensionskassen in ihren Aktivitäten einzuschränken oder zu bevormunden. Ich denke da an eine weniger kapitalintensive

Finanzierung der zweiten Säule, was zu einer Entschärfung auf dem Anlagemarkt beitragen würde. Ich werde bei der Begründung meiner Motion näher darauf eintreten.
Ich unterstütze auch Absatz 2 der Motion 88.825 des Ständerates. Dieser Wortlaut deckt sich mit meiner zweiten Motion betreffend Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge. Eine Verlagerung der Anlage des Deckungskapitals vom Immobilienmarkt auf Hypothekardarlehen würde nicht nur den Immobilienmarkt entlasten, sondern auch den Hypothekarzinsanstieg dämpfen.
Die Antwort des Bundesrates zu meinen beiden Motionen ist erst vor einer halben Stunde eingetroffen. Ich werde mich deshalb bei der Behandlung derselben dazu äussern. Im übrigen empfehle ich Ihnen, auf die drei Bundesbeschlüsse einzutreten. Es würde von der Mehrheit der Bevölkerung wohl kaum verstanden, wenn wir in dieser Situation nichts beschliessen würden.

Mme **Jeanprêtre:** Les mesures que nous propose le Conseil fédéral arrivent trop tard par rapport à des signaux d'alarme précurseurs qu'il aurait fallu prendre en compte il y a des années. Je veux parler de l'endettement hypothécaire le plus haut du monde et qui a augmenté de façon spectaculaire ces quatre dernières années. Il y a un caractère non seulement malsain mais amoral dans la situation foncière actuelle et l'Etat s'en rend complice qui voit ses caisses regorger de l'argent de la spéculation, alors que des locataires s'essoufflent à payer des loyers exorbitants.
Rappelons qu'à la session de juin, en invoquant la sauvegarde d'une certaine moralité, nous avons légiféré de façon incisive afin d'interdire le commerce de films brutaux. J'ose cette comparaison que la situation sur le marché du logement est elle aussi brutale et la spéculation tout aussi dévoyée que ce que nous avons condamné dans un tout autre domaine. Pourrons-nous enfin nous rendre à cette évidence que le système d'économie libérale est incapable de régler le chaos qui règne en matière foncière? Bien plus, il l'a engendré en considérant le sol comme une vulgaire marchandise ou un bien reproductible.
C'est non seulement nos mentalités que nous devons changer mais aussi notre credo politique. Nous devons avoir du sol une approche écologique certes, dans le sens du respect que nous lui devons en tant que bien rare, non extensible, et respecter ceux qui en ont l'usage et le mettent en valeur par leur travail, mais nous devons aussi sauvegarder sa quantité et non seulement sa qualité. Aurait-on l'idée d'attribuer au plus offrant l'eau ou l'air qu'on respire en tant que biens vitaux?
C'est ainsi que l'Etat doit jouer son rôle car notre système foncier est pollué au point que nous devons mener une réforme fondamentale de notre droit foncier et pas seulement prendre des mesures superficielles. Le délai que nous propose le Conseil fédéral, qu'il soit de trois ou de cinq ans, peu importe, nous permettra d'y réfléchir, mais personnellement, ma conviction est faite: nous devons nous acheminer vers un système où les collectivités publiques devront acquérir le sol pour le mettre à disposition sous forme de droit de superficie par exemple.
Il est illusoire d'imaginer que ce sont des mesures d'aménagement du territoire qui vont régler le problème de la distorsion entre l'offre et la demande. D'ailleurs, quand on parle de ces mesures, ici même, ce ne sont pas les plus incisives et les plus efficaces qui passent la rampe.
L'argument que l'on nous sert, en plus, est que la création de nombreuses zones à bâtir détendrait le marché, donc freinerait la hausse des prix. En fait, l'analyse du marché foncier révèle qu'il n'existe pas de concurrence à l'intérieur des zones à bâtir et que les prix s'alignent toujours sur les plus chers.
Il est illusoire aussi d'imaginer que la densification va amener une diminution des prix. Certes, la densification de l'espace est une mesure intelligente pour l'aménager, mais plus la densité sera élevée plus les prix seront chers. A-t-on vu, par exemple, un immeuble de sept étages construit en 1989 dont les appartements seraient moins chers que ceux d'un immeuble de trois étages construit à la même époque? Ce sont les sirènes de la spéculation foncière qui nous le prédisent: densifions, et cela coûtera moins cher.
En conclusion, je me réjouis de la réponse du Conseil fédéral à l'intervention parlementaire que j'ai faite au sujet d'un droit de préemption pour les collectivités publiques. J'ai présenté une proposition à l'article 5bis sur laquelle nous aurons à nous exprimer. En l'état actuel, il est vrai, le délai va nous aider à réfléchir à des mesures plus fondamentales et, personnellement, c'est la seule mesure du paquet qui nous est soumis par le Conseil fédéral que je soutiendrai.

Zbinden Paul: Noch vor kurzem haben wir bei der Stadt-Land-Initiative lautstark Massnahmen gegen die Wohnungsspekulation verlangt. In der Junisession konnten wir Parlamentarier uns mit unseren Forderungen kaum genug überbieten. Ein Aufschrei gegen steigende Grundstückspreise ging durch diesen Saal, ja durch das ganze Land.
Heute können wir nun diesen Stier bei den Hörnern packen. Der Bundesrat hat gehandelt. Er hat rasch gehandelt. An uns ist es nun, zur Tat zu schreiten und Versprechungen einzuhalten. Statt dessen müssen wir beobachten, dass einige unter uns offenbar Angst vor dem eigenen Mut bekommen.
Was wollen wir eigentlich? Wir wollen vorweg den Courant normal im Grundstückshandel aufrechterhalten. Alles andere wäre falsch. Aber wir wollen andererseits der Spekulation, der Preistreiberei und den Kaskadenverkäufen kurzfristig und rasch zu Leibe rücken. Wir tun gut daran, beim Lamentieren über die unselige Entwicklung uns selbst auch an der Nase zu nehmen, da wir als Gesetzgeber bei den stetig steigenden Bodenpreisen und Baukosten tüchtig mitangeheizt haben. Wir haben das Bauland künstlich derart verknappt, dass alles verteuert wurde: durch unsere restriktive Raumplanung, durch die sture Bausperre ausserhalb der Bauzonen, durch die Blockade der bestehenden Bausubstanz und nicht zuletzt durch die hohen Ansprüche nach Fruchtfolgeflächen in Zeiten normaler Versorgung.
Ich spreche nicht einmal von der fiskalischen Belastung und nicht von den baupolizeilichen Schikanen in Kantonen und Gemeinden. Jetzt wollen und müssen wir auf Bundesebene handeln. Dabei müssen all jene mithelfen, welche an dieser unerfreulichen Entwicklung *bona fide* oder *mala fide* teilhaben. Es darf niemand kneifen. Alle Beteiligten müssen ihren Beitrag leisten.
Das Massnahmenpaket des Bundesrates für den Immobilienmarkt ist meines Erachtens angemessen, effizient und auch allen zumutbar. Aber die Massnahmen müssen auch einfach sein. Es ist meines Erachtens barer Unsinn, nun mit diesen Sofortmassnahmen alles in die Beschlüsse hineinzwängen zu wollen. Sofortmassnahmen können nicht jeden Einzelwunsch erfüllen. Diesbezügliche Anträge lehne ich ab. Dafür plädiere ich für eine Sperrfrist von drei Jahren und etwas weniger Ausnahmen.
Von der Angebotseite betrachtet wirkt die Sperrfrist zwar als Bremse, aber sie trifft zu Recht die überflüssigen Wiederverkäufe mit völlig ungerechtfertigten Gewinnen. Meines Erachtens dürften drei Jahre genügen, wenn eben die Ausnahmen restriktiv gehandhabt werden.
Nebenbei vermerkt lehne ich auch die amtliche Veröffentlichung der Grundstückkäufe ab, nicht nur weil sie naturgemäss preistreibend ist, sondern auch weil das der Missgunst und dem Hader Vorschub leistet. Aber als Gegengewicht müssen dringend raumplanerische, deregulierende Massnahmen das Angebot an Bauland und an Bausubstanz vergrössern. Der Bundesrat muss in diesem Bereich entsprechend seinen Absichtserklärungen sofort handeln. Ohne solche Gegensteuer droht die Sperrfrist kontraproduktiv zu wirken.
Von der Nachfrageseite betrachtet stand in den vergangenen Jahren, insbesondere von der zweiten Säule her, offensichtlich zu viel Kapital für Anlagen in Immobilien zur Verfügung. Dasselbe gilt für kreditgewährende Banken, welche gelegentlich hundert Prozent und mehr des Kaufpreises als Kredit gewährten und damit der Spekulation mit fremden Mitteln Tür und Tor öffneten. Deshalb unterstütze ich beide diesbezüglichen Massnahmen auf der Nachfrageseite: jene für ein Minimum an Eigenmitteln für Immobilienkäufe – wobei das Eigenheim weiterhin gefördert werden soll –, aber auch die offenbar umstrittene Massnahme für die Begrenzung der Anlagen der

allzu reichlich fliessenden Mittel der zweiten Säule und der Lebensversicherungen. Diese Kapitalien können schadlos und risikofrei vermehrt der Börse zugeführt werden. Der Lobbyismus, der gegen diese Vorlage wirkt, mutet gelegentlich geradezu unheimlich an.
Alle vier Massnahmen müssen greifen: Die Sperrfrist, die Eigenmittelerfordernisse und die Anlagebeschränkung auf Stufe des Gesetzgebers, die raumplanerische Regulierung auf der Stufe des Bundesrates. Der Grundstücksmarkt ist an seiner Spitze krank. Er bedarf einer raschen und wirksamen Kur.

M. Carobbio: Permettetemi, in questo dibattito fin qui tutto svizzero tedesco e svizzero romando, di portare anche la voce della Svizzera italiana.
Una regione in cui la speculazione fondiaria è particolarmente forte e intensa e pesante soprattutto per gli inquilini.
Una regione in cui le varie AG Immobilien di Wetzikon, di Zurigo, le Frutiger AG di Berna finanziate da banche di Lucerna e Zurigo operano senza scrupoli.
Una regione in cui le assicurazioni private, come la Patria, costruiscono e vendono rapidamente anche se poi nel Ticino queste assicurazioni private non pagano che l'1,4 per cento delle imposte delle persone giuridiche e dove operano anche casse pensioni pubbliche di cantoni svizzero tedeschi.
Questo per dire che la Svizzera italiana è particolarmente interessata a misure efficaci di lotta contro la speculazione fondiaria.
Concrètement, cela signifie que, à mon avis, il faut aujourd'hui entrer en matière sur les arrêtés qui nous sont proposés, malgré leur portée limitée. Une autre attitude ne serait pas compréhensible. Je regrette même le retard avec lequel ces propositions nous sont faites. Nous avons perdu un temps précieux et le vin risque fort d'être tiré avant que nous ayons fini notre tâche.
Sur la base de cette constatation, je dois prendre position et protester contre le fait que, dans ce Parlement, en invoquant des motivations soit juridiques soit économiques, il y ait encore des personnes comme M. Blocher ou les représentants du groupe libéral qui s'opposent à l'entrée en matière sur l'un ou l'autre des arrêtés. Il faut dénonncer aussi le fait qu'en déposant quantité de propositions d'amendements certains collègues cherchent à limiter l'efficacité des mesures proposées, notamment, par exemple, en limitant à trois ans le délai de revente des terrains, alors que l'intérêt général des locataires, des entreprises et des collectivités publiques demanderait un effort de la part du Conseil fédéral visant à des interventions rapides qui, du reste, ne peuvent que représenter un premier pas.
En effet, tout en appuyant les mesures proposées par le Conseil fédéral, je trouve évident que celles-ci sont loin de suffire pour lutter vraiment contre le spéculation foncière et la stopper, ce qui, je pense, est aussi l'avis du Conseil fédéral lui-même. En réalité, les mesures proposées s'attachent aux effets plus qu'aux causes du mal. Je peux donc les accepter en tant que mesures d'urgence et à la seule condition qu'elles soient suivies d'autres, plus efficaces. Nous avons besoin surtout d'une nouvelle politique foncière, d'une politique axée sur la réduction de la demande, sur la limitation de la propriété privée et sur l'augmentation de la propriété foncière publique.
Cela dit, je me permets de faire encore deux remarques sur le contenu de deux des arrêtés: à propos du premier, ainsi que le propose une minorité de la commission, je suis d'avis que, pour renforcer son efficacité, il faut prolonger le délai de revente des immeubles de cinq à dix ans et il faut introduire, comme le propose la majorité de la commission, des dispositions favorisant la transparence des opérations immobilières. Ce sont deux propositions qui, à mon avis, rendront encore plus efficaces des mesures qui risquent, pour le reste, d'être trop modérées.
Enfin, il faut soutenir aussi l'arrêté C non pas, comme le dit le Conseil fédéral, comme mesure visant à éviter une collectivisation de la propriété, mais comme une mesure limitée dans le temps et visant à réduire l'afflux important de capitaux sur le marché foncier, qui contribuent, dans la situation actuelle, à faire augmenter les prix. Les propositions du Conseil fédéral sur cet arrêté doivent être complétées par d'autres facilitant l'aménagement de logements sociaux.
Voilà les quelques considérations que je voulais faire pour appuyer l'entrée en matière sur les trois arrêtés.

Müller-Meilen: Ich spreche zum Bundesbeschluss C. Er steht in besonderem Masse im Dilemma zwischen Bodenpreispolitik und Wohnungspolitik. Uebergeordnetes Ziel aller Sofortmassnahmen für das Bodenrecht im Siedlungsbereich ist es ja, die Preise für Mietwohnungen und Eigenheime in Grenzen zu halten. Das kann nur gelingen, wenn Angebot und Nachfrage sowohl auf dem Boden- wie auch auf dem Wohnungsmarkt wieder einigermassen im Gleichgewicht sind; es sei denn, man wähle die etatistische, bürokratische Methode, bei der der Staat dem einzelnen vorschreibt, wieviel Wohnraum er benützen darf, was sicher nie akzeptiert würde.
Dämpfend auf die Wohnungs- und Mietpreise wirken nicht nur Massnahmen zur Dämpfung der Bodenpreise, sondern auch Wohnungsbesitzer, die eine zurückhaltende Wohn-Preis-Politik betreiben, deren Mietzinse also längerfristig den Durchschnitt eher tief halten. Die Pensionskassen und Lebensversicherungen gehören allein dadurch, dass sie als Konkurrenten auf dem Bodenmarkt auftreten, zu jenen, die die Konkurrenz auf dem Bodenmarkt verschärfen und damit auch die Preise erhöhen. Sie gehören aber andererseits auch zu jenen, die dämpfend auf die Mietpreise einwirken.
Man sollte allerdings ihren Einfluss auch nicht überschätzen. In ihrer gesamten Bilanzsumme machte der Liegenschaftenbesitz 1988 noch 18,2 Prozent aus. Sicher wäre es aber unsinnig, diese Anbieter von in der Regel preisgünstigen Wohnungen von der Bauproduktion künftig auszuschliessen, es sei denn, man wolle die Wohnungsnot verschärfen, um nachher um so lauter über den Wohnungsmangel jammern zu können.
In vielen Fällen legen Pensionskassen von Betrieben oder Verbänden oder von Gewerkschaften übrigens ihre Gelder in Betriebswohnhäusern oder in Häusern an, die vor allem den Betriebsangehörigen zur Verfügung stehen, oder sie gewähren Hypotheken. Die Betriebs- oder Verbandsangehörigen haben also auch in dieser indirekten Form einen Vorteil aus dem Zwangssparen für die zweite Säule.
Auch den Lebensversicherern sollte die Möglichkeit, einen Teil ihres Kapitals in Liegenschaften anzulegen, nicht genommen werden. Gegenwärtig sind 2400 Wohnungen von ihnen im Baubewilligungsverfahren, auf die zahlreiche Wohnungssuchende dringend warten. Es gilt zudem, den Realwert der Spareinlagen für die zweite Säule zu sichern und den Berufstätigen die Rente aus der zweiten Säule zu gewährleisten.
Ich halte den Bundesbeschluss C aus diesen Gründen an sich für höchst problematisch. Die ausgleichende, stabilisierende Wirkung des Wohnungsbaus und der Mietpreispolitik der Pensionskassen und Lebensversicherer überwiegt meines Erachtens gegenüber der bodenpreissteigernden Wirkung ihres Auftretens auf dem Liegenschaftenmarkt deutlich. Missbräuche sind selten zu verzeichnen. Ob es überhaupt Vorschriften braucht, ist nicht erwiesen. Ich werde deshalb für Nichteintreten stimmen.
Falls Eintreten beschlossen wird, bitte ich Sie, für meinen Eventualantrag zu stimmen, der eine dämpfende Wirkung ohne bürokratische Fesseln erreichen will. Er beschränkt sich darauf, eine Grenze für die Neuanlagen der Pensionskassen und Lebensversicherungen festzulegen, und vermeidet eine mühsame, zeitraubende und problematische Neueinschätzung des gesamten Wohnungsbestandes.

Portmann: Das Preispferd brennt auf dem Bodenmarkt nicht durch, weil es die Spekulanten peitschen, sondern weil der Bauboden zu knapp und damit zu heiss geworden ist. Der verrückte Preistrieb beim Boden findet demnach in den Köpfen statt. Das hat die Spekulation entdeckt und nutzt es. Aber die Folge davon, nämlich dass der Boden für junge Familien zu teuer wird, zielt vom Kopf direkt ins Herz; denn der Boden ist ein Gut, an dem die Seele hängt. Wenn ein Lebensgebiet, an dem Kopf und Herz der Bürger hängen, drunter und drüber geraten ist wie der Boden, dann hat die Führung im Land ein-

zuschreiten und die Unordnung durch Ordnung zu ersetzen; denn der Boden ist – als unser Staatsgebiet – das eine Element unserer Gemeinschaft. Dass wir jetzt einschreiten müssen, das ist der Kern unseres Contrat social, des stillschweigend abgeschlossenen Grundvertrages zwischen den Regierten und den Regierenden im Land.
Ordnung schafft man im Rechtsstaat durch Recht, also ist die Unordnung beim Bauboden auch durch Recht in Ordnung zu bringen. Der Markt hat sich im Rahmen des Rechts zu bewegen, das wir erlassen, und er kann dies auch. Wer jedoch Erklärungen abgibt wie: «Wir können mit Rechtsvorschriften nicht verhindern, dass die Bodenpreise galoppieren, denn sie galoppieren, weil die Nachfrage zu gross und das Angebot zu klein ist» oder: «Nur mit Markt- und mit Geldmechanismen, nicht aber mit Rechtsvorschriften können wir hier entstören» oder: «Das Paket von Rechtsvorschriften bewirkt nichts weiter als mehr Bürokratie», wer so redet, redet sich als Marktwirtschaftler, die wir ja mehr oder weniger alle sind, Mut zu und sonst gar nichts. Wer im Rechtsstaat seine Verantwortung als Mitregierender wahrnimmt, hat den Versuch zu wagen, mit den Mitteln des Rechts Ordnung in das in Unordnung geratene Terrain Boden zu bringen.
Niemand kann die Emotionen im Volk um den Boden zurückdämmen oder stoppen. Wir können und müssen diese Emotionen aber kanalisieren. Dass wir – die wir selber verunsichert sind – das nicht mit Begeisterung tun, wirft uns niemand vor. Aber wenn wir nichts tun, dann wirft uns das Volk Blindheit vor, Blindheit vor einer Grundfrage unseres Zusammenlebens. Es wäre nicht verantwortbar, auf einen der drei Bundesbeschlüsse hier nicht einzutreten.
Ein Wort zum entworfenen Anlagebeschluss C: Bisher hat niemand starke Argumente gegen das Eintreten auf diesen Anlagebeschluss vorgetragen; nur laut und breit waren sie. Wenn wir allen institutionellen Anlegern gestatten, zu 100 Prozent in den Bodenmarkt zu gehen, aber nur zu 25 Prozent in die mehr oder weniger doch theoretische Sparte Eigentum, besteht für die institutionellen Anleger kein Grund, hier aufzubegehren. Amerika, du hast es hier nicht besser; denn in den USA haben die Pensionskassen am Bodenmarkt nichts zu suchen. Bleiben wir bei den fünf Jahren Sperrfrist, und bleiben wir bei allen Ausnahmen sparsam. Notrecht nützt nämlich nur, wenn es auch rigid angewendet wird.

Fischer-Seengen: Ich habe in der Sommersession – wie Herr Blocher – einen Nichteintretensantrag bezüglich der Sperrfrist gestellt. Die damals vorgebrachten Argumente treffen nach wie vor zu. Die Sperrfrist hat mehr Nachteile als Vorteile. Zwar ist sie geeignet, gewisse Spekulationsgeschäfte zu vermeiden oder wenigstens hinauszuschieben. Die Zahl der handelbaren Grundstücke wird jedoch reduziert. Wir bewirken eine Angebotsverknappung. Wir haben gewissermassen eine staatlich verordnete Baulandhortung, wie sich Herr Rhinow kürzlich ausgedrückt hat. Es ergibt sich keine Stabilisierung der Bodenpreise, ganz im Gegenteil, wir nehmen eine weitere Verteuerung in Kauf. Die Bildung von Grundeigentum wird noch mehr erschwert. Es erfolgt eine noch grössere Konzentration des Grundeigentums bei wenigen.
Die zu erlassenden Bestimmungen sind auch hinsichtlich des Vollzugs überhaupt nicht durchdacht. Die Kantone werden überfordert sein. Eine Behördenorganisation ist nicht vorhanden. Zudem gewärtigen wir eine Aufblähung der ohnehin schon grossen Bürokratie.
Herr Scheidegger hat in der Sommersession geglaubt, eine Schönwetterwolke zu erkennen. Ich glaube, er hat das mit einer Seifenblase verwechselt oder allenfalls mit einer Fata Morgana. Es ist doch eine klassische Alibiübung, was wir hier abhalten. Obwohl praktisch niemand an Sinn und Wirksamkeit der Sperrfrist glaubt, obwohl hinter vorgehaltener Hand viele zugeben, dass diese Massnahme nicht nur nichts nützt, sondern kontraproduktiv ist, wird diese Vorlage unterstützt, nur um gegen aussen den Willen zu dokumentieren, dass man in dieser Situation etwas unternehmen will. Wir betreiben so leeren Aktivismus. Ich käme mir unredlich vor, wenn ich solches Tun unterstützen würde.
Was ist bei dieser Erkenntnis zu tun? Die Mehrheit hat in der Sommersession Eintreten auf die Sperrfrist beschlossen. Mein Demokratieverständnis hindert mich daran, nun erneut einen Nichteintretensantrag zu stellen. Allerdings unterstütze ich den Antrag Blocher. Ich unterstütze aber vor allem auch all jene Anträge, die der Schadensminderung dienen, die vor allem zum Ziel haben, Behinderungen des Wohnungsbaus zu vermeiden, zum Beispiel durch eine Reduktion der Sperrfrist auf drei Jahre und durch eine gezielte Erweiterung des Ausnahmenkatalogs. Ich habe einen entsprechenden Antrag eingereicht.
Nicht zu vergessen sind die flankierenden Massnahmen auf der Angebotsseite. Das Parlament wird noch Gelegenheit haben, bei der Revision des Raumplanungsgesetzes solche Massnahmen zu behandeln. Vor allem denke ich an die Erschliessungspflicht der Gemeinden mit Perimeterbeiträgen der Grundeigentümer, an die Erhöhung der Ausnützungsziffern, an eine bessere Nutzung der Bausubstanz.
Ich werde somit dem Antrag Blocher zu Beschluss A zustimmen. Dagegen finde ich den Rückweisungsantrag Blocher zu Beschluss C falsch. Wenn wir eine Sofortmassnahme erlassen wollen, müssen wir heute ja oder nein sagen. Wenn wir diese weiter hinausschieben, ist sie ohnehin wirkungslos.

Gysin: In der Bodenpolitik hat man jahrelang auf die Segnungen der Raumplanung gewartet. Man wartete vergebens. Teils war die Planung überfordert, teils erfolgten Fehlentscheide.
Wir haben es schon mehrmals gehört: Die Bodennachfrage steigt. Die meisten Einwohner sind an der Steigerung direkt und indirekt beteiligt. Und diese Nachfrage kann man nicht aus der Welt schaffen.
Die Botschaft des Bundesrates spricht zwar von einer Dämpfung der Nachfrage. Aber tatsächlich wird durch die angebliche Dämpfung einfach ein Teil der Nachfrage nicht befriedigt. Sie verschwindet nicht; sie staut sich im Gegenteil an, und zwar mit preistreibendem Effekt. Heute wird diese Nachfrage vor allem deshalb nicht voll befriedigt, weil Recht, Planung und Politik das Angebot behindern. Man muss deutlich aussprechen, dass Recht, Planung und Politik die Hauptverantwortlichen sind. Wir wissen doch um Normen, Pläne und Einzelentscheide in Gemeinden, die innerhalb der Bauzone das Bauen behindern oder sogar verhindern, oder von Reglementen, die einem dichteren Bauen entgegenstehen.
Wollen wir etwas erreichen, so muss in dieser Beziehung so rasch als möglich etwas geschehen und nicht erst längerfristig. Eine Aenderung durch bessere Erschliessung und Bauverdichtung ist dringlich. Denn kein anderer Weg führt zu einer wirklichen Besserung. Das ist auch der Grund, warum ich in dieser Session eine entsprechende Motion eingereicht habe.
Man erklärt uns allerdings, die Sperrfrist und das übrige Dringlichkeitspaket würden uns zu einer Atempause verhelfen. Ich frage: Eine Atempause für wen? Vielleicht für die Politiker, aber ganz sicher nicht für das Volk. Denn das Massnahmenpaket staut hauptsächlich die Nachfrage auf, was das Volk im wahrsten Sinne des Wortes einmal teuer bezahlen wird. Man erweckt aber beim Volk zugunsten des Paketes den gegenteiligen Eindruck, also unbegründet.
Ich gebe zu: Die Botschaft des Bundesrates ist diesbezüglich vorsichtiger. Ich zitiere aus der Botschaft, Seiten 18 und 19: «Preissteigerungen werden mit einer Sperrfrist nicht verhindert, sondern – je nach Entwicklung – nur zeitlich verlagert.»
Mit anderen Worten: Was heute das Volk fraglos erwartet, wird mit der Sperrfrist überhaupt nicht erreicht. Es kann sogar noch schlimmer werden. Das dürfen wir nicht mit gefälligen Worten überdecken. Die sogenannte «Atempause» ist eine gefährliche Illusion. Ich bin – wie Sie alle – gegen kurzfristige Spekulationsgeschäfte, doch holt der Spekulant nicht mehr heraus, als was ein angespannter Markt hergibt. Sonst würde er nämlich nichts ausrichten. Ohne Verbesserung auf der Angebotsseite gibt es keine Abhilfe. Das Massnahmenpaket befasst sich aber nicht mit der Angebotsseite.
Ich weiss, man hat sich mit diesem Paket in diesen Reihen mehr oder weniger abgefunden. Es wäre darum aussichtslos, wenn ich zum Beispiel die Sperrfrist bekämpfen möchte. Aber ich empfehle Ihnen nachdrücklich, die entscheidende Korrektur beim Angebot mit allen Kräften zu beschleunigen und nicht

über Jahre hinzuziehen. Bessere Erschliessung und Bauverdichtung müssen rasch verwirklicht werden und sollten eigentlich Priorität haben. Das wollte ich hier mit aller Deutlichkeit darlegen.

M. Spielmann: L'intensité du débat démontre l'importance qu'a prise, dans notre pays, le phénomène de la spéculation. De tout temps il est vrai, des voix se sont élevées contre ce phénomène, contre l'exploitation du sol comme une vulgaire marchandise, contre l'inégalité de ses répartitions et l'illégitimité des enrichissements qui en résultent. Ceux qui prenaient la parole à ce sujet étaient le plus souvent considérés, soit comme des mauvais esprits, soit comme de simples ennemis de l'économie de marché ou du système politique.
Aujourd'hui, c'est le Conseil fédéral qui sonne le tocsin, alors que l'incendie fait des ravages depuis des années. Il propose de prendre des mesures urgentes pour limiter les dégâts de l'incendie à défaut de vouloir l'éteindre. Ce seul fait démontre déjà l'importance qu'ont prise le phénomène de la spéculation et les aspects négatifs qui en résultent.
Aujourd'hui, sur presque tous les bancs de ce conseil, la nécessité d'intervenir n'est pratiquement plus contestée. Mais l'importance même du sujet et son urgence ne doivent pas empêcher ce Parlement de rester lucide, de garder à l'esprit quelques règles fondamentales et incontournables. Le renchérissement du sol résulte d'un processus qui échappe au domaine du droit. Il est possible de légiférer pour ralentir la montée des prix du sol, retarder la prise de bénéfices, répartir et utiliser de manière différente sa plus-value, mais pas d'empêcher ce renchérissement. La véritable solution du renchérissement du sol porte sur des questions bien plus essentielles qui échappent aux moyens juridiques, soit sur des conceptions politiques et de fond dans le domaine foncier. La nature même du sol et son utilisation exigent en fait aujourd'hui la mise en place d'une politique résolument novatrice. Le sol ne peut être considéré comme une vulgaire marchandise et les phénomènes dont nous débattons maintenant mettent en lumière l'incapacité de l'économie libérale de répondre aux besoins.
J'en viens aux propositions présentées par le Conseil fédéral. En ce qui concerne l'interdiction de revente, j'ai relevé dans le précédent débat d'entrée en matière qu'elle ne pénalisera que ceux qui n'auront pas les moyens financiers de faire de la patience une vertu rentable. Elle va aussi renforcer le processus qui fait que les propriétaires attendent parce que les prix montent et que les prix montent parce que les propriétaires attendent, processus qui se fait en définitive au détriment de la construction et d'une nécessaire détente dans le marché du logement. Ces interdictions de revente ne peuvent se justifier que dans la mesure où ce temps sera utilisé pour mettre en oeuvre des moyens efficaces portant sur les questions centrales que j'ai déjà soulignées.
Concernant les problèmes liés aux investissements du deuxième pilier, encore une fois, ils sont réels. Ils ne résultent pas non plus des questions foncières mais portent sur le principe même de ce deuxième pilier. Nous aurons l'occasion, lors de débats fournis, de revenir sur cette question. On a déjà abordé ce problème au moment du krach boursier et du rôle de ses investissements. Le problème de fond est que ce système de capitalisation engendre une accumulation de capital absolument ingérable – plus de 200 milliards – qui augmente de 15 milliards par année. En définitive, le principe de la répartition ou de la capitalisation pour la retraite est en cause, et non pas le problème foncier.
Quoi qu'il en soit, des mesures urgentes doivent être prises. Elles n'auront de sens que si l'on ne vide pas encore de toute substance le peu de mesures proposées par le Conseil fédéral, que je considère comme un minimum. C'est, hélas, ce qui semble être l'objectif des multiples amendements déposés.
Pour ma part, je me prononcerai en faveur de l'entrée en matière et, chaque fois, dans le sens d'une plus grande efficacité, car la lutte contre la spéculation mérite aujourd'hui l'attention de l'ensemble de ce Parlement.

Herczog: Je hilfloser man in der heutigen Politik einem Problem gegenübersteht, desto mehr sollen Zeichen gesetzt oder «Pflaster aufgeklebt» werden, auch wenn diese Pflaster neben der Wunde liegen. Heute könnte etwas ähnliches geschehen.
Zur Sperrfrist: Ich fürchte, die Wiederverkaufssperre könnte gewissermassen zu einem Impulsprogramm für Treuhänder werden. Sie wissen: Der Bodenmarkt ist heute weitgehend ein Finanzmarkt. Wenn die Freisinnigen am letzten Wochenende sagten, man sollte wieder zu einem «funktionsfähigen Bodenmarkt» zurückkehren, ist das sehr euphemistisch, wenn nicht gar eine Fiktion. Sie wissen, dass der Boden vielfach Anlageobjekt ist und nicht in erster Linie von der nachfolgenden Nutzung bestimmt wird. Vor allem werden die Preise heute mit der allgemeinen Zinsentwicklung oder mit der Geldpolitik der Nationalbank verknüpft. Das heisst, dass die Sperrfrist heute problemlos den Liegenschaftenhandel in einen Handel von Optionen auf Immobilien überführen könnte. Das heisst, es werden Kaufrechte gehandelt, die nach Fristablauf einlösbar sind. Das entspricht etwa den Kaufrechten auf Aktien, die dann letztlich die Aktienkurse bestimmen. Mit der Sperrfrist wird es nämlich nicht gelingen, jene aus dem Markt zu entfernen, die kurzfristige Gewinne erzielen.
Ich bin auch sehr skeptisch, ob die Preissteigerung dadurch, dass man Optionen verkaufen kann, effektiv gedämpft würde. Im allerbesten Fall könnte die Sperrfrist eine psychologische Wirkung haben. Ich hoffe nur, dass es nicht bei den Falschen psychologische Wirkung hat.
Bei den Pensionskassengeldern – ich finde diesen Vorschlag des Bundesrates am besten – erstaunt es mich, dass von bürgerlicher Seite her derart massiv und erst nach den Communiqués der Pensionskassen eingefahren wird. Es ist der Vorschlag, den man am besten dahingehend korrigieren kann, dass zum Beispiel die Pensionskassen Hypothekargelder als Festhypotheken und zu günstigen Bedingungen abgeben, zum Beispiel wenn jemand gewillt ist, Wohnungen zur Kostenmiete zu erstellen.
Es ist klar, dass wir auf der Nachfrageseite einhaken müssen. Das heisst, dass man die Vorrechte für Eigengebrauch, zum Beispiel für Baurecht, für Gewährung von Hypotheken, ausbauen muss, dass man also den Bodenbesitz resp. die Kaufmöglichkeit für juristische Personen im weitesten Sinn einschränkt.
Noch zu einem weiteren Thema, das nur am Rande erwähnt wurde, das aber der Bundesrat gewissermassen im Köcher führt, nämlich die Revision der Raumplanungsverordnung. Die dort formulierte Erschliessungspflicht ist eine absolut überholte Ideologie. Sie führt – grob mit einem Schlagwort gesagt – zur Veragglomerisierung unserer Landschaft. Die Bauzonen auf Vorschuss zu erschliessen, widerspricht heute jeglicher Zielsetzung, die man auf der Ebene Gemeinde und Kanton, aber auch auf bundespolitischer Stufe raumplanerisch definiert. Es ist absolut unsinnig, auf der grünen Wiese zu bauen; man muss im bereits überbauten Gebiet bauen.
Weiter zur Raumplanungsfrage; es wird ja hier oft darüber gesprochen. Die einfachste Vermehrung des Angebotes sei selbstverständlich die Ausdehnung oder zumindest die Ausschöpfung der Bauzonen. Ich möchte Sie daran erinnern, dass wir in der Schweiz 250 000 Hektaren eingezontes Land haben, Davon sind lediglich 120 000 Hektaren Nettobaufläche, also effektiv überbaut, das heisst etwas weniger als die Hälfte. Somit hat man eine qualifizierte Verdichtung anzustreben. In der Raumplanung muss heute dezidiert dahingehend gewirkt werden, dass bei den Kantonen eine Siedlungskontingentierung eingeführt wird, d. h. eine Siedlungsbeschränkung auf die bereits überbauten Gebiete, innerhalb derer man sich zu arrangieren hat.

M. **Ruffy**: J'aimerais profiter de ce débat pour faire quelques remarques générales qui m'amènent à croire que les mesures que nous prenons aujourd'hui sont probablement nécessaires, mais qu'elles sont certainement insuffisantes. J'aimerais mettre aussi en garde ceux qui estiment que le remède réside dans l'abandon d'une politique rigoureuse de l'aménagement du territoire.

Depuis une vingtaine d'années, on note que l'économie foncière est devenue tout à fait indépendante de l'économie générale et – je dirais – dangereusement indépendante. Serait-ce parce que le marché foncier s'est professionnalisé? Il est difficile de le prétendre. Toujours est-il qu'il ne réagit pas du tout conformément aux autres secteurs, qu'il est devenu objet de placements, de valeur refuge, avec la malheureuse approbation des établissements bancaires. On joue aujourd'hui avec les terrains comme on joue à l'avion.
En 1960, l'endettement hypothécaire en Suisse représentait approximativement le 50 pour cent du produit national brut, aujourd'hui il le dépasse et de beaucoup. A l'évidence, des acteurs misent sur la raréfaction inéluctable du sol, et depuis la fin de la guerre, les prix des terrains augmentent; depuis 1960 ils augmentent beaucoup plus rapidement que l'indice du coût de la vie.
Dans de telles circonstances, certains esprits, vous en faites partie, Monsieur Blocher, s'obstinent à vouloir ranger le sol, les terrains dans la catégorie des produits, produits industriels, produits qu'on peut mettre sur le marché et vous pensez trouver une solution en préconisant l'augmentation de l'offre, en renonçant en fait aux mesures d'aménagement du territoire, dont les effets seraient la raréfaction de l'offre de terrains à bâtir.
Je crois qu'à propos d'un tel raisonnement il convient de remarquer qu'il n'y a pas de production, pas plus qu'il n'y a de consommation d'espace, au sens quantitatif du terme. En raison de l'intensité de l'utilisation du sol en Suisse, lorsqu'un terrain est mis en zone à bâtir, il est soustrait à une zone agricole. Par ailleurs, et contrairement à ce que certains pensent, il n'y a pas de pénurie de terrains à bâtir. M. Herczog a dit qu'il y avait à disposition environ 50 pour cent des zones à bâtir pour la construction. Je peux dire qu'en ce qui concerne le canton de Vaud, à moins d'une entrée de la Suisse dans le Marché commun, nous sommes en mesure d'accueillir la population qui viendra dans le canton d'ici une trentaine voire une quarantaine d'années. Il n'y a donc pas de pénurie.
Plus surprenant encore par rapport aux lois du marché, le prix des terrains peut rester très haut en dépit d'une offre abondante. Le district de Nyon compte parmi les districts vaudois les plus riches en terrains à bâtir disponibles. C'est néanmoins celui où se pratiquent les prix les plus élevés. Les professionnels connaissent les prix et savent les maintenir; la seule façon de lutter consisterait à lutter contre la thésaurisation.
Démanteler la politique de l'aménagement du territoire, autoriser les constructions en renonçant à l'établissement et à la limitation de zones cohérentes, ce serait doublement catastrophique. Très rapidement les nouveaux terrains ouverts à la construction verraient leurs prix rejoindre ceux des autres et l'éventuelle diminution des prix serait largement compensée par des charges d'équipement beaucoup plus lourdes. On n'aurait certainement rien gagné sur le plan de l'économie, mais on aurait tout perdu, en revanche, sur celui de l'économie du sol et pour sûr que les 450 000 hectares de terres d'assolement seraient désormais introuvables.
Ces dernières constatations m'amènent à dire que la modification de l'ordonnance de la loi sur l'aménagement du territoire – mesure qui se veut complémentaire des arrêtés urgents – se comprend dans le sens d'une recherche de cohérence. Cependant, les perspectives qu'elle ouvre, si l'on respecte les conditions que le groupe d'experts avait préconisées, notamment pour l'assouplissement de l'article 24, sont minimes. Faire croire que cet assouplissement permettra de détendre la pression sur les terrains à bâtir est illusoire et induit en erreur.
Je voterai les arrêtés urgents et, plutôt que d'encourager la modification de l'ordonnance, je préférerais, Monsieur le Conseiller fédéral, que vous abordiez, le plus rapidement possible, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

Hess Peter: Ihre Kommission hat zu Beginn dieses Jahres einstimmig und ohne Enthaltung beschlossen, dass eine Sperrfristlösung zu erlassen sei. Wir wollten bei diesem Schritt die Gelegenheit benützen, um eines der zahlreichen Versprechen einzulösen, die im Umfeld der Stadt-Land-Initiative insbesondere von bürgerlicher Seite abgegeben worden waren.
In der Zwischenzeit ist die vom Bundesrat ergänzte und verbesserte Vorlage teilweise arg zerzaust worden, zu Unrecht wie ich meine.
Viele unter uns haben in den letzten Wochen und auch heute wieder verkündet, die vorgeschlagenen Massnahmen seien wirkungslos, ja kontraproduktiv. Die grosse Verunsicherung ist, wie erwartet, eingetroffen. Doch was will das Massnahmenpaket? Die Sperrfrist und die Belastungsgrenze zielen ausschliesslich auf die volkswirtschaftlich schädlichen Auswüchse der kurzfristigen Kaskadenkäufe. Dank eines bereits heute weitgefächerten Ausnahmenkatalogs wird entgegen allen Unkenrufen die Wohnbauproduktion, insbesondere auch der soziale Wohnungsbau, nicht beeinträchtigt. Es darf also weiterhin gebaut werden. Dabei sind wir uns aber auch bewusst, dass Massnahmen zur Verflüssigung des Bodenmarktes – sie sind heute aufgezählt worden – rasch folgen müssen. Nur nebenbei bemerkt: Auf kantonaler und gemeindlicher Ebene haben wir es in der Hand, mit einer Straffung des Baubewilligungsverfahrens bereits heute die Bautätigkeit kurzfristig spürbar zu erleichtern.
Mit der Aenderung der Anlagevorschriften soll ein erster Schritt gegen die nach wie vor steigende Anonymisierung des Grundeigentums getan werden. Auch hier geht es nicht darum, die Wohnbauaktivitäten der institutionellen Anleger generell einzuschränken. Wenn wir aber dem Privateigentum noch einen Stellenwert einräumen wollen, müssen die anlagesuchenden Kapitalströme endlich in neue Bahnen gelenkt werden. Dabei stehen beileibe nicht nur spekulative Anlagen in Aktien zur Verfügung. Im Bereich der Hypothekarfinanzierung sowie im Bereich der Finanzierung grosser öffentlicher Bauvorhaben – «Bahn 2000», Neat usw. – eröffnen sich inskünftig vollgültige, mündelsichere Alternativen.
Mich beunruhigt es, dass der Wille, endlich etwas zu tun, angesichts der geschilderten Verunsicherungen erlahmt ist.
Raufen wir uns doch wieder zusammen. Besinnen wir uns auf unseren Auftrag. Die angekündigten Massnahmen haben zusammen mit der Hypothekarzinssteigerung bereits erste positive Wirkungen auslöst. Wenn wir bereit sind, ernsthaft hinter die vorgelegten Beschlüsse zu stehen und sie nicht durch viele, teilweise unnötige Aenderungsanträge zu verwässern, tun wir einen ersten wichtigen Schritt. Wir demonstrieren nämlich, dass wir die erkannten Missstände nicht tatenlos hinnehmen wollen. Wir schaffen uns zusätzlich den zeitlichen Freiraum, nun endlich die dringenden Massnahmen raumplanerischer und fiskalischer Natur auszuarbeiten.
Noch zwei kurze Bemerkungen: Herr Herczog, das Ausweichen über den Handel mit Kaufrechten und Optionen ist meines Erachtens aufgrund der klaren Umschreibung in Artikel 1 des Beschlusses A ausgeschlossen.
Eine zweite Bemerkung zu Herrn Thür: Ich bin auch Mitglied der Kommission Parlamentsreform. Herr Thür hat mit seinem Antrag in der Kommission eine Debatte von beinahe zweistündiger Dauer ausgelöst. Keine einzige Stimme ist zugunsten seines Antrages abgegeben worden. Er nimmt es sich heraus, nun auch hier wieder den gleichen Antrag einzureichen. Ich bin der Meinung, das hat nichts mit vernünftiger Parlamentsarbeit zu tun. Hier müssen wir ansetzen und solche Missbräuche in Zukunft verhindern.

Dreher: Wenn diese Sperrfrist zu einem Erfolg führt, dann ist dieses Parlament Kandidat für den Wirtschaftsnobelpreis. Wir stossen damit ein volkswirtschaftliches Axiom um, wenn wir annehmen, dass die Preise eines Gutes durch seine Verknappung sinken. Das widerspricht doch jeglicher Erfahrung und jeglicher Vernunft.
Ich habe in der Junisession bereits darauf hingewiesen, was zu tun ist. Es ist vor allem das eingezonte Bauland zu erschliessen. Dabei gilt es zu verhindern, dass so, wie es jetzt vor sich geht, Bauunternehmer, Architekten usw. Land kaufen, es mit allen möglichen Verpflichtungen belasten, dann zu hohen Preisen weitergeben, während die Gemeinden das sichere Inkasso bei der Grundstückgewinnsteuer abwarten. Aus diesem Grund haben die Gemeinden gar kein Interesse an einer Erschliessung des Baulandes. Wir müssen unsere Baugesetze revidieren – ich denke an das Zürcher Planungs- und Bauge-

setz, ein Bauverhinderungsgesetz, wie es in Fachkreisen allgemein genannt wird.
Ich komme nun noch zu meinem wichtigsten Argument. Wir haben am 4. Dezember über die Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation abgestimmt. Sie wissen, wer dahinterstand. Es waren Linkskreise bis zum linksextrem politisierenden WWF. Offenbar hat der Schutz von Pflanzen und Tieren etwas mit der schweizerischen Bodenpolitik zu tun. Wie ist denn das Resultat herausgekommen? Man hat doch wirklich mobil gemacht, um das Volk an die Urne zu bringen, und gesagt, man müsse etwas gegen die Spekulation tun. Was ist herausgekommen? Es ist doch ein Nein des Volkes herausgekommen, wie es deutlicher nicht hätte ausfallen können: Auf Bundesebene haben wir 69,3 Prozent Nein-Stimmen erzielt; damit ist doch glänzend widerlegt, dass das Volk diese Dringlichkeitsbestimmungen, diese Sperrfrist wolle.
Was man hier diskutiert, ist nicht die öffentliche Meinung, sondern die veröffentlichte Meinung. Wer auf liberalem Boden steht, kann doch dazu nur nein sagen. Wir wissen, wo wir ansetzen müssen, aber wir sollten doch nicht eine neue Bürokratie aufbauen, nur um wieder «Zeichen zu setzen». Es ist noch keine vier Jahre her, haben Sie hier eine Walddebatte abgehalten, in der in jedem Votum einer Zeichen setzen wollte. Was ist herausgekommen? Gar nichts!
Wir werden also gegen diese Beschlüsse stimmen.

M. Ziegler: Vous savez bien que la spéculation est une catastrophe pour les locataires, qu'elle est une véritable peste d'aujourd'hui. Si l'on demande à Genève à l'association des locataires, à l'ASLOCA, aux avocats, aux personnes qui, tous les jours, s'occupent de la protection des locataires, luttant tous les jours concrètement contre les spéculateurs – ce n'est pas une crise du logement que nous avons à Genève, c'est une catastrophe du logement – tous ces gens-là vous répondront que la cause en est la surabondance de liquidités dans les banques. C'est parce que nos banques regorgent d'argent, ne sachant plus que faire de cet argent qui s'accumule dans leurs caves d'Ali Baba, qu'elles avancent aux spéculateurs jusqu'à 120 pour cent: elles paient d'avance l'objet tout entier; elles avancent souvent les frais de notaire, les frais de registre commercial, etc.
Autrement dit les spéculateurs, les Gaon, Tamman, les Stäubli, Nicod, les Lavizzari, les Barbey, tous ces prédateurs de l'immobilier ne risquent jamais un sou et ne risqueront pas beaucoup pendant quelques temps encore avec les 20 pour cent qu'on leur demande de capitaux propres. Ce sont les grandes banques d'affaires de l'Emirat helvétique qui sont coupables.
Nous sommes le deuxième pays le plus riche du monde en ce qui concerne le revenu par tête d'habitant derrière les Emirats arabes unis. Les Emirats arabes unis ont du pétrole, l'Emirat helvétique, lui, a de l'argent sale comme matière première. Cette matière première-là, cette surabondance de liquidités de nos banques, cet argent de fuite, cet argent de la drogue, cet argent des pays du tiers monde, de l'évasion fiscale, et tout autre argent sale et gris sont la cause principale des agissements des prédateurs de l'immobilier dans les grands centres urbains de notre pays.
Vous m'objecterez que cela n'a rien à voir avec les arrêtés dont nous discutons ce matin. Eh bien si! Et je m'adresse maintenant au Conseil fédéral. S'il est sérieux et s'il veut réellement lutter contre cette peste qu'est la spéculation immobilière – et je sais qu'il le veut – il faut que, sur les autres fronts, il prenne les mesures qui s'imposent. Et là, les mesures ne sont pas prises. Vous le savez, dans la nouvelle loi sur le blanchiment d'argent, la négligence n'est pas punie, la loi ne sert donc à rien.
Vous savez que les séquestres sur les comptes douteux ne sont que rarement accordés, à deux exceptions près ces deux dernières années, et vous savez que le département de M. Koller n'applique l'entraide judiciaire internationale que d'une façon très parcimonieuse. J'ai noté un certain nombre d'exemples tout à fait ahurissants sur la spéculation à Genève, à Zurich et à Bâle, que je n'ai pas le temps d'exposer, mais vous savez tous à quels ravages se livrent dans nos villes les prédateurs de l'immobilier; ce gangstérisme des temps modernes, vous savez qui le paie: ce sont des gens normaux, comme vous et moi, ce sont les locataires qui paient les profits de ces prédateurs.
Mais la racine du mal, elle est dans le capital en fuite, dans le manque de transparence des comptes à numéro, dans l'argent sale qui afflue – et qui est estimé aujourd'hui à 500 milliards de francs de dépôts. Si le Conseil fédéral veut lutter contre la spéculation, c'est là qu'il doit prendre des mesures législatives et édicter des ordonnances, il le peut.
J'ai cité tout à l'heure trois exemples: entraide, séquestre et introduction de la négligence dans la loi que nous discuterons dans six mois, contre le blanchiment d'argent. S'il ne prend pas ces mesures, s'il ne lutte pas lui-même contre ces fleuves boueux d'argent sale et gris qui s'engouffrent dans l'Emirat helvétique, il ne mettra pas fin à la moindre spéculation par aucun arrêté qui portera sur des délais, sur une mini-transparence ou même sur des moyens autonomes dont les spéculateurs devraient faire usage pendant quelque temps.
Je voterai pour l'entrée en matière sur tous les arrêtés mais je demande au Conseil fédéral de mettre fin, par les moyens que j'ai indiqués, à l'afflux de l'argent sale qui permet la spéculation en Suisse.

Hänggi: Ich bin teilweise erstaunt über die Argumente, die gegen diese Sofortmassnahmen vorgebracht wurden. Auf der einen Seite wird von Schaumschlägerei geredet, von Alibiübungen, von Massnahmen, die nichts nützen, auf der anderen Seite wird gewarnt vor negativen Auswirkungen, sei es bei der Verschärfung der Wohnungsnot oder bei erneuten Preissteigerungen. Was stimmt? Richtig ist, dass diese Massnahmen kein Wunderheilmittel sind und es auch nicht sein können. Sicher ist aber, dass sie ein Wegweiser sind an einem Wegkreuz, ein Wegweiser, der die Bodenpolitik in eine andere Richtung bringen kann. Es darf doch nicht unsere Absicht sein, auf dem Weg, auf dem wir uns befinden, weiterzugehen, als ob nichts wäre. Mit diesen Sofortmassnahmen steht deshalb nicht mehr und nicht weniger auf dem Spiel als die Glaubwürdigkeit unseres Parlaments. Wir brauchen dringend eine Beruhigung auf dem Bodenmarkt, damit die Folgemassnahmen im Bereiche der Raumplanung, der Baugesetzgebung, der Kapitalbesteuerung und des neuen Bodenrechtes getroffen werden können.
Nun einige Bemerkungen zu den Argumenten, wie sie gegen diese Beschlüsse, insbesondere gegen die Bundesbeschlüsse A, B und C, vorgebracht worden sind. Beim Bundesbeschluss A wird von Angst vor der Bürokratie gesprochen, von Angst vor einer neuen Preiswelle, von Angst vor den Publikationen. Wer hat aber eigentlich Angst? Sicher nicht die jungen Menschen, die jungen Familien, welchen der Ist-Zustand die Möglichkeit von einem Eigenheim, von Wohneigentum absolut unmöglich macht. Sicher auch nicht jene 70 Prozent der Schweizer, die überhaupt kein Wohneigentum haben. Es ist bezeichnend, dass sogar gegen die Veröffentlichung nun Sturm gelaufen wird, gegen eine Veröffentlichung, wie sie zum Teil in den Kantonen über hundert Jahre Praxis ist. Auch hier die Frage: Wer hat denn eigentlich Angst? Ich meine, saubere Geschäfte brauchen die Oeffentlichkeit nicht und nie zu scheuen.
Zum Bundesbeschluss B. Die Belastungsgrenze ist zugegebenermassen nicht ganz unproblematisch. Ich meine aber, dass sie auch eine wichtige sozialpolitische Komponente beinhaltet, indem sie die Besitzer eher zu Eigentümern als nur zu Verwaltern macht.
Den grössten Widerstand erfährt der Bundesbeschluss C. Wenn beim Bundesbeschluss A von Spekulanten, von Kaskadenkäufen und -verkäufen die Rede ist, so ist es unbestreitbar, dass auch im Bereich der Pensionskassen Sünden begangen wurden. Nicht primär um zu spekulieren, sondern rein aus der Situation heraus, dass ein grosses Volumen vorhanden ist und dass damit auch bei überzahlten Preisen immer noch eine gute Rendite herausschaut.
Herr Biel hat sich sehr wirkungsvoll für seine Pensionskasse gewehrt; eine sehr grosse und an sich sicher gute Kasse. Aber wollen wir letztlich den grössten Teil des Bodeneigentums den Pensionskassen zuschanzen? Dafür bin ich nicht. Die kleinen

Kassen müssen in dieser Debatte einmal mehr dafür herhalten, dass die grossen Kassen noch grösser werden können.
Ich möchte die soziale Einstellung der meisten dieser Kassen überhaupt nicht in Frage stellen. Aber ich werfe den Pensionskassen vor, in den letzten Jahren wenig Innovationsfreudigkeit gezeigt und wenig Mut gehabt zu haben, um neue Modelle der Eigentumsförderung mitzufinanzieren. Die 25-Prozent-Grenze, die umstritten ist, ruft auch nach meinem Dafürhalten nach einigen Ausnahmen, so insbesondere bei der Möglichkeit der Renovationen, der Umbauten, Wertvermehrungen, die nicht zu den 25 Prozent gerechnet werden sollten, aber auch bei der Wohnbau- und Eigentumsförderung. Ich habe einen entsprechenden Antrag eingereicht.
Ich unterstütze alle drei Beschlüsse des Sofortmassnahmenpaketes des Bundesrates, nicht, weil ich an ein Wunder glaube, aber weil ich überzeugt bin, dass sie ein taugliches Mittel sind, um die Situation auf dem Bodenmarkt zu beruhigen, Inflations- und Spekulationsmentalität zu brechen.
Ich hoffe, dass unser Rat den Mut hat, hier und heute mehr zu tun, als nur ein Zeichen zu setzen.

Präsident: Herr Thür hat das Wort für eine persönliche Erklärung.

Thür: Herr Hess wirft mir vor, ich stelle einen Antrag, obwohl ich schon die Kommissionssitzung damit rund zwei Stunden belastet habe. Angesichts der etwas ermüdenden Diskussion möchte ich eine kleine Entspannungsübung und Herrn Hess einen kleinen Dreisatz zur Auflösung vorschlagen. Ich habe nachgeschaut: Das Protokoll umfasst 87 Seiten, die Sitzung dauert 14 Stunden, sämtliche von mir vorgetragenen Voten umfassen zwei Seiten; das gibt nach meiner Rechnung, wenn Sie schnellrechnen können – 840:87x2 – genau 18 Minuten.

Eisenring: Darf ich dort anknüpfen, wo Herr Moritz Leuenberger grundsätzliche Bemerkungen angebracht und erklärt hat, wir hätten im Bodensektor keinen Markt mehr. Das Heilmittel, wenn kein Markt mehr besteht, liegt darin, wieder einen zu schaffen. Dieser Problematik können wir nicht ausweichen, wobei wir allerdings mit zwei schwierigen Voraussetzungen zu kämpfen haben, nämlich erstens dass der Boden nicht vermehrbar ist und zweitens dass dem Boden nach unserer Ueberzeugung eine soziale Verantwortung zuzumessen ist.
Nun möchte ich aber darauf hinweisen, dass die Entwicklung, die wir leider in unserem Land feststellen müssen, diejenige aller sozial fortschrittlichen Länder ist. Nur die Planwirtschaftsländer kennen diese Entwicklung nicht. Denen laufen die Preise nicht davon, dafür aber, wie die letzte Zeit zeigt, die Menschen!
Zur bundesrätlichen Botschaft, die etwas knapp ausfiel: Die verfassungsrechtlichen Ausführungen sind mindestens als mager zu bezeichnen. In der Not gilt kein Gebot. Diesem Grundsatz folgt der Bundesrat und holt Gutachten ein. Das ist sein gutes Recht. Aber er geht hier einmal mehr das Risiko einer Verfassungsgerichtsbeschwerde ein. Ich glaube nicht, dass ein Teil der vorgeschlagenen Massnahmen verfassungsrechtlich zu vertreten ist.
Ich möchte insbesondere darauf hinweisen, dass – ob die Vorlage nur drei, fünf oder zehn Jahre Gültigkeit hat; während dieser Zeit gibt es immer die Möglichkeit einer Verlängerung – der Bundesrat die Massnahmen wieder, auch zwischenzeitlich, zurückrufen kann; davon ist dann in der Botschaft nirgends die Rede. Sie wissen: Wenn sich dieser ganze Kontrollapparat, der Bewilligungsapparat einmal installiert hat, dürfte er kaum mehr zu beseitigen sein.
Die Frage: Wenn wir einen neuen Markt schaffen wollen – um bei der Terminologie von Herrn Leuenberger zu bleiben –, so müssen wir uns mit zwei Dingen auseinandersetzen: Auf der einen Seite mit der möglichen Nachfragedämpfung, was aber zu einer Steuerung der Nachfrage führen könnte – dies schliesslich auch im Wohnungsbau, wie die Planwirtschaftsstaaten zeigen – und auf der anderen Seite mit der Angebotssteigerung. Muss denn bereits eingezontes Land nicht endlich zum Verkehrswert besteuert werden, muss zwar eingezontes, aber nicht ins Angebot gelangendes Land, das weiterhin bäuerlich betrieben wird, auf alle Zeiten hinaus die Bundesgarantien geniessen, in der Annahme, dass das Land in der nächsten Generation noch einmal das Zwei- und Dreifache bringt? Muss nicht ein Angebotszwang eingeführt werden? Muss ein Erschliessungszwang eingeführt werden? Soll man – wenn einmal eingezont ist – Rückzonungen verbieten, um jenen Gemeinden einen Riegel zu stossen, in denen die Einwohner, nachdem sie sich einmal etabliert haben, unter sich bleiben und keine «fremden Fötzel» mehr auf ihrem Terrain wohnen lassen wollen?
Insbesondere fehlen in der bundesrätlichen Botschaft und natürlich auch in der Vorlage jedwelche Bestimmungen über die nötige Zwangsamortisation der Hypotheken. Die Zwangsamortisation der Hypotheken ist vom Bundesrat zwar vor etwa 10 Jahren abgelehnt worden. So wird darüber heute kein einziges Wort verloren. Dagegen wird erklärt, man könne bis 8 Prozent des Verkehrswertes belasten. Heisst das dann etwa dass diejenigen, die heute mit 40 Prozent belastet haben, auf 80 Prozent ansteigen, um sich wieder Geld zu beschaffen, mit dem sie weiteres Land erwerben können? Die kontraproduktive Wirkung solcher Bestimmungen ist nicht zu übersehen.
Das Hauptproblem der Vorlage besteht darin, dass wir mit kleinen Massnahmen etwas zu tun gedenken, wo die entscheidenden Massnahmen bei den Kantonen und Gemeinden vorgekehrt werden sollten. Bewahren Sie sich im eigenen Interesse vor der Situation, dass der Bund mit seinen Massnahmen – was Sie auch beschliessen, wir sind gegen alles – ins Leere stösst und am Schluss wir den Schwarzen Peter der Unfähigkeit in der Hand haben.
Schwergewichtig geht es um die Durchführungsmassnahmen bei den Kantonen und Gemeinden, und dort weiss man, dass der Bund – mindestens bisher – sich nicht durchsetzen konnte. Wir müssen uns vor Illusionen hüten. Was ich heute gehört habe, war nur eine Ansammlung von Illusionen im positiven und im negativen Sinn. Wir brauchen schon etwas Vernunft im Staate Schweiz, und dies betrifft in diesem konkreten Fall die Kantone und die Gemeinden.
Ich bitte den Bundesrat, die Verantwortlichkeiten in diese Richtung endlich klar festzulegen.

Rechsteiner: Im «Tages-Anzeiger»-Magazin vom letzten Wochenende konnten wir wieder einmal lesen, wie es um die Vermögensverteilung in unserem Land bestellt ist. Die ärmeren 50 Prozent unserer Bevölkerung besitzen ganze 2 Prozent des Vermögens, also praktisch nichts; dafür besitzen die reichsten 2 Prozent 40 Prozent des Vermögens. Das ist eine enorme Ungleichheit, und diese wird durch die Verhältnisse auf dem Bodenmarkt noch verschärft. Die Minderheit der Bodenbesitzer erzielt teilweise riesige arbeitslose Gewinne. Das Nationale Forschungsprogramm «Boden» hat ja bestätigt, dass sich die Bodenpreise innert sechs Jahren etwa verdoppelt haben. Diese Zahlen liegen weit über dem Wirtschaftswachstum, weit über der Teuerung, aber vor allem weit über der Lohnentwicklung. Die jährliche Grundrente – dieses Einkommen ohne Arbeit – ist in der Schweiz vor Jahren einmal auf rund 5 Milliarden Franken geschätzt worden. Heute wäre es vermutlich noch weit mehr. Dieses Geld fliesst in die Tasche der meistens schon Reichen, der Bodenbesitzer. Die Gewinne fallen aber nicht vom Himmel; sie müssen erarbeitet werden, sie müssen in erster Linie bezahlt werden durch die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter. Was heute mit dem Boden passiert, ist eine gewaltige Umverteilung von unten nach oben, also von den Aermeren zu den Reicheren. Und die Not der einen im Bereich des Bodens ist der Gewinn der anderen. Die Ursache für diese Verhältnisse ist zweifellos das heutige Bodenrecht, das eigentlich nichts anderes ist als ein Boden-Unrecht.
Die Sofortmassnahmen des Bundesrates sind auf dem Hintergrund dieses Befundes nicht falsch; sie vermögen vielleicht etwas zu dämpfen, aber sie ändern nichts an diesem zentralen Boden-Unrecht. Die Hauptschwäche des Paketes besteht also nicht in dem, was vorgeschlagen wird, sondern in dem, was nicht vorgeschlagen wird. Es ist zu bedauern, dass verpasst wurde, tiefergreifende Massnahmen vorzuschlagen und durchzusetzen. In diesem Sinne ist es zum Beispiel enttäuschend, was der Bundesrat zu unseren Vorstössen zur Einfüh-

rung eines Einspracherechts gegen spekulative Geschäfte mit dem Boden zu sagen hat oder zu den Vorkaufsrechten für gemeinnützige Wohnträger und für die Gemeinden. Es wird einfach auf später vertröstet. Das ist bei der heutigen Lage auf dem Bodenmarkt unhaltbar. Oder, um auf Herrn Blocher zurückzukommen: Er mag recht haben, wenn er sagt, dass die Politiker an der heutigen Misere mitschuldig seien. Mitschuldig aber nicht, weil sie gehandelt hätten, sondern weil sie nicht gehandelt haben; sie sind in dem Sinne mitschuldig geworden, dass sie nichts getan haben. Oder: Wenn jemand Ländereien besitzt, wie sie Herr Blocher offenbar besitzt, die weitgehend nicht in der Bauzone eingezont sind, dann versteht man natürlich auch, weshalb für ihn die Bürokratie der Sündenbock ist.
Aber die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter, die dauernden Mietzinserhöhungen ausgesetzt ist oder Schweizerinnen und Schweizer, welche an der Erhaltung unserer Landschaft noch ein Interesse haben und die Schweiz nicht im Stil der letzten dreissig Jahre zubetoniert haben wollen, haben natürlich ein anderes Verständnis von der Notwendigkeit staatlichen Handelns. Sie befürworten beispielsweise eine Mietzinskontrolle, sie befürworten auch eine griffige Raumplanung und einschneidende rechtliche Massnahmen. Zu gut können sie beschreiben, was von den Marktapologien des Herrn Eisenring zu halten ist. Diese Marktapologeten hatten ja bisher die Macht, sie und die Mehrheit in diesem Parlament. Trotzdem sind diese Verhältnisse eingetroffen.

M. Segond: Ces dernières années, la spéculation a fait littéralement exploser le marché immobilier. Chacun de nous a pu le constater: les immeubles ont passé de main en main, certains plusieurs fois par année, prenant de plus en plus de valeur à chaque transaction. Tous les critères traditionnels, tels que le rendement ou la valeur du sol, ont volé en éclat. La loi de l'offre et de la demande s'est pleinement déployée. Les biens immobiliers ont été traités comme des biens mobiliers. Et le marché immobilier est devenu une sorte de marché boursier.
Face à cette situation qui provoque à juste titre l'indignation de nombreux citoyens, il est important et urgent de marquer une volonté politique. C'est ce qu'a fait le Conseil fédéral.
Les propositions du Conseil fédéral ne répondent pas à tous les problèmes et n'utilisent pas tous les moyens. Elles ne répondent pas à tous les problèmes en ne tenant pas suffisamment compte de cette forme de propriété immobilière répandue en Suisse romande, qu'est la société immobilière qui facilite de nombreux abus. Les propositions du Conseil fédéral n'utilisent pas non plus tous les moyens de casser la spéculation telle que la fiscalité ou, à plus long terme, l'encouragement plus réel, plus important à ces promoteurs à but idéal que sont les coopératives, les fondations ou d'autres associations de citoyens.
Toutes ces insuffisances sont compréhensibles: il n'est évidemment pas possible de régler ces problèmes complexes dans le cadre de mesures urgentes et provisoires. Mais une insuffisance doit en tout cas être réparée: c'est celle qui a trait à la publicité des transactions immobilières.
A Genève, les spéculateurs ont eu la tâche largement facilitée par un jugement du Tribunal fédéral qui a supprimé cette publicité cantonale des transactions immobilières, à un moment où, précisément, le prix des terrains et des immeubles explosait. Je crois qu'il est aujourd'hui non seulement nécessaire mais indispensable de réintroduire cette publicité: les promoteurs immobiliers peu scrupuleux ont, à l'évidence, horreur de travailler au grand jour. Nous ne devons donc pas permettre plus longtemps aux plus malins de cacher leurs scandaleux profits par le secret des transactions. Tous ceux qui ont examiné objectivement cette question le savent et le disent. La transparence du marché immobilier est la clé la plus importante pour lutter contre la spéculation. Les responsables du programme national de recherche sur le sol le disent et le prouvent. A Genève, les milieux immobiliers et de locataires, qui sont rarement d'accord, le sont en tout cas sur ce point: il faut retourner à la publicité des montants des transactions immobilières sur le plan national ou, à tout le moins, sur le plan cantonal.
Enfin, la spéculation immobilière n'a pas que des conséquences économiques, financières ou même urbanistiques. Elle a surtout des conséquences humaines qui, pour des personnes âgées ou des familles, peuvent être terribles. C'est pourquoi la lutte contre la spéculation foncière est étroitement liée à la révision du droit de bail: ces immeubles qui sont achetés, vendus, une ou plusieurs fois, à des prix surfaits, sont, au bout de la ligne, financés par les locataires. De ce fait, les hausses de loyer pratiquées au moment du changement de locataire atteignent des sommes que ne justifient ni le logement ni sa remise en état. Des centaines de locataires à Genève reçoivent des congés à buts purement spéculatifs qui, pour des familles nombreuses ou pour des personnes âgées qui ont toujours habité le même immeuble, peuvent avoir des conséquences dramatiques.
Face à cette situation, il faut avoir une volonté politique ferme et claire de remettre de l'ordre. C'est pourquoi je vous invite à voter l'entrée en matière sur les arrêtés A et B. Même si ces mesures n'ont qu'un caractère provisoire, même si elles ne répondent pas à tous les problèmes provoqués par la spéculation, elles permettent de manifester une volonté politique ferme de donner un signal clair à l'opinion publique, par lequel le Conseil national dit aux spéculateurs: «Stop, cela suffit, c'est assez!»

Reichling: Wir stehen offensichtlich vor einer schwierigen Aufgabe, das hat die Eintretensdebatte gezeigt. Wir sehen auch, dass der Erfolg der vorgeschlagenen Massnahmen unterschiedlich beurteilt wird, durch fast alle parteipolitischen Reihen hindurch.
Zwei Phänomene schaffen uns Schwierigkeiten: Dies ist einmal der aus dem Gleichgewicht geratene Markt für Liegenschaften und Wohnungen. Diese Marktverzerrung hat zu den teilweise wirklich unerträglichen Preissteigerungen geführt.
Auf der anderen Seite ist es die Spekulation, die natürlich überhaupt nur florieren kann, weil dieses Marktungleichgewicht besteht. Wenn der Primäreffekt nicht vorhanden wäre, könnte auch nicht spekuliert werden, auf alle Fälle nicht in diesem augenfälligen Ausmass.
Nun müssen wir uns natürlich bewusst sein: Die wirksamen Instrumente zur Bekämpfung beider Phänomene liegen heute vollständig in kantonaler Kompetenz: Das Raumplanungsgesetz gibt den Kantonen alle Möglichkeiten, zweckmässige Planungs- und Baugesetze zu schaffen. Die Kantone können diese Gesetze zweckmässig anwenden. Es fehlt nicht an einer Bundeskompetenz an die Kantone. Es ist primär Aufgabe der Kantone, den Markt in Ordnung zu bringen. Die Situation ist auch in der Schweiz recht unterschiedlich: Die Verhältnisse sind nicht in allen Kantonen gleich. Was mich am meisten erstaunt, ist die Tatsache, dass die Kantone selbst in Lethargie verharren und nicht tätig werden.
Auch gegen die Spekulation ist das beste Instrument die Kompetenz der Kantone. Mit Sicherheit das wirksamste Mittel ist die Abschöpfung der Gewinne, und diese liegt in kantonaler Kompetenz: Jeder Kanton kann Grundstückgewinne abschöpfen, er kann sie bei kurzfristigen Wiederverkäufen sogar extrem stark abschöpfen. Er kann damit die eigentliche Spekulation vollständig unterbinden; das ist kantonale, nicht Bundeskompetenz.
Wir sind nun in der ungemütlichen Lage, dass wir wegen der Lethargie der Kantone auf Bundesstufe Not- und Sofortmassnahmen erlassen sollten, um eine Welt zu heilen, die eigentlich von den Kantonen, vielleicht teilweise sogar von den Gemeinden, geheilt werden müsste.
Dieser kantonale Bereich steht hier nicht zur Diskussion, obwohl dazu sehr viel gesagt worden ist, Stichworte wie beispielsweise Baumarktverflüssigung oder Erschliessung von Bauland. Das sind alles kantonale Angelegenheiten. Darüber sollten wir hier nicht sprechen, und ich möchte nur ein Wort dazu sagen: Ich bin nicht der Meinung, dass wir in der Zeit der absoluten Bauhochkonjunktur mit vermehrtem Bauen und der raschen Ausschöpfung der vorhandenen Bauzonen das Problem lösen können. Wenn schon, dann kommt nur die bessere Ausnützung der schon überbauten oder fertig erschlossenen Parzellen und der schon vorhandenen Gebäude in

Frage, um kurzfristig eine Entlastung zu bringen. Tatsächlich gibt es sehr viele schlecht genutzte Räume im Gewerbe- und Wohnsektor, die rasch eine Entlastung bringen könnten, möglicherweise mit ganz einfachen kantonalen Gesetzesanpassungen. Die uns vorgeschlagenen Mittel tragen alle die Gefahr in sich, kontraproduktiv zu wirken.
Ich komme zum Hauptzweck meines Votums: Wenn wir wollen, dass der Bund in drei oder fünf Jahren wirksame Notmassnahmen ergreift, so ist dies nur möglich, wenn wir Massnahmen beschliessen, zu denen der Bundesrat voll stehen kann. Ich rate Ihnen also dringend an, bei dieser grossen Zahl von Einzelanträgen nur solchen zuzustimmen, die auch vom Bundesrat für richtig anerkannt werden. Wir dürfen nicht glauben, dass der Bundesrat, wenn wir ihm etwas aufzwingen, das er für schädlich oder unnötig hält, in der Lage ist, in wenigen Jahren etwas Wirksames zustande zu bringen.
Mein dringender Appell: Stimmen Sie in allen Punkten nur Anträgen zu, die vom Bundesrat befürwortet werden: Dann kann er in den nächsten drei bis fünf Jahren zeigen, ob er mit diesen Mitteln die Notsituation tatsächlich sanieren kann. Dann können wir daraus auch die Schlussfolgerungen für das Verhalten nach Ablauf dieser Frist ziehen.

Fischer-Hägglingen: Ich glaube, es ist heute sehr viel Richtiges an diesem Pult gesagt worden, aber auch sehr vieles, das einer näheren Prüfung nicht standhalten würde.
Wir müssen mit all jenen einiggehen, die gesagt haben, die heutige unbefriedigende Situation sei auf die gestörten Marktverhältnisse zurückzuführen. Als einer, der von Berufes wegen tagtäglich mit dem Grundstückhandel in Berührung kommt, stelle ich fest: Die Nachfrage an Boden ist gegenwärtig ausserordentlich gross; es gab noch keine Zeit, in der so viele Eigenheime gebaut wurden wie heute. Das muss auch einmal gesagt werden. Es wird immer so getan, als seien die Hürden heute so hoch, dass der einzelne überhaupt kein Haus mehr bauen könne. Das stimmt in der Praxis überhaupt nicht: Schauen Sie sich einmal die Ueberbauungen an!
Es wurde auch gesagt, der Boden werde heute vielfach nur noch für die Anlage gekauft. Auch das stimmt nicht: Die Käufer kaufen das Land, damit sie es überbauen oder selbst bewohnen können. Es ist so, dass die meisten Käufer heute die Grundstücke viel schneller erschliessen und überbauen wollen, als sie das wegen all der vielen Vorschriften können, die vorhanden sind: Schauen Sie sich doch einmal die Auflagen an, die einem Bauwilligen gemacht werden; lesen Sie einmal die seitenlangen Baubewilligungen, die bald nicht mehr ohne juristische Hilfe ausgedeutscht werden können.
Wenn Sie dann endlich eine Bewilligung haben, dann kommt das lange Einsprache- und Beschwerdeverfahren, vor allem von Leuten verursacht, die vor vier, fünf Jahren ein Haus gebaut haben und das Gefühl haben, es soll niemand mehr bei ihnen wohnen, weil sie ins Grüne gezogen sind. Hier müssen wir uns vielleicht auch an der Nase nehmen.
Es ist auch nicht so, dass Immobiliengesellschaften und Baukonsortien nur gegründet werden, damit sie spekulative Gewinne erzielen: Heute kann der einzelne vielfach ein Grundstück nicht mehr selber erschliessen. Es braucht ein spezialisiertes Unternehmen, das Bescheid weiss über all die Vorschriften und auch über die Mittel verfügt, die zum voraus investiert werden müssen, damit eine Erschliessung überhaupt möglich wird. Hier können nur noch grosse Unternehmen tätig werden.
Es ist vorhin gesagt worden, dass dieses Problem im Bereich des kantonalen Rechts liegt. Das ist richtig. Die öffentliche Hand müsste nun endlich Ernst machen mit ihrer eigenen Forderung, der Boden müsse besser ausgenützt werden. Die öffentliche Hand hat die unsinnigen Ausnützungsziffern erfunden. Sie ist es, die verbietet, dass man alte Bausubstanzen ausbaut. Nehmen Sie einmal die vielen Scheunen, die in unserem Land leer stehen, diese dürfen nicht genutzt werden für Wohnraum, weil dies wegen irgendeinem Paragraphen nicht möglich ist. Ich habe kürzlich gelesen, dass in einer Stadt keine weiteren Hochhäuser mehr gebaut werden. Bei diesen hohen Preisen muss aber wieder vermehrt in die Höhe gebaut werden! Das ist doch die beste Ausnützung, und das behindert wirklich niemanden. Warum können Büroräume nicht im 10. oder 11. Stock liegen – statt dass Flächen mit nur zwei oder drei Stockwerken überbaut werden? Hier müssen die Gemeinde- und Kantonspolitiker tätig werden und ihre Ansichten zum Teil grundlegend ändern.
Ich lehne diese drei Beschlüsse ab, weil sie mich vor allem von der Vollzugsseite her nicht befriedigen. Man sagt zwar, diese Vorschriften tangierten nur einen ganz kleinen Teil der Handänderungen. Das ist eben in der Praxis nicht der Fall: Bei jeder Handänderung muss geprüft werden, ob diese drei Beschlüsse zur Anwendung kommen. Es braucht Abklärungen, Bescheinigungen, Bewilligungen usw., und dann haben wir genau dieselben Verzögerungen bei der Abwicklung von Handänderungen wie im Baubewilligungsverfahren. Wir sollten ehrlich sein und der Bevölkerung keinen Sand in die Augen streuen: Mit unseren Beschlüssen wecken wir sehr grosse Erwartungen, und die Ernüchterung wird in zwei bis drei Jahren recht gross sein.
Deshalb kann ich diesen Beschlüssen nicht zustimmen.

Bühler, Berichterstatter: Wir stehen am Ende einer wieder langen Eintretensdebatte. Ich möchte deshalb nicht auf die einzelnen Votanten und nicht auf Ihre Begründungen eintreten. Das ist nämlich, wie mir Altmeister Paul Eisenring in freundlicher Weise mitteilte, nicht Sache der Kommissionssprecher, sondern Sache des Bundesrates, und daran will ich mich halten. Darum meinerseits nur eine kurze, zusammenfassende Schlussbemerkung.
Es ist nach wie vor ungewiss, was die Sperrfrist wirklich bringt. Aber einmal müssen wir irgendwo beginnen, um den ganz klaren Missbräuchen auf dem Bodenmarkt zu begegnen, besser heute als erst morgen. Der Bodenmarkt wird auch ganz wesentlich von psychologischen Momenten beeinflusst. Wir sind uns in der Kommission im klaren, dass die Sperrfrist weder ein Wundermittel noch ein Patentrezept ist, das die Bodenfrage und die Spekulation mit einem Schlage lösen würde. Aber es sprechen gute Gründe dafür, wenn man sich die Erfahrung beim landwirtschaftlichen Boden zunutze macht. Die Argumente, die Sperrfrist verknappe das Angebot, sie sei in bezug auf den Preis sogar kontraproduktiv, sind fehl am Platze. Lesen Sie den Text der Ausnahmen und der vorzeitigen Bewilligungsmöglichkeiten ganz genau durch, und dann werden Sie erkennen, dass mit Ausnahme der kurzfristigen Spekulation kaum etwas anderes davon ernsthaft betroffen ist. Zudem müssen Sie die drei vom Bundesrat unterbreiteten Beschlüsse plus die Revision der Raumplanungsverordnung als Ganzes, als Paket betrachten, und dann kann wahrlich nicht von einer Verengung des Angebotes gesprochen werden.
Wenn man die massive Kritik am Beschluss A, also an der Sperrfrist, und deren Herkunft analysiert, kommt man zum Schluss, so laut aufschreien könne nur jemand, der etwas zu befürchten hat! Also ist der Beschluss sicher nicht ganz wirkungslos. Die beiden Bundesbeschlüsse B und C gehen marktwirtschaftlich in die richtige Richtung, sie vermindern nämlich die Nachfrage. Das wirkt zwar nicht gegen die Spekulation wie der Beschluss A, aber es wirkt preisdämpfend. Das geballte Sperrfeuer, das insbesondere auf den Beschluss C hier abgefeuert wurde, erstaunt mich doch ein wenig! Man scheint zu vergessen, dass während der Atempause, die uns diese befristete Sofortmassnahme gibt, langfristige Massnahmen auch auf der Angebotsseite geschaffen werden sollen. Die riesigen Summen, die von seiten der institutionellen Anleger'in den nächsten Jahren nachfragesteigernd auf dem Boden- und Liegenschaftsmarkt erscheinen, werden, auch wenn sie nicht spekulativer Absicht sind, durch die übergrosse Nachfrage zu einer weiteren, nochmaligen Preissteigerung führen. Verhelfen wir doch mit der Zustimmung zu diesen drei Bundesbeschlüssen dem Bundesrat zu einem kleinen Zeitgewinn, damit er Strategien entwickeln kann, um das Uebel an der Wurzel anzupacken.
Ich bitte Sie nochmals namens der Kommission: Stimmen Sie den Anträgen, wie sie auf der Fahne vorliegen, also den Beschlüssen A, B und C, zu, und lehnen Sie die Nichteintretensanträge ab.
Der Bundesbeschluss D ist derart systemfremd, dass sich

lange Ausführungen dazu sicher erübrigen. Ich möchte Ihnen deshalb namens der einstimmigen Kommission – mit Ausnahme des Antragstellers – empfehlen, diesen Beschluss abzulehnen.

M. Houmard, rapporteur: Je serai très bref. Tout a été dit, même si l'on n'a rien entendu de nouveau. La majorité des intervenants accordent une portée relative aux remèdes envisagés par le Conseil fédéral et, en toute objectivité, il faut admettre que les mesures envisagées n'auront pratiquement aucune influence sur les prix des terrains à bâtir.
Au nom de la commission, nous vous recommandons de ratifier la décision du mois de juin et d'entrer en matière sur l'arrêté A: introduction de délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Suivant la teneur finale que nous lui donnerons, cet arrêté permettra au moins d'éviter ces reventes excessives qui déjà, par leur publicité, dérangent et jettent souvent une ombre sur l'ensemble du marché immobilier. Ces reventes ont également une influence néfaste sur le plan social lorsque des «petits malins» utilisent cette possibilité pour augmenter les loyers. Il nous faut donc y mettre un frein. Vous aurez, lors de la discussion de détail, la possibilité de souscrire certains amendements qui donneront une couleur plus libérale ou plus restrictive suivant votre décision.
Cet après-midi, à la reprise des débats, le Conseil fédéral répondra aux 40 intervenants. En conséquence, je ne prends pas position mais je vous invite à entrer en matière sur les arrêtés A, B et C. Quant à l'arrêté D, c'est une proposition qui est, à mon sens, impraticable, qui conduirait à une paralysie du marché, alors que nous souhaitons un meilleur fonctionnement. Je vous recommande donc de ne pas entrer en matière sur ce dernier arrêté.

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

Schluss der Sitzung um 13.10 Uhr
La séance est levée à 13 h 10

Vierte Sitzung – Quatrième séance

Mittwoch, 20. September 1989, Nachmittag
Mercredi 20 septembre 1989, après-midi

16.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Iten

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1308 hiervor – Voir page 1308 ci-devant

Bundesrat **Koller:** Sie haben bereits in der Junisession und auch heute die besorgniserregenden Verhältnisse auf dem Bodenmarkt eingehend diskutiert. Ich kann mich daher diesbezüglich kurz fassen, zumal sich seither auf dem Bodenmarkt nichts Wesentliches geändert hat.
Zwar ist zuzugeben, dass die Hypothekarzinssteigerungen eine erwünschte Nachfragedämpfung bewirken. Wir wissen aber keineswegs, wie lange die erhöhten Hypothekarzinsen diese nachfragedämpfende Wirkung ausüben werden.
Nach der Auffassung des Bundesrates bleibt es daher bei folgender Situationsanalyse:
Nach wie vor besteht eine ausgeprägte Knappheit an Wohn- und Gewerberaum. Der Mangel an baureifem Land und die Preissteigerungen halten ebenso an wie die Tendenz zur weiteren Anonymisierung des Grundeigentums. Der Bodenmarkt ist zweifellos in den letzten beiden Jahren recht eigentlich ausser Rand und Band geraten. Nach Auffassung des Bundesrates wäre daher ein weiteres Zu- und Abwarten im Sinne eines Laisser-faire nicht mehr zu verantworten.
Ich bin all jenen dankbar, die anerkannt haben, dass der Bundesrat die Initiative zu diesen Sofortmassnahmen, die in beiden Räten von Ihnen ausgegangen ist, rasch aufgenommen und Ihnen innert nützlicher Frist ein Sofortmassnahmenpaket unterbreitet hat. Dabei war sich der Bundesrat durchaus bewusst, wie schwierig es ist, den Bodenmarkt – vor allem kurzfristig – zu steuern. Es liegt mir daher daran, noch einmal Ziel und Zweck dieses Sofortmassnahmenpakets auf dem Gebiete des Bodenrechts klar herauszustellen.
Der Bundesrat ist sich bewusst, dass es mit diesen drei dringlichen Bundesbeschlüssen und mit der Totalrevision der Raumplanungsverordnung, die wir als einen Bestandteil dieses Paketes in Aussicht genommen haben, zweifellos nicht gelingen wird, das Bodenproblem als solches zu lösen. Es wird uns damit auch nicht gelingen, Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Aber der Bundesrat hat die begründete Hoffnung, dass es uns mit diesen bodenrechtlichen Sofortmassnahmen gelingen wird, erstens die Spekulationsmentalität zu brechen und die schlimmsten Auswüchse der Spekulation zu bekämpfen und zu verhindern, zweitens die Nachfrage nach Boden immerhin zu dämpfen und das Angebot, soweit dies im Rahmen von Sofortmassnahmen überhaupt möglich ist, auszudehnen mit dem Ziel, wenigstens eine Beruhigung und eine gewisse Stabilisierung des Bodenmarktes zu erreichen. Drittens geht es dem Bundesrat vor allem darum, mit diesen Sofortmassnahmen Zeit für eine verbesserte Ursachentherapie zu gewinnen. Das und nichts mehr möchte der Bundesrat mit dem Ihnen unterbreiteten Sofortmassnahmenpaket erreichen.
Erlauben Sie mir in diesem Zusammenhang eine Bemerkung zur Ursachenanalyse. Ich bin mit Ihnen durchaus einverstanden, dass die Spekulation nicht in erster Linie die Ursache, sondern eine Wirkung der gestörten Verhältnisse auf dem Bodenmarkt ist. Exorbitante Spekulationsgewinne, hinter denen keinerlei echte Leistung steht, sind für unsere Bevölkerung zu Recht ein Aergernis, und sie zersetzen damit unsere staatliche Gemeinschaft. Daher ist der Bundesrat überzeugt, dass wir allen Grund haben, auch diese Auswirkungen der gestörten Verhältnisse auf dem Bodenmarkt zu bekämpfen. Im übrigen haben wir uns sehr bemüht – und das ist die Hauptänderung gegenüber der Initiative Ihrer damaligen Kommission –, diese Bekämpfung der Spekulation immerhin so weit in eine gewisse Kausaltherapie einzubinden, als das im Rahmen von Sofortmassnahmen überhaupt möglich ist. Ich verweise auf den Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze, über die neuen Anlagevorschriften und über die Totalrevision der Raumplanungsverordnung.
Dass aber ein Anschlussprogramm im Sinne einer vertieften und verbesserten Kausaltherapie unbedingt nötig ist, darüber bestehen beim Bundesrat keinerlei Zweifel. Zu diesem Programm einer verbesserten Kausaltherapie gehört aus unserer Sicht in erster Linie die Revision des Raumplanungsgesetzes. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes möchten wir vor allem fünf Ziele erreichen: Wir möchten eine bessere Abgrenzung zwischen Besiedlungs- und Landwirtschaftsgebiet erreichen, wir möchten die Bereitstellung von baureifem Land innerhalb der Bauzonen fördern, wir möchten die Siedlungsqualität fördern, wir möchten differenziertere Ausnahmen in bezug auf die Bauten ausserhalb der Bauzonen, und nicht zuletzt möchten wir mit der Revision des Raumplanungsgesetzes vor allem das Instrumentarium zur Durchsetzung des Gesetzes verbessern, denn vieles wäre bereits heute möglich, wird aber mangelhaft durchgesetzt. Daneben wird zu diesem Anschlussprogramm auch die Weiterentwicklung gewisser privatrechtlicher Institutionen gehören wie beispielsweise das Vorkaufsrecht für Mieter.
Die Arbeiten zu diesem ganz zentralen Anschlussprogramm sind bereits im Gang. Wir werden die Vernehmlassung zum revidierten Raumplanungsgesetz noch diesen Herbst eröffnen können. Im übrigen möchte auch ich hier an die Kantone und Gemeinden appellieren, die ihnen zustehenden weitreichenden – insbesondere fiskalischen, raumplanerischen und baupolizeilichen – Kompetenzen wahrzunehmen. Ich denke vor allem an Vorschriften über das verdichtete Bauen, an die Erhöhung der Ausnützungsziffern, an effizientere Ausgestaltungen der Grundstückgewinnsteuer, an die Schaffung kommunaler Wohnanteilspläne, an kantonale oder kommunale Vorschriften über die Erhaltung von Wohnraum.
Es wäre – da stimme ich mit Herrn Nationalrat Eisenring, aber auch mit Herrn Nationalrat Reichling vollständig überein – staatspolitisch äusserst fatal, wenn man meinte, die Lösung des Bodenproblems einseitig vom Bund erwarten zu dürfen. Im Gegenteil, ohne tatkräftige Mitwirkung der Kantone und Gemeinden sind die bodenpolitischen Massnahmen des Bundes – und zwar sowohl die heutigen Sofortmassnahmen wie spätere Anschlussmassnahmen – zum vornherein zum Scheitern verurteilt.
Man hat in der Diskussion angeregt, ob es nicht wirksamer gewesen wäre, wenn wir im Rahmen dieser Sofortmassnahmen gewisse Teile der Raumplanungsgesetzrevision vorweggenommen hätten. Ich muss Ihnen sagen, das wäre unrealistisch, und dafür ist mir die Raumplanungsgesetzrevision auch zu gut. Der weite und breite Widerstand gegen einzelne Elemente der zu revidierenden Raumplanungsverordnung, die wir inzwischen in Vernehmlassung gegeben haben, haben uns überklar gezeigt, dass gerade beim zentralen Punkt einer Neuordnung des Erschliessungsrechtes ein sehr, sehr schwieriger Meinungsbildungsprozess vor uns steht. Es wäre daher zweifellos unerwünscht und wenig sinnvoll, diese zentrale Raumplanungsgesetzrevision in zwei Pakete aufzuteilen.

Erlauben Sie mir nun noch einige Bemerkungen zu den drei dringlichen Bundesbeschlüssen.
Bei der Ausgestaltung des Bundesbeschlusses über die Sperrfrist bei der Weiterveräusserung von Grundstücken im Siedlungsgebiet scheint uns – ich möchte Sie bitten, sich das bei den künftigen Entscheiden vor Augen zu halten – massgeblich: die Dauer der Sperrfrist in Kombination mit den Ausnahmen, die Sie vorsehen.
Der Bundesrat ist überzeugt, dass einerseits mit der Dauer der Sperrfrist von fünf Jahren und anderseits mit einem doch recht differenzierten Ausnahmenkatalog – ich verweise vor allem auf Artikel 4 Buchstabe c mit der Bauträgerklausel – hier eine richtige Mitte gefunden worden ist; denn eine Sperrfrist überzeugt konzeptionell nur dann, wenn sie entweder kurz ist und hart greift oder aber wenn sie – bei längerer Dauer – einen differenzierten Ausnahmenkatalog aufweist.
Nach den Beratungen in Ihren vorbereitenden Kommissionen, vor allem nach der Beratung in der Ständeratskommission, besteht nun aber eine akute Gefahr, dass Sie eine sehr kurze Sperrfrist mit sehr vielen Ausnahmen kombinieren. Das wäre zweifellos eine fatale Uebung, denn wenn Sie eine sehr kurze Sperrfrist mit sehr vielen Ausnahmen kombinieren, dann kann man leicht voraussagen, dass die Effizienz sehr, sehr gering sein wird und dass der ganze Effekt dieses ersten dringlichen Bundesbeschlusses weitgehend darin bestehen wird, dass die verantwortlichen Entscheidinstanzen in den Kantonen einen sehr grossen administrativen Aufwand zu treiben haben. Wir möchten aber nicht, dass man am Schluss sagen muss: Ausser Spesen – nämlich administrativem Aufwand – nichts gewesen!
In bezug auf die Wirksamkeit dieser Sperrfrist für die Weiterveräusserung von Grundstücken im Siedlungsgebiet beziehungsweise in bezug auf die Befürchtung, diese Sperrfrist könnte vor allem auf dem Wohnungsmarkt kontraproduktiv wirken, möchte ich Sie bitten, doch folgendes zu bedenken:
Ich bedaure zwar mit Ihnen, dass wir keine gesamtschweizerische Bodenstatistik haben. Hätten wir eine umfassende schweizerische Bodenstatistik, dann wäre selbstverständlich auch dem Bundesrat die inhaltliche Fixierung dieses Massnahmenkataloges viel, viel leichter gefallen. Nachdem das aber nicht der Fall ist, mussten wir uns, als wir unsere Massnahmen entwarfen, leider an wenige, sehr sektorielle wissenschaftliche Untersuchungen halten.
Immerhin möchte ich in diesem Zusammenhang auf eine Untersuchung hinweisen, die im Kanton Basel-Stadt durchgeführt worden ist. Der Kanton Basel-Stadt hat festgestellt, dass die Anzahl kurzfristiger Handänderungen, bei denen zudem ein Gewinn von mindestens 10 Prozent herausschaute, von 3 bis 5 Prozent im Jahre 1985 auf 10 Prozent im Jahre 1988 anstieg. Ich ziehe aus dieser Untersuchung folgende zwei Schlüsse:
Erstens – ich glaube, das kann man nicht genug betonen – blockiert die Sperrfrist nicht den ganzen Bodenmarkt. Daher sind Befürchtungen, dass deswegen die ganze Wohnungsproduktion zusammenbrechen könnte, zweifellos weit überrissen. Ein ganz grosser Teil – ich glaube, ich kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungen mit gutem Grund sagen: der weitaus überwiegende Teil – der Grundeigentümer ist durch diese Sperrfrist überhaupt nicht betroffen. Die Massnahme trifft aber jene, die wir wirklich treffen wollen, jene, die diese wiederholten Kaskadenverkäufe tätigen.
Zweitens darf man aus diesen Untersuchungen doch folgern, dass der Trend zu kurzfristigen Verkäufen mit sehr grossen Gewinnen in der letzten Zeit ständig zugenommen hat und daher unsere Sperrfrist in ihrer Wirkung wirklich zielkonform und adäquat sein wird.
Dafür, dass die kontraproduktiven Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt nicht eintreten werden, sorgen die Ausnahmebewilligungen, vor allem – ich verweise noch einmal darauf – die Bauträgerklausel.
Zum zweiten dringlichen Bundesbeschluss, zur Pfandbelastungsgrenze. Mit der Pfandbelastungsgrenze sollen gewisse Spekulationsfälle verhindert und die Nachfrage nach Boden gedämpft werden. Allen Unkenrufen zum Trotz handelt es sich offensichtlich um eine wirksame Massnahme. Wie liesse sich denn sonst erklären, dass seit dem Bekanntwerden des bundesrätlichen Pakets zusätzliche Grundpfandtitel auf Vorrat errichtet werden? Die kürzlichen Erhöhungen der Hypothekarzinse werden zudem auch hier nicht genügend Gegensteuer geben. So rasch und überraschend die Zinserhöhungen erfolgten, so schnell könnte der nachfragedämpfende Effekt bei Zinssenkungen jedoch wieder verschwinden. Die Zinsgestaltung liegt zudem nur zu einem Teil in unseren Händen. Aus all diesen Ueberlegungen ist der Bundesrat überzeugt, dass wir auch an diesem zweiten Bundesbeschluss mit gutem Grund festhalten.
Schliesslich zum dritten Bundesbeschluss über die neuen Anlagevorschriften für die institutionellen Anleger. Auch hier möchte ich einleitend noch einmal herausarbeiten, welches Ziel wir mit diesem Bundesbeschluss verfolgen. Dem Bundesrat geht es darum, mit diesem Bundesbeschluss die Nachfrage nach Boden auch in diesem Bereich zu dämpfen. Er verspricht sich davon einen nachlassenden Druck auf dem Bodenmarkt, aber, was ebenfalls wichtig ist, auch einen Umlenkeffekt für die anzulegenden Gelder im Sinne einer vermehrten Hypothekengewährung.
Schliesslich erwarten wir von diesem Bundesbeschluss, dass die Privaten selber wieder vermehrt eigene Erwerbschancen haben und dass wir damit einen Beitrag zum – wie wir meinen – nach wie vor berechtigten eigentumspolitischen Ziel eines breit gestreuten, selbstgenutzten Eigentums leisten können. Daraus ersehen Sie auch, dass dieser Bundesbeschluss neben der nachfragedämpfenden Wirkung, die unmittelbarer Anlass zu diesem Bundesbeschluss war, auch eine eminent staats- und sozialpolitische Komponente hat.
Das ist auch der Grund, Herr Biel, weshalb wir der Meinung sind, dass wir bei diesem Bundesbeschluss den Bestand mitberücksichtigen müssen, denn es wäre zweifellos sehr problematisch, wenn wir den heutigen, bei einzelnen institutionellen Anlegern doch schon sehr hohen Grad von Bodenkonzentration einfach als irrelevant auf die Seite schieben würden. Das war der eigentliche Grund, weshalb wir an das übrigens bestehende System des Bestandes angeknüpft haben und nicht allein an den Zuwachs. Aber wie ich Herrn Biel kenne, ist er sich durchaus bewusst, dass hinter seinen interessanten ökonomischen Ausführungen eben doch auch handfeste Interessen lagen. *(Heiterkeit)*
Im übrigen möchte ich aber auch hier klarstellen: Die institutionellen Anleger sind uns als Wohnungsproduzenten durchaus willkommen. Es geht auch komplett an der Sache vorbei, wenn in jüngster Zeit der Eindruck erweckt worden ist, der Bundesrat hätte mit diesem dritten dringlichen Bundesbeschluss die institutionellen Anleger als Spekulanten oder als unsoziale Wohnungsvermieter behandeln und korrigieren wollen. Die institutionellen Anleger sollen durchaus auch weiterhin eine bedeutende Rolle als Produzenten oder Abnehmer von Neuwohnungen spielen können.
Unerwünscht ist dagegen, wenn die institutionellen Anleger den Bodenmarkt immer mehr dominieren und den Privaten von diesem Markt mehr und mehr verdrängen. Dabei ist eben mitzuberücksichtigen, dass in diesem Bereich alljährlich zusätzliche Vermögen in der Grössenordnung von 15 bis 20 Milliarden Franken Anlage suchen. Während daher die Nachfrage nach Boden von seiten der institutionellen Anleger jedes Jahr in ganz grossem Umfang steigt, wissen Sie alle, dass das Angebot an Bauland stagniert. Jedes von den institutionellen Anlegern zusätzlich erworbene Grundstück schliesst deshalb zwangsläufig andere Personen von diesem Grundeigentum aus. Darin liegt der wesentliche Unterschied zwischen Grundstücken und anderen marktmässig gehandelten Gütern, weniger im unflexiblen Angebot an Boden. Nach Meinung des Bundesrates gilt es daher, mit diesem dritten dringlichen Bundesbeschluss einmal die Nachfrage zu dämpfen, anderseits aber auch diesen eigentumspolitisch bedrohlichen Trend einer immer weitergehenden Anonymisierung des Grundeigentums ein für allemal zu brechen.
Anderseits möchte der Bundesrat – und das möchte ich bereits hier in bezug auf eine Vielzahl von Anträgen sagen – keinen Zwang auf die institutionellen Anleger bei der Anlage ihrer Mittel ausüben. Das sei vor allem auch gegenüber Herrn Na-

tionalrat Bonny festgehalten. Wir hoffen aber, dass wir, indem wir die Anlagemöglichkeiten in Grundeigentum beschränken, indirekt einen wesentlichen Anreiz zur vermehrten Ausrichtung von Hypothekardarlehen ausüben. Während die Banken nämlich ihren Anteil am Hypothekargeschäft von 82 Prozent im Jahre 1978 auf 88 Prozent im Jahre 1988 ausbauten, schrumpften die Anteile der Pensionskassen und Lebensversicherer im Hypothekargeschäft entsprechend. Wie unter geltendem Recht ist es möglich, dass ein Anleger wegen bereits hoher Grundstückbestände mit einer geplanten Ueberbauung oder Investition über die erlaubte Limite zu liegen käme. Dafür haben wir in unserem Bundesbeschluss bereits eine Ausnahmevorschrift von dreijähriger Dauer in Artikel 6 vorgesehen.

Wenn Sie nun immer noch Bedenken hätten, dass dieser Bundesbeschluss die Produktion von Neuwohnungen beeinträchtigen könnte, dann möchte ich Ihnen empfehlen, Anträgen zuzustimmen, wie sie beispielsweise Herr Nationalrat Hänggi eingebracht hat, wonach dann eine gezielte Ausnahmemöglichkeit bestünde, aber nur in den Bereichen des Wohnungsbaus für eigenes Personal und des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Eine solche Ausnahme, die klar auf diese Zielsetzung eingeschränkt wäre, könnte wahrscheinlich auch der Bundesrat akzeptieren. Wir möchten aber nicht, dass künftig die Institutionellen unabhängig vom Wohnungsbau nach wie vor beliebige Freiheiten hätten, ihre Vermögen und Erträge in Grundeigentum anzulegen.

Der Bundesrat hat sodann bewusst darauf verzichtet, den Pensionskassen und Lebensversicherern bestimmte Anlagen zwingend vorzuschreiben. Der Entscheid, eine bestimmte Anlage zu tätigen, liegt immer noch voll und ganz beim betreffenden Anleger, und das soll unserer Meinung nach auch so bleiben. Was wir ihm vorgeben, sind lediglich Anlagebegrenzungen auf den einzelnen Gebieten, also Grundeigentum, Aktien, ausländischer Boden usw.; denn nach Meinung des Bundesrats kann eine Nachfrage nicht künstlich erzwungen werden. Hingegen kann über die Einschränkung der Direktanlagen in Grundstücken – wie gesagt – ein Anreiz für ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Im übrigen möchte ich ein Missverständnis nochmals ausräumen: Kein institutioneller Anleger wird, wenn dieser dritte dringliche Bundesbeschluss angenommen wird, aufgrund der neuen Vorschriften zum Verkauf irgendeines Grundstückes gezwungen. Die neuen Anlagevorschriften führen auch nicht zu einem Anlagenotstand. Wir haben bewusst die Limiten in den übrigen Anlagekategorien beträchtlich ausgedehnt. Vor allem wäre es sehr erwünscht, dass die Institutionellen vermehrt Hypothekardarlehen gewähren, die heute ja – wenigstens zu den jetzigen Zinssätzen – auch ganz klar einträglicher sind als Investitionen in eigenem Grundeigentum und eigenen Wohnungsbau.

Es wird immer wieder argumentiert, wenn man diesen dritten Bundesbeschluss annähme, werde der Wohnungsmarkt zusammenbrechen. Ich möchte Sie immerhin darauf hinweisen, dass auch hier die Argumentation sehr, sehr widersprüchlich ist, wobei ich es – wie gesagt – auch bedaure, dass wir nicht noch klareres Zahlenmaterial zur Verfügung haben. Einerseits betonen nämlich die institutionellen Anleger ihre wichtige Rolle als Anbieter und Produzenten von Wohnungen und warnen vor einem Einbruch beim Wohnungsmarkt infolge der neuen Anlagevorschriften. Gleichzeitig geistern aber durch den Blätterwald von den Institutionellen selber gelieferte Zahlen, wonach ihr Anteil an der Neuwohnungsproduktion seit 1980 nur 3 bis 6,5 Prozent ausgemacht hat. Geht man davon aus, ist zum vornherein klar, dass das Argument eines Zusammenbrechens des Wohnungsmarkts bei der Annahme dieses Bundesbeschlusses sehr weit hergeholt ist.

Im übrigen sollten Sie bei diesem dritten Bundesbeschluss doch auch noch eines bedenken: Es macht sich zweifellos sehr gut, in Parteiprogrammen als Ziel der Eigentumspolitik die Förderung breit gestreuten, selbstgenutzten Eigentums zu deklarieren und auf der andern Seite die Bekämpfung der Konzentration des Grundeigentums in der Hand weniger zu beklagen. Sehr viel schwieriger ist es offenbar, etwas Konkretes in dieser Richtung zu tun. Ich möchte Ihnen zurufen: Wenn Ihnen mit diesen eigentumspolitischen Zielsetzungen ernst ist, dann gilt hier der Spruch: *Hic Rhodus, hic salta!*

Noch einige Bemerkungen zum Bundesbeschluss D betreffend die Einschränkung des Erwerbs von Grundeigentum. Diesen Minderheitsantrag empfiehlt der Bundesrat aus materiellen und formellen Gründen zur Ablehnung. Der Bundesrat lehnt eine Erwerbssperre in dieser Form und als dringlichen Bundesbeschluss klar ab. Die zulässige Maximalzahl und Maximalfläche für den Erwerb durch natürliche Personen erscheint uns zudem reichlich willkürlich und, was die Fläche anbelangt, sogar zu hoch. Auch hätte der totale Ausschluss der juristischen Personen zweifellos bedenklich kontraproduktive Wirkungen auf den Wohnungsmarkt, und das selbst dann, wenn in diesem Bundesbeschluss für den preisgünstigen Wohnungsbau eine Ausweichklausel vorgesehen ist. Da bestünde zweifellos tatsächlich die Gefahr, dass die Wohnungsbauproduktion allzu sehr zurückginge. Dass dieser radikale Plan, der uns hier unterbreitet wird, sich im übrigen auch nicht auf die Verfassung abstützen kann, hat der Autor selber anerkannt. Wir sind daher überzeugt, dass derartige kapitale Aenderungen unseres Bodenrechtes in einem Sofortmassnahmenprogramm auf keinen Fall Platz finden können. Der Bundesbeschluss D scheint uns aber auch formell nicht ausgereift. Es hat beispielsweise wenig Sinn, eine Sperrfrist vorzusehen, die nur einige Wochen weniger lange dauert, als der Bundesbeschluss in Kraft bleibt.

Ich komme zum Schluss. Es ist zweifellos relativ leicht, die bodenrechtlichen Sofortmassnahmen des Bundesrates zu kritisieren; denn es liegt in der Natur von Sofortmassnahmen, dass sie ein Problem noch nicht lösen, ein Ziel noch nicht voll erreichen, sondern vorerst lediglich günstige Voraussetzungen für die später folgenden entscheidenden Hauptmassnahmen schaffen können. Dabei fällt immerhin auf, dass die Kritik an den Sofortmassnahmen des Bundesrates in sich selbst sehr widersprüchlich ist. Während die einen dem Sofortmassnahmenpaket praktisch jede Wirkung absprechen, beschwören andere das Gespenst des Zusammenbruchs des Wohnungsmarktes. Sehr viel schwieriger scheint es, irgendwelche konsensfähigen Alternativen vorzuschlagen. Solche sind nach Auffassung des Bundesrates weder heute hier im Saal noch in der öffentlichen Diskussion präsentiert worden. Die einzige mögliche Alternative zum Massnahmenpaket des Bundesrates ist daher – bei Licht besehen – den Dingen weiter ihren Lauf zu lassen und unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger auf eine spätere, sicher erst in der nächsten Legislaturperiode mögliche Revision des Raumplanungsgesetzes zu vertrösten. Dass diese Revision des Raumplanungsgesetzes sehr, sehr viel Zeit brauchen wird, ist in unserem direktdemokratischen und föderalistischen Staat von vornherein klar; das zeigen – wie gesagt – auch die Reaktionen der Kantone auf die Totalrevision der Raumplanungsverordnung. Sie stehen daher heute – genau genommen – vor der Wahl, entweder bezüglich des Bodenrechtes im Siedlungsbereich in dieser Legislaturperiode nichts zu tun oder aber jene Sofortmassnahmen zu treffen, die die schlimmsten Auswüchse der heutigen Spekulation vermeiden helfen und zur Lösung des Bodenproblems einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Nach Auffassung des Bundesrates ist jedenfalls ein weiteres Laisser-faire oder Vertrösten auf spätere, bessere bodenpolitische Massnahmen in der heutigen Situation und angesichts der im Zusammenhang mit der Stadt-Land-Initiative abgegebenen Versprechen nicht zu verantworten. Zuviel steht auf dem Spiel. Der Boden hat menschliche Grundbedürfnisse zu erfüllen, allen voran Ernährung und Wohnen. Der Boden hat aber auch staatspolitische Grundanliegen zu befriedigen. In einer die Freiheit des Individuums achtenden Gesellschaft ist es imperativ geboten, dem einzelnen die Chance offenzuhalten, aufgrund eigener Leistung – durch Vertrag und nicht bloss durch Erbrecht – Wohneigentum erwerben zu können. Wenn wir nicht alles tun, diese Chance zu wahren, sind kontraproduktive Auswirkungen auf unsere Eigentums- und Wirtschaftsordnung über kurz oder lang unvermeidlich.

Es ist zweifellos schön und vielversprechend, sich in Parteiprogrammen für selbstgenutztes Grundeigentum und gegen die

Konzentration von Boden in den Händen weniger auszusprechen. Noch schöner und besser ist es, neben der Bekämpfung der heute grassierenden Spekulation für die Realisierung dieser eigentumspolitischen Ziele auch etwas Konkretes zu tun. Sie haben es in der Hand, heute einen ersten wichtigen Schritt in diese Richtung zu tun, indem Sie allen drei dringlichen Bundesbeschlüssen zustimmen und alle Nichteintretensanträge und Rückweisungsanträge ablehnen.

Präsident: Wir werden über die Fragen des Eintretens auf die Beschlüsse A, B, C und D entscheiden.

Bundesbeschluss A – Arrêté fédéral A

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit (Eintreten)	154 Stimmen
Für den Antrag Blocher (Nichteintreten)	15 Stimmen

Bundesbeschluss B – Arrêté fédéral B

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière

Bundesbeschluss C – Arrêté fédéral C

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission (Eintreten)	87 Stimmen
Für den Antrag Liberale Fraktion/ Freisinnig-demokratische Fraktion/Biel (Nichteintreten)	75 Stimmen

Präsident: Herr Blocher hat Ihnen beantragt, die Vorlage an die Kommission zurückzuweisen. Kommission und Bundesrat lehnen den Rückweisungsantrag ab.

Abstimmung – Vote

Für den Rückweisungsantrag Blocher	54 Stimmen
Dagegen	80 Stimmen

Bundesbeschluss D – Arrêté fédéral D

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Thür (Eintreten)	38 Stimmen
Dagegen	115 Stimmen

Detailberatungen – Discussions par articles

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles

Titel
Antrag der Kommission
Mehrheit
.... Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken
Minderheit
(Burckhardt, Allenspach, Fischer-Seengen, Früh, Luder, Scheidegger, Zwingli)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre
Proposition de la commission
Majorité
.... non agricoles et la publication des transferts de la propriété immobilière
Minorité
(Burckhardt, Allenspach, Fischer-Seengen, Früh, Luder, Scheidegger, Zwingli)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Ingress
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Préambule
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Präsident: Wir werden über die Frage des Titels und den Minderheitsantrag Burkhardt bei Artikel 7bis entscheiden.

Art. 1
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit I
(Scheidegger, Allenspach, Burckhardt, Ducret, Fischer-Seengen, Früh, Houmard)
Abs. 1
.... während drei Jahren ....
Abs. 2 bis 4
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit II
(Ammann, Bäumlin Richard, Bundi, Meizoz, Ruffy, Thür)
.... während zehn Jahren ....
Abs. 2 bis 4
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Humbel
Abs. 1
Nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke dürfen nach ihrem Erwerb während fünf Jahren weder als Ganzes noch in Teilen veräussert werden. Bei Mehrfamilienhäusern (drei und mehr Wohnungen) gilt, vom Eigentumserwerb an gerechnet, die zehnjährige Sperrfrist.

Eventualantrag Humbel
(Falls der erste Satz in Absatz 1 abgelehnt werden sollte)
Abs. 1
Nichtlandwirtschaftliche, unüberbaute Grundstücke dürfen nach ihrem Erwerb während drei Jahren ....
Abs. 4
Streichen

Art. 1
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité I
(Scheidegger, Allenspach, Burckhardt, Ducret, Fischer-Seengen, Früh, Houmard)
Al. 1
.... dans les trois ans ....
Al. 2 à 4
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité II
(Ammann, Bäumlin Richard, Bundi, Meizoz, Ruffy, Thür)
Al. 1
.... dans les dix ans ....
Al. 2 à 4
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Humbel
Al. 1
Les terrains non agricoles non bâtis ne peuvent être aliénés ni en entier ni par parcelles pendant les cinq ans qui suivent leur

acquisition. Pour les maisons plurifamiliales (trois logements ou plus), un délai d'interdiction de revente de dix ans est applicable à compter de l'acquisition.

Proposition subsidiaire Humbel
(Au cas où la première phrase du 1er alinéa serait rejetée)
Al. 1
Les terrains non agricoles non bâtis ne peuvent être aliénés ni en entier ni par parcelles pendant les trois ans qui suivent leur acquisition.
Al. 4
Biffer

Scheidegger, Sprecher der Minderheit I: Ich kann mich sehr kurz fassen. Ich habe heute morgen bereits die Meinung zu diesen drei Jahren kundgetan. Wir haben im Frühjahr von der FDP-Fraktion bereits diese drei Jahre verlangt. Wir haben es wieder in der Kommission versucht und sind leider nicht durchgekommen. Wir möchten daran festhalten.
Einen Schönheitsfehler jetzt im ganzen Abstimmungsablauf muss ich zugeben. Wir hatten gehofft, drei Jahre und möglichst wenig Ausnahmen. Jetzt wissen wir natürlich nicht, wie viele Ausnahmen dann noch durchkommen. Ein Ordnungsantrag wurde vom Präsidenten eher abgelehnt. Deshalb müssen wir jetzt über die Frist entscheiden, ohne dass wir wissen, was wir dann noch für Ausnahmen einbauen. Die Meinung der FDP war aber drei Jahre und möglichst wenig Ausnahmen. Darüber haben wir jetzt zu befinden.

Ammann, Sprecher der Minderheit II: Im Sinne von verschiedenen Vorrednern handelt es sich bei der in Artikel 1 vorgeschlagenen Sperrfrist von fünf Jahren um das Kernstück der ganzen bodenrechtlichen Feuerwehrübung. Dabei gilt es aber nicht nur einen Schwelbrand, sondern einen Vollbrand zu bekämpfen. Die Eimerspritze genügt da nicht mehr, es braucht mindestens ein Tanklöschfahrzeug mit genügend Wasservorrat und Wasserdruck. Gefragt ist also nicht irgendein Alibipflästerchen, sondern ein nicht zu knapp bemessenes Heilpflaster.
Im Wissen um die Problematik und um den vorläufigen Charakter aller hier diskutierten Massnahmen schlage ich Ihnen im Namen der Kommissionsminderheit II die Verlängerung der Sperrfrist auf zehn Jahre vor. Entscheidend ist nämlich weniger die Problematik der Massnahmen, die ja in jedem Falle zeitlich beschränkt sind, sondern vielmehr, ob die kurze Atempause von Regierung und Parlament genutzt wird für eine grundlegende Neuordnung auf dem Gebiete der Raumplanung, des Bodenrechtes und des Mieterschutzes.
Der Boden ist knapp, nicht vermehrbar und hat als Existenzgrundlage für den Menschen eine zentrale und soziale Funktion. Das Recht auf Wohnung – auf eine erschwingliche Wohnung – ist für uns von elementarer Bedeutung und wurde deshalb seit Jahrzehnten gefordert. Die bürgerliche Mehrheit in diesem Lande wusste es besser. Mit der Degradierung des Bodens zur gewöhnlichen Handelsware öffnete sie bei notorisch gestörten Marktverhältnissen zwangsläufig Tür und Tor zu übelsten Auswüchsen auf dem sogenannten Immobiliensektor. Die zynische Ausbeutung wehrloser Mieter durch eine gewissenlose Minderheit von Spekulanten ist aktenkundig. Allzu viele mussten in den vergangenen Jahren und Monaten in ohnmächtigem Zorn zusehen, wie ihre Löhne und Sozialrenten durch masslose Mietpreistreiberei ausgehöhlt wurden und als arbeitsloses Einkommen in die Taschen parasitärer Spekulanten flossen. Hier sammelt sich sozialer Konfliktstoff, der hoffentlich in nicht allzu langer Zeit wie ein Bumerang auf gewisse bürgerliche Eigentumsideologen zurückfallen dürfte. Vorkaufsrechte für die öffentliche Hand, gemeinwirtschaftliche Bauträger und Mieter sowie die Abgabe von Bauland nur noch im Baurecht wären unter anderem bestens geeignet, zur Entspannung der Lage beizutragen. Der Rezepte sind viele, ein Konsens ist jedoch nicht in Sicht. Gerade deshalb aber gewinnt die konkrete Ausgestaltung dieser Dringlichkeitsbeschlüsse derart an Bedeutung.
Nun ist diese Sperrfrist – wie schon gesagt wurde – nicht unsere Idee. Sie stammt sogar vom Hauseigentümerverband. Mit unserer Zustimmung zu solcher Symptombekämpfung ist jedoch die bestimmte Erwartung verbunden, dass sie wenigstens entsprechend nachhaltig erfolgt – deshalb die zehnjährige Frist – und dass wir uns in diesem Saale innert nützlicher Frist auch über die Ursachenbekämpfung einig werden. Wir wollen doch nicht nur die kurzfristigen Kaskadenverkäufe, sondern auch die mittelfristige Spekulation verhindern. Untersuchungen zeigen, dass auch bei einer fünfjährigen Sperrfrist kaum zehn Prozent der Verkäufe erfasst würden. Eine zehnjährige Frist wäre deshalb nicht nur wirksamer, sondern auch deckungsgleich mit dem bäuerlichen Bodenrecht.
Nicht zu vernachlässigen ist schliesslich die Wechselwirkung zwischen Ausnahmeregelungen und Sperrfrist. Bundesrat Arnold Koller wies schon in der Kommission auf diese Zusammenhänge hin: «Je zahlreicher die Ausnahmen, desto länger die Sperrfrist.» Da sind wir mit ihm einig! Nach den Beratungen in den Kommissionen aufgrund der vorliegenden Anträge ist zu befürchten, dass dieser Bundesbeschluss von Ausnahmen durchlöchert werden wird wie ein Emmentalerkäse. Wäre es da nicht besser, zuerst diese Woge von Ausnahmen über uns ergehen zu lassen und hernach die Sperrfrist hinaufzusetzen? So oder so: Wir halten an unserem Antrag auf eine zehnjährige Sperrfrist fest und bitten Sie um Ihre Zustimmung. Jahrelanges Laisser-faire fordert nun seinen Tribut. Zahlen Sie ihn im Sinne eines Lehrgeldes!

Humbel: Wir alle sprechen von der Streuung des Grundeigentums, von der Förderung des Wohneigentums. Bestandteil des Grundeigentums sind ja auch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Kämpfer dafür werden zwar von einigen in diesem Saal als Illusionisten deklariert. Mit dem doch harten Vorschlag von Bundesrat und Kommission ist zu befürchten, dass der Wohnungsbaumarkt in arge Schwierigkeiten kommen könnte. Eventuell wird er sogar da und dort zusammenbrechen. Da bin ich mit der Analyse von Herrn Bundesrat Koller nicht ganz einverstanden. Es wird vielen Mitbürgern nicht mehr möglich sein, aufgrund dieses Bundesbeschlusses ein Eigenheim zu erwerben. Will man wirklich ein solches Ziel erreichen, und dies in der Schweiz, wo wir ohnehin schon eine der tiefsten Eigentumsquoten in Europa haben? Herr Scheidegger hat heute morgen darauf hingewiesen: Alle Parteiprogramme loben bekanntlich in den höchsten Noten die Verbreiterung des Eigentums.
Ich nehme wieder einmal den Bericht der Expertenkommission «Wohneigentumsförderung» hervor. Dieser ist im Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement geboren. Ich lese da: «Dezember 1979», also zehn Jahre jung. Es gibt hier 38 Anträge, viele Ideen, Empfehlungen. Wir müssen uns gerade heute fragen: Was ist denn erreicht worden? Leider nicht viel. Von Bern aus haben wir für diese Eigentumsförderung nicht sehr viel getan. Immerhin ein Kompliment an den Bundesrat, dass er dieser Tage Erleichterungen geschaffen hat, indem der Einsatz der gebundenen Selbstvorsorge für die Eigentumsförderung erleichtert werden kann.
Mein Antrag richtet sich gegen die Händler von Grund und Boden, weil diese nur am Boden Geld verdienen wollen und sonst weiter nichts unternehmen. Mitglieder von Baukonsortien stellen Häuser auf. Für die Handwerker bringt das Arbeit. Handwerk und Gewerbe haben doch bis heute einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums geleistet. Das muss hier und heute einmal deutlich festgehalten werden. Die fünfjährige Frist ist doch bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen recht lange. Sollten Sie meinen Antrag ablehnen, bin ich der Meinung, dass die dreijährige Frist statuiert werden sollte. Es liegt auf der Fahne ein Antrag der Kommissionsminderheit für drei Jahre vor, weshalb ich meinen Eventualantrag zurückziehen kann.
Zum zweiten Teil meines Antrages: Leider sind in den letzten Jahren Mehrfamilienhäuser zu eigentlichen Handelsobjekten geworden. Das vor allem hat zu einer gewaltigen Preissteigerung geführt. Eine solche Entwicklung bedauern wir selbstverständlich alle. Mehrfamilienhäuser sind doch langfristige Anlagen, nicht nur von Pensionskassen, Stiftungen, Immobiliengesellschaften, sondern auch von Privaten. Der Vorschlag einer zehnjährigen Sperrfrist für Mehrfamilienhäuser ist nicht

meine Idee, sondern sie ist in der Motion von Herrn Ständerat Carlo Schmid enthalten, die wir wahrscheinlich ebenfalls heute abend noch beraten und behandeln werden.
Wenn wir schon einen befristeten Bundesbeschluss erlassen wollen, sollten wir diesen Vorschlag in unserem Rat aufnehmen. Er verdient auch Ihre Unterstützung, insbesondere deshalb, weil mit dieser Sperrfristbestimmung einige Mietzinserhöhungen verhütet werden können, eine weitere Komponente für den Mieterschutz.
Ein anderer Punkt: Wir haben in den Kantonen Schwierigkeiten mit dem Vollzug dieses Bundesbeschlusses. Das werden wir bald feststellen müssen. Es wurde auch schon darauf hingewiesen. Es werden Kaufverträge abgeschlossen. Sie sind während Wochen, ja Monaten in der Schwebe, weil die zuständigen Behörden und Amtsstellen irgendwelche Abklärungen noch vornehmen müssen. Das Genehmigungsverfahren wird also nicht nur eine kleine Weile dauern.
Zum Schluss nochmals: Beim reinen Landhandel bin ich für eine Sperrfrist von fünf Jahren. Das könnte auch in der Praxis gut spielen. Diese Bestimmung hätte vor allem eine grosse Präventivwirkung. Ich möchte erneut auf die Befürchtung hinweisen, dass die Streuung des Wohneigentums während der Dauer des Bundesbeschlusses eben doch gestoppt wird.
Auch bin ich für eine Sperrfrist bei den Mehrfamilienhäusern, hier für eine solche von zehn Jahren. Die übrigen Bestimmungen im Entwurf gelten ohne weiteres auch für die nun vorgelegte, etwas andere Konzeption.
Ich bitte Sie, meinem Antrag zuzustimmen. Wenn Sie dies tun – darüber mache ich mir absolut keine Illusionen –, müsste Absatz 4 in Artikel 1 gestrichen werden.

Kühne: Das Konzept besteht tatsächlich darin, dass sich die Ausnahmen und die Sperrfrist in Uebereinstimmung befinden müssen. Je grösser die Ausnahmen, um so länger muss die Sperrfrist sein. Oder sie können es auch umgekehrt sagen, wie es Herr Scheidegger gesagt hat: Je kürzer die Sperrfrist, um so weniger Ausnahmen können zugelassen werden.
In der Fassung der Kommission und des Bundesrates stehen aber doch relativ viele Ausnahmen, und das bedingt die fünfjährige Sperrfrist. Wenn Sie nach Herrn Scheidegger vorgehen wollten, müssten jetzt Anträge vorhanden und ausgeteilt sein, die die Ausnahmen reduzieren. Wenn Sie die Anträge durchgehen, finden Sie keine Vorschläge von dieser Seite.
Deshalb bitte ich Sie, das als Ganzes zu sehen und nicht das Huhn zu rupfen. Ich bin für eine fünfjährige Sperrfrist und die Ausnahmenbestimmungen gemäss der Fahne.

Bühler, Berichterstatter: In Artikel 1 geht es um die Dauer der Sperrfrist. Da wir davon ausgehen müssen – wie das Herr Kühne soeben gesagt hat –, dass recht viele Ausnahmen – sicher mindestens jene, die von der Kommission beantragt werden – bei den Artikeln 2 und 4 belassen werden, wäre es tatsächlich eine Untergrabung der Wirksamkeit dieses Bundesbeschlusses, wenn die Sperrfrist lediglich auf drei Jahre festgelegt würde.
Die Kommission hat sich in einer Eventualabstimmung mit 8 Stimmen für drei Jahre und mit 6 Stimmen für zehn Jahre ausgesprochen.
In der definitiven Abstimmung obsiegte der bundesrätliche Antrag von fünf Jahren gegenüber drei Jahren mit 11 zu 6 Stimmen.
Namens der Kommissionsmehrheit empfehle ich Ihnen, der fünfjährigen Frist zuzustimmen, weil wir sonst einen zu langen Ausnahmenkatalog besitzen.
Nun noch ein Wort zum Antrag Humbel. Sofortmassnahmen sollten einfach zu handhaben sein. Nach dem Antrag Humbel wird die Sache wesentlich komplizierter. Zudem würde für die Ein- und Zweifamilienhäuser überhaupt keine Sperre mehr bestehen, was auch aus der Sicht der Gleichbehandlung wohl eher problematisch wäre. Mit der Bauträgerklausel, die der Bundesrat und die Kommission beschlossen haben, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.
Ich bitte Sie, namens der Kommission, den Antrag Humbel abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: Je voudrais faire une remarque pour le *Bulletin officiel*. La rédaction du premier alinéa devrait être revue. La formule «ni en entier ni par parcelles» devrait être remplacée par «en tout ou en partie». Le texte serait donc le suivant: «Les immeubles non agricoles ne peuvent être aliénés en tout ou en partie dans les cinq ans qui suivent leur acquisition.»
Nous devons donc choisir l'une des solutions qui nous sont proposées. Le Conseil fédéral et la majorité de la commission vous proposent cinq ans. Une minorité I Scheidegger propose trois ans. Une minorité II Ammann propose dix ans et nous avons encore une proposition Humbel. M. Humbel fait en réalité deux propositions: une première proposition par laquelle il distingue les terrains non bâtis et il fixe une durée d'interdiction de cinq ans; des maisons pluri familiales, trois logements ou plus, pour lesquelles il voudrait fixer la durée de l'interdiction à dix ans. Cette proposition comporte certes un aspect social intéressant, mais elle bloque en outre la vente d'immeubles locatifs, et ceci pour une longue durée pour laquelle nous n'avons pas la possibilité de faire de prévisions sérieuses. Je vous rappelle également que nous recherchons des solutions simples et qu'il s'agit d'un arrêté urgent. Je vous propose donc de vous en tenir à la proposition de la commission.
La proposition subsidiaire Humbel a été retirée. La commission a décidé par 11 voix contre 6 de fixer la durée à cinq ans. Personnellement, j'avais voté et je voterai la durée de trois ans.

Bundesrat **Koller:** Entscheidend ist zweifellos, dass die Sperrfrist im Zusammenhang mit dem Ausnahmenkatalog gesehen wird. Wenn Sie davon ausgehen, dass jene Ausnahmebewilligungen, die Ihnen der Bundesrat vorgeschlagen hat und die wir in der nationalrätlichen Kommission noch aufgenommen haben, nachher geltendes Recht werden, sind fünf Jahre zweifellos eine angemessene Lösung; wir müssen dann keine kontraproduktiven Auswirkungen befürchten, und zwar vor allem aus zwei Gründen: erstens fällt überhaupt nur ein geringer Teil aller Grundstücke unter diese Sperrfrist, und im übrigen hat der Bundesrat mit der Bauträgerklausel zweifellos die allfälligen kontraproduktiven Auswirkungen zum vornherein verhindert. Demgegenüber wäre eine so kurze Frist wie drei Jahre nur dann zu rechtfertigen, wenn sie wirklich ganz wenige Ausnahmetatbestände hätte. Zweifellos müsste man dann beispielsweise auf diese Bauträgerklausel verzichten. Demgegenüber weckt eine zehnjährige Frist doch Bedenken, ob dadurch der Bodenmarkt nicht zu stark und auf zu lange Zeit verfestigt würde.
Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen, am ursprünglichen Antrag des Bundesrats von fünf Jahren festzuhalten.
Noch ein Wort zum Antrag von Herrn Humbel. Gegen seinen Antrag sprechen vor allem zwei Argumente: das der Einfachheit und dasjenige der Praktikabilität. Wir haben bei der Ausgestaltung dieser Sofortmassnahmen bewusst darauf Bedacht genommen, für den Grundbuchverwalter keine schwierigen administrativen Arbeiten zu verursachen. Ob ein Mehrfamilienhaus vorliegt und aus wieviel Wohnungen es besteht, ist beispielsweise aus dem Grundbuch nicht ohne weiteres ersichtlich. Daher wären da weitere Nachforschungen nötig, und deshalb scheint mir dieser Vorschlag gegen das Gebot der Praktikabilität und der Einfachheit zu verstossen. Im übrigen glaube ich auch hier, dass selbst bei Mehrfamilienhäusern eine zehnjährige Sperrfrist gerade kontraproduktiv sein könnte, etwas, was Herr Humbel ja auch vermeiden möchte.

Abstimmung – Vote

Präsident: Ich schlage Ihnen folgendes Vorgehen vor: In einer ersten Eventualabstimmung stellen wir die Minderheit I (Scheidegger) (3 Jahre) der Minderheit II (Ammann) (10 Jahre) gegenüber.

Erste Eventualabstimmung – Premier vote préliminaire

Für den Antrag Minderheit I	93 Stimmen
Für den Antrag Minderheit II	65 Stimmen

Zweite Eventualabstimmung – Deuxième vote préliminaire
Für den Antrag Minderheit I 89 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit 93 Stimmen

Definitiv – Définitivement
Für den Antrag Humbel Minderheit
Für den Antrag der Mehrheit offensichtliche Mehrheit

Bühler, Berichterstatter: Ich bin Ihnen im Namen der Kommission zu Absatz 4 in Artikel 1 noch eine Erklärung schuldig.
In Absatz 4 wird der Geltungsbereich mit demjenigen der Sperrfrist für landwirtschaftliche Grundstücke abgestimmt. Nach Artikel 218 Absatz 2 OR, der für die landwirtschaftlichen Grundstücke gilt, wird Bauland nicht erfasst. Dieses soll deshalb unter die hier zur Diskussion stehende Sperrfrist fallen. Die Rechtsprechung hat den Begriff Bauland hinreichend umschrieben: «Bauland liegt vor, wenn das Land sofort überbaut werden darf.»
Mit diesem Absatz 4 wird also sichergestellt, dass alle Grundstücke entweder unter die Sperrfrist des OR oder unter diesen Bundesbeschluss fallen.

M. **Houmard**, rapporteur: Il a été question en commission de définir le terrain à bâtir et nous avons été chargés de faire une déclaration pour le procès verbal.
A l'alinéa 4, on a harmonisé le champ d'application avec celui du délai d'interdiction pour les immeubles agricoles. Selon l'article 218, alinéa 2 du Code des obligations, les terrains à bâtir ne sont pas visés. Ils le seront, en conséquence, par le délai d'interdiction dont il est question ici dans cet arrêté. La jurisprudence a défini de manière suffisamment exacte la notion de terrain à bâtir. Je le précise: il y a terrain à bâtir lorsque le terrain peut être bâti immédiatement. Par ailleurs, le champ d'application de cet arrêté fédéral recouvre celui de l'arrêté concernant la charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles.

Präsident: Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass 33 Ratsmitglieder für die Abstimmung bei Artikel 7bis eine Abstimmung unter Namensaufruf verlangt haben.

Art. 2
Antrag der Kommission
Abs. 1
Einleitung, Bst. a, c, e – h
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Bst. b
b. an den Ehegatten oder einen Verwandten in gerader Linie des Veräusserers;
Bst. d
d. im Rahmen eines gerichtlichen Nachlassvertrages oder ....;

Abs. 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 2
Proposition de la commission
Al. 1
Phrase introductive, let. a, c, e – h
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Let. b
b. Au conjoint ou à un parent en ligne directe de l'aliénateur;
Let. d
d. Par voie de concordat judiciaire, de réalisation forcée ou d'expropriation;

Al. 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 3
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 3
....
a. das Grundstück durch Erbgang, Ehevertrag oder güterrechtliche Auseinandersetzung erworben wird;
b. ....
c. ....

Art. 3
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 3
....
a. L'immeuble est acquis par voie de succession, contrat de mariage ou liquidation de biens;
b. ....
c. ....

Angenommen – Adopté

Art. 4
Antrag der Kommission
Mehrheit
Abs. 1
....
a. ....
b. ....
c. ....
d. das Grundstück an den Mieter oder Pächter zum Ertragswert veräussert wird;
e. die Veräusserung der unaufschiebbaren Erfüllung unmittelbarer öffentlicher Aufgaben dient;
f. die Veräusserung den Zwecken des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder entsprechender kantonaler Vorschriften dient;
g. die Uebertragung eines Grundstückes im Rahmen einer Umwandlung, Fusion oder Liquidation einer Einzelfirma, Personengesellschaft oder juristischen Person erfolgt, soweit dadurch nicht die vorliegenden Bestimmungen über die Sperrfrist umgangen werden.
Abs. 2
Als Gewinn im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a gilt die Differenz zwischen dem bei der Veräusserung erzielten Erlös und dem Anlagewert. Dieser setzt sich zusammen aus dem seinerzeit entrichteten Erwerbspreis, erhöht um die Teuerung berechnet nach dem Landesindex der Konsumentenpreise, und den während der Besitzesdauer gemachten wertvermehrenden Aufwendungen (Investitionen).

Minderheit
(Meizoz, Ammann, Bäumlin Richard, Bundi, Ruffy, Thür, Weder-Basel)
Abs. 1 Bst. c
Streichen
Eventualantrag
c. .... und dabei keinen Gewinn erzielt hat.
Für den Rest des Absatzes
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Leuba
Abs. 1 Bst. b
b. das Grundstück während mindestens einem Jahr dem Veräusserer oder seiner Familie als Wohnung dient ....

Antrag Fischer-Seengen
Abs. 1
Die kantonale Behörde ....
a. ....
b. ....
c. der Veräusserer das Grundstück als Bauland oder zum Umbau erworben hat und selbst oder durch Dritte massgeblich mit Arbeit oder Materiallieferungen an der Planung, Erschlies-

sung des Grundstückes oder Erstellung des Baus mitgewirkt hat;
cbis (neu). der Erwerber Bauland zum Zwecke der Ueberbauung erwirbt und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt;
d. ....
Abs. 3 (neu)
Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn ihn der Erwerber durch falsche Eingaben erschlichen hat oder wenn mit der Ueberbauung gemäss Absatz 1 Buchstabe cbis nicht innert eines Jahres begonnen worden ist.

Antrag Humbel
Abs. 2, zweiter Satz
.... Dieser setzt sich zusammen aus dem seinerzeit entrichteten Erwerbspreis, erhöht um die effektiv bezahlten Schuldbriefzinsen, und den während der Besitzesdauer gemachten wertvermehrenden Aufwendungen (Investitionen).

Antrag Allenspach
Abs. 2
Als Gewinn nach Absatz 1 Buchstabe a gilt die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Gestehungskosten, einschliesslich Verzinsung des investierten Kapitals, den Steuern und öffentlichen Abgaben sowie den Auslagen für die notwendigen und wertvermehrenden Aufwendungen.

Antrag Seiler Hanspeter
Abs. 2
Als Gewinn im Sinne von Artikel 1 Buchstabe a gilt die Differenz zwischen dem bei der Veräusserung erzielten Erlös und den um einen Zuschlag von drei Hundertstel pro Jahr erhöhten Gestehungskosten. Die Gestehungskosten umfassen den Erwerbspreis (einschliesslich Nebenkosten), die Auslagen für die während des Besitzes gemachten wertvermehrenden Aufwendungen (Investitionen) sowie eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals.

Art. 4
Proposition de la commission
Majorité
Al. 1
....
a. ....
b. ....
c. ....
d. L'immeuble est aliéné à la valeur de rendement au locataire ou au fermier;
e. L'aliénation sert à l'accomplissement immédiat de tâches publiques auxquelles l'immeuble est directement affecté;
f. L'aliénation sert les buts visés par la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou par les dispositions cantonales y relatives;
g. Le transfert de l'immeuble a lieu dans le cadre de la conversion, de la fusion ou de la liquidation d'une raison individuelle, d'une société de personnes ou d'une personne morale, dans la mesure où les dispositions sur le délai d'interdiction n'en sont pas éludées.
Al. 2
Est un bénéfice au sens du 1er alinéa, lettre a, la différence entre le produit de l'aliénation et la valeur d'investissement. Celle-ci se compose du prix pour lequel l'immeuble a été acquis en son temps, augmenté de la hausse du prix calculée selon l'indice suisse des prix à la consommation, et des dépenses génératrices de plus-values (investissements) effectuées pendant la durée de la possession.

Minorité
(Meizoz, Ammann, Bäumlin Richard, Bundi, Ruffy, Thür, Weder-Bâle)
Al. 1 let. c
Biffer

Proposition subsidiaire
c. L'aliénateur a acquis .... des matériaux et qu'il n'en retire aucun bénéfice.
Pour le reste de l'alinéa
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Leuba
Al. 1 let. b
b. L'immeuble a, pendant un an au moins, servi de logement ....

Proposition Fischer-Seengen
Al. 1
L'autorité cantonale ...
a. ....
b. ....
c. L'aliénateur a acquis l'immeuble comme terrain à bâtir ou pour y faire des transformations et qu'il a participé lui-même ou par l'entremise de tiers, pour une part importante, aux travaux de planification, d'équipement ou d'édification de la construction en fournissant du travail ou des matériaux;
cbis (nouveau). L'acquéreur reprend du terrain à bâtir à des fins de construction et possède un permis de construire valide;
d. ....
Al. 3 (nouveau)
L'autorité de surveillance annule sa décision lorsque l'acquéreur a fourni de fausses indications pour l'obtenir ou lorsque les travaux de construction prévus au 1er alinéa, lettre c, ne sont pas commencés dans l'espace d'un an.

Proposition Humbel
Al. 2, deuxième phrase
.... Celle-ci se compose du prix pour lequel l'immeuble a été acquis en son temps, augmenté des intérêts effectivement payés sur cédule hypothécaire et des dépenses génératrices de plus-values (investissements) effectuées pendant la durée de la possession.

Proposition Allenspach
Al. 2
Est un bénéfice au sens du 1er alinéa, lettre a, la différence entre le produit de l'aliénation et le coût de production, y compris l'intérêt du capital investi, l'impôt et les redevances publiques ainsi que les frais pour des dépenses indispensables et génératrices de plus-values.

Proposition Seiler Hanspeter
Al. 2
Est un bénéfice au sens du 1er alinéa, lettre a, la différence entre le produit de l'aliénation et le coût de production augmenté d'un supplément de 3 pour cent par an. Le coût de production comprend le prix de l'acquisition (y compris les frais accessoires), les dépenses génératrices de plus-value (investissements) effectuées pendant la durée de possession, ainsi qu'un intérêt approprié sur le capital propre.

Abs. 1 – Al. 1

M. **Meizoz**, porte-parole de la minorité: Les dispositions de l'article 4, premier alinéa, lettre c de l'arrêté A, telles que proposées par le Conseil fédéral et approuvées de justesse par la commission, constituent sans doute le point faible du dispositif que nous sommes appelés à mettre en place pour freiner la spéculation foncière. Voici pourquoi: la pratique n'est pas nouvelle, mais de plus en plus répandue, qui voit des professionnels du bâtiment, ingénieurs, architectes, entrepreneurs, artisans, fournisseurs, s'associer pour acheter les terrains à bâtir, puis les mettre en valeur après s'être réparti le travail sans faire intervenir la concurrence, donc à des prix qui ne sont pas nécessairement les plus bas, pour ensuite vendre les bâtiments d'habitation ainsi édifiés.
Ce qu'il faut savoir, c'est que, dans un premier temps, les in-

génieurs et architectes perçoivent des honoraires pour leurs prestations de service (établissement des plans etc.) et que les entrepreneurs, artisans et fournisseurs prélèvent leur part de bénéfice sur les travaux exécutés. Jusque-là rien que de très normal. Ce qui l'est moins, c'est que, dans un second temps, les acteurs de ce scénario qui se joue pratiquement en circuit fermé, tirent un nouveau bénéfice, souvent considérable, de la vente des immeubles qu'ils ont construits, bénéfice qui, lui, ne correspond à aucune prestation nouvelle ou supplémentaire, un bénéfice qui se nourrit uniquement des tensions d'un marché qui ne fonctionne plus.
Voici un exemple de fraîche date, tout à fait significatif de ce que je viens d'avancer. Un bâtiment locatif édifié en 1988/1989 par des professionnels du bâtiment, dont le coût de revient révélé par le décompte final de construction se monte à 6 millions de francs, est revendu quelques mois après l'achèvement des travaux pour le prix de 8 millions de francs, soit, en l'occurrence, un bénéfice de 35 pour cent ou de 2 millions de francs pour des personnes ou sociétés dont les prestations ont déjà été honorées une première fois au stade de la construction. Il en résulte ainsi une aggravation correspondante des loyers. Dans un autre cas, Monsieur le Conseiller fédéral, des immeubles construits avec l'aide fédérale au logement ont procuré aux professionnels du bâtiment, toujours auteurs et acteurs du même scénario, un bénéfice du même ordre. Ainsi, une opération qui n'aurait probablement pas pu voir le jour sans l'aide de la Confédération se révèle en fin de compte juteuse pour ceux qui l'on réalisée.
Les professionnels du bâtiments que le Conseil fédéral prend sous sa bienveillante protection ne sont plus dans leur rôle lorsque, s'étant attribué des travaux de construction d'un immeuble, ils sont à la fois donneurs et exécuteurs d'ordres. Il y a, en l'occurrence, une confusion des rôles qui conduit à des prix surfaits que les locataires, au bout de la chaîne, sont appelés à payer. Il faut mettre un terme à de telles pratiques qui, outre qu'elles procurent à leurs auteurs des bénéfices injustifiés, débouchent – comme je viens de le dire – sur une aggravation des loyers. Il faut donc mettre un terme à de telles pratiques – dis-je – et non pas les encourager, comme souhaite le faire le Conseil fédéral qui, pour justifier sa proposition, met en évidence la nécessité de ne pas entraver la construction de logements. Ce raisonnement n'est pas soutenable. Il l'est d'autant moins que ce genre d'opérations, dont je viens de dénoncer la perversité, ne porte généralement pas sur des logements à loyers modérés, autrement dit construits avec l'aide des pouvoirs publics, mais bien plutôt sur des logements à loyers élevés, des logements résidentiels. Le problème n'est pas de savoir si l'on construit assez de logements d'un point de vue purement quantitatif, mais bien plutôt de savoir à qui sont destinés les logements que l'on met sur le marché, à quelles conditions de loyers ces logements seront mis à la disposition des personnes à la recherche d'un logis. Voilà le vrai problème.
Autoriser l'aliénation anticipée au sens des dispositions de l'article 4, premier alinéa, lettre c, de l'arrêté, c'est donner une sanction officielle à une pratique qui a largement contribué à l'aggravation des coûts des terrains, des coûts de construction et en fin de compte des loyers des appartements produits dans de telles conditions.
Cette faille dans le dispositif que nous mettons en place pour freiner la spéculation doit être comblée. Au surplus, on voit mal pourquoi, Monsieur le Conseiller fédéral, on privilégie ainsi une catégorie particulière d'investisseurs. Cela vous a sans doute échappé. Le texte que je combats offre en effet une possibilité énorme de contourner la loi à tous ceux qui, demain, seraient tentés de profiter des failles offertes par l'arrêté A. Il leur suffira de s'associer à des professionnels du bâtiment.
Comme on le voit, nous ouvrons la voie à des spéculations énormes, du type de celles qui ont défrayé la chronique à Fribourg avec la vente des terrains de Beauregard à des ingénieurs, des architectes, des maîtres d'état, des artisans, des entrepreneurs dans le cadre de l'opération que vous savez. Si, aujourd'hui, nous souscrivons au texte que vous nous proposez, Monsieur le Conseiller fédéral, beaucoup de gens dans ce pays, qui se livrent à des pratiques semblables à celles que je viens de rappeler, seront soulagés de savoir qu'ils pourron continuer à s'y adonner et à en tirer de larges profits.
Mesdames et Messieurs, si vous ne pouvez vous résoudre avec moi, à biffer cet article, acceptez au moins de soumettr l'autorisation d'aliénation anticipée à la condition que l'alié nateur n'en tire aucun bénéfice.

M. **Leuba:** Nous l'avons déjà dit et entendu tout au long de l matinée, ce que l'on veut combattre ici c'est la spéculation et j crois qu'il y a encore une majorité dans ce conseil désireus de combattre la spéculation sans porter atteinte au droit d propriété lorsqu'il est légitime et notamment lorsque la pro priété sert au logement ou à l'activité professionnelle du pro priétaire. Nous avons même entendu notre vice-président s'er prendre vivement à ceux qui considèrent le sol comme un marchandise comme une autre. D'où la nécessité de lutte particulièrement contre cette tendance.
Or, ce que nous vous proposons ici, c'est véritablement un exception pour ceux qui occupent leur propre logement ou qu utilisent leur propre propriété pour leur activité profession nelle. Le Conseil fédéral a d'ailleurs reconnu la justesse d cette exception puisqu'il prescrit à l'article 4, alinéa 1er, lettr b, que l'autorisation est accordée lorsque «l'immeuble a, pen dant deux ans au moins, servi de logement à l'aliénateur ou à sa famille ....».
La seule divergence avec le Conseil fédéral c'est que nous pensons que ce délai de deux ans est trop long, un délai d'une année serait suffisant et raisonnable. Le délai de deux ans ne tient pas compte de la mobilité professionnelle. Il néglige le fait que celui qui de bonne foi, a acquis son logement – un appartement ou éventuellement une petite maison – peut être contraint soudainement, qu'il soit indépendant ou salarié, à déménager parce qu'il doit changer d'activité professionnelle. Si l'on veut éviter qu'il y ait pure spéculation, il faut évidemment un certain temps d'occupation du logement, mais celui qui occupe son logement pendant une année n'est pas un spéculateur, il ne spécule pas sur la propriété de son logement et s'il doit changer de logement au bout d'une année pour des raisons impératives, il n'y a aucune raison de lui refuser l'autorisation. Imagine-t-on le spéculateur qui déménagerait toutes les années dans le but de réaliser chaque fois une affaire immobilière? C'est une situation tellement absurde que je n'ai pas besoin d'insister sur ce problème.
Puisque je suis vaudois, je pense notamment aujourd'hui aux travailleurs d'Hermes-Precisa qui ont peut-être acquis un logement, au cours de l'année dernière, et qui, pour retrouver du travail, devront peut-être se déplacer dans une autre région du canton. Va-t-on leur interdire de revendre le logement qu'ils occupent parce qu'ils ne l'auront pas gardé deux ans? Cela me paraît absurde, cela va au-delà de ce qui est nécessaire pour lutter contre la spéculation, et je vous assure qu'avec un délai d'une année, nous ne courons aucun risque, nous éliminons déjà forcément les spéculateurs.
Dès lors, je vous invite à vous rallier à l'amendement que je propose, qui est d'ailleurs un amendement mineur quant à sa portée, mais qui assouplit la loi en faveur de ceux qui le méritent manifestement.

Fischer-Seengen: Wir haben Eintreten beschlossen. Nun gilt es, alles zu tun, um unerwünschte Auswirkungen dieses Beschlusses möglichst zu begrenzen.
Vor allem darf die Wohnbautätigkeit nicht zum Erliegen kommen. Sie darf deshalb nicht allzu stark behindert werden. Vielmehr muss der Baulandmarkt verflüssigt werden, d. h. jene Grundstücke, die unmittelbar überbaut werden sollen, müssen handelbar bleiben. Sie dürfen nicht dem Markt entzogen werden, denn wer Bauland zur Ueberbauung kauft oder solches mit dieser Zwecksetzung verkauft, ist kein Spekulant, dem das Handwerk gelegt werden müsste. Im Gegenteil, er verdient Unterstützung in seinen Bemühungen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
In der ständerätlichen Kommission ist eine Ergänzung von Artikel 4 mit dieser Zielsetzung beschlossen worden. Sie bringt eine bescheidene Oeffnung mit der erklärten Absicht, den Wohnungsbau durch die Sperrfristmassnahmen nicht allzu

sehr zu behindern. Ich habe diese Formulierung in meinen Antrag in der Absicht übernommen, auf einer Position aufzubauen, die bereits in einem erlauchten Gremium überdacht und gutgeheissen worden ist, obwohl auch andere Formulierungen denkbar gewesen wären.
Zu Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c. Hier ist vom Veräusserer die Rede. Er soll Grundstücke verkaufen können, wenn er selber, so wie es der Bundesrat vorschlägt, zur Planung, Erschliessung oder Realisierung beigetragen hat. Zusätzlich soll nach meiner Auffassung und derjenigen der ständerätlichen Kommission auch derjenige in den Genuss dieser Erleichterung kommen, der Planung und Erschliessung oder Bau durch Dritte hat ausführen lassen.
Zu Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis und Absatz 3. Hier ist vom Erwerber die Rede. Dieser soll Bauland erwerben können, wenn er es unmittelbar überbauen will und hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung vorweisen kann. Weil man in diesen Fällen eine zukünftige Handlung als Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme zugrunde legt, muss als Pendant auch eine Massnahme für den Fall vorgesehen werden, dass der Erwerber die Auflage nicht erfüllt, die zur Ausnahmebewilligung geführt hat, wenn er beispielsweise das Grundstück nicht überbaut. Diesem Zweck dient Absatz 3. Dieser besagt, dass die Uebertragungsbewilligung rückgängig gemacht wird, wenn mit der Ueberbauung nicht innert Jahresfrist begonnen wird. Diese Frist entspricht der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung und ist angemessen.
Mit der Zustimmung zu diesem Antrag, hinter dem nicht nur die ständerätliche Kommission, sondern auch die geschlossene freisinnige Fraktion steht, stellen Sie den Wohnungsbau trotz Sperrfrist einigermassen sicher. Dagegen kann wohl kaum jemand etwas einwenden.

Gysin: Nach der Abstimmung über drei oder fünf Jahre ist es evident, dass die Sperrfrist ein schwerer und schematischer Eingriff ist. Er trifft viele Fälle, die nicht spekulativer Art sind. Deshalb kommt man nicht um eine einlässliche Regelung der Ausnahmen herum.
Es muss dafür gesorgt werden, dass die Bautätigkeit nicht gedrosselt wird. Oder will etwa von Ihnen jemand verantworten, dass noch weniger Wohnungen gebaut würden? Wohl nicht.
Der Buchstabe c, den wir beraten haben, bietet nur teilweise eine Lösung an, nämlich dann, wenn jemand ein Grundstück hat, darauf baut und es innerhalb der Sperrfrist als überbaute Liegenschaft weiterverkaufen will. Dabei handelt es sich nur um die Sperrfrist beim Weiterverkauf der überbauten Liegenschaft und nicht um den Erwerb des Baulandes.
Der Ihnen präsentierte Antrag Fischer-Seengen betrifft einen anderen Sachverhalt. Jemand, der noch nicht Eigentümer des Bodens ist, projektiert einen Bau und holt die Baubewilligung ein. Das ist statthaft und kommt oft vor. Vorsichtshalber kauft er den Boden nicht, bevor die Baubewilligung unter Dach ist. Darauf aber wird der Erwerb des Bodens fällig. Wird der Erwerb nicht gestattet, so fällt die Ueberbauung dahin. So verhält es sich nach Artikel 1 des Beschlusses, selbst bei einem blossen Kauf- oder Baurecht. Nicht einmal die Einräumung eines blossen Baurechts wäre gestattet. Soweit damit Umgehungsgeschäfte verhindert werden sollten, kann man zustimmen, aber wo eine ernsthafte Bauabsicht besteht, ist die Sperrfrist eine unangebrachte Bauverhinderung, ob es sich um ein Baurecht oder um einen eigentlichen Kauf handelt. Nach dem Antrag Fischer-Seengen muss der Erwerber den Nachweis leisten, dass er binnen eines Jahres mit den Bauarbeiten beginnt. Dieser Nachweis ist übrigens einfacher zu erbringen als jener nach Buchstabe c. Mit anderen Worten: Der effektiv Bauwillige soll Bauland erwerben können, gegebenenfalls auch ein Baurecht.
Man wendet vielleicht ein, die Sache mit dem bauwilligen Erwerber sei schon recht, aber der Verkäufer des Bodens könnte kurzfristig spekuliert haben. Gelegentlich mag das zutreffen, aber ich frage: Was nützt es, den Erwerb zu blockieren, wenn dadurch ein Neubau verhindert wird? Diese Folge ist nicht nur unnütz, sie ist sogar schädlich. Dem Verkäufer macht es eher weniger aus, auf den Ablauf der Sperrfrist zu warten. In der Regel wird er dabei nicht viel verlieren. Unvergleichlich schwerer wiegt aber die Bauverhinderung, und zwar für die Allgemeinheit. Sie bedeutet Verknappung und Verteuerung des Angebots, das sich niemand herbeiwünschen sollte.
Ich bitte Sie, nachdem Sie der fünfjährigen Sperrfrist zugestimmt haben, unbedingt den Antrag Fischer-Seengen zu unterstützen.

Bäumlin Richard: Ich spreche zu Buchstabe c und möchte den Antrag meines Kollegen Meizoz unterstützen. Es geht um die sogenannte Bauträgerklausel. Wie Sie sehen, soll es Bauträgern möglich sein zu veräussern. Sie sollen also nicht an die Sperrfrist gebunden sein. Meines Erachtens geht es hier um eine höchst folgenreiche und bedenkliche Relativierung der Sperrfrist überhaupt. In der Kommission ist, von bürgerlicher Seite übrigens, geltend gemacht worden, in Agglomerationen könne man ohne Bauträger gar nicht mehr bauen. Die Konsequenz ist dann, wenn diese Information stimmt – ich habe nicht im Sinn, sie in Zweifel zu ziehen –, dass für alle Neubauten in Agglomerationen – und das ist das, was die Wirkung nun wirklich einschränkt – die Sperrfrist schliesslich nicht mehr gelten würde.
Nichts gegen das Prinzip, wonach jede Leistung ihren Lohn verdient. Aber wenn Sie nun eine Textanalyse des Buchstaben c machen, sehen Sie, dass nicht nur Leistungen in Arbeit in irgendwelcher Form (körperliche Arbeit, Arbeit als Planer, als Architekt) abgegolten werden können. Nein, hier kann auch ein spekulativer Gewinn mit abgedeckt werden. Jemand, der sich sagt: «Ich verdiene mein Geld, indem ich im grossen Stil überbauen will», und einen Architekten anstellt, kommt in den Genuss der Wohltat dieses Buchstaben c. Das kann gerade der grosse Spekulant sein, wenn er nur irgend etwas leistet. Auch wenn man gewisse Anforderungen an diese Leistung stellt, bleibt es doch dabei, dass auch ein spekulativer Gewinn mit abgegolten werden kann.
Nun weiss ich, dass man das zu rechtfertigen sucht, indem man diesen spekulativen Gewinn nicht Spekulationsgewinn, sondern Abdeckung des Unternehmerrisikos nennt, das man schützen müsse, weil sonst niemand mehr als Bauträger auftrete. Ich finde, das dies nicht geht. Wir sollten diese Relativierung der Sperrfrist streichen. Es soll der Buchstabe a genügen. Dem Handwerker, der kauft, oder der Handwerkergemeinschaft, die kauft und dann gemeinsam weiterverkauft, ist mit dem Buchstaben a voll und ganz gedient. Diejenigen, die wirklich im grossen spekulieren, sollte man nicht, wie vorgesehen, über den Buchstaben c noch besonders schützen.
Man sagt, die Streichung von Buchstabe c beeinträchtige die Bautätigkeit. Ja, wenn einer gewissen Art von Bauträgern das Handwerk ein bisschen verleidet wird, so stört mich das nicht. Es gäbe dann mehr Raum auf dem Liegenschaftsmarkt für Bauträger anderer Art, zum Beispiel in der Gestalt von Wohngenossenschaften, wo auch diejenigen, die einmal die Wohnungen bewohnen werden, eher die Möglichkeit haben, mitzureden als bei Bautätigkeiten im grossen, die von anonymen Bauträgern organisiert werden.
Ich möchte Sie bitten, diesem Streichungsantrag zuzustimmen. Sonst ist die Sperrfrist zu sehr relativiert, und die Feuerwehrübung, um die es bei diesen Bundesbeschlüssen gehen soll, wird dann immer mehr zu einer bloss schauspielerischen Darstellung einer Feuerwehrübung.

Hess Peter: Ich beantrage Ihnen, die beiden Anträge Meizoz abzulehnen, gleichzeitig aber auch beim Antrag Fischer-Seengen Absatz cbis und Artikel 4 Absatz 3 abzulehnen. Ich durfte Ihnen heute morgen ausführen, dass das Ziel des Sperrbeschlusses die volkswirtschaftlich schädlichen Kaskadenkäufe sind, dass wir mit diesem Sperrbeschluss aber nicht die Bautätigkeit, vor allem nicht die Wohnbautätigkeit treffen wollen.
In konsequenter Fortsetzung dieses Grundsatzes hat der Bundesrat meines Erachtens zu Recht den Artikel 4 Buchstabe c in seine Vorlage aufgenommen.
Im Rahmen der weiteren Analyse dieses Vorschlages in Litera c hat die ständerätliche Kommission, meines Erachtens ebenfalls zu Recht, die durch den Grundeigentümer selbst in Auftrag gegebenen oder selbst vorgenommenen Bauarbeiten als

hinreichenden Grund für eine Ausnahmebewilligung eingefügt. In diesem Sinne kann der Ergänzungsantrag oder der Aenderungsantrag Fischer-Seengen zu Buchstabe c übernommen werden. Der Buchstabe cbis hingegen gehört nicht an diese Stelle. Ich kann dies deshalb dartun, weil ich ursprünglich bei der früheren nationalrätlichen Initiative-Version einen praktisch gleichlautenden Antrag eingebracht habe, aber damals in einem anderen Umfeld, ohne den Vorschlag des Bundesrates. Bei der Lösung, die uns hier vorgelegt ist, haben wir praktisch in zwei verschiedenen Absätzen die gleiche Lösung vorgeschlagen.
Herr Fischer-Seengen hat heute morgen das Trauerlied von der überforderten Verwaltung gesungen. Hüten wir uns, hier nun mit der Litera cbis und vor allem dann mit dem Widerrufsverfahren bei Artikel 4 Absatz 3 eine überforderte Verwaltung heranzuzüchten. Ich kann mir schlechthin nicht vorstellen, dass im Grundbuchverkehr nach Jahresablauf Grundstückübertragungen wieder rückgängig gemacht werden sollten; das wird wirklich zu einem Verwirrspiel ausarten. Das berechtigte Anliegen all jener, die im Wohnbau weiterhin aktiv sein wollen, aber auch das der privaten Interessenten im Wohnbau ist durch den Buchstaben c hinreichend geschützt, so dass Sie auf die beiden andern Absätze verzichten können.

Bühler, Berichterstatter: Beim Buchstaben c haben wir es mit der sogenannten Bauträgerklausel zu tun. Diese Bauträgerklausel haben der Bundesrat und die Kommissionsmehrheit bei den vorzeitigen Bewilligungen aufgenommen, weil wir die in der Eintretensdebatte befürchtete kontraproduktive Wirkung im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnungen und – nicht zu vergessen – auch auf die Mietpreissteigerungen nicht heraufbeschwören wollten. Wenn Sie dem Antrag der Minderheit zustimmen, besteht diese Gefahr eindeutig stärker, als wenn wir die Bautätigkeit mit Buchstabe c nicht behindern. Nur wenn Sie eine Verknappung der Wohnbautätigkeit wünschen – und ich hoffe, das wünscht eigentlich niemand –, dann können Sie diesem Antrag der Minderheit zustimmen und Buchstaben c streichen. Die Mehrheit – sie war nicht so klein, wie Kollege Meizoz meinte (es waren immerhin 12 gegen 7 Stimmen) – empfiehlt Ihnen, den Antrag der Minderheit abzulehnen.
Noch ein Wort zum Eventualantrag: Dieser ist auf jeden Fall abzulehnen, weil nicht praktikabel. Wenn jemand ein Objekt kauft, um es zu überbauen oder zu renovieren, dann verkauft er es doch sicher nicht, ohne einen minimalen Gewinn zu erzielen; denn er will mit seiner Arbeit, die er dort investiert, wirklich auch etwas verdienen. Deshalb ist dieser Eventualantrag nicht praktikabel. Die Kommission hat auch diesen Antrag mit 10 gegen 8 Stimmen abgelehnt. Ich bitte Sie, dies ebenfalls zu tun.
Nun noch ein Wort zum Antrag Leuba. Er möchte, dass die Grundstücke nur während eines Jahres dem Veräusserer oder seiner Familie als Wohnung bzw. Geschäftsliegenschaft dienen müssten. Ich kann Ihnen hier nicht im Namen der Kommission einen Antrag stellen. Der Kommission lag dieser Antrag nicht vor. Mir scheint aber ein Jahr doch etwas kurz bemessen zu sein; ich empfehle Ihnen, der Kommission zuzustimmen.
Beim Antrag Fischer-Seengen haben wir es mit einem Antrag zu tun, wie er aus der ständerätlichen Kommission hervorgegangen ist. Unserer Kommission lag dieser Antrag nicht vor. Ob es bei Litera c richtig ist, dass wir noch «durch Dritte» ergänzen – also nicht nur die Bauträger selbst, sondern durch Dritte –, möchte ich doch etwas bezweifeln. Ich möchte den Entscheid aber Ihnen überlassen, weil wir ihn in der Kommission nicht diskutiert haben.
Hingegen scheint mir Artikel cbis doch etwas eine zu starke Oeffnung darzustellen. Ich bitte Sie daher, diesen Zusatz abzulehnen. Absatz 3 werden wir behandeln, wenn wir darauf zu sprechen kommen.

M. **Houmard,** rapporteur: Il s'agit de l'article 4, c'est-à-dire de l'autorisation d'aliénation anticipée délivrée par l'autorité cantonale.
A la lettre b, M. Leuba nous fait une proposition qui – il l'a dit lui-même – a un effet secondaire. Il souhaite fixer la période durant laquelle l'aliénateur a occupé le logement à une année au lieu des deux ans prévus par le Conseil fédéral. Il veut en fait faciliter le changement de domicile dû à des conditions économiques difficiles.
A la lettre c, nous avons quatre propositions. La majorité soutient la solution du Conseil fédéral, c'est-à-dire, selon laquelle il y a un rapport avec l'activité professionnelle de l'aliénateur. La minorité Meizoz demande de biffer la lettre c, ce qui revient effectivement à bloquer également le courant normal des transactions. Quant à la proposition subsidiaire Meizoz, elle n'apporte pas de solution, car il ne se trouvera pas de vendeur ayant participé à l'édification de la construction pour une part importante et qui, malgré tout, voudra aliéner un terrain sans bénéfice.
Nous en arrivons à la proposition Fischer-Seengen, soit celle qui a été retenue par la commission du Conseil des Etats. M. Fischer demande d'ajouter «a participé lui-même ou par l'entremise de tiers» et de biffer «dans le cadre de son activité professionnelle».
Il s'agit donc de mettre sur pied d'égalité le propriétaire, qui a acquis un terrain et l'a mis en valeur, et les mandataires ou les entrepreneurs. On veut ainsi, par cette proposition, élargir le cercle des ayants droit à une autorisation anticipée, à tout propriétaire qui participe pour une part importante à des travaux de plus-value. Je crois que cette remarque est très importante.
Quant à la solution figurant sous cbis, elle n'a non plus été présentée à la commission. Il est clair que l'intervenant va plus loin, puisqu'il parle «de terrain à bâtir à des fins de construction» et «possède un permis de construire valide». On ouvre ici encore bien davantage la possibilité.
Je vous rappelle que nous voulons nous attaquer avant tout aux ventes en cascade et non pas bloquer la construction. Par conséquent, je vous recommande, soit la solution de la commission, qui a été acceptée par 12 voix contre 7, soit éventuellement avec un amendement, la solution proposée par M. Fischer-Seengen.

Bundesrat **Koller:** Herr Leuba geht mit dem Bundesrat einig, dass jemand, der ein Grundstück erworben und es als Wohnung in Eigennutzung gebraucht hat, nicht an eine fünfjährige Sperrfrist gehalten sein soll, wenn er wegen eines Wohnortwechsels, beispielsweise wegen einer beruflichen Veränderung, dieses Grundstück verkaufen möchte. Eine Divergenz besteht einzig bei der Dauer dieser vorgeschriebenen Selbstnutzung. Dem Bundesrat scheint eine zweijährige Dauer der Selbstnutzung zumutbar, und zwar aus folgenden Ueberlegungen: Wenn jemand schon ein Grundstück mit Haus erwirbt, um es als seine eigene Wohnung zu nutzen, dann tut er das doch mit einer gewissen festen Absicht, an einem Ort zu bleiben. Wenn seine Erwartungen sich nun aus irgendeinem Grunde nicht erfüllen, wird ein solcher Wohnortwechsel ja gewöhnlich auch nicht eine sofortige Verschiebung, beispielsweise der ganzen Familie, nötig machen. Deshalb schien uns der Nachweis einer zweijährigen Selbstnutzung zumutbar, aber vor allem auch nötig und gerechtfertigt, um Missbräuche zu vermeiden, die allenfalls möglich würden, wenn jemand ein solches Grundstück nur im Hinblick auf die Weiterveräusserung einfach ein Jahr selber nutzen würde. Das waren die Ueberlegungen, die uns zu den zwei Jahren geführt haben.
Bei der Litera c geht es um das schwierige und heikle Problem, einerseits kontraproduktive Wirkungen dieser Sperrfrist vor allem auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden, andererseits aber nicht wieder durch allzu weit gefasste Ausnahmetatbestände Spekulationsgeschäften Tür und Tor zu öffnen. Der Bundesrat ist davon überzeugt, dass er diesen schwierigen Mittelweg mit der Litera c in Artikel 4 gefunden hat. Diese Litera c will keineswegs, wie das von Herrn Meizoz geltend gemacht worden ist, die Baumeister und andere Bauträger privilegieren, sondern wir möchten vermeiden, dass infolge der Sperrfrist der Wohnungsmarkt allzu sehr beeinträchtigt wird. Wir bezwecken mit dieser Vorschrift, dass derjenige, der sich auf Litera c beruft, nachweisen muss, dass er massgeblich – wir haben in der Kommission an eine Beteiligung von etwa 12 bis 15 Prozent gedacht – durch Arbeit oder Materiallieferungen mitgewirkt

hat. Wir wollen keinerlei Privilegierungstatbestand schaffen, sondern auf diese Weise kontraproduktive Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt vermeiden.
Ich darf gegenüber Herrn Nationalrat Bäumlin auch festhalten, dass nach Auffassung des Bundesrates eine blosse Geldleistung und damit reine Spekulationsgeschäfte durch die Formulierung dieser Litera c eindeutig nicht abgedeckt sind. Andererseits ist der Bundesrat davon überzeugt, dass vor allem der Vorschlag von Herrn Fischer-Seengen in bezug auf die Litera cbis eindeutig zu weit gehen würde und daher abzulehnen ist; denn damit würde das Ventil so weit geöffnet, dass ein Erwerber von Bauland ja nur eine Baubewilligung haben und erklären müsste, er habe dieses Grundstück zum Zwecke der Ueberbauung erworben. Das eröffnet nach Meinung des Bundesrates Spekulationsgeschäften wieder Tür und Tor und widerspricht vor allem auch dem Prinzip der Praktikabilität des Sperrfristbeschlusses; denn wie in diesem Antrag ja festgehalten ist, müsste dann die Bewilligungsbehörde die Bewilligung widerrufen, wenn sich herausstellt, dass der Bau tatsächlich nicht begonnen worden ist. Das Kaufgeschäft müsste rückgängig gemacht werden. Derart komplizierte Mechanismen sind mit Sofortmassnahmen zweifellos nicht vereinbar, sondern würden lediglich eine übermässige administrative Belastung und sehr viele Unannehmlichkeiten auch für die betroffenen Parteien nach sich ziehen.
Ich beantrage Ihnen entschieden, diesen Buchstaben cbis und Absatz 3 abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Abs. 1 Einleitung und Bst. a
Al. 1 introduction et let. a
Angenommen – Adopté

Abs. 1 Bst. b – Al. 1 let. b

Für den Antrag Leuba	56 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	90 Stimmen

Abs. 1 Bst. c – Al. 1 let. c

Erste Eventualabstimmung – Premier vote préliminaire

Für den Antrag Fischer-Seengen	78 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	81 Stimmen

Zweite Eventualabstimmung – Deuxième vote préliminaire

Für den Antrag der Mehrheit	114 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	56 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit	111 Stimmen
Für den Eventualantrag der Minderheit	58 Stimmen

Abs. 1 Bst. cbis (neu) – Al. 1 let. cbis (nouveau)

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Fischer-Seengen	68 Stimmen
Dagegen	87 Stimmen

Abs. 1 Bst. d – g – Al. 1 let. d – g
Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Humbel: Jetzt gilt es zu retten, was noch zu retten ist. Ich gehe nach der Devise meines Aargauer Kollegen Fischer-Seengen vor. Ich werde meinen Antrag begründen. Ich kann nicht begreifen, weshalb anstelle der effektiv ausgewiesenen Zinsen ein Teuerungsbetrag nach dem Lebenskostenindex zum Erwerbs- bzw. Kaufpreis dazu gerechnet wird. Richtiger wäre doch, hier die tatsächlichen Zinszahlungen für die Grundpfandschulden zu berücksichtigen, wie das bei den Investitionen vorgesehen ist. Hier können ja auch die effektiv ausgewiesenen Aufwendungen berechnet werden. Der Zuschlag der Teuerung nach dem Index kann zu einem Vabanquespiel werden. Die Berücksichtigung von effektiv ausgewiesenen Zahlungen ist doch gerechter, z. B. eben die Schuldbriefzinsen. Ich habe bewusst diese Variante gewählt, um auf eine Lücke im vorgelegten System hinzuweisen. Ich hätte auch den Abzug der Schuldzinsen nur beim Verkauf von Baulandgrundstücken und von nicht genutztem Wohnungseigentum beschränken können, zum Beispiel im Anschluss an eine neue Ueberbauung. Ich habe dies bewusst nicht getan. Wenn ich hier keinen Erfolg habe, so hoffe ich, dass der Ständerat eine bessere und gerechtere Lösung vorschlagen wird. Eine Lücke im System besteht meines Erachtens.
Nun noch zum Begriff «Anlagewert»: Andere sprechen von Gestehungskosten, Sie können dies den Anträgen entnehmen. Wenn der Bundesrat bestätigen kann, dass die effektiv bezahlten Schuldzinsen für Schuldbriefe im Anlagewert inbegriffen sind – eventuell auch nur beim Bauland und bei nicht genutztem Wohnungseigentum, also im Anschluss an neue Ueberbauungen –, dann kann ich den Antrag ohne weiteres zurückziehen. Eine Definition des Begriffes «Anlagewert» bzw. Gestehungskosten zuhanden der Materialien wäre sicher sehr sinnvoll. Vielleicht habe ich die Botschaft nicht genau gelesen, das kann der Fall sein.
Nun noch zum Index: Beim Grund und Boden, bei Liegenschaften sprechen wir doch immer vom Baukostenindex, und zwar vom Baukostenindex des Statistischen Amtes der Stadt Zürich. Meines Wissens ist das der einzige Baukostenindex in der Schweiz. Er wird übrigens zweimal im Jahr herausgegeben und am 1. April und am 1. Oktober publiziert. Warum hat man nicht diesen Index gewählt, wenn schon das ganze indexgebunden sein sollte? Der Zürcher Baukostenindex ist doch gesamtschweizerisch vollumfänglich anerkannt. Der Lebenskostenindex gefällt mir gar nicht. Für die Beantwortung dieser Frage bin ich sehr dankbar, entweder dem Kommissionssprecher oder Herrn Bundesrat Koller.

Seiler Hanspeter: Ich bin der Meinung, ein Gesetzestext sollte für jeden gut lesbar sein, speziell auch für den Betroffenen. Wir schaffen ja Gesetze und Normen nicht für die Juristen, sondern für die Bürger und die Bürgerinnen dieses Staates. Meine erste Bemerkung dient der Praktikabilität, wie auch Herr Bundesrat Koller hier mehrfach betont hat. Wenn wir neue Gesetzesbestimmungen dieser Art schaffen, so rufen sie meist auch nach einer Vergrösserung der Administration beim Vollzug. Zum Beispiel ist hier eine solche Klausel eingebaut. Ein Erwerbspreis als Hauptteil der Gestehungskosten soll nicht im Hinblick auf die Teuerung berechnet, nach dem Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden, sondern unserer Meinung nach in der Berechnung, z. B. von drei Hundertsteln pro Jahr. Das mag vielleicht nicht immer ganz gerecht sein und der effektiven Teuerung entsprechen. Dafür ist dieser Ansatz, auf einem angemessenen Durchschnitt basierend, für jeden Betroffenen klar, berechenbar, erkennbar, und der administrative Aufwand wird in diesem Bereich bestimmt auf ein Minimum reduziert.
Mit einer zweiten Differenz will ich eine klare Aussage des Gesetzestextes erreichen. Im Begriff «Auslagen», «Kosten» oder wie man das benennen will, sind nach üblicher Auslegung – wie ich mich belehren lassen musste – alle gehabten oder getätigten Zahlungen, zum Beispiel auch Zinsen für benötigtes Fremdkapital, enthalten. Diese Ansicht haben mir auch Kommissionsmitglieder bestätigt. Wer nun aber Eigenkapital investierte, kann den Eigenkapitalzins bei dieser Regelung nicht mitberücksichtigen. Diese rechtsungleiche Behandlung möchte ich mit dem letzten Teil meines Antrages ausschalten. Im Teil B dieses Massnahmenpaketes wollen wir ja ausdrücklich eine teilweise Finanzierung mittels Eigenkapital vorschreiben. Wenn wir nun im Teil A den mit Eigenkapital investierenden Käufer gewissermassen strafen, setzen wir uns berechtigterweise dem Vorwurf der Widersprüchlichkeit aus. Was man in Teil B propagiert, kann man doch nicht in Teil A ausschliessen. Es geht also erstens darum, die Aufrechnung von drei Hundertsteln im Jahr vorzunehmen, anstatt nach dem Landesindex der Konsumentenpreise aufzurechnen, und zweitens um den Einbezug des Eigenkapitalzinses.
Ich habe festgestellt, dass Kollege Allenspach diesen letzten

Punkt in seinem Antrag mitberücksichtigt. Ich halte deshalb meinen Antrag nur als Eventualantrag aufrecht, also nur dann, wenn der Antrag Allenspach abgelehnt werden sollte.

Allenspach: In Artikel 4 Absatz 2 schlagen Bundesrat und nationalrätliche Kommission Gewinndefinitionen vor, die in Widerspruch zu handels- und bilanzrechtlichen Gewinndefinitionen, in Widerspruch zum Bundessteuerrecht und auch zum Grundstückgewinnsteuerrecht der meisten Kantone stehen.
Ueblicherweise entspricht der Gewinn der Differenz zwischen Kosten und Erlös. Den Erlös festzustellen, ist relativ einfach. Aber was sind Kosten? Dazu gehören sicher der Kaufpreis und die Nebenkosten. Dazu gehören auch die Steuern und die öffentlichen Abgaben, deren Basis die Immobilie ist. Das ist in keiner einzigen Definition erwähnt, auch nicht in jenen der Liegenschaftssteuern, wie sie verschiedene Kantone kennen; Perimeterabgaben beispielsweise gehören eindeutig ebenfalls zu den Kosten. Solche Kosten werden auch bei der Grundstückgewinnsteuer als abzugsfähig anerkannt.
Dass die während der Besitzesdauer gemachten notwendigen und wertvermehrenden Aufwendungen berücksichtigt werden müssen, versteht sich von selbst. Das sind Kosten, die sich im Verkaufserlös – zum Teil sogar sehr direkt – niederschlagen.
Es verbleibt sodann die Frage der Verzinsung des in der Immobilie investierten Kapitals. Dabei kann man nicht zwischen Eigenkapital und Fremdkapital unterscheiden. Auch das Eigenkapital muss kalkulatorisch verzinst werden. Dies verlangt auch das Bundessteuerrecht mit der Besteuerung des kalkulatorischen Eigenmietwertes.
Die Verzinsung des gesamten investierten Kapitals gehört zu den Kosten. Es würde allen betriebswirtschaftlichen bilanz- und steuerrechtlichen Grundsätzen widersprechen, wenn wir die normale Verzinsung des investierten Kapitals als Gewinn bezeichnen würden. Wenn die Zinskosten nicht als Kosten berücksichtigt werden dürfen, wie dies gemäss den Anträgen des Bundesrates und der nationalrätlichen Kommission geschieht, müsste der Verkäufer sein Grundstück mit Verlust verkaufen, um in den Genuss seiner Bewilligung nach Absatz 1 Buchstabe a zu kommen. Weil aber niemand mit Verlust verkaufen will, bliebe Buchstabe a wirklich ein toter Buchstabe.
Es ist meines Erachtens unmoralisch, dem Bürger ein Recht auf Bewilligung vorzugaukeln und ihm dann dieses Recht durch eine wirtschaftlich und rechtlich mehr als problematische Legaldefinition des Gewinnes wieder zu entziehen.
Es ist Bundesrat und nationalrätlicher Kommission offenbar auch nicht ganz wohl, die Zinskosten nicht zu berücksichtigen. Sie schlagen vor, die Gestehungskosten jährlich mit dem Konsumentenpreisindex heraufzusetzen. In der ständerätlichen Kommission wurde sogar eine fixe Erhöhung um jährlich 3 Prozent bei den Gestehungskosten in Erwägung gezogen.
Es ist, mit Verlaub gesagt, widersinnig, den effektiven Kostenfaktor Zins zu negieren und auszuklammern und statt dessen einen fixen Korrekturfaktor – den Korrekturfaktor Lebenskostenindex – einzuführen, der mit den Kosten der Liegenschaft überhaupt nichts zu tun hat.
Sonst soll der Bundesrat inskünftig auf eine Verzinsung der Bundesobligationen verzichten und den Nominalwert der Obligation jährlich um 3 Prozent oder um den Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen. Das wäre die Konsequenz einer solchen bundesrätlichen Konzeption. Aber ich glaube nicht, dass der Bundesrat zu diesen Konditionen wirklich Geld erhielte. Der Versuch, vom Lebenskostenindex statt von den Zinskosten auszugehen, stellt bei der Legaldefinition Gewinn einen untauglichen Versuch am falschen Objekt dar.
In der nationalrätlichen Kommission ist diese Frage eingehend erörtert worden. Bundesrat Koller liess sich damals offensichtlich von meinen Gedankengängen beeindrucken. Er sagte, die Verwaltung werde diesen Antrag noch einmal überdenken und bereinigen. Er – Bundesrat Koller – sei der Meinung, es sei die richtige Lösung, vom Kapitalzins – unabhängig von Eigen- oder Fremdfinanzierung – auszugehen und die Teuerung nicht zu berücksichtigen. So Bundesrat Koller in der Kommission.
Ich weiss nun nicht, welche Einflüsse Bundesrat Koller veranlasst haben, von dieser richtigen Lösung abzuweichen. Wa aber heute in Artikel 4 Absatz 2 als Gewinndefinition vorgeschlagen wird, widerspricht der ökonomischen Vernunft, w derspricht allen Usanzen unserer Rechtsordnung.
Ich bitte Sie deshalb, die bundesrätliche Fassung und die Fassung der nationalrätlichen Kommission abzulehnen und me nem Antrag zuzustimmen.

Reichling: Es wäre ja nun wirklich paradox, wenn wir in einen speziellen Bundesbeschluss eine gewisse Eigenfinanzierun beim Liegenschaftenhandel vorschreiben würden und im vor hergehenden Beschluss dann diese Verzinsung des gesetzlich vorgeschriebenen Eigenkapitals verbieten würden. Eigenkapital sind keine Auslagen, sind keine Zahlungen, das ist ein Teil des Verkaufspreises, der verbleibt. Er ist also nicht enthalten in der bundesrätlichen Fassung.
Bezüglich Praktikabilität bin ich der Auffassung, dass wir eine pauschale Lösung finden müssen und nicht nach den Zufälligkeiten des Indexes vorgehen können. Das würde die ganze Berechnung kolossal erschweren.
Ich ersuche Sie deshalb, und ich bitte auch den Bundesrat sich diese Frage der Eigenkapitalverzinsung nochmals zu überlegen und dem Antrag Seiler zuzustimmen.

Bühler, Berichterstatter: Zuerst zur Frage von Herrn Humbel. Bauzinse sind in der Fassung der Kommission enthalten, ganz eindeutig.
Zu den Anträgen Seiler Hanspeter und Allenspach. Einerseits geht es darum, ob das investierte Eigenkapital auch verzinst werden soll oder nicht. Das ist eine Frage, die Sie entscheiden müssen. Andererseits ist der Antrag Seiler genau identisch mit der ständerätlichen Kommission: Es ist nicht die ausgewiesene Teuerung anzurechnen, sondern 3 Prozent pro Jahr. Dies ist nun tatsächlich eine bedeutend einfachere Regelung als aufs Komma genau die Teuerung für jedes Jahr auszurechnen. Wir sollten dieser vereinfachten Lösung zustimmen, auch wenn das in dieser Form der Kommission nicht vorgelegen ist.
Ob die Frage der Verzinsung gerechtfertigt ist oder nicht, die Kommission hat die andere Fassung gewählt. Persönlich muss ich Ihnen offen gestehen, dass es mir auch widersprüchlich scheint, wenn man einerseits hier keine Verzinsung vorsieht, andererseits aber im Beschluss B eine minimale, z. B. 20prozentige Eigenfinanzierung verlangt. Ich könnte deshalb auch in diesem Sinne den Anträgen Allenspach oder Seiler zustimmen. Mir scheint der Antrag Seiler günstiger zu liegen, weil er der ständerätlichen Fassung bedeutend näher kommt. Wenn Sie zwischen diesen beiden eine Eventualabstimmung durchführen, möchte ich Sie doch bitten – um dieses Differenzbereinigungsverfahren möglichst einfach zu gestalten – mit dem Ständerat zu stimmen, also dem Antrag Seiler zuzustimmen.

Humbel: Aufgrund der Erklärung unseres Kommissionspräsidenten, dass die Bauland- und Baukreditzinsen im Anlagewert bzw. in den Gestehungskosten inbegriffen sind, kann ich meinen Antrag zurückziehen. Das ist wichtig für die Interpretation dieses Begriffes.

M. **Houmard,** rapporteur: Il s'agit à l'article 4, alinéa 2, de définir ce que l'on entend par «bénéfices». Il est en effet nécessaire de définir cette notion de prix de revient afin que les organes d'exécution, c'est-à-dire les cantons, utilisent les mêmes bases de calcul.
Nous avions trois propositions. M. Humbel vient de retirer la sienne, il en reste donc deux: la proposition Allenspach et la proposition Seiler Hanspeter ainsi que la proposition de la commission. Je crois que la proposition de la commission n'est pas suffisamment claire quant à la définition du capital qui est pris en compte pour le calcul de l'intérêt. C'est pourquoi je vous propose de choisir entre la proposition Allenspach et la proposition Seiler.
Il s'agit avant tout, je le répète, de définir quel est le capital qui doit être pris en compte, c'est-à-dire le capital propre et le capital étranger. Et je crois que l'une ou l'autre de ces deux solutions permettra de le définir clairement et de savoir exactement

de quoi il s'agit et de quel bénéfice on parle à cet article 4, alinéa 2. Il y a d'ailleurs, selon le procès-verbal, une proposition de la commission du Conseil des Etats qui est très proche de la solution Seiler.

Bundesrat **Koller:** Ich darf vielleicht die engagiert geführte Debatte insofern etwas entdramatisieren, als dieser Ausnahmetatbestand des gewinnfreien Verkaufs im praktischen Leben wahrscheinlich sowieso relativ selten sein wird. Das ist aber kein Grund, diesen gewinnfreien Verkauf im Bundesbeschluss nicht doch präzis zu definieren. Ich gebe Ihnen gerne zu, dass uns das mit dieser ersten Formulierung, die Sie auf der Fahne finden, noch nicht ausreichend gelungen ist.
Es geht vor allem um zwei Probleme: Unbestritten ist, dass sich der Gewinn aus der Differenz zwischen Erlös und Gestehungskosten ergibt. Was soll aber alles unter die Gestehungskosten fallen? Hier haben Sie ja nun auch mehrere Anträge. Es geht vor allem um die Frage, ob die Kapitalverzinsung auch dazuzuzählen sei, wobei das Herr Humbel für verzinstes Fremdkapital, Herr Seiler für das Eigenkapital bejaht.
Wir haben die Frage noch einmal überprüft. Der Bundesrat hat bewusst auf die Berücksichtigung der Zinsen verzichtet, weil dies weder beim Gewinnanspruch im Entwurf zum bäuerlichen Bodenrecht noch bei den kantonalen Grundstückgewinnsteuern vorgesehen ist. Wir haben diese Frage noch einmal durch die Eidgenössische Steuerverwaltung überprüfen lassen.
Wie die Anlage finanziert wird, ob mit fremden oder eigenen Mitteln, sollte zweifellos – da bin ich mit Ihnen einig – unerheblich sein. Betriebswirtschaftlich müssten eigentlich beide Arten von Zinskosten berücksichtigt werden. Es kann jedoch darauf verzichtet werden, weil diese Zinskosten durch den erzielten Vermögensertrag abgegolten werden. Hingegen – das möchte ich ausdrücklich festhalten – ist für die Bauzinsen gemäss neuester bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Ausnahme zu machen, weil ihnen kein in der fraglichen Zeit erzielter Ertrag gegenübersteht. So die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichts. Die Bauzinsen sind daher den Gestehungskosten zuzurechnen.
Aufgrund dieser Ueberlegungen ergibt sich nun eigentlich eine Formulierung dieses Absatzes 2, wie er in der ständerätlichen Kommission angenommen worden ist. Leider liegt dieser Antrag Ihnen hier noch nicht vor. Sie kennen aber meine Stellungnahme. Ich bin überzeugt, dass wir im Rahmen des Differenzbereinigungsverfahrens die richtige, einwandfreie Fassung dann noch finden werden. Sie stimmt übrigens mit dem Antrag von Herrn Seiler im ersten Satz überein, hingegen müsste der zweite Satz im Antrag von Herrn Seiler dann lauten: «Die Gestehungskosten erfassen den Erwerbspreis einschliesslich die Nebenkosten (wobei nach dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung dazu auch die Bauzinsen gehören) sowie die Auslagen für notwendige und nützliche Aufwendungen.»
Diese Formulierung wird zweifellos im Ständerat durchgehen. Sie liegt hier leider nicht als formulierter Antrag vor. Deshalb würde ich Sie der Praktikabilität halber eigentlich bitten, zuhanden dieser Bereinigung im Ständerat der Lösung zuzustimmen, die der Variante der ständerätlichen Kommission am nächsten kommt. Das ist jene von Herrn Seiler.
Noch ein Wort zur Abgeltung der Teuerung. Es schien uns – wenn man auch hier wiederum auf Einfachheit und Praktikabilität bedacht ist – besser, die Teuerung mit einem Satz von 3 Prozent jährlich abzugelten, als sich auf schwierige Berechnungen entweder nach dem Lebenskostenindex oder dem Baukostenindex einzulassen. Ich glaube, das ist hier auch unbestritten geblieben.

Präsident: In einer Eventualabstimmung stellen wir nun den Antrag Seiler Hanspeter dem Antrag Allenspach gegenüber. Das Resultat wird dann dem Antrag der Kommission gegenübergestellt.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire
Für den Antrag Seiler Hanspeter 72 Stimmen
Für den Antrag Allenspach 59 Stimmen

Definitiv – Définitivement
Für den Antrag Seiler Hanspeter 109 Stimmen
Für den Antrag der Kommission 54 Stimmen

Abs. 3 (neu) – Al. 3 (nouveau)

Präsident: Die Abstimmung über den Antrag Fischer-Seengen zu Absatz 3 entfällt. Damit ist Artikel 4 bereinigt.

Art. 5
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 5bis (neu)
Antrag Jeanprêtre
Titel
Erwerb durch die öffentliche Hand
Wortlaut
Wird ein Grundstück gekauft und wieder veräussert, ohne dass der Eigentümer es mindestens 5 Jahre behalten hat, so hat die Gemeinde, in welcher der Besitz gelegen ist, oder der Kanton oder jede Körperschaft öffentlichen Rechts, die zu diesem Zweck geschaffen wurde, das Recht, es zum Ankaufspreis plus Aufwendungen und Verzinsung der Eigenmittel zum normalen Sparzinssatz zu übernehmen.

Art. 5bis (nouveau)
Proposition Jeanprêtre
Titre
Acquisition par l'autorité
Texte
Lorsqu'un bien immobilier est acquis, puis revendu sans être conservé 5 ans au moins par son propriétaire, la comune où se situe le fonds, ou le canton, ou toute fondation de droit public instituée à cet effet, peut s'en rendre acquéreur au prix d'achat augmenté des impenses et de la rétribution des fonds propres au taux ordinaire de l'épargne.

Mme **Jeanprêtre:** Le paquet ainsi ficelé par le Conseil fédéral devrait permettre de calmer le jeu sur le marché immobilier afin de se donner le temps d'étudier des mesures à plus long terme. L'expérience enseigne en effet qu'il n'existe ici pas de majorité qui aurait le courage de prendre la seule mesure susceptible de prévenir la spéculation foncière en la rendant ininteressante: remettre progressivement, à la faveur des mutations, la propriété ou l'usage du sol aux communes ou à des sociétés sans but lucratif telles que des coopératives d'habitation par exemple. Sans cette vision à long terme, les arrêtés urgents les mieux pensés ne seront que des alibis et non les instruments d'une véritable politique foncière.
Il faut aussi constater que la surévaluation des terrains a, en Suisse, des causes structurelles et non conjoncturelles. Certes, un resserrement du crédit, des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire, pallient momentanément les dégâts mais les prix repartent de plus belle dès que changent les circonstances économiques. La fiscalité a été souvent évoquée comme un moyen de ponctionner les plus-values. En fait, l'impôt n'assainit pas le marché des immeubles. On peut même se demander s'il ne le détériore pas par le transfert du vendeur à l'acheteur de la charge fiscale, d'une part en entraînant un prix supérieur à celui qui aurait été demandé et d'autre part, en incitant le vendeur à garder le bien-fonds en attendant que les années passent et que le taux dégresse.
En matière d'aménagement du territoire, rien non plus de bien efficace à attendre car, comme je l'ai relevé ce matin, même là où l'offre de terrain est abondante, les prix s'alignent sur les

valeurs les plus chères. Cette notion de valeur refuge que représente le sol compromet de façon évidente toute velléité de le laisser se réguler par les seules lois du marché.
Par contre, là où les collectivités publiques ont eu la volonté politique de mettre à disposition du terrain en droit de superficie, pour la construction de logements ou d'entreprises – car n'oublions pas qu'il y a aussi des petites entreprises qui pâtissent de la spéculation foncière – ces opérations se sont réalisées dans des conditions financièrement abordables pour les bénéficiaires. Mais pour quelques collectivités qui se lancent dans l'achat de terrains, combien hésitent ou n'entrent pas en matière par manque de moyens financiers? C'est pourquoi il est précisé dans mon intervention que c'est au prix d'achat payé par l'aliénateur que la collectivité pourrait exercer son droit.
Certes, j'entends déjà ceux qui poussent des cris d'orfraie à l'idée que l'on confisquerait la plus-value foncière par ce système mais je leur retourne l'exclamation en leur demandant comment l'on justifie que ce soit à quelques citoyens, dont le seul mérite est d'avoir attendu quelques jours ou quelques années pour aliéner leur bien-fonds, que revienne une plus-value disproportionnée. Comment accepter qu'à la faveur d'un trait de couleur sur un plan de zone, certains se retrouvent enrichis d'un jour à l'autre alors que de futurs locataires ou artisans verront leur loyer grevé d'une part en coût de terrain complètement disproportionnée? Cette idée d'un droit de préemption légal à l'échelon fédéral n'est d'ailleurs pas nouvelle.
Nous trouvons, dans le rapport du professeur Jean-François Aubert datant de 1964, un commentaire sur le droit légal de préemption. Je cite ses propos avec un certain plaisir: «Il existe dans la législation de plusieurs pays des mécanismes qui assurent une exclusivité relative, une priorité à laquelle l'autorité peut renoncer s'il lui plaît. C'est ce qu'on nomme le droit légal de préemption des collectivités publiques. Il est pratiqué en Allemagne et en France depuis quelques années. On parle de l'introduire chez nous, soit au plan cantonal, soit au plan fédéral.»
Nous étions en 1964, et il n'y a toujours rien de fait au plan fédéral. Je remercie cependant le Conseil fédéral qui a laissé entrevoir, dans sa réponse à mon interpellation, que c'est précisément durant le délai de réflexion que nous lui avons octroyé qu'il examinera la nécessité et l'opportunité d'introduire une telle mesure. C'est une attitude au moins positive et nous espérons en récolter peut-être les fruits avant cinq ans. Toutefois, nous avons voulu profiter de l'arrêté fédéral urgent pour introduire, après le chapitre des sanctions, une disposition qui verrait, dans des circonstances particulières – sous-entendu des cas de nullité – des collectivités publiques ou des fondations de droit public se porter acquéreurs de biens-fonds. Cette intervention aurait donc un caractère exceptionnel, mais elle marquerait un pas dans une direction qu'il nous semble indispensable d'aborder.

Scheidegger: Sicher ist das Begehren, das hier von Frau Jeanprêtre gestellt wurde, sehr ernst zu nehmen, und sicher ist die aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand sehr wichtig. Es ist aber fraglich, ob die öffentliche Hand immer und in jedem Fall auch der bessere Grundstückeigentümer ist. Aber das Problem ist zu wichtig, als dass es in einem Sofortprogramm so schnell noch eingeschmuggelt werden könnte. Ich bitte Sie namens der FDP-Fraktion, diesen Antrag abzulehnen.

Bühler, Berichterstatter: In der Kommission wurde diese Möglichkeit nicht diskutiert. Ich müsste es deshalb eigentlich Ihnen überlassen, ob Sie ein auf die Zeit der Sperrfrist beschränktes Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand schaffen wollen. Die Frage stellt sich allerdings, ob unter solchen Umständen überhaupt noch jemand um eine vorzeitige Bewilligung nachsuchen wird. Das wiederum wäre negativ für die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Wie Kollege Scheidegger halte ich es für ein Problem, das man prüfen sollte, aber es ist zu wichtig, um in einem Sofortprogramm Platz zu haben. Nicht namens der Kommission, aber persönlich bitte ich Sie, diesen Antrag abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: La proposition Jeanprêtre ne répond pas – je crois – aux normes économiques et juridiques pratiquées. En effet, cette proposition part de l'hypothèse que le bien immobilier est revendu avant cinq ans, donc que cet objet a préalablement été mis au bénéfice d'une autorisation de vente anticipée qui voudrait plutôt demander une autorisation. La proposition de Mme Jeanprêtre ne pourrait entrer en vigueur qu'en cas de nullité de l'autorisation.
Je crois que cette proposition n'est pas opportune, je vous demande de la rejeter.

Bundesrat **Koller:** Frau Jeanprêtre möchte hier ein gesetzliches Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand einführen, und zwar ein limitiertes zu Gestehungskosten in allen Fällen einer vorzeitigen Veräusserungsbewilligung. Ich befürchte, dass dieser Antrag – er überlagert ja alle andern Ausnahmetatbestände – sich kontraproduktiv auswirken würde, weil dann ja wahrscheinlich nur mehr sehr wenige überhaupt ein Interesse an einer vorzeitigen Veräusserung eines Grundstückes hätten.
Im übrigen bin ich auch überzeugt, dass ein solches Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand nicht im Rahmen von Sofortmassnahmen eingeführt werden sollte. Statt dessen habe ich mich, wie Frau Jeanprêtre ja selber gesagt hat, in der Kommission verpflichtet, dieses Institut wie auch das Vorkaufsrecht des Mieters in der interdepartementalen Arbeitsgruppe «Weiterentwicklung des Bodenrechtes» näher zu studieren und Ihnen später entsprechende Anträge zu unterbreiten. Im übrigen darf ich auch daran erinnern, dass die Kantone bereits heute die Möglichkeit haben, ein solches Vorkaufsrecht einzuführen. Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen die Ablehnung des Antrages von Frau Jeanprêtre.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Jeanprêtre	53 Stimmen
Dagegen	105 Stimmen

Art. 6
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 7
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit
(Allenspach, Fischer-Seengen, Houmard, Luder, Nussbaumer, Portmann)
Abs. 1
.... Beschluss. Sie bezeichnen insbesondere eine für die Bewilligung der Veräusserung zuständige Instanz und sorgen dafür, dass der Entscheid über die Bewilligung innert längstens drei Monaten erteilt wird.
Abs. 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 7
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité
(Allenspach, Fischer-Seengen, Houmard, Luder, Nussbaumer, Portmann)
Al. 1
.... arrêté. Ils désignent, en particulier, une autorité compétente pour autoriser les aliénations et veillent à ce qu'une décision soit prise dans un délai de trois mois au plus.

Al. 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Allenspach, Sprecher der Minderheit: In Artikel 4 werden die Kantone verpflichtet, unter ganz bestimmten, genau umschriebenen Bedingungen die Veräusserung einer Immobilie vor Ablauf der Sperrfrist zu bewilligen. Mit andern Worten: Der Bürger hat unter genau umschriebenen Bedingungen ein Recht auf Bewilligung. Es darf nicht geschehen, dass durch administratives Ungenügen, durch Arbeitsüberlastung irgendeiner Behörde oder bewusst dilatorische Behandlung eines Bewilligungsgesuches dem Bürger dieses Recht auf Bewilligung wieder genommen wird.
Artikel 7 bestimmt, dass die Kantone diesen Bundesbeschluss zu vollziehen haben. Es ist in den meisten Fällen für den Bundesgesetzgeber sehr einfach, sich nicht um die Vollzugsprobleme zu kümmern. Wir nehmen ohne weiteres an, die Kantone seien in der Lage und auch willens, diese Beschlüsse, rasch auf eigene Kosten und im Sinne des Bundesgesetzgebers zu vollziehen. Heute schon muss im Planungs- und Bausektor nicht nur monatelang, sondern jahrelang auf Entscheide, Bewilligungen und Rekursurteile gewartet werden. Wenn bei den Veräusserungsbewilligungen auch so lange zugewartet werden muss, wird dieses Bewilligungsverfahren zur Farce, und der Bürger wird um sein Recht auf Bewilligung geprellt.
Die Kommissionsminderheit schlägt deshalb vor, die Kantone müssten dafür sorgen, dass die Bewilligungen jeweils längstens innert drei Monaten erteilt werden, damit die Kantone wissen, was wir als Gesetzgeber von ihnen erwarten, damit die Bürger wissen, wann sie spätestens mit einer Bewilligung rechnen dürfen. Eine Bewilligungsfrist von längstens drei Monaten ist für die Kantone zumutbar. Die Rechtsgleichheit verlangt zudem, dass der Bund dieses Bewilligungsverfahren mindestens bezüglich der Fristen ordnet. Es wäre meines Erachtens mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, wenn in einem Kanton die Bewilligung rasch, in anderen Kantonen aber erst nach Jahresfrist oder noch später erteilt wird.
Ein Beispiel möchte ich anführen, um die Bedeutung dieser administrativen Fristen zu zeigen: Die Uebertragung eines Grundstückes im Rahmen einer Umwandlung oder Liquidation einer Einzelfirma oder einer juristischen Person bedarf, falls das Grundstück vor weniger als fünf Jahren erworben worden ist, der Bewilligung. Das haben wir in Artikel 4 Buchstabe g so bestimmt. Die Möglichkeit, eine Einzelfirma in eine juristische Person umzuwandeln, einen Zusammenschluss von Betrieben zu vollziehen oder einen Betrieb zu liquidieren, hängt damit unter Umständen von dieser Bewilligung ab. Es ist aber nicht zumutbar, dass unternehmerische und firmenrechtliche Entscheide monatelang nicht vollzogen werden können, nur weil eine für den Liegenschaftenmarkt völlig unerhebliche Bewilligung nach Absatz 1 Buchstabe g verzögert und nicht rechtzeitig erteilt wird. Wer trägt dann, so frage ich Sie, den wirtschaftlichen Schaden, wenn deswegen in den Unternehmen nicht gehandelt werden kann?
Es ist gegen diesen Vorschlag eingewendet worden, der Bund könne die Kantone nicht zwingen, eine solche Frist einzuhalten und es sei nicht sinnvoll, dass der Bund Vorschriften erlasse, die er bei den Kantonen nicht durchsetzen könne. Diesem Einwand möchte ich entgegenhalten, dass es staatspolitisch noch viel unbefriedigender ist, dem Bürger ein Recht einzuräumen und ihm dieses Recht auf administrativem Wege wieder zu entziehen. Der Bund gewährt ein Recht auf Bewilligung, der Bund muss die Ausübung dieses Rechtes selbst sicherstellen.
Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag der Kommissionsminderheit zuzustimmen.

Ammann: Mir missfällt dieser Minderheitsantrag, wie er soeben von Herrn Allenspach begründet worden ist. Ich habe mich schon in der Kommission dagegen gewandt. Die Kantone haben ja noch viele andere Gesetze zu vollziehen. In all diesen Fällen erhalten die Betroffenen auch keine Sonderbehandlung, wie sie Herr Allenspach hier vorsieht. Das Fazit ist für mich: Entweder beschliessen wir überall solche Bestimmungen, oder sie sind auch hier überflüssig. Das Resultat wäre ansonsten eine rechtsungleiche Behandlung.
Herr Allenspach, Ihre Parteien haben im Verein mit anderen bürgerlichen Gruppierungen fast in allen Kantonsparlamenten die Mehrheit. Schauen Sie dort zum Rechten. Sie haben ja die Kontrolle. Sie können sie in Parlamenten und Kommissionen ausüben. Dieselben Mehrheiten sind auch verantwortlich für die jahrelangen Personalstopps, die in verschiedenen Kantonen und auch auf Bundesebene beschlossen wurden. Oft hatte dies zur Folge, dass die Aemter nicht mehr genügend dotiert waren, so dass es zu Verzögerungen kam – wie beispielsweise im Asylbereich –, worunter Menschen zu leiden haben. Personalstopps können auch auf diesem Gebiete schlechte Nebenwirkungen haben; es sind eben keine Patentlösungen. Sorgen Sie doch für Remedur!
Es ist nicht richtig, dieses Gesetz mit solchen Nebensächlichkeiten zu belasten; das wäre mehr als unüblich. Ich kann an dieser Stelle nur hoffen, dass der Ständerat eine solche Bestimmung, wenn wir sie beschliessen sollten, wieder streicht.

Bühler, Berichterstatter: Was Herr Allenspach ausgeführt hat, trifft zu: Der Bürger hat ein Recht, innert nützlicher Frist eine Bewilligung für die vorzeitige Veräusserung zu erhalten. Wir sollten aber nicht Vorschriften in ein Gesetz aufnehmen, die wir nicht durchsetzen können. Herr Allenspach hat das selbst gesagt. Das kann der Bund schlicht und einfach nicht, weil die Kantone für den Vollzug zuständig sind. Mir scheint die Einmischung in die Angelegenheiten der Kantone über Bundesgesetze heute ohnehin schon reichlich weit zu gehen, und wir sollten vermeiden, in neuen Gesetzen weitere solche Einmischungen zu statuieren.
Die Kantone werden bestimmt eher interessiert sein, diese Bewilligungen zu erteilen, und deshalb werden sie das auch rasch tun, ohne grossen Aufwand. Man kann also nicht mit einer Verzögerung durch die Kantone rechnen. Sollte bei einem Kanton trotzdem eine Rechtsverzögerung im eigentlichen Sinne eintreten, wie Herr Allenspach das befürchtet, steht immer noch die Rechtsverzögerungsbeschwerde offen, die Abhilfe schaffen könnte und eine gewisse Sicherheit für den um eine Bewilligung Nachsuchenden darstellt.
Ich möchte Sie namens der Kommission bitten, diesen Antrag abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: A l'article 7, une minorité Allenspach désire donner au canton une indication de délai: les cantons «veillent à ce qu'une décision soit prise dans un délai de trois mois au plus». Il s'agit donc d'éviter que les dossiers restent dans les tiroirs. Toutefois, il faut être conscient que la Confédération ne peut agir que par une recommandation. Elle n'a pas les moyens d'agir, l'exécution incombant aux cantons.
La commission a rejeté cette proposition par 9 voix contre 6.

Bundesrat **Koller:** Das Anliegen von Herrn Nationalrat Allenspach ist an sich sicher legitim. Es haben alle ein Interesse an einer raschen Erledigung dieser Ausnahmegesuche. Das ist unbestritten. Aber unseres Erachtens passt es einfach schlecht in unsere föderalistische Landschaft, wenn wir hier als grosse Ausnahme den Kantonen nun eine Erledigungsfrist vorschreiben würden.
Es kommt noch dazu, dass der Bund, wenn ein Kanton diese Frist dann doch nicht einhalten würde, praktisch überhaupt keine Sanktionsmöglichkeiten hätte. Ich glaube, wir müssen in unserem föderalistischen System vom guten Glauben, von der *bona fide* aller Beteiligten ausgehen. Das ist in der Praxis doch auch immer der Fall.
Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, den Antrag der Minderheit abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit	37 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	99 Stimmen

Art. 7bis (neu)
Antrag der Kommission
Mehrheit
Die Kantone veröffentlichen die Eigentumsübertragungen von Grundstücken unter Angabe:
- der Parteien;
- des Objekts;
- des Rechtsgrunds;
- der Gegenleistung.

Minderheit
(Burckhardt, Allenspach, Fischer-Seengen, Früh, Luder, Scheidegger, Zwingli)
Streichen

Antrag Coutau
Die Kantone können die amtliche obligatorische Veröffentlichung der Eigentumsübertragungen von Grundstücken vorsehen unter Angabe des Objektes und der Gegenleistung.

Eventualantrag Maitre
(Falls der Antrag der Mehrheit abgelehnt wird)
Die Kantone können die Eigentumsübertragungen von Grundstücken veröffentlichen ....

Art. 7bis (nouveau)
Proposition de la commission
Majorité
Les cantons publient les transferts de propriété immobilière avec mention:
- des parties;
- de l'immeuble;
- de la cause du transfert;
- de la contre-prestation.

Minorité
(Burckhardt, Allenspach, Fischer-Seengen, Früh, Luder, Scheidegger, Zwingli)
Biffer

Proposition Coutau
Les cantons peuvent prévoir la publication officielle obligatoire des transferts de propriété immobilière avec mention de l'immeuble et du montant de la contre-prestation.

Proposition subsidiaire Maitre
(En cas de refus de la proposition de la majorité)
.... les cantons peuvent publier les transferts de propriété immobilière ....

Burckhardt, Sprecher der Minderheit: Ich vertrete hier eine Kommissionsminderheit, die mir gesagt hat, dass sie sich allenfalls auf einen anderen Antrag einigen werde. Trotzdem erlaube ich mir hier, Ihnen die Begründung meiner Gedanken kurz darzutun.
In der Eintretensdebatte heute morgen wurde gesagt: Wer sich nicht hinter den Artikel 7bis stellen könne, habe etwas zu verbergen. Das ist ein Irrtum. Aber er erlaubt mir, zwei Dinge festzuhalten.
1. Es gibt in der Schweiz üblen Missbrauch der spekulativen Art in Ausnützung der Freiheit des Marktes und der momentanen Marktlage. Ich habe diese Situation immer bekämpft. Sie entspricht liberalem Gedankengut in keiner Weise.
2. Im grossen und ganzen ist die Arbeit an Liegenschaften, insbesondere die Arbeit im Bauwesen jeglicher Art, absolut sauber, transparent und vertretbar.
Ich nehme hier die Gelegenheit wahr, das auch einmal festzustellen; denn es ist nicht gut, wenn man immer nur hört, alles, was mit dem Bauen zusammenhänge, sei im Grunde genommen etwas schummrig. Das ist nicht wahr, und ich bestreite es hier in aller Form.
Es ist ja auch klar: Die Zielsetzungen der meisten Bauherren liegen im Bereich langfristiger, solider Anlagewerte, welche gar keine kleinen Vorteilchen benötigen. U. a. können sie auch im Zielbereich der Vermietung von Wohnungen liegen. Da muss es ja das Interesse des Bauherrn sein, dass er mit seinen Mietern in einem guten, langfristigen Verhältnis leben kann. Das ist auch offensichtlich mehrheitlich der Fall. Es sind nicht die bestehenden Mieter, welche uns Sondersorgen machen, sondern die potentiellen Mieter, denen wir nicht genügend Raum zu genügend akzeptablen Preisen anbieten können.
Dass es zurzeit immer schwieriger und zeitraubender wird, den praktischen Weg in Richtung neuer Bauten, welche gut gebräuchlich sind, anzutreten, ist wohl allgemein bekannt.
Es gibt zwei Punkte, welche diesen Weg immer schwieriger werden lassen. Der eine ist die öffentlich-rechtliche Seite, wo immer mehr Vorschriften, immer mehr Kontrollen das Bauen behindern. Die andere Seite aber ist die privatrechtliche, wo immer mehr Einsprachen ebenfalls das Bauen – hauptsächlich Baubeginne – erschweren und jahrelange Verzögerungen mit sich bringen können.
Es sind genau diese beiden Punkte und Elemente, welche die flüssige und saubere Abwicklung einer gesunden Bautätigkeit – wahrscheinlich ungewollt – erschweren und sicherlich unfreiwillig eben gewissen spekulativen Hintergründen noch als ein Instrument für ihre Ziele dienen können. Nun mögen zwei praktische Beispiele aufzeigen, wohin es führen könnte, wenn um der sogenannten Transparenz willen Handänderungen öffentlich aufzulegen wären:
1. Zwei Nachbarn wollen jeder für sich je ein Gebäude errichten. Im Verlauf der Vorbereitungsarbeiten stellen sie fest, dass ein gemeinsames Bauen die Baukosten wesentlich verringern könnte. Sie bringen also die beiden Liegenschaften in eine AG ein, zu einem möglichst tiefen Preis, um die Belastung der Anlage durch Steuern und der Mietpreise durch zu hohen Landkostenanteil zu vermeiden. Wäre eine solche Transaktion publizitätspflichtig gewesen, so wären bei beiden Anlegern sofort überhöhte Angebote eingegangen, welche bei einem der beiden aus vermögenstechnischen Gründen die Veräusserung seines Teiles erzwungen hätten. Die gesunde Abwicklung dieses Bauvorhabens wäre verunmöglicht worden.
Das ist nur die eine Seite der Medaille. Die Einsprachen gegen die Bewilligung des Bauwerkes durch private Heimatschutzorganisationen haben den Bau um mehr als ein Jahr verzögert. Das simple Stutzen einer Linde hat anonyme Private veranlasst, das Amt eingreifen zu lassen, obwohl der Baum um seiner selbst willen ein Zurückschneiden nötig hatte.
Man stelle sich vor, was für Schwierigkeiten einem Bauwilligen erwachsen können, wenn auch noch die in Gottes Namen nötigen Handänderungsmassnahmen der Kontrolle der Oeffentlichkeit, sprich in diesem Fall der Strasse, unterworfen wären.
2. Ein institutioneller Anleger will eine grossangelegte, sozial zukunftsträchtige Mischbaute irgendwo in der Schweiz auf städtischem Gebiet errichten. Während Jahren hat er es fertiggebracht, ein Stück Land von der nötigen Grösse aus verschiedenen industriellen Besitzen zu günstigen Preisen zusammenzutragen, ohne gross aufzutreten. Hätte dieser Mann am Anfang die jeweiligen Handänderungen im betroffenen Bereich transparent veröffentlichen müssen, wäre die Jagd, das grosse Halali sofort eröffnet gewesen. Die spekulativen Zwischenhändler, die Planer, die Politiker, die öffentlichen Aemter, die Besserwisser, alle, alle hätten sich an dieser Jagd beteiligt. Dass bei einer solchen Jagd das schöpferische, zukunftsträchtige Ziel des Bauträgers in Gefahr geraten wäre, vergessen zu werden oder unterzugehen, ist sicherlich jedermann klar. Mit diesen Beispielen meine ich begründet zu haben, warum man durchaus gegen den Artikel 7bis sein kann und warum ich mich hier dagegen zur Wehr setze.
Es kommt aber noch ein zweiter Grund, der Hauptgrund, dazu. Der Drang einer wachsenden Zahl von Miteidgenossen, allem, was andere tun oder tun wollen, grundsätzlich mit Misstrauen zu begegnen und für die Kontrolle aller privatwirtschaftlichen Tätigkeit und Absicht öffentliche Vorschriften und Kontrollorgane einführen zu wollen, ist gross. Das ist ein schlimmer Trend, und er wird noch durch die zunehmenden Einsprachen aller möglichen und auch unmöglichen Privaten gegen jegliche Bauabsicht verschlimmert.
Wir wissen ja alle, dass der Baumarkt nicht nur – Sie haben es ja beklagt – zu teuer ist, sondern auch viel zu langsam vorwärts

geht. Da liegen die Gründe, warum alles jetzt öffentlich gezeigt und diskutiert werden soll. Nur glaube ich nicht daran. Ich glaube viel mehr daran, dass jeder, der bauen will und der im Dienste anderer baut, so viel Verantwortungsgefühl für das Oeffentliche hat, dass er eben keine Fehler macht, welche er zu verbergen hätte. Ich finde es schade, dass allfällige Splitter im Auge der Privatwirtschaft immer gross dargestellt werden, aber die Balken der überhandnehmenden öffentlichen Kontrollen, öffentlichen Ueberwachungen gegen alles und jedes viel zu häufig ungetadelt bleiben. Diese Haltung könnte uns in eine Situation hineinführen, in der zum Beispiel Ungarn heute noch ist. Es versucht mit grösster Mühe, sich nun wieder aus dieser Situation heraus in eine privatere Wirtschafts- und Personensphäre zu kämpfen.
Das sind meine Gründe, warum ich diesem Artikel 7bis misstrauisch gegenüberstehe. Ich bin Manns genug, meine Pflichten als Eidgenosse gegenüber dem Land selber zu kennen und danach zu leben. Ich fordere alle auf, das ebenfalls zu tun. Je mehr Kontrolle wir haben, je mehr Vorschriften wir haben, desto mehr werden sie umgangen, desto schäbiger wird die Atmosphäre, in welcher jene arbeiten, die im Bauen aktiv arbeiten müssen. Und das, glaube ich, führt nicht zu guten Häusern.

M. Coutau: Nous l'avons répété plusieurs fois ce matin, le marché immobilier donne des signes de dysfonctionnement car, en réalité, il lui manque un certain nombre de caractéristiques qui en feraient un véritable marché. Parmi ces caractéristiques, il en est une qui apparaît clairement, c'est un manque de transparence. Dès lors, l'offre de terrains ou l'offre de bâtiments ne peut pas rencontrer une demande de bâtiments et une demande de terrains correspondantes. Ce n'est qu'à partir du moment où l'offre et la demande peuvent se rencontrer et s'apprécier que véritablement on peut parler de marché.
On peut, faute de transparence, en arriver à ce que le marché immobilier se déroule entre des partenaires exclusifs. Il peut arriver qu'il soit opportun que ces derniers soient exclusifs. M. Burckhardt vient de citer des exemples où, effectivement, il est opportun que des partenaires exclusifs puissent résoudre ensemble un projet de construction sur un terrain mitoyen. Toutefois, dans le fonctionnement normal, dans le fonctionnement général du marché, toute une série d'indications devraient être fournies dans l'intérêt général, faute de quoi des perturbations peuvent survenir. On ouvre la porte à des spéculateurs qui sont, en quelque sorte, des initiés et qui, par conséquent, opèrent sur un marché dit «captif».
A Genève, depuis fort longtemps, le canton publiait, dans la *Feuille d'avis officielle*, tous les transferts de propriétés immobilières. Récemment, sur la base d'un recours, un arrêt du Tribunal fédéral a rendu caduque cette publication, essentiellement pour deux motifs: d'abord, faute de base légale et ensuite pour atteinte à la protection légitime de la sphère privée des partenaires.
La majorité de votre commission vous propose de rendre la publication des transferts de propriétés immobilières obligatoire dans l'ensemble de la Suisse, obligatoire – je le souligne – *a posteriori* et non pas *a priori*. Après le transfert, la publication devrait en être faite obligatoirement dans la *Feuille d'avis officielle* du canton. Elle vous propose de publier quatre facteurs qui déterminent cette transaction: le nom des partenaires, le prix, le motif du transfert et, évidemment, l'objet de la transaction.
Pour ma part, je vous propose de vous borner à donner aux cantons la possibilité de rendre obligatoire la publication de ces transferts. En effet, nous nous sommes rendu compte qu'actuellement, la pratique est extrêmement variée d'un canton à l'autre. Dans certains d'entre eux, on a un accès plus ou moins large au registre foncier; dans d'autres cantons, on publie largement certaines des indications relatives aux transferts, dans d'autres encore, on ne publie rien du tout. Je crois qu'il est légitime, dans une affaire qui relève d'une situation fondamentalement différente du marché immobilier d'une région du pays à l'autre, de laisser aux autorités cantonales la possibilité de prévoir les éléments de publication qu'elles entendent rendre obligatoires.
Pour ma part, je trouve que les deux éléments fondamentaux qui relèvent véritablement de l'intérêt public pour le fonctionnement du marché immobilier sont la définition de la parcelle qui fait l'objet de la transaction et, ensuite, le prix. J'ajoute que la publication du prix n'est pas nécessairement un appel à la surenchère du prix des terrains. Au contraire, l'expérience a montré que la publication des prix pouvait amener un certain nombre de propriétaires à se porter «offreurs» de leur terrain. Donc, on contribue de cette façon à rendre la vente de terrains attrayante et, par conséquent, à augmenter l'offre de terrains à vendre, ce qui est un élément que nous avons recherché dans toute notre discussion de ce matin.
Je renonce, quant à moi, à considérer que la publication du nom des parties relève de l'intérêt général. J'estime qu'il y va beaucoup plus d'un véritable voyeurisme que de l'intérêt du fonctionnement du marché. Quant aux motifs de la transaction, ils peuvent revêtir une certaine importance en ce qui concerne l'appréciation statistique de l'évolution du marché, mais il ne me semble pas qu'il y ait là un élément absolument indispensable à ce fonctionnement.
Par conséquent, la proposition que je vous présente permet de respecter la diversité des situations immobilières de notre pays, d'améliorer le fonctionnement du marché immobilier, d'être un véritable révélateur de l'évolution de ce marché, et il est donc dans l'intérêt public de démontrer ces différents facteurs d'évolution du marché.
Rendre cette obligation générale dans tout le pays, sur les quatre objets que vous propose la majorité de la commission, me paraît contrevenir, en partie pour les raisons invoquées par M. Burckhardt, en partie pour d'autres aussi, mais surtout par manque de respect du fédéralisme, à la réalité vécue et à ce qu'il est possible de faire dans notre pays.
En acceptant ma proposition, vous trouvez un équilibre entre une opacité dépassée et une obligation centralisatrice, uniformisatrice, qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier.
C'est la raison pour laquelle je vous invite à apporter votre appui à cette solution intermédiaire.

M. **Maitre:** Je suis d'accord avec la proposition de la majorité de la commission et cela pour plusieurs raisons. La publication, jusqu'à un arrêt du Tribunal fédéral que d'aucuns ont rappelé, est une mesure que l'on a connue dans plusieurs cantons et qui n'a posé aucun problème particulier. Nous n'avons pu en réalité en déceler que des avantages. Le Tribunal fédéral a estimé que cette mesure ne pouvait plus être entreprise par les cantons, en tout cas en l'état actuel du droit fédéral, puisque, précisément, il y manquait une base légale de droit fédéral, les bases légales de droit cantonal n'étant pas suffisantes.
Sur le fond, je souligne qu'il y a un intérêt évident, précisément dans une situation de pénurie de terrains disponibles, à assurer la meilleure transparence possible du marché et ce pour des raisons de fonctionnement de ce même marché en tant que tel. A cet égard, j'indique que M. Coutau fait une analyse juste mais en tire une conclusion erronée sur un point: en effet, en développant sa proposition, M. Coutau estime qu'il est souhaitable d'éviter que se développent des marchés exclusifs. Si l'on veut éviter cette éventualité, la publication de l'identité des co-contractants est alors nécessaire.
La transparence qui se justifie en tant que telle est également opportune pour une meilleure connaissance du marché, notamment à la suite d'études et de statistiques. Il est extrêmement important, pour les pouvoirs publics comme pour les organisations qui s'occupent du marché immobilier, d'en connaître l'évolution secteur par secteur, de la manière la plus adaptée possible, c'est-à-dire dans les meilleurs délais. Sur ce point, seule la publication des transactions conduit à ce résultat.
Le fait qu'il n'y ait pas d'inconvénients à cette transparence se vérifie dans l'élément suivant. A Genève, aujourd'hui, c'est un des rares points où les organisations immobilières et celles de protection des locataires se rejoignent. Les unes et les autres sont d'accord pour en revenir à un régime de publication. Les milieux immobiliers eux-mêmes appellent de leurs voeux le retour à cette transparence du marché.

On pourra nous dire qu'une telle mesure ne devrait pas être insérée dans une révision urgente, mais adoptée avec le droit de fonds dans le cadre d'une révision générale. Admettons! L'argument me paraît quand même un peu juridique et je préfère en rester à un argument politique. De deux choses l'une: ou bien la mesure est bonne ou elle ne l'est pas. Si elle est bonne, ce que je crois vrai, il n'y a aucun inconvénient à l'introduire d'ores et déjà dans la révision à laquelle nous sommes occupés.
J'admets cependant que l'article 7bis tel qu'il vous est présenté par la majorité peut poser un problème du point de vue fédéraliste. En l'évoquant avec les uns et les autres, on se rend compte que des sensibilités différentes s'expriment, parfois assez fortement d'un canton à l'autre, ce qui s'explique par le fait que les structures du marché immobilier peuvent être fondamentalement différentes d'un canton à l'autre, en particulier entre les cantons citadins et les cantons campagnards.
C'est la raison pour laquelle, tout en rappelant que ma préférence va à la version de la majorité, je vous soumets une proposition subsidiaire au cas où le texte de la majorité ne l'emporterait pas, en d'autres termes au cas où la proposition de minorité qui consiste à biffer ce point de la réforme recueillerait la majorité des suffrages. Du point de vue de la structure, ma suggestion reprend exactement les termes de la proposition de la majorité, mais laisse la possibilité aux cantons de déployer une solution fédéraliste.

M. **Ducret:** Décidément, les parlementaires genevois se suivent, même s'ils ne partagent pas toujours la même opinion. Quant à moi et comme je l'ai fait devant la commission du Conseil national, je soutiens la proposition de la majorité. Je souhaite tout au plus me joindre aux apaisements apportés par MM. Maitre et Coutau aux craintes exprimées par certains quant aux effets pernicieux d'une telle transparence. L'expérience que nous avons vécue à Genève pendant des décennies témoigne que les avantages l'emportent sur les inconvénients. Il n'est pas sans intérêt d'ailleurs de constater que, dans notre canton, l'augmentation vertigineuse et spectaculaire des prix est essentiellement intervenue après l'arrêt du Tribunal fédéral mettant fin à une législation et à une pratique cantonales jugées non conformes au droit fédéral.
Comme vous le savez, la question de la publicité du registre foncier est traitée par l'article 970 du Code civil, dont la révision est actuellement pendante devant le Conseil des Etats. Dès lors, on peut effectivement se demander s'il est vraiment nécessaire et logique d'intégrer une telle obligation dans un train de mesures d'urgence destinées à lutter contre la spéculation. En ce qui me concerne, je considère que c'est précisément dans le cadre de ces dispositions conjoncturelles qu'une mesure de transparence absolue me semble avoir sa véritable place.
Dans le droit ordinaire et dans un marché immobilier qui serait équilibré – on peut toujours rêver – je comprendrais qu'on puisse soutenir que la publicité des transactions n'aurait pour résultat que de flatter la curiosité malsaine des citoyens. En revanche, tout autre est la situation si l'anonymat des transactions fait place à un marché transparent lorsqu'il est nécessaire de décourager certaines velléités spéculatives. Dans ce cas, il n'est plus question de mettre en évidence les éventuels inconvénients mais au contraire tous les avantages qui peuvent découler d'un contrôle des transferts de propriété, ceci pour autant, bien évidemment – et c'est une réponse à la proposition de M. Coutau – que ces publications portent sur l'ensemble des éléments essentiels du contrat et non sur certains d'entre eux seulement.
Je ferai encore une remarque au sujet des propositions de MM. Maitre et Coutau. Qui peut le plus peut le moins! Je n'ai donc aucune raison de m'opposer à ce que la faculté soit laissée aux cantons de publier ou de ne pas publier les transactions immobilières. Mais est-ce bien raisonnable de ne pas imposer une telle obligation dans le cadre de mesures d'urgence destinées à limiter les effets d'un phénomène qui de l'avis de tous frappe l'ensemble des régions de notre pays et pas seulement quelques cantons? C'est la raison pour laquelle je vous invite à suivre la majorité de la commission.

Bundi: Ich darf Sie vielleicht daran erinnern, dass diese Formulierung der Mehrheit aufgrund von Anträgen von mehreren Seiten und mehreren Fraktionen zustande gekommen ist und sich als eine Art Schlusskompromiss herausgebildet hat. Es geht hier um den sehr wichtigen Grundsatz des Oeffentlichkeitsprinzips. Es ist ja ein Prinzip, das im allgemeinen in der Demokratie sehr hoch gehalten wird. Warum sollte es hier, in diesem Falle, nicht auch gelten? Im Geschäftsverkehr, im Warenhandel wird überall zwecks Herstellung einer Wettbewerbsfähigkeit und einer Transparenz verlangt, dass die Preise klar bekanntgegeben werden. Hier im Falle des Bodenhandels soll das aber nicht erfolgen. Es genügt auch nicht zu sagen, die Materie könne an einem anderen Ort geregelt oder sie solle auf fakultativem Wege gelöst werden, mit Delegation an die Kantone. Das sind alles Versuche, vom Hauptproblem abzulenken. Von freisinniger Seite wird gesagt, es sei hier keine Eile am Platz, das Problem werde auf Vorschlag des Bundesrates mit der Revision des bäuerlichen Bodenrechts für den ganzen schweizerischen Boden gelöst. Dazu sind folgende Bemerkungen zu machen:
1. Es werden noch Jahre ins Land gehen, bis das Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht rechtswirksam wird. Wenn Sie wissen, dass seit einiger Zeit, nachdem die Botschaft erschienen ist, die Vorlage immer noch bei einer ständerätlichen Kommission ist, so kann man sich vorstellen, wie lange es geht, bis wir dieses Bodenrecht haben.
2. Der Vorschlag des Bundesrates sieht dort eben nur vor, dass die Kantone die im Grundbuch vollzogenen Eigentumsübertragungen anordnen können. Es ist also eine reine Kann-Formulierung.
3. Der bundesrätliche Vorschlag entspricht auch materiell nicht dem Ziel der Transparenzgestaltung. Er verbietet nämlich ausdrücklich, den Rechtsgrund und die Gegenleistung zu veröffentlichen.
Damit würden gerade wesentliche Kernpunkte des Oeffentlichkeitsprinzipes unterdrückt. Eine Veröffentlichung ohne Bekanntgabe des Preises entspricht keineswegs den Anliegen dieses Postulates. Die weiteren Anträge, die es den Kantonen überlassen möchten, ob sie die Veräusserungen veröffentlichen wollen oder nicht, lehnen wir ebenfalls ab. Diese Lösungen schaffen in der Schweiz ungleiches Recht. In konservativ ausgerichteten Kantonen müsste ein Teil der Bevölkerung wohl für ewige Zeiten auf dieses Auskunftsrecht verzichten. Wenn man schon grundsätzlich die Transparenz auf dem Bodenmarkt anerkennt, dann soll man auch zum Antrag der Kommissionsmehrheit ja sagen.
Ich meine, Herr Burckhardt hat hier Schreckgespenster an die Wand gemalt. Ich weiss nicht, warum man vor dieser Bekanntmachung derartige Angst haben muss. Nicht die klar einsehbaren Preisangaben treiben die Preise in die Höhe, wohl aber die Gerüchte. Die Gerüchte, die aufgrund der heutigen Gesetzessituation eben zirkulieren können. Und nun ist es besser, man kann aufgrund von klaren, bekannten Preisaussagen handeln und Stellung nehmen. Oder ist es besser, wenn man sich immer wieder mit Gerüchten herumschlagen muss?
Aus allen diesen Gründen, und auch weil die Fachleute, die die wissenschaftlichen Studien im Auftrage des Nationalfonds betreiben, darauf dringen, dass man in dieser Materie Transparenz haben solle, bitte ich Sie, die Anträge Burckhardt und Coutau abzulehnen und dem Antrag der Mehrheit zuzustimmen.

Fischer-Sursee: Gegen die Publikation der Handänderungen habe ich grundsätzlich nichts einzuwenden. Ich habe aber Bedenken gegenüber der Publikation des Preises und vor allem gegenüber deren Verankerung im Sofortprogramm. Wie Sie gehört haben, steht in der Botschaft zum bäuerlichen Bodenrecht, dass Artikel 970 Absatz 2 ZGB revidiert werden soll, dass die Kantone die Möglichkeit haben, die Publikation zu verordnen, wobei allerdings die Preise nicht publiziert werden dürfen. Wir sollten diese Frage in jenem Verfahren lösen.
Nach meiner Ueberzeugung kann die Publikation des Preises erhebliche Nachteile zur Folge haben. Der publizierte Preis –

ich habe Beispiele dafür, dass das stimmt – wird der künftige Minimalpreis für den nächsten Verkauf sein. Kein Grundeigentümer wird sein Grundstück billiger verkaufen, als der Nachbar neben ihm es verkauft hat. Er wird im Gegenteil eher noch etwas mehr verlangen.
Der Vergleich mit der Wirtschaft, nach dem beim Handel usw. die Preise auch bekannt seien, hinkt natürlich. Im Wirtschaftsbereich spielt die Konkurrenz; man hat genügend Warenangebote. Dort kann der Käufer auswählen, und dort ist es richtig, dass er die Preise kennt. Hingegen ist der Bodenmarkt völlig ausgetrocknet. Boden ist Mangelware. Die Konkurrenz spielt leider nicht.
Weiter ist der publizierte Preis bei weitem nicht immer transparent und schafft die gewünschte Transparenz durchaus nicht immer. Aus dem Preis ist der Erschliessungsgrad des verkauften Grundstückes nämlich nicht ersichtlich. Es ist nicht bekannt, welche Ausnützungsziffer das Grundstück hat. Es ist, wenn es sich um ein Gebäude handelt, aus der Preisangabe der bauliche Zustand nicht ersichtlich. Es kann also ein völlig falsches Bild in der Oeffentlichkeit entstehen. Es ist auch nicht bekannt, welche Auflagen allenfalls auf dem Grundstück lasten, Dienstbarkeiten usw.
Aus diesem Grunde bin ich der Meinung, dass die Publikation des Preises in vielen Fällen kontraproduktiv wirken könnte und dass auch Grundstücke, die wesentlich schlechter erschlossen sind, dann gleich teuer verkauft werden wie ein Grundstück, das einen hohen Erschliessungsgrad aufweist.
Es kommt noch ein Zweites dazu: Diese Preispublikation, vor allem im Handel zwischen privaten Grundeigentümern, wird vorwiegend auch der Befriedigung der Neugierde dienen. Ich möchte auch gerne wissen, was mein Nachbar für sein Grundstück bezahlt hat und bin ihm vielleicht neidig, dass er es so billig gekauft hat, oder ich finde, er hätte übertrieben, dass er sich so etwas leisten könnte. Dies ist also den freundnachbarlichen Beziehungen nicht gerade förderlich.
Ich frage mich, ob damit nicht die Privatsphäre und der Persönlichkeitsschutz tangiert werden. Wir bemühen uns sehr um den Persönlichkeitsschutz. Ueberall wird der Datenschutz hoch gepriesen für Daten, die an sich absolut keinen Schutz verdienen. Meines Erachtens muss auch hier der Persönlichkeitsschutz mitberücksichtigt werden.
Es besteht noch eine weitere Gefahr: Diese Publikationspflicht der Preise kann dazu führen, dass vermehrt auf Immobiliengesellschaften ausgewichen wird, indem der Rechtshandel in Form der Immobiliengesellschaft vollzogen wird. Die Veräusserungsgeschäfte dieser Gesellschaften könnten dann nicht mehr über das Grundbuch laufen, indem einfach das ganze Aktienpaket verkauft wird. Dann ist kein Preis bekannt. Im Grundbuch ist nichts vermerkt, so dass diese Geschäfte aus der Publikationspflicht entlassen sind. Soweit mir bekannt ist, sind es vor allem jene Geschäfte, wo ganze Aktiengesellschaften verkauft worden sind, die ein Immobilium als einziges Aktivum hatten, die besonders hohe Preise erzielten.
Ein Letztes: Wenn schon, sollte man das nicht als Obligatorium, sondern fakultativ machen. Denn Sie müssen daran denken, dass die Kantone das vollziehen müssen. Es tritt sofort in Kraft. Die nötigen Vorarbeiten für die Publikation sind bei den Kantonen noch gar nicht geleistet.

Wanner: Ich möchte Sie bitten, dem Antrag Maitre zuzustimmen. Der Antrag Maitre lässt mindestens den Kantonen die Möglichkeit, die Grundstückverkäufe, die Handänderungen, zu publizieren. Damit legalisieren Sie lediglich etwas, das vor dem entsprechenden Urteil des Bundesgerichtes Gültigkeit hatte. Für diese Möglichkeit gibt es verschiedene Gründe, nicht nur private, sondern öffentliche.
Nach rund sechsjähriger Zugehörigkeit zum Nationalrat muss ich einmal mehr feststellen, dass den Interessen der kleinen Gemeinden nicht oder nur wenig Rechnung getragen wird. Ich habe vorhin von einem öffentlichen Interesse gesprochen. Gerade für die Gemeindebehörde ist es wichtig zu wissen, wer kauft und wer verkauft. Sagen Sie mir einmal: Wie soll man in einer kleinen Gemeinde ohne hauptamtliche Gemeindeverwaltung trotz grundsätzlicher Oeffentlichkeit des Grundbuches von diesen Käufen und Verkäufen erfahren? Wir im Kanton Solothurn hatten diese öffentliche Publikation bis vor kurzem, und wir sind damit gut gefahren.
Noch ein Letztes: Heute ist von verschiedener Seite auch von der sozialen Bindung des Grundeigentums gesprochen worden. Auch hier gibt es für mich einen Bezug, nämlich jenen, dass auch die Mieter wissen dürfen, wer der momentane Eigentümer ihrer Wohnung ist. Diese Transparenz scheint mir zu wichtig zu sein, als dass mit ihrer Herstellung bis zur Realisierung des neuen bäuerlichen Bodenrechts zugewartet werden könnte.
Ich möchte keine zwingende Regelung. Lassen Sie aber jenen Kantonen, die das wollen, diese Möglichkeit im mindesten offen; stimmen Sie dem Antrag Maitre zu!

Büttiker: Ich bin grundsätzlich für die Veröffentlichung des Grundstückhandels. Das Votum von Herrn Burckhardt hat mich in dieser Haltung bestärkt.
Im Kanton Solothurn hat man beispielsweise bis zum sachlich höchst einsamen Bundesgerichtsentscheid, den man in weiten Kreisen der Bevölkerung kaum verstanden hat, eigentlich mit der Veröffentlichung nur gute Erfahrungen gemacht.
Es ist wirklich nicht einzusehen, warum auf dem Bodenmarkt keine Transparenz geschaffen beziehungsweise aufrechterhalten werden soll. Wer nichts zu verbergen hat, braucht auch die Veröffentlichung eines Grundstückerwerbs nicht zu fürchten. Es ist einem Mieter, Pächter oder anderweitig Betroffenen nicht zuzumuten, dass er eine halbe Tagesreise unternimmt, um im Grundbuchamt den Eigentümer eines Grundstückes festzustellen. Wenn schon keine Bodenstatistik als Entscheidungsgrundlage in der Bodenpolitik zur Verfügung steht, braucht es mindestens die Kontrolle durch die Oeffentlichkeit. Hingegen erachte ich – da bin ich mit Herrn Fischer-Sursee sehr einverstanden und brauche nicht alle Argumente zu wiederholen – die Veröffentlichtung der Gegenleistung des Geldbetrages für höchst problematisch, ja sogar im Hinblick auf die Auftriebskräfte an der Preisfront als mindestens fraglich oder sogar kontraproduktiv.
In diesem Sinne beantrage ich Ihnen, dem Eventualantrag Maitre zum Durchbruch zu verhelfen.

M. **Longet**: La proposition de M. Coutau m'étonné. Si les organisations de locataires et de propriétaires sont rarement d'accord dans le canton de Genève, elles se sont au moins entendues sur un point et l'ont fait clairement savoir: elles demandaient la publication des données essentielles des transactions immobilières. Leur démarche correspond exactement aux quatre points qui figurent dans la proposition de la majorité. M. Coutau a dit – et d'autres orateurs l'ont rappelé – que le canton de Genève a connu cette publication selon ces quatre critères durant des décennies. Elle a donné toute satisfaction. Vous savez peut-être que le gouvernement genevois a demandé également le rétablissement de cette pratique.
La proposition de M. Coutau équivaudrait à limiter la publication à la mention de l'immeuble et du prix. On ne connaîtrait plus ni le nom ni la forme de transfert de propriété. Sa suggestion consiste donc à maintenir l'anonymat et à cacher le mode de transfert. M. Coutau a mentionné «un recours» qui a mis fin à cet acquis. Il n'est pas inutile de rappeler que le recourant n'était pas un anonyme, mais un promoteur immobilier, par ailleurs député libéral au Grand Conseil. Aujourd'hui, M. Coutau prolonge cette action en voulant tronquer la proposition de la majorité de la moitié de sa substance, de son contenu et de ses effets. Il n'est pas indifférent de savoir qui participe au marché foncier. Je ne vois pas qui a quelque chose de légitime à cacher en la matière. M Büttiker et d'autres orateurs ont partagé cet avis. Il n'est pas non plus inintéressant de connaître le mode de transfert et de savoir s'il s'agit de propriétés individuelles, de caisses de pension, d'administrations ou de sociétés anonymes. Cela n'a rien à faire avec le voyeurisme mais c'est, au contraire, véritablement dans l'intérêt public.
La limitation de cette publication aux cantons qui le veulent bien est une proposition minimaliste. A cet égard, je dirai à M. Coutau que l'opacité du marché suisse est telle qu'il y a un intérêt public majeur à pouvoir appréhender les transferts de propriété selon les quatre critères retenus par la majorité, dans

l'ensemble du pays. C'est bien de pouvoir le faire dans les cantons qui le veulent et qui en ont été privés, grâce à l'action du Parti libéral genevois, mais c'est encore mieux de pouvoir maîtriser les opérations sur le plan national car – cela a été repété moult fois ce matin – nous n'avons pratiquement aucune connaissance de la réalité des transferts sur le marché foncier. Actuellement, l'opacité règne et la proposition de majorité assure un minimum de transparence.
La proposition de M. Coutau – je suis désolé de le dire – consiste, non seulement à revenir sur l'acquis qui était réalisé à Genève et auquel nous tenions, mais également à rejeter ce que les milieux intéressés eux-mêmes demandent. La logique du Parti libéral est ici particulièrement mystérieuse. En effet, il ne cesse de prôner l'entente entre partenaires sociaux et, lorsqu'elle aboutit à un résultat qui ne lui convient pas, il utilise la voie législative et parlementaire – qu'il condamne par ailleurs – pour aller à l'encontre des demandes exprimées. Est-ce véritablement le rôle d'un élu d'un canton de contrer à ce point ce qui est souhaité par son canton?
Ce sont les raisons pour lesquelles je vous demande, au nom de ce que nous désirons à Genève, mais également au nom de ce qui est utile partout ailleurs, de voter la proposition de la majorité.

M. **Spielmann**: Je ne suis pas sûr que le problème lié à la publication, à Genève ou non, soit d'un intérêt capital pour l'ensemble de ce Parlement. Toutefois, cette expérience permet de parler de ce qui s'est passé avant et après la pratique de cette publication et d'affirmer sa nécessité.
Après la suppression de la publication des transactions, un climat de suspicion s'installe, et des problèmes importants et sensibles de transferts de propriétés se sont posés à Genève, notamment pour de grandes entreprises industrielles, de grands périmètres de construction, avec des répercussions importantes sur l'avenir industriel du canton et sur le prix des logements; il était préférable que les gens connaissent le prix et la nature des transactions.
Si j'interviens à cette tribune, c'est pour poser le problème tel qu'il se pose dans ce conseil aujourd'hui en ce qui concerne les décisions que nous allons prendre, notamment au sujet des interdictions. Il a été fait allusion, au début de cet objet, à l'inutilité de la publication: on peut retourner l'argumentation à M. Burckhardt et lui demander pourquoi, alors, on publie les autorisations de construire, les plans d'aménagement etc. Je ne pense pas que là soit le problème de fond.
Il a été fait allusion aussi à la modification de l'article 970 du Code civil qui pourrait stipuler la publication. Mais je crois que l'article 7bis a parfaitement sa place dans cette loi, car nous allons entrer dans un régime spécial, un régime d'exception faisant intervenir des mesures d'urgence. Dans un tel contexte, avec les différentes propositions présentées, se pose le problème de l'interdiction. On va interdire la revente, et ensuite accepter un certain nombre d'exceptions en fonction de la nature des achats et des personnalités qui pourront acquérir ces différents biens immobiliers.
Il est donc parfaitement normal, en période d'interdiction, de répondre à l'étonnement de la population qui voudrait savoir pourquoi des objets changent de propriétaire alors qu'on vient d'ordonner des interdictions; dans un cadre comme celui-ci, il semble important qu'on informe d'abord les gens sur les parties impliquées dans un transfert de propriété, sur les immeubles ou les terrains concernés et sur la cause des transferts. Pourquoi la cause des transferts dans le cas particulier? Précisément parce que vous allez admettre une série d'exceptions à l'interdiction; et il me semble particulièrement judicieux, en l'occurrence, de donner des explications sur les causes à l'origine de la dérogation à l'interdiction.
Ensuite, le problème du prix est quelque chose de tout à fait normal. Il n'est pas sain que des rumeurs circulent à propos des ventes. Mieux vaut les donner clairement, que chacun sache en toute transparence ce qui se passe. Cet article 7bis s'inscrit donc parfaitement dans le cadre de la loi.
Vous avez accepté d'entrer en matière pour prendre des mesures urgentes d'interdiction de vente, vous allez accepter un certain nombre de dérogations: il est normal que la population soit informée sur le pourquoi et le comment de ces dérogations, qui en bénéficie, et à quel prix.

Ruckstuhl: Bis ungefähr vor Jahresfrist war die Veröffentlichung der Handänderungen aus dem Grundbuch möglich und auch in vielen Kantonen und Gemeinden durchgeführt worden, bis dann das Bundesgericht entschieden hat, dass diese Veröffentlichungen rechtswidrig sind und nicht mehr geschehen dürfen.
Eine breite Oeffentlichkeit hat das nicht verstanden, und daraufhin habe ich mit einer Interpellation den Bundesrat aufgefordert, die Rechtslage so zu korrigieren, dass die Veröffentlichung wieder möglich ist.
Der Bundesrat hat sehr rasch reagiert und zusammen mit der Botschaft zum bäuerlichen Bodenrecht eine Vorlage ausgearbeitet, wonach die Handänderungen zum Teil veröffentlichbar sind. Er bewilligt aber aufgrund seines Vorschlages nicht, u. a. den Rechtsgrund zu veröffentlichen, und auch der Preis ist dort nicht vorgesehen. Auf den Preis könnte ich ebenfalls verzichten, aber gerade jetzt, wo wir mit der Sperrfrist Ausnahmen möglich machen zum Kauf von Grundstücken innerhalb dieser Sperrfrist, scheint es mir wichtig, dass man auch den Rechtsgrund veröffentlichen darf, sofern das die Kantone oder die Gemeinden wünschen.
Ich bin mir bewusst – obwohl ich damals den Antrag in der Kommission gestellt habe, die Veröffentlichungen hätten zwingend zu sein –, dass in unseren Kantonen eine unterschiedliche Mentalität besteht. Wir haben von Herrn Ducret gehört, dass im Kanton Genf die Veröffentlichung mit dem Preis stattgefunden hat. In der Ostschweiz waren die Veröffentlichungen immer ohne Preisangabe erfolgt. Dazwischen haben die Kantone von einer Veröffentlichung von Handänderungen generell überhaupt nichts wissen wollen.
Damit dies möglich ist und damit wir auch diese Vorlage A nicht unnötig belasten, bin ich durchaus einverstanden und bitte Sie auch, den Antrag Maitre zu unterstützen, damit wir den Kantonen die Möglichkeit zur Veröffentlichung geben, aber nicht zwingend vorschreiben.
Ich habe in der Kommission versucht, mit einem Antrag D, wie er dann später in einer anderen Form vorlag, einen zusätzlichen Bundesbeschluss vorzuschlagen. Ich bin zurückgepfiffen worden mit dem Hinweis auf unser Ratsreglement, es sei nicht ratsreglementskonform, einen Bundesbeschluss D zu diesem Thema zu beantragen. Daraufhin wurde meine Formulierung in diesem Bundesbeschluss A gefunden; ich bin mir durchaus bewusst, dass dieser Bundesbeschluss damit belastet wird. Damit wir aber diese Belastung nicht allzu gross werden lassen, bin ich für den Antrag Maitre, und ich bitte Sie, diesen zu unterstützen.

Blocher: Was tut jemand, der eine Liegenschaft verkaufen möchte? Was tun Sie, wenn Sie ein Einfamilienhaus haben, das Sie verkaufen möchten? Sie versuchen zu erfahren, wieviel es wert ist. Sie versuchen zu erfahren, wer wo welchen Preis erzielt hat, und am höchsten Preis orientieren Sie sich, ausser Sie machen eine gemeinnützige Uebertragung, das kommt auch hie und da vor.
In Zeiten eines knappen Gutes ist die Veröffentlichung des Preises preistreibend. Das ist eine Gesetzmässigkeit. Wenn Sie bei einem knappen Gut den Preis veröffentlichen, dann treiben Sie die Preise in die Höhe. Das ist der Trick der Autohändler bei alten Occasionen, einen möglichst hohen Preis zu veröffentlichen – da können Sie Walter Frey fragen. Sie versuchen, einen bestimmten Preis zu veröffentlichen, damit Sie für die nächsten Angebote mehr erlangen. Wenn Sie sechs Häuser zu verkaufen haben und ein Kaufgespräch stattfindet, orientiert der Verkäufer den Käufer immer über das höchste Angebot. Das ist so. Ob das gut oder schlecht ist, spielt keine Rolle.
Wir machen Gesetze für die Lebenswirklichkeit, und das sind die Marktgesetze. Wenn es Ihnen damit ernst ist, dass wir mit diesen Gesetzen weniger starke Preissteigerungen wollen, dann dürften Sie nicht für die Veröffentlichung der Preise sein, denn das wirkt preistreibend.
Ich kann es nicht anders sagen als so. Sie können andere Ab-

sichten haben, das kann sein; aber Sie sind ausgezogen und haben dem Volk versprochen, Sie möchten die Preistreibereien verhindern. Mit dieser Vorschrift werden Sie bei einem knappen Gut die Preissteigerung fördern.

M. Ziegler: Je me bornerai à faire deux remarques. Tout d'abord je voudrais dénoncer un scandale qui s'est produit à Genève et qui est directement lié à la proposition Coutau: les PTT, régie fédérale, ont vendu pour 47 millions de francs la poste de Cornavin à des spéculateurs privés, au président du Parti libéral genevois dont M. Coutau est le penseur éminent. Ce spéculateur, qui est un des pires de Genève, ce philanthrope, sympathique par ailleurs, mais pas dans son activité, se nomme M. Jaquet. Jaquet et Magnin ont revendu quelque temps plus tard ce même objet au Crédit suisse pour une somme très supérieure. Maintenant, en tant que conseiller national genevois, cela m'intéresse de savoir qui est impliqué dans ce scandale, et si ce sont les PTT, je veux le savoir, je veux pouvoir intervenir auprès de la Direction générale, je veux pouvoir critiquer le Conseil fédéral en juin, lors de la discussion du rapport de gestion, bref je veux pouvoir faire mon travail de député. C'est pourquoi il nous faut bien sûr la transparence la plus grande et par conséquent, que se réalise la proposition de la commission.
Je voudrais dire ensuite pourquoi M. Blocher, avec sa théorie économique terre-à-terre, avec sa théorie soi-disant du bon sens, a entièrement tort. Vous avez totalement tort, Monsieur Blocher, sur le plan économique; je vais vous dire brièvement pourquoi. Il existe le domaine économique et il existe le domaine social, et dans une démocratie le domaine social et politique doit primer et prime parfois sur la pure rationalité économique. C'est vrai qu'au niveau de la pure rationalité économique vous publiez un prix, vous incitez à l'augmentation, l'autre s'oriente vers le prix le plus haut. Au niveau de la rationalité de base économique c'est vrai. Mais aujourd'hui, les hommes et les femmes, les familles, qui habitent les villes – sociologiquement c'est prouvé, je vous renvoie au grand livre de Lefèvre *Le droit à la ville* – éprouvent un sentiment d'identité avec cette ville et les associations de quartier, les parlements locaux, la presse parfois même quand elle a un peu de courage; ils interviennent contre les spéculateurs et font se gripper les mécanismes purement économiques.
Etre spéculateur aujourd'hui à Genève ou à Zurich, c'est un opprobre social, c'est négatif, c'est être frappé d'un jugement de valeur négatif, et les spéculateurs, dans la mesure où ils sont exposés dans leur activité, subissent cette répression politique, sociale et freinent leur activité. La transparence et la publicité, c'est le meilleur moyen de mobiliser la résistance des habitants d'une ville contre les prédateurs qui la dévastent – les Gaon, les Jaquet, les Stäubli et tous les autres à Genève – c'est la meilleure façon. Quand cette mobilisation a lieu – et c'est là que vous avez tort, Monsieur Blocher – je peux vous le prouver, il y a des cas très précis à Genève, les spéculateurs doivent reculer et ce ne sont pas les mécanismes économiques qui jouent d'accumulation maximale et de maximalisation du profit. A ce moment-là c'est un mécanisme social et politique beaucoup plus complexe qui joue en faveur de la conservation du patrimoine bâti.
C'est pourquoi nous sommes arrivés, avec cet article 7bis, à un carrefour tellement important et c'est pourquoi, dans ce problème de principe que nous affrontons maintenant, je vous prie de voter, de voter pour la transparence et de suivre la commission.

Bühler, Berichterstatter: Die Kommissionsmehrheit vertritt die Meinung, mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt sei dringend nötig. Auch kann nach Meinung der Mehrheit eine gewisse abschreckende Wirkung auf übermässigen Bodenzukauf wie auch für allzu hohe Preise von dieser Massnahme erwartet werden. Das Risiko, dass durch die Veröffentlichung vielleicht sogar eine gewisse Preissteigerung entstehen könnte, wie die Gegner einer Veröffentlichung behaupten, hat die Mehrheit in Kauf genommen, wenn dafür mehr Transparenz erreicht werden kann.
Es trifft zwar zu, dass für dieses Problem in der Botschaft zum bäuerlichen Bodenrecht ein Vorschlag enthalten ist. Ob der Vorschlag genügt oder nicht, kann in den künftigen Beratungen diskutiert werden. Er kann natürlich auch angereichert werden. Der Mehrheit dauert das aber eindeutig zu lange.
Nun noch ein Wort zu Herrn Fischer-Sursee: Er hat von ungleicher Behandlung im Vergleich mit Immobilienaktien gesprochen. Diese Argumentation ist meines Erachtens doch nicht stichhaltig. Die Veräusserung von Immobilienaktienpaketen gilt – je nach Steuergesetz – als wirtschaftliche Handänderung und wird besteuert wie ein Grundstückverkauf. Wenn sie für Steuerzwecke deklariert werden muss, ist sie sicher auch für die Publikation praktikabel. Diese Argumentation ist deshalb meines Erachtens nicht stichhaltig.
Noch ein Wort zu den Anträgen Couteau und zum Eventualantrag Maitre, die Kantone könnten dann selbst entscheiden, ob sie eine Publikation einführen wollen oder nicht. Diese Formulierung würde unserem föderalistischen System natürlich weitaus am nächsten kommen. Persönlich – ich betone dies, nicht im Namen der Kommission – habe ich für diese föderalistische Lösung sehr viel Sympathie, auch als Entgegenkommen unseren Genfer Freunden gegenüber. Aber im Namen der Kommissionsmehrheit muss ich Ihnen empfehlen, dem Mehrheitsantrag zuzustimmen, der mit 11 zu 8 Stimmen obsiegt hat.

M. **Houmard,** rapporteur: L'article 7bis ajouté par la commission, par 11 voix contre 8, a fait l'objet d'une large discussion au sein de la commission. Il a même été prévu de présenter cette obligation de publier les transferts dans un quatrième arrêté. Finalement, la commission l'a intégrée dans l'arrêté A.
On peut effectivement se demander si cette obligation ou – suivant la variante que vous choisirez – la possibilité de publier doit être intégrée dans un arrêté urgent ou si, au contraire, cet objet, qui est en fait une mesure de caractère permanent, ne devrait pas être simplement inséré dans une procédure normale, d'autant plus que l'on propose déjà une telle solution dans le projet de révision du droit foncier rural.
En séance de commission, le Conseil fédéral s'est déclaré opposé à cet article 7bis.
Il est important de préciser que le registre foncier est public. Donc, une certaine transparence est assurée d'office.
Si, pour chacun, la cible est claire, c'est-à-dire lutter contre les abus, en revanche on n'a pas d'éléments objectifs suffisants pour apprécier les conséquences de la publication des prix de vente sur l'ensemble du territoire de la Confédération. Toutefois, sans grands risques de se tromper, on peut affirmer que les effets ne seront pas les mêmes pour toutes les régions de notre pays. C'est la raison pour laquelle il est important d'utiliser la formule potestative et non pas la formule impérative. Laissons donc aux cantons le choix de publier ou non les transactions!
Nous avons à décider entre trois propositions et une proposition subsidiaire Maitre: la solution de la majorité, qui demande aux cantons de publier des transferts de propriété immobilière avec les quatre mentions que vous connaissez, c'est-à-dire la publication des parties, de l'immeuble, de la cause du transfert et de la contre-prestation; la deuxième solution, à l'opposé, est celle de la minorité Burckhardt, soutenue par le Conseil fédéral qui ne veut pas entendre parler d'une publication dans cet arrêté urgent; la solution intermédiaire, proposition Coutau ou éventuellement subsidiaire Maitre, veut, par la solution fédéraliste, laisser le choix aux cantons de décider d'une publication ou non. La proposition subsidiaire Maitre ne sera votée qu'en cas de rejet du texte de la majorité.
La différence entre les deux propositions Coutau et Maitre réside dans la qualité de l'information. Le texte Coutau se limite à la mention de l'immeuble et du montant de la contre-prestation, alors que la proposition subsidiaire Maitre reprend les quatre éléments de la majorité, y compris la mention des parties impliquées dans le transfert.

Bundesrat **Koller:** Der Bundesrat steht dem Anliegen von mehr Transparenz im Bereich der Handänderungen von Grundstücken positiv gegenüber. Nachdem das Bundesgericht – ich muss schon sagen: leider, wenigstens politisch – diese Entscheide, dass die kantonalen Publikationen bundes-

rechtswidrig seien, erlassen hatte, haben wir deshalb sofort dem Parlament im Rahmen der Botschaft zum bäuerlichen Bodenrecht eine entsprechende Kompetenzvorschrift übermittelt. Der Bundesrat ist aber auch überzeugt, dass dies die richtige *sedes materiae* ist. Weil es zweifellos ein Daueranliegen ist, soll dieses Problem im Rahmen der ordentlichen Gesetzgebung, im Rahmen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, geregelt werden.
Ich darf Herrn Nationalrat Bundi beruhigen. Die entsprechende ständerätliche Kommission hat, nachdem die Botschaft im Oktober verabschiedet worden ist und im November publiziert wurde, die Beratungen sofort aufgenommen und ist in der Beratung jetzt einzig etwas ins Stocken geraten, weil es unbedingt notwendig war, der gleichen Kommission auch die Vorberatung bodenrechtlicher Sofortmassnahmen zu übertragen. Also haben wir keinerlei Grund anzunehmen, dass es noch sehr lange dauern werde, bis die entsprechende Vorlage im Ständerat und nachher – Sie haben es selber in den Händen – auch hier im Nationalrat behandelt wird. Deshalb scheint es dem Bundesrat richtig, wenn wir dieses Problem im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren lösen.
Nun wurde – vor allem auch von Herrn Maitre – gesagt: Wenn die Lösung ja gut ist, warum übernehmen wir sie denn nicht gleich auch hier in das Sofortmassnahmenpaket? Da muss ich Ihnen ehrlich sagen: Ob es hier eine gute Lösung ist, bezweifle ich. Ich gebe Ihnen zu – das haben auch die Diskussionen in der Kommission gezeigt –, die Erfahrungen gehen diesbezüglich offenbar auseinander. In Genf scheint man eher positive Erfahrungen gemacht zu haben. In der Gegend, wo ich herkomme – in der Ostschweiz, vor allem auch in meinem eigenen Kanton –, hatte die Publikation der Bodenpreise, die wir auch bis vor kurzem kannten, ganz klar negative Auswirkungen. Ich habe es selber mehrere Male erlebt, dass gewisse Schwellen bei neuen Bodenpreisen überschritten worden sind. Die unmittelbare Reaktion war, dass die Bodenpreise in dieser Region ganz generell über diese Schwelle angestiegen sind. Die Publikationen hatten also jeweilen eindeutig preistreibende Wirkung. Deshalb hätte ich Bedenken, dem Antrag der Mehrheit der Kommission zuzustimmen, und ich möchte Sie bitten, diesen Antrag abzulehnen und das Problem auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg zu lösen. Dort werden wir uns im übrigen auch unterhalten müssen, was schlussendlich publiziert werden soll.
Auch diese Frage scheint, wie die Diskussion hier gezeigt hat, noch keineswegs liquid zu sein. Sind es wirklich die vier Punkte, die hier genannt sind? Die Frage, ob man nicht für gewisse marginale Fälle Ausnahmevorschriften vorsehen müsste, ist auch noch offen. Oder ist es beispielsweise verhältnismässig, wenn Nachbarn irgendwelche Quadratmeter Boden abtauschen, das Geschäft unbedingt obligatorisch zu veröffentlichen?
Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen, dieses Problem, dem der Bundesrat – ich betone dies noch einmal – positiv gegenübersteht, im Rahmen der ordentlichen Vorlage zu lösen und nicht hier im Rahmen der Sofortmassnahmen, wo eine beträchtliche Gefahr der kontraproduktiven Wirkung besteht.

Präsident: Wir bereinigen Artikel 7bis. Mit dem definitiven Entscheid über Artikel 7bis wird gleichzeitig über den Titel des Bundesbeschlusses A entschieden.
Herr Maitre hat einen Eventualantrag gestellt und versteht ihn so, dass er ihn nur zur Abstimmung bringen will, wenn in den vorhergehenden Abstimmungen nicht die Kommissionsmehrheit obsiegt.
Gegenstand der Abstimmung unter Namensaufruf ist die Gegenüberstellung der fakultativen und der obligatorischen Publikation. Ich schlage Ihnen deshalb folgendes Vorgehen vor: In einer ersten Abstimmung unter Namensaufruf stellen wir den Antrag der Kommissionsmehrheit dem Antrag Coutau gegenüber. Das Resultat der Abstimmung wird dem Streichungsantrag der Minderheit I gegenübergestellt. Der Ausgang dieser Abstimmung entscheidet dann darüber, ob über den Eventualantrag Maitre auch noch abzustimmen ist. – Sie sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Namentliche Abstimmung – Vote par appel nominal

Für den Antrag Coutau stimmen die folgenden Ratsmitglieder:
Votent pour la proposition Coutau:
Aliesch, Allenspach, Antille, Aregger, Aubry, Auer, Baggi, Basler, Berger, Blatter, Blocher, Bonny, Bremi, Burckhardt, Bürgi, Büttiker, Cavadini, Cevey, Cincera, Columberg, Cotti, Couchepin, Coutau, Daepp, Darbellay, David, Déglise, Dietrich, Dormann, Dreher, Dubois, Eggly, Eisenring, Engler, Eppenberger Susi, Feigenwinter, Fischer-Hägglingen, Fischer-Sursee, Fischer-Seengen, Frey Claude, Frey Walter, Friderici, Früh, Giger, Graf, Grassi, Gros, Guinand, Gysin, Hari, Hess Otto, Hess Peter, Hildbrand, Hösli, Houmard, Humbel, Jeanneret, Jung, Keller, Kohler, Kühne, Leuba, Loeb, Loretan, Luder, Martin, Massy, Meier Fritz, Mühlemann, Müller-Meilen, Müller-Wiliberg, Nabholz, Nebiker, Neuenschwander, Oehler, Oester, Paccolat, Perey, Philipona, Reich, Reichling, Reimann Maximilian, Rohrbasser, Ruf, Rutishauser, Rüttimann, Rychen, Savary-Fribourg, Savary-Vaud, Scheidegger, Scherrer, Schmidhalter, Schnider, Schüle, Schwab, Segmüller, Seiler Hanspeter, Spoerry, Steffen, Steinegger, Stucky, Theubet, Wanner, Weber-Schwyz, Wellauer, Widrig, Wyss Paul, Wyss William, Zölch, Zwingli (110)

Für den Antrag der Mehrheit stimmen die folgenden Ratsmitglieder:
Votent pour la proposition de la majorité:
Ammann, Bär, Bäumlin Richard, Bäumlin Ursula, Béguelin, Biel, Bircher, Bodenmann, Borel, Braunschweig, Brélaz, Brügger, Bühler, Bundi, Caccia, Carobbio, Danuser, Diener, Ducret, Dünki, Eggenberg-Thun, Euler, Fankhauser, Fehr, Fierz, Grendelmeier, Hafner Rudolf, Hafner Ursula, Haller, Hänggi, Herczog, Hubacher, Jeanprêtre, Lanz, Ledergerber, Leuenberger-Solothurn, Leuenberger Moritz, Leutenegger Oberholzer, Longet, Maeder, Maitre, Matthey, Mauch Ursula, Meier-Glattfelden, Meizoz, Müller-Aargau, Neukomm, Nussbaumer, Ott, Pitteloud, Portmann, Rebeaud, Rechsteiner, Reimann Fritz, Ruckstuhl, Ruffy, Salvioni, Schmid, Segond, Seiler Rolf, Spielmann, Stamm, Stappung, Thür, Uchtenhagen, Ulrich, Weder-Basel, Widmer, Wiederkehr, Zbinden Hans, Ziegler, Züger, Zwygart (73)

Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:
Fäh, Mauch Rolf (2)

Abwesend sind folgende Ratsmitglieder – Sont absents:
Aguet, Etique, Fetz, Günter, Jaeger, Morf, Petitpierre, Pidoux, Pini, Sager, Spälti, Stocker, Tschuppert, Zbinden Paul (14)

Präsident Iten stimmt nicht
M. Iten, président, ne vote pas

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire
Für den Antrag Coutau 105 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 61 Stimmen

Definitiv – Définitivement
Für den Antrag Coutau 74 Stimmen
Für den Antrag Maitre 96 Stimmen

Art. 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Guinand
....
a. ....
b. vor dem 12. September 1989 abgeschlossen ....

Antrag Seiler Hanspeter
Der Beschluss gilt nicht für Veräusserungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des Beschlusses öffentlich beurkundet wurden.

Art. 8
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Guinand
....
a. ....
b. Qui ont été conclus avant le 12 septembre 1989, mais ....

Proposition Seiler Hanspeter
Le présent arrêté ne s'applique pas aux contrats d'aliénation attestés publiquement avant l'entrée en vigueur de l'arrêté.

M. Guinand: Nous arrivons au problème des dispositions transitoires. Selon la lettre a des dispositions transitoires, qui me paraît claire, il est prévu que l'arrêté ne s'appliquera pas aux transactions qui auront fait l'objet d'une réquisition d'inscription au registre foncier avant l'entrée en vigueur de l'arrêté. Cette solution me paraît tout à fait justifiée. Elle empêche ainsi un effet rétroactif. Je rappelle que l'aliénation n'a un effet de transfert de propriété qu'à partir du moment où il y a réquisition d'inscription au registre foncier puisque c'est le transfert au registre foncier qui opère le transfert de la propriété.
La lettre b de l'article 8 n'est pas très facile à comprendre. J'ai eu besoin de quelques explications. Elle signifie que, dans certains cas, des contrats d'aliénation ont pu être passés avant l'entrée en vigueur de l'arrêté mais pour ces aliénations, en raison de conditions ou de procédures administratives, l'inscription ne pourra pas être sollicitée au registre foncier avant l'entrée en vigueur de l'arrêté. Pour éviter l'effet rétroactif à l'égard des personnes qui ont, de bonne foi, effectué ce genre de transactions, la lettre b de l'article 8 fixe une limite au 15 août. En effet, si on ne fixait pas de limite et si on suivait par exemple la proposition de M. Seiler Hanspeter – qu'il défendra dans un instant – cela permettrait à des propriétaires de se dépêcher, d'ici au 6 octobre – si les arrêtés sont acceptés – de prévoir des transactions, avec des conditions, sans demander l'inscription au registre foncier. Par conséquent, il se justifie d'empêcher que des abus soient commis jusqu'à l'entrée en vigueur de cette disposition. Je propose simplement que l'on ne retienne pas la date du 15 août parce que cette date me paraît arbitraire. Elle correspond à la veille de la publication du projet du Conseil fédéral. Il est vrai que les personnes, qui avaient l'intention de faire des transactions, pouvaient imaginer qu'il y aurait peut-être des mesures urgentes qui seraient adoptées mais je ne pense pas que cette date soit opportune. Il faut bien davantage fixer une date qui puisse être opposable à chacun, et si j'ai proposé le 12 septembre 1989 ce n'est parce que c'est le jour anniversaire de l'entrée du canton de Neuchâtel, du canton de Genève et du Valais dans la Confédération, c'est parce que c'est le jour de la publication dans la *Feuille fédérale* du projet du Conseil fédéral. A partir de cette publication, le projet pouvait effectivement être opposable à chacun. D'où ma proposition qui devrait éviter les abus et retenir une date qui ne soit pas arbitraire.

Seiler Hanspeter: Jede Gesetzgebung tritt üblicherweise in Kraft, wenn die zuständige Behörde ihr zugestimmt hat. Dieses Grundprinzip gilt auf der Ebene der Gemeinden, der Kantone und des Bundes. Oft wird dem Bundesrat oder der kantonalen Exekutive sogar das Recht eingeräumt, die beschlossenen Gesetzesbestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft zu setzen. Hier handelt es sich natürlich um Sofortmassnahmen, und Sofortmassnahmen sollen auch sofort angewendet werden. Damit bin ich an sich voll einverstanden. In den Teilen B und C dieses Paketes ist dies entsprechend vorgesehen. Bei der Sperrfristregelung aber weicht der Vorschlag des Bundesrates von diesem Grundsatz ab, indem für Veräusserungsverträge in den Uebergangsbestimmungen Anwendungsfristen vorgezogen werden sollen.
Artikel 8 sieht eine rückwirkende Frist auf den 15. August, dem Datum der Veröffentlichung der bundesrätlichen Botschaft, vor. Und wir haben eben gehört, dass Anträge den 12. September vorschlagen, das Datum der Veröffentlichung im Bundesblatt. Es gibt nun natürlich sehr viele Bürger, die solche Verträge abgeschlossen haben, die weder von der Botschaft Kenntnis hatten noch das Bundesblatt kennen: Ich könnte mir vorstellen, dass das Rechtsempfinden dieser meist einfachen Leute ordentlich strapaziert wird, wenn ein Geschäft, das sie in gutem Glauben abschliessen, plötzlich unter solche Bestimmungen fällt. Jede solche Frist hat den Beigeschmack von Willkür. Bestimmt wurden auch vor dem 15. August oder 12. September im Hinblick auf die zu erwartenden Gesetzesbestimmungen Käufe getätigt. Das Datum der Verabschiedung hingegen ist ein klarer, für jedermann gleicher Termin. Der Einbezug des Termins der Anmeldung zur Grundbucheintragung ist relativ und kann ungerecht sein. Nicht in allen Kantonen herrschen gleiche Bräuche, sind die gleichen Fristen üblich und machbar; überall sind fremde Faktoren im Spiel, die vom Käufer bzw. Verkäufer überhaupt nicht beeinflusst werden können.
Schaffen wir also mit der Uebergangsbestimmung einfache, klare, für jedermann gleichwertige und gleich zu handhabende Kriterien. Mein Antrag würde diese Voraussetzungen erfüllen. Ich bitte Sie, ihm zuzustimmen.

Fischer-Hägglingen: Ich bitte Sie, dem Antrag Seiler zuzustimmen: Das Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch hängt von verschiedenen Faktoren ab, die von den Vertragsparteien nicht beeinflusst werden können. Es ist nicht so, dass man einen Kaufvertrag abschliesst und ihn dann einfach dem Grundbuchamt zur Anmeldung bringen kann, sondern bevor man einen Vertrag, wenn er beurkundet ist, an das Grundbuchamt weiterleiten kann, braucht es vielfach zusätzliche Ausweise: Es braucht Lösungsbewilligung und Pfandentlassungsbewilligung, Zustimmungserklärungen, und es braucht vor allem Bewilligungen, die von Gesetzes wegen vorgeschrieben sind. Ich denke zum Beispiel an eine Bewilligung der Vormundschaftsbehörde und der vormundschaftlichen Aufsichtsbehörde; ich denke an die Bewilligung einer Landwirtschaftsabteilung, weil Bauland verkauft wird, das Bestandteil eines landwirtschaftlichen Heimwesens ist; ich denke an die Bewilligung im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland oder Bewilligungen von Baupolizeibehörden.
Bis man diese Bewilligungen erhält – ich erzähle Ihnen aus der Praxis –, gibt es ganz unterschiedliche Wege: Man muss manchmal zwei, drei, vier Monate warten, bis man z. B. von der Vormundschaftsbehörde und von der vormundschaftlichen Aufsichtsbehörde eine Bewilligung hat.
Nun haben wir den Fall, dass wir den gleichen Tatbestand verschiedenartig behandeln: Derjenige, der ein Grundstück kauft und keine Bewilligung braucht, kann nach dieser Vorschrift bis zum Datum der Inkraftsetzung dieses Gesetzes Verträge abschliessen. Er kann also, wenn wir am Freitag die Schlussabstimmung vornehmen, noch am Donnerstag einen Kaufvertrag abschliessen, kann ihn an das Grundbuchamt weitergeben, und weil er keine zusätzlichen Bewilligungen hat, wird er eingetragen. Der andere aber, der von einer Behörde eine Bewilligung braucht, kann das nicht mehr, weil die Bewilligung an diesem Datum noch nicht vorliegt. Das ist meines Erachtens eine ungleiche Behandlung des gleichen Tatbestands. Gleiche Rechtsgeschäfte werden ungleich behandelt.
Es ist eine völlig willkürliche, unbegründete Rückwirkung.
Es wurde vorher auch etwas anderes gesagt: Es gibt in diesem Lande sehr viele Leute, die überhaupt nicht wissen, dass der 15. August Stichtag für die Rückwirkung ist. Selbst wenn wir den 12. September hineinnehmen, weiss der normale Bürger das nicht. Das wissen wir; und ich habe festgestellt, dass sehr viele Juristen, Notare und Bankfachleute das auch nicht gewusst haben, höchstens diejenigen, die die «Neue Zürcher Zeitung» gelesen haben, weil dort diese Rückwirkung in einem Artikel festgehalten wurde!
Ich bitte Sie: Wenn Sie eine saubere Rechtsanwendung anstreben, dann müssen Sie das Datum der Beurkundung nehmen. Diese Praxis hat man auch in den Kantonen. Ueberall dort, wo in den Kantonen eine Grundstückgewinnsteuer eingeführt oder eine Aenderung der Grundstückgewinnsteuer vorgenommen worden ist, gilt immer das Datum der öffentlichen Beurkundung, weil die Eintragung im Grundbuch viel-

fach nicht bestimmbar ist, weil sie durch andere Faktoren ausgelöst wird.
Darum bitte ich Sie, hier dem Antrag Seiler Hanspeter zuzustimmen. Das ist für die Rechtssicherheit und für die Gleichbehandlung der Bürger die logischste Lösung.

Bühler, Berichterstatter: Es besteht natürlich immer eine gewisse Gefahr, dass gutgläubige Leute von einer kurzen Rückwirkung betroffen werden können, wie das Kollege Seiler Hanspeter dargelegt hat.
Umgekehrt besteht aber auch eine Gefahr, dass insbesondere die ganz Schlauen – dazu gehören sicher vor allem die Immobilienhändler – bis zur Verabschiedung dieses Beschlusses in der Schlussabstimmung, wenn erst dann die Inkrafttretung gültig wäre, noch möglichst viele Käufe tätigen würden.
Der Antrag Seiler Hanspeter aber sagt ja nur, dass die Beurkundung gilt, und sagt nicht wann. Also die Rückwirkung auf den 15. August könnte beim Antrag Seiler Hanspeter trotzdem spielen. Er sagt nämlich nur, was vor dem 15. August beurkundet worden ist – auch wenn es nicht eingetragen ist –, ist frei. Mindestens so lese ich seinen Antrag. Er hat nämlich nur auf die öffentliche Beurkundung hingewiesen und nicht auf das Datum. Er sagt einfach: das Inkrafttreten.
Ob wir das Inkrafttreten nun am 12. September – wie das Herr Guinand vorschlägt – oder am 15. August bei der Beschlussfassung des Bundesrates ansetzen wollen, ist eine Ermessensfrage, die ich Ihnen überlassen möchte.

M. **Houmard,** rapporteur: A l'article 8, on traite des dispositions transitoires. Trois propositions d'entrée en vigueur: proposition du Conseil fédéral, 15 août 1989, c'est la date qui précède l'acceptation du message par le Conseil fédéral; proposition Guinand, qui prend comme date de référence la date de publication dans la *Feuille fédérale*; enfin, selon la proposition Seiler Hanspeter, l'arrêté ne s'applique qu'aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur. Il s'agit uniquement de la lettre b. Les propositions Guinand et Seiler ne visent que les transactions pour lesquelles l'inscription n'a pas encore été requise au registre foncier. En fixant une date avant l'entrée en vigueur, soit le 15 août comme le Conseil fédéral, ou le 12 septembre selon la version Guinand, on bloque les transactions qui se dérouleraient rapidement avant l'entrée en vigueur. L'égalité de traitement peut éventuellement donner un certain avantage à la proposition Seiler, mais je crois que le Conseil fédéral va encore s'exprimer à ce sujet.

Bundesrat **Koller:** Eines steht fest: Nach unseren Rechtsprinzipien wollen wir auch bei diesem Bundesbeschluss grundsätzlich keine Rückwirkung. Das haben wir in Artikel 8 Buchstabe a festgehalten.
Ausgehend von diesem Prinzip mussten wir dann in Buchstabe b eine Ausnahmebestimmung machen, weil in gewissen Kantonen offenbar die weitverbreitete Praxis besteht, den Grundstückkaufvertrag zwar einmal öffentlich zu beurkunden, aber noch nicht zur Eigentumsübertragung anzumelden, sondern diese Anmeldung oft erst nach einem Jahr (usw.) vorzunehmen, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind, wie das Vorliegen einer Baubewilligung oder dass kein Einwand nach der Lex Friedrich geltend gemacht wird. Das war der Grund dieser Spezialbestimmung im Buchstaben b. Zur Verhinderung von Missbräuchen mussten wir einen Stichtag festlegen: Wir wollten nicht, dass in diesen Kantonen noch sehr lange von der Möglichkeit des Abschlusses des Kaufvertrages Gebrauch gemacht werden konnte, wenn dann die Anmeldung beim Grundbuch erst viel später erfolgt. Da schien es uns eben richtig, den 15. August zu wählen, weil das der Tag war, bevor wir an der Pressekonferenz die bundesrätlichen Massnahmen bekanntgegeben haben.
Nach den Ausführungen, die hier gemacht worden sind, vor allem von Herrn Fischer-Hägglingen, könnte ich mich durchaus auch mit dem Antrag Seiler Hanspeter befreunden, weil es angesichts der sehr unterschiedlichen Gepflogenheiten bei der Beurkundung und bei der Anmeldung im Grundbuch vielleicht doch die beste Lösung ist, wenn wir auf den Zeitpunkt des Abschlusses des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages abstellen.
Ich kann dieses Opfer noch um so eher erbringen, als damit für Kaufverträge, die jetzt – also zwischen heute und dem 6. Oktober – noch getätigt werden, zwar keine Ausnahmebewilligung nötig ist, aber die fünfjährige Sperrfrist vom Abschluss des Kaufvertrages an selbstverständlich doch gilt. Das ist eine sogenannte «unechte Rückwirkung», die wir auf jeden Fall vorgesehen haben. Deshalb hätte ich also nichts dagegen, wenn Sie dem einfachsten Antrag – das ist der Antrag von Herrn Seiler Hanspeter – zustimmen würden.

Seiler Hanspeter: Kommissionspräsident Bühler hat sich geirrt. Was meinen Antrag über die Ungültigkeit dieses Beschlusses für Veräusserungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des Beschlusses öffentlich beurkundet worden sind, betrifft, so ist das in Artikel 9 eindeutig geregelt. Es heisst dort nämlich: «Er tritt am Tage nach seiner Verabschiedung in Kraft.» Also ist das Datum bekannt, wenn wir in der Annahme sind, dass wir das in dieser Session verabschieden können.

M. **Guinand:** Dans la mesure où le Conseil fédéral se rallie à la proposition de M. Seiler Hanspeter, je retire ma proposition au profit de celle de M. Seiler.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Seiler Hanspeter	89 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	24 Stimmen

Art. 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Jeanneret
Abs. 3
.... und gilt bis zum 31. Dezember 1994.

Eventualantrag Leuba
(Falls Antrag Jeanneret abgelehnt wird)
Abs. 4
Der Bundesrat hebt diesen Beschluss vorzeitig auf, wenn ....

Art. 9
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Jeanneret
Al. 3
.... et s'applique jusqu'au 31 décembre 1994.

Proposition subsidiaire Leuba
(En cas de refus de la proposition Jeanneret)
Al. 4
Le Conseil abrogera le présent arrêté avant cette date, s'il constate ....

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

M. **Jeanneret:** Je ne sais pas si à cette heure une image gastronomique est heureuse, mais je dirai qu'il en est d'un texte légal comme en gastronomie où la meilleure partie est représentée par l'entrée et le dessert. Dans un texte légal les questions de principe se posent au premier article et généralement dans les derniers articles. Ici, il ne s'agit pas d'une question de détail, il ne s'agit pas simplement d'un petit problème de chiffres, il s'agit d'une question essentielle qui a d'ailleurs un lien avec le délai de cinq ans de l'article 1er, un lien à la fois de similitude et de différence; différent en ce sens que ce délai de cinq ans ne concerne que la revente après l'acquisition, mais semblable en ce qu'il touche aussi une question de durée et que le nombre d'années de l'existence d'un arrêté

fédéral urgent, au sens de l'article 89 bis de la Constitution fédérale, est une question fondamentale.
La durée d'un arrêté est un élément déterminant de l'application de cette norme. Elle est fondamentale parce que nous sommes dans le cadre de mesures conjoncturelles qui doivent faire face rapidement à une situation donnée et que, par nature, elles doivent être rapidement abrogées. Plus ces mesures sont extraordinaires, plus, constitutionnellement, elles sont à la limite de ce qui est acceptable, plus le principe de la proportionnalité est décisif, et donc plus elles doivent être limitées dans le temps et être supprimées dans un délai raisonnable, d'autant plus raisonnable qu'il sera bref. Du 1er janvier 1990 au 31 décembre 1996 c'est trop, cela fait sept ans; 1994 cela fait cinq ans, c'est suffisant.
M. Jean-François Aubert dans son expertise à propos du délai de revente dit qu'une «interdiction générale qui ne dépasserait pas cinq ans est compatible avec la constitution lors du moins que le législateur apporte à cette règle les exceptions nécessaires». Par analogie, dans ce domaine, nous dirons, si l'on veut rester dans le cadre de la constitution actuelle, qu'il faut être très mesuré et qu'un délai de sept ans dépasse ce qui est acceptable pour une mesure extraordinaire et est trop élevé pour l'ensemble de l'arrêté. Certes, l'alinéa 4 parle d'une abrogation éventuelle, antérieure, par le Conseil fédéral, mais éventuelle seulement, d'où le sens de la proposition subsidiaire de M. Leuba – si la nôtre était rejetée – qui est étroitement liée à celle de la durée.
Le Conseil fédéral est très concis dans le message quant à l'échéance qu'il propose. Il justifie cette durée, dit-il, afin de disposer de temps pour élaborer des ordonnances à moyen et long termes et qui rendraient sans objet les mesures urgentes. C'est dénaturer le sens profond de mesures conjoncturelles prises dans le cadre des dispositions d'urgence de la constitution. Ce qui compte, c'est que la fièvre immobilière tombe, ce qui se passera à n'en pas douter rapidement et ce qui s'est déjà passé à bien des égards depuis un certain nombre de mois, et que le marché retrouve son libre équilibre. Le Conseil fédéral le reconnaît expressément, à l'article 9, alinéa 4, lorsqu'il invoque le marché immobilier, ainsi que dans son message. Dans le cadre de la consultation d'ailleurs, beaucoup de milieux se sont exprimés dans ce sens et ont formellement demandé que l'arrêté cesse ses effets le 31 décembre 1994. Il va de soi que notre amendement, s'il est accepté, serait aussi valable pour les lettres b et c et que le délai devrait être le même pour les trois arrêtés.
En conclusion, nous insistons une fois encore sur le côté essentiel à nos yeux, des délais. Nous ne pourrions pas souscrire à des arrêtés qui prévoient déjà ce que vous avez décidé dans votre majorité, à savoir un délai d'interdiction de revente de cinq ans. Si, au surplus, il prévoyait encore une durée de sept ans, ce serait une durée excessive et contraire à l'esprit de ces dispositions. C'est pourquoi nous vous invitons très fermement à voter cette proposition de 1994.

Cincera: Ich bitte Sie, dem Antrag Jeanneret zuzustimmen. Es geht um eine grundsätzliche und prinzipielle Frage: Sofortmassnahmen sollten zwar sofort greifen, aber auch auf eine möglichst kurze Geltungsdauer ausgelegt sein, sonst verdienen sie diesen Namen nicht. Nachdem die dreijährige Sperrfrist abgelehnt wurde, können wir diesem Grundsatz in den Schlussbestimmungen wieder etwas Nachachtung verschaffen, und darum wird die FDP-Fraktion als logische Folge ihrer Haltung bei der Sperrfrist den Antrag Jeanneret unterstützen.

Bühler, Berichterstatter: Dieser Antrag lag in der Kommission nicht vor. Ich möchte das Ihnen überlassen, ob Sie die Frist hier um zwei Jahre verkürzen wollen oder nicht. Der Entscheid wird die Wirkung dieser Massnahme kaum gross beeinflussen. Deshalb stimmen Sie, was Sie für richtig halten.

M. **Houmard,** rapporteur: Vous avez suffisamment entendu les arguments de M. Jeanneret. Certes, il faut laisser le temps à l'administration de faire son travail en toute sérénité. Mais la durée de l'interdiction a été fixée à cinq ans par 93 voix contre 89 pour trois ans, donc à une faible majorité. Ainsi la proposition Jeanneret peut être acceptée.

Bundesrat **Koller:** Unbestritten ist, dass es sich bei diesem Bundesbeschluss – wie bei den andern auch – um zeitlich befristetes Sonderrecht handeln soll, das nachher, wie ich heute im Eintretensreferat dargelegt habe, durch ordentliches Recht abgelöst werden soll. Die Frage ist, in welcher Zeit wir dieses wichtige Anschlussprogramm realisieren können. Der Bundesrat ist zur Ueberzeugung gekommen, dass vor allem die Realisierung der wahrscheinlich doch sehr kontroversen Revision des Raumplanungsgesetzes längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Das war der Grund, weshalb wir Ihnen beantragt haben, den Beschluss bis 1996 zu befristen. Wenn wir positiv überrascht werden, dass die Raumplanungsgesetzrevision tatsächlich rascher über die Bühne geht und auch die nötige Entlastung auf dem Baumarkt bringt, dann haben wir gemäss Absatz 4 dieses Artikels die Möglichkeit, diesen Beschluss vorzeitig aufzuheben.
Deshalb möchte ich Sie bitten, dem Antrag des Bundesrats zuzustimmen. Wenn nämlich der andere Fall eintritt, dass dieses Anschlussprogramm nicht zügig realisiert werden kann, dann stehen wir vor der sehr unangenehmen Situtionn, dass wir Ihnen rechtzeitig eine Verlängerung beantragen müssen. Das sind die wesentlichen Gründe, weshalb ich Sie bitte, am bundesrätlichen Vorschlag festzuhalten.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Jeanneret	82 Stimmen
Dagegen	64 Stimmen

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Bundesbeschlusses A	106 Stimmen
Dagegen	15 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

B. Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 1
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Rechsteiner
Abs. 1
....; vor dem 15. August 1989 eingetragene Pfandrechte werden in ihrem Bestand nicht berührt.

Antrag Scheidegger
Abs. 3 (neu)
Die Errichtung eines Gesamtpfandrechts auf einem landwirtschaftlichen und einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück ist unzulässig.

Art. 1
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Rechsteiner
Al. 1
....; les droits de gage inscrits avant le 15 août 1989 ne sont pas touchés dans leur existence.

Proposition Scheidegger
Al. 3 (nouveau)
L'établissement d'un droit de gage collectif sur un immeuble agricole et sur un immeuble non agricole n'est pas admis.

Abs. 1 - Al. 1

Rechsteiner: Zunächst eine generelle Bemerkung: Der Bundesrat selber hat in der Eintretensdebatte eingeräumt, dass die Bundesbeschlüsse lediglich Symptomtherapie darstellen, dass sie nur eine beschränkte Wirksamkeit haben können. Es geht deshalb darum, dass wenigstens diese beschränkte Wirksamkeit der Bundesbeschlüsse sichergestellt wird.
Damit ist die Frage von Umgehungsgeschäften zu diesen Bundesbeschlüssen angesprochen: Herr Scheidegger hat bereits in der Eintretensdebatte darauf hingewiesen – ich glaube auch Herr Blocher –, dass gerade beim Bundesbeschluss B die Gefahr von Umgehungen bestehe. Seit der Publikation der Beschlüsse der bundesrätlichen Botschaft Mitte August gehen offenbar zahlreiche Spekulanten hin und errichten massenhaft Grundpfandtitel auf Vorrat, und zwar nicht nur im Kanton Solothurn. Das Institut der Eigentümerschuldbriefe ermöglicht dieses Vorgehen. Mit Eigentümerschuldbriefen ist es möglich, Grundpfandtitel auf den eigenen Namen auf Vorrat zu errichten und diese später einmal bei Bedarf weiterzugeben.
Es wäre absurd, wenn mit dem Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze gewissermassen nur die dummen Spekulanten getroffen würden und die schlauen, die vorgesorgt haben, die nun zwischen der Publikation der bundesrätlichen Botschaft und dem Inkrafttreten des Beschlusses noch weitere solche Schuldbriefe errichtet haben, ungeschoren davonkämen.
Die Gefahr der Umgehung ist beim Beschluss A erkannt worden. Dort ist nämlich in Artikel 8 in der Uebergangsbestimmung, die nicht weiter diskutiert worden ist, in diesem Zusammenhang eine Bestimmung vorgesehen worden, die Umgehungen mindestens teilweise zu vermeiden hilft.
Etwas Aehnliches muss nun aber beim Bundesbeschluss B angeordnet werden, wenn dieser Beschluss nicht teilweise zur Farce werden soll. Weil der Grundpfandtitel allerdings ein rechtlich verselbständigtes Institut darstellt, kann man nicht einfach eine schlichte Rückwirkung dieses Beschlusses anordnen. Man muss vielmehr eine Lösung suchen, die dem Institut des Grundpfandtitels Rechnung trägt. Dabei kann auf eine bewährte Regelung zurückgegriffen werden, mit der gute Erfahrungen gesammelt worden sind: Ich schlage vor, die Regelung aus dem Bundesgesetz über die Entschuldung von landwirtschaftlichen Heimwesen zu übernehmen. Dort ist die Regelung bereits getroffen worden, die ich mit meinem Antrag vorschlage.
Es geht insgesamt darum, dass die Beschlüsse, die der Bundesrat vorschlägt und die ohnehin schwach genug sind, in der Zeit zwischen der Publikation der bundesrätlichen Botschaft und dem Inkrafttreten und der Verabschiedung durch die eidgenössischen Räte nicht noch unterlaufen werden können.
In diesem Sinne möchte ich Sie bitten, meinem Antrag zuzustimmen.

Fischer-Hägglingen: So können wir keine Gesetzgebung betreiben, denn es handelt sich um eine echte Rückwirkung. Ich muss Herrn Rechsteiner darauf aufmerksam machen, dass solche Schuldbriefe bereits beurkundet und im Umlauf sind. Diese Inhaberschuldbriefe sind seit dem 15. August bereits ausgegeben worden, sind z. B. hinterlegt oder befinden sich als Sicherheit bei einer Bank. Die Leute haben in guten Treuen aufgrund der bestehenden Gesetzgebung diese Pfandbeträge unterschrieben; sie wussten noch nicht, dass das Parlament über eine solche Rückwirkung beschliessen würde. So können wir mit unseren Bürgern nicht umspringen.
Ich bitte Sie, den Antrag Rechsteiner abzulehnen.

Bühler, Berichterstatter: Nachdem wir beim Beschluss A den Antrag Seiler Hanspeter angenommen und dort diese Rückwirkung aufgehoben haben, die der Bundesrat und die Kommission vorgesehen hatten, ist es unerklärlich, warum wir hier eine andere Lösung treffen sollten.
Ich bitte Sie im Namen der Kommission, den Antrag Rechsteiner abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: Je vous engage également à ne pas donner un effet rétroactif à cette disposition, respectivement à cet arrêté B. Je vous propose donc de rejeter la proposition Rechsteiner.

Bundesrat **Koller:** Ich habe ein gewisses Verständnis für den Antrag Rechsteiner, weil ich nicht so sicher bin, dass tatsächlich alle Grundpfandrechte, die bestellt worden sind, seit wir unser Programm bekanntgegeben haben, wirklich so gutgläubig erfolgt sind, wie Herr Fischer-Hägglingen das soeben dargestellt hat.
Andererseits muss ich Ihnen doch die Ablehnung des Antrages von Herrn Rechsteiner beantragen. Ich glaube, wir müssen solche Möglichkeiten in Kauf nehmen, wenn wir nicht einen unverhältnismässigen Kontrollapparat aufziehen wollen. Ich kann mir nämlich nicht vorstellen, wie wir nachher Vorschriften gemäss Artikel 8 ohne einen solchen Kontrollapparat tatsächlich kontrollieren könnten.
Ich bin zwar nicht ganz glücklich, weil ich weiss, dass es sicher gewisse Missbrauchsfälle gibt, aber es scheint mir das kleinere Uebel zu sein gegenüber einem grossen Verwaltungsapparat, den wir zur Realisierung Ihres Antrages auf die Beine stellen müssen.

Abstimmung - Vote

Für den Antrag Rechsteiner	48 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	83 Stimmen

Abs. 2 - Al. 2
Angenommen - Adopté

Abs. 3 (neu) - Al. 3 (nouveau)

Scheidegger: Nur ein Satz! Diese ganze Geschichte wurde ja in einem Grundbuchamt schon durchexerziert. Es hat sich gezeigt, dass gewisse redaktionelle Aenderungen nötig sind, um diese Bestimmung besser vollziehen zu können. Diesen Vorschlag mache ich Ihnen mit Artikel 1 Absatz 3 und mit Artikel 8a.

Bühler, Berichterstatter: Dieser Antrag lag in der Kommission auch nicht vor, obwohl Herr Scheidegger Mitglied der Kommission war, aber der Antrag ist an und für sich sehr logisch. Ich glaube, ich darf Ihnen im Namen der Kommission, sicher aber in meinem persönlichen Namen empfehlen, diesen Antrag anzunehmen.

M. **Houmard**, rapporteur: Selon mes informations, ce complément est nécessaire pour éviter qu'un droit de gage soit pris sur un immeuble agricole ou non agricole. C'est la raison pour laquelle M. Scheidegger à fait cette proposition.

Bundesrat **Koller:** Wir haben tatsächlich erst nachträglich, bei der Kontrolle durch gewisse Grundbuchführer, festgestellt, dass sich bei der Errichtung von Gesamtpfandrechten, die gleichzeitig landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke belasten, Probleme ergeben würden, weil die Pfandbelastungsgrenzen unterschiedlich sind. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt der um 25 Prozent erhöhte Ertragswert als Belastungsgrenze, bei den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken der Verkehrswert. Für diese Probleme gibt es eine einzige saubere Lösung, die darin besteht, die Gesamtpfandrechte als unzulässig zu erklären.

Fischer-Hägglingen: Jetzt muss ich etwas aus der Praxis sagen. In der Landwirtschaft wird doch der Schatzungswert für

das ganze landwirtschaftliche Heimwesen festgelegt: Baulandgrundstücke und Nichtbaulandgrundstücke werden nach den landwirtschaftlichen Schatzungsvorschriften festgelegt, die Belastungsgrenze wird von der Abteilung Landwirtschaft oder der Landwirtschaftsdirektion genehmigt. Wir können doch für die Landwirtschaft in Zukunft nicht separate Pfandrechte auf Bauland zulassen. Das würde ja zu einer Verschuldung der Landwirtschaft führen. Die Landwirte wären dann völlig frei, auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, die Bauland darstellen, unbeschränkt Schuldbriefe zu errichten bis zum Verkehrswert. Dann käme es zu Verschuldungen, die dem Entschuldungsgesetz widersprächen. Diese Lösung können Sie der Landwirtschaft wirklich nicht zumuten. Sie führt zu einer Verschuldung der Landwirtschaft. Ich glaube, für die Landwirtschaft braucht es Gesamtpfandrechte für sämtliche Grundstücke, sowohl in der Bauzone als auch in der Nichtbauzone. Die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke werden zum Ertragswert bzw. zum Schatzungswert belastet.

Reichling: Ich möchte meinen Vorredner unterstützen. Im Kanton Zürich haben etwa 40 Prozent aller aktiven Bauernhöfe Haus und Scheune im Siedlungsgebiet, in Bauzonen. Wir sind jetzt daran, ein neues Bodenrecht zu kreieren. Dieses neue Bodenrecht soll vorsehen, dass die Gebäude mit Umschwung, welche in Bauzonen liegen, als Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes gelten, sofern der Betrieb ausserhalb des Siedlungsgebietes über genügend Boden für eine Existenz verfügt. Es würden alle unsere Bauerndörfer kaputtgemacht, wenn diese Höfe nicht existenzfähig erhalten werden könnten. Wenn die gesamthafte Belehnung verboten wird, dann können 40 Prozent der Zürcher Bauern ihre Grundstücke in den Siedlungen beliebig belehnen. Dann könnte die Belehnungsgrenze für die Landwirtschaft überhaupt aufgehoben werden.
Hier muss ich also dringend davor warnen, diese jahrzehntealte agrarpolitische Massnahme mit einer solchen Blitzaktion – dazu begrenzt auf drei oder fünf Jahre – zu durchkreuzen. Was soll dann bei der Aufhebung gemacht werden, wenn die Verschuldung wieder rückgängig gemacht werden sollte? Ich muss Sie dringend bitten, den Antrag Scheidegger abzulehnen und die bisherige Praxis weiterführen zu lassen.

Bundesrat **Koller:** Es liegt hier ein ganz grosses Missverständnis vor. Die bisherige Praxis wollten wir mit dem Antrag von Herrn Scheidegger in keiner Weise ändern. Es ist selbstverständlich, dass bei einem landwirtschaftlichen Grundstück, auch wenn es sich in der Bauzone befindet, also im Siedlungsgebiet, die Pfandbestellung sich nach dem bäuerlichen Bodenrecht bestimmt. Das steht ausser Frage, und insofern liegt hier ein grobes Missverständnis vor.
Was wir nun nicht wollen – und das hängt auch mit dem Prinzip des einheitlich landwirtschaftlichen Hofes und des landwirtschaftlichen Gewerbes zusammen –, ist folgendes: Wenn Sie zwei Grundstücke haben, wovon eines ein landwirtschaftliches und eines ein klar nicht landwirtschaftliches ist, sollen Sie für diese beiden Grundstücke kein sogenanntes gemischtes Gesamtpfandrecht bestellen können. Dies ist gar nicht praktikabel, weil, wie ich vorhin sagte, diesbezüglich unterschiedliche Belastungsgrenzen gelten.
Ihre Befürchtungen und auch jene von Herrn Fischer-Hägglingen sind überhaupt nicht am Platz. Da wird überhaupt nichts geändert.

Fischer-Sursee: In der Praxis kann das doch zu Schwierigkeiten führen. Wenn ich Landwirt bin und eine landwirtschaftliche Liegenschaft habe, in der sich noch ein Baugrundstück befindet, kann ich nach jetzigem Recht meine landwirtschaftliche Liegenschaft, inklusive dieses Baugrundstück, nur nach bäuerlichem Entschuldungsgesetz belasten. Neu könnte ich aber diese Baulandparzelle separat belasten, wenn es eine eigene Parzelle ist. Ich wäre nicht mehr ans Entschuldungsgesetz gebunden, sondern könnte das Land beliebig oder wenigstens im Rahmen des Beschlusses B belasten. Ich weiss nicht, ob das richtig ist. Wir eröffnen damit dem Landwirt die Möglichkeit, mehr Geld aufzunehmen und hypothekarisch sicherzustellen, als das Entschuldungsgesetz zulässt. Ich verstehe das so. Ich glaube, man sollte nun nicht eine Bestimmung übers Knie brechen und ins Gesetz hineinnehmen, die so unklar ist und bei der sich mindestens die Juristen nicht einig sind.

Nussbaumer: Das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen von 1940 sieht vor, dass landwirtschaftliche Grundstücke dem Gesetz unterstellt werden. Wenn sie ihm unterstellt werden, dann sind es landwirtschaftliche Grundstücke mit einer landwirtschaftlichen Belastungsgrenze. Wenn nun ein Grundstück, das ein wesentlicher Bestandteil des Bauernhofes ist, in der Bauzone liegt, dann wird die Entlassung aus diesem Gesetz nicht bewilligt. Das dürfen die Kantone nicht tun. Wenn aber dieser Landwirt irgendwo in der Bauzone zwei Bauplätze hat, die kein wesentlicher Bestandteil seines Bauernhofes sind, dann kann er an den Kanton ein Gesuch um Befreiung von der Unterstellung unter das Entschuldungsgesetz stellen. Wenn diesem stattgegeben wird, kann das Grundstück nicht mehr in einem Gesamtpfand mit den unterstellten Grundstücken bleiben. So wird natürlich da und dort die Tür geöffnet, so dass sich Bauern mit Baulandgrundstücken verschulden können.
Aber die Kantone haben hier im allgemeinen eine sehr strenge Praxis und entlassen diese Grundstücke nur im äussersten Fall. Wahrscheinlich wird das im Aargau so sein, wie ich aus dem Votum von Herrn Fischer-Hägglingen entnommen habe. Also: Die Grundstücke, die dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen unterstellt sind, fallen nicht unter dieses Gesetz, und diejenigen, die entlassen sind, fallen unter dieses Gesetz. Man kann dem Antrag Scheidegger ohne weiteres zustimmen. Die Lösung ist ganz klar. *(Heiterkeit)*

Bundesrat **Koller:** Die Darlegungen von Herrn Nussbaumer waren wirklich sehr klar, und ich habe diesen klaren Ausführungen überhaupt nichts beizufügen, es sei denn das, dass Sie an dieser klaren Rechtslage, wie sie von Herrn Nussbaumer geschildert worden ist, durch diesen Artikel überhaupt nichts ändern. Das ist anderswo geregelt, und darauf haben Sie mit dieser Gesetzgebung überhaupt keinen Einfluss.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Scheidegger	77 Stimmen
Dagegen	34 Stimmen

Art. 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Ducret
Abs. 1
Die Belastungsgrenze gilt während drei Jahren seit dem letzten Eigentumserwerb.
Abs. 2 Bst. b
b. der Erwerb durch den Ehegatten oder einen Verwandten in direkter Linie des Veräusserers;

Eventualantrag Ducret
Abs. 1
Die Belastungsgrenze gilt während fünf Jahren seit dem letzten Eigentumserwerb.

Art. 2
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Ducret
Al. 1
Les prescriptions sur la charge maximale sont applicables pendant trois ans à compter de la dernière acquisition en propriété.
Al. 2 let. b
b. L'acquisition par le conjoint ou un parent en ligne directe de l'aliénateur;

Proposition subsidiaire Ducret
Al. 1
Les prescriptions sur la charge maximale sont applicables pendant cinq ans à compter de la dernière acquisition en propriété.

M. **Ducret**: Nous sommes tous fatigués et j'ai quelque répugnance à vous ennuyer avec un nouvel amendement. Je vais m'efforcer d'être bref.
Il s'agit donc de l'article 2, alinéa premier de ce second arrêté fédéral. Dans son message, à la page 38 de la version française et 36 de la version allemande, le Conseil fédéral explique qu'en cas d'acquisition d'immeuble, les dispositions sur la charge maximale ne devraient pas être contournées par un aliénateur qui constituerait une hypothèque avant de transférer la propriété de son bien dans le seul avantage ou intérêt de l'acquéreur. C'est la raison pour laquelle il est proposé que les dispositions visant à imposer une charge maximale continuent à s'appliquer pendant une durée de deux ans après la constitution ou l'augmentation du gage.
Ma proposition consiste à supprimer le délai supplémentaire qui vient s'ajouter au délai principal de cinq ans et qui pénalise le propriétaire qui entend le rester, mais qui souhaite, pour des raisons parfaitement honorables, profiter de la valeur de son bien pour augmenter la charge hypothécaire qui le grève, et se procurer des fonds à des frais inférieurs à ceux qu'il pourrait obtenir en sollicitant un prêt personnel, un crédit en blanc ou toute autre forme de prêt ou de crédit non garanti par un gage immobilier.
Certes, il est vrai qu'il existe un risque que ce propriétaire constitue une hypothèque dans le seul but de faciliter la réunion des fonds nécessaires à l'acquisition par un tiers de sa propriété. Mais ce risque est faible et il n'est pas juste, au surplus, qu'à l'instar de celui qui veut vendre son bien, on ne rende pas sa totale liberté au propriétaire qui ne cherche pas à vendre et, par conséquent, à spéculer après l'expiration du délai de cinq ans prévus par l'arrêté A. Cette disposition génère précisément un des effets pervers que nous voulions éviter.
J'ajoute, et c'est ce qui motive principalement ma proposition, que les conservateurs des registres fonciers s'inquiètent à l'idée de devoir mettre en place une procédure d'évaluation, voire de réévaluation des biens immobiliers chaque fois qu'avant l'expiration d'un délai de deux ans, un propriétaire entend procéder à un ajustement de sa charge hypothécaire. Monsieur Koller, conseiller fédéral, nous a indiqué tout à l'heure sa volonté que l'application de ces arrêtés ne créent pas de lourdeurs administratives trop importantes. Il a défendu l'idée de la simplicité et de la souplesse de ces dispositions. Or la création, dans certains cantons, d'une commission d'experts désignée à cette fin va précisément à l'encontre de ce principe. C'est la raison pour laquelle je vous propose de voter cet amendement en précisant qu'il s'agit de se déterminer sur ma proposition subsidiaire, ma proposition principale étant abandonnée en raison du fait que nous avons décidé, il y a quelques instants, d'adopter un délai d'interdiction de cinq ans et non de trois ans.

Bühler, Berichterstatter: Nachdem nur noch der Eventualantrag zur Diskussion steht – die fünf Jahre akzeptiert Herr Ducret –, besteht der Unterschied nur mehr darin, dass er den zweiten Satz streicht. Das Anliegen wurde in der Kommission nicht diskutiert. Ich kann Ihnen hier keine Kommissionsmeinung mitteilen. Persönlich bin ich der Meinung, dass dieser Nachsatz doch eine gewisse Wirkung hätte. Ich empfehle Ihnen, diesen Antrag abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: Nous ne discutons plus maintenant que de la proposition subsidiaire. M. Ducret accepte les cinq ans, mais il veut éviter de bloquer par un délai de deux ans la possibilité de prendre un nouveau droit de gage, alors que cette démarche pourrait éventuellement être nécessaire par suite d'une rénovation. Je crois que l'on peut accepter cette proposition Ducret, d'autant plus que lui-même revient aux cinq ans mentionnés à l'arrêté A.

Bundesrat **Koller:** Herr Ducret möchte auf diese zweijährige Frist nach der letzten Eintragung oder Erhöhung eines Grundpfandrechtes verzichten. Unserer Meinung nach könnte die Aufgabe dieser Frist zu gewissen Problemen führen. Will nämlich der Gesuchsteller vor Ablauf der zwei Jahre seine Hypothek erhöhen, so müsste im Prinzip eine Neuschätzung vorgenommen werden, was einen entsprechenden Verwaltungsaufwand bewirkte.
Aus diesem Grund scheint es uns richtig, wenn Sie am Antrag des Bundesrates festhalten.

M. **Ducret:** Je veux bien admettre qu'il est tard et que nos débats sont complexes, mais c'est précisément dans le but d'éviter des lourdeurs administratives qu'à l'instar des conservateurs des registres fonciers de certains cantons, notamment de ceux qui ne connaissent pas les commissions d'experts chargées d'évaluer et de réévaluer année après année les biens-fonds immobiliers, je demande que l'on abandonne la seconde partie de cette disposition. Celle-ci se justifie exclusivement pour éviter des abus. Or, on peut être certain qu'elle va également empêcher des propriétaires n'ayant aucune volonté spéculative de s'endetter pour procéder, comme le disait M. Houmard tout à l'heure, à des réfections ou à des rénovations de leur bâtiment ou lorsqu'ils ont besoin de fonds pour d'autres affectations. Ma proposition tend donc à simplifier la procédure.
Il me semble absolument nécessaire de supprimer ces délais supplémentaires et successifs de deux ans, cela d'autant plus, je le rappelle, que le propriétaire a déjà dû attendre le délai ordinaire de cinq ans pour procéder à une augmentation de la charge qui grève son immeuble.

Präsident: Herr Ducret hat seinen Hauptantrag zurückgezogen.

Abstimmung – Vote

Für den Eventualantrag Ducret	30 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	78 Stimmen

Abs. 2 – Bst. a – Al. 2 let. a
Angenommen – Adopté

Abs. 2 Bst. b – Al. 2 let. b

M. **Ducret:** J'aurai sans doute plus de chance cette fois-ci, puisque ma proposition est exclusivement formelle. Elle conduit à reprendre par analogie et parallélisme la disposition de l'article 2, alinéa premier, lettre b de l'arrêté A selon laquelle – c'était une modification apportée par la commission au texte du Conseil fédéral – ce sont non seulement le conjoint mais également les parents en ligne directe qui bénéficient du régime d'exception. Il s'agit donc d'adopter une disposition similaire à celle de l'arrêté A.

Bühler, Berichterstatter: Dieser Antrag ist analog zu unserem Beschluss bezüglich Bundesbeschluss A. Ich empfehle Ihnen, ihm zuzustimmen.

Präsident: Der Bundesrat würde diesem Antrag ebenfalls zustimmen.

Angenommen gemäss Antrag Ducret
Adopté selon la proposition Ducret

Abs. 2 Bst. c – e – Al. 2 let. c – e
Angenommen – Adopté

Art. 3
Antrag der Kommission
Abs. 1 Bst. a, b
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 1 Bst. c, d (neu)
Mehrheit
c. für Grundstücke, die dem Eigentümer oder seiner Familie ganz oder zu einem wesentlichen Teil als dauernder Aufenthalt oder als ständige Betriebsstätte seines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufs dienen;
d. für Grundstücke einer Wohnbaugenossenschaft, die den Wohnraum ihren Genossenschaftern zu den in Buchstabe c erwähnten Zwecken zur Verfügung stellt.

Minderheit
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Ablehnung des Antrages der Mehrheit

Abs. 1bis (neu)
Mehrheit
Der Grundbuchverwalter darf zur Prüfung der Voraussetzungen von Absatz 1 Buchstabe c auf eine schriftliche Erklärung des Eigentümers und im Falle von Buchstabe d auf eine solche der Genossenschaftsverwaltung abstellen.

Minderheit
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Ablehnung des Antrages der Mehrheit

Abs. 2
....
a. ....
b. ....
c. ....
d. Streichen

Abs. 3
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 3
Proposition de la commission
Al. 1 let. a, b
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 1 let. c, d (nouveau)
Majorité
c. Pour les immeubles qui servent, en entier ou pour une part importante, au séjour durable du propriétaire ou de sa famille ou encore d'établissement stable au propriétaire pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale;
d. Pour les immeubles d'une société coopérative de construction de logements qui met les locaux d'habitation à la disposition de ses membres dans les buts prévus à la lettre c.

Minorité
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Rejeter la proposition de la majorité

Al. 1bis (nouveau)
Majorité
Le conservateur du registre foncier peut, pour examiner les conditions prévues au 1er alinéa, lettre c, se fonder sur une déclaration écrite du propriétaire et, pour la lettre d, sur une déclaration écrite de l'administration de la société coopérative.

Minorité
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Rejeter la proposition de la majorité

Al. 2
....
a. ....
b. ....
c. ....
d. Biffer

Al. 3
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Abs. 1 Bst. a, b – Al. 1 let. a, b
Angenommen – Adopté

Abs. 1 Bst. c, d und Abs. 1bis
Al. 1 let. c, d et al. 1bis

Portmann, Sprecher der Minderheit: Ich spreche zu den Artikeln 3, 4 und 5: Sie sind einverstanden, unsere Mitbürger sollen sich nicht zu stark verschulden. Deshalb haben Sie seinerzeit dem Kleinkreditgesetz zugestimmt. An Ihre Zustimmung knüpfen Bundesrat und Kommissionsminderheit heute an. Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, damit er oder seine Familie darin wohnen kann, soll sich selber und sein Eigenheim nicht vollständig verschulden. Das Verschuldenslimit soll 90 Prozent des Kaufpreises oder Marktwertes nicht übersteigen. Der Käufer soll nicht nur das Gefühl haben, er – nicht sein Geldgeber – sei Eigentümer seines Eigenheims: er muss dafür eine Sicherheit haben. Der stark gefühlsgefüllte Begriff Eigenheim soll seinen ehrlichen Namen nicht verlieren. Das Eigenheim soll nicht zum Quasi-Eigenheim werden.
Wir sind staatspolitisch daran interessiert, dass immer mehr private Mitbürger tatsächlich – nicht theoretisch – Grundeigentum als ein Stück unseres Staatsterritoriums halten. Das alles soll auch für die Genossenschaften gelten, für unsere klassischen Selbsthilfeorganisationen, wenn sie steuerbegünstigt Wohnraum für ihre Mitglieder kaufen.
Jetzt fragen Sie: Was geht es den Staat an, wie hoch sich ein Familienvater oder eine Genossenschaft mit Hypotheken für das Eigenheim verschuldet? Die Antwort ist: Nichts, weil die Frage falsch gestellt ist.
In der Kommission hat ein Kollege erklärt: Als ich ein junger Familienvater war, hatte ich kein gespartes Geld. Dennoch habe ich für meine Familie ein Haus gekauft mit einem hundertprozentigen Bankkredit; denn ich wollte kaufen, bevor die Häuser immer teurer würden. Was der Kollege nicht gesagt, aber gedacht hat, war: Ich habe damals spekuliert, dass die Teuerung, die Inflation meiner Bank einen Teil meiner Hypothekarschuld von selber zurückzahle.
Wer ist diese Erbtante Inflation, die einem die Grundpfandschulden über Nacht zurückzahlt? Sie ist die illegitime Schwester unserer Wirtschaftsordnung. Sie schadet vielen und beglückt wenige. Wenn diese dringlichen Bundesbeschlüsse die Spekulationsmentalität brechen sollen, dürfen wir die Spekulation mit der hundertprozentigen Hypothekarverschuldung nicht durchgehen lassen, auch beim Eigenheim nicht; denn wenn die Wissenschafter recht behalten und die Teuerung unseres Baubodens nicht künstlich herbeigepeitscht ist, sondern eine natürliche Teuerung ist, dann schlägt diese natürliche Teuerung über den Mietkorb auf den Landesindex der Konsumentenpreise durch und wird zur Inflation. Diese wollen wir nicht per Gesetz zulassen, wo wir sie vermeiden könnten.
Was sagen die Banken zum Hypothekarbelastungslimit von 90 Prozent für selbstgenutztes Grundeigentum? Wer sich umtut, bekommt die Antwort: Wir wären nicht traurig über dieses Limit. Wenn es nämlich für alle gilt, dann müssen wir uns nicht sagen: Wenn wir das Geschäft nicht machen, macht es ein anderer.
Die Minderheit bittet Sie um Zustimmung zu diesem Limit. Es ist staatspolitisch und sozial richtig, denn wir wollen nicht analog zum landwirtschaftlichen Entschuldungsgesetz in ein paar Jahren ein Eigenheimentschuldungsgesetz erlassen müssen. Denn die Hypothekarzinse sollen sich, nach dem immer wieder betonten Willen unserer Nationalbank, langsam dem europäischen Mittel angleichen. Das lag auch schon bei 12 Pro-

zent. Dann würde eine 100prozentige Hypothekarisierung eines Eigenheims zum Trauma.
Ich bitte Sie also, der Minderheit zuzustimmen.

Bühler, Berichterstatter: Wir haben diese Frage in der Kommission eingehend diskutiert. Die Mehrheit war der Meinung, man sollte die Eigenheimbeschaffung nicht erschweren und deshalb für jene, die für sich selber bauen, keine Pfandbelastungsgrenze einführen. Ob das richtig ist oder ob die 90 Prozent, also 10 Prozent Eigenmittel, die dort verlangt werden, richtiger wären, das ist eine Ermessensfrage. In der Kommission hat die Mehrheit entschieden, man wolle die Verbreiterung, die Streuung des Grundeigentums fördern und nicht beschränken, weil doch junge Ehepaare, insbesondere aber auch junge Unternehmen, oft keine Mittel besässen, um Grundeigentum zu erwerben, und deshalb auf eine 100prozentige Belehnungsgrenze angewiesen seien.
Ich möchte Ihnen im Namen der Kommission beantragen, der Mehrheit zuzustimmen.

M. **Houmard,** rapporteur: La proposition de la majorité est conforme à l'esprit du programme urgent que nous discutons. Il n'y a, selon la majorité, pas abus s'il s'agit d'une utilisation personnelle. La majorité entend faciliter l'accès à la propriété privée aux jeunes gens et surtout à éviter qu'ils recourent à des prêts non couverts, c'est-à-dire à de l'argent cher.
C'est la raison pour laquelle la commission vous propose, par 10 voix contre 7, de ne fixer aucun plancher de fonds propre pour les particuliers utilisant l'objet pour un usage personel.

Bundesrat **Koller:** In den letzten Jahren ist es wiederholt vorgekommen – das ist unbestritten –, dass auch Eigennutzern Hypothekardarlehen von wesentlich mehr als sogar 100 Prozent gewährt worden sind, also für den ganzen Kredit plus beispielsweise noch den Jahreszins für ein bis zwei Jahre. Solche Erscheinungen sind zweifellos sowohl privatwirtschaftlich wie volkswirtschaftlich ungesund und unerwünscht. Das war der äussere Anlass, dass wir Ihnen empfohlen haben, auch für Eigennutzer eine Pfandbelastungsgrenze vorzusehen, wenn auch eine erhöhte von 90 Prozent.
Im übrigen ist es so, dass uns die Banken tatsächlich – wie schon erwähnt worden ist – verschiedentlich sagten, dass auch aus ihrer Sicht solche Darlehen von mehr als 100 Prozent ungesund und unerwünscht seien, aber dass die Gebote der Konkurrenz sie dazu veranlassten. Offenbar ist eine Selbstregulierung nicht möglich, und deshalb scheint uns diese Vorschrift der 90prozentigen Pfandbelastungsgrenze für Eigennutzer eigentlich unter jedem Titel gerechtfertigt. Er beschränkt zudem die volkswirtschaftlich unerwünschte Ueberschuldung und macht unsere Volkswirtschaft weniger von Hypothekarzinsschwankungen abhängig.
Ich möchte Sie daher bitten, am Antrag des Bundesrates festzuhalten bzw. der Minderheit der Kommission zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	64 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	63 Stimmen

Abs. 2, 3 – Al. 2, 3
Angenommen – Adopté

Art. 4
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 5
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 5
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Portmann, Ammann, Bundi, Burckhardt, Nussbaumer, Ruckstuhl)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 6 – 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 8a (neu)
Antrag Scheidegger
Der Beschluss gilt nicht für Verträge auf Errichtung eines Grundpfandrechtes, die:
a. vor dem Inkrafttteten des Beschlusses beim Grundbuchamt angemeldet wurden;
b. nach dem Inkrafttreten des Beschlusses beim Grundbuchamt angemeldet werden, die jedoch gleichzeitig mit einem Veräusserungsvertrag vor dem 15. August 1989 abgeschlossen wurden.

Antrag Rechsteiner
Abs. 1
Pfandrechte, die nach dem 15. August 1989 begründet wurden und das Grundstück über die Belastungsgrenze nach diesem Bundesbeschluss belasten, sind bis zum 1. November 1990 bis zur zulässigen Belastungsgrenze abzubauen.
Abs. 2
Der Pfandgläubiger kann nach Inkrafttreten des Bundesbeschlusses von Gesetzes wegen mit sechsmonatiger Frist den Pfandvertrag für den die Belastungsgrenze übersteigenden Teil kündigen. Am 1. November 1990 verliert die Forderung die pfandrechtliche Sicherheit.
Abs. 3
Die Bestimmungen gelten auch für Eigentümerschuldbriefe, die nach dem 15. August 1989 errichtet wurden; sie bieten nur soweit pfandrechtliche Sicherheit, als sie die Belastungsgrenze nicht überschreiten.

Art. 8a (nouveau)
Proposition Scheidegger
Le présent arrêté ne s'applique pas aux contrats fondant un droit de gage immobilier qui:
a. ont été annoncés au registre foncier avant l'entrée en vigueur du présent arrêté;
b. sont annoncés au registre foncier après l'entrée en vigueur du présent arrêté mais ont été conclus avant le 15 août 1989 en même temps qu'un contrat d'aliénation.

Proposition Rechsteiner
Al. 1
Les droits de gage qui ont été fondés après le 15 août 1989 et qui grèvent un immeuble au-delà de la charge maximale prévue par le présent arrêté doivent être réduits au maximum autorisé d'ici au 1er novembre 1990.
Al. 2
Après l'entrée en vigueur du présent arrêté, le créancier peut légalement dénoncer le contrat de gage dans un délai de six mois pour la partie dépassant la charge maximale. La créance perd la sûreté découlant du droit de gage le 1er novembre 1990.

Al. 3
Les présentes dispositions s'appliquent également aux cédules hypothécaires au nom du propriétaire, qui ont été créées après le 15 août 1989; celles-ci ne fournissent une sûreté découlant du droit de gage que si elles ne dépassent pas la charge maximale.

Bundesrat **Koller:** Ich möchte Ihnen beantragen, der Uebergangsbestimmung, die Herr Scheidegger eingebracht hat, grundsätzlich zuzustimmen. Wir werden sie im Rahmen des Differenzbereinigungsverfahrens aber mit dem Antrag von Herrn Seiler Hanspeter harmonisieren müssen. Ich glaube, es genügt, wenn Sie diesen Grundsatzentscheid fällen.

Präsident: Der Bundesrat ist bereit, dem Antrag Scheidegger zuzustimmen. Herr Rechsteiner hält seinen Antrag aufrecht. Wird der Antrag Scheidegger aus der Mitte des Rates bestritten? Das ist nicht der Fall.

Angenommen gemäss Antrag Scheidegger
Adopté selon la proposition Scheidegger

Art. 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates,
aber Geltungsdauer gemäss Bundesbeschluss A
(=31.12.1994)
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral,
mais durée selon arrêté fédéral A (=31.12.1994)

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Bundesbeschlusses B	130 Stimmen
Dagegen	3 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

Präsident: Ich beantrage Ihnen, die Sitzung kurz zu unterbrechen, damit sich die Fraktionspräsidentenkonferenz über das weitere Vorgehen aussprechen kann.

Die Sitzung wird von 22.00 bis 22.15 Uhr unterbrochen
La séance est interrompue de 22 h 00 à 22 h 15

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Präsident: Die Fraktionspräsidentenkonferenz hat entschieden, die Beratungen über den Beschluss C fortzusetzen.
Damit wir einen Ueberblick über die Anträge und die Meinungen der Fraktionen bekommen, werden wir alle Anträge zu Artikel 2 und Artikel 3 begründen lassen.
Herr Blocher beantragt Ihnen Rückkommen auf seinen heutigen Rückweisungsantrag. Er hat kurz das Wort zur Begründung seines Rückkommensantrages.

Blocher: Es sind doch in den letzten Tagen zu dieser Vorlage viele einzelne Anträge eingereicht worden, die weder die Kommission noch sonst jemand geprüft hat.
Die ständerätliche Kommission hat Nichteintreten beschlossen auf diesen Vorschlag.
Ich schlage Ihnen vor, dass Sie zurückkommen auf den Antrag Rückweisung an die Kommission. Da können alle diese Anträge bereinigt werden, und dann können wir das in ordentlicher Weise beraten.
Wenn der Ständerat festhält an der Nichteintretensfrage, dann ist die Sache erledigt.
Ich bitte, im Sinne einer ordentlichen Beratung – das ist kein inhaltlicher Antrag – Zurückkommen zu beschliessen, die Vorlage zurückzuweisen; dann haben wir saubere Zustände.

Bühler, Berichterstatter: Es wäre tatsächlich ein Unsinn, wenn wir jetzt noch drei Stunden weiterberaten würden, wenn dann der Ständerat alles durch Nichteintreten aus Abschied und Traktanden fallen lässt.
Sollten wir in der Kommission diese Anträge, die hier eingereicht wurden, noch beraten und vielleicht zu einer Einigung kommen, dann müssen wir eine Frage klären. Ich möchte Ihnen beantragen, bevor Sie oder auch wenn Sie dem Antrag stattgeben, dass wir jetzt nicht eine Detailberatung im einzelnen durchführen, dass wir dann über die zwei Konzepte – es liegen uns jetzt zwei ganz verschiedene Konzepte vor – abstimmen. Das eine Konzept ist das des Bundesrates und der Kommission, wonach die gesamten verfügbaren Mittel der institutionellen Anleger erfasst und begrenzt werden sollen.
Das andere Konzept stammt von den Kollegen Müller-Meilen, Fischer-Sursee und Jaeger. Dieses Konzept beinhaltet eine Begrenzung nur der neu zur Verfügung stehenden Mittel. Ich möchte Ihnen deshalb beantragen, dass Sie über diese zwei Konzepte einen Entscheid fällen, damit die Kommission dann weiss, in welche Richtung wir überhaupt beraten sollen.

Nussbaumer: Es gibt viele Parlamente in Europa, die etwa einmal eine Nachtsitzung abhalten. Ich bitte Sie, diesen Ordnungsantrag für Rückkommen abzulehnen, sonst macht es den Anschein, dass Herr Blocher doch noch recht bekommt. Ich habe heute morgen gesagt, Herr Blocher stelle seine Anträge, weil er nichts wolle. Ohne ihn darf nichts geschehen, und mit ihm kann nichts geschehen.
Ich bitte Sie, weiterzuberaten.

Scheidegger: Es kommt auch einmal vor, dass ich ausnahmsweise mit Herrn Blocher einverstanden bin. Ich habe zwar Zeit bis morgen mittag, aber es ist einfach unseriös, wenn wir jetzt all diese Anträge sehen.
Wir sollten jetzt vorweg schon über zwei Konzepte entscheiden. Es ist jetzt mit diesen so vielen wichtigen und guten Eingaben, die gemacht wurden, fairerweise keine seriöse Parlamentsarbeit zu leisten. Was will denn der Präsident der Kommission zu diesen Anträgen, die wir nirgends diskutiert haben, sagen? Es kann nur der Bundesrat Antwort geben.
Deshalb bitte ich Sie, auch von der FDP aus, diesmal dem Antrag Blocher zweimal zuzustimmen, nämlich dem Ordnungsantrag und dann auch dem Rückweisungsantrag.

Bundi: Die Fraktionspräsidentenkonferenz hat beantragt, dass wir diese Vorlage C heute zu Ende beraten. Ich nehme an, dass sie diesen Antrag gründlich durchdacht und auch in Rechnung gestellt hat, dass das Parlament in der Lage ist, diese Vorlage heute abend zu behandeln. Wenn man nicht so verfahren will, dann müsste an einem andern Tag dieser Woche, zum Beispiel morgen, die nötige Zeit ausgespart werden. Aber jetzt einfach auf einen Rückweisungsantrag einzugehen mit einer Erklärung von seiten des Kommissionspräsidiums, wonach man nur gerade so aus dem Aermel einen Entscheid zwischen zwei Varianten fällen sollte, die nicht schriftlich vorliegen, das wäre ebenso unseriös.
Ich möchte Sie bitten, dieses Vorgehen abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Rückkommensantrag Blocher	61 Stimmen
Dagegen	65 Stimmen

Titel und Ingress, Art. 1
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Grundsatzentscheid – Décision de principe

Art. 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Müller-Meilen
Art. 2
Titel
Zulässige Anlagen in Grundstücke
Abs. 1
Einrichtungen nach Artikel 1 Absatz 2 dürfen höchstens 20 Prozent vom Total der Neuanlagen des Geschäftsjahres in inländische Grundstücke anlegen.
Abs. 2
Bilanzwirksame Renovationsaufwendungen für Grundstücke im Bestand, selbstgenutzte Verwaltungsgebäude sowie Grundstücke, die bezüglich der Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind, werden durch diese Begrenzung nicht betroffen.

Art. 3
Titel
Bewertung
Abs. 1
Massgebend für die Beurteilung, ob die Anlagebegrenzungen für Grundstücke eingehalten werden, sind die Anschaffungskosten.

Art. 4 – 6
Streichen

Art. 7 Abs. 2
.... Höchstwerte nach Artikel 2 ....«

Antrag Jaeger
Art. 2 (neu)
Abs. 1
.... nach Artikel 4 nicht übersteigen.
Abs. 2
.... die Begrenzung nach Artikel 4 bereits ....
Abs. 3
Der Grundstückanteil an den Neuanlagen von Anlegern nach Artikel 1 Absatz 2 darf pro Jahr die Begrenzung nach Artikel 4 nicht übersteigen.

Art. 3 Abs. 1
Der Anteil der Neuanlagen in den einzelnen Anlagekategorien am Total der jährlichen Neuanlagen darf höchstens betragen:
....

Antrag Fischer-Sursee
Art. 2 Abs. 2
Anleger, deren Grundstückanteil am Gesamtvermögen oder am Sollbetrag des Sicherungsfonds beim Inkrafttreten dieses Beschlusses die Begrenzungen nach den Artikeln 3 und 4 bereits überschreitet, dürfen jedoch bis zu höchstens 25 Prozent vom Total der Neuanlagen des Geschäftsjahres weiterhin in inländische Grundstücke anlegen.

Art. 5 (neu)
Massgebend für die Beurteilung, ob die Anlagebegrenzungen für Grundstücke eingehalten werden, sind die Anschaffungskosten.

Antrag Scheidegger
Art. 3 Abs. 1 Bst. a
a. 35 Prozent für Anlagen in Grundstücke in der Schweiz;

Antrag Reimann Maximilian
Art. 3 Abs. 1bis (neu)
Die Einrichtung nach Artikel 1 Absatz 2 sind gehalten, mindestens 15 Prozent ihres Gesamtvermögens in Form von Hypothekardarlehen an selbstnutzende Wohneigentümer, gewerbliche Betriebe und/oder Wohnbaugenossenschaften zu halten.
Einrichtungen, die diese Quote nicht erreichen, dürfen solange keine weiteren Anlagen in Grundstücke tätigen, bis sie diese Mindestanlagevorschrift erfüllen.

Art. 3 Abs. 2
.... unterstellt sind, oder sofern es sich um selbstgenutzte Verwaltungsgebäude oder um bilanzwirksame Renovationsaufwendungen für Grundstücke im Bestand handelt.

Art. 5 (neu)
Massgebend für die Beurteilung, ob die Anlagebegrenzungen eingehalten werden, sind die Anschaffungskosten.

Antrag Loeb
Art. 3 Abs. 2
.... unterstellt sind oder sofern diese Grundstücke als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes oder eines Handwerksbetriebes dienen und in ihnen überwiegend Personen tätig sind, die bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind. Dasselbe gilt für Grundstücke mit Personalwohnungen, sofern diese Wohnungen überwiegend von Personen oder Angehörigen von Personen bewohnt werden, die bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind oder versichert waren.

Antrag Hänggi
Art. 3 (neu)
Titel
Begrenzung der einzelnen Anlagen
Abs. 2
Die Begrenzung für die Anlage in Grundstücke in der Schweiz (Abs. 1 Bst. a) darf bis zur Gesamtbegrenzung nach Artikel 4 Buchstabe b überschritten werden, sofern:
a. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, die an eigene Arbeitnehmer oder eigene Versicherte vermietet werden;
b. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes unterstellt sind;
c. sich die Ueberschreitung nur daraus ergibt, dass ein Grundstück, das sich beim Inkrafttreten des Beschlusses bereits im Eigentum des Anlegers befand, erstmals überbaut oder eine darauf errichtete Baute renoviert oder umgebaut wird.

Antrag Müller-Aargau
Art. 3 Abs. 3 (neu)
Die Begrenzung nach Absatz 1 darf kurzfristig überschritten werden, sofern der Boden- und Liegenschaftsbesitz zur Weitergabe als Eigenwohnungseigentum für Mitglieder der entsprechenden Vorsorgeeinrichtung bestimmt ist.

Antrag Oehler
Art. 3 Abs. 3 (neu)
Die Neuanlagen sind zu 30 Prozent in Form von Hypotheken an Eigentum erwerbende natürliche Personen zu tätigen.
Der Bundesrat kann diesen Satz ändern.

Art. 2
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Müller-Meilen
Art. 2
Titre
Placements immobiliers admis
Al. 1
Les institutions visées par l'article 1er, 2e alinéa, peuvent in-

vestir au plus 20 pour cent du total des nouveaux placements d'un exercice sous forme de biens-fonds indigènes.
Al. 2
Les dépenses de rénovation affectant le bilan et portant sur des biens du parc immobilier, sur des bâtiments administratifs à usage propre, ainsi que sur des immeubles dont les loyers sont soumis à la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, ou à une législation cantonale afférente, ne sont pas visées par cette limite.

Art. 3
Titre
Base de calcul
Al. 1
Le critère déterminant pour juger si les limites de placements immobiliers sont respectées est le coût d'acquisition.

Art. 4 – 6
Biffer

Art. 7 al. 2
.... le respect du pourcentage maximal fixé par l'article 2.

Proposition Jaeger
Art. 2 (nouveau)
Al. 1
.... les limites prévues à l'article 4.
Al. 2
.... les limites prévues à l'article 4.
Al. 3
La part des placements immobiliers aux nouveaux investissements des institutions visées à l'article 1er, 2e alinéa, ne doit pas dépasser annuellement les limites fixées à l'article 4.

Art. 3 al. 1
La part des nouveaux investissements dans les différentes catégories de placement au total des nouveaux investissements annuels ne peut excéder: ....

Proposition Fischer-Sursee
Art. 2 al. 2
Les investisseurs qui ont placé en immeubles une part de la fortune totale ou du débit du fonds de sûreté dépassant au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté les limites prévues aux articles 3 et 4 peuvent cependant continuer à investir dans des immeubles indigènes jusqu'à 25 pour cent au plus du total des nouveaux placements de l'exercice.

Art. 5 (nouveau)
Est déterminant, pour apprécier si les limites des placements immobiliers sont respectées, le coût d'acquisition.

Proposition Scheidegger
Art. 3 al. 1 let. a
a. 35 pour cent pour les placements immobiliers en Suisse;

Proposition Reimann Maximilian
Art. 3 al. 1bis (nouveau)
Les institutions au sens de l'article 1er, 2e alinéa, sont tenues de mettre au moins 15 pour cent de leur fortune totale, sous forme de prêts hypothécaires, à la disposition de propriétaires de logements qu'ils occupent eux-mêmes, d'entreprises artisanales ou commerciales et/ou de coopératives de logements. Les institutions qui n'atteignent pas ce pourcentage ne peuvent pas opérer de nouveaux placements immobiliers tant que la présente disposition n'est pas respectée.

Art. 3 al. 2
.... correspondante, ou dans la mesure où il s'agit de bâtiments administratifs réservés au propre usage de l'investisseur ou de dépenses affectant le bilan, engagées pour des travaux de rénovation d'immeubles de l'investisseur.

Art. 5 (nouveau)
Sont déterminants, pour apprécier si les limites des placements sont respectées, les frais d'acquisition.

Proposition Loeb
Art. 3 al. 2
.... correspondante, ou dans la mesure où ces immeubles servent d'établissements stables à l'aliénateur pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale et tant que les personnes qui y sont employées sont pour la plupart assurées auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée. La même règle s'applique aux immeubles comprenant des logements pour le personnel, en tant que ces logements sont majoritairement habités par des personnes assurées ou qui ont été assurées auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée, ou par des proches de ces personnes.

Proposition Hänggi
Art. 3 (nouveau)
Titre
Limites des placements
Al. 2
La limite pour les placements immobiliers en Suisse (1er al., let. a) peut être dépassée jusqu'à la limite globale prévue à l'article 4, lettre b, dans la mesure où:
a. il s'agit d'un immeuble comprenant des logements loués aux propres employés ou assurés;
b. il s'agit d'un immeuble comprenant des logements dont les loyers sont soumis à la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou à une législation cantonale afférente;
c. le dépassement est dû seulement au fait qu'un terrain appartenant déjà à l'investisseur au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté a été bâti pour la première fois, ou qu'un bâtiment s'y trouvant a été rénové ou transformé.

Proposition Müller-Argovie
Art. 3 al. 3 (nouveau)
Les limites fixées au 1er alinéa peuvent être dépassées temporairement lorsque la propriété du terrain et de l'immeuble est destinée à être transférée pour servir à des membres de l'institution de prévoyance concernée de logement en propriété pour leur usage personnel.

Proposition Oehler
Art. 3 al. 3 (nouveau)
Les nouveaux placements s'effectueront à raison de 30 pour cent au moins sous forme d'hypothèques sur la propriété des personnes physiques. Le Conseil fédéral peut modifier le taux.

Müller-Meilen: Wir haben Eintreten auf den Bundesbeschluss C beschlossen. Jetzt geht es um die Ausgestaltung. Ziel auch dieses Beschlusses sollte es sein, die Preissteigerung auf dem Bodenmarkt zu dämpfen, ohne die Wohnungsproduktion zu lähmen, weil sonst nur die Wohnungsnot verschärft wird. Um den Einfluss der Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und der Versicherungseinrichtungen auf den Boden in Grenzen zu halten, genügt es aber vollauf, künftig den Anteil an Neuanlagen der Pensionskassen und Lebensversicherer in inländische Grundstücke zu begrenzen. Auf diese Massnahme sollten wir uns konzentrieren und uns nicht mit dem ganzen Liegenschaftenbestand beschäftigen. Es schiene mir sinnvoll und akzeptabel, dass die institutionellen Anleger künftig nicht mehr als 20 Prozent ihrer Neuanlagen in inländische Grundstücke anlegen.
Die Ausnahmebestimmung im vorgeschlagenen Absatz 2 meines Antrages für jene Grundstücke, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind, öffnet zugleich ein Tor für den Wohnungsbau für die sozial schwächeren Schichten, wie er auch im Entwurf des Bundesrates vorgesehen ist. Auch jene kleinen und grösseren Pensionskassen von Firmen, Verbänden und

Gewerkschaften, die einen substantiellen Beitrag zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen geleistet haben, würden künftig nicht einfach vom Wohnungsbau ausgeschlossen. Sie würden nicht gewissermassen dafür bestraft, dass sie bisher zahlreiche preisgünstige Wohnungen erstellt haben, denn es ist ja wirklich kein Verbrechen, preisgünstige Wohnungen erstellt zu haben. Das Hauptziel dieses Beschlusses ist und bleibt die Linderung der Wohnungsnot. Der Kampf gegen die Verteuerung der Bodenpreise ist dazu ein Mittel.
Mit einer Begrenzung, wie sie in meinem Antrag und auch in anderen Vorstössen vorgesehen ist, könnten sich die institutionellen Anleger zweifellos zum grossen Teil abfinden.
Ist es wirklich nötig, mit den Höchstgrenzen in diese Bodenrechtsbeschlüsse Richtlinien über die Verteilung des Gesamtvermögens aufzunehmen? Eine Oeffnung Richtung ausländischen Grundbesitzes mag sinnvoll sein, ist aber nicht unproblematisch und gehört kaum in eine Regelung des schweizerischen Bodenmarktes. Vor allem scheint mir im Antrag des Bundesrates die Bestimmung nicht akzeptabel, nach der die gesamte Neubewertung des Liegenschaftenbestandes auf den sogenannten tatsächlichen Wert hin vorgenommen werden soll.
Hier wird Sankt Bürokratius ganz laut. Wir wollen doch die Bodenfrage lösen und nicht der Bürokratie zusätzliche Arbeit beschaffen. Je nach der Berechnung des tatsächlichen Werts wäre es übrigens den institutionellen Anlegern teilweise gar nicht mehr möglich, weitere Wohnungen zu bauen. Wir würden letztlich die Wohnungsnot verschärfen, statt sie zu vermindern.
Mein Antrag vermeidet all dies. Er beschränkt die Wohnbautätigkeit der institutionellen Anleger auf ein vernünftiges Mass, aber er ist von bürokratischen Schlacken frei. Er ist umfassender vielleicht als der Antrag Reimann, aber er geht zweifellos in die gleiche Richtung.
Ich glaube, man kann den Kampf gegen die Anonymität des Grundbesitzes nicht allein auf dem Buckel der Pensionskassen und Lebensversicherer austragen und diese gewissermassen zum Generalsündenbock machen. Da müssten wir mit mindestens so grossem Recht die Immobiliengesellschaften und andere anonyme Besitzer erfassen, wenn wir nicht ein Ausweichen provozieren wollen. Wir können nicht übersehen, dass gerade die Pensionskassen und Lebensversicherer einen stabilisierenden Einfluss auf die Mietpreise ausüben. Jede Radikallösung würde für das eigentliche Ziel, Dämpfung der Mietpreise und Linderung der Wohnungsnot, kontraproduktiv wirken. Es gilt, zwischen zwei Zielen, zwischen der Dämpfung der Nachfrage der institutionellen Anleger auf dem Bodenmarkt, die wünschbar ist, und dem mässigenden Einfluss der institutionellen Anleger auf die Mietzinsentwicklung, der ebenfalls wünschbar ist, einen Mittelweg zu finden, wie ihn mein Antrag vorsieht.
Wir sollten uns auf einfache, leicht vollziehbare Massnahmen konzentrieren. Eine sofortige Neubewertung des ganzen Liegenschaftenbestandes wäre zweifellos nicht möglich. Sie braucht Zeit. Sie würde die Liegenschaftenschätzer zwar freuen wegen der Mehrarbeit, aber die Wirksamkeit der Beschlüsse, die sofort in Kraft treten sollen, zumindest verzögern. Zudem ist zu fragen, ob es wirklich sinnvoll wäre, dass die institutionellen Anleger die 2400 Wohnungen im Baubewilligungsverfahren allenfalls gar nicht bauen könnten, weil die Neubewertung des Liegenschaftenbesitzes die Höchstgrenze überschreitet. Sollen wir wirklich jene bestrafen, die bisher die Wohnungsnot gelindert haben, indem sie – meist preisgünstige – Wohnungen bauten?
Wir sollten darauf verzichten, eine rückwärts gerichtete angebliche Gerechtigkeit zu errichten und alle Pensionskassen noch nachträglich auf den gleichen Stand des Anteils an Liegenschaftenbesitz verpflichten zu wollen. Es geht doch darum, künftig den Druck der Pensionskassen und Lebensversicherer auf den Bodenmarkt zu mildern. Das aber wird erreicht, indem ein Prozentsatz, 20 Prozent, als Höchstgrenze für die Neuanlagen festgelegt wird. Eine allgemeine Neubewertung bringt auf lange Sicht übrigens die Gefahr mit sich, dass sie schliesslich auf die Mietzinse durchschlagen könnte. Massnahmen heute zu treffen, die schliesslich zu einer Erhöhung der Mietzinse führen würden, wäre wirklich höchst kontraproduktiv. Ob die Steuerbehörden den Appetit auf die Versteuerung der höher eingeschätzten Liegenschaften auf die Dauer wirklich zurückhalten könnten, ist ebenfalls sehr fraglich. Mein Antrag vermeidet alle diese Gefahren. Er beschränkt den Druck der Pensionskassen und Lebensversicherer auf den Bodenmarkt und den Liegenschaftenmarkt auf ein vernünftiges Mass; aber er ist von bürokratischen Schlacken frei.
Ich bitte Sie, meinem Abänderungsantrag zuzustimmen.

Präsident: Der Antrag Jaeger wird durch Herrn Weder-Basel vertreten.

Weder-Basel: Mit diesem Antrag bezwecken wir eine wichtige Korrektur des bundesrätlichen Vorschlages. Er geht in die gleiche Richtung, wie das soeben Herr Müller-Meilen gesagt hat. Der Bundesrat möchte die Limiten für Anlagen institutioneller Anleger auf die Anlagebestände beziehen. Das ist natürlich in jeder Hinsicht fragwürdig. Denken wir doch daran, dass die Anlagestruktur der verschiedenen Anleger derart unterschiedlich ist, dass diese Regelung zu einer Ungleichbehandlung der Anleger führt. Bestraft werden ausgerechnet jene, die sich seit Jahren weitsichtig und regelmässig engagiert haben. Sie würden jetzt für mehrere Jahre vom Markt ausgeschlossen, und zwar ganz ausgeschlossen. Um das angestrebte Ziel zu realisieren, den Immobilienmarkt zugunsten der Streuung des Wohneigentums positiv zu beeinflussen, ist es daher sinnvoll und gerecht, die Regelung nicht auf die Bestände, sondern auf die Neuanlagen zu beschränken. Eine Bezugnahme auf die Bestände könnte sich als Bumerang erweisen, weil Wohnraum, den wir benötigen und der erst noch preisgünstig ist, nicht gebaut würde. Die institutionellen Anleger werden nämlich in der Regel als angenehme, mieterfreundliche Vermieter – gerade auch in den Mieterschutzkreisen – geschätzt. Sie verfügen zudem über eine sehr effiziente Verwaltung und können dementsprechend kostengünstig vermieten.
Was ich jetzt gesagt habe, bestätigt der Bundesrat auch in seiner Botschaft. Es steht dort schwarz auf weiss, dass diese institutionellen Anleger sich auf dem Markt sehr sozial verhalten.
Jetzt wollen wir das Bodenproblem lösen; dahinter stecken aber die Mieter. 90 Prozent unserer Schweizer Bürger sind Mieter, und die Mieter wollen wir bestrafen, indem wir die mieterfreundlichen Anleger vom Markte verdrängen. Das wäre schizophren; wir müssen das korrigieren im Sinne des Antrages Jaeger oder allenfalls im Sinne des Antrages Fischer-Sursee.

Fischer-Sursee: Mein Vorschlag entspricht dem Konzept von Kollega Müller-Meilen und ebenfalls dem Antrag Jaeger. Er ist nur etwas anders aufgebaut.
Wir müssen den Artikel 2, die Begrenzung der Anlagen in Grundstücke, im Zusammenhang mit der Bewertung der Grundstücke in Artikel 5 sehen. Diese hängen nämlich ganz entscheidend zusammen. Bis jetzt haben die Kassen ihre Liegenschaften zu den Anschaffungskosten bilanziert. Artikel 5 schreibt nun vor, dass in bezug auf die Berechnung der Limite von 25 Prozent nicht mehr die bilanzierten Anschaffungskosten massgebend sind, sondern der aktuelle Verkehrswert. Das hat zur Folge, dass die Kassen ihre bestehenden Liegenschaften – es sind zum Teil Altbestände im Alter von 20, 30 Jahren, die zu einem sehr tiefen Wert in der Bilanz figurieren – rechnerisch auf den aktuellen Verkehrswert erhöhen müssen. Die Folge davon ist, dass eine ganz grosse Zahl von Kassen nun plötzlich einen Liegenschaftsbestand hat im Wert von 25, 50 und mehr Prozent der Gesamtaktiven, wobei diese Liegenschaften aber in der Bilanz natürlich vielleicht zu 20 Prozent der Gesamtaktiven bilanziert sind. Die Folge davon ist, dass all diese Kassen während Jahren nichts mehr in Liegenschaften investieren können.
Man hat ausgerechnet, dass mittlere Kassen im Zeitraum zwischen 5 bis 10 Jahren bei diesem System nichts mehr auf dem Liegenschaftsmarkt tun könnten. Sie dürften nicht einmal auf Land, das sie schon im Besitz haben, bauen, weil das auch eine Investition in Liegenschaften ist. Diesem Missstand will allerdings der Antrag Hänggi begegnen, indem man in diesem

Fall noch bauen könnte. Die Folge der Baubeschränkung wäre wahrscheinlich ein Wohnungsmangel; denn der Wohnungsleerbestand ist jetzt schon gleich Null. Ein noch grösserer Wohnungsmangel ist aber nicht wünschenswert. Dazu käme wahrscheinlich eine Mietzinssteigerung, weil die Altliegenschaften rechnerisch neu erfasst werden müssten und weil damit verbunden sofort der Wunsch der Destinatäre käme, einen aktuellen Ertragswert aus diesen Liegenschaften zu erzielen. Das könnte zu einer Mietzinssteigerung führen.
Es ist noch etwas anderes zu beachten: Mit dem neuen Bundesbeschluss können die Kassen auch 25 Prozent in Wertpapiere, in Aktien, also in Börsenpapiere, anlegen. Wir wissen, dass die Kurse an der Börse steigen oder fallen. Wenn das wieder einmal passieren sollte, wie am 17. Oktober 1987, dann kann über Nacht der Wertpapierbestand einer Kasse um 50 Prozent sinken. Und eine Kasse, die sich vielleicht bei einem höheren Börsenwert noch mit ihren Immobilien unterhalb der Limite von 25 Prozent befand, kann über Nacht nun über diese 25 Prozent geraten, weil die Aktien gefallen sind. Umgekehrt, wenn die Aktien steigen, kann die Kasse mehr Liegenschaften kaufen. Störend ist es vor allem dann, wenn die Aktien fallen, dann zählt – ohne dass die Kasse nur einen Franken in die Liegenschaften investiert hat – der Wert plötzlich als überinvestiert.
Ich glaube, das System ist nicht gut. Aus diesem Grunde sollte man auf die bisherige Bewertung zurückkommen und die Anschaffungskosten zugrunde legen. Sonst haben wir das Problem, dass alle Jahre neu gerechnet werden muss. Man muss immer am 31. Dezember den Steuerwert der Wertpapiere nehmen und neu ermitteln, ob jetzt die Kasse in diesem Limit von 25 Prozent liegt oder nicht. Das zum Preis.
Nun mein Vorgehen: Ich möchte all den Kassen, die die Limite von 25 Prozent erreicht haben, ermöglichen, dass sie vom Neugeld, das sie in einem Jahr neu anlegen, wenigstens 25 Prozent wieder in Immobilien investieren können. Mein Vorschlag ist sehr ähnlich demjenigen von Herrn Müller-Meilen und praktisch identisch mit dem Vorschlag von Herrn Jaeger.
Zum Vorschlag von Herrn Müller-Meilen besteht folgende Differenz: Bei Herrn Müller-Meilen können alle Kassen nur noch 20 Prozent vom Neugeld investieren, unabhängig davon, ob sie bereits die Limite von 25 Prozent überschritten haben oder nicht. Der Vorschlag von Herrn Müller-Meilen benachteiligt jene Kassen, die im Liegenschaftsmarkt bis jetzt zurückhaltend waren, die vielleicht nur 10 oder 15 Prozent in ihrem Liegenschaftsbestand haben. Es trifft vor allem die kleineren Kassen, die dann auch nur noch 20 Prozent investieren können, obschon der Anteil von Liegenschaften in ihrem Portefeuille bloss 5 oder 10 Prozent ausmacht.
Meine Lösung möchte nun, dass diejenigen Kassen, die das 25-Prozent-Limit noch nicht erreicht haben, auch noch bis 25 Prozent gehen können. Sollte man der Auffassung sein, dass diese 25 Prozent etwas zu viel wären, dann könnte man bei meinem System einfügen, dass diejenigen Kassen, die das 25-Prozent-Limit schon erreicht haben, z. B. bloss noch 20 Prozent investieren können. Diese Korrektur müsste dann allerdings der Ständerat vornehmen.
Ich bin auf diese Problematik erst jetzt hingewiesen worden, dass es vielleicht sinnvoll wäre, hier nicht 25 Prozent, sondern bloss 20 Prozent zu setzen. Ich möchte den Kommissionspräsidenten bitten – falls mein Antrag angenommen wird –, diese Problematik der ständerätlichen Kommission noch mitzuteilen.
Aus diesen Gründen bitte ich Sie, meinem Antrag zu folgen.

Scheidegger: Ich kann mich sehr kurz fassen. Ich habe die Gründe dargelegt, warum wir für Nichteintreten waren: weil wir die guten Anbieter von Wohnungen und die guten Erbauer von Wohnsiedlungen nicht für Jahre vom Markt verdrängen möchten. Wenn wir nun diese Zahl, wie der Bundesrat das möchte, von 50 auf 25 Prozent senken, dann hat das ganz beträchtliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Deshalb beantragen wir Ihnen, hier 35 Prozent anstatt der 25 Prozent einzusetzen. Wir können da noch etwas gutmachen, allerdings nicht alles; denn einige berühmte Kassen, die hier auch durch gewisse Personen vertreten sind, würden dann während Jahren eingeschränkt. Das finde ich falsch. Das heisst dann eventuell, dass sie andere juristische Lösungen suchen müssen. Aber das finde ich auch nicht sehr gut.
Damit der Wohnungsmarkt nicht allzu sehr unter negativen Konsequenzen aus diesem Beschluss C leidet, bitte ich Sie, diesem Antrag auf 35 Prozent zuzustimmen.

Reimann Maximilian: Ich habe drei Anträge gestellt, und ich möchte zu allen gemeinsam etwas sagen und dann nichts mehr. Das deshalb, weil meine Anträge sich decken mit solchen, die bereits begründet wurden oder noch begründet werden.
Zum Antrag 1, den Hypothekardarlehen: Hier ziehe ich meinen Antrag zurück zugunsten desjenigen von Herrn Oehler, der sich ebenfalls nach dem System von Kollege Müller-Meilen auf die Neuanlagen beschränkt. Diese Beschränkungen auf die Neuanlagen scheinen mir sehr sinnvoll und richtig zu sein.
Ich bin aber der Meinung, die vorgenannten Pensionskassen und die Versicherungsgesellschaften sollten im Interesse der privaten Eigentumsförderung im Hypothekarbereich etwas tun, sollten verpflichtet werden, selbstnutzenden Eigentümern, gewerblichen Betrieben und Wohnbaugenossenschaften Hypotheken zu gewähren.
Meine beiden anderen Anträge decken sich mit denjenigen von Kollege Müller-Meilen. Die eigenen Betriebsstätten sollten zum einen nicht in die Beschränkung einbezogen werden, ebenfalls nicht die Renovationsinvestitionen. Die Renovationen verschlingen ja kein zusätzliches Land, keinen zusätzlichen Boden. Mein letzter Antrag betrifft die Anschaffungskosten. Hier deckt sich mein Antrag voll und ganz mit jenem von Herrn Müller-Meilen. Ich bitte Sie, den Anträgen Müller-Meilen und Oehler zuzustimmen.

Loeb: Wissen Sie, wie man prüfen kann, ob eine Perle echt ist? Man lege sie in reine Salzsäure: wenn sie sich auflöst, war sie echt. So komme ich mir manchmal vor, wenn ich die Massnahmen betrachte, die wir heute zu beschliessen haben. Wir müssen ja versuchen, gangbare Wege zu gehen und vor allem, nicht das Kind mit dem Bad auszuschütten. Es gibt viele Pensionskassen – vor allem auch mittlerer und kleinerer Betriebe –, die nicht nur das Geld anlegen, das sie verwalten, sondern zusätzlich vesuchen, damit Sinnvolles für die Betriebsgemeinschaft zu tun. So gibt es unzählige Kassen, die Wohnungen für Betriebsangehörige bauen, insbesondere auch in ländlichen Gebieten. Es gibt Kassen, die Betriebsgebäude erstellen, Fabrikationsgebäude, Handelsräumlichkeiten ihr eigen nennen. Bis zu welchem Ausmass dies geschehen darf und kann, überwacht die Aufsichtsbehörde. Auch der Stiftungsrat der Kassen ist jeweils sehr kritisch.
Aber sehen Sie: Hier besteht die Möglichkeit, statt anonym in den Markt zu investieren, direkt etwas für die eigene Betriebsgemeinschaft zu tun.
Dies hat mit unserer Zielsetzung, eine Entlastung auf dem Bodenmarkt zu erreichen, die Spekulation zu bekämpfen, nichts mehr zu tun. Deshalb bitte ich Sie, meinen Antrag zu unterstützen und Personalwohnbauten und Betriebsgebäude für den eigenen Betrieb gleich zu behandeln wie den Bau günstiger Wohnungen. In konjunkturell schlechten Zeiten werden wir alle, ob Arbeitnehmer oder Arbeitgeber, über diese Möglichkeit eines Konjunkturpuffers froh sein. Denken Sie bitte an den Perlenechtheitstest.

Hänggi: In der Stossrichtung teile ich die Meinung der Kollegen Müller-Aargau, Jaeger und Fischer-Sursee. Doch baue ich bei meinem Antrag auf dem Konzept des Bundesrates auf und öffne die Türe bei Artikel 3 Absatz 2, um doch den Pensionskassen den nötigen Spielraum zu lassen. Bei der Festlegung der Begrenzung auf 25 Prozent der Anlage hat sich der Bundesrat davon leiten lassen, dass der Durchschnitt heute offenbar bei 17 Prozent liegt. Diese 17 Prozent lassen zwar einen gewissen Handlungsspielraum für all jene offen, die deutlich darunter liegen. Aber all jene, und das sind nicht wenige, welche hier an der Grenze oder oft auch darüber liegen, würden mit dieser Massnahme komplett blockiert. Darunter fallen

vor allem jene Einrichtungen, welche sich seit Jahrzehnten traditionell im Wohnungsbau engagiert haben. Das Ziel dieser Sofortmassnahmen kann aber sicher nicht sein, sowohl den sozialen Wohnungsbau – und in diesem Bereich wird oft sozialer Wohnungsbau betrieben –, wie insbesondere auch die Eigentumsförderung zu behindern. Deshalb schlage ich Ihnen Lockerungen und Verbesserungen in Artikel 3 Absatz 2 vor. Gewisse Massnahmen sollen bei den 25 Prozent nicht berücksichtigt werden, und zwar sind es drei Punkte: a) Grundstücke mit Personalwohnungen: Damit sollen zum Beispiel Pensionskassen und Unternehmen, welche in ihrer Region eine traditionelle, wichtige Rolle im Wohnungsbau wahrnehmen, nicht blockiert werden. Damit kann auch verhindert werden, dass in solchen Gebieten das Wohnungsangebot übermässig eingeengt wird.
Buchstabe b scheint mir geradezu zwingend, um die Bestimmungen im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz nicht zu unterlaufen, und dies um so mehr, als diese Bestimmungen ohnehin nicht sehr breit greifen.
Schliesslich Buchstabe c; er liegt mir besonders am Herzen: Gerade diejenigen Vorsorgeeinrichtungen und Kassen, welche sich seit Jahrzehnten im Wohnungsbau betätigen, haben deshalb auch einen entsprechend hohen Anteil an Altwohnungen. In den meisten Fällen liegen diese Kassen eben über 25 Prozent. Deshalb hätten sie nicht einmal mehr die Möglichkeit, diese Wohnungen zu renovieren oder umzubauen, auch wenn es dringend wäre. Gerade Renovationen und Umbauten sind sehr wichtig, weil die Wohnungen oft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Darum darf der Mehrwert aus solchen Renovationen oder Umbauten, der ja in der Regel zwischen 50 und 70 Prozent zu stehen kommt, nicht unter die 25-Prozent-Klausel fallen.
Ich bitte Sie deshalb, meinem Antrag zuzustimmen, weil er sowohl Vorsorgeeinrichtungen wie Pensionskassen den nötigen Spiel- und Handlungsraum lässt.

Müller-Aargau: Mein Antrag lässt sich sowohl dem Konzept Bundesrat wie dem Gegenkonzept angliedern. Da sowohl der Bundesrat das Problem der Eigentumsstreuung im Massnahmenpaket Bodenrecht eingepackt hat, als auch mehrere Anträge aus dem Rate dazu vorliegen, muss ich meine Idee ebenfalls vortragen. Sie haben sie in Form einer Motion in der letzten Session überwiesen.
Alle Versuche die institutionellen Anleger vom Boden- und Liegenschaftsmarkt fernzuhalten, gehen das gefährliche Risiko ein, dass der Wohnungsbau gestoppt und damit die Wohnungsnot vergrössert wird. Mechanismen solcher Art sind mindestens nicht auszuschliessen. Es gilt daher, eine Lösung in Beschluss C zu suchen, die dynamisierend wirkt, einerseits die langfristige eigene Anlage von Geldern in Boden und Liegenschaft einschränkt, andererseits die Bautätigkeit der Pensionskassen sogar ankurbelt.
Diese scheinbare Quadratur des Kreises ist möglich, wenn wir die Pensionskassen ganz gezielt auf den Hypothekarmarkt verweisen. Gleichzeitig wird der Anonymisierung des Boden- und des Liegenschaftsbesitzes entgegengewirkt. Es genügt nicht, Staumauern zu bauen, um das Wasser in einer Richtung aufzuhalten, so dass es irgendwann irgendwohin strömt. Wir haben einen Abzugskanal zu erstellen, der das Wasser auf ein ganz bestimmtes Mühlrad leitet, so dass es Nutzen bringt.
Viele forderten heute verdichtetes Bauen. Gleichzeitig wurde immer wieder behauptet, dass nur oder vor allem institutionelle Anleger solche Ueberbauungen realisieren können. Gut, nach meinem Antrag werden die institutionellen Anleger zu einer Art Generalunternehmer. Wie bisher beschaffen sie sich Land, erstellen Wohnungen, aber sie verkaufen diese an die vorher schon eruierten Mitglieder der Pensionskassen. Das Mitglied realisiert damit seine ihm gutgeschriebenen Ansprüche als Eigenkapital nach Beschluss B und erhält zusätzlich von seiner Kasse die Restfinanzierung in Hypotheken. Die Weitergabe der Wohnung zum Eigentum der Mitglieder geschieht nach Beschluss A ohne Gewinn, selbstverständlich bei Abgeltung der geleisteten Dienste. Damit bleiben die Pensionskassen an der Aktion im Dienste ihrer sicheren Anlagemöglichkeit interessiert. Damit werden die Kassen bei Amortisation respektive Erhöhung der dem Mitglied gutgeschriebenen Ansprüche zu immer neuen Projekten befähigt.
Ich behaupte nicht, dass der Erwerb eines Eigenheimes für mittlere Einkommen nicht mehr möglich sei. Bei gleichem verzichtvollem Haushalten, wie dies unsere Grosseltern vermochten, ist auch heute ein eigenes Haus zu realisieren. Aber der Traum vom individuellen Eigenheim alten Stils ist gesellschaftlich überhaupt nicht mehr verantwortbar, und vor allem darf dieses Ziel nicht von der öffentlichen Hand gefördert werden. Der knappe Boden in unserem Land zwingt uns, den Weg zum Stockwerkeigentum einzuschlagen.
Ich weiss, im Gegensatz zu den Gepflogenheiten in den Agglomerationen unseres Nachbarstaates Frankreich hat das bei uns keine Tradition. In Paris, in Lyon werden Wohnungen normalerweise gekauft, nicht gemietet. Daher der grosse Anteil an Wohnungseigentum in unserem Nachbarland!Die Politik hat aber nicht die Aufgabe, immer nur den effektiven Entwicklungen hintennach zu rennen, sondern dürfte für einmal wirklich die «prévision» pflegen. Die institutionellen Anleger hätten eine einmalige Chance dazu. Drängen wir also seitens der Politik diese Kassen in diesen Marktbereich! In Kürze wird sich über das neue Angebot auch die Nachfrage einstellen.
Wenn ich heute von bundesrätlicher Seite gehört habe, dass Ausnahmebestimmungen zum Beschluss C, wie sie von Herrn Hänggi vorgeschlagen worden sind, auch vom Bundesrat begrüsst werden, so darf ich annehmen, dass dies auch für meinen Antrag zutrifft.
Noch ein letztes Argument: Wir haben den Verfassungsauftrag, eine dritte Säule realisieren zu helfen. Diese dritte Säule war bisher zumeist eine Sache der Wohlhabenden. Was wir politisch an Begünstigungen geschaffen haben, war Wasser auf die Mühlen von Bürgern unseres Staates, die kaum Hilfe benötigen. Nachdem wir keine Volkspension haben, sondern das Dreisäulenprinzip, sind wir verfassungsmässig verpflichtet, allen Bürgern in gleicher Weise eine inflationssichere Sparanlage zu ermöglichen. Dies ist heute praktisch nur noch mit Wohneigentum möglich. Da das Sparen bei kleinen Einkommen praktisch identisch ist mit dem Zwangssparen für die zweite Säule, muss die zweite Säule als Stütze für die dritte Säule dienen. Die Inflations- und Wertsteigerungen auf den Liegenschaften, die heute als Polster von den Pensionskassen – sicher auch im Dienste der Mitglieder – realisiert werden, würden zum Teil auf die kleinen Wohnungseigentümer aufgeteilt.
Damit ist diesen Rentnern z. B. das Verbleiben in der eigenen Wohnung auch im Alter möglich, da keine Mietzinserhöhungen die Rente auffressen. Die Verbindung von zweiter und dritter Säule, wie ich dies in meinem Antrag vorschlage, könnte mit den Sofortmassnahmen einen befristeten Probelauf machen. Mit einer simplen Ausnahmebestimmung könnte also Erstaunliches ausgelöst werden.
Ich bitte Sie daher, etwas Mut und politische Innovationsfreude zu beweisen und meinen Antrag anzunehmen.

Präsident: Herr Weder-Basel hat das Wort für eine kurze persönliche Erklärung.

Weder-Basel: Obwohl beide nicht ganz deckungsgleich sind, ziehe ich den Antrag Jaeger zugunsten des Antrages Fischer zurück. Das vereinfacht das Verfahren. Ich möchte aber auch Herrn Müller-Meilen bitten, einen eventuellen Rückzug zu prüfen. So können wir uns eigentlich auf eine Richtung konzentrieren. Auch der Kommissionspräsident wüsste dann, in welche Richtung unsere Geschäfte weitergehen sollen.

Oehler: Ich stelle Ihnen den Antrag, dass die Anlagevorschriften so geändert werden, dass 30 Prozent der Neuanlagen in Form von Hypotheken an Eigentum erwerbende natürliche Personen abzugeben sind.
Der Grund ist der folgende: Wir alle kennen und anerkennen die Tätigkeit der Pensionskassen und Fürsorgeeinrichtungen als Bauträger. Wir alle wissen, dass diese Institutionen in den vergangenen Jahren eine wichtige Funktion ausübten und auch künftighin ausüben werden, um die Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Wir wissen aber auch, dass wir

auf diesem Gebiete Vorschriften aufstellen, um die Anonymisierung einzuschränken. Das steht unter anderem in der Begründung und in der Botschaft des Bundesrates. Wir sind uns einig, dass die Mittel der Pensionskassen notwendig sind, um die Nachfrage abzudecken. Auf der anderen Seite glaube ich, dass eine Verlagerung notwendig ist.
Herr Bundesrat Koller hat heute in seinem Eintretensvotum dargelegt, dass die Fürsorgestiftungen vermehrt Hypotheken gewähren sollten. Mein Vorschlag stösst genau in diese Richtung. Ich glaube aber, dass es ein frommer Wunsch bleiben wird, wenn wir dies einerseits in diesem Saal zum Ausdruck bringen, andererseits aber nicht die entsprechenden Vorschriften aufstellen. Mein Vorschlag ist in diesem Sinn als sanfter Druck, gesetzlich abgesegnet, zu verstehen. Für die Pensionskassen und Fürsorgestiftungen, also für die BVG-Gelder, bestehen und entstehen keine Probleme, weil diese Mittel abgesichert sind.
Mein Vorschlag trägt zudem dazu bei, dass wir der Streuung des Eigentums unter den natürlichen Personen helfen können. Heute sind rund 29 Milliarden Franken investiert. Gemäss Gesetz können heute bis 50 Prozent in Immobilien investiert werden. Wir alle wissen, dass die Anonymisierung oftmals mehr Probleme schafft, als sie lösen kann. Der Ausweg besteht meines Erachtens darin, dass wir diese anonymen Gesellschaften zwingen, mindestens einen Teil der Mittel in Hypotheken für natürliche Personen anzulegen. Sollte der Vorschlag Probleme geben, sehe ich vor, dass der Bundesrat den Ansatz ändern kann, sei es nach oben oder nach unten, so dass die Versorgung mit Wohnungen auch mit dieser Regelung sichergestellt ist.
Ich bin Herrn Reimann Maximilian dankbar, dass er seinen Antrag zurückgezogen hat, weil sich seine Ansichten mit den meinigen decken. Auch Gewerbebetriebe, kleine Unternehmungen sind darin eingeschlossen, wenn diese in die Form der natürlichen Person, also nicht der Aktiengesellschaft, gekleidet sind. Warum schlage ich das vor? Weil ich eben nicht will, dass weiterhin anonymisiert wird und dass wir allenfalls Immobiliengesellschaften über die Hypothekargewährung der Immobilienstiftungen finanzieren helfen.
In diesem Sinne bitte ich Sie, meinen Antrag zu unterstützen.

Bodenmann: Der Bundesrat hat es in seiner Botschaft und verschiedene Votanten haben es im Rat ausgeführt: Die Pensionskassen sind – über alles genommen – für die Mieter nicht die grössten Preistreiber in diesem Land. Dazu kommt, dass die Pensionskassen durch ihre Liegenschaftskäufe, durch ihre Ueberbauungen doch im wesentlichen Bauland und Wohnungen dauerhaft der kurzfristigen Spekulation und deren Rhythmus entziehen.
Die Pensionskassen verfügen zudem heute über relativ grosse Baulandreserven, die nicht überbaut sind. Wer die Pensionskassen nun weg vom Wohnungsmarkt an die Börse drängt, erhöht zwar die Nachfrage nach Aktien, vermutlich auch die entsprechenden Kurse, schafft aber auf diesem Feld grössere Risiken.
Es ist auch nicht sinnvoll, so wie es uns Herr Oehler vorschlägt, dass die Pensionskassen schwergewichtig privaten Bauherren günstige Hypotheken zur Verfügung stellen und dadurch die Gelder der Versicherten laufend entwertet werden.
Die Akkumulation des Kapitals vollzieht sich in der Schweiz zunehmend im Raume der zweiten Säule. Es geht nicht an, dass dieses kollektiv gesparte Kapital dem privaten Kapital zu günstigen Bedingungen zur Verfügung steht. Das wären die Auswirkungen des Antrags Oehler, die leider, vorab in den Zentren, nur den Mehrbegüterten zugute kämen, weil nur sie den Eigenbau überhaupt noch in Betracht ziehen können.
Die Pensionskassen sollten allerdings weniger den Preis der bestehenden Liegenschaften in die Höhe treiben, sondern preisgünstige Wohnungen erstellen. Dies würde zu einer doppelten Entlastung des Wohnungsmarktes führen. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist heute natürlich enorm gross. Die Gefahr besteht, dass die Pensionskassen aufgrund dieses Beschlusses, besonders wenn er mit den Anträgen von Herrn Oehler ergänzt wird, eigentlich nicht mehr genügend in den preisgünstigen Wohnungsbau investieren werden.
Mein Antrag zwingt im Gegensatz die Pensionskassen dazu, jährlich durchschnittlich mindestens 4000 bis 5000 preisgünstige Wohnungen zu erstellen, unabhängig davon, wieviel die jeweiligen Pensionskassen bereits heute im Liegenschaftswesen investiert haben. Da ist eine gewisse Parallelität zu anderen Anträgen durchaus sichtbar.
Die Pensionskassen sollen nicht vom Wohnungsmarkt verschwinden, sondern sie sollen bewusst in Richtung preisgünstige Wohnungen und deren Erstellung gestossen werden.
Herr Müller-Meilen hat gesagt, mit seinem Antrag mache er das Tor auf. Herr Müller-Aargau hat gesagt, man müsse das Wasser auf die richtige Mühle leiten. Mein Antrag leitet das Wasser auf die richtige Mühle, nämlich auf die «Mühle» der Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Er sieht sogar vor, dass man diese preisgünstigen Wohnungen zum Selbstkostenpreis an die jeweiligen Mieter weiterverkaufen kann – von daher nicht weit entfernt von Ihrem Antrag, nur konkreter.
Herr Fischer-Aargau hat die Befürchtung geäussert, dass in den Wohnungsbau nicht mehr investiert werde. Ja, wenn Sie diese Befürchtung hegen, dann müssen Sie meinem Antrag zustimmen, weil mein Antrag diese Investitionen nicht nur ermöglicht, sondern weil er sie vorschreibt, nämlich für preisgünstige Wohnungen.
Auch Herr Scheidegger hat die Angst geäussert, dass der Markt dann für preisgünstige Wohnungen nicht mehr spiele. Also, wenn Ihre Befürchtungen ernst sind, dann müssen Sie meinem Antrag zustimmen, denn nur er führt dazu, dass in den nächsten Jahren preisgünstige Wohnungen erstellt werden.

Bonny: Nach den vielen Antragstellern bin ich der erste Redner, der keinen Antrag gestellt hat! Ich habe aufmerksam zugehört und anerkenne die immer noch erstaunliche Präsenz knapp vor Mitternacht in diesem Saal. Man gibt sich Mühe, aber ich wage doch zu behaupten, dass das, was wir jetzt zwischen 11 und 12 Uhr nachts machen, eigentlich mit seriöser Gesetzgebungsarbeit nur noch entfernt etwas zu tun hat.
Ich empfinde es als unüblich, dass man bei einem Bundesbeschluss – es bleibt ein Bundesbeschluss, auch wenn er in ein Paket hineingehört! – nun einfach die Anträge zu allen Artikeln durchlässt, und das frisch durcheinander. Es gibt dann eine Diskussion, auch zu verschiedenen Artikeln, auch das frisch durcheinander. Das alles zu einer Materie, die ausserordentliche Sorgfalt und besonderes Verantwortungsbewusstsein erfordert.
Denken wir daran, dass in der zweiten Säule beinahe 170 Milliarden Franken stecken. Jeder Antragsteller versucht – das gehört zum Spiel der Politik – das Wasser auf seine Mühle zu leiten. Wir haben Kenntnis genommen, dass Herr Bodenmann ganz sicher ist, dass er mit Abstand den besten Antrag gestellt hat. Aber das Prozedere hier ist nicht gut. Wir stehen vor der Situation, dass eine Reihe von Anträgen ein völlig anderes Konzept vertritt, nämlich ausgehend von der Frage, inwieweit wir eine Begrenzung bei den Neuanlagen vornehmen müssen. Eine Frage, die in der Kommission aufgrund der Anträge, die dort vorlagen, offenbar nicht behandelt werden konnte.
Ich halte diesen Rat gerade noch reif genug dafür, dass wir heute abend entscheiden, ob man eben auf dieses neue Konzept einschwenken oder auf der Linie des Bundesrates bleiben will. Eine Detailberatung wäre nicht mehr zu verantworten.
Darf ich zum Schluss nur noch zum Antrag von Herrn Müller-Meilen, der mir an sich von der Sache her verfechtbar scheint, folgendes sagen:
Darin hat es eine offensichtliche Schwäche. Es ist von 20 Prozent der Neuanlagen die Rede. Ich habe bereits heute morgen gesagt, als ich mich für Nichteintreten einsetzte, dass wir sehr aufpassen müssen, dass die kleinen und mittleren Pensionskassen noch mithalten können. Die Gefahr besteht ja, wenn wir sie in die Wertpapieranlagen hineintreiben, dass vielleicht dann ihre Möglichkeiten, ihre Fähigkeiten in diesem ausserordentlich risikobehafteteten Bereich überfordert werden.
Mit 20 Prozent helfen wir den Kleinen nicht, weil sie über zu

wenig Prämien verfügen, um eine Anlage in Grundeigentum vorzunehmen. Man sollte also – das ist eine Anregung, die ich Herrn Müller-Meilen weitergeben möchte – in diesem Antrag unbedingt auch eine absolute Zahl, beispielsweise eine Million Franken, vorsehen. Das Eigenkapital können Sie dann verfünffachen. Da kann man wenigstens eine Liegenschaft von etwa fünf Millionen kaufen. Andernfalls bringt dieser Antrag, der gut konzipiert und gemeint ist, den Klein- und Mittelbetrieben zu wenig.

Allenspach: Mir scheint, dass die Anträge Müller-Meilen und in beschränktem Masse auch der Antrag von Herrn Fischer-Sursee in die richtige Richtung gehen.
Der Zuwachs soll auf einen bestimmten Prozentsatz der Neuanlagen beschränkt werden; es soll also nicht auf den Gesamtbestand abgestellt werden. Damit würde auch das ganze Problem der Bewertung der Anlagen, die Ermittlung des tatsächlichen Wertes, erleichtert.
Herr Hänggi hat gesagt, die Pensionskassen hätten, wenn man auf den Gesamtbestand abstelle, noch eine ausreichende Marge. Es seien heute 17 Prozent der Gesamtanlagen der Pensionskassen in Liegenschaften angelegt. Diese Angabe beruht auf einem Irrtum. Die Pensionskassen weisen 17 Prozent ihrer Gesamtanlagen in Form von Immobilien nur dann aus, wenn man von Buchwert, Anlagewert oder Verkehrswert ausgeht. Der tatsächliche Wert, wie ihn der Bundesrat festlegt, ist höher. Deshalb werden die Pensionskassen auf der Basis des tatsächlichen Wertes diese Grenze erreichen oder wesentlich überschreiten. Es ist mir vom Bundesamt für Sozialversicherung bestätigt worden, dass heute niemand in der Lage ist, genau zu sagen, wie gross der prozentuale Anteil der Liegenschaften an der gesamten Anlagemenge der Pensionskassen wäre, wenn man die Immobilien zum tatsächlichen Wert nach Bundesrat verbuchen würde.
Ich möchte zwei Fragen an Herr Bundesrat Koller stellen:
1. Wird bei Neuanlagen auf die formellen Erwerbspreise abgestellt oder auf die effektive Kapitalanlage? Was geschieht mit anderen Worten mit einer Pensionskasse, die eine Liegenschaft erwirbt, auf der eine hypothekarische Belastung liegt? Wird hier der effektiv bezahlte Preis eingesetzt oder der weitaus höhere formelle Anlagewert? Wenn man die Hypothek nicht berücksichtigt, führt das dazu, dass die kleinen Kassen in viel geringerem Masse Liegenschaften erwerben könnten. Die kleinen Kassen sind aufgrund ihrer Mittel in vielen Fällen nicht in der Lage, den vollen Kaufpreis zu bezahlen. Sie übernehmen die Liegenschaft mit einer Hypothek und bezahlen mit der Zeit diese Hypothek ab. Werden die kleinen Kassen benachteiligt?
2. Es wird auf den Anlagezuwachs pro Jahr abgestellt. Bei den kleinen Kassen ist dieser Zuwachs an Neuanlagen pro Jahr gering, bei den grossen ist er sehr hoch. Bei den kleinen Kassen kann es durchaus vorkommen, dass eben der Prozentsatz der Neuanlagen nicht ausreicht, um ein Objekt zu erwerben. Ist es möglich, Herr Bundesrat Koller, dass diese kleinen Kassen den im einen Jahr nicht beanspruchten Anlageteil auf das nächste Jahr übertragen und also kumulieren können, damit auch sie Liegenschaften erwerben dürfen und nicht benachteiligt werden? Ich setze mich hier ausdrücklich für die kleinen Pensionskassen ein. Sie haben es heute schon schwer, und wir sollten es ihnen nicht noch schwerer machen.
Noch ein Wort zu den Anträgen Bodenmann und Maximilian Reimann bzw. Oehler. Alle wollen den Pensionskassen vorschreiben, für eine bestimmte, privilegierte Kategorie von Hausbesitzern Hypotheken zu gewähren. Diese Anträge finden keine Verfassungsgrundlage. Wenn Sie diese Anträge wollen, müssen Sie einen extrakonstitutionellen dringlichen Bundesbeschluss schaffen mit den entsprechenden Konsequenzen des obligatorischen Referendums. Der Gesetzgeber kann die Pensionskassen verpflichten, etwas zu unterlassen. Er kann aber die paritätisch verwalteten Pensionskassen nicht verpflichten, bestimmte Anlagen zu tätigen. Die Verfassungsmässigkeit für eine solche Verpflichtung fehlt.
Glauben Sie übrigens, dass die Pensionskassen es so ohne weiteres hinnehmen würden, wenn der Gesetzgeber von ihnen verlangen würde, weniger ertragreiche Anlagen zu tätigen? Die Argumente, die dagegen sprechen, finden Sie in der Antwort des Bundesrates auf die Motion Reimann Fritz.
Die Pensionskassen sind auch nicht Generalunternehmer, die Häuser für ihre Mitglieder bauen können. Sie sind nicht Institutionen, die allen und jedem soziale Vorteile verschaffen können und dabei den Hauptzweck, den sie haben, die Sicherung der Altersvorsorge für ihre Mitglieder, vernachlässigen dürfen. Man kann mit solchen Auflagen, wie sie die Anträge Bodenmann und Oehler geben, auch Pensionskassen kaputtmachen. Ich möchte die Pensionskassen erhalten und bitte Sie, diese Anträge abzulehnen.

Bundi: Wenn Herr Bonny vorhin die Meinung vertreten hat, es sei nicht abzusehen, was für Auswirkungen die verschiedenen, jetzt hier eingereichten Anträge hätten, dann möchte ich doch bitten, einfach der Kommission und dem Bundesrat zuzustimmen, denn die Anträge von Bundesrat und Kommission sind seriös geprüft worden und halten verschiedenen Einwänden durchaus stand.
In der Kommission wurde einerseits eine Begrenzung auf 30 Prozent, andererseits eine solche auf 20 Prozent beantragt. Angesichts dieser Sachlage, einer Patt-Situation beinahe, wurde vereinbart, auf das Einreichen entsprechender Minderheitsanträge zu verzichten. Es figurieren denn auch keine solchen auf der Fahne.
Nun ist es natürlich schon ein bisschen eigenartig, dass Herr Scheidegger, der mit einem Antrag auf 30 Prozent in der Kommission unterlag, hier im Rat einen solchen von 35 Prozent einbringt.
Die Annahme des Antrages Scheidegger würde diesen Bundesbeschluss C fast vollständig aushöhlen. Nur sehr wenige Institutionen würden von dieser Begrenzung betroffen. In diesem Zusammenhang gilt es auch, die realen Verhältnisse zu erkennen. Im Durchschnitt haben die beruflichen Vorsorgeeinrichtungen ihre Vermögen zu 17 Prozent in Boden angelegt, die Privaten im Durchschnitt zu 23 Prozent und die öffentlich-rechtlichen Körperschaften im Durchschnitt zu 10 Prozent. Der entsprechende Vermögensanteil, der aufgrund von Kollektivverträgen durch Lebensversicherungen verwaltet wird, beträgt etwa 30 Prozent. Also Sie sehen: Auch hier würden nicht einmal die betreffenden Anteile bei den Lebensversicherungen davon betroffen, wenn die Grenze so hoch angesetzt wird. Es darf auch auf das nahe und vergleichbare Ausland verwiesen werden; in den industriellen Ländern Europas, in Kanada, in Japan – überall haben wir minimale Quoten der Anlagen der institutionellen Anleger in Boden von 3, 4, eventuell 10 Prozent, aber nicht darüber hinaus. Die Schweiz ist also auch auf diesem Sektor einsame Spitze. So gesehen sind diese kleinen Beschränkungen, die der Bundesrat vorschlägt, eigentlich sehr angemessen.
Ich möchte noch kurz im Namen unserer Fraktion zu den anderen Anträgen Stellung nehmen. Im Falle, dass das Konzept der Kommission abgelehnt wird, empfehlen wir, entweder den Anträgen Fischer-Sursee oder Müller-Meilen den Vorzug zu geben, keinesfalls aber dem Antrag Jaeger, der absolut unannehmbar wäre.
Nachdem die Gesamtbegrenzungen gemäss Artikel 4 es zulassen, dass bis zu 80 Prozent in Grundstücken investiert wird – sofern dies nach den Regeln des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes geschieht –, ersuchen wir Sie, dem Antrag Bodenmann zuzustimmen, der einen Anteil von 15 Prozent in dieser Sparte zur Verpflichtung machen möchte.
Im übrigen unterstützen wir auch den Antrag Oehler, der 30 Prozent der Neuanlagen in Form von Hypotheken an Eigentum erwerbende natürliche Personen verwenden möchte.

Luder: Ich kann mich auf keinen Beschluss unserer Fraktion abstützen; aber wir haben Sympathien für den Antrag Müller-Meilen. Dieser Antrag ist einfach, er ist geeignet für kurzfristige Massnahmen. Dieser Antrag bezieht sich auf den Ist-Zustand und verzichtet auf die Vergangenheit; er löst damit das Problem der Bewertung, wie dies Herr Allenspach eben angetönt hat. Alle beginnen gleichzeitig auf der gleichen Ebene mit den Anschaffungskosten. Er berücksichtigt auch die Anliegen von Nationalrat Reimann für die geforderten Ausnahmen. Ich be-

greife auch Herrn Bonny, der sagt, dass die kleinen Kassen hier benachteiligt sein könnten.
Ich möchte zuhanden von Herrn Bundesrat Koller vielleicht noch eine Erklärung abgeben. Eine Kasse, die in einem Jahr ihre 20 Prozent für Anlagen in inländische Grundstücke nicht beansprucht, sollte dies in den darauf folgenden Jahren angerechnet bekommen. Eine kleine Kasse hat vielleicht mit den 20 Prozent zuwenig Mittel, um eine Anschaffung zu tätigen; aber sie sollte die Möglichkeit haben, über zwei oder drei Jahren hinweg zu sparen und erst anschliessend zu kaufen.
Ich bitte um Zustimmung zum Antrag Müller-Meilen.

Fischer-Sursee: Es ist das letzte Mal, dass ich heute spreche, aber ich muss Herrn Oehler noch in mein Nachtgebet einschliessen.
Erstens: Herr Oehler hat den Antrag gestellt, dass 30 Prozent der Neuanlagen in Hypotheken anzulegen seien; zwingend müssten das die Pensionskassen tun. Schon Herr Allenspach hat darauf hingewiesen, dass die verfassungsrechtliche Grundlage dazu fehlt. Dieser Antrag ist eindeutig verfassungswidrig.
Zweitens: Man kann – wie wir es jetzt im Gesetz tun – eine Grenze vorschreiben, die nicht überschritten werden darf. Das kann man. Aber man kann niemanden dazu verpflichten, etwas zu tun, das gar nicht in seiner Macht allein steht. Man kann also nicht vorschreiben, dass sie mindestens 30 Prozent in Hypotheken anlegen müssen; denn auf der anderen Seite braucht es einen Vertragspartner, der ja oder eben auch nein sagt.
Die Pensionskassen müssten also eine eigene Aquisitionstätigkeit entfalten. Sie müssten also auf der Strasse nach diesen natürlichen Personen (es ist ja noch auf die natürlichen Personen beschränkt!), nach diesen Hypothekargläubigern, suchen gehen, müssten Werbung betreiben. Man findet Hypothekargläubiger nicht so einfach, denn die Konkurrenz ist bekanntlich gross. Dazu brauchte es einen Apparat, es brauchte einen Hypothekarspezialisten, der die Objekte bewerten und prüfen kann, ob der Wert vorhanden ist. Sie müssten die Verwaltung übernehmen, die Zinsüberwachung haben; sie müssten Hypozinsen erhöhen oder senken, je nach dem Marktstand. Kurz gesagt: Das würde den Pensionskassen, vor allem den kleineren, ganz erhebliche Kosten verursachen, und am Schluss wäre die Rendite für diese Anlagen im Eimer. Das dürfen wir diesen Kassen nicht zumuten!
Abgesehen davon ist die ganze «Geschichte» unpraktikabel. Es ist eine sogenannte *lex imperfecta*; wenn nämlich der Prozentsatz nicht erreicht würde, dann passiert nichts. Wir haben nichts in den Händen, um die Kassen zu zwingen, diese 30 Prozent zu erreichen. Das ist einer der frommen Wünsche, wie Herr Oehler sie gelegentlich hat!

Oehler: Nachdem Herr Fischer-Sursee mich in sein Nachtgebet eingeschlossen hat, möchte ich noch das Amen anfügen: Es sprach der Präsident der Luzerner Kantonalbank!

Bühler, Berichterstatter: Wir haben die folgende Situation: Bundesrat und Kommission haben ein Konzept entwickelt, wonach der schweizerische Grundstückanteil der institutionellen Anleger höchstens 25 Prozent des Gesamtvermögens betragen darf.
Kollege Müller-Meilen will die Anlagebegrenzung für die institutionellen Anleger nur auf das jährlich für Neuanlagen zur Verfügung stehende Kapital beschränken. Sie haben von einigen seiner Fraktionskollegen – Herr Allenspach und Herr Bonny – gehört, dass dieses Konzept zwar sehr einleuchtend ist, aber andererseits eine Schwäche aufweist. Es würde die kleinen Pensionskassen benachteiligen, deren Mittel mit 20 Prozent des jährlich zur Verfügung stehenden Kapitals nicht ausreichen würde, um zum Beispiel ein Mehrfamilienhaus kaufen zu können. Auch Herr Luder hat darauf hingewiesen. Wir müssten bei diesem Konzept Müller-Meilen entweder gestatten, die Summe von zwei, drei Jahren zusammenzulegen, oder aber wir müssten das Limit beziffern. Es hiesse dann zum Beispiel: Entweder 20 Prozent oder 2 Millionen Franken dürfen in Liegenschaften investiert werden. Auf diese Weise könnte man den Nachteil, den das Konzept Müller-Meilen aufweist, ausräumen.
Herr Kollege Fischer-Sursee – er hat hier wirklich als Präsident der Kantonalbank gesprochen – hat zu verstehen gegeben, dass er die Hypotheken der Pensionskassen etwas fürchten würde; damit aber will ich mich nicht befassen. Er will, gleich wie im Konzept Jaeger, das jetzt zurückgezogen wurde, die 25-Prozent-Grenze nach Konzept Bundesrat belassen und darüber hinaus noch jährlich 25 Prozent der Neuanlagen als Investitionen in Grundstücke gestatten. Mir persönlich – die Kommission hat darüber nicht gesprochen, weil keiner dieser Anträge vorlag – scheint das etwas viel. Gemäss Variante Fischer/Jaeger würde die vom Bundesrat beabsichtigte Wirkung stark reduziert.
Schliesslich liegt uns noch ein weiterer Vorschlag von Kollege Hänggi vor, der die Ueberschreitung der 25-Prozent-Grenze nach dem Konzept des Bundesrates unter drei verschiedenen Bedingungen gestatten möchte. Das wäre – vielleicht als Erleichterung zum bundesrätlichen Konzept – eine andere Möglichkeit.
Der Antrag Loeb hingegen, der die Personalwohnungen und die eigenen Betriebsstätten von diesen Anlagevorschriften ausnehmen möchte, ist bei beiden Konzepten verwendbar. Ihn können wir sowohl beim Konzept Müller-Meilen wie beim Konzept des Bundesrates und der Kommission anwenden. Dasselbe gilt für den Antrag Müller-Aargau.
Die Anträge Oehler und Bodenmann enthalten neue Bedingungen: Sie wollen den Pensionskassen die Bedingung auferlegen, einen bestimmten Anteil in Hypotheken anzulegen. Kollege Bodenmann will noch die Verpflichtung einfügen, dass die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mindestens 15 Prozent ihrer Neuanlagen in die Erstellung von Wohnbauten investieren, deren Mietzinse dauerhaft den Kriterien des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes entsprechen. Die Verfassungsgrundlage dazu fehlt. Ich glaube aber, dass das kein Grund wäre, diese Anträge nicht zu akzeptieren: der Ständerat wird die Verfassungsmässigkeit so oder so nicht bejahen. Er hat ohnehin vorgesehen, alle Bundesbeschlüsse – soweit er darauf eintritt – gemäss Artikel 89bis mit dem obligatorischen Referendum zu beschliessen, so dass die Verfassungsmässigkeit gar nicht zur Diskussion stehen muss.
Sie sehen, es liegen interessante Vorschläge vor, über die wir aber jetzt gar nicht entscheiden können. Herr Bundesrat Koller wäre bereit, der Kommission Montag mittag, nach der Bundesratssitzung, für eine Sitzung zur Verfügung zu stehen.
Ich bitte Sie, uns die Möglichkeit zu geben – nachdem Sie über das Konzept entschieden haben –, die Anträge in einer Kommissionssitzung nochmals anzuschauen und zu bereinigen, um Ihnen am Montag, zu Beginn der Sitzung, die bereinigten Anträge vorzulegen.
Auf diese Weise können die Anträge in kurzer Zeit beschlossen werden. Der Ständerat hat diese Vorlage auf den Mittwoch traktandiert, so dass wir sie ordnungsgemäss bereinigen können. Das gilt auch für den Zweitrat.
Stimmen Sie jetzt einem dieser Konzepte zu – demjenigen, das Ihnen geeigneter erscheint –, damit die Kommissionsmitglieder wissen, auf welcher Linie sie die Anträge zu bereinigen haben.

M. **Houmard,** rapporteur: Nous avons à nous décider pour un système, soit la solution retenue par le Conseil fédéral et la commission, qui englobe tout le portefeuille de placement avec une limite à 25 pour cent, soit les autres solutions, celles de MM. Müller-Meilen et Fischer-Sursee, qui limitent le contrôle aux nouveaux placements, avec un certain pourcentage à déterminer.
Dans le premier cas, la base de calcul se fait sur la valeur effective. Dans les variantes Müller-Meilen et Fischer-Sursee, qui ne s'occupent plus que des nouveaux placements, le coût d'acquisition est pris comme référence de calcul. On constate donc un certain consensus pour une solution Müller-Meilen.
D'entente avec le Conseil fédéral, nous vous proposons de vous décider en faveur de l'un des deux grands principes et, le cas échéant, de donner à la commission la possibilité de vous

présenter une rédaction définitive lundi. Une nouvelle rédaction vous facilitera votre choix.

Bundesrat **Koller:** Was will der Bundesrat mit diesem Bundesbeschluss erreichen? Er möchte die Nachfrage nach Boden dämpfen. Er möchte für die anzulegenden Gelder einen Umlenkungseffekt zugunsten von Hypothekardarlehen erreichen und den Trend zur Konzentration von immer mehr Grundeigentum in den Händen der institutionellen Anleger brechen. Das sind die Ziele, die wir mit diesem Bundesbeschluss verfolgen.
Wir haben bei den Mitteln, die wir gewählt haben, bewusst an die Bestandesvorschriften angeknüpft, die heute in der Ausführungsverordnung zum BVG bereits bestehen, und die Anlagequoten für Grundstücke von 50 auf 25 Prozent herabgesetzt und zugleich eine Bewertungsvorschrift eingeführt (Bewertung zum tatsächlichen Wert).
Nun befürchtet man offenbar, dass dieses Konzept des Bundesrates eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes bewirken könnte. Ich habe Ihnen in meinem Einleitungsreferat dargelegt, warum wir das nicht befürchten: Nach den Zahlen, die uns die Betroffenen selber zur Verfügung gestellt haben, ist ihr Anteil ja nur etwa 3 bis 6 Prozent der gesamten Wohnungsproduktion. Da wir andererseits wissen – und das wurde auch durch die Hearings bestätigt –, dass sehr viele Kassen auch diese neue Limite noch nicht erreicht haben, waren wir der Meinung, wir könnten Ihnen diesen Vorschlag mit gutem Gewissen machen, ohne dass Sie eine ernstzunehmende Beeinträchtigung des Wohnungsmarkts zu befürchten hätten.
Nun haben Herr Müller-Meilen und andere eine ganz neue Konzeption vorgelegt. Sie sind der Ansicht, um die Nachfragedämpfung beim Erwerb von Grundeigentum zu erreichen, sei es besser, nur *pro futuro* die Beschränkung in bezug auf die Neuanlagen in inländischen Grundstücken als Ausgangsbasis zu nehmen und diese auf 20 Prozent festzulegen.
Was hat dieser neue Ansatz für Nachteile? Es sind meiner Meinung nach vor allem zwei: Erstens bin ich nicht überzeugt, dass ein solcher Ansatz tatsächlich eine wesentliche Nachfragedämpfung bewirkt. Sie wissen, dass jedes Jahr etwa 15 bis 20 Milliarden neu zur Verfügung stehen. Die 20-Prozent-Grenze würde also bedeuten, dass den institutionellen Anlegern auch künftig jedes Jahr neu drei bis vier Milliarden Franken für Investitionen in Grundstücke zur Verfügung stehen würden. Da frage ich mich: Wollen wir das? Und wollen wir das vor allem auch für die sehr grossen Kassen, die die 50-Prozent-Limite heute schon erreicht haben, nun aber – weil sie sehr grosse Kassen sind – nach wie vor 20 Prozent weiter in Grundeigentum investieren könnten? Ich habe also vor allem Bedenken, ob wir das Ziel der Bremsung der Konzentration von Grundeigentum in den Händen der institutionellen Anleger erreichen könnten.
Dann scheint mir dieser Ansatz aber noch einen zweiten Nachteil zu haben. Es fehlt ihm meiner Meinung nach auch an der Zielgerichtetheit. Man sagt zwar, man wolle ihn einführen, weil es auf keinen Fall zu einer Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes kommen dürfe; aber wir haben keinerlei Garantie, dass diese 20 Prozent des Zuwachses tatsächlich in die Wohnungsproduktion gehen. Sie würden ja frei zur Verfügung stehen für irgendeinen Grundstückerwerb. Wenn Sie nun wegen der Befürchtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Wohnungsmarkts die Limiten ausdehnen wollen, die wir Ihnen von seiten des Bundesrats vorgegeben haben, dann müssten wir doch Gewähr dafür haben, dass diese zusätzlichen Investitionen in Grundeigentum auch tatsächlich für Wohnungsproduktion eingesetzt würden.
Das ist der Grund, weshalb ich Ihnen – wenn Sie diese Bedenken wegen der Beeinträchtigung des Wohnungsmarkts tatsächlich haben – dann eher eine Anreicherung des bundesrätlichen Konzepts durch den Antrag von Herrn Nationalrat Hänggi empfehlen würde. Dieser Antrag bietet Ihnen Gewähr, dass jene, die bei dieser oberen Limite heute anstehen, zwar weiterhin Investitionen in Grundeigentum tätigen könnten, aber eben nur zur Erstellung von Personalwohnungen, zum preisgünstigen Wohnungsbau, zur erstmaligen Ueberbauung oder Renovation von Grundstücken, die diese institutionellen Anleger bereits in ihrem Besitz haben.
Ich würde also meinen, in dieser Konzeptfrage sollten Sie sich nach wie vor für das Konzept des Bundesrates, allenfalls eben angereichert durch den Antrag Hänggi, entscheiden; denn er allein bietet Ihnen Gewähr, dass wir die beiden Hauptziele auch tatsächlich erreichen: einerseits Vermeidung einer nach wie vor zunehmenden Konzentration von Grundeigentum, andererseits aber keine Beeinträchtigung der Wohnungsproduktion, weil hier die Limite für alle bis zur Gesamtbegrenzung von 80 Prozent wieder freigegeben würde.
Erlauben Sie mir schliesslich – es geht ja heute abend nur noch um Grundsatzentscheidungen – noch einige Bemerkungen zu den Anträgen der Herren Oehler, Bodenmann und Reimann Maximilian.
Der Bundesrat hat in seinem Konzept bewusst darauf verzichtet, den Pensionskassen und Lebensversicherern bestimmte Anlagen zwingend vorzuschreiben. Einmal hätten wir – wie das schon ausgeführt worden ist – diesbezüglich rechtliche Bedenken. Ich glaube nicht, dass solche Investitions- und Anlagepflichten (eben ein gewisser Prozentsatz in Hypotheken beispielsweise) mit der Handels- und Gewerbefreiheit vereinbar wären. Ganz anders ist es eben mit den Vorschriften über die Sicherheit; das sind rein wirtschaftspolizeiliche Einschränkungen, die im Rahmen der Handels- und Gewerbefreiheit vollständig Platz haben, weil sie den institutionellen Anlegern innerhalb der verschiedenen, aus Sicherheitsgründen zu differenzierenden Anlagemöglichkeiten den Wahlentscheid und damit auch die Frage des Risikos überlassen.
Wir hätten aber auch sachliche Bedenken. Ich frage mich, ob man eine solche Nachfrage nach Hypotheken tatsächlich erzwingen kann. Was hätten wir dann für Sanktionen, wenn eben die entsprechende Quote nicht investiert oder die entsprechende Quote nicht in Form von Hypothekardarlehen tatsächlich ausgeliehen würde? Wir hoffen eben sehr, dass unser Modell das alles durch einen indirekten Umleitungseffekt bewirkt, nämlich dann, wenn wir die Anlage in Grundeigentum beschränken.
Aus diesen Gründen möchte ich Sie bitten, von solchen Investitions- und Anlagepflichten abzusehen. Wenn Sie das täten, bin ich fast sicher – wir würden das selbstverständlich auch noch einmal überprüfen –, dass Sie dann ganz eindeutig einen extrakonstitutionellen Bundesbeschluss erlassen müssten, der schlecht in unsere Wirtschaftsordnung passt.
Im übrigen darf ich darauf hinweisen, dass schon das bundesrätliche Konzept ja in einem Artikel gewisse auf drei Jahre beschränkte Abweichungen zulässt, so dass ich meine, dass der Antrag Müller-Aargau durch diese im bundesrätlichen Entwurf vorgesehene Abweichungsmöglichkeit (weil er ja nur kurzfristige Ueberschreitungen zulassen möchte) bereits abgedeckt ist.
Zusammenfassend möchte ich Ihnen empfehlen, auf dem Konzept des Bundesrates weiterzuarbeiten. Wenn Sie wegen einer Beeinträchtigung des Wohnungsmarkts Bedenken haben, dann sollten Sie dem Antrag von Herrn Hänggi zustimmen.

Präsident: Damit sind alle Anträge zu den Artikeln 2 und 3 gestellt und begründet; die Aussprache hat stattgefunden.
Herr Bonny, Ihre ernstzunehmende Ermahnung, eine seriöse Beratung auch des Beschlusses C bis ans Ende sicherzustellen, ist durchgedrungen. Ich darf Ihnen mitteilen, dass Ihre Sorge auch die Sorge der Fraktionspräsidentenkonferenz war und ist und dass wir Ihnen deshalb (im Einvernehmen mit den Kommissionsberichterstattern und dem Bundesrat) empfehlen, dem Vorschlag der Kommissionsberichterstatter zu folgen, nämlich wie folgt:
Sie entscheiden jetzt über das Konzept: Kommission oder Müller-Meilen. Hierauf wird die Beratung unterbrochen und die Kommission ersucht, in einer Sitzung zu den übrigen Anträgen Stellung zu nehmen. Je nachdem, welches Konzept Sie heute wählen, wird sie Ihnen Antrag stellen. Eine Abstimmung könnte, nach Mitteilung der Kommissionsberichterstatter, ohne weiteres bereits am Montag stattfinden.
Nach der Bereinigung der beiden Varianten könnten Sie dann

auch die Gesamtabstimmung durchführen. Mit diesem Vorgehen, Herr Bundesrat, wäre eine zeitgerechte Verabschiedung dieses Beschlusses zuhanden des Ständerates sichergestellt. Sind Sie mit diesem Vorgehen einverstanden? - Das ist der Fall.

Abstimmung über den Grundsatz - Vote concernant le principe

Für den Antrag der Kommission	81 Stimmen
Für den Antrag Müller-Meilen	71 Stimmen

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

Schluss der Sitzung um 24.00 Uhr
La séance est levée à 24 h 00

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen

Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung - Suite

Siehe Seite 1336 hiervor - Voir page 1336 ci-devant

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Fortsetzung - Suite

Neue Anträge der Kommission
Art. 1 Abs. 2 Bst. c
c. die für die berufliche Vorsorge tätigen Finanzierungsstiftungen, Freizügigkeitsstiftungen und Bankstiftungen;

Art. 3
Abs. 1 Bst. a
a. 30 Prozent ....
Abs. 2
(ersetzt die Anträge Loeb und Hänggi)
Einleitungssatz
Die Begrenzung für die Anlage in Grundstücken in der Schweiz (Abs. 1 Bst. a) darf bis zur Gesamtbegrenzung nach Artikel 4 Buchstabe b überschritten werden, sofern:
Bst. a
Mehrheit
a. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, die überwiegend von Personen oder Angehörigen von Personen bewohnt werden, die bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind;
Minderheit
(David)
Streichen
Bst. b
b. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnungs- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind;
Bst. c
c. es sich um ein Grundstück einer Einrichtung gemäss Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben a und b mit Gewerbe- oder Industriebauten handelt, die einem öffentlichen Gemeinwesen oder dem Unternehmen dienen, dessen Personal bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert ist;
Bst. d
d. sich die Ueberschreitung nur daraus ergibt, dass ein Grundstück, das sich beim Inkrafttreten des Beschlusses bereits im Eigentum des Anlegers befand, erstmals überbaut oder eine darauf errichtete Baute renoviert oder umgebaut wird.
Abs. 3
Ablehnung der Anträge Müller-Aargau und Oehler

Art. 3bis (neu)
Ablehnung des Antrages Bodenmann

Art. 5
Ablehnung der Anträge Fischer-Sursee und Bodenmann

Antrag Bodenmann siehe Seite 1434

(Andere Anträge siehe Seite 1368 und 1434)

Nouvelles propositions de la commission
Art. 1 al. 2 let. c
c. Les fondations de financement, les fondations de libre passage et les fondations bancaires agissant dans le domaine de la prévoyance pofessionnelle;

Art. 3
Al. 1 let. a
a. 30 pour cent ....
Al. 2
(remplace les propositions Loeb et Hänggi)
Phrase introductive
La limite pour les placements immobiliers en Suisse (al. 1 let. a) peut être dépassée jusqu'à la limite globale à l'article 4, lettre b, dans la mesure où:
Let. a
Majorité
a. Il s'agit d'un immeuble comprenant des logements occupés principalement par des personnes assurées auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée ou par des proches de ces personnes;
Minorité
(David)
Biffer
Let. b
b. Il s'agit d'un immeuble comprenant des logements dont les loyers sont régis par la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou par une législation cantonale correspondante;
Let. c
c. Il s'agit d'un immeuble appartenant à une institution mentionnée à l'article premier, 2e alinéa, lettres a et b, et comprenant des constructions à usage professionnel ou industriel qui servent à une collectivité publique ou à une entreprise dont le personnel est assuré auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée;
Let. d
d. Le dépassement est dû seulement au fait qu'un immeuble appartenent déjà à l'investisseur au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté a été bâti pour la première fois, ou qu'une construction s'y trouvant a été rénovée ou transformée.
Al. 3
Rejeter les propositions Müller-Argovie et Oehler

Art. 3bis (nouveau)
Rejeter la proposition Bodenmann

Art. 5
Rejeter les propositions Fischer-Sursee et Bodenmann

Proposition Bodenmann voir page 1434

(Autre propositions voir page 1369 et 1434)

Bühler, Berichterstatter: Wir haben bekanntlich in der Nacht vom letzten Mittwoch auf den Donnerstag noch über das Konzept abgestimmt, ob zur Berechnung des prozentualen Anteils vom Gesamtvermögen der institutionellen Anleger oder nur von den Neuanlagen, wie das Antrag Müller-Meilen beinhaltet hatte, auszugehen sei. Der Rat hat sich für das Konzept des Bundesrates (Gesamtvermögen) entschieden. Ihre Kommission hat heute mittag nochmals getagt und die Anträge, die letzte Woche eingereicht wurden, bereinigt. Dabei haben wir mit grosser Mehrheit einem Kompromissantrag unseres Kollegen Peter Hess zugestimmt, welchen Sie als Kommissionsantrag bei Artikel 3 Absatz 2 auf der neuen Fahne finden. Die Anträge Jaeger und Reimann Maximilian sind bereits letzte Woche zurückgezogen worden. Der Antrag Fischer-Sursee ist durch die Abstimmung über das Konzept zum Teil hinfällig geworden. Der Rest des Antrages wird nicht aufrechterhalten.
Die Anträge Hänggi und Loeb sind im Kommissionsantrag berücksichtigt und sind deshalb zurückgezogen worden.
Es bleiben somit - neben dem neuen Kommissionsantrag - nur noch die Anträge zu Artikel 3 Absatz 3 (Müller-Aargau und Oehler) und zu Absatz 3bis (Bodenmann) sowie zu Artikel 5

(Fischer-Sursee und Bodenmann); auf diese werden wir an entsprechender Stelle zurückkommen.
Namens der Kommission bitte ich Sie, der bereinigten Fassung der Kommission zu folgen und alle anderslautenden Anträge abzulehnen.
Zu Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe c muss ich Ihnen im Namen der Kommission noch eine kurze Erklärung zuhanden der Unterlagen abgeben: Die vorberatende Kommission des Nationalrates beantragt die Streichung des Wortes «Gemeinschaftsstiftung», weil diese Einrichtungen bereits unter Buchstabe a oder b von Artikel 1 Absatz 2 eingeschlossen sind. Damit lässt sich für die Ausnahmen in Artikel 3 auf die eigentlichen Vorsorgeeinrichtungen verweisen.
Ich beantrage Ihnen, den Kommissionsanträgen zu folgen und alle übrigen abzulehnen.

M. **Houmard,** rapporteur: Lors de la discussion concernant l'arrêté C, vous avez eu à choisir entre une proposition Müller-Meilen, qui visait uniquement les nouveaux placements, et celle du Conseil fédéral et de la commission demandant à soumettre l'ensemble du portefeuille immeubles à une limitation. Par 81 voix contre 71, vous avez choisi la solution du Conseil fédéral et demandé à la commission d'intégrer les propositions Hänggi et Loeb.
La commission s'est réunie aujourd'hui, en fin de matinée, et a fait l'évaluation suivante: l'arrêté C ne vise pas une interdiction de revente en cascade, comme le fait l'arrêté A. Il cherche principalement à limiter une certaine collectivisation ou une trop forte emprise anonyme sur les biens immobiliers et à limiter l'appétit de certaines institutions.
Le rapport No 22, du Fonds national de la recherche sur le droit foncier fait mention des prix souvent très élevés payés par les caisses de pension. Or, ces tendances doivent être freinées dans l'intérêt de la bonne répartition des biens immobiliers. Toutefois, on doit admettre que les caisses de pension ont l'obligation de placer leurs capitaux dans des valeurs sûres, c'est-à-dire sous forme d'actions, d'achats d'immeubles ou de prêts hypothécaires.
Le Conseil fédéral et la commission ne veulent en aucun cas bloquer l'accès immoblier aux caisses de pension. Ce serait d'ailleurs une grave erreur, étant donné que le marché du loyer est asséché. Il partage en revanche l'avis que ces caisses pourraient être plus généreuses dans l'octroi d'hypothèques, sans toutefois en faire, comme certains d'entre vous le voudraient, une obligation, et être plus restrictives dans l'achat de terrains.
La commission vous propose, selon le nouveau dépliant, une quantité de mesures facilitant l'affication.
Afin de traiter cet arrêté C avec efficacité, la commission vous propose de le discuter de la manière suivante: traiter l'article premier, alinéa 2, qui définit les institutions de prévoyance; l'article 2, placements immobiliers admis; l'article 3, en passant directement à l'alinéa 2 qui traite des autorisations de dépassement de la limite fixée aux premier alinéa; puis, l'alinéa 3 concernant les propositions Müller-Argovie, Oehler et Bodenmann, qui fait obligation de placer une partie du capital en hypothèques; l'article 4 qui fixe les limites globales; l'article 5 qui détermine les bases de calcul et ensuite, de revenir à l'article 3, alinéa premier, qui fixe les limites de placement en pour-cent.
A l'article premier, alinéa 2, lettre c, dans lequel il s'agit de définir les institutions de prévoyance professionnelle, la commission propose de biffer «les fondations collectives pour la prévoyance professionnelle», étant donné que ces institutions sont déjà mentionnées sous les lettres a et b de l'article premier. Ainsi, la lettre c se résume de cette façon: «Les fondations de financement, les fondations de libre passage et les fondations bancaires agissant dans le domaine de la prévoyance professionnelle».

Titel und Ingress, Art. 1 Abs. 1, 2 Bst. a, b
Titre et préambule, art. 1 al. 1, 2 let. a, b
Angenommen – Adopté

Art. 1 Abs. 2 Bst. c – Art. 1 al. 2 let. c

Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission
Adopté selon la nouvelle proposition de la commission

Art. 2

Le président: Nous partons du principe que la proposition Fischer-Sursee concernant l'article 2 est devenue caduque à la suite de la décision de principe de mercredi dernier.

Angenommen – Adopté

Art. 3 Abs. 1 – Art. 3 al. 1
Verschoben – Renvoyé

Art. 3 Abs. 2 – Art. 3 al. 2

Bühler, Berichterstatter: Wie ich bereits ausgeführt habe, hat die Mehrheit einen Kompromissantrag unterbreitet, der aus vier Buchstaben besteht: a, b, c und d. Sie finden diesen auf der neuen Fahne.
Wir möchten Sie bitten, diesen Anträgen zuzustimmen. Es geht um die Ausnahmen, die eine kontraproduktive Wirkung des Bundesbeschlusses auf den Wohnungsbau verhindern sollen. Einzig beim Buchstaben a finden Sie die Minderheit David. Er wird seinen Standpunkt sogleich darlegen.
Die Kommission hat mit grossen Mehrheiten beschlossen, und zwar in Einzelabstimmungen. Aus jeder Abstimmung resultierte das Verhältnis 14 bzw. 15 zu 0 Stimmen, mit Ausnahme von Buchstabe a, wo es 4 Gegenstimmen gegeben hat.
Ich bitte Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen und die Fassung zu übernehmen, wie sie auf der neuen Fahne steht.

M. **Houmard,** rapporteur: Il s'agit de l'article 3, alinéa 2, donc de la limite pouvant être dépassée pour les placements immobiliers en Suisse. Des propositions nous sont parvenues de MM. Reimann Maximilian, Loeb et Hänggi. Il s'agit donc de trouver une solution qui intègre ces différentes variantes. Une proposition en ce sens vient de vous être distribuée.
La limite des placements immobiliers peut être dépassée jusqu'à une limite globale, prévue à l'article 4, lettre b dans quatre cas: d'une part, lorsqu'il s'agit d'un immeuble comprenant des logements occupés principalement par des personnes assurées auprès d'institutions, ou des proches. D'autre part, lorsqu'il s'agit d'un immeuble régi par la loi fédérale du 4 octobre 1974, encourageant la construction et l'accession à la propriété. La lettre c, traite d'immeubles appartenant à une institution mentionnée à l'article premier, comprenant des constructions à usage professionnel ou industriel – selon la proposition Loeb – qui servent à une collectivité publique ou à une entreprise dont le personnel est assuré auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée. Enfin, la lettre d prévoit le dépassement dû au fait qu'un immeuble – par exemple un terrain – appartenant déjà à un investisseur au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté, a été bâti, rénové ou transformé. Ces quatre propositions sont le reflet des différentes propositions présentées mercredi dernier.
Je vous propose, au nom de la commission, de ratifier l'article 3, alinéa 2, dans la version qui vous est présentée dans le nouveau dépliant.

Hänggi: Ich sehe meinen Antrag vollumfänglich in den Anträgen der Kommissionsmehrheit integriert und habe ihn deshalb zurückgezogen. Den Buchstaben c von Kollege Loeb erachte ich als sinnvolle und richtige Ergänzung.
Beim Buchstaben a liegt ein Minderheitsantrag vor: Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen und der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Das soziale Gefüge, insbesondere im Wohnungsbau, ist in unserem Lande sehr vielfältig: Es gibt Regionen, besonders auf dem Land, wo Unternehmen den sozialen Wohnungsbau über die Pensionskassen fördern und seit Jahren eine grosse Leistung erbracht haben. Wir sollten sie aus

dieser Pflicht und dieser Aufgabe, die sie selber übernommen haben, nicht entlassen.
Ich bitte Sie deshalb, der Mehrheit der Kommission zuzustimmen.

David, Sprecher der Minderheit: Beim ersten Lesen erscheint dieser Buchstabe a durchaus sympathisch. Man stellt sich vor und anerkennt auch – wie es von Herrn Kollege Hänggi soeben gesagt wurde –, dass der Arbeitgeber sozialen Wohnungsbau betreibt. Diesen sozialen Wohnungsbau kann er aber durchaus unter dem Buchstaben b betreiben. Wir haben diese Ausnahme – den Buchstaben b – für den sozialen Wohnungsbau.
Worum geht es eigentlich? Unter dem Buchstaben a sind die betrieblich gebundenen Wohnungen gemeint. Und da stellt sich die Frage, ob es richtig ist, dass wir mit diesem Beschluss die betriebliche Bindung von Wohnraum fördern.
Aus drei Gründen bin ich sehr skeptisch, und zwar vor allem aus gesamtwirtschaftlich-volkswirtschaftlichen Ueberlegungen. Ich bin der Meinung, dass hier falsche Signale gegeben werden.
1. Die Förderung der gebundenen Wohnungen – man könnte auch von vinkulierten Wohnungen reden, die mit dem Unternehmen verknüpft sind – hat dieselben fatalen negativen Auswirkungen auf den Arbeitnehmer wie die fehlende Freizügigkeit. Wir treten heute dafür ein, dass dem Arbeitnehmer bei Wechsel des Arbeitsplatzes die Pensionskassenbeiträge mitgegeben werden. Mit dem Buchstaben a bewirken wir, dass dem Arbeitnehmer die Wohnung gekündigt wird, weil er nicht mehr Kassamitglied ist. Ich finde die Verknüpfung der Wohnung mit der Kassenmitgliedschaft arbeitsmarktpolitisch fatal und verfehlt; sie erschwert den Arbeitsplatzwechsel.
2. Der Antrag steht im Widerspruch zum raumplanerischen Ziel, in den Wohnzonen eine Durchmischung aller Bevölkerungsschichten herbeizuführen, d. h. sozial durchmischte Siedlungen zu realisieren. Betriebssiedlungen – wie sie hier nach meiner Meinung massiv gefördert würden – entwickeln sich schnell zu Ghettos mit entsprechend negativen Folgen. Wir sind doch eine offene Gesellschaft und sollten nicht in frühere Verhältnisse zurückfallen, als jedes Unternehmen um die Fabrik herum seine Wohnsiedlungen baute.
3. Dieser Buchstabe a steht in meinen Augen im Widerspruch zu dem, was wir im Mietrecht beschlossen haben. Den Pensionskassen wird nämlich Anreiz gegeben, bestehende Wohnblocks zu kaufen, den dort wohnenden Mietern zu kündigen und Betriebsangehörige einzumieten. Unter dieser Voraussetzung können Sie natürlich noch am Bodenmarkt Eigentum erwerben, aber nur dann, wenn Sie die Häuser leeren und eigene Betriebsangehörige einmieten.
Alle drei Punkte sind negative Signale, nicht geeignet, diesen Beschluss zu verbessern. Hingegen bin ich überzeugt, dass der soziale Wohnungsbau, wie er von den Pensionskassen gut betrieben wird, gestützt auf die Ausnahme des Buchstabens b, gut weiterbetrieben werden kann. Der Buchstabe a ist nicht nötig. Ich bitte Sie, ihn zu streichen. In der Kommission ist dieser Antrag allerdings mit 10 zu 4 Stimmen unterlegen.

Loeb: Zuerst möchte ich der Kommission dafür danken, dass sie versucht hat, einen gangbaren Weg zu finden. Ich bin ebenfalls bereit, meinen Antrag zugunsten des Kommissionsantrages zurückzuziehen.
Was nun Buchstabe a betrifft, so müssen wir gerade beim heutigen Wohnungsmangel alle Möglichkeiten offenhalten, mit denen wir Wohnungen zur Verfügung stellen können. Von goldenen Fesseln zu sprechen, führt zu keiner zusätzlichen Wohnung. Hingegen ist es denkbar, dass in einer ganzen Anzahl von Fällen Wohnungen durch Pensionskassen zur Verfügung gestellt werden könnten. Wir lassen auf alle Fälle mit der Zustimmung zur Mehrheit diese Möglichkeit offen. Und Möglichkeiten zu reduzieren, kann nicht unser Ziel sein.
Uebrigens ist die goldene Fessel, wie sie Kollege David schildert, nicht gegeben, da die Formulierung «überwiegend von Personen oder Angehörigen von Personen bewohnt werden, die bei der betroffenen Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind» dies eben gerade verhindert und zu einer Entfesselung der mutmasslich «gefesselten Fesseln» führen wird. Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen.

Bundesrat **Koller:** Ich habe Ihnen schon letzte Woche signalisiert, dass es bei Bedenken wegen allfälliger kontraproduktiver Auswirkungen dieses Bundesbeschlusses auf den Wohnungsbau richtig wäre, im Konzept des Bundesrates gezielte – ich betone: gezielte – Ausnahmen im Bereich des Wohnungsbaus vorzusehen, wie es damals mit dem Antrag Hänggi angestrebt wurde.
Ihre Kommission hat nun den Antrag Hänggi und den Antrag Loeb aufgenommen und sie in einem bereinigten Antrag zusammengefasst. Ich kann diesem aus folgenden Ueberlegungen zustimmen:
Es ist richtig, auch Litera a zuzustimmen. Im Gegensatz zu dem, was Herr Nationalrat David gesagt hat, besteht nämlich doch die Gefahr, dass Sie diesen gezielten Einsatz im Bereich des Wohnungsbaus auf den sozialen Wohnungsbau beschränken, womit die erhoffte Wirkung vielleicht doch allzu stark reduziert werden könnte. Aus diesem Grund ist es richtig, eine generelle Ausnahme vorzusehen, unabhängig von den Bedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus, wie es in Litera b vorgesehen ist und wie es bereits der bundesrätliche Vorschlag enthalten hat.
Zu Litera b: Wir hatten Litera b bereits in unserem eigenen Antrag vorgesehen.
Zu Litera c: Hier ist der Antrag Loeb integriert, aber es ist zu fragen, ob diese legitime Bestimmung mit den bestehenden Sicherheitsvorschriften vereinbar ist. Das haben wir im einzelnen untersucht, die Sach- und Rechtslage ist folgende:
Schon jetzt können Pensionskassen gemäss der Ausführungsverordnung II – ich verweise auf Artikel 57 – Darlehen an den Arbeitgeber erstatten, und zwar bis maximal 75 Prozent der totalen Anlagen. Ich verweise auf Artikel 54.
Bei Gewährung von solchen Hypothekardarlehen bleibt die Wertsteigerung aber beim Eigentümer; das ist der Arbeitgeber. Um so legitimer ist es, einer Pensionskasse diese Möglichkeit dann zu geben, wenn sie selber Eigentümerin bleibt und selber in entsprechenden Liegenschaften investiert.
Insofern bestehen also auch keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Anlagen. Bei allfälligen Missbräuchen, wenn es zu irgendwelchen «Klumpenrisiken» käme, was eher unwahrscheinlich ist, könnten immer noch die Kontrollstelle und die Aufsichtsbehörde zum Rechten sehen.
Schliesslich kann ich auch Litera d unterstützen. Wenn eine Pensionskasse nämlich bereits ein Grundstück erworben hat und dieses Grundstück lediglich überbaut werden soll, wird selbstverständlich keine zusätzliche Nachfrage nach Boden geschaffen, so dass von der Zielsetzung des Beschlusses her Litera d unbedenklich ist.

Bst. a – Let. a

Le président: Seul l'article 3, alinéa 2, lettre a est contesté par la minorité David. Le vote va donc porter sur la lettre a.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	83 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	41 Stimmen

Bst. b – d – Let. b – d
Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission
Adopté selon la nouvelle proposition de la commission

Abs. 3, Art. 3bis – Al. 3, art. 3bis

Le président: Je vous rappelle que les deux propositions qui nous ont été faites par MM. Müller-Argovie et Oehler ont été développées mercredi soir. Je leur donne cependant cinq minutes pour qu'ils nous résument les éléments principaux de leur proposition.

Müller-Aargau: Nach meinem Votum vor Mitternacht am letzten Mittwoch hat Herr Allenspach eine Breitseite gegen mei-

nen Antrag abgefeuert. Vor allem ist ihm mein Ausdruck «Pensionskasse als Generalunternehmer» in die Nase gestochen, dabei hätte ich ohne weiteres den Ausdruck «Initiant einer Eigentumswohnbaugenossenschaft» verwenden können.
Beide Ausdrücke sollen nämlich nur umschreiben, dass die Pensionskassen ihre Anlagemöglichkeiten selber initiieren oder organisieren können. In dem Sinne ist mein Antrag zuerst einmal eine einfache Ausnahmebestimmung, die die 25 oder 30 Prozent durchbricht und den Pensionskassen eine zusätzliche Möglichkeit zur mündelsicheren Anlage anbietet.
C'est à prendre ou à laisser, Herr Allenspach, da braucht es keine Verfassungsänderung. Darin liegt ja überhaupt kein Zwang. Mir ist unerklärlich, weshalb sich hier ordnungspolitische Probleme ergeben sollen, in allen andern Bereichen dieses Sofortprogrammes aber nicht. Ein gezielter Einstieg der Pensionskassen ins Hypothekargeschäft ist ja heute schon möglich. Dass die Pensionskassen während der Bauzeit, d. h. kurzfristig, die 25 oder 30 Prozent überschreiten können, um später die gleichen Gelder in Form von Hypotheken anlegen zu können, wäre heute schon möglich, nur löst die Massnahme in diesem Zusammenhang etwas Weiteres aus, nämlich die Eigentumsförderung. Sie kanalisiert ganz einfach die Anlage der Gelder in eine bestimmte Richtung. Aber das ist kein Zwang, es ist eine Möglichkeit und mehr nicht.
An und für sich wäre es mir ja recht, wenn das im ordentlichen Recht getan worden wäre. Das habe ich bei meiner Begründung schon gesagt und wiederhole es hier. Aber es wird einfach zuviel präjudiziert. Es wäre eine ausserordentliche Gelegenheit, einen solchen Probelauf im Rahmen dieser Sofortmassnahmen durchzuführen.
Nachher ist es unter Umständen zu spät, und wir haben eine Gelegenheit versäumt. Im Falle, dass Sie meinem Antrag nicht zustimmen, werde ich den Bundesbeschluss C ablehnen.

Allenspach: Ich unterstreiche nochmals, dass es Hauptaufgabe der Pensionskassen ist, die Renten der Rentner zu sichern; sie haben nicht Generalunternehmer zu spielen. Mein Vorredner hat das an sich bestätigt: Er hat gesagt, die Kassen könnten Initiatoren sein. Wenn wir den Pensionskassen das Sichern der Renten als Hauptaufgabe zuweisen, können wir kleinere Nebenaufgaben akzeptieren. Dann könnte die eine Ausnahmebestimmung angerufen werden, wonach die Pensionskassen während drei Jahren aus bestimmten Gründen von dieser Antragsgrenze abweichen könnten. In dieser Zeit wäre das Anliegen von Herrn Müller-Aargau durchaus erfüllbar. Erst wenn die Nebenaufgabe während längerer Zeit dominiert und zur Hauptaufgabe würde, wäre es nicht mehr gedeckt. Dann darf es nicht mehr gedeckt sein, weil die Hauptaufgabe der Pensionskassen etwas anderes ist als Wohnraum, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für die Belegschaft zu schaffen.
In diesem Sinne bitte ich Sie, den Antrag Müller abzulehnen.

Oehler: Ich habe Ihnen beantragt, dass die institutionellen Anleger verpflichtet werden, 30 Prozent der Neuanlagen in Form von Hypotheken an Eigentum erwerbende natürliche Personen zu gewähren. Mein Antrag wurde bekämpft, u. a. mit dem Hinweis, er lasse sich mit der Handels- und Gewerbefreiheit nicht in Uebereinstimmung bringen. Ich empfinde das als eine Art Feigenblattpolitik oder Kulissenschieberei. Was machen wir hier anderes, als die Handels- und Gewerbefreiheit einzuschränken, damit wir die Eigentumspolitik auf Beamtenseite fördern können?
Herr Allenspach hat uns vorgeworfen, wir würden nachgerade die Pensionskassen aushungern und es sei fast verantwortungslos, dass wir derartige Anträge stellen. Herr Bodenmann warf dann in die Diskussion, wir möchten mit diesen Hypotheken nur die reichen Villenbesitzer fördern. Wir möchten – es wurde gesagt – aber weder dem Villenbesitzer noch dem Einfamilienhaus- oder dem Eigentumswohnungserwerber eine Hypothek über einen institutionellen Anlager bieten, sondern einem jeden, der auf diesem Gebiete nachfragen kann. Wenn es uns ernst ist mit der Eigentumspolitik, müssen wir auch etwas gegen die Anonymisierung unternehmen. Mein Antrag ist ein Weg. Ihn abzutun mit dem Hinweis, er verstosse gegen die Handels- und Gewerbefreiheit, heisst nicht nur ein Feigenblatt verschieben, sondern dazu noch die Kulisse auf die andere Seite stellen.
In diesem Sinne bitte ich Sie, sich die Sache noch einmal zu überlegen. Die Kommission ist offenbar diesbezüglich von niemandem angeregt worden, weil sie ja im stillen Kämmerlein beraten hat.

Bodenmann: Ich möchte Sie doch darauf hinweisen, dass nach der Ablehnung des Antrages David – faktisch gesehen – im Rahmen dieses Bundesbeschlusses für die Pensionskassen alles möglich bleibt. Sie können sich in etwa gleich bewegen wie bis heute.
Die Frage stellt sich: Was wollen wir da noch?
Mein Antrag beantwortet diese Frage. Er fordert, dass die Pensionskassen effektiv in den sozialen Wohnungsbau investieren, und zwar mit 15 Prozent ihrer Neuanlagen. Alle Seiten haben in dieser Debatte immer wieder betont, sie wollten, dass die Pensionskassen in den sozialen Wohnungsbau investierten. Einzig mein Antrag öffnet nicht nur die Tür, sondern zwingt die Pensionskassen zu Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Das ist eine sinnvolle Massnahme.
Man wird mir entgegenhalten, man müsse die Vorlage vor das Volk bringen. Der Ständerat wird dies vermutlich so oder so beschliessen. Wenn wir mit einer Vorlage vor das Volk müssen, ist es sinnvoll, dass diese Vorlage Fleisch am Knochen hat, das heisst, dass sie das Problem dort löst, wo es besteht, nämlich beim kostengünstigen Wohnungsbau.

Bühler, Berichterstatter: Wir dürfen nicht vergessen, was der Zweck dieses Bundesbeschlusses ist: die Senkung der Nachfrage. Nur wenn er die Nachfrage senken kann, hat er seine Wirkung. Wenn wir ihn durch zu viele Ausnahmen durchlöchern, fehlt ihm diese Wirkung; wir hätten gar nicht auf ihn eintreten müssen. Dieser Bundesbeschluss C ist zweifellos sehr wirksam, wenn wir ihn so, wie ihn der Bundesrat vorgeschlagen hat, und höchstens mit den Ausnahmen, die die Kommission beantragt, verabschieden, sonst aber fehlt ihm die Wirkung, die er eigentlich haben sollte.
Zu den einzelnen Anträgen: Die Kommission betrachtet den Antrag Müller-Aargau als ordnungspolitisch problematisch, weil es nicht Aufgabe der Pensionskassen ist und auch nicht sein kann, Wohnungen zu bauen und Wohnungen zu verkaufen. Sie hat diesen Antrag deshalb abgelehnt, und zwar mit 12 gegen 2 Stimmen.
Dem Antrag Oehler fehlt ebenfalls die Verfassungsgrundlage. Herr Bundesrat Koller hat das bereits in der Mittwochnacht ausgeführt. Wir wollen keine Verpflichtungen schaffen. Es ist bekanntlich keine Garantie gegeben, dass die 30 Prozent, die Kollege Oehler vorschlägt, auch tatschächlich in Hypotheken angelegt werden können. Die Kommission hat auch diesen Antrag deshalb abgelehnt, und zwar mit 12 gegen 0 Stimmen.
Schliesslich zum Antrag Bodenmann. Der Antrag Bodenmann beinhaltet nicht nur eine Möglichkeit, sondern eine Verpflichtung. Es gilt dieselbe Begründung wie beim Antrag Oehler. Die Kommission hat den Antrag Bodenmann ebenfalls mit 12 gegen 1 Stimme abgelehnt.
Ich beantrage Ihnen, alle drei Anträge abzulehnen.

M. **Houmard**, rapporteur: Il s'agit d'un nouvel alinéa proposé par MM. Müller-Argovie, Oehler et Bodenmann. M. Müller voudrait autoriser le dépassement de la limite des investissements immobiliers jusqu'à la limite globale, lorsque cet investissement sert à des membres de l'institution de prévoyance concernée, c'est-à-dire de logements ou propriétés pour leur usage personnel. La commission vous propose, par 12 voix contre 2 de rejeter cette proposition.
M. Oehler quant à lui vous propose d'exiger qu'au moins un certain pourcentage – dans sa proposition il parle de 30 pour cent – soit investi sous forme d'hypothèques sur la propriété des personnes physiques. Cette proposition comporte des risques et la question est de savoir qui va couvrir ces risques. En effet, si les taux hypothécaires allaient chuter, les institutions

pourraient nous reprocher de les avoir obligées à prendre de telles mesures. Elles n'auraient pas tort. Aussi, la commission, par 12 voix contre 0 et quelques abstentions, vous conseille de rejeter la proposition Oehler.
J'en arrive à la proposition Bodenmann, article 3bis qui concerne également les nouveaux placements. Ce dernier propose d'investir au minimum 15 pour cent des nouveaux placements dans les constructions de logements dont les loyers répondront de manière permanente aux critères de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou à une législation cantonale afférente.
La proposition de M. Bodenmann a été refusée par la commission par 12 voix contre 1 et quelques abstentions.
Je vous prie donc de refuser les trois propositions qui nous sont soumises.

Bundesrat **Koller:** Zunächst möchte ich doch die Behauptung von Herrn Nationalrat Bodenmann widerlegen, dass nach der Annahme des Antrages von vorhin und der Ablehnung des Antrages von Herrn David alles beim alten bleibe. Das stimmt in keiner Weise; der Mengenhinweis ist unzutreffend, denn bisher konnten die Pensionskassen bei einer Bewertung zu Anschaffungspreisen bis zu 50 Prozent in Grundstücken irgendwelcher Art investieren. Das ist nach dem neuen Recht – wenn dieser Bundesbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist – eindeutig nicht mehr möglich, sondern es ist eine Begrenzung auf 25 Prozent vorgesehen.
Wir nehmen einzig eine gezielte inhaltliche Oeffnung beim Wohnungsbau vor, um eben allfällige kontraproduktive Auswirkungen im Bereich des Wohnungsbaus zu verhindern.
Das sind aber wirklich zwei ganz verschiedene Welten. Es geht daher in keiner Weise an, so zu tun, als ob das wirklich nun das gleiche wäre wie bis anhin.
Nun zum Inhalt der Anträge: Ich muss einmal mehr wiederholen, dass in unserem freiheitlichen Wirtschaftssystem Investitions- und Anlagepflichten, wie sie sich in den Anträgen von Herrn Bodenmann und von Herrn Oehler finden, keinen Platz haben. Sie verstossen – das ist die rein juristische Seite – gegen die Handels- und Gewerbefreiheit. Daher müssten Sie sich – wie ich Ihnen bereits letzte Woche gesagt habe –, wenn Sie diese Anträge annehmen wollten, auf extrakonstitutionelles Verfassungsrecht berufen. Aber dem Bundesrat scheinen solche Investitions- und Anlagepflichten in unserem freiheitlichen Wirtschaftssystem auch sachlich verfehlt. Wir können ja auch nicht künstlich irgendeine Nachfrage schaffen. Und wenn diese Verpflichtungen nicht eingehalten würden, hätten wir auch keine adäquaten Sanktionen.
Es ist unserem Wirtschaftssystem angemessen, wenn wir die legitimen Ziele der beiden Anträge von Herrn Bodenmann und von Herrn Oehler indirekt durch Begrenzung der Anlagemöglichkeiten und einen damit verbundenen Umleitungseffekt auf Gewährung von mehr Hypothekardarlehen erreichen.
Schliesslich noch zum Antrag von Herrn Müller-Aargau: Hier stellt sich, Herr Müller, tatsächlich ein ordnungspolitisches Problem. Wollen wir tatsächlich, dass die Pensionskassen neu auf dem Bodenmarkt auch noch als Promotoren für Eigentumswohnungen auftreten? Das scheint aus der Sicht des Bundesrates auf jeden Fall nicht so klar zu sein, dass wir es hier im Rahmen des Sofortprogramms realisieren sollten. Ich habe diesbezüglich grundsätzliche Bedenken, die ich Ihnen schon genannt habe. Wir wollten ja die Konzentration und das Gewicht der institutionellen Anleger auf dem Bodenmarkt mindern und nicht noch vermehren.
Deshalb beantrage ich Ihnen, auch diesen Antrag Müller-Aargau abzulehnen.

Le président: Les trois propositions sont combattues par la majorité de la commission et par le Conseil fédéral. Nous voterons séparément sur chacune des propositions.

Abs. 3 – Al. 3
Abstimmung – Vote

Für den Antrag Müller-Aargau	22 Stimmen
Dagegen	91 Stimmen

Für den Antrag Oehler	Minderheit
Dagegen	offensichtliche Mehrheit

Art. 3bis (neu) – Art. 3bis (nouveau)

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Bodenmann	49 Stimmen
Dagegen	93 Stimmen

Art. 4
Angenommen – Adopté

Art. 5

Fischer-Sursee: Ich habe meinen Antrag schon letzte Woche begründet. Da ich aber davon ausgehe, dass das, was zur nächtlichen Stunde vorgetragen wurde, nicht mehr allen präsent ist, möchte ich es kurz wiederholen.
Es geht hier um die Frage, nach welcher Methode die Bewertung der Grundstücke erfolgen soll, um festzustellen, ob die massgebende Grenze von jetzt neu 30 Prozent erreicht ist oder nicht. Der Bundesrat und die Kommission schlagen Ihnen vor, dass die Grundstücke zum tatsächlichen Wert im Zeitpunkt der Bewertung festzulegen seien, d. h. also zum heutigen Wert.
Ich beantrage Ihnen, die Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass bei den Anschaffungskosten der jeweilige Anschaffungswert entscheidend ist, also bei Altliegenschaften der seinerzeitige Anschaffungspreis.
Wenn wir der Version von Bundesrat und Kommission folgen, müssen zunächst einmal sämtliche Grundstücke rechnerisch neu bewertet werden, da die Pensionskassen und die Versicherungen ihre Grundstücke zum Buchwert, d. h. zu den seinerzeitigen Anschaffungskosten plus allfällige Renovationen, verbucht haben. Aus dieser notwendigen Neubewertung werden nun sehr viele Pensionskassen einen erheblichen Buchgewinn ziehen. Das führt dazu, dass sie die 30-Prozent-Grenze überschreiten, ohne dass sie vielleicht in den letzten Jahren erheblich zugekauft hätten. Die Folge ist, dass ein Grossteil der Kassen in den nächsten Jahren keine Investitionen mehr in Grundstücke und Gebäude tätigen kann, nur weil sie wegen dieses rechnerischen Vorganges die Grenze überschreiten.
Die erfolgte Preissteigerung ist ja vor allem teuerungsbedingt, inflationsbedingt. Die Kassen haben von früheren Anlagen dadurch profitiert, dass der Wert ihrer Liegenschaften gestiegen ist.
Wenn wir nun das neue Rechnungs- und Bewertungsmodell des Bundesrates übernehmen, treffen wir vor allem die kleineren Kassen und jene, die in den letzten Jahren mit Investitionen in Grundstücke zurückhaltend waren.
Die grossen Kassen und jene, die in der jüngsten Vergangenheit sehr viel Geld in den Boden investiert haben, trifft es hingegen viel weniger, weil sie ihre Neubauten ja schon zum aktuellen Wert mit den Anschaffungskosten in den Büchern haben. Gerade diese grossen Kassen, die viel investiert haben, trifft es somit weniger als jene, die hier zurückhaltend waren. Deshalb beantrage ich Ihnen, auf meine Formel einzusteigen.
Ich weiss, dass der Bundesrat – wie es in der Kommission vorgetragen worden ist – das Problem etwas entschärfen will. Er modifiziert in der Verordnung die Berechnungsformel noch näher, indem aus dem doppelten Ertragswert plus einmal der Substanzwert das Mittel genommen wird, abzüglich zehn Prozent. Dazu darf dann zusätzlich ein besonders günstiger Kapitalisierungssatz zugrunde gelegt werden. Es ist zutreffend, dass diese Bewertungsmöglichkeit das Problem etwas entschärft, aber nicht löst.
Ich bitte Sie daher, meinem Antrag zu folgen.

Bodenmann: Artikel 5 hat effektiv an Bedeutung verloren, da wir beim Artikel 3 nicht lediglich eine gezielte Oeffnung vorgenommen haben, sondern weil wir uns – Herr Bundesrat Koller! – auch die Frage stellen könnten: Welches sind denn die Objekte, die künftig durch keine Pensionskasse mehr finanziert werden können? Wenn wir diese Frage stellen, werden wir merken, dass mit den Ausnahmen, die wir beschlossen haben, faktisch jedes Objekt künftig wieder durch irgendeine Pensionskasse finanziert werden kann. Insofern bin ich der Meinung, dass wir hier effektiv keinen wichtigen Beschluss mehr vor uns haben!
Bei Artikel 5 geht es um die Frage der Bewertung. Drei Vorstellungen sind im Raum. Der Bundesrat möchte den Ertragswert und den Realwert nehmen und das Resultat durch zwei teilen. Herr Fischer möchte nur den Anlagewert nehmen, während für mich nur der Ertragswert zählen sollte. Warum das? Der Ertragswert ist eine realistische Basis, ganz im Gegensatz zum ursprünglichen Anlagewert, den Herr Fischer haben möchte. Dieser hat nämlich nichts mehr zu tun mit den heutigen Erträgen, die eine Pensionskasse effektiv aus diesen Anlagen erwirtschaftet.
Mein Antrag ist – wie der von Herrn Fischer – einfacher und unbürokratischer in der Bewertung als die Variante des Bundesrates. Es ist nicht so schwierig, aufgrund der effektiven Erträge dann auch den Wert zu bestimmen. Es gibt auch ein drittes Argument: Er ist «psychologisch» nicht preistreibend. Wenn Sie nämlich die Pensionskassen zwingen, effektiv den Realwert auszuweisen, dann wird dies früher oder später zum Druck führen, auch höhere Mieten zu verlangen, da ja der Verkehrswert so viel über dem Ertragswert liegt. Es ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, dies zu tun, aber es ist sicher so, dass damit der psychologische Druck auf die Pensionskassen wächst, die Mieten zu erhöhen, was eigentlich nicht der Zweck dieses Bundesbeschlusses sein sollte.

David: Ich möchte Sie bitten, in der Bewertungsfrage bei Artikel 5 der Kommission zu folgen. Ich bin nicht der Meinung, dass es hier um eine politische Frage geht. Es geht hier darum, eine korrekte Bewertungsgrundlage zu finden, also eigentlich um Technik. Die politische Frage müssen wir dort entscheiden, wo der Prozentsatz entschieden wird: ob wir 20 Prozent, 25 Prozent oder 30 Prozent wollen. Bei der Bewertungsgrundlage geht es einfach darum, dass wir eine administrativ einfache und vor allem auch korrekte Bewertungsgrundlage finden.
Die Auffassung von Kollege Fischer-Sursee, mit dieser Bewertung würden Gewinne realisiert, kann ich in keiner Weise teilen. Hier geht es nicht um eine Realisation, sondern es geht darum, die Anlagegrenze zu errechnen. Es ist eine Rechenvorgang, der sich hier abspielt. Es geht auch nicht um neue Bilanzierungsvorschriften. Bei einer Rechenvorschrift muss man den Gesamtbetrag gleich wie den Teilbetrag bewerten, sonst wird die Rechnung falsch. Das Gesamtvermögen der Pensionskassen müssen wir also gleich wie das Teilvermögen Liegenschaft bewerten.
Wenn wir das Gesamtvermögen zu den Anlagekosten bewerten wollen, bekommen wir Schwierigkeiten. Wir bekommen auch Schwierigkeiten, wenn wir das Gesamtvermögen zum Ertragswert berechnen wollen. Hingegen ist die Berechnungsgrundlage des Bundesrats eingespielt.
Bei der Steuerbewertung haben wir genau die gleiche, und sie bietet keine Schwierigkeiten. Es trifft auch nicht zu, dass hier grosse und kleine Kassen verschieden behandelt würden. Die Variante von Herrn Fischer hingegen würde jene Kassen, die seit langem im Liegenschaftenmarkt sind, bevorzugen und die erst seit kurzem dazugestossenen benachteiligen!
Insgesamt ist die Lösung der Kommission die administrativ einfachste, sie kann sich auf bestehende Bewertungsgrundsätze stützen, und sie scheint mir auch die bei weitem korrekteste.

Müller-Meilen: Ich bitte Sie, den Antrag Fischer-Sursee anzunehmen. Hier geht es um einen wesentlichen Punkt im Bundesbeschluss C, nämlich um die Frage der Bewertung. Herr David hat vorhin gesagt, die Berechnungsgrundlage, die der Bundesrat vorschlägt, habe sich eingespielt. Danach hätten wir in diesem Bundesbeschluss den Begriff des «tatsächlichen Werts». Ob nun dieser Begriff des «tatsächlichen Werts» auf die Dauer gemäss diesen Materialien gehandhabt wird, ist doch höchst unsicher, wenn wir die Anwendung des Rechts über längere Zeit betrachten. Das würde doch bedeuten, dass der ganze Liegenschaftenbestand neu bewertet werden müsste, dass ein Grossteil dieses Liegenschaftenbestandes im Wert erhöht werden müsste. Das würde zur Konsequenz haben, dass eine ganze Reihe von Pensionskassen nicht mehr preisgünstige Wohnungen bauen könnte. Wir sind auch gar nicht sicher, ob eine Höherbewertung dieser Liegenschaften auf die Dauer nicht doch auf die Mietzinse durchschlagen würde, und ob die kantonalen Steuerbehörden sich von dieser Höherbewertung der Liegenschaften nicht mit der Zeit beeindrucken liessen und die Steuern erhöhen würden.
Ich glaube, wir sollten im Sinne einer realistischen Beurteilung dieses Beschlusses C dem Antrag von Herrn Fischer-Sursee zustimmen.

Frey Walter: Ich möchte das gleiche Fell nicht nochmals waschen, Sie aber bitten, dem Antrag Fischer-Sursee zuzustimmen, und zwar aus Gründen der Vereinfachung, auch für die Kassen. Bei den Kassen werden die Liegenschaften mit dem Anschaffungswert geführt, und auf dem werden auch die gesetzlich möglichen Abschreibungen getätigt. Wenn wir hier «ein Büro auftun» müssen und praktisch – das wäre in der Praxis so – jedes Jahr eine differenzierende Liegenschaftenbewertung bekommen, dann nützt das der Transparenz innerhalb der Kassen auch nicht. Also im Sinne der Vereinfachung, nicht im Sinne eines politischen Entscheids, möchte ich Sie bitten, den Antrag Fischer-Sursee zu unterstützen.

Bühler, Berichterstatter: Herr Fischer-Sursee hat ausgeführt, dass ein grosser Teil der Kassen keine Investitionen in Liegenschaften mehr tätigen könnte, allein aus diesen buchmässigen Aufwertungen. Wenn Sie die Zahlen vergleichen, die man uns genannt hat, stimmt diese Aussage nicht. Es gibt einzelne Kassen, die darüber liegen. Es sind aber nicht etwa die kleinen Kassen – wie das Herr Fischer-Sursee gesagt hat –, sondern im Gegenteil gerade die grossen, zum Beispiel die Kasse der Migros, die nahezu 50 Prozent in Liegenschaften investiert haben.
Bundesrat Koller wird Ihnen gleich anschliessend noch eine Erklärung abgeben über die Berechnungsart, die von Herrn Fischer-Sursee skizziert wurde.
Beim Vorschlag Fischer-Sursee stehen ganz verschiedene, nicht vergleichbare Werte einander gegenüber, was zu einer unmöglichen Situation führen müsste. Schon aus diesem Grund ist dieser Antrag nicht praktikabel. Ich möchte Ihnen also empfehlen, ihn abzulehnen. Er ist auch nicht einfacher. Nach der Erklärung von Bundesrat Koller werden Sie sehen, dass die Berechnungsart des Bundesrates eine absolut einfache, brauchbare ist. Die Kommission beantragt Ihnen mit 12 zu 0 Stimmen, den Antrag Fischer-Sursee abzulehnen.
Der Antrag Bodenmann will nur den Ertragswert beiziehen. Das hätte zwar den Vorteil, dass ein einheitlicher Wert zugrunde gelegt wäre, ganz gleich, ob Grundstücke vor zehn Jahren oder erst heute gekauft wurden. Wenn wir nur den Ertragswert nehmen, entsteht ein Unterschied zum übrigen Vermögen. Herr David hat Ihnen das bereits erklärt, ich möchte nicht auch noch darauf eingehen. Wir müssen – wenn wir mit Prozenten rechnen wollen – das gesamte Vermögen entweder zum tatsächlichen Wert oder zum Ertragswert nehmen, denn Sie können nicht den Ertragswert auf den übrigen Vermögenswerten bestimmen.
Zudem würde der Ertragswert gemäss Antrag Bodenmann dazu führen, dass die Kassen noch vermehrt Möglichkeiten erhielten, in Liegenschaften zu investieren; gerade das, was wir nicht wollen. Wenn Sie dem Antrag Bodenmann zustimmen, können wir ebensogut auf den ganzen Beschluss verzichten.
Die Kommission beantragt Ihnen mit 10 zu 0 Stimmen, auch den Antrag Bodenmann abzulehnen.

M. Houmard, rapporteur: On traite de l'article 5 qui fixe les bases de calcul permettant d'apprécier si les limites de placement sont respectées ou non.
Comme nous l'avons précisé lors du débat d'entrée en matière, les immeubles sont actuellement portés en compte à leur valeur comptable, c'est-à-dire avec un certain amortissement permettant de créer les réserves latentes. Nous devons nous décider entre deux variantes: soit prendre comme base la valeur comptable, soit, comme le proposent le Conseil fédéral et la commission, baser l'évaluation sur la valeur effective. Cette dernière est en principe reprise du système d'évaluation faisant foi pour le calcul de la fortune soumise à l'impôt fédéral direct, soit deux fois la valeur de rendement, plus une fois la valeur réelle, divisée par trois et moins 10 pour cent d'amortissement. Cette valeur ne serait calculée qu'une fois par année; donc, au début de l'année ou lors de mutations, on déterminerait si le capital investi permet encore des placements dans l'immobilier ou si, au contraire, la limite est déjà atteinte. La valeur effective sera calculée par l'institution de prévoyance elle-même. Le Conseil fédéral a été précis à cet égard. Il a spécifié qu'aucune commission spéciale ne déterminerait cette valeur effective, et ce dans l'esprit de maintenir l'emprise de l'Etat à une limite supportable.
Nous sommes en présence de deux propositions. M. Fischer-Sursee entend déterminer cette valeur des placements immobiliers par le coût d'acquisition. Vous vous souvenez que cette suggestion a été présentée en rapport avec la limitation des nouveaux placements immobiliers, solution que vous avez refusée.
La proposition Bodenmann s'appuye uniquement sur la valeur de rendement. Nous avons donc trois variantes: valeur de rendement, solution Bodenmann; valeur d'acquisition, solution Fischer-Sursee; et, variante de la commission, partant de la valeur effective, qui tient compte de deux éléments selon les calculs que je viens d'évoquer.
Votre décision aura naturellement une forte influence sur l'article 3, alinéa premier, c'est-à-dire sur la limite des placements. C'est là, à mon avis, que l'on peut exercer une influence en fixant la limite à 20, 25, ou, comme la commission le proposera, 30 pour cent, pour autant qu'on se rallie également à la solution du calcul selon l'article 5.

Bundesrat **Koller:** Bei Artikel 5 handelt es sich in der Tat um eine ganz zentrale Bestimmung dieses Bundesbeschlusses. Das zeigt Ihnen schon der Umstand, dass, wenn Sie gemäss dem Antrag von Herrn Nationalrat Fischer-Sursee bei der Bewertung auf den Anschaffungswert abstellen, der heutige Durchschnitt bekanntlich bei 18 Prozent liegt. Wenn Sie die Bewertung zum Anschaffungswert vornähmen wie bis anhin, hiesse dies, dass dieser Bundesbeschluss – wenigstens kurzfristig – nur sehr, sehr minime Auswirkungen haben könnte. Es würden höchstens einzelne Kassen, nicht aber die Gesamtheit der institutionellen Anleger beim Erwerb von Bodeneigentum gebremst. Das war der Grund, weshalb wir Ihnen in diesem Artikel 5 des Bundesbeschlusses eine Bewertung zum tatsächlichen Wert vorschlagen.
Nun wird hier der Eindruck erweckt, als ob mit dieser Bewertung zum tatsächlichen Wert etwas ganz Neues eingeführt würde. Das ist überhaupt nicht der Fall. Wir haben uns bewusst an die Terminologie der gesetzlichen Bestimmungen angelehnt, wie sie heute schon im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und in den Vorschriften über die Vermögensanlagen der Privatversicherer verwendet wird. Insofern ist das im Steuerrecht und bei den Anlagevorschriften für die Privatversicherer heute schon geltendes Recht.
Laut Verordnungsentwurf, den der Bundesrat wahrscheinlich am nächsten Montag verabschieden wird, wird der tatsächliche Wert wie folgt berechnet: zweimal Ertragswert plus Realwert, geteilt durch drei, mal 0.9. Das scheint auf den ersten Blick sehr technisch zu sein, ist aber, nachdem wir an die geltende Praxis in bezug auf die Anlagevorschriften der Privatversicherer und die Vorschriften beim Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer anknüpfen, überhaupt nichts Neues, sondern für die Kassenverwalter längst Bekanntes.
Zur Prüfung, ob die Anlagequote für Grundstücke nicht überschritten wird, ist der ermittelte tatsächliche Wert aller Grundstücke in Beziehung zur Gesamtheit der Aktiven zu setzen, wobei die übrigen Aktiven auch zum tatsächlichen Wert einzusetzen sind. Das spricht gegen den Antrag von Herrn Bodenmann, der bei den Grundstücken wieder einen neuen Wert, den Ertragswert, als massgeblich erklären möchte.
Im übrigen darf ich Sie – ich weiss, es handelt sich hier um recht technische, aber für die spätere Anwendung doch sehr wichtige Fragen – auch in folgender Hinsicht beruhigen:
Die Bewertung findet nur einmal jährlich statt, und zwar nur dann, wenn sich im Bestand der Grundstücke im vergangenen Jahr überhaupt eine Veränderung durch den Kauf von Grundstücken ergeben hat. Die Bewertung wird von den Kassen selber durchgeführt, allenfalls unter Beizug eines Fachmanns. Die aufsichtsrechtliche Kontrollstelle hat dabei diese Bewertung wie auch die Einhaltung der Quoten zu überprüfen. Es muss also nicht bei jedem Grundstückkauf dieser Nachweis erbracht werden, sondern es genügt eine einmalige jährliche Ueberprüfung, wenn überhaupt eine Mutation vorliegt. Damit unterscheidet sich das System nicht von den geltenden, aufsichtsrechtlichen Vorschriften, die ebenfalls jährliche Ueberprüfungen vorschreiben.
Es liegt sodann auf der Hand, dass sich bei einer Veränderung der Werte einzelner Vermögenskategorien, z. B. bei einem Kurssturz der Aktien, eine Ueberschreitung der zulässigen Anlagequote für Grundstücke ergeben kann. Dieser Fall ist aber ausdrücklich durch Artikel 6 gedeckt, wo zeitlich befristete Ueberschreitungen aus solchen Gründen als zulässig erklärt sind. Ein Anwendungsfall von Artikel 6 liegt auch dann vor, wenn eine Pensionskasse, die ein Hypothekardarlehen gewährt hat, das belastete Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.
Nun möchte ich auch noch eine andere Mär aus der Welt schaffen: Es trifft einfach nicht zu, dass diese neue Bewertungsmethode – die, wie gesagt, für die Lebensversicherungen bereits gilt – zu einer Anhebung der Mietzinse führt. Bekanntlich errechnet sich die Rendite auf den Gestehungskosten und nicht auf dem Verkehrswert. Die Bewertungsvorschriften, die wir Ihnen hier vorschlagen, haben auch keinerlei Einfluss auf die Steuereinschätzung der Grundstücke. Sie haben allein Bedeutung für die Frage, ob die neuen Anlagequoten eingehalten sind oder nicht. Sie dienen damit natürlich auch eminent der Schaffung der Transparenz in bezug auf die Eigentumsverhältnisse institutioneller Anleger auf dem Bodenmarkt. Insofern ist das sowohl für diesen dringlichen Bundesbeschluss als auch für das Anschlussprogramm, das wir Ihnen in fünf Jahren präsentieren müssen, eine ganz entscheidende Bestimmung. Ich möchte Ihnen abschliessend noch einmal sagen: Wenn Sie hier dem Antrag von Herrn Fischer zustimmen würden, dann wäre der Wert dieses dritten dringlichen Bundesbeschlusses ein äusserst geringer.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag Fischer-Sursee	83 Stimmen
Für den Antrag Bodenmann	46 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Kommission	99 Stimmen
Für den Antrag Fischer-Sursee	48 Stimmen

Rückkommen – Reprise de la discussion

Art. 3 Abs. 1 Bst. a – Art. 3 al. 1 let. a

Hess Peter: Ich möchte Sie nochmals daran erinnern, worum es beim Beschluss C geht. Wir wollen der stetig zunehmenden Konzentration des Grundeigentums bei juristischen Personen entgegenwirken.
Man kann sich fragen, wo die Schranken effektiv anzusetzen sind. Ein wesentliches Element sind die Bewertungsvorschriften. Da haben wir soeben entschieden. Ein zweites Element ist der Ausnahmenkatalog. Hier gilt es doch, nochmals kurz auf ein Votum von Herrn Bodenmann zurückzukommen.

Herr Bodenmann, es sind ja nicht nur Pensionskassen, die als institutionelle Anleger auftreten. Es sind vor allem auch Lebensversicherer und andere Einrichtungen, die Gelder auf dem Liegenschaftenmarkt anlegen. Alle diese Kassen profitieren natürlich nicht von den Ausnahmebestimmungen, d. h. also, sie fallen unter diese Anlagevorschriften. In diesem Sinne ist es durchaus angebracht, dass wir uns über die Höhe des Prozentsatzes unterhalten.
Persönlich bin ich der Meinung, dass wir, wenn wir den Beschluss über die Anlagevorschriften politisch wirklich wollen, eher einen tiefen Satz annehmen müssten.
Wir haben gehört, dass die freisinnig-demokratische Fraktion einen eher hohen Satz, 35 Prozent, wollte. Die ständerätliche Kommission hat gar zweimal Nichteintreten beschlossen. So ging es nun darum, in der Kommission einen Kompromiss zu suchen, der zumindest aus unserem Rat eine Vorlage hat erwachsen lassen, die Chancen hat, beim Ständerat doch noch ernsthaft in Erwägung gezogen zu werden. Das war die alleinige Ueberlegung, warum wir in der Kommission beantragt haben, einen Kompromissatz von 30 Prozent vorzuschlagen. Dieser Satz hat dann auch die Mehrheit der Kommission gefunden.
Im Interesse, diesen Beschluss doch noch zu ermöglichen, bitte ich Sie, dem Satz von 30 Prozent zuzustimmen, wohlwissend, dass wir damit auch nicht das Optimum erreicht haben, aber einen politischen Kompromiss, der weitgehend das Ziel erreicht, das angestrebt wird.

Scheidegger: Nachdem wir letzte Woche mit Würgen Eintreten beschlossen haben, und zwar nur mit einem 12-Stimmen-Mehr, nachdem nun die Ausnahmeregelungen von Ihnen durchberaten worden sind und Sie zugestimmt haben, darf ich Ihnen im Namen der FDP mitteilen, dass wir den Antrag, lautend auf 35 Prozent für die Begrenzung der Anlagen in Grundstücken in der Schweiz, zugunsten des Antrages 30 Prozent zurückgezogen haben.
Wir bitten Sie, diesem Kompromiss in der Gratwanderung zwischen der Verminderung des Anlagedrucks BVG auf den Boden und der Verschlechterung der Wohnungsversorgung in der Schweiz zuzustimmen. Wir hoffen natürlich damit auch die Türe für den Ständerat etwas mehr geöffnet zu haben, damit er dieses Paket überhaupt in Angriff nimmt.

Bühler, Berichterstatter: Die Kommission kam nach erneuten eingehenden Erwägungen zum Schluss, dass die Begrenzung auf 30 Prozent und nicht, wie ursprünglich beantragt, auf 25 Prozent festgelegt werden soll.
Nachdem diesem Beschluss bereits in unserem Rat eine so starke Opposition erwachsen ist und die Ständeratskommission gar Nichteintreten beantragt, fand die Kommissionsmehrheit, es sollte ein Schritt des Entgegenkommens getan werden, um auch dem Ständerat das Eintreten zu erleichtern.
Die Kommission hat mit 11 zu 2 Stimmen diesen 30 Prozent zugestimmt. Ich bitte Sie namens der Kommissionsmehrheit, dies ebenfalls zu tun.

M. **Houmard,** rapporteur: Il s'agit donc de l'article 3, qui à la lettre a fixxe la limite des placements. Vous connaissez la décision de la commission du Conseil des Etats qui propose de ne pas entrer en matière sur cet arrêté.
Votre commission est d'avis que les amendements apportés au deuxième alinéa de cet article et le choix d'une limite élevée permettraient au Conseil des Etats d'entrer en matière. Nous aurions ainsi donné suite au projet du Conseil fédéral qui aurait alors la charge d'appliquer l'ensemble du programme urgent.
Vous venez d'accepter de calculer la limite selon la valeur effective. Les valeurs portées au bilan seront donc automatiquement augmentées. Dans ces conditions, la commission, à l'unanimité, vous propose de porter la limite des 25 pour cent prévus dans le projet du Conseil fédéral, à 30 pour cent. Selon notre information, le Conseil fédéral – qui va certainement nous le confirmer – pourrait se rallier à notre proposition en considérant, que nous venons d'accepter sa version de l'article 5. Je vous propose donc à la lettre a de porter le chiffre à 30 pour cent pour les placements immobiliers en Suisse.

Bundesrat **Koller:** Nachdem Sie vorhin bei der entscheidenden Bestimmung in Artikel 5, in welchem es um die Bewertung ging, dem bundesrätlichen Konzept zugestimmt haben, bin ich ebenfalls bereit, der Kommissionsmehrheit, vor allem auch im Hinblick auf einen hoffentlichen Eintretensentscheid des Ständerates, zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den neuen Antrag der Kommission (30 Prozent)	107 Stimmen
Für den ursprünglichen Antrag der Kommission (25 Prozent)	21 Stimmen

Art. 6 – 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates, aber mit Geltungsdauer bis zum 31.12.1994
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral, mais avec durée jusqu'au 31.12.1994

M. **Jeanneret**: La semaine dernière, lorsque nous avons examiné la lettre a, votre conseil a admis que la date serait reportée à 1994. Cette décision était valable pour les trois arrêtés, cela a bien été compris dans ce sens. Je confirme donc ici, pour le *Bulletin officiel*, que le vote de la semaine passée vaut également pour les lettres b et c.

Bundesrat **Koller:** Ich bin Demokrat genug, um einzusehen, dass es keinen grossen Sinn hat, die Dauer der einzelnen Bundesbeschlüsse unterschiedlich lang festzusetzen. Aber ich mache Sie darauf aufmerksam, dass Sie sich selber, mit dieser verkürzten Frist gegenüber dem Bundesrat, eine sehr kurze Frist für die Realisierung des von mir angekündigten Anschlussprogramms setzen. Der Bundesrat wird es Ihnen rechtzeitig unterbreiten.

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes	76 Stimmen
Dagegen	47 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

Abschreibung – Classement

Präsident: Der Bundesrat beantragt die Abschreibung von fünf Vorstössen gemäss Seite 1 der Botschaft.

Zustimmung – Adhésion

Siebente Sitzung – Septième séance

Mittwoch, 27. September 1989, Vormittag
Mercredi 27 septembre 1989, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: M. Reymond

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen

Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Botschaft und Beschlussentwürfe vom 16. August 1989 (BBl III, 169)
Message et projets d'arrêté du 16 août 1989 (FF III, 165)

Beschluss des Nationalrates vom 25. September 1989
Décision du Conseil national du 25 septembre 1989

Antrag der Kommission
Mehrheit
Eintreten auf die Bundesbeschlüsse A und B
Nichteintreten auf Bundesbeschluss C
Minderheit
(Ziegler, Cavelty, Cottier, Rhinow)
Eintreten auf die Bundesbeschlüsse A, B und C

Proposition de la commission
Majorité
Entrer en matière sur les projets A et B
Ne pas entrer en matière sur le projet C
Minorité
(Ziegler, Cavelty, Cottier, Rhinow)
Entrer en matière sur les projets A, B et C

Schoch, Berichterstatter: Um die Arbeit, die wir heute morgen zu bewältigen haben, sachgerecht zu gliedern, möchte ich Ihnen vorerst darlegen, wie die Kommission den Ablauf unserer Arbeiten sieht.
Die Kommission beantragt Ihnen, zuerst eine Eintretensdebatte zu allen drei durch den Bundesrat vorgelegten Beschlüssen zu führen. Die Begründung für dieses Vorgehen liegt darin, dass es sich bei diesen drei Bundesbeschlüssen insgesamt um ein Paket handelt, das einheitlich erörtert werden will.
Nach Abschluss dieser Eintretensdebatte wird über die Frage des Eintretens mit Bezug auf alle drei Beschlüsse zu entscheiden sein. Anschliessend an die Eintretensdebatte werden die Rückweisungsanträge von Herrn Gadient zu erörtern, und es wird darüber Beschluss zu fassen sein. Nachher wird die Frage zu diskutieren und zu entscheiden sein, ob die Bundeskompetenz für den Erlass der drei Beschlüsse gegeben ist oder nicht, wobei bereits an dieser Stelle festgehalten werden muss, dass die Frage der Bundeskompetenz, die Frage – wenn Sie wollen – der Verfassungsmässigkeit, im vorliegenden Fall nicht eine Frage ist, die zum Eintreten gehört, sondern wir können auch dann, wenn die Bundeskompetenz verneint wird, die drei Vorlagen beschliessen. Es wird lediglich Konsequenzen haben mit Bezug auf die Frage «Fakultatives oder obligatorisches Referendum?». Deshalb folgt die Erörterung der Frage der Verfassungsmässigkeit erst am Schluss, unmittelbar vor der Detailberatung derjenigen Beschlüsse, auf die Sie Eintreten beschlossen haben werden. Soviel zur Frage des Vorgehens.
Zum Eintreten mit Bezug auf alle drei Beschlüsse: Artikel 18 des Geschäftsreglementes des Ständerates überträgt es dem Kommissionsberichterstatter, im Rat den wesentlichen Gehalt der Kommissionsverhandlungen zusammenzufassen und wiederzugeben und den Rat so über die Verhandlungen in der Kommission zu orientieren.
Ich muss Ihnen gestehen, dass es im Zusammenhang mit dem Geschäft, über das wir heute beraten, gar keine leichte Aufgabe ist, Ihnen diese Zusammenfassung der Kommissionsberatungen vorzutragen. Für die Mitglieder der Kommission war es nämlich offensichtlich für einmal – und anders, als das vielleicht bei anderen Geschäften der Fall ist – nicht allzu leicht, sich zu den Anträgen des Bundesrates spontan eine klare, präzis zu umreissende Meinung zu bilden. Die Mitglieder der Kommission taten sich vielmehr bei ihrer Meinungsbildung offenkundig einigermassen schwer. Ich werde auf diese Problematik zurückkommen müssen. Eines war immerhin von Anfang an klar: Die Kommission hat sich hinsichtlich der durch den Bundesrat vorgenommenen Lagebeurteilung, hinsichtlich der Diagnose, die der Bundesrat vorgenommen hat, der bundesrätlichen Auffassung eindeutig angeschlossen. Dieses Ergebnis war schon recht bald klar auszumachen. Zwar ist auch mit Bezug auf diese bundesrätliche Diagnose oder Analyse keine grosse oder gar ausgreifende Diskussion geführt worden. Die Kommission hat sich vielmehr im wesentlichen der Auffassung des Bundesrates, die in der Botschaft nachzulesen ist – in einer klar, konzis und und eingängig formulierten Botschaft –, angeschlossen.
Es kann also, wenn ich diesbezüglich die Positionen der Kommission wiedergeben will, kurzerhand auf das verwiesen werden, was in der Botschaft bereits nachgelesen werden kann.
Die Mitglieder der Kommission haben – anders, als das im Nationalratsplenum der Fall war – darauf verzichtet, reihum in Erinnerung zu rufen, dass der Boden ein unvermehrbares Gut ist, dass die zusätzliche Verknappung dieses unvermehrbaren Gutes durch raumplanerische Massnahmen zwangsläufig in Kauf genommen werden muss, dass die Bodenpreise ausser Kontrolle geraten sind usw., usw. Das wurde als Selbstverständlichkeit vorausgesetzt.
Wenn ich Ihnen in Erinnerung rufen darf, dass wir die Eintretensdebatte unbedingt heute mittag um 12 Uhr abgeschlossen haben müssen, dann würde es zweifellos den Intentionen der Kommissionsmitglieder und sicher auch des Herrn Departementsvorstehers entsprechen, wenn auch in diesem Rat derartige Selbstverständlichkeiten nicht x-fach wiederholt würden.
Ich möchte in diesem Sinne die Position der Kommission in bezug auf die bundesrätliche Diagnose mit wenigen Worten summarisch zusammenfassen. Die Kommission hat festgestellt, dass im Bodenbereich eine allgemeine, weitverbreitete Unzufriedenheit besteht, dass diese Unzufriedenheit insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass Boden heute nur noch sehr schwer erhältlich ist und dass die Bodenpreise fast unkontrollierbar in die Höhe geschnellt sind. Die Situation ist für eine Vielzahl von Mitgliedern der Kommission und auch unseres Rates hautnah aktuell geworden im Vorfeld der Stadt-Land-Initiative. Vielen, wenn nicht allen von Ihnen ist bei Veranstaltungen über die Stadt-Land-Initiative, bei den Gesprächen, die damals geführt wurden, durch besorgte Bürger immer wieder die Situation präsentiert worden, die heute den Bundesrat dazu veranlasst hat zu handeln. Die Kommission teilt die Auffassung des Bundesrates, wenn dieser eine Unzufriedenheit ortet und der Meinung ist, diese Unzufriedenheit zwinge ihn zum Handeln. Die Kommission ist mit dem Bundesrat der Meinung, Untätigkeit von Bundesrat und Parlament liesse sich im jetzigen Zeitpunkt nicht mehr weiter verantworten, sondern es müsse etwas geschehen.
Die Kommission teilt also – das mag in aller Form festgestellt sein – nicht die Auffassung jener, die der Meinung sind, hohe Bodenpreise würden gar nicht schaden, mindestens mittel- und langfristig nicht schaden, sondern hohe Bodenpreise wären vielmehr das beste Mittel, um eine sinnvolle, haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Bekanntlich wird diese These nicht nur durch interessierte Baufachleute vertreten, sondern es gibt auch andere, absolut ernstzunehmende

Fachleute, die von dieser Auffassung ausgehen. Wenn ich z. B. die erst vorveröffentlichten, erst provisorisch bekanntgegebenen Ergebnisse des Nationalen Forschungsprogrammes «Boden» richtig verstanden habe, dann hat sogar dieses wissenschaftliche Forschungsprogramm zum Ergebnis geführt, dass nichts den haushälterischen Umgang mit dem Boden mehr fördert als hohe Preise, dass also – mit anderen Worten – hohe Bodenpreise durchaus nicht bloss als Negativum zu beurteilen seien.

Die Kommission – ich möchte das nochmals festhalten – ist aber derartigen Ueberlegungen nicht gefolgt und liess sich auch nicht durch die nicht wegzudiskutierende Tatsache beirren, dass hohe Bodenpreise durchaus auch für Kantone und Gemeinden grossen Nutzen bringen, und zwar primär einmal über den Umweg der Grundbuchgebühren, sekundär und hauptsächlich aber über die Grundstückgewinnsteuern, die natürlich im Verlaufe der letzten Jahre ganz beträchtliche Höhen angenommen haben. Manche Gemeinde sah sich am Schluss ihres Rechnungsjahres vor die Situation gestellt, dass sie Hunderttausende, manchmal sogar Millionen von Franken mehr als budgetiert eingenommen hatte, weil einfach die Grundstückgewinnsteuern mehr Ertrag gebracht hatten, als budgetiert worden war.

Die Kommission ist aber ungeachtet all dieser Ueberlegungen – um das nochmals klar festzuhalten – zur Auffassung gelangt, die Situation sei derart prekär, dass etwas geschehen müsse.

Die Kommission hat sich damit auch konsequent und folgerichtig verhalten; denn Sie haben ja immerhin dem Bundesrat in der Märzsession dieses Jahres mit der Ueberweisung der Motionen Rhinow und Schmid den Auftrag erteilt, etwas zu unternehmen, aktiv zu werden, Massnahmen vorzuschlagen. Es wäre mehr als inkonsequent, wenn heute wieder zurückbuchstabiert würde.

Die Kommission anerkennt, dass der Bundesrat rasch gehandelt hat. Es war offenkundig notwendig, rasch zu handeln und dem Bundesrat ist zuzubilligen, dass er diese Notwendigkeit erkannt und danach gehandelt hat.

Die rasche Art des Handelns hat aber naturgemäss auch Nachteile mit sich gebracht. So hat die Kommission bedauert, dass wegen der Behandlung des Massnahmenpaketes durch beide Räte in einer einzigen Session und innerhalb von wenigen Wochen nach der Präsentation dieses Paketes und wegen der damit verbundenen Eile manifeste Nachteile in Kauf genommen werden mussten.

In der Kommission war die Rede von überhasteter Art der Gesetzgebung. Aber man hat sich schliesslich mit diesen Nachteilen abgefunden, in der Meinung, es sei wichtiger, rasch zu handeln, als perfekt bis ins letzte Detail vorzugehen.

Ich habe vorhin festgestellt, dass die Kommission dem Bundesrat mit Bezug auf die durch ihn vorgenommene Analyse der Lage, mit Bezug auf seine Diagnose zustimmt und dass man in der Kommission auch der Meinung war, es sei unerlässlich, rasch etwas zu unternehmen.

Wesentlich verschieden präsentierte sich die Beurteilung der Situation bezüglich der durch den Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen hinsichtlich der Frage, was unternommen werden solle, welches die richtige Therapie für die durch den Bundesrat diagnostizierten und nach Auffassung von Bundesrat und Kommission gravierenden Mängel im Bodenmarkt sei. Hinsichtlich dieser Therapie bestanden in der Kommission unübersehbare Unsicherheiten, die vielleicht gar als Ratlosigkeit interpretiert werden könnten, Unsicherheiten, die sich jedenfalls sicher in einer ausgesprochenen Lustlosigkeit manifestierten. So sehr man sich darüber einig war, dass es notwendig sei, etwas zu tun, so diffus waren die Meinungen darüber, ob die durch den Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen geeignet seien, die Lage in den Griff zu bekommen, oder ob sie nicht vielleicht gerade das Gegenteil dessen bewirken könnten, was eigentlich angestrebt wird.

Natürlich waren auch Skeptiker nicht in der Lage, dem Bundesrat schlüssig nachzuweisen, dass die durch ihn vorgeschlagenen Massnahmen wirkungslos sein oder gar das Gegenteil bewirken würden. Aber umgekehrt hat auch der Chef des EJPD im Zuge der Kommissionsberatungen frank und frei zugestanden, dass es auch dem Bundesrat nicht möglich sei, zu belegen oder gar zweifelsfrei zu belegen, dass sein Massnahmenpaket greifen werde.

Zusammenfassend und vereinfachend lassen sich die Ergebnisse der Diskussionen, die in der Kommission geführt worden sind, vielleicht ungefähr so wiedergeben: Sicher und erstellt ist nach Auffassung der Kommission nur das eine, nämlich nur die Tatsache, dass der Bundesrat und mit ihm das Parlament einem massiven Druck ausgesetzt sind, dass deswegen Handeln notwendig, unerlässlich ist, dass es aber primär politische Ueberlegungen, politische Gründe sind, die Bundesrat und Parlament zum Handeln zwingen.

Die Kommission ist zur Auffassung gelangt, dass der Bundesrat angesichts dieser politischen Notwendigkeit zum Handeln eine gewisse Unsicherheit in Kauf nimmt. Ich könnte in diesem Zusammenhang vielleicht sogar den Ausdruck «eventualvorsätzlich» verwenden, das war so in etwa der Tenor in der Kommission. Die Kommission hat aber dem Bundesrat in der Beurteilung schliesslich doch insofern zugestimmt, als sie auch der Meinung war, rasches Handeln müsse für einmal Hauptkriterium sein und der Perfektion des Handelns vorgehen.

Die Situation lässt sich – wenn ich ein Beispiel aus dem Fussball heranziehen will – mit der Situation vergleichen, wie sie sich einem Fussballspieler präsentieren kann, der in einem unüberblickbaren Gerangel vor dem gegnerischen Tor plötzlich den Ball vor die Füsse erhält. Er wird nicht lange zögern, sondern vorsorglich einmal auf das Tor schiessen. Im englischen Fussballsport pflegt man das – wie ich mir sagen liess – als System des «shoot and hope» zu bezeichnen. So ein bisschen hat auch der Bundesrat nach dem System «shoot and hope» ein Massnahmenpaket zusammengestellt.

Die Kommission war aber – das soll nochmals gesagt sein – durchaus der Meinung, der Bundesrat sei richtig beraten gewesen, wenn er in der Lage, wie sie sich ihm präsentiert hat, vorsorglich einmal aufs Tor schoss.

Damit kann ich nun zu den einzelnen Beschlüssen übergehen, die ich in aller Kürze darstellen will:

Bei den Beschlüssen A und B empfiehlt Ihnen die Kommission – Sie haben das der Fahne bereits entnommen – Eintreten.

Der Beschluss A bringt als wesentliches Element eine Sperrfrist, wie sie bereits durch die Motion Schmid in der Märzsession dieses Jahres verlangt wurde und wie sie auch im Nationalrat im Verlaufe dieses Jahres als Kommissionsinitiative beschlossen worden ist. Mit dieser Sperrfrist will der Bundesrat in erster Linie mehrfache Handänderungen in rascher zeitlicher Folge mindestens stören, wenn möglich verhindern. Dies in erster Linie aus der Ueberlegung heraus, dass mit rasch aufeinander folgenden, mehrfachen Handänderungen, mit sogenannten Kaskadenverkäufen, zum Teil – wie es die Botschaft formuliert – exorbitante Gewinne erzielt werden oder erzielt worden sind, dass dadurch vor allem höchst unliebsame Steigerungen im Bereich der Mietzinse eintreten können und dass diese Kaskadenverkäufe in der Oeffentlichkeit sehr unwillig aufgenommen werden.

Der Bundesrat ist sich darüber im klaren, dass mit der vorgeschlagenen Sperrfrist der Nachfrageüberhang nach Bauland nicht abgebaut werden kann. Der Abbau des Nachfrageüberhanges wird vielmehr eine Sache der mittel- und längerfristigen Massnahmen sein, die der Bundesrat in einem sogenannten Anschlussprogramm präsentieren will. Was im Rahmen des Beschlusses über die Sperrfrist vorgeschlagen wird, hat demgegenüber eher den Charakter einer Symptomtherapie. Aber es scheint schon sinnvoll, die Kaskadenverkäufe nach Möglichkeit einzudämmen.

Dabei will der Bundesrat – wie er in der Botschaft zum Ausdruck bringt – die Kaskadenverkäufe nur bezüglich der überbauten Grundstücke und hinsichtlich Bauland ohne Wertvermehrung verbieten. Er hat deshalb, um dieser Zielsetzung gerecht werden zu können, einen Ausnahmenkatalog ausgearbeitet, und die Kommission hat diesen Ausnahmenkatalog in einzelnen Punkten noch ergänzt. Die Eintretensfrage bezüglich des Beschlusses A ist in der Kommission ausgiebig diskutiert worden. Eintreten war schliesslich nicht mehr bestritten, und die Kommission beantragt Ihnen hinsichtlich des ersten Beschlusses daher Eintreten.

Eintreten wird auch mit Bezug auf Beschluss B beantragt, wo-

bei darauf hinzuweisen ist, dass dieser Entscheid in der Kommission nicht einstimmig gefällt worden ist. Inhaltlich bezweckt der Beschluss B eine Beschränkung der Höchstbelastungsgrenze. Der Bundesrat liess sich von der Ueberlegung leiten, dass derjenige, der keine Eigenmittel einsetzen muss, viel eher bereit sein wird, bei spekulativen Geschäften ein hohes oder sogar sehr hohes Risiko einzugehen. Aus dieser Ueberlegung heraus schlägt der Bundesrat eine Höchstbelastungsgrenze vor, und er hofft, damit die Nachfrage dämpfen zu können.
Der Kommission erschien die Massnahme gerechtfertigt, weil im Bereich der Pfandbelastung leider im Verlaufe der letzten Jahre da und dort gesündigt, zum Teil massiv gesündigt, worden ist. In der Kommission ist auf Beispiele hingewiesen worden, bei denen problemlos weit mehr als 100 Prozent des effektiven Grundstückwertes hypothekarisch belastet werden konnte, was an sich schon von der Definition her ein Unsinn ist.
Auch mit Bezug auf Beschluss B hat die Kommission einem Ausnahmenkatalog zugestimmt, der die sinnvolle Anwendung dieses Beschlusses gewährleisten soll und deshalb für die zweckmässige Ausgestaltung dieser Massnahme notwendig ist.
Damit zum Beschluss C: Zielsetzung dieses Beschlusses ist es, gemäss dem Konzept des Bundesrates ebenfalls, die Nachfrage zu dämpfen, und zwar hier durch die Festlegung einer Begrenzung der Anlagen von institutionellen Anlegern in Grundstücken auf 25 Prozent. Institutionelle Anleger dürften also nur noch 25 Prozent ihrer Mittel in Immobilien anlegen. Dadurch wird nach Auffassung des Bundesrates der Druck von institutionellen Anlegern auf den Bodenmarkt abgebaut.
Die Kommission beantragt Ihnen, auf Beschluss C nicht einzutreten. Wesentlich war für diesen Antrag der Kommission die Ueberlegung, dass es nicht nur Probleme der Bodenpreise und des Nachfrageüberhanges im Bereich des Bodenmarktes gibt, sondern dass wir uns auch mit einem Problem der Wohnungsnot konfrontiert sehen. Die Kommission liess sich von der Ueberlegung leiten, dass gerade institutionelle Anleger auch Ersteller von Wohnraum, von Mietwohnungen sind, und zwar in der Regel von zinsgünstigen Mietwohnungen. Die Kommission ging davon aus, dass die Bekämpfung der hohen Bodenpreise nicht zulasten jener gehen darf, die ein anderes, ebenfalls manifestes Bedürfnis im Bodenrechtsbereich abdecken, nämlich die Bereitstellung von Wohnraum. In der Kommission ist sogar gesagt worden, Vorsorgeeinrichtungen seien die sozialsten Vermieter, welche einen grossen Teil der Wohnungen gebaut haben, auf die wir heute dringend angewiesen sind.
Bei diesem Tun möchte die Kommission die institutionellen Anleger nicht behindern, ihnen nicht in den Arm fallen. Die Kommission beantragt Ihnen daher mehrheitlich, auf den durch den Bundesrat vorgeschlagenen Beschluss C nicht einzutreten.
Soviel zu den drei Beschlüssen. Eine Bemerkung ist zweifellos generell sehr wesentlich. Sie muss hier ebenfalls zu Protokoll gegeben werden: Das Massnahmenpaket des Bundesrates bringt – ich habe das bereits gesagt – eher eine Symptom- als eine Ursachentherapie. Wir werden aber mittel- und langfristig nicht darum herumkommen, auch die Ursachen anzugehen und – wenn immer möglich – auch den Ursachen auf den Sprung zu kommen. Das setzt voraus, dass uns der Bundesrat bald, in wenigen Jahren schon, ein Anschlussprogramm präsentieren muss, das mittel- und langfristig die Ursachen in den Griff kriegen kann. Die Kommission gibt ihrer Erwartung klar Ausdruck, dass ein derartiges Anschlussprogramm präsentiert werden wird.
Ich möchte noch zwei Bemerkungen zur Frage der Verfassungsmässigkeit oder – wenn Sie lieber wollen – zur Frage der Bundeskompetenz machen: Ich habe eingangs darauf hingewiesen, dass diese Frage erst nach dem Entscheid über Eintreten und nach dem Entscheid über die Rückweisungsanträge von Herrn Gadient zu diskutieren sein wird. Ich möchte aber meinerseits bereits jetzt darauf hinweisen, um Ihnen zu zeigen, welche Ueberlegungen die Kommission dazu geführt haben, erst in einer dritten Phase die Frage der Bundeskompetenz zu erörtern. Wenn der Rat zur Auffassung gelangt, die bundesrätliche Lagebeurteilung sei richtig und es sei notwendig, etwas zu tun, dann kann er das so oder so machen: Er kann das dann machen, wenn eine Bundeskompetenz nach seiner Auffassung gegeben ist, oder aber auch, wenn er die Bundeskompetenz verneint.
Die Frage der Verfassungsmässigkeit ist also – anders als bei anderen Geschäften – nicht eine Frage, die beim Eintreten von zentraler Bedeutung ist, sondern sie ist für einmal von eher sekundärer Bedeutung. Wenn Sie nämlich zur Auffassung gelangen, es fehle uns die Bundeskompetenz zum Erlass der durch den Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen, dann müssen wir unsere Beschlüsse, bei denen es sich ja um dringliche Bundesbeschlüsse handelt, Artikel 89bis Absatz 3 der Bundesverfassung unterstellen. Das hätte zur Folge, dass wir unsere Beschlüsse binnen Jahresfrist Volk und Ständen zur Annahme unterbreiten müssten.
Gelangen wir aber zur Auffassung, die Bundeskompetenz sei gegeben, so unterstehen die Beschlüsse nur dem fakultativen Referendum. Das ist die einzige Differenz. Wir können also die Beschlüsse so oder so fassen, und wir können sie auch so oder so sofort in Kraft setzen.
Den Mehrheitsstandpunkt der Kommission zur Frage der Bundeskompetenz wird Ihnen Herr Zimmerli erläutern. Ich werde mich dazu also nicht mehr äussern. Den Minderheitsstandpunkt wird anschliessend Herr Rhinow vortragen. Dabei möchte ich festhalten, dass in der Kommission Herr Rhinow noch nicht in der Lage war, seine Position darzulegen. Die Unterlagen sind den Mitgliedern der Kommission kürzestfristig zur Verfügung gestellt worden, und Herr Rhinow verfügte noch im Zeitpunkt der Kommissionssitzung nicht einmal über die notwendigen Unterlagen, er war daher aus sehr naheliegenden Gründen auch noch nicht in der Lage, zur Frage materiell Stellung zu nehmen. Er hat sich die Unterlagen später verschafft und gestützt darauf dann seine Position umrissen. Das hat in der Kommission zu einer gewissen Verschiebung der Mehrheiten geführt, aber nicht zu einem Rückkommen. Prinzipiell beantragt Ihnen die Mehrheit der Kommission nach wie vor, die Bundeskompetenz zu verneinen.
Nun noch eine letzte Bemerkung: Dringliche Bundesbeschlüsse bedürfen gemäss Artikel 89bis Absatz 1 der Bundesverfassung eines qualifizierten Mehrs. Sie können auch das in Ihrem Exemplar der Verfassung nachlesen. Nur wenn das qualifizierte Mehr erreicht werden wird, treten die Beschlüsse sofort in Kraft.

Le président: Comme l'a dit votre président, les débats sont organisés en quatre phases, que je vous rappelle: première phase, débat général sur l'entrée en matière et vote d'entrée en matière sur chacun des trois arrêtés; deuxième phase, proposition de renvoi de M. Gadient sur les arrêtés A et C et vote sur ces deux propositions de renvoi; troisième phase, constitutionnalité et vote sur la constitutionnalité pour chacun des trois arrêtés; enfin, discussion de détail et vote final sur chacun des arrêtés.
Nous commençons par la première phase, discussion générale sur l'entrée en matière.

Cavelty, Sprecher der Minderheit: Ich plädiere für Eintreten auf alle drei Vorlagen und danke dem Bundesrat dafür, dass er nach den Vorstössen unserer Kollegen Schmid und Rhinow in diesem Frühjahr so rasch gehandelt hat.
Für mich haben die zur Diskussion stehenden Sofortmassnahmen ihre Bedeutung vor allem im psychologischen Bereich. Damit möchte ich ihren Wert aber nicht herunterspielen, sondern – ganz im Gegenteil – ich will ihn betonen. Denn auch die Bodenpreissteigerungen, die wir beklagen, haben ihre Wurzeln vor allem im psychologischen Bereich, in der Mentalität der Bürger. Ueberhaupt spielt die Psychologie in der Politik und Wirtschaft seit jeher eine Hauptrolle. Ich denke zum Beispiel daran, wie sich damals, nach der Wahl von Präsident Reagan zum Präsidenten von Amerika, weltweit ein wirtschaftlicher Aufschwung einstellte, nur weil die Leute überzeugt waren, es gehe jetzt aufwärts, oder umgekehrt an den Börsen-

krach vom Jahre 1987, nur weil die Leute plötzlich überzeugt waren, es gehe jetzt wirtschaftlich abwärts.
So ist es mit dem Boden: Solange die grosse Mehrheit der Schweizer überzeugt ist, dass die Bodenpreise steigen, steigen sie auch. Die Teuerung entsteht in den Köpfen und durch die Köpfe der Leute. Die beste Therapie wäre, die Schweizer davon zu überzeugen, dass die Anlage von Geld in Boden kein garantiertes Geschäft sei, sondern in Zukunft auch reale Risiken mit sich bringe.
Aber wer glaubt das schon, wenn wir alle jahraus, jahrein davon reden, dass der Boden ein unvermehrbares, besonders wertvolles Gut sei, dessen Eigentum das höchste Glück auf Erden bedeute?
Uebrigens stimmt das Argument der Unvermehrbarkeit zwar schon, aber es trifft im Grunde genommen für viele andere Güter auch zu, wie zum Beispiel für Wasser oder für die Luft usw. Ja, strenggenommen werden wohl alle Güter letztlich nur gewandelt und nicht vermehrt und nicht aus der Welt geschaffen, *mutatur, non tollitur* heisst es in einem anderen Zusammenhang.
Die Besonderheit des Bodens liegt nicht so sehr in seiner Unvermehrbarkeit als vielmehr in seiner speziellen Bedeutung für den Menschen zum Wohnen und zum Arbeiten. Aufgrund dieser Besonderheit könnte man sich fragen, ob der Boden wirklich geeignet sei, exklusives und unbeschränktes Eigentum einzelner zu sein, oder ob nicht vielmehr seine Nutzung im Vordergrund stehen müsste, ähnlich wie jene von Wasser und Luft. Damit würde die altgermanische Einstellung zum Boden – im Gegensatz zur römisch-rechtlichen – betont. Herr Bundesrat Koller, hier klingt mir der Begriff «Gewere» unseres gemeinsamen verehrten Rechtshistorikers, Professor Müller-Büchi, Freiburg, noch in den Ohren. Der aus anderen Gründen zu Recht verworfenen Stadt-Land-Initiative stand dieser Gedanke der Nutzung nahe. Man wird wohl nicht darum herumkommen, sich bei einer endgültigen Revision des Bodenrechts darüber noch mehr Gedanken zu machen.
Hier bei den dringlichen Massnahmen geht es meines Erachtens vor allem um eine Dämpfung der weit verbreiteten Gier nach Boden. Diese Gier nach Boden macht ihn nämlich teuer. Sie ist nicht in erster Linie vom Nutzungsbedürfnis geprägt, sondern vom Anlage- und Renditebedürfnis. Boden als Anlageobjekt, nicht als Nutzungsobjekt, steht im Vordergrund.
Ich weiss, dass viele diese Feststellung bestreiten und auf die grosse Nachfrage und den grossen Bedarf hinweisen. Zum Teil haben sie natürlich recht, aber nur zum Teil. Der Bedarf nach Boden ist nämlich nicht in allen Fällen echt. Er wird zum Teil geschaffen und vermehrt durch simple Renditeüberlegungen, ausgehend von der erhärteten Annahme, dass der Bodenpreis immer weiter steigt und es ein immer besseres Geschäft wird, Boden zu erwerben.
Ich kenne einen Churer Vater, der seinem Sohn nach der Matura eine Wohnung an seinem Studienort Zürich kaufte und darauf hinweist, dass der Sohn damit nicht nur gratis studieren, sondern nach dem Studium noch einen beträchtlichen Gewinn erzielen könne. Wenn ich an mich selbst denke – oder auch an Sie –, hätte ich in den siebziger Jahren, als ich ins Parlament gewählt wurde, hier in Bern eine Wohnung gekauft, anstatt im Hotel zu logieren, ich hätte nicht nur gratis gewohnt, sondern wäre dazu noch ein reicher Mann geworden. *(Zwischenruf: Bist Du auch so!) (Heiterkeit)* Daraus geht klar hervor, dass der Bedarf eine variable und auch eine beeinflussbare Grösse ist, auf die allein man nicht abstellen kann. Meines Erachtens muss man die Meinung widerlegen, dass die Anlage in Boden ein garantiert bombensicheres Geschäft sei. Risikoloser Gewinn ist übrigens auch marktwirtschaftlich betrachtet kein förderungswürdiges Gut. Wenn ich nun unter diesen Vorzeichen die dringlichen Massnahmen betrachte, gelange ich eindeutig zu deren Bejahung. Vor allem die Sperrfrist von 5 Jahren dürfte doch die Anlagelust und die Anlagegier dämpfen, denn, so wird sich doch mancher fragen: Wer weiss, ob in 5 Jahren nicht eine ganz andere Wirtschaftssituation vorherrscht? Der Gewinn ist also nicht garantiert.
Bezeichnend ist die Aussage eines mir bekannten Grundbuchführers, wonach bereits im Hinblick auf die eventuelle Einführung einer Sperrfrist eine vermehrte Verkaufstätigkeit insbesondere bei berufsmässigen Grundstückmaklern festzustellen sei. Die Sperrfrist macht kalte Füsse; sie wird sich zur Dämpfung der Preise günstig auswirken. Doch bedingt die Sperrfrist auch die Gutheissung der Anlagebeschränkungen für die institutionellen Anleger. Sonst sind letztere gegenüber den privaten Anlegern privilegiert, was zu einer noch grösseren Anonymität des Grundeigentums führt.
Pensionskassen sollten vermehrt ihren Mitgliedern günstige Hypotheken anstelle von Wohnungen zur Verfügung stellen. Damit tragen sie zur Eigentumsstreuung und zur Förderung eines gesunden Eigentümerbewusstseins bei. Den Hypothekarbanken entgehen damit keine Geschäfte, denn für sie ändert es nichts, wenn die Pensionskassen ihr Geld in Hypotheken anstatt in Wohnungen stecken.
Zur Verfassungsmässigkeit: Ich wollte darauf hinweisen, dass es sich hier um einen durchaus politischen Entscheid handelt und dass es wenig sinnvoll wäre, für eine von vornherein beschränkte Zeit noch eine Zwischenzeit einzuschalten. Angesichts der Regieanweisungen der Herren Präsidenten verzichte ich auf weitere Ausführungen dazu.
Zusammenfassend bin ich aus den genannten, vor allem psychologischen Gründen, die durchaus spürbare, reale Folgen haben werden, für Eintreten auf alle Vorlagen und deren Gutheissung in der bundesrätlichen Fassung.

Rüesch: Wir sind uns alle einig, dass wir Mittel und Wege finden müssen, um in diesem Land die Spekulation zu bekämpfen. Bei einer eiligen Gesetzgebung mit Sofortmassnahmen muss das Parlament aber genau prüfen, ob nicht unerwünschte Nebenwirkungen auftreten können. In der Oeffentlichkeit wurde denjenigen unter uns, welche die Vorschläge des Bundesrats nicht sofort mit grösstem Jubel begrüsst haben, einmal mehr vorgeworfen, sie lebten nach dem Prinzip «Es muss etwas geschehen, aber es darf nichts passieren». Doch, es muss etwas passieren, aber es darf nichts passieren, das kontraproduktiv ist und den Patienten noch kränker macht. Der Bundesrat selbst sagt, er erwarte von den Sofortmassnahmen keine Wunder. Wirtschaftswissenschafter wie z. B. Prof. Studer erwarten höchstens psychologische Wirkung, oder Professor Meier spricht gar von Magie, die man akzeptieren könne, wenn sie keinen nennenswerten Schaden anrichte.
Die drei Bundesbeschlüsse sind vom Parlament daraufhin zu prüfen, ob sie neben der Signalwirkung, die sie haben sollen – neben der Psychologie –, den Boden nicht noch mehr verknappen, die Preise nicht nochmals hinauftreiben und die Wohnungsnot nicht noch mehr verstärken.
Bei der Sperrfrist ist der Ausnahmenkatalog entscheidend. Ohne vernünftige Ausnahmen wäre der Beschluss kontraproduktiv. Entscheidend ist der Antrag der Kommission, der verlangt, dass baureifes Land für eine Erstüberbauung sofort verkauft werden kann. Ohne diese Ausnahmen würde unser Parlament die Baulandhortung gesetzlich fördern, und die Langfristspekulanten könnten sich ins Fäustchen lachen. Die Zustimmung zum Beschluss A verlangt also auch die Zustimmung zu diesem Spezialantrag der Kommission im Ausnahmenkatalog.
Der zweite Beschluss dürfte mit der Pfandbelastungsgrenze von 80 Prozent einer weiteren Spekulantengruppe eine Barriere setzen. Entscheidend ist bei diesem Beschluss, dass die Grenze für Eigengebrauch auch fällt. Ohne die Streichung wäre der Beschluss in dem Sinne kontraproduktiv, dass er den Bestrebungen der Eigentumsförderung zuwiderliefe. Den Beschlüssen A und B kann man also in modifizierter Form zustimmen.
Ganz anders verhält es sich mit Beschluss C. Dieser dürfte meines Erachtens nur kontraproduktiv sein. Hier hat man noch einen Sündenbock gesucht. Lesen Sie übers Wochenende wieder einmal die Bibel. Sie können im 3. Buch Moses, Kapitel 16, Vers 20 bis 22, nachlesen, dass man damals zur Heilung eines Uebels einen Sündenbock in die Wüste gejagt hat. Diesen Sündenbock hat man nun in den institutionellen Anlegern gefunden. Ich will nicht verschweigen, dass es bei den Pensionskassen auch Sünder gibt – wie bei den meisten Kategorien der Menschen –; aber dass es sich hier um eine

Vereinigung von Sündern handelt und dass damit die «Sündenbocktherapie» notwendig sei, ist völlig falsch. Immerhin zeigen genaue Erhebungen aus der letzten Zeit, dass man hier eine ganze Sippe zu Unrecht zu Sündern gestempelt hat.
1. Gemäss Wohnungszählung 1989 gehören 65,5 Prozent der Wohnungen Privaten, nur 11,5 Prozent den institutionellen Anlegern.
2. Gemäss Pensionskassenstatistik 1987 ist die Anlagequote an Immobilien von 1980 bis 1989 von 18 auf 17 Prozent zurückgegangen.
3. Im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms 22 wurde festgestellt, dass der von Pensionskassen erworbene Grundbesitz masslos überschätzt wurde. Er betrug in der Testregion nur 1,7 Prozent der gehandelten Bodenfläche. Die «Schweizerische Handelszeitung» schrieb: «Das Nationalfonds-Forschungsprogramm entzieht den bundesrätlichen Sofortmassnahmen den Boden.»
4. Das Bundesamt für Wohnungswesen stellte kürzlich in einer Publikation über die Verhältnisse in Zürich, Bern, Lausanne und Aarau fest, dass die Käufe durch institutionelle Anleger bescheiden seien.
5. Herr Kollege Cavelty, hier lese ich gerade in einem Interview im «Schweizer Journal», dass die Lebensversicherungen mehr Geld in Hypotheken angelegt haben als in Liegenschaften. Wenn ich mich an meine Zeit als Präsident der Lehrerversicherungskasse des Kantons St. Gallen zurückerinnere, kann ich Ihnen diese Politik der Freigebigkeit in Sachen Hypotheken nur bestätigen.
Ich zweifle nicht, dass Ihnen noch Einzelfälle von Sündern unter den Pensionskassen dargestellt werden. Wir kennen den berühmten Fall von Freiburg. Aber schon der vorgeschriebene Mindestsatz von 4 Prozent verhindert die systematische Spekulation. Bis jetzt hat auch im Nationalrat auf Anfrage hin niemand Versicherungen und Pensionskassen nennen können, die systematisch Spekulation betreiben. Die Versicherungen gelten im allgemeinen als gute Vermieter.
Ein Leserbriefschreiber fragt zu Recht: «Woher nimmt der Bundesrat die Zuversicht, dass anstelle der Pensionskassen verantwortungsbewusstere, weniger gewinnorientierte und mieterfreundlichere Vermieter treten werden?» Jetzt spreche ich als Mieter. Ich habe zeit meines Lebens in Häusern, die Versicherungen gehören, gewohnt und kann bestätigen, was hier gesagt wird. Sie täuschen sich, wenn Sie glauben, dass, falls Sie die Versicherungen aus dem Geschäft verdrängen, dann diese niedlichen, kleinen Eigentümer in Form von Privatpersonen, welche «ä bluemets Trögli» ihr eigen nennen und ihr Haus mit Geranien schmücken, an ihre Stelle kämen. Anstelle der Pensionskassen und der Versicherungen treten die Spekulanten. Das haben wir in St. Gallen erlebt. Wohnblocks, die von den Pensionskassen abgestossen wurden, kamen nachher zu einer Société anonyme, die ein Büro irgendwo in Solothurn hatte und deren Besitzer in Ascona lebte. Das ist im Grunde genommen der Irrtum, dem wir erliegen, wenn wir die institutionellen Anleger vom Wohnungsmarkt zu vertreiben suchen. Die institutionellen Anleger waren auch diejenigen, die in gewissen Agglomerationen den Wohnungsbau so gefördert haben, dass die Wohnungsnot in Grenzen gehalten werden konnte. Sie haben auch dafür gesorgt, dass die Mietzinse noch einigermassen vernünftig waren. Sie waren ja dazu gezwungen: eine Versicherung, die eine unsoziale Vermieterin ist, kann keine Versicherungen mehr verkaufen und schädigt ihr Hauptgeschäft. Sie ist gezwungen, sozial zu sein. Und ausgerechnet hier wollen wir eingreifen und damit kontraproduktiv handeln! Das Problem der Geldanlage der zweiten und dritten Säule kann man nicht lösen, indem man die Versicherungen in der Zeit der höchsten Wohnungsnot vom Wohnungsbau verdrängt. Es ist gründlich zu prüfen, wie Mittel der Altersvorsorge vermehrt zur Eigentumsförderung eingesetzt werden können. Wir erwarten vom Bundesrat fundierte Vorschläge. Aber die kontraproduktive Sofortmassnahme lehnen wir ab.
Der Vorschlag des Nationalrates bringt uns auch nichts. Was machen Sie, wenn Sie nur Blöcke für vorwiegend eigene Leute erstellen dürfen, wenn Sie einen Block erstellen für acht Mieter, davon fünf eigene sind und zwei künden? Müssen Sie dann die Wohnungen leer lassen? Was macht eine Pensionskasse, die letztes Jahr noch günstig Land gekauft hat, aber aufgrund von Beschluss A nicht mehr zeitgemäss weiterverkaufen kann, weil sie nur noch ohne Gewinn weiterverkaufen kann und aufgrund von Beschluss C nicht bauen darf? Sie wird zur Baulandhortung gezwungen. Der Vollzug wird kontraproduktiv.
Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen, auf die Beschlüsse A und B einzutreten und auf Beschluss C nicht einzutreten.

Ziegler: Ich beantrage Ihnen, auf alle drei Vorlagen einzutreten. Ich werde mich selbstverständlich bemühen, mich, dem Wunsch des Kommissionspräsidenten entsprechend, kurz zu halten, und insbesondere versuchen, Wiederholungen zu vermeiden. Aber ganz wird mir das wohl kaum gelingen.
Lassen Sie mich von drei Feststellungen ausgehen.
1. Es steht fest, dass bezüglich Boden seit langem zwischen Angebot und Nachfrage ein grosses Ungleichgewicht besteht. Dieses hat sich in den letzten Jahren, nachdem der Boden immer noch mehr Funktionen zu erfüllen hat und auch zum Anlageobjekt erster Güte und zum Handelsobjekt geworden ist, noch stark vergrössert. Einem kleinen, immer kleiner werdenden Angebot steht eine grosse, immer grösser werdende Nachfrage gegenüber.
2. Es steht fest, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren sozusagen unkontrolliert – man kann auch sagen explosionsartig – gestiegen sind. Die Beispiele kennen Sie, ich muss keine nennen. Ich lasse dahingestellt, ob die Ursache dieser Preissteigerung nur das erwähnte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage war und heute noch ist oder ob auch andere Ursachen mitspielen. Auf jeden Fall: Die Bodenpreise sind gestiegen.
3. Es dürfte aber auch feststehen, dass der freie Markt für den Boden nicht mehr spielt. Man kann nachgerade von einem Bodenmarktdebakel sprechen. Vielen, allzu vielen Erwerbsinteressenten ist es gar nicht mehr möglich, Boden zu erwerben. Damit steht aber fest, dass der freie Markt bezüglich Boden versagt hat. Es sind auch keine Anzeichen oder mindestens nur ungenügend Anzeichen vorhanden, dass der freie Markt von selber wieder ins Lot kommt, dass der freie Markt dieses Problem selber lösen wird.
Nun zu den Folgerungen: Muss etwas getan werden? Und: Was muss getan werden? In einer solchen Situation darf das äusserst rare Gut Boden nicht mehr dem freien Markt überlassen werden. Der Staat muss lenkend eingreifen, die Entwicklung der Bodenpreise – welches die Ursachen auch immer sein mögen – muss gestoppt werden. Damit ist doch eindeutig die Dringlichkeit dieser Massnahmen dargelegt. Die Dringlichkeit wird ja wohl auch nicht bestritten, uneinig ist man sich nur darüber, was nun getan werden muss.
Eine gewisse Ratlosigkeit – oder fehlt es vielleicht am guten Willen? – ist nicht zu übersehen. Ich meine aber, dass wir etwas tun müssen. Es geht dabei nicht um perfekte, nach allen Seiten abgesicherte Massnahmen. Lassen wir für einmal den hochgepriesenen schweizerischen Perfektionismus auf der Seite. Es ist ja hier auch zu berücksichtigen, dass es sich um befristete Massnahmen handelt, die jederzeit aufgehoben werden können.
Das Ziel der Massnahmen, wie sie uns vom Bundesrat vorgelegt werden, ist die kurzfristige Dämpfung der Nachfrage nach Boden. Ich bitte Sie, dies zu berücksichtigen. Es geht vor allem um die kurzfristige Dämpfung der Nachfrage. Sicher wäre es besser, das Angebot zu erhöhen. Sicher wäre es besser, weniger Bauvorschriften zu haben und mehr Bauland zur Verfügung zu stellen. All dies ist aber so kurzfristig, wie es die Situation verlangt, sozusagen von einem Tag auf den andern, überhaupt nicht möglich. Mit den vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen – Sperrfrist, Belastungsgrenze, Anlagevorschriften – kann die Nachfrage nach Boden gedrosselt und damit der Preissteigerung entgegengewirkt werden. Wohl kann die Wirkung nicht genau vorausgesagt werden. Ich meine aber, dass dies auch nicht nötig ist. Wichtig ist, dass etwas getan wird, dem man gewisse Wirkungen nicht absprechen kann. Insbesondere ist auch auf den Beschluss C einzutreten, und

diese Anlagevorschriften sind auch zu beschliessen. Denn gerade sie dämpfen doch die Nachfrage nach Boden.
Ich suche nicht nach Sündenböcken. Die wirklichen Verursacher werden doch ohnehin nicht erfasst und auf jeden Fall nicht bestraft. Ich meine aber, alle müssen Opfer bringen, alle müssen ein wenig warten, im Gesamtinteresse.
Die Massnahmen müssen meines Erachtens, Herr Kollege Rüesch, auch angeordnet werden, wenn nicht alle Nebenwirkungen absehbar sind oder wenn man gewisse Nebenwirkungen vielleicht sogar voraussieht. Allerdings: Wenn man dem Bundesrat vorwirft, dass er die Wirkungen der Massnahmen nicht garantieren könne, dann muss man auch sehen, dass auch die kontraproduktiven Wirkungen nicht «garantiert» und vorausgesagt werden können. Ich meine allerdings: Propheten vor! Es wird sie sicher geben.
Damit ihre Wirkung nachhaltig ist, müssen die Massnahmen grundsätzlich so lange wie nötig gelten. Wenn sie ihren Zweck erreicht haben oder das Anschlussprogramm vorliegt oder falls man feststellen sollte, dass wirklich alle Massnahmen kontraproduktiv sind, dann können sie jederzeit aufgehoben werden.
In diesem Sinne empfehle ich Ihnen, auf alle drei Vorlagen einzutreten und ihnen zuzustimmen.

M. **Cottier:** Les événements qui sont la cause directe des trois arrêtés urgents sont connus: une augmentation excessive, voire une explosion, des prix du sol constructible ou construit, les effets directs sur les loyers, des prix excessifs qui constituent, surtout en milieu urbain, un frein et un obstacle à l'accession à la propriété individuelle, alors que, en vertu d'un mandat constitutionnel, l'accès à la propriété devrait être facilité et encouragé. Cette évolution malsaine déploie des effets pervers qui agissent sur la société sous tous ses aspects, qu'ils soient d'ordre économique ou social. Certains actes de spéculation qui se sont passés dans notre canton ou ailleurs ont clairement montré que les lois du marché destinées à déterminer les prix étaient partiellement déréglées. L'intervention des pouvoirs publics est donc nécessaire. En votant, en mars dernier, la motion et les postulats de MM. Schmid et Rhinow, notre conseil a d'ailleurs contraint le Conseil fédéral à agir, ce qu'il a fait rapidement et fermement. Nous ne saurions aujourd'hui refuser ce que nous avons nous-mêmes demandé.
Le Conseil fédéral nous présente une première série de mesures à mettre immédiatement en vigueur. Leur durée est limitée. Un deuxième train de mesures devra suivre, qui sera tout aussi important que les arrêtés urgents et permettra une meilleure utilisation du sol et une accession plus facile à la propriété.
En l'état, examinons les trois arrêtés. Le premier, grâce au délai d'interdiction de revente, empêchera à l'avenir, pour autant que de trop nombreuses exceptions ou autorisations anticipées ne le rendent inefficace, les ventes purement spéculatives telles que les ventes en cascade. Pour ces transactions, en effet, le vendeur, tout en encaissant son gain, ne fournit aucun travail et n'apporte aucune plus-value à l'immeuble. On objecte que par l'interdiction de revente le marché immobilier sera paralysé, ce qui accentuerait encore la pénurie de logements.
Certes, toute mesure, de quelque ordre qu'elle soit, produit des effets indirects non souhaités, car le caractère urgent de la mesure laissera toujours place à quelque imperfection. Une mesure urgente n'est pas libre de toute imperfection, mais sa durée est limitée. La commission et le Conseil fédéral ont d'ailleurs reconnu certains dangers et, pour y parer, ils vous proposent, à l'article 4, des exceptions autorisant une aliénation anticipée. Cette autorisation sera notamment accordée – il s'agit de la lettre c – lorsque des constructions auront été érigées sur l'immeuble. Cela incitera le propriétaire, qui voudrait vendre, à construire et à créer de nouveaux logements. Donc le danger de voir la pénurie de logements s'accentuer tombe. Voilà pour l'arrêté A. L'arrêté B n'est pas contesté.
En revanche, l'arrêté C soulève des oppositions. On dit notamment que les caisses de pensions sont de bons propriétaires, ce qui en règle générale est exact, et qu'elles ne font pas de spéculation. Il est vrai que peu d'exceptions confirment cette règle.
Notre distingué collègue, M. Rüesch, a cité tout à l'heure l'étude du Fonds national de recherche sur le marché foncier dans les zones de construction, étude dirigée partiellement par le professeur Deiss de l'Université de Fribourg. Cette étude relève aussi que les caisses de pensions paieraient lors d'acquisitions de terrains à bâtir – cette étude ne concerne que les terrains – dans les endroits consultés par les experts, le prix moyen le plus élevé. Même les consortiums, qui pourtant achètent des terrains pour les travailler, paieraient en moyenne un prix de 7 à 8 pour cent inférieur.
Or, les mesures de l'arrêté C auraient pour résultat de freiner l'acquisition d'immeubles par les caisses de pensions et il est vivement souhaité que la propriété individuelle des couples et des familles, dont la part à la propriété est actuellement particulièrement basse en Suisse, y trouve son compte. Toutefois, des mesures complémentaires à l'arrêté C, mesures que visent notamment la motion Küchler, devraient renforcer l'action en faveur de l'accès à la propriété individuelle.
L'intervention des pouvoirs publics dans un domaine aussi sensible que le droit foncier et la propriété immobilière est soumise à critique. Des intérêts évidents sont en jeu. Nous retiendrons notamment que plusieurs représentants des milieux scientifiques concernés, en analysant et critiquant les arrêtés, n'ont guère été capables de présenter d'autres mesures permettant une action immédiate. Certes, ces mesures urgentes peuvent entraîner certains effets négatifs qui seraient toutefois moins graves que les effets nuisibles que nous subissons sous le régime actuel. La seule annonce des mesures d'urgence a d'ailleurs déjà provoqué un choc psychologique.
Il est temps d'agir. Un renvoi des arrêtés pour étude complémentaire retarderait inutilement leur entrée en vigueur alors que le Conseil fédéral, en les présentant, a exécuté le mandat qui lui avait été confié par notre conseil à la session de mars de cette année. Passons donc aujourd'hui au deuxième acte et votons ces trois arrêtés.

Rhinow: Die Vorlagen des Bundesrates stellen viele von uns vor ein gewisses Dilemma. Einerseits ist es sehr zu begrüssen, dass der Bundesrat handelt, dass er sofort etwas unternehmen will, namentlich um gegen die unerwünschte Spekulation anzukämpfen und um die Nachfrage nach Boden etwas zu dämpfen. Es darf meines Erachtens davon ausgegangen werden, dass diese Beschlüsse eine gewisse Wirkung haben werden, dass sie namentlich die Erzielung kurzfristiger und drastischer Gewinne verhindern oder doch erschweren werden.
Die grundsätzlich positive Aufnahme wird anderseits aber begleitet von Bedenken, und zwar von Bedenken in mehrfacher Hinsicht. Einmal sind die möglichen Nebenwirkungen nicht zu übersehen, welche dem Ziel einer Verbesserung der Verhältnisse auf dem Bodenmarkt, namentlich der Bremsung einer ungehemmten Preisentwicklung, aber auch der Produktion ausreichender Wohnungen, diametral entgegenstehen können.
Bei der Behandlung der Bodenfrage ist der Komplexität, der Vielfalt der Problemstellungen Rechnung zu tragen. Vernetztes Denken ist hier ganz besonders geboten. Ich erachte deshalb gewisse Aenderungen an den bundesrätlichen Entwürfen für notwendig, nicht um die Vorlage zu verwässern, wie der etwas farblose Standardausdruck heisst, sondern um dem magischen Vieleck dieser Reformziele, der Komplexität der Problemstellungen Rechnung zu tragen oder, mit anderen Worten, um die nächsten Schritte, die dringend erforderlichen nächsten Schritte, nicht negativ zu präjudizieren. Denn das Ziel einer sparsamen und haushälterischen Bodennutzung, das Ziel einer Siedlungserweiterung nach innen – wie sie auch vom Forschungsprogramm des Nationalfonds gefordert wird –, das Ziel einer Erhöhung des Nutzungsangebotes innerhalb der richtig dimensionierten Bauzonen – ich betone: ohne Freipass für die Ausweitung bestehender Bauzonen –, dieses Ziel wird mit diesen drei Beschlüssen ebenso wenig erreicht wie eine ernsthafte Dämpfung der Nachfrage.
Es kann doch nicht wünschbar sein – es ist bereits erwähnt worden –, das ohnehin kaum verfügbare überbaubare Land

noch mehr und gar von Staates wegen zu verknappen, mit der doppelten Folge, dass der Wohnungsbau und der Wohneigentumserwerb noch mehr erschwert werden und die Preisentwicklung infolge der Verknappung noch mehr angeheizt wird.
In diesem Sinne habe ich in der Kommissionsberatung über die Sperrfrist darauf gedrängt, baureifes Land, das der Ueberbauung auch wirklich zugeführt wird und für welches bereits eine Baubewilligung vorliegt, von dieser Sperrfrist auszunehmen.
Es ist mit Nachdruck festzuhalten, dass diese drei dringlichen Beschlüsse nicht davon ablenken dürfen, dass der Hauptteil der Arbeit am Bodenrecht noch vor uns liegt und – ich wende mich hier etwas gegen das von Herrn Bundesrat Koller gern gebrauchte Wort – auch keine weitere «Atempause» erträgt.
Die Spekulationsbekämpfung ist wichtig und nötig, stellt aber nur den kleineren Teil der erforderlichen Massnahmen dar, ganz abgesehen davon, dass diese zu einem grossen Teil in die Kompetenz der Kantone und Gemeinde fallen. Mit gutem Grund – ich bin ihr dankbar – wendet sich die Kommission auch gegen die Abschreibung meiner von beiden Räten überwiesenen Motion.
Mich bewegen freilich noch zwei weitere Bedenken, die ich hier nur ganz kurz in Stichworten andeuten möchte. Die Hektik, in der diese Beschlüsse behandelt werden müssen, birgt nicht nur die Gefahr einer unverantwortlichen Gesetzgebung in sich, sondern wird auch der schwierigen Komplexität der Problemstellungen kaum gerecht. Pikanterweise kommt auch das wissenschaftliche Forschungsprogramm «Boden» des Nationalfonds zu anderen Resultaten, zum Teil sogar zu entgegengesetzten Vorschlägen, als sie uns der Bundesrat hier unterbreitet. Es kommt hinzu, dass wir ob all dem vielzitierten «Ein-Zeichen-Setzen», das in aller Munde ist, ob der ausgreifenden Symbolik der Gesetzgebung, die Augen vor dem wirklichen Handlungsbedarf nicht verschliessen dürfen.
Wenn ich trotzdem alle drei Vorlagen mit den gebotenen Aenderungen unterstütze, dann in der Ueberzeugung, dass im Spekulationsbereich und bei der Dämpfung der Nachfrage sofort etwas getan werden muss, aber auch im Bewusstsein, dass die eigentlichen Reformschritte erst noch, und zwar ebenfalls so rasch wie möglich, getan werden müssen.

Mme **Jaggi:** Nous avons beau être des parlementaires de milice et non des professionnels de la politique, du moins à Berne, nous n'en savons pas moins toutes et tous que nous avons pour tâche de prendre des mesures, si possible adéquates, mettant en oeuvre les moyens rationnels pour y parvenir, et de manier des signes et des symboles dont l'efficacité – certes difficilement mesurable – est obligatoirement complémentaire, particulièrement dans les affaires à contenu hautement émotionnel comme celle dont nous nous occupons aujourd'hui: la spéculation foncière. Prise de mesures et maniement de symboles composent ensemble une action politique qu'on peut considérer comme digne de ce nom. Aujourd'hui, il n'est heureusement plus possible de gérer sans communiquer et de prendre des mesures sans manier des symboles. Inversément, il est dangereux de parler sans décider ni agir. Cela peut être apparenté à la vente de vent et à la démonstration des signes sans signification.
En l'occurrence, à propos du droit foncier dans le secteur urbain, nous avons à examiner un paquet de mesures entre lesquelles il nous faut choisir. En outre, nous bénéficions d'un geste à haute valeur symbolique signalant la volonté de l'autorité fédérale de trouver une parade à des abus manifestes dont les locataires sont les principales victimes. La valeur symbolique est affirmée. Il n'y a aucun doute à ce propos. Le signe a été compris et – comme l'a déjà dit l'un ou l'autre des intervenants – il nous reste à honorer les promesses implicitement contenues dans le symbole que constitue la publication des mesures urgentes en matière de droit foncier dans le secteur urbain.
Passons précisément à l'examen des mesures que nous avons à juger sur leur efficacité et non sur leurs effets recherchés. A cet égard, une appréciation nuancée s'impose, justifiant l'entrée en matière sur les arrêtés A et B, mais non sur l'arrêté C. Comme on l'a précisé, l'arrêté A a déjà obtenu des effets. A mon sens, ce ne sont pas forcément ceux qui étaient escomptés, mais il faut admettre que la seule perspective d'une interdiction temporaire de revente des immeubles non agricoles a fait l'effet d'un bâton planté dans une fourmilière qui était déjà très agitée auparavant.
Ces dernières semaines, ces derniers jours, des réestimations ont été demandées en masse et de toute urgence, des opérations ont été préparées dans la plus grande hâte, des affaires ont été réalisées sans étude préalable digne de ce nom. Bref, le carrousel de la spéculation avec la spirale des prix qui l'accompagne n'aura probablement jamais tourné aussi vite que ces derniers temps. Il faut donc casser le rythme affolant de ces opérations et le faire pour une durée qui puisse être efficace, c'est-à-dire au moins cinq ans, ce qui est véritablement un minimum si l'on veut expérimenter ne serait-ce que toutes les exceptions prévues à l'article 2 de l'arrêté A.
En tout état de cause, les opérations, qui ne manqueront pas d'être réalisées dans le cadre de cet arrêté, peuvent faire l'objet d'une publication des transferts de la propriété immobilière, conformément à la sage décision prise sur ce point par le Conseil national et à une proposition de minorité que j'aurai l'honneur de défendre tout à l'heure.
Nous devons entrer en matière sur l'arrêté A pour les raisons évidentes précitées. Toute autre décision serait absolument incompréhensible aux yeux de la population, marquerait un recul inacceptable sur le plan des principes et couvrirait l'autorité de ridicule dans les milieux professionnels qui n'osent plus en espérer tant.
L'arrêté B n'étant pas contesté, je n'en parlerai pas ici.
J'en viens donc à l'arrêté C qui est le plus combattu. Je souligne que, seule socialiste membre de la commission, j'ai d'instinct, mais également après réflexion et au vu des nombreuses prises de position, avis, statistiques et chiffres qui nous ont été remis pour la discussion sur cet arrêté, refusé l'entrée en matière qu'accepte en revanche la majorité de mon groupe, aussi bien dans ce conseil qu'au Conseil national. Les amendements votés à cet arrêté C par la Chambre basse ne modifient pas mon refus d'entrer en matière sur ce texte concernant les dispositions en matière de classement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance.
Si l'on examine cet arrêté sous l'angle de son efficacité, on ne peut manquer d'y voir un effet inévitable – je veux bien croire qu'il n'était pas visé mais, hélas, il est déjà obtenu – une sorte d'intervention punitive contre les investisseurs institutionnels, caisses de pension en tête. Le moins qu'on puisse dire, c'est que le destinataire est, en l'occurrence, mal choisi.
Certes, les gérants des millions accumulés au titre du deuxième pilier, et dans une moindre mesure du troisième pilier, ne se distinguent pas toujours par un comportement économique totalement rationnel. Il faut dire qu'ils ont sur les bras – si j'ose m'exprimer ainsi – tant de millions à placer que leur sélectivité ne s'exerce pas toujours avec la vigilance souhaitable. Il arrive particulièrement dans les zones urbaines, la grande agglomération zurichoise étant à cet égard la plus démonstrative, que ces gérants se ruent sur un objet qui pourrait être mis en vente et pratiquent une surenchère active avant même que l'opération soit en passe d'être réalisée. Il est vrai qu'ils paient parfois – je connais quelques cas frappants sur la place de Lausanne – des prix extrêmement élevés précisément pour acquérir des biens immobiliers; cette opération est faite à des conditions qui peuvent paraître, non pas prohibitives – puisque l'opération s'est réalisée – mais élevées. Les caisses, par définition, ne revendent pas; elles pratiquent une politique de loyers, respectueuse de l'ancienneté des locataires et de leur budget familial. A cet égard, les enquêtes qu'on peut faire auprès des locataires permettent d'établir un classement qui ressemble quasiment au hit parade des meilleurs propriétaires. On retrouve dans le peloton de tête, traditionnellement, des institutions d'assurances, considérées comme de bons partenaires par les locataires.
Autre élément d'une politique qui mérite d'être soutenue et non pas attaquée par une intervention punitive du type de l'arrêté C: les caisses de pension, les compagnies d'assu-

rance évitent la propriété par étages qui constitue à coup sûr actuellement, pour tous ceux qui ne possèdent pas le logement qu'ils habitent, la menace par excellence – on connaît le dilemme devant lequel beaucoup se trouvent placés – d'acheter ou de partir.
Si nous examinons maintenant, non pas l'économie générale du projet et l'inspiration de son arrêté C, mais sa formulation, on en arrive à se poser des questions particulièrement importantes. Certes, en séance de commission, nous n'avons pas examiné en détail ce même arrêté C, sur lequel nous ne sommes pas entrés en matière, suite à la décision très clairement majoritaire de notre commission. Cependant, la lecture attentive de ce texte, même «aidée» par celle du message, permet de comprendre pourquoi ce texte n'a pas abouti, et à quel point les limites à l'investissement et les méthodes d'estimation qu'il préconise sont peu claires.
Quant à l'ouverture vers des placements des caisses de pension et des institutions d'assurance à l'étranger, je suis curieuse d'entendre les commentaires – à supposer que cette mesure entre en vigueur – qu'elle suscitera de la part des comités de placement, et particulièrement des représentants du personnel dans les comités de placement des caisses de pension qui ont l'avantage extraordinaire d'être gérées paritairement. Il faudra entendre ce que suscitera l'idée même d'un 5 pour cent – proportion symbolique certes – des placements à effectuer à l'étranger. Cela est totalement incompréhensible et ressemble, de l'opinion populaire, à une manière indigne de jouer avec l'épargne des assurés.
Pour toutes ces raisons et pour beaucoup d'autres que Mme Bührer expliquera tout à l'heure, je considère qu'il est important de ne pas entrer en matière sur l'arrêté C.

Frau **Weber:** Ich trete auf diese Vorlage ein, wenn auch nicht mit einem riesigen Enthusiasmus. Der Herr Kommissionspräsident verzeihe mir die drei folgenden Sätze, die relativ allgemein sind, aber ich muss sie trotzdem sagen: Wir sind uns sicher einig, dass der Bodenmarkt eben ein sensibles Gut ist, dass er grundsätzlich nur freiheitlich geordnet sein sollte und dass nur Missbräuche bekämpft werden sollen. Wir befinden uns aber in einer besonderen Situation, in der wir Massnahmen ergreifen müssen, auch wenn es sich zum Teil nur um einen Versuch handeln kann. Das heisst, es ist wichtig, dass der Bundesrat die Uebung auch wieder abbrechen könnte, wenn sie sich als kontraproduktiv erweisen sollte.
Zum Beschluss A: Ich trete für die fünfjährige Sperrfrist ein. Tschäni hat einmal gesagt: «Man kann heute der Heimat nicht nur subversiv, sondern vor allem auch 'spekulativ' schaden.» Dazu möchte ich folgendes sagen: Durch die Spekulation entstehen externe Kosten, so dass in der Folge die hohen Gewinne durch Spekulation mit einem lebensnotwendigen Gut – Gewinne, die eine kleine Minderheit auf Kosten der grossen Mehrheit bereichern – zu sozialen Unruhen führen, das Vertrauen in die Allokationsfunktion des Markts vermindern und zu einer gewissen Staatsverdrossenheit führen. Die Eindämmung der Spekulation ist somit aus gesamtwirtschaftlicher Sicht notwendig, und mit einer Sperrfrist versuchen wir nun, uns gegen die Missbräuche zu wehren.
Zum Beschluss B, Pfandbelastungsgrenze: Auch dieser Beschluss ist nicht unbedeutend. Sicher ist der Grundsatz der Botschaft richtig, dass nur derjenige Grundeigentum soll erwerben können, der über minimale Eigenmittel verfügt. Nachfrager, die aus spekulativen Ueberlegungen Wohneigentum oder Bauland erwerben, ohne über die nötigen Mittel für eine Ueberbauung zu verfügen, sollen nach Möglichkeit durch den Bodenmarkt gebremst werden. Die vorgesehenen Pfandbelastungsgrenzen von 80 bis 90 Prozent erscheinen realistisch. Im Zusammenhang mit einer Pfandbelastungsgrenze von 100 Prozent bei Eigenbedarf muss man sich jedoch bewusst sein, dass damit beim Bürger allenfalls falsche Hoffnungen geweckt werden können. Gemäss den geltenden aufsichtsrechtlichen Vorschriften dürfen z. B. gewisse Versicherer solche Belehnungen gar nicht vornehmen. Im übrigen sollte die Pfandbelastung eines Grundstücks in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigenmitteln des Bauwilligen stehen, da sonst die laufende finanzielle Belastung untragbar wird.
Zum Beschluss C: Während der nationalrätlichen Diskussion von Beschluss C habe ich mich entschlossen, für Eintreten zu stimmen, muss mir aber vorbehalten, diesen Beschluss am Ende nicht zu unterstützen. Ich muss offen sagen, dass ich gegenüber dieser Bestimmung sehr kritisch eingestellt bin. In bezug auf das vom Bundesrat anvisierte Ziel einer Eindämmung der Nachfrage dürften die Anlagevorschriften für die institutionellen Anleger kaum eine zielkonforme Wirkung zeigen. Die Anlagevorschriften führen nämlich kaum zu einer Reduktion der Gesamtnachfrage, wo das zu lösende Problem doch in einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht. Diese Nachfrage wird aber durch die Tätigkeit der institutionellen Anleger nicht beeinflusst. Es ist für den Marktmechanismus irrelevant, ob nun institutionelle Anleger als indirekte Nachfrager nach Wohnungen auftreten oder ob dies zukünftig vermehrt durch Immobiliengesellschaften geschieht. Werden nämlich die institutionellen Anleger durch diese Anlagevorschriften vom Bodenmarkt verdrängt, springen andere professionelle Wohnraumvermittler in die entstehende Lücke, denn nur solche Immobiliengesellschaften verfügen z. B. über die notwendigen Finanzmittel zur Verwirklichung einer verdichteten Bauweise.
Es ist nun aber aus Mietersicht äusserst fraglich, ob ein solcher Wandel in der Struktur der Wohnungsanbieter zu begrüssen ist. Die institutionellen Anleger werden nämlich als angenehme, vermieterfreundliche Vermieter, gerade auch in Mieterschutzkreisen, geschätzt. Sie verfügen zudem über eine sehr effiziente Verwaltung und können dementsprechend kostengünstiger vermieten.
Schliesslich ist es auch höchst problematisch, die Kassen aufzufordern, einen Teil ihrer Gelder in ausländischen Immobilien anzulegen, wenn gleichzeitig der Erwerb von schweizerischen Liegenschaften durch Ausländer stark erschwert ist. Es ist auch nicht sinnvoll, Sparüberschüsse der Schweizerinnen und Schweizer, die nicht in der Schweiz angelegt werden können, im Ausland anzulegen. Vielmehr sollte man Investitionen im Infrastrukturbereich tätigen. Ich denke hier z. B. an die Neat.
Anlagevorschriften, die sich an Bestandesgrössen orientieren, sind also abzulehnen, weil sie keinen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten vermögen, weil sie eine unerwünschte Veränderung in der Nachfragestruktur nach sich ziehen und weil sie die einzelnen Pensionskassen ungleich behandeln. Für eine gezielte Wohneigentumsförderung sind die institutionellen Anleger in Zukunft vermehrt zu veranlassen, weniger als Investoren als vielmehr als Kapitalgeber zur Bildung von privatem Wohneigentum der Mitglieder aufzutreten. In diesem Sinne werden wir auch eine Motion zu besprechen haben.

M. **Gautier:** Nous sommes tout à fait conscients de la situation du marché immobilier et des excès qui s'y produisent depuis quelque temps. Nous comprenons donc parfaitement que le Conseil fédéral cherche à remédier à cet état de choses et nous propose à cette fin des arrêtés urgents. Aussi voterons-nous l'entrée en matière sur les arrêtés A et B. Je reviendrai tout à l'heure sur le cas de l'arrêté C.
Auparavant, je me permets quelques remarques sur la situation du marché immobilier. On a déjà dit beaucoup de choses sur les causes du déséquilibre actuel, déséquilibre si marqué entre l'offre et la demande. On n'a peut-être pas assez insisté sur deux causes parmi les autres: le bien-être économique, d'une part, l'interventionnisme des pouvoirs publics, de l'autre. Il ne fait pas de doute que nos problèmes sont ceux d'une société riche, j'allais dire d'une société d'enfants gâtés.
C'est le bien-être général, la haute conjoncture qui font que chacun veut un logement plus vaste, plus confortable, sans toujours être prêt à en payer le prix. Si ce diagnostic est relativement facile à poser, il est beaucoup plus difficile de proposer une thérapeutique. Revenir à une vie plus austère, diminuer le bien-être, freiner la croissance économique, comme le proposent d'aucuns, serait un remède pire que le mal dont nous souffrons. Donner un coup de frein à l'économie serait interdire toute une série de progrès que nous devons encore réaliser dans le domaine social, dans la protection de l'environnement et dans bien d'autres secteurs. Comme on dit vo-

tontiers du côté de la Suisse alémanique, il ne faut pas jeter l'enfant avec l'eau du bain.
Autre raison du déséquilibre, la rigidité du système dans lequel nous sommes placés: rigidité première due aux dimensions modestes de notre territoire habitable, mais rigidité secondaire due à toutes sortes de dispositions législatives, réglementaires et administratives qui empêchent les lois du marché de jouer. L'aménagement du territoire restreint les zones constructibles. La protection de l'environnement ou du patrimoine architectural complique les constructions et les rénovations d'habitations. Les procédures toujours plus tatillonnes d'autorisations de construire retardent, et par là renchérissent les logements disponibles, et j'en passe.
Pour construire des logements aujourd'hui, il faut accomplir un parcours du combattant qui décourage les plus audacieux des promoteurs, en tout cas dans certains cantons. Un chiffre comme exemple: le nombre de logements autorisés à la construction est tombé dans mon canton de 2064 en 1984 à 1387 en 1987, soit d'un tiers. C'est en raréfiant ainsi les nouveaux logements qu'on permet la spéculation et la hausse des loyers et des immeubles. Je suis persuadé qu'avec moins d'interventions des pouvoirs publics dans ce domaine, ces dernières décennies, le marché serait plus souple et l'offre pourrait mieux s'adapter à la demande.
Un autre exemple typique de perversité de certaines mesures: la protection des locataires et la surveillance des loyers font que, dans les immeubles anciens à loyers maintenus artificiellement bas, des personnes seules occupent de grands appartements, entre autres parce qu'elles ne peuvent pas trouver, dans des constructions récentes, des logements plus petits, sinon à des prix trop élevés pour elles.
Autrement dit, plus l'Etat intervient pour régler le marché immobilier, plus celui-ci échappe aux lois du marché et se rigidifie.
Si j'insiste sur ce point, c'est pour montrer que les mesures que nous allons décider doivent être strictement limitées dans le temps. Il n'est pas question pour nous d'aller vers une quelconque étatisation du marché immobilier, mais de corriger un excès probablement momentané de celui-ci. Mesures conjoncturelles, oui; mesures structurelles, non!
Il serait du reste paradoxal qu'à l'heure où partout on parle de dérégulation on veuille ici «surréguler».
Je le répète, nous voterons les arrêtés A et B pour une courte période, car si nous sommes en général favorables à une autorégulation du marché, nous admettons que, dans certaines circonstances, il est nécessaire de corriger ses excès. Dans le cas présent, nous estimons que ces deux arrêtés, joints aux récentes hausses des taux hypothécaires, vont aider au retour d'un marché plus sain et plus équilibré.
Reste l'arrêté C. Il nous paraît inutile, voire nuisible, et nous sommes heureux que notre commission propose de ne pas entrer en matière. Les caisses de pension et les compagnies d'assurance ne jouent guère de rôle dans la hausse des prix et la spéculation. Elles ne peuvent se permettre d'acheter des immeubles au-dessus de leur valeur de rendement, puisqu'elles doivent rentabiliser leurs investissements à un taux au moins équivalent à leur taux technique, c'est-à-dire 4,5 pour cent net. En outre, les caisses de pension ne peuvent se permettre d'abus dans les hausses de loyer, vu leur caractère d'institutions sociales et, souvent, leur gestion paritaire. Les caisses construisent très souvent des logements sociaux dont les prix et les loyers sont contrôlés par l'autorité cantonale.
En outre, ces caisses et les assurances, disposant de suffisamment de capitaux, ne recourent que rarement aux crédits hypothécaires, ce qui leur permet de mettre sur le marché des logements dont les loyers sont moins sensibles aux variations des taux. Enfin, il est tout à fait exceptionnel que caisses et assurances revendent leurs immeubles pour en tirer un quelconque bénéfice spéculatif.
Le seul effet de l'arrêté C serait d'empêcher les caisses de pension, qui ont atteint le niveau de 25 ou de 30 pour cent de biens immobiliers, de mettre sur le marché de nouveaux logements et, par là, de réduire encore l'offre dans ce secteur. C'est exactement le contraire de ce que nous voulons.
Dernière remarque – je prie le vice-président de bien vouloir m'excuser d'intervenir déjà dans la troisième partie du débat, mais j'évite ainsi de reprendre la parole – la constitutionnalité de ces arrêtés. L'Office de la justice la trouve douteuse. M. Jean-François Aubert pense qu'elle est réelle, M. Rhinow aussi, M. Zimmerli la nie alors que notre troisième constitutionnaliste ne s'est pas encore prononcé. Le doute est donc permis pour les laïcs. Or, le même Jean-François Aubert que j'évoquais tout à l'heure, dans une consultation sur un sujet voisin, a déclaré un jour: *in dubio pro populo*. Ici, me semble-t-il, le doute est réel. Il faut donc donner l'occasion au souverain de se prononcer, c'est-à-dire soumettre ces arrêtés au référendum obligatoire, selon l'alinéa 3 de l'article 89bis de la constitution.

Hunziker: In der Politik neigt man bei Handlungsdruck gerne dazu, Sündenböcke zu suchen und Mut beweisen zu wollen. Weniger spektakulär, aber dafür wirkungsvoller wäre es, den Problemen auf den Grund zu gehen, statt eilige Symptomtherapie zu betreiben. Die bundesrätlichen Vorschläge, am ehesten wohl die Veräusserungssperre, erzeugen sicher psychologische Wirkungen, und sie treffen auch die Spekulantentätigkeit. Das ist erwünscht, löst aber das Bodenproblem überhaupt nicht. Oekonomisch ist doch eines ganz klar: Die Preise steigen nur dann, und sie steigen nur soweit, als es dafür einen Käufer und Nutzer gibt, für den sich auch bei einem hohen Preis der Besitz eines Grundstückes oder einer Wohnung noch lohnt. Viel mehr Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen, ist nur erreichbar, wenn der Markt im Bodensektor wieder spielt, und das kann nur der Fall sein, wenn das Angebot erhöht wird. Angebotsverknappende Massnahmen – um solche handelt es sich hier – wirken kontraproduktiv. Wir haben dafür eine Reihe anschaulicher Beispiele im Ausland. Man könnte auch etwas spitz die Frage so formulieren: Wollen wir mehr Wohnungen, oder wollen wir mehr Vorschriften? Mit dem Kommissionssprecher und einzelnen Votanten bin ich der Meinung, dass es vor allem etwas anderes braucht, nämlich ein marktwirtschaftlich effizientes Programm. Zu einem solchen gehören – kurz gesagt – folgende Massnahmen:
1. Die bessere Ausnützung der Bausubstanz. Das kennen Sie alles, höhere Ausnützungsziffern, geringere Grenz- und Gebäudeabstände, dann auch die Gestattung des Ausbaus von Dachgeschossen und Kellergeschossen.
2. Eine gezieltere und raschere Erschliessung. Da sind die Behörden, vor allem die Gemeindebehörden, angesprochen. Wenn das Gemeinwesen der in Artikel 19 des Raumplanungsgesetzes verankerten Erschliessungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt, dann sollte der Grundeigentümer berechtigt werden, selber zu erschliessen.
3. Anspruch auf Ueberbauung. Wenn das Gemeinwesen erschlossene Grundstücke innert angemessener Frist nach Erstellung der Nutzungspläne nicht baureif macht, sollte der Grundeigentümer das Recht auf Ueberbauung erhalten.
4. Ganz allgemein die Verflüssigung des Bodenmarktes. Ich denke an Aktivierung der Baulandreserven, an Abtausch von öffentlichem Grundbesitz in der Landwirtschaftszone gegenüber Bauland. Bund, Kantone und Gemeinden verfügen über dreimal soviel Landwirtschaftsland wie alle privaten oder juristischen Personen zusammen, nämlich über rund 90 000 Hektaren. Zur wünschbaren Verflüssigung des Bodenmarktes könnte auch eine Besteuerung baureifer Grundstücke zum Verkehrswert beitragen. Damit könnte man gleichzeitig die spekulative Hortung von Bauland unattraktiv machen.
5. Massnahmen zur breiteren Streuung des Wohneigentums. Ich denke nicht etwa an zusätzliche Subventionen. Die gemäss dem Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz ausgerichteten Finanzhilfen sollten ausreichen. Auf diese Weise könnten viele Milliarden ohne Belastung des Steuerzahlers aktiviert werden.
Das sind Massnahmen, die in die Marktwirtschaft hineinpassen und die eine Angebotserhöhung und eine Verflüssigung bringen.
Gestatten Sie mir noch ein Wort zum Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze: Sicher ist es sinnvoll, dass der Erwerber einer Liegenschaft auch ein Minimum an Eigenkapital mitbringen muss. Hundertprozentige Fremdfinanzierungen

von Grundstücken oder Bauten liegen längst nicht immer dann vor, wenn man das bei oberflächlicher Betrachtung annimmt. Häufig muss der Schuldner andere Werte, zum Beispiel Versicherungspolicen oder Wertpapiere, als zusätzliche Sicherheiten hinterlegen. Diese Art der Finanzierung wird oft gewählt, damit der Schuldner diese anderen Werte, zu denen er oft eine persönliche Beziehung hat, nicht veräussern muss. Hundertprozentige Fremdfinanzierungen könnten übrigens auch unter dem neuen Regime ohne grosse Schwierigkeiten bewerkstelligt werden. Es gibt verschiedene Praktiken, die bereits bekannt sind und in Zukunft noch mehr zur Anwendung kämen.
Ein Wort zum Vollzug dieser Massnahme, er wird auf ganz grosse Schwierigkeiten stossen. Es wird bei der Belastungsgrenze von 80 Prozent vom Verkehrswert ausgegangen. Bei Neu- und Umbauten sind die vom Darlehensgeber anerkannten Kosten gemäss Voranschlag zum Landerwerbspreis hinzuzurechnen. Die offenbar so wichtige Frage des Verkehrswertes wird also vollständig in das Ermessen des kreditgewährenden Geldinstitutes gelegt. Das ist insofern ein eigenartiger Widerspruch, als der Gesetzgeber diesen Geldinstituten gerade nicht zumuten will, selber über die Höhe der Fremdfinanzierung zu entscheiden. Eine Bank, welche 100 Prozent fremdfinanzieren will, kann einfach die Kosten gemäss einem überhöhten Kostenvoranschlag anerkennen, so dass schliesslich mit den scheinbar 80 Prozent Fremdfinanzierung effektiv 100 Prozent kreditiert werden. Die Grundbuchverwalter würden verpflichtet – gemäss Artikel 6 Absatz 2 –, die Anmeldung auf Errichtung eines Grundpfandrechtes abzuweisen, soweit dieses die Belastungsgrenze übersteigt. Da kann ich nur sagen, die armen Grundbuchverwalter. Viele Grundbuchämter kämpfen schon heute mit einem unerträglich hohen Pendenzenberg und dem Eintrag dringendst zur Abwicklung anstehender Geschäfte. Man kann sich vorstellen, wie das herauskommen wird, wenn die Grundbuchverwalter noch Belastungsgrenzen festsetzen oder feststellen, Kostenvoranschläge für Neu- und Umbauten überprüfen und all das noch in vernünftiger Frist abwickeln müssen. Hier legiferieren wir wieder einmal, ohne uns über die Problematik im alltäglichen Vollzug genügend Rechenschaft abzulegen. Die Grundbuchverwalter wehren sich vehement gegen diesen Bundesbeschluss. Sie wissen genau, warum.
Diese drei Bundesbeschlüsse erzielen gewisse psychologische Wirkungen, aber sie schaffen auch sehr viel Leerlauf. Tröstlich ist höchstens die Erkenntnis, dass der Leerlauf keine Erfindung unserer Zeit ist, sondern es gab ihn schon früher, nur war er damals noch nicht so perfekt und so gekonnt organisiert. Wichtig ist, dass wir den Bodenmarkt wieder zum Spielen bringen. Das können wir mit diesen Bundesbeschlüssen höchstens in einem ganz beschränkten Mass tun. Wir können es aber zustande bringen, wenn wir die erwähnten fünf Massnahmen zusätzlich und rasch ergreifen.

M. **Jelmini:** Lorsqu'un incendie éclate et qu'il menace de se propager, on ne sait souvent pas par où commencer pour le maîtriser et l'éteindre, mais si l'on peut, il vaut mieux l'attaquer de tous les côtés. C'est ce que le gouvernement propose de faire en ce qui concerne les graves défauts du marché foncier qui se sont soudainement manifestés de manière aiguë et ont contribué, entre autres, à détériorer sérieusement la situation du logement en aggravant, sur le plan régional et par secteurs, des insuffisances et des distorsions constatées dans les loyers.
La semaine passée, notre conseil a fait preuve de sensibilité par rapport aux conséquences sociales de la spéculation dans le secteur immobilier. Il faut admettre que le Conseil fédéral est intervenu en temps utile en proposant un paquet de mesures indirectes à brève échéance, orientées dans la bonne direction. Il s'agit en effet de freiner, voire d'interdire, des activités à but essentiellement spéculatif qui sont en train de surcharger le marché foncier de manière insupportable. Mais l'intervention dans ce secteur est délicate et il n'est pas facile de distinguer les spéculateurs purs des opérateurs immobiliers qui agissent correctement et qui contribuent à réaliser des intérêts communautaires. Cela a été amplement considéré dans les arrêtés proposés sous forme d'une série d'exceptions adaptées aux intérêts immédiats et visant à éviter au maximum les effets pervers éventuels que beaucoup craignent, ou font semblant de craindre.
De plus, il ne faut pas oublier que la situation du marché foncier est en train de créer un état d'hypertrophie dans le secteur du bâtiment, qui aura des conséquences fâcheuses sur notre économie en général et sur les branches directement intéressées, voire sur le marché du travail dans ce secteur. Enfin, à l'échelon cantonal et communal, les inconvénients de cette situation anormale se répercutent de manière parfois assez grave et les mesures proposées pourront donc aider à les diminuer ou à les éviter, même si leur application exige une participation et des moyens considérables.
Le paquet de mesures doit être adopté *in globo*. Suffisamment d'exceptions y figurent pour convaincre et apaiser les esprits les plus incertains et les plus hésitants. Permettez-moi toutefois deux observations de détail. La durée de cinq ans, d'ailleurs un peu abrégée par les dispositions finales corrigées par le Conseil national, représente un minimum si on considère toutes les exceptions. Une réduction ultérieure équivaudrait pratiquement à renoncer à ces mesures, voire à solliciter une sorte de spéculation ad hoc organisée et spécialisée. Il faut donc maintenir cette durée de cinq ans.
Quant à l'arrêté C qui est en discussion, il doit à mon avis être intégré dans le paquet. Je n'arrive pas à comprendre pourquoi on voudrait l'abandonner sous prétexte d'arguments où percent des soucis ou des intérêts d'ordre plus ou moins corporatif. Là aussi on prévoit des exceptions. Les limites pour les placements immobiliers en Suisse peuvent être dépassées lorsqu'il s'agit de logements dont les loyers sont régis dans la législation d'encouragement de la construction et d'accès à la propriété.
Evidemment, la présence d'un volume de capitaux impressionnant, provenant surtout du deuxième pilier, est à l'origine de ces mesures. C'est une situation qui devient de plus en plus préoccupante. Pour le moment il n'y a pas d'autre moyen d'empêcher une invasion indésirable sur le marché foncier. Là aussi, d'ailleurs, on prévoit des exceptions. A brève échéance, il faudra cependant chercher et trouver des solutions définitives, comme je l'avais d'ailleurs proposé dans un postulat daté du 20 mars 1986, accepté par le Conseil fédéral, dans lequel je demandais que l'on étudie l'introduction du système de répartition, «Umlageverfahren», dans la prévoyance obligatoire. Ce qui nous est proposé ici n'est qu'un moyen de limiter les dégâts, mais il faudra parvenir rapidement à une solution radicale. En effet, si l'eau déborde de la baignoire, il ne faut pas se contenter d'essuyer le sol, il faut d'abord fermer le robinet.
Enfin, je voudrais demander au Conseil fédéral s'il a l'intention de suivre de près l'évolution du marché immobilier – et par quels moyens – après l'adoption de ces mesures, afin de vérifier leur efficacité et de passer d'un ensemble de dispositions provisoires à une législation ordinaire dans ce secteur si les circonstances l'exigent.
Je voterai donc l'entrée en matière sur les trois arrêtés et je vous prie d'en faire de même.

Jagmetti: Wir haben es mit einer sehr unerfreulichen Entwicklung zu tun, die schon eingehend geschildert worden ist und die ich nicht noch einmal darlegen möchte.
Einerseits stören uns die Missbräuche, die vorkommen. Auf der anderen Seite – das ist für mich besonders wichtig – sind es die Schwierigkeiten für Familien, ihre Wohnverhältnisse zu gestalten. Besonders junge Familien im Agglomerationsbereich haben heute grösste Schwierigkeiten. Das Einfamilienhaus oder das Eigenheim ist – auch für den Mittelstand – in die Ferne gerückt. Wo es um die Gestaltung der Mietverhältnisse geht, besteht eine erhebliche Schwierigkeit, sie nach eigenen Vorstellungen, nach eigenen Bedürfnissen und nach eigenen Möglichkeiten zu gestalten.
Ich sehe eine doppelte Entwicklung, wobei sich zwei Tendenzen überlagern. Unsere Bundesbeschlüsse, wie sie vorgeschlagen werden, richten sich auf die kurzfristigen Pendelausschläge. Diese sind markant. Ich habe etwas bedauert, Herr Bundesrat, dass wir in der Botschaft keine statistischen Anga-

ben dazu erhalten haben. Aber jeder von uns kann ja in seinem Kanton diese Feststellungen machen. Ein Vergleich dieser Preisentwicklung im Kanton Zürich nach Regionen, aber mit Durchschnittspreisen für erschlossenes Wohnbauland zeigt, dass die Preise von 1986 bis 1988 auf den anderthalbfachen Betrag gestiegen sind, in Regionen mit bisher relativ tiefem Preisniveau, insbesondere im Knonauer Amt, auf den zweieinhalbfachen Betrag. Das sind nicht Vergleiche von Extremwerten; das sind Vergleiche von Durchschnitten mit dem ganzen Ausgleichseffekt, der in einer Durchschnittsberechnung enthalten ist und der zeigt, wie ausserordentlich stark diese Entwicklung in der jüngsten Zeit war!
Aber wir haben dazu auch eine langfristige Entwicklung. Herr Cavelty hat in seinem Votum erklärt, diese langfristige Entwicklung sei auf die Anlagebedürfnisse zurückzuführen. Ich muss Ihnen etwas widersprechen. Ich glaube, dass diese langfristige Entwicklung wesentlich durch die Steigerung der Bedürfnisse bedingt ist. Lassen Sie mich das auch an einem Beispiel aus meiner eigenen Region darlegen: Von 1960 bis 1988, also in 28 Jahren, ungefähr in der Zeit einer Generation, hat die Einwohnerzahl der Stadt Zürich um 92 000 Personen abgenommen, bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnungen um netto 35 000, und zwar war es eine echte Zunahme, also nicht nur eine Umwandlung von grossen in kleine Wohnungen, sondern auch eine leichte Zunahme sogar bei den grösseren Wohnungen.
Wir stehen also diesem Druck mit vermehrtem Bedarf gegenüber. Man kann darin natürlich zunächst einmal ein Uebel sehen und sagen, das sei ein übermässiger Bedarf. Aber wenn sich die Wohnverhältnisse bessern und die einzelne Familie mehr Raum zur Verfügung hat, betrachte ich das nicht als ein Uebel, sondern ich betrachte das als einen Fortschritt, als eine bessere Wohnsituation, und die können wir nicht einfach als eine unerwünschte Entwicklung bekämpfen.
Die institutionellen Anleger spielen eine Rolle, zugegeben. Aber wir dürfen das auch wieder nicht überbewerten. Im letzten Jahr, 1988, sind im Kanton Zürich die Hälfte der Wohnungen durch natürliche Personen gebaut worden, und sogar in der Stadt Zürich war es noch ein Drittel. Das schliesst die Bedeutung – ich sage es noch einmal – von Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen usw. keineswegs aus, aber zeigt doch, dass eine relativ breite Streuung da ist.
Ich werde im Hinblick auf die kurzfristige Entwicklung für Eintreten auf die Beschlüsse A und B stimmen. Ich widersetze mich dem Eintreten auf Beschluss C. Erlauben Sie mir, das ganz kurz zu begründen. Der Beschluss C mit den Anlagevorschriften wird die grossen Anleger hinsichtlich ihrer Neuanlagen kaum treffen, denn diese Neuanlagen in Boden sind ein Bruchteil dessen, was wir im Beschluss C erlauben würden. Für ihre bisherigen Anlagen müssen sie einen enormen Aufwand für die Neueinschätzung vornehmen, von der ich nicht so ganz sicher bin, ob sie innerhalb der Geltungsdauer des Beschlusses C überhaupt voll durchgeführt werden könnte. Bei den kleineren Kassen könnte der Bundesbeschluss eine grössere Wirkung haben. Dort hat aber der Nationalrat – meines Erachtens völlig zu Recht – die Wohnungen für die eigenen Betriebsangehörigen ausgenommen. Damit dürfte der Beschluss C auch für die kleineren und die mittleren Kassen keine zu grosse Wirkung haben.
Das sind neben den Gründen, die von anderen Rednern schon ausgeführt worden sind, jene, die mich veranlassen, auf den Beschluss C zu verzichten und für die Beschlüsse A und B zu stimmen.
Noch drei Wünsche möchte ich anbringen: Der erste richtet sich an Bundesrat und Bundesversammlung selbst, nämlich neben der Auseinandersetzung mit diesen jetzigen Pendelausschlägen die langfristigen Probleme nicht zu vergessen, sondern im Gegenteil die Lösungen dafür tatkräftig an die Hand zu nehmen. Die Expertenkommission, die seinerzeit vom Justiz- und Polizeidepartement eingesetzt worden ist, hat ihren Entwurf für eine Revision des Raumplanungsgesetzes eingereicht. Ich möchte die Vorschläge jetzt nicht im Detail darlegen, aber darauf hinweisen, dass dort immerhin drei Ansätze enthalten sind, die geeignet sind, das Bodenangebot zu erweitern und damit den Druck zu verringern, ohne dass die Bauzone über den Zeithorizont von 15 Jahren hinaus erweitert würde. Meines Erachtens sollten wir es bei diesem Zeithorizont, der heute gilt, bewenden lassen. Aber wir können drei Dinge tun:
1. Wir können eine gewisse Verdichtung des Bauens herbeiführen, sofern – das ist die unerlässliche Voraussetzung – es gelingt, gleichzeitig die Siedlungsqualität zu sichern. Bei guter Ueberbauung kann man dichter bauen als bei schlechter. Wenn es uns gelingt, eine gute Ueberbauung herbeizuführen, können wir eine gewisse Verdichtung akzeptieren.
2. Wir müssen dafür sorgen, dass die eingezonten Grundstücke auch zeitgerecht erschlossen werden. Dazu gehören die Ausscheidung eines Erschliessungsbereichs für die nächsten fünf Jahre, der notfalls vom Kanton ersatzweise festgesetzt wird, und die Möglichkeit der Durchführung der Erschliessung durch die Grundeigentümer selbst, wenn das Gemeinwesen die Erschliessung verzögert.
3. Für die Verhinderung der Hortung ist ein Vorschlag gemacht worden. Danach sollen Grundstücke, die nicht überbaut werden und die nicht einem Bauwilligen veräussert werden, in die Uebergangszone umgeteilt werden, mit der ganzen Auswirkung von Artikel 24 Raumplanungsgesetz. Damit entstände die Möglichkeit, an einem anderen Ort Land einzuzonen, ohne die Fünfzehnjahresfrist zu verletzen. Eingezontes Land würde so auch tatsächlich zur Verfügung stehen, und die Nutzungsabsichten der Eigentümer würden besser in Uebereinstimmung mit der Planung gebracht.
Ich hätte den Wunsch, Herr Bundesrat, dass wir diese Aufgabe zügig an die Hand nehmen, und wenn Sie mir noch einen ergänzenden Wunsch erlauben: auf Gesetzesstufe. Ich habe seinerzeit eine Dissertation über die Abgrenzung zwischen Gesetz und Verordnung geschrieben. Ich will das Ergebnis nicht zusammenfassen. Aber ich glaube, dass diese Aufgaben vom Parlament in Angriff genommen werden müssen und zügig einer Lösung entgegengeführt werden sollten. Mir scheint der Weg der Halbverwirklichung durch die Verordnung nicht ideal. Ich wünsche also eine Gesetzesvorlage.
Mein zweiter Wunsch richtet sich an die Kantone. Es ist der Wunsch um Verständnis, dass wir ihnen eine ganz erhebliche Vollzugsaufgabe übertragen, die den Kantonen einige Probleme bringen wird.
Aber ich zweifle nicht am Willen der Kantone, diese Probleme rasch zu lösen und die Verwirklichung dessen dann auch durchzuführen, was wir hier beschliessen. Die beiden Bundesbeschlüsse A und B werden die Kantone belasten. Ich rechne mit ihrer Mitwirkung.
Mein dritter Wunsch richtet sich an die Kreditgeber. Ich habe es an anderer Stelle schon gesagt: Meines Erachtens wäre es Zeit, dass die Kreditgeber unter sich eine Sorgfaltspflichtvereinbarung schliessen. Sie kann auch einen anderen Namen haben, wenn ein anderer besser ist. Es ginge darum, dass man den Rahmen festsetzt, in welchem Kredite erteilt werden, der Zweck und das Mass im besonderen, um der Preistreiberei, der Gewinnmacherei, den Kaskadenverkäufen, dem unverantwortlichen Handeln überhaupt entgegenzutreten. Ich mache diesen Vorschlag nicht als Alternative, sondern als Zusatz zum Beschluss B. Ich weiss, dass das Schwierigkeiten verursachen wird. Ich weiss, dass dieser Weg nicht einfach ist. Aber es scheint mir, dass von seiten der Kreditgeber diese Anstrengung unbedingt unternommen werden sollte, damit wir zum Ziele kommen; denn wir brauchen eine Lösung, die das Gleichgewicht wiederherstellt und bei der – ich wiederhole es – auch für die Familien Wohnraum zur Verfügung steht.

Frau **Bührer:** Ich anerkenne, dass der Bundesrat handeln will und mit diesem Sofortpaket einen ersten, wenn auch vorläufigen Schritt tut. Ich nehme auch zur Kenntnis, dass er zu einem späteren Zeitpunkt eine grundlegende Therapie verordnen will. Die Botschaft redet von einer «tiefgreifenden Ursachentherapie».
Ich hege aber Zweifel nicht nur an der Wirksamkeit dieses Minipaketes, sondern auch an dem, was uns der Bundesrat als tiefgreifende Ursachentherapie in Aussicht stellt.
Was die Sofortmassnahmen betrifft, bin ich überzeugt, dass sie kaum Wirkungen zeitigen werden und möglicherweise so-

gar kontraproduktiv wirken könnten. Man spricht von der psychologischen Wirkung. Diese wird ohne Zweifel eintreten. Die Erwartungen der Oeffentlichkeit sind entsprechend gross, und mich schaudert vor der Stunde der Wahrheit, aber sie wird kommen.
Geradezu wie ein frommer Wunsch tönt es, wenn der Bundesrat in der Botschaft schreibt: «Ziel der Sofortmassnahmen ist es, die Spekulationsmentalität auf dem Bodenmarkt zu brechen.» Die Spekulationsmentalität zu brechen, ich bitte Sie! Diese zaghaften Massnahmen können der Spekulationsmentalität, die sehr viel weiter verbreitet ist als gerade nur bei den sogenannten Spekulanten, nicht einmal einen Kratzer verpassen. Diese Hoffnung, Herr Bundesrat, ist übertrieben. Abgesehen davon könnte es sein, dass die Bodenspekulation zwar einen probaten Sündenbock abgibt, dass wir aber damit den falschen Hasen jagen.
Die mittel- und langfristigen Massnahmen, die der Bundesrat in Aussicht stellt, müssten in eine andere Richtung gehen. Was in den letzten Monaten an Therapievorschlägen durch die Medien geisterte, lässt wenig Hoffnung offen. Es heisst z. B., das Angebot an Boden – das haben wir auch heute morgen wieder gehört – müsse vergrössert werden, der Markt müsse wieder zum Funktionieren gebracht, müsse verflüssigt werden usw. Diese Stossrichtung ist in meinen Augen verkehrt. Da bin ich grundsätzlich anderer Meinung als verschiedene Vorredner, insbesondere als Herr Hunziker. Aber auch die Aufforderung, wir müssten lernen, weniger Raum zu beanspruchen, hilft nicht weiter.
Das ist Gesundbeterei – da teile ich die Meinung von Herrn Jagmetti – und im Grunde genommen nicht unbedingt wünschenswert. Es kommt dazu, dass es im Munde von Besitzenden schlecht tönt.
Eine wirksame Ursachentherapie ist nur möglich, wenn die Einsicht zum Durchbruch gelangt, dass Boden nicht gehandelt werden sollte wie eine Ware. Die Begrenztheit des Angebotes bringt es mit sich, dass jede Angebotssteigerung gleichzeitig eine Verknappung mit sich bringt. Das ist eine einfache Rechnung. Ein knappes Gut wird teurer. Grundbesitz war schon immer und ist es heute mehr denn je eine Anlage mit hervorragender Wertsicherheit. Diese uralte Erfahrung ist nicht aus den Köpfen der Leute zu bringen. Diese Erfahrung steht im Gegensatz dazu, dass Grund und Boden nicht als Wertanlage benützt werden sollte, sondern denjenigen zur Verfügung gestellt werden sollte, die ihn brauchen, sei es zum Wohnen, sei es zum Bewirtschaften, fürs Leben und fürs Arbeiten. Eine Ursachentherapie, die diesen Namen verdient, müsste diesen Wandel herbeiführen, sie müsste ihn erzwingen.
Ich will Sie jetzt nicht erschrecken mit Stichworten wie: Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand zwecks Abgabe im Baurecht oder Vorkaufsrecht der Mieter zu kontrollierten Preisen oder überhaupt Preiskontrolle für den Boden. Nur soviel: Ohne dass wir die Privilegien der Besitzenden, d. h. im Klartext die Eigentumsfreiheit der Besitzenden, antasten, wird es keine bleibende Besserung auf dem Bodenmarkt geben, und alles wird Symptombekämpfung und Kosmetik bleiben. Soviel zum Sofortpaket als Ganzem.
Nun zum Beschluss C, zu dem ich mich speziell äussern möchte. Als Nichtkommissionsmitglied versuchte ich, aus der Botschaft eine Antwort auf die Frage zu erhalten, ob die Pensionskassen an der unerfreulichen Situation auf dem Bodenmarkt tatsächlich in erheblichem Masse mitschuldig sind. Denn nur wenn das der Fall ist, können die Massnahmen auch etwas bringen. Die Frage ist deshalb ernsthaft zu stellen, weil der Eingriff in die Autonomie der Pensionskassen und der Vorsorgeeinrichtungen sehr schwerwiegend ist.
Ein gesetzlich verankertes Gefüge wird aufgebrochen. Das BVG ist seit dem 1. Januar 1985 in Kraft. Auch die Verordnungen, die die Anlagen regeln, sind gewissermassen taufrisch. In Artikel 49 des beruflichen Vorsorgegesetzes wird der Selbständigkeitsbereich der Vorsorgeeinrichtungen abgesteckt, ich zitiere: «Die Vorsorgeeinrichtungen sind im Rahmen dieses Gesetzes in der Gestaltung ihrer Leistungen, in deren Finanzierung und in der Organisation frei.» Artikel 71 des BVG nennt die Richtlinien für die Vermögensverwaltung. Ich erwähne die Stichworte: Sicherheit, genügender Ertrag der Anlagen, eine angemessene Verteilung der Risiken. Und Artikel 50 der beruflichen Vorsorgeverordnung II nennt die Sicherheit als prioritäres Anliegen für die Anlage der Vermögen. Die Artikel 52, 53 und 54 der beruflichen Vorsorgeverordnung II umschreiben schliesslich die Anlagemöglichkeiten im Detail, unter anderem die 50-Prozent-Limite für Liegenschaften. Gestützt auf diese gesetzlichen Grundlagen haben die Vorsorgeeinrichtungen ihre Anlagepolitik gestaltet. Es versteht sich von selbst, dass jede Anlagepolitik, die diesen Namen verdient, langfristig konzipiert sein muss. Nun soll also von einem Tag auf den andern eine grundlegende Aenderung in Kraft treten. Auffallend ist es, dass offenbar nicht mehr die Sicherheit der Anlagen im Zentrum steht. Der Bundesrat spricht sogar von der Möglichkeit, Grundbesitz im Ausland zu erwerben. Die Halbierung der Quote für Liegenschaften ist gewiss keine massvolle Reduktion, wie das der Bundesrat schreibt. Mit der Neubewertung zum sogenannten tatsächlichen Wert wird wiederum eine Bestimmung der beruflichen Vorsorgeverordnung umgestossen, denn dort heisst es ausdrücklich, dass Anlagen höchstens zum Verkehrswert eingesetzt werden dürfen: «Die Bewertung kann auch zum Anschaffungskurs oder Ertragswert erfolgen, sofern dieser nicht über dem Verkehrswert liegt.»
Diese Neuerung der Neubewertung bewirkt übrigens, dass heute kein Mensch sagen kann, wie hoch die Investitionen in Liegenschaften bei den Vorsorgeeinrichtungen tatsächlich sind. Kein Mensch kann auch sagen, wie stark die Betroffenheit sein wird, wenn wir diesen Beschluss C in Kraft setzen. Angesichts der Tatsache, dass der Bundesrat und allenfalls auch wir eine Gesetzgebung, die keine fünf Jahre in Kraft ist, mit leichter Hand umstossen wollen, stelle ich mir schon die Frage, was unsere Gesetzgebungsarbeit überhaupt wert ist. Produzieren wir Eintagsfliegen? Sind unsere Gesetze Wegwerfartikel? Oder fehlte es uns bei der Ausgestaltung des BVG an Weit- und Klarsicht? Ich verkenne nicht, dass es Situationen geben kann, in denen kurzfristig Eingriffe in ein bestehendes gesetzliches Gefüge angezeigt sind. Nur darf solches nicht leichthin geschehen. Diese Eingriffe müssen auf einem festen Fundament von erhärteten Fakten abgestützt sein. Dieses Fundament sucht man nun allerdings in der Botschaft vergebens. Ich zitiere Seite 23: «Die Zusammenhänge zwischen Sozialversicherungssparen und Immobilienmarkt werden gegenwärtig wissenschaftlich untersucht. Ergebnisse sind im kommenden Jahr zu erwarten.» Eine Nationalfonds-Studie, die an der Universität Freiburg gemacht wurde – sie wurde heute auch schon zitiert –, sagt, dass in einer Zeit, in der sich die Bodenpreise verdoppelt haben, die institutionellen Anleger nur gerade mit 1,7 Prozent am Grundstückhandel beteiligt waren. Dazu kommt, dass sie praktisch nur als Käufer auftreten, die Preisspirale also nicht in Schwung halten und so stabilisierend wirken. Sie bezahlen zwar hohe Preise, aber sie entziehen das, was sie erwerben, der Spekulation. Ich zitiere aus einer anderen Studie vom Bundesamt für Wohnungswesen (ich beschränke mich auf die Zusammenfassung): «Uebers Ganze gesehen waren die Marktpositionen einzelner Akteurgruppen sehr stabil. Die Privaten waren immer Netto-Verkäufer, die institutionellen Anleger Netto-Käufer.» Ein letzter Satz: «Das private Eigentum an Anlageobjekten geht zwar durch die Verkaufsüberhänge der Privaten langsam, aber stetig zurück. Die Marktanteile der Privaten als Käufer bleiben jedoch konstant.» Soviel aus Studien, die mir heute vorliegen. Die Schlussfolgerungen dieser Studien widersprechen eklatant den Aussagen in der Botschaft. Dort liest man: «Der unerwünschte prozentuale Zuwachs des Grundeigentums der juristischen Personen zulasten der natürlichen Personen sollte gebremst werden.» Es ist schon erstaunlich, dass in der Botschaft beides, die Nachfragedämpfung und die Verlagerung auf private Marktteilnehmer, in einem Satz genannt wird. Was will man nun eigentlich? Will man die Nachfrage wirklich dämpfen oder andere Marktteilnehmer in die Lücke springen lassen? Dazu die Ausführungen von Herrn Bundesrat Koller im Nationalrat (ich zitiere aus der Zeitung): «Wenn man privaten Anlegern und Eigenheiminteressenten noch echte Chancen bewahren will, so kommt man um eine Begrenzung bei

den Pensionkassen nicht herum.» Diese Ausführungen bestärken mich in der Frage, was man nun eigentlich will. Will man andere in die Lücke springen lassen, dann kann von einer Nachfragedämpfung im Ernst wohl nicht die Rede sein. Sollte der Bundesrat aber an den kleinen Eigenheimbesitzer oder Eigenheimaspiranten gedacht haben, dann geht die Rechnung sowieso nicht auf. Die Botschaft erwähnt, dass die institutionellen Anleger «vorzugsweise in den Agglomerationen investieren und Mehrfamilienhäuser mit 10 bis 50 Wohneinheiten bevorzugen». Was soll auf diesem Markt nun die Idee des kleinen Eigenheimbesitzers?
Den Beweis, dass die institutionellen Anleger einen nennenswerten Anteil an der ungesunden Situation auf dem Bodenmarkt haben, ist uns die Botschaft schuldig geblieben. Die vorgeschlagenen Massnahmen zielen also bezüglich Preisdämpfung ins Leere, um nicht zu sagen: sie stochern im Nebel. Das ist die weniger feine Ausdrucksweise für «shoot and hope». Falls andere Marktteilnehmer in die Lücke stossen, wird die anhaltende Nachfrage die Preise hoch halten. Ist dies nicht der Fall, provozieren wir mit unserer Massnahme eine Wohnungsnot, die sich gewaschen hat. Auf solch ungesichertem Boden rechtfertigen sich die vorgeschlagenen Massnahmen nicht. Es ist unangebracht, derart einschneidend in die Gestaltungsfreiheit der Anlagepolitik der Vorsorgeeinrichtungen einzugreifen. Vorsorgegelder werden paritätisch von den Sozialpartnern verwaltet. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass sie in ihrer Anlagepolitik ihre soziale Verantwortung nicht wahrnehmen. Auch der Bundesrat attestiert ihnen ja, dass sie vergleichsweise günstige Wohnungen anbieten.
Als Schlusspointe habe ich Ihnen noch ein Zitat aus der Botschaft aufgespart: «Es ist ungewiss, ob die vorgeschlagene Massnahme auch Auswirkungen auf die Bodenpreise hat.» Dem ist eigentlich nichts beizufügen, ausser der Frage: Was soll dann das Ganze?

Onken: Ich begrüsse diese bodenrechtlichen Sofortmassnahmen, zwar ohne grosse Begeisterung, aber ich begrüsse sie. Ich bin für Eintreten auf alle drei Bundesbeschlüsse, auch – und darin unterscheide ich mich jetzt von meinen Kolleginnen, Frau Jaggi und Frau Bührer – auf den Bundesbeschluss C. Ich bin nämlich der Meinung, dass wir auch die institutionellen Anleger an die Zügel nehmen sollten, weil das eine nachfragedämpfende Wirkung hat und weil mit der Limitierung auf 30 Prozent der Anlage wirklich kein übermässiger, unzulässiger Eingriff vorgenommen wird. Die institutionellen Anleger haben gerade auch beim preisgünstigen Neuwohnungsbau, beim sozialen Wohnungsbau nach wie vor genügend Spielraum, um ihre Aufgabe auf diesem Gebiete zu erfüllen.
Aber wir dürfen uns und vor allem der Bevölkerung mit diesem Sofortprogramm nichts vormachen. Ich habe jedoch den Eindruck, dass man sich durchaus etwas vormacht.
1. Wir kommen viel zu spät mit dem, was da vorgeschlagen wird. Die Entwicklung ist verschlafen worden, man kann es nicht anders sagen. Als es Zeit war, hat man nichts getan. Auch in der Botschaft heisst es beispielsweise: 1984, Postulat Wyss, Versicherungen und Pensionskassen, Grund- und Wohneigentum; 1984, Postulat Bundi, Pensionskassengelderanlage in Liegenschaften usw., nicht zu reden von warnenden Stimmen und unzähligen parlamentarischen Vorstössen, die schon zuvor zu Bodenrechtsfragen eingereicht worden sind. Sie waren für die Mehrheit der Räte offensichtlich Schall und Rauch. Ich glaube, wir schmeicheln uns, wenn wir glauben, wir hätten mit der Ueberweisung der Motionen der Herren Rhinow und Schmid in der Frühjahrssession unsere Pflicht als Parlamentarier erfüllt. Die Pflicht haben die Initianten der Stadt-Land-Initiative erfüllt, die 1983 die Zeichen der Zeit erkannt und auf ihre Weise mit einem Volksbegehren diese ganzen Fragen aufgegriffen und vors Volk gebracht haben.
Auch die Botschaft beschönigt meines Erachtens, wenn es heisst, dass man mit diesen Sofortmassnahmen «den nötigen Spielraum» gewinnen wolle, «um die mittel- und langfristigen Dispositionen treffen zu können». Dazu hätte man, weiss Gott, schon viel früher an die Arbeit gehen müssen!
2. Es ist nun schon wiederholt gesagt worden, dass wir mit den vorgeschlagenen Massnahmen an der Oberfläche bleiben. Es ist Symptombekämpfung, die wir treiben, keine wirkliche Ursachenbekämpfung. Diese wird angekündigt, und sie muss auch, und zwar bald, vorgelegt werden. Mit Herrn Jagmetti bin ich übrigens der Meinung, dass die Aeusserlichkeit, der «Schnellschuss», auch in der Absicht des Bundesrates zum Ausdruck kommt, die Raumplanungsverordnung zu revidieren. Wir haben alle Vorarbeiten für eine Gesetzesänderung geleistet, und es wäre jetzt diese Gesetzesänderung in Angriff zu nehmen und nicht nur schnell die Verordnung abzuändern.
3. Wir gehen jetzt hin – der Nationalrat hat es bereits getan, der Ständerat wird vielleicht folgen – und durchlöchern die vorgeschlagenen Massnahmen. Wir schwächen sie, wir weichen sie mit unzähligen Ausnahmebestimmungen auf, so dass sie kaum mehr greifen werden. Die Auswirkungen werden jedenfalls sehr minim sein. Deshalb dieses Reden von «Signalwirkung», von «Psychologie», von «Magie», weil in den Massnahmen selber teilweise nur noch wenig Substanz enthalten ist. Es ist indes nicht Sache des Parlaments, sich mit Psychologie und Magie zu befassen, sondern Instrumente zu formen, die auch die erwünschte Wirkung erzielen.
Wir haben jetzt im Parlament das grosse Rumoren, eine hektische Betriebsamkeit, eine heftige Debatte, die meines Erachtens im Missverhältnis stehen wird zu dem, was die Sofortmassnahmen an tatsächlichen Auswirkungen bringen. Wir erzeugen also Erwartungen, und diese Erwartungen werden nur zum Teil oder gar nicht erfüllt werden. Wir sind nicht am Kern der Sache, sondern – wie gesagt – an der Oberfläche. Im Grunde genommen beruhigen wir unser schlechtes Gewissen bei diesen an und für sich brisanten Fragen. Wir haben die Sache viel zu lange schlingern lassen. Deshalb ist auch mir ein wenig bange vor der Stunde der Wahrheit. Denn dieser Tranquilizer wird nur von kurzer Wirkung sein. Man braucht kein Prophet zu sein, um zu sagen, dass es draussen im Lande Enttäuschte geben wird, etwa Enttäuschte, die Land kaufen wollen, zur eigenen Nutzung, zum Wohnen oder um einen Betrieb zu gründen, und die dieses Land nicht mehr zu einem erschwinglichen Preis bekommen; Enttäuschte aber auch unter den Mietern, weil die Zinsen weiter steigen werden; Enttäuschte in den Kommunen, weil es ihnen weiterhin erschwert bleiben wird, eine wirklich kohärente kommunale Bodenpolitik durchzuziehen; Enttäuschte wohl auch in der Landwirtschaft, denn der Druck auf das Kulturland wird mitnichten nachlassen.
So kann ich nur hoffen, dass vielleicht aus dieser Ernüchterung, aus dieser Enttäuschung heraus manchen ein Licht aufgehen wird, dass es einigen vielleicht allmählich einmal zu bunt werden wird und dass vielleicht die nächste Bodenrechtsinitiative, die auf eine grundlegende Verfassungsänderung abzielt, eine grössere Chance hat, ein Volksbegehren dann, das – wie Frau Bührer schon gesagt hat – bei der ungerechten Verteilung unseres Bodenbesitzes ansetzen muss, bei den Nutzungsrechten, bei der Sozialpflichtigkeit des Bodenbesitzes, das auch die Privilegien der Besitzenden berühren muss.
Das Heil in dieser Frage kommt nicht von oben, nicht vom Bundesrat und nicht vom Parlament, jedenfalls nicht aus freien Stücken. Der deutliche Druck muss weiterhin von unten kommen, von den Betroffenen selbst. Er muss in den Gemeinden und in den Kantonen ausgeübt werden. Diese haben durchaus Möglichkeiten, die sie besser nutzen könnten, auch heute schon. Aber der Druck muss weiterhin auch auf das Parlament und den Bundesrat anhalten. Nur so können wir wirklich hoffen, dass uns bald – bald sage ich – ein bodenrechtliches Anschlussprogramm vorgelegt wird, das tiefgreifenderer Natur ist und das tatsächliche Lösungen zu den anstehenden Fragen vorschlägt.

M. **Ducret:** Je trouve que ces arrêtés sont insuffisants. En effet, nous devrions aller beaucoup plus loin, être plus stricts et faire davantage d'efforts. Pourquoi? Je viens d'un canton où, en 1977, une majorité du peuple a décidé le contrôle des prix du terrain dans les zones de construction et accordé au canton et aux communes un droit de préemption. Cette situation est donc beaucoup plus audacieuse que celle qui nous est proposée.

Cependant, tout en voulant aller plus loin, je ne suivrai pas non plus le vote sur l'arrêté C. Je m'en expliquerai dans un instant, après avoir entendu l'avis de Mme Bührer.
Tout d'abord, deux mots sur les causes. M. Gautier l'a dit au sujet de l'activité dans ce pays. Il faut tout de même regarder les choses en face. Dans l'Europe entière, le taux d'emplois pour cent habitants se situe entre 36 et 43 places de travail. En Suisse, il y a 50 places de travail pour cent habitants. Si l'on prend canton par canton, et zone urbaine par zone urbaine, les chiffres deviennent tout à fait prodigieux. Par exemple Bâle-Ville, Zurich, Genève, le Tessin ont des chiffres bien supérieurs. Le nombre d'emplois par cent habitants varie en Suisse entre 48 et 60 et, dans les centres urbains, il y a plus d'emplois que d'habitants. Cela explique la pression formidable exercée sur les centres urbains par des personnes qui veulent se rapprocher de leur lieu de travail, les obstacles aux transports étant ce que nous savons – et l'on se dépêche d'en rajouter à chacune de nos sessions. Les gens veulent habiter près de leur travail. Etant donné que ce dernier se trouve près des villes, les gens se concentrent et la demande est très forte.
Par conséquent, comme le soulignait M. Gautier, il est clair que le succès de notre économie est un des facteurs qui accroissent la demande. Par ailleurs, la Confédération décide de raréfier les terrains à disposition, par le biais de l'aménagement du territoire et des surfaces d'assolement. Dans ce pays, il y aura bientôt davantage de place pour les poules, les poulets, les cochons et les vaches que pour les hommes et les femmes. Vous ne pouvez donc pas raréfier les mètres carrés à disposition de la construction sans provoquer une hausse des prix. Les choses sont parallèles et inéluctables, et c'est ce qui cause cette formidable pénurie.
En temps de pénurie, il n'y a qu'un remède, c'est le contrôle. Certes, introduire un contrôle des prix des terrains en Suisse sera plus difficile que d'adopter les arrêtés A, B et C. Mais c'est le seul moyen connu, notamment au cours de la dernière guerre, qui a eu des conséquences; je cite le contrôle des prix des denrées rares, des denrées rationnées. En ce moment-ci, le terrain est non seulement une denrée rare – on ne voit pas comment il pourrait augmenter en quantité puisque le pays a une surface fixe – mais il est une denrée rationnée parce que l'on réserve trop de terrain à un certain nombre d'activités, par priorité, et il faut tenir compte de cela.
L'arrêté A n'appelle pas beaucoup de commentaires. En revanche, dans l'arrêté B, dont on a relativement peu parlé, que signifie le terme «fonds propres», que signifie «maximum 80 pour cent d'hypothèques»? Si l'on ne contrôle pas l'origine des fonds propres, qu'est-ce qui empêchera un propriétaire déjà important de prendre une hypothèque sur ses propriétés pour constituer des fonds propres en vue d'une nouvelle acquisition? Je suis d'avis que ces fonds propres devront avoir une origine bien précise, c'est-à-dire un placement, et non pas une hypothèque sur un immeuble qui prend de la valeur.
Je me permets de répéter cette courte plaisanterie: au moyen de ces trois arrêtés A, B et C, on attrapera des moustiques, un ou deux crocodiles, et on sauvegardera absolument les éléphants. Je ne suis pas d'accord d'utiliser le terme «requins» parce qu'on accuse trop les milieux immobiliers. Qui sont les éléphants? Ce sont les propriétaires, spéculateurs, qui possèdent d'énormes propriétés immobilières, à titre personnel ou par le truchement d'une ou de deux de leurs sociétés, et qui n'ont pas besoin de vendre pour acheter à nouveau. Il leur suffit d'emprunter. Et qu'est-ce qu'emprunter sur un immeuble dont la valeur augmente, sinon spéculer? Si vous avez acheté un immeuble il y a vingt ans pour le prix de 3 millions, qu'il vaut aujourd'hui 6 millions, et que vous empruntez la différence à votre banque pour acheter un autre immeuble, c'est évidemment une spéculation que vous effectuez sur vos propres biens, ce que les trois arrêtés urgents n'empêcheront en aucune façon. Les éléphants pourront continuer à manger nos arbres et nos terrains.
Par conséquent, tant que vous n'aurez pas trouvé le moyen d'intervenir, cachés qu'ils sont dans la forêt du droit des sociétés – je vais faire plaisir à mon ami Peter Hefti – les seuls qui échapperont complètement à tous ces arrêtés seront les sociétés anonymes. Celles-ci ne vendent pas leurs immeubles, elles échangent simplement leurs paquets d'actions. Lorsque ces sociétés sont annoncées, on peut les capturer et on le fait d'ailleurs en matière fiscale et dans le cadre de la loi Furgler. En revanche, lorsqu'elles sont parfaitement anonymes – une personne en est tout au plus le secrétaire ou le président qui n'est en général que le gérant de l'immeuble – elles peuvent se vendre sans que personne ne voie quoi que ce soit. Rien n'est inscrit au registre foncier, il n'existe aucune déclaration, aucun notaire. Ce sont de grosses affaires qui se déroulent merveilleusement. Toute cette famille d'éléphants défilera donc, car ce 20 pour cent de fonds propres ne leur sera pas un obstacle.
En ce qui concerne l'arrêté C, j'ai été très tenté de suivre les propos convaincants de M. Jelmini. En effet, le deuxième pilier est constitué par une masse énorme de capitaux. Mais nous devons être plus fiers que critiques de ce deuxième pilier – aujourd'hui on critique par trop ce que l'on a fait il y a quelques années – car il est sans doute la sauvegarde des biens sociaux à l'avenir. Certes, ces capitaux sont énormes, et il n'y a pas de doute que les fonds de placement sont de gros acheteurs. Mais qu'achètent-ils? Que construisent-ils et combien paient-ils? Ils paient davantage que les autres parce que, dans nombre de cas, on lutte contre l'idée de la socialisation du terrain en leur infligeant des prix plus élevés qu'à d'autres. En outre, ces fonds de placement ne pratiquent pas le système des dessous de table, bien que j'aie tenté quelquefois d'en découvrir – cela est malaisé, le propre des dessous de table est comme celui des fantômes, c'est d'exister mais de ne pas apparaître.
Que construit-on avec les fonds de placement? Exactement le type de logements que nous souhaitons. Ils ne servent pas à construire des logements de luxe et très rarement à construire des logements de vacances ou des résidences secondaires. Ils financent des logements de bonne qualité, à des prix accessibles, et ils remplissent cette tâche parfaitement. Vous m'objecterez que c'est un plaidoyer *pro domo* parce qu'en cherchant dans mes responsabilités vous découvririez peut-être que je suis président de la caisse de pension de l'Etat de Genève, qui est l'une des grandes caisses de pension suisse avec quelque 12 000 adhérents et un capital énorme dont près de 40 pour cent est placé en immeubles.
Mais je peux vous assurer que les fonds de placement en Suisse des caisses de pension sont une garantie de paix sociale en raison de la façon dont elles traitent les locataires et des buts qu'elles poursuivent. Les soumettre à une restriction reviendrait à diminuer leur capacité de production de logements, et on pourrait se demander alors quel est le but que nous poursuivons.
M. Gautier demandait tout à l'heure si l'on allait jeter le bébé avec l'eau du bain! Va-t-on, avec ces arrêtés qui sont raisonnables, qui poursuivent un but honorable, empêcher la construction de logements? Et là est la question: est-ce qu'il n'y a plus besoin de logements en Suisse? Celui qui répondrait positivement commettrait une erreur tellement considérable que je comprendrais qu'il accepte l'arrêté C immédiatement. Mais si nous avons besoin de logements, c'est aux fonds de prévoyance que nous devons faire confiance, fonds qui sont en général gérés paritairement et qui évitent de faire de la spéculation.
C'est la raison pour laquelle je voterai l'arrêté A, je voterai l'arrêté B avec certaines inquiétudes. Je les trouve l'un et l'autre insuffisants, mais je refuserai l'arrêté C.

Schmid: Das Privateigentum an Grund und Boden ist eine Voraussetzung für die Entfaltung aller anderen Freiheitsrechte und entspringt der personalen Würde des Menschen. Von dieser Grundlage ausgehend, ergeben sich für mich zwei Postulate:
1. Das Privateigentum an Grund und Boden soll so weit wie möglich gestreut werden; jedes Individuum hat ein grundsätzliches Anrecht auf Zugang zu Privateigentum an Grund und Boden. Und darin eingeschlossen ist das Postulat, dass jedermann zu erschwinglichen Mieten eine angemessene Wohnung haben können soll.
2. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, die das System des Privateigentums an Grund und Boden grundsätzlich erhalten, und insbesondere ist Missbräuchen des Privateigentums von

staatlicher Seite entgegenzutreten, weil durch die Häufung der Missstände eine Gefahr für das Institut des Privateigentums selbst enthalten ist. Solchen Missständen sind wir – ich erinnere Sie an die Zeit vor einem Jahr, im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Stadt-Land-Initiative – zuhauf begegnet. Solche Missbräuche haben unseren Unwillen erregt. Die Folge missbräuchlichen Verhaltens, auf das ich im weiteren hier nicht eintreten muss, sind nun genau Vorstösse – wie z. B. die Stadt-Land-Initiative –, die die freiheitliche Eigentumsordnung als solche in Frage stellen und, wenn sie erfolgreich sind, aushöhlen. Solchen Auswüchsen ist darum entgegenzutreten. Täuschen wir uns nicht: Es wird uns hundertmal gelingen, allzu überrissene Vorstösse abzuweisen. Irgendeinmal aber wird der Damm dann brechen, wenn wir nicht frühzeitig daran gehen, ihn zu verstärken. Dass das nicht leere Worte sind, zeigen die Aeusserungen verschiedener Kolleginnen und Kollegen in diesem Rat, die darauf hinweisen, dass in Zukunft weitere solche Vorstösse kommen werden. Und zu meinem Erstaunen und meinem Erschrecken muss ich feststellen, dass sogar ein Vertreter der Radikal-demokratischen Partei die Auffassung vertritt, es seien Preiskontrollen einzuführen. Dazu kommen wir, wenn das grundsätzlich freiheitliche System Missbräuchen zugänglich gemacht wird, ohne dass der Staat dagegen einschreitet! Als Motionär muss ich da danken, dass der Bundesrat die Gelegenheit ergriffen hat, politischen Handlungswillen demonstriert und politische Handlungsfähigkeit an den Tag gelegt hat, in einem Zwei-Schritt-Verfahren dieser Problematik auf den Grund zu gehen.

Der Problematik – da bin ich mit allen Vorrednerinnen und Vorrednern einverstanden – kann nicht mit diesen drei Massnahmen plus einer Revision der Verordnung über die Raumplanung begegnet werden. Es braucht mehr! Ich bitte Sie auch, zu überlegen, welche Konsequenz es hätte, wenn wir davon ausgingen, all das, was notwendig ist, um hier fundierte Therapie zu betreiben, auf einmal zu machen. Ueberlegen Sie sich auch, was es bedeuten würde, wenn wir hier auf diese Einzelmassnahmen heute verzichten würden. Es würde einmal bedeuten, dass wir gegenüber dem Volk manifestieren oder signalisieren, dass wir die Situation nicht für so dramatisch halten, um eine unverzügliche Handlungsbereitschaft erstellen zu müssen. Zweitens würde es bedeuten, dass jedermann, der von dieser Bodenordnung, wie sie heute besteht, in rücksichtsloser Art und Weise Gebrauch machen will, das weiterhin tun kann, ohne das Stigma der Pönalisierung durch die Bundesversammlung erhalten zu müssen. Das sind im Grunde genommen psychologische Momente. Ich bitte Sie doch – ich schliesse mich Herrn Cavelty an – zu beachten, dass weitgehende Steuer- und Antriebsmechanismen in der Politik auf die Psychologie zurückgehen.

Das beste Zeugnis dafür, dass diese Massnahmen auch materiell greifen, ist, dass wir – wie selten zuvor – von verschiedensten Gruppen und Gruppierungen mit erhobenem Mahnfinger davor gewarnt worden sind, hier allzu streng vorzugehen. Würde nicht die Erwartung bestehen, dass diese Massnahmen greifen, hätte man sie nicht einem derartigen Sperrfeuer der Ablehnung ausgesetzt.

Wir sind nicht da, um Zückerchen zu verteilen. Wir müssen allenfalls auch abstrahieren von eigenen Umständen, Beziehungen, die wir haben und pflegen, und müssen in Kauf nehmen, dass wir Entscheide zu fällen haben, die zum Teil auch in negativem Sinn, in einschneidendem Sinn, Leute betreffen, deren politische Obhut uns an sich anvertraut ist. Mit anderen Worten heisst das: Wer der Spekulation in der kurzfristigen Phase, wer der Ueberhypothezierung in der kurzfristigen Phase das Wort nicht reden will, muss in Kauf nehmen, dass er Leute vergrimmt, dass er Interessen nicht wahrnimmt, die er sonst in diesem Rat wahrnehmen darf, kann und soll. Im übergeordneten Interesse sind hier Abstraktionen vorzunehmen.

Zum Beschluss C. Frau Bührer hat dem Bundesrat Doppelzüngigkeit vorgeworfen. Ich glaube, dieser Vorwurf trifft nicht zu. Der Bundesrat ist sich durchaus bewusst – wenn ich die Botschaft lese –, dass es bei Beschluss C nicht so sehr um die Bekämpfung der Spekulation als um die Bekämpfung der Anonymisierung, der Kollektivierung des Grundeigentums geht. Und Kollektivierung wie Anonymisierung des Grundeigentums sind aus meiner weltanschaulichen Ueberzeugung heraus genau so zu bekämpfen wie die Sozialisierung des Grundeigentums. Dass institutionelle Anleger allerdings aufgrund ihrer Möglichkeiten dort, wo sie auftreten, den Preis bestimmen und damit preiserhöhend wirken, kann im Ernst nicht bestritten werden. Und insoweit ist die Aussage des Bundesrats, dass hier tendenziell trotzdem eine preisdämpfende, weil nachfragedämpfende Wirkung eintreten wird, durchaus richtig.

Es ist gesagt worden – und wer wollte das bestreiten –, dass die institutionellen Anleger gute Vermieter sind, sozial verantwortungsvolle Vermieter. Ich glaube nicht, dass mit diesem Beschluss in dieser Hinsicht etwas geändert werden will. Wir wollen nur – da gebe ich allerdings zu, da werden weitere Schritte notwendig sein – den Zutritt Privater zum Markt von Grund und Boden erleichtern. Das ist ein Ziel, das meines Erachtens ebenso dringlich ist wie das Ziel der Spekulationsbekämpfung.

Zusammenfassend: Ich bin der Auffassung, dass wir uns in jener Art, die uns kennzeichnet, ohne Illusionen, an diese Bundesbeschlüsse herangehen, dass wir sie allerdings auch nicht *a priori* als unnütz abtun sollten. Sie werden ihre Wirkung haben. Es ist zumindest zu wünschen, dass sie jene Wirkungen haben, die der Bundesrat diesen Massnahmen zuschreibt. Wenn wir heute nichts tun, haben wir eine Situation ein weiteres Mal verpasst. Das wäre viel schlimmer, als Nebenwirkungen in Kauf zu nehmen, die vielleicht hier und dort etwas jenseits dessen liegen, was wir wünschen. Es gibt eine Zeit, um zu handeln, und die ist da! Ich danke dem Bundesrat, dass er gehandelt hat.

Hänsenberger: Es haben sehr viele Vorredner zum Beschluss B gesprochen und ihn sehr stark kritisiert, aber niemand hat die Konsequenz daraus gezogen, dass man auf Beschluss B nicht eintreten solle. Ich ziehe diese Konsequenz. Als Notar in bernischer Provinz habe ich viel zu tun mit allen möglichen Verträgen über Grundstücke und mit der Errichtung von Pfandrechten. Dieser Bundesbeschluss B wird kaum eine Wirkung haben.

Er ist nutzlos, bietet viele Umgehungsmöglichkeiten und bleibt letztlich unkontrollierbar. Ich hoffe, dass das Parlament diesen Beschluss ablehnen wird. Bezweckt wird ein Weghalten von finanzschwachen Käufern vom Markt. Erreicht wird dieses Ziel höchstens bei dummen und schlecht beratenen Leuten. Erreicht werden Umtriebe, Kosten, Verzögerungen und Unsicherheit. Dass vermögliche Leute mit einer solchen Belastungsgrenze bevorzugt werden, ist wohl unbestritten; aber es ist nicht sehr sozial. Herr Ducret hat darauf hingewiesen. Das Pfandrecht auf Grundstücken ist die gängigste und meistens die günstigste Art, Darlehen zu sichern; aber sie ist nicht die einzige Möglichkeit. Solange genügend anlagesuchendes Kapital vorhanden ist, werden Finanzierungen für einen Liegenschaftserwerb mit Darlehen auch ohne Pfandrecht ergänzt werden können, durch Blankokredite, Kredite mit Bürgschaften, private Schuldscheindarlehen. Und die Herkunft dieser Gelder lässt sich nicht kontrollieren! Es brauchen nicht eigene Mittel zu sein. Auch ist mit diesem Beschluss sogar ein Pfandrecht für 100 Prozent des Kaufpreises möglich; denn der Verkäufer kann nach dem vorliegenden Text den Eintrag des ihm zustehenden gesetzlichen Verkäuferpfandrechtes geltend machen (837 OR), und es ist nicht mehr kontrollierbar, weder bei der Verschreibung noch im Grundbuch, an wen und wann dieses Pfandrecht zediert worden ist. Kollege Bruno Hunziker hat darauf hingewiesen, dass die Grundbuchverwalter die Angemessenheit von Kostenvoranschlägen zu prüfen haben. Was hindert aber den Bauherrn daran, ein teures Projekt berechnen zu lassen und nach der Bewilligung der nötigen Pfandrechte auf einen kleineren, kostengünstigeren Umbau oder Neubau umzustellen? Wer könnte das kontrollieren? Wären solche Praktiken überhaupt illegal? Jede Verhinderung ist meines Erachtens unmöglich. Dieser Beschluss B erweckt Illusionen, und Illusionen sind zwar leicht verdaulich, aber sie haben wenig Nährwert.

Aus diesen Gründen lehne ich diesen Bundesbeschluss B ab und hoffe, der Rat werde das ebenfalls tun, obschon ich nicht zweifle, dass Sie wahrscheinlich darauf eintreten werden.

Bundesrat **Koller:** Erlauben Sie mir, zunächst kurz in die vergangene Märzsession zurückzublenden. In der vergangenen Märzsession hat Ihr Rat in einer engagierten Debatte über drei bodenrechtliche Vorstösse die Motionen von Herrn Rhinow, von Herrn Schmid und das Postulat Schmid oppositionslos an den Bundesrat überwiesen. Damit haben Sie damals Ihren Willen bekundet – ich zitiere aus diesen Vorstössen –, die Spekulation u. a. mit der Einführung einer Sperrfrist zu bekämpfen, das selbstgenutzte Wohneigentum breiter zu streuen sowie den Wohnungsbau zu fördern, den Druck der institutionellen Anleger auf dem Bodenmarkt zu mildern, die rechtzeitige Erschliessung und Ueberbauung richtig dimensionierter Bauzonen voranzutreiben.
Sie taten das damals in der Märzsession im Bewusstsein, dass auf dem Bodenmarkt schwerwiegende Fehlentwicklungen festzustellen sind, und machten dabei übrigens auch wiederholt und ausdrücklich auf die anlagesuchenden Milliarden der institutionellen Anleger aufmerksam.
Damals sagten Sie, dass angesichts dieser Situation regulierende Eingriffe des Staates unerlässlich sind, solche Eingriffe zwar die Eigentumsgarantie berühren können, aber gerade zum Erhalt dieses wichtigen Instituts unbedingt notwendig sind und dass die Mittel zur Verfolgung der Ziele zu einem wesentlichen Teil in den Händen nicht nur des Bundes, sondern auch der Gemeinden und der Kantone liegen. Schliesslich haben Sie damals dem Bundesrat wegen der Irreversibilität von Fehlentwicklungen «Dampf aufgesetzt», Sie wünschten dem Bundesrat «Mut zu radikalen Reformvorschlägen» und warnten ihn vor «legislatorischem» Perfektionismus. Das sind alles Zitate aus Ihrer Debatte im März.
Ich gehe vor allem auch mit Herrn Ständerat Rhinow vollständig einig, wenn er damals sagte, die Sache eile, weil Fehlentwicklungen meist irreversibel sind und Korrekturen von Tag zu Tag schwieriger werden. Ich bin davon überzeugt, dass diese Aussage gerade auch für den dritten Bundesbeschluss tatsächlich ins Schwarze trifft. Ich konnte dann am Schluss dieser engagierten Debatte im März Einigkeit in bezug auf die wichtigsten Ziele und wenigstens eine gewisse Einigkeit in bezug auf die zu wählenden Mittel feststellen. An dieser Feststellung hat sich meines Erachtens bis heute überhaupt nichts geändert, ebenso wenig an den Verhältnissen auf dem Bodenmarkt. Ich darf diese Verhältnisse auf dem Bodenmarkt – wie Ihr Präsident – als bekannt voraussetzen und will mich eigentlich nur zu einer namhaften Aenderung äussern, nämlich zur jüngsten Hypothekarzinserhöhung. Hypothekarzinssteigerungen tragen wirtschaftlich zweifellos zur Beruhigung der Nachfrage bei. Politisch jedoch beunruhigen sie erfahrungsgemäss immer und lösen den Ruf nach einschneidenden, mit einer freiheitlichen Wirtschaft nicht zu vereinbarenden Massnahmen aus. Es wäre daher unklug und kurzsichtig, den Bodenmarkt allein der Regulierung durch die Hypothekarzinsen anheimzustellen. Es kann nämlich auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Hypothekarzins wieder entspannen und damit seine nachfragebestimmende Funktion weitgehend einbüssen wird, weil er im Zuge der Globalisierung der Finanzmärkte volatiler wird oder die Wirkung einer Erhöhung mit der Zeit nachlässt. Bekanntlich sind für das Verhalten der Wirtschaftssubjekte Veränderungen wirtschaftlicher Grössen viel wichtiger als deren fortdauernde Höhe und Erwartungshaltungen mindestens so wichtig wie die statistisch erfassbaren Daten. Ausserdem vermag der Hypothekarzins nicht die Nachfrage strukturell, zum Beispiel in Richtung einer breiteren Eigentumsstreuung, zu beeinflussen.
Ich möchte daher hier doch noch einmal kurz Ziel und Zweck der bundesrätlichen Sofortmassnahmen in Erinnerung rufen: Der Bundesrat will erstens mit diesem Sofortmassnahmenpaket die Spekulationsmentalität brechen und die unbestrittenen Auswüchse auf dem Bodenmarkt bekämpfen. Zweitens möchte der Bundesrat die Nachfrage nach Boden dämpfen und damit wenigstens einen Beitrag zur Stabilisierung auf dem Bodenmarkt leisten sowie drittens Zeit gewinnen für die Ausarbeitung einer verbesserten Ursachentherapie in Form eines sogenannten Anschlussprogramms.
Das – und nicht mehr und nicht weniger – will der Bundesrat mit diesen Sofortmassnahmen erreichen. Ich muss daher wirklich jedermann bitten, dieses Sofortmassnahmenpaket auch an dieser Zielsetzung zu messen. Wir haben nie behauptet, dass wir mit diesem Sofortmassnahmenpaket das Bodenproblem in unserem Land ein für allemal lösen könnten.
In diesen Zusammenhang noch ein Wort zur Wirkung. Auch in dieser Debatte waren die Aussagen wieder völlig kontrovers. Die einen sagen, dieses Sofortmassnahmenpaket des Bundesrates könne im besten Fall gewisse psychologische Wirkungen zeitigen, andere Ständeräte und -rätinnen haben wiederum das Gespenst des Zusammenbruchs unseres Wohnungsmarkts an die Wand gemalt. Beides ist offensichtlich nicht möglich.
Ich gebe Ihnen gerne zu, dass wir in bezug auf die Voraussehbarkeit der Wirkungen dieser Massnahmen gerne auf eine umfassende statistische Grundlage im Bereich des Bodenmarkts abgestellt hätten. Leider besteht zurzeit eine solch umfassende Bodenstatistik noch nicht. Wenn Sie den Bundesbeschluss C aber annehmen, werden wir, in bezug auf das Anschlussprogramm, das ich Ihnen versprochen habe, immerhin im Bereich des Grundeigentums der institutionellen Anleger endlich ein einwandfreies und umfassendes statistisches Material haben.
Nun möchte ich aber jenen, die ausgeführt haben, die Sofortmassnahmen liefen auf eine reine Symptombekämpfung hinaus, doch folgendes zu bedenken geben: Man darf nicht aus den Augen verlieren, dass bereits diese Sofortmassnahmen auf die Ursachen der besorgniserregenden Zustände auf dem Bodenmarkt, nämlich auf das Auseinanderklaffen von Nachfrage und Angebot, zielen. Selbst von der Sperrfrist, die vielleicht – das gebe ich zu – ordnungspolitisch die problematischste Massnahme ist, kann mit guten Gründen eine Dämpfung der rein spekulativen Nachfrage nach Boden erwartet werden. Das gilt aber noch viel mehr von den beiden anderen Bundesbeschlüssen, denn sowohl der Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze als auch der Bundesbeschluss über die Anlagebegrenzungen der institutionellen Anleger zielen doch ganz bewusst auf eine Nachfragedämpfung. Und das gilt es bei der Würdigung dieses Sofortmassnahmenpakets zu bedenken.
Mit der Revision der Raumplanungsverordnung soll zudem – nach Meinung des Bundesrates – das Angebot in jenem bescheidenen Ausmass, das im Rahmen von Sofortmassnahmen überhaupt möglich ist, erweitert werden.
Im übrigen haben Sie es ja wirklich bei der Einzelausgestaltung aller dieser drei Bundesbeschlüsse in der Hand, dafür zu sorgen, dass diese keinen Leerlauf auslösen, sondern neben der psychologischen auch eine tatsächliche Wirkung auf dem Bodenmarkt zeitigen. Ich erinnere Sie dann daran, wenn wir die Ausnahmen im Bereich der Sperrfrist und andernorts im Detail behandeln werden.
Andererseits ist auch für den Bundesrat klar, dass es sich hier um punktuelle und daher zeitlich befristete Sofortmassnahmen handelt, die nachher von einem tiefergreifenden Anschlussprogramm abgelöst werden müssen.
Im Zentrum dieses Anschlussprogramms – im Sinne einer verbesserten Ursachentherapie – wird zweifellos die Revision des Raumplanungsgesetzes stehen, in welcher wir bedeutende, auch angebotsvermehrende Massnahmen vorsehen. Es liegt diesbezüglich ein unter der Leitung von Ständerat Jagmetti verfasster Expertenentwurf vor, und ich kann Sie heute schon versichern, dass wir den Expertenentwurf nach Abschluss der Behandlung dieser Sofortmassnahmen in die Vernehmlassung geben werden. Aber ein teilweises Vorziehen der Revision des Raumplanungsgesetzes wäre zweifellos unerwünscht und auch kontraproduktiv. Allein schon die von uns in Aussicht genommene Totalrevision der Raumplanungsverordnung, in der wir die aufgrund des geltenden Raumplanungsgesetzes bestehende Erschliessungspflicht zuhanden der Kantone einigermassen konkretisieren wollten, haben bei den Kantonen eine allumfassende Opposition ausgelöst. Es wäre daher zweifellos eine grosse Illusion, wenn wir meinen würden, wir könnten dieses Anschlussprogramm sehr rasch über die politische Bühne von National- und Ständerat bringen. Ich bin kein Prophet, aber ich sehe ohne weiteres voraus, dass die Revision des Raumplanungsgesetzes in beiden Rä-

ten sehr, sehr kontrovers sein wird, sehr, sehr genau geprüft werden muss und dass wir daher von einem Zeitbedarf von vier bis sechs Jahren ausgehen müssen.
Im übrigen werden wir Ihnen im Rahmen des Anschlussprogramms auch weitere bodenrechtliche Massnahmen unterbreiten. Ich denke vor allem an das Vorkaufsrecht des Mieters und allenfalls der öffentlichen Hand, an die Verkehrswertbesteuerung von Bauland, an die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, an die Straffung der Baubewilligungsverfahren, an Vorschriften über verdichtetes Bauen und an erhöhte Ausnützungsziffern. Sie sehen aus diesem Katalog, dass bei der Reform des Bodenrechts ein ganz entscheidender Anteil bei den Kantonen und Gemeinden liegt. Es wäre zweifellos staatspolitisch sehr unerwünscht und unheilvoll, wenn wir die Lösung des ganzen Bodenproblems in unserem Land einfach vom Bund erwarten würden. Im Gegenteil, ich bin überzeugt, dass alle bundespolitischen bodenrechtlichen Massnahmen von vornherein zum Scheitern verurteilt sind, wenn die Kantone und die Gemeinden nicht tatkräftig mitarbeiten, und zwar ab sofort. Ich glaube, dass gerade Sie als Vertreter der Stände sich dadurch besonders angesprochen fühlen müssen.
Erlauben Sie mir einige Bemerkungen zu den einzelnen dringlichen Bundesbeschlüssen. Zur Sperrfrist sage ich hier nichts, ich werde bei der Detailberatung dazu Gelegenheit haben.
Zum zweiten Beschluss, der Pfandbelastungsgrenze, zu dem Ständerat Hänsenberger einen Nichteintretensantrag stellt, nur soviel: Der Bundesrat will mit diesem Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze gewisse Spekulationsfälle verhindern und die Nachfrage nach Boden dämpfen. Dass dieser Bundesbeschluss – entgegen Ihren Aussagen, Herr Ständerat – doch gewisse Wirkungen zeitigen wird, zeigt nämlich bereits heute das Verhalten der Bürgerinnen und Bürger. Bekanntlich werden leider bereits heute Pfandtitel auf Vorrat errichtet, was eben doch ein klares Zeichen für die Wirksamkeit auch dieses Bundesbeschlusses ist.
Im übrigen sind wir überzeugt, dass der Einsatz von 10 Prozent Eigenkapital ein Minimum darstellt, das volkswirtschaftlich und sozialpolitisch erwünscht sowie eigentumspolitisch unbedenklich ist. Wir fühlen uns durch diesen zweiten Bundesbeschluss auch insofern bestätigt, als mir Bankiers immer und immer wieder gesagt haben, leider seien die Banken selber zu einer Selbstregulierung auf diesem Markte wegen der Konkurrenz nicht in der Lage. Es wird daher sogar aus Bankenkreisen durchaus gewünscht, dass solchen Belehnungsexzessen über 100 Prozent hinaus durch Bundesrecht ein Riegel vorgeschoben wird. Im übrigen möchte ich Ihnen diesbezüglich folgendes zu bedenken geben: Je höher die Verschuldung eines Landes ist und je mehr Schuldner ein Land zählt, desto schwieriger gestaltet sich der Kampf gegen die Inflation, das Krebsübel jeder Volkswirtschaft, da die Inflation Schulden real automatisch reduziert. Die Belastungsgrenze ist im übrigen meiner Meinung nach geeignet, einen Beitrag zur Entpolitisierung des Hypothekarzinses zu leisten. Auch das wäre ein erwünschtes Nebenprodukt dieses Bundesbeschlusses.
Nun aber vor allem zum Bundesbeschluss C über die Anlagevorschriften. Hier empfiehlt Ihnen die Kommission Nichteintreten. Zunächst möchte ich noch einmal hervorheben, was sich der Bundesrat von diesem Bundesbeschluss verspricht. Er verspricht sich davon einen nachlassenden Druck auf den Bodenmarkt, wie Sie das in Ihren Motionen verlangt haben; er verspricht sich davon einen Umlenkeffekt für die anzulegenden Gelder, vor allem der zweiten Säule, in Richtung einer vermehrten Hypothekengewährung; und er verspricht sich davon bessere Erwerbschancen und Finanzierungsmöglichkeiten der Privaten, mithin eine breitere Eigentumsstreuung im Sinne des selbstgenutzten Eigentums und im Sinne der Bekämpfung der im Gang befindlichen Kollektivierung und Anonymisierung des Grundeigentums. Mit dieser Massnahme – das gebe ich zu – verfolgen wir daher neben preis- und nachfragedämpfenden Zielen auch staats- und sozialpolitische Ziele.
Gegenüber Herrn Ständerat Rüesch darf ich hier doch festhalten: Wir haben die institutionellen Anleger weder in der Botschaft noch je in einer mündlichen Erklärung von mir irgendwie zum Sündenbock auf dem Bodenmarkt gestempelt. Ich habe ihnen auch nie vorgeworfen, dass sie Spekulanten wären. Im Gegenteil: Die institutionellen Anleger bleiben dem Bundesrat als Wohnungsanbieter unverändert willkommen. Sie sollen auch weiterhin ihre Rolle als Produzenten oder Abnehmer von Neuwohnungen spielen können. Unerwünscht ist hingegen – und das ist nun das Entscheidende –, wenn die institutionellen Anleger den Bodenmarkt zunehmend dominieren und den Privaten daher ständig weniger Raum auf diesem – wie Sie alle wissen – beschränkten Markt belassen. Diesen Trend gilt es nach Meinung des Bundesrates zu brechen, suchen doch jedes Jahr, wie wir wissen, etwa 15 bis 20 Milliarden Franken eine Anlage, und nach den Zahlen, die wir verfügbar haben, gehen heute jedes Jahr etwa 4 Milliarden von diesen 15 bis 20 Milliarden in Grundeigentum.
Im übrigen darf ich jenen, die hier befürchten, die Nebenwirkungen könnten dominieren, folgendes zu bedenken geben: Der grösste Bedarf im Bereich der Wohnungen besteht heute ganz klar auf dem Gebiet der preisgünstigen Wohnungen, einem Marktsegment, in welchem die institutionellen Anleger sich bisher – ich möchte es höflich formulieren – nicht übermässig engagiert haben. Aus diesem Grund werden in diesem Teilbereich die Anlagevorschriften gegenüber dem geltenden Recht – ich verweise auf Artikel 3 Absatz 2 des Beschlusses C – sogar bewusst ausgedehnt, indem wir auf diesem Gebiet sogar eine intensivierte Wohnungsproduktion gerne zulassen würden. Wie unter geltendem Recht bleibt es möglich, dass ein Anleger wegen bereits hoher Grundstückbestände mit einer geplanten Ueberbauung oder Investition die erlaubte Limite überschreitet. Es wird – wie bisher – Aufgabe der Aufsichtsbehörden sein, in solchen Fällen Missbräuche zu verhindern und in berechtigten Fällen Ausnahmen zuzulassen, wie wir das ausdrücklich in Artikel 6 vorsehen.
Schliesslich habe ich im Nationalrat Verständnis für noch weitergehende Ausnahmen signalisiert, etwa für Wohnungen für die eigenen Versicherten, für Betriebsstätten, die eigene Versicherte beschäftigen, sowie für die Anhebung der Limite von 25 auf 30 Prozent. Damit sollen unerwünschte Nebenwirkungen sicher ausgeschlossen werden.
Wenn man bedenkt, dass die institutionellen Anleger uns selber sagen, sie seien in den letzten Jahren an der Wohnungsproduktion etwa mit 2 bis 6 Prozent beteiligt gewesen, kann man doch angesichts dieser Ausnahmevorschriften nicht das Gespenst eines Zusammenbruchs des Wohnungsmarktes für die nächsten fünf Jahre an die Wand malen.
Im übrigen verzichtet der Bundesrat bewusst darauf, den Pensionskassen und Lebensversicherern bestimmte Anlagen zwingend vorzuschreiben. Das möchte ich vor allem auch gegenüber den Ausführungen von Frau Bührer und Frau Jaggi festhalten. Er modifiziert lediglich die aufgrund des BVG bereits bestehenden Rahmenbedingungen für die Anlagen. Der Entscheid, eine bestimmte Anlage zu tätigen, wird auch nach Inkrafttreten dieses Bundesbeschlusses ausschliesslich bei den betreffenden Kassen und Lebensversicherungen liegen. Eine zwingende Verpflichtung, einen bestimmten Anteil als Hypothekardarlehen zu gewähren, ist einmal verfassungsrechtlich nicht möglich, wäre nach Meinung des Bundesrates aber auch wirtschaftlich fragwürdig und wurde auch von einer Arbeitsgruppe der Eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge aus vorsorgetechnischen Gründen abgelehnt. Im übrigen weiss jeder Unternehmer und Oekonom, dass man eine bestimmte Nachfrage nicht erzwingen kann. Hingegen kann, über die Einschränkung der Direktanlagen in Grundstücken durch institutionelle Anleger, ein Anreiz für ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, beispielsweise in Form vermehrter Hypothekardarlehen.
Um ein letztes Missverständnis auszuräumen: Durch den Bundesbeschluss C wird selbstverständlich kein institutioneller Anleger gezwungen, ein Grundstück zu verkaufen. Ebensowenig wird ein Anlagenotstand entstehen. Die Anlagelimiten in den übrigen Anlagekategorien sind bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Ich erinnere etwa daran, dass Vorsorgeeinrichtungen ihr Vermögen bis zu 100 Prozent in Form von Forderungen gegenüber Bund, Kantonen usw. anlegen können,

was möglicherweise – wie Frau Weber vielleicht zu Recht gesagt hat – bei der Finanzierung künftiger Verkehrsprojekte in erhöhtem Masse aktuell werden kann.
Aber insbesondere könnten die institutionellen Anleger wesentlich mehr Hypotheken gewähren, als sie das heute tun. Während nämlich die Banken ihren Anteil am Hypothekargeschäft in den Jahren seit 1978 von 82 auf 88 Prozent erhöht haben, ging der Anteil der Hypothekardarlehen bei den institutionellen Anlegern in dieser Zeit eindeutig zurück. Nachdem zudem institutionelle Anleger selber eingestehen, dass eine Nettorendite von 4 Prozent auf Neubauten heute praktisch nicht mehr zu erzielen ist und der Satz von Hypotheken gegenwärtig bei 6 Prozent liegt, hat es nicht nur eigentumspolitisch, sondern auch renditemässig Sinn, verstärkt ins Hypothekargeschäft einzusteigen.
Im übrigen ergibt sich aus diesen Ausführungen auch ganz klar, dass wir die Pensionskassen weder zu Investitionen in ausländische Grundstücke noch in Aktien zwingen; die Limiten sind ausreichend gross, um jeder Kasse eine eigenständige Anlagepolitik zu ermöglichen.
Schliesslich noch ein Wort zu den neuen Bewertungsvorschriften: Sie dienen ausschliesslich der Berechnung, ob die erlaubte Quote für Grundstücke eingehalten wird. Es bleibt den betroffenen Anlegern unbenommen, daneben für die übrigen Belange der Bilanzierung weiterhin nach ihrer bisherigen Methode zu verfahren. Sie zwingen weder zu einer Veröffentlichung irgendwelcher stiller Reserven noch zu neuen Renditeberechnungen oder gar zu Mietzinserhöhungen.
Der Bund trifft mit den neuen Bewertungsvorschriften übrigens die Wahl für eine von mehreren bereits heute, vor allem von den Lebensversicherern angewandte Methoden, und wir hoffen, dass wir damit endlich die nötige Transparenz beim Grundeigentum der institutionellen Anlieger erreichen werden.
Auch die heutige Diskussion hier im Ständerat hat wenigstens eines klargemacht: Alternativen zu diesem bodenrechtlichen Sofortprogramm konnten keine aufgezeigt werden. Was wären mögliche Alternativen? Eine wäre zweifellos Preiskontrolle, eine andere ist ein Laisser-faire und ein Vertrösten auf ein Anschlussprogramm, aber wir sind uns alle einig, dass es in dieser Legislaturperiode jedenfalls nicht mehr realisiert werden kann.
Preiskontrollen aber wären – nach Meinung des Bundesrates – mit Sicherheit kontraproduktiv. Der Preis darf als unentbehrlicher Knappheitsindikator und unersetzliches Zuteilungsinstrument nicht unmittelbar angetastet werden, wenn wir längerfristig keine fatalen Auswirkungen in Kauf nehmen wollen; denn ebensowenig wie die Spekulation ist der Preis Ursache der aktuellen Probleme auf dem Bodenmarkt. Wir werden uns vielmehr mit der Tatsache abzufinden haben, dass der säkulare Preistrend auf dem Bodenmarkt in unserem Land nicht ungestraft gebrochen werden darf. Wenn man das aber so sieht, dann bleibt lediglich als Alternative das weitere Laisser-faire. Ein weiteres Laisser-faire, ein blosses Zuschauen kann angesichts der unbestrittenen Probleme und der Dringlichkeit von Massnahmen auf dem Bodenmarkt – nach Meinung des Bundesrates – aber nicht mehr verantwortet werden. Zuviel steht auf dem Spiel. Boden hat menschliche Grundbedürfnisse zu erfüllen, allen voran Ernährung und Wohnen. Er hat aber auch – Herr Ständerat Schmid hat vor allem darauf hingewiesen – staatspolitische Grundanliegen zu befriedigen. In einer die Freiheit des Individuums achtenden Gesellschaft ist es kategorisch geboten, dem einzelnen die Chance offenzuhalten, aufgrund eigener Leistung, durch Vertrag – und nicht bloss durch Erbrecht – Wohneigentum erwerben zu können. Wir müssen daher alles daransetzen, diese Chance zu wahren, und das verlangt eben u. a. auch, dass wir den institutionellen Anlegern beim Erwerb von Grundeigentum Schranken setzen. Wenn Sie das nicht tun, wäre es meiner Meinung nach ehrlicher, wenn Sie sagen, wegen der sozialen Mieterpolitik, die die institutionellen Anleger betreiben, seien Anonymisierung und Kollektivierung des Grundeigentums fatalistisch in Kauf zu nehmen. Aber dann dürfen wir in unseren Parteiprogrammen auch nicht mehr erklären, wir wollten uns für weitgestreutes selbstgenutztes Grundeigentum und gegen die Konzentration von Grundeigentum einsetzen.
Herr Ständerat Rüesch hat aus der Bibel zitiert. Ich möchte das zum Abschluss auch gerne tun, weil wir ja dort die grossen Weisheiten finden. Ich zitiere aus Salomon, es steht dort: «Ein jegliches hat seine Zeit, und alles Vorhaben unter dem Himmel hat seine Stunde.» Und dann weiter: «Weinen hat seine Zeit, Lachen hat seine Zeit, Klagen hat seine Zeit.» Ins Politische übersetzt, könnte man sagen: Das Motionieren im Bereich des Bodenrechts hat seine Zeit, aber jetzt hat das Realisieren seine Zeit, und deshalb beantrage ich Ihnen, auf alle drei Bundesbeschlüsse einzutreten.

Le président: La discussion n'est plus demandée. Je constate qu'en ce qui concerne l'arrêté A il n'y a pas de proposition de ne pas entrer en matière.

Bundesbeschluss A – Arrêté fédéral A

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière

Le président: En ce qui concerne l'arrêté B, il y a une proposition de non-entrée en matière de M. Hänsenberger.

Bundesbeschluss B – Arrêté fédéral B

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hänsenberger	7 Stimmen
Dagegen	32 Stimmen

Bundesbeschluss C – Arrêté fédéral C

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit (Nichteintreten)	17 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit (Eintreten)	23 Stimmen

Rückweisungsantrag Gadient
A. Sperrfrist
Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat mit dem Auftrag, den Bundesbeschluss durch Einbezug nachstehender Massnahmen zu erweitern:
1. Konkrete Förderung einer besseren Nutzung der Bauzonen und der vorhandenen Bausubstanz.
2. Schaffung eines Eintrittsrechts zugunsten der Gemeinden zum Erwerb von auf ihrem Territorium zur Veräusserung gelangenden, unbebauten oder mit zum Abbruch bestimmten Objekten bebauten Grundstücken, soweit diese nicht dem persönlichen Bedarf des Erwerbers oder demjenigen seiner Familie dienen. Das Vorrecht ist analog dem Vorkaufsrecht auszugestalten, wobei die erwerbende Gemeinde jedoch zu verpflichten ist, das erworbene Grundstück innert fünf Jahren maximal zum Erwerbspreis zuzüglich Zins wieder zu veräussern.
Zur Finanzierung sind zinsgünstige Gelder der Pensionskassen zur Verfügung zu stellen.
3. Artikel 4 Absatz 1 litera c streichen, ev. Beschränkung der Ausnahmeberechtigung auf Handwerker.

Proposition de renvoi Gadient
A. Interdiction de revente
Retourner le projet au Conseil fédéral en invitant celui-ci à élargir l'arrêté fédéral en y incluant les mesures suivantes:
1. La promotion concrète d'une meilleure exploitation des zones à bâtir et des bâtiments existants.
2. Octroi aux communes des droit d'interventions pour l'achat d'immeubles situés sur leur territoire et mis en vente sans avoir construit ou avec des bâtiments destinés à la démolition, lorsque ces immeubles ne servent pas aux besoins personnels de l'acquéreur ou de sa famille.
Ce droit préférentiel sera conçu de manière analogue à un droit de préemption, la commune qui acquiert un immeuble étant toutefois tenue de le revendre dans les cinq ans à un prix

ne dépassant pas celui qu'elle a payé, augmenté des intérêts. Le financement sera assuré par des fonds libérés par les caisses de pension à des taux favorables.
3. Article 4, alinéa premier, lettre c: biffer, éventuellement réserver aux artisans le droit à la dérogation.

Rückweisungsantrag Gadient
C. Anlagevorschriften
Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat mit dem Auftrag,
1. die nachstehende Verpflichtung in den Bundesbeschluss aufzunehmen:
Schaffung einer zwingenden Regelung, wonach die Pensionskassen einen angemessenen Teil des anzulegenden Kapitals zur Mitfinanzierung von Wohneigentum zum mittleren Zinsfuss ihrer Kapitalanlagen als Ersthypotheken zur Verfügung stellen müssen, und
2. Prüfung, inwieweit der Kritik der Pensionskassen in bezug auf die vorgeschlagenen Massnahmen Rechnung zu tragen ist und ob nicht eventuell weitere Kategorien von Investoren den geplanten Massnahmen zu unterwerfen sind.

Proposition de renvoi Gadient
C. Dispositions en matière de placement
Retourner le projet au Conseil fédéral en l'invitant
1. à inclure dans l'arrêté fédéral l'obligation ci-après:
créer une réglementation contraignante en vertu de laquelle les caisses de pension seront tenues de réserver une part appropriée de leurs capitaux au cofinancement de l'acquisition de logements, et cela au taux moyen de leurs placements en hypothèques de premier rang, et
2. à examiner dans quelle mesure il convient de tenir compte de la critique des caisses de pension à l'endroit des mesures proposées, et s'il ne faudrait pas peut-être soumettre à ces mesures d'autres catégories d'investisseurs encore.

Gadient: Meine Kritik bezieht sich auf die Beschlüsse A und C, die für mich zu wenig wirksam ausgestaltet sind, weshalb ich Rückweisung an den Bundesrat beantrage. Wenn der Bundesrat in der Botschaft ausführt, dass die Sofortmassnahmen durch ursachentherapeutische Massnahmen ergänzt und in einem späteren Zeitpunkt abgelöst werden, dann wird mit dieser Aussage gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass wir mit dem Sofortprogramm im besten Fall Symptombekämpfung betreiben, wie das wiederholt gesagt worden ist. Ziel der Sofortmassnahmen sei es – und damit erhofft sich der Bundesrat nach der Formulierung in der Botschaft offensichtlich weit mehr –, die Spekulationsmentalität auf dem Bodenmarkt zu brechen, Auswüchse zu bekämpfen, die Nachfrage nach Boden kurzfristig zu dämpfen und in bescheidenem Ausmass das Angebot an baureifem Land zu vergrössern. Ich möchte vor der Illusion warnen, dass das vorgeschlagene Instrumentarium auch nur einen derart begrenzten Erfolg herbeiführen könnte.
Dass sich heute Massnahmen auf dem Bodenmarkt aufdrängen, hat unser Rat mit dem einmütigen Eintretensbeschluss auf diese Vorlage zum Ausdruck gebracht. Man kann über den Wert und die Folgen einer Sperrfrist durchaus unterschiedlicher Meinung sein. Die Gegner verweisen vorweg auf die Gefahr einer weiteren Bodenpreissteigerung und den gewaltigen administrativen Aufwand, obgleich die Botschaft versichert, dass die Wirkung der Sofortmassnahmen rasch und ohne grossen Verwaltungsaufwand eintreten soll. Wer jedoch eine Sperrfrist im Grundsatze bejaht, der muss – ohne Perfektionist zu sein – erwarten können, dass diese Massnahmen auch wirklich greifen, und gerade das ist mit der Regelung gemäss Bundesbeschluss A keineswegs der Fall. Im besten Fall können damit die sogenannten Kaskadenverkäufe verhindert werden, bei welchen ein Immobilienhändler eine Liegenschaft in spekulativer Absicht kauft und kurze Zeit hernach zu einem viel höheren Preis weiterveräussert. Aber mit den in Artikel 4 gebotenen Ausnahmen, die ja nach den Kommissionsanträgen noch wesentlich erweitert werden sollen, ist nicht einmal in solchen Fällen ein Riegel geschoben. Sie haben – Herr Bundesrat Koller – vorhin nach Alternativen gefragt. Sie haben einige aufgezählt. Persönlich würde ich eine sehr kurz bemessene Sperrfrist vorziehen, die dann aber rigoros und konsequent zu handhaben wäre. Als Rechtfertigungsgründe für die vorzeitige Veräusserung müssten in einem solchen Falle die Buchstaben a eventuell noch b genügen, das heisst, die einzige Voraussetzung wäre, dass der Veräusserer damit keinen Gewinn erzielt, oder es müssten die eng umschriebenen, besonderen Voraussetzungen von Buchstabe b gegeben sein. Aus der Befürchtung kontraproduktiver Auswirkungen auf die Produktion von Wohn- und Gewerberäumen heraus hat man indessen jedermann, insbesondere auch dem Architekten, eine Ausnahme zugebilligt, wenn er sich auch nur an der Planung, Erschliessung oder Erstellung des Bauwerkes massgeblich mit Arbeitsleistungen oder Materiallieferungen beteiligt hat. Unsere Kommission will das Sperr-Dispositiv mit noch grösseren Löchern versehen, so dass zu guter Letzt nicht einmal mehr der Hans und der Heiri von dieser Sperre erfasst werden.
Wenn nur die Monsterdebatten in einem Missverhältnis zur Wirkung der Beschlüsse stehen würden, bliebe noch einiges übrig. Wenn jedoch solche Ausnahmen gutgeheissen werden, ist das Nullresultat nach meinem Dafürhalten vorprogrammiert. Wenn man es bei den Ausnahmen bei Buchstabe a bewenden liesse, könnte jeder seinen Arbeitsverdienst und seinen Werklohn und sogar das SIA-Honorar voll kassieren, aber im Rahmen einer vorsorglichen und zeitlich eng terminierten Massnahme wäre wohl ein Verzicht auf einen zusätzlichen Profit zumutbar. Mindestens also müsste nach meiner Formulierung eine Privilegierung auf die Handwerker beschränkt werden.
Wenn ich als Nichtkommissionsmitglied die Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat beantrage, dann geschieht das in der Ueberzeugung, dass die aktuellen Vorschläge aus all diesen Gründen nicht einmal geeignet sind, die Symptome zu bekämpfen, dass sie im Gegenteil das Volk glauben lassen, es werde wirksam gehandelt, obschon wir einen zahnlosen Papiertiger kreieren, und ich warne davor, Erwartungen zu erzeugen, die nicht erfüllt werden können. Vor allem bin ich der Meinung, dass wir unseren Gemeinden – und das ist vielleicht ein Gedanke, der auch in einem Langzeitprogramm Berücksichtigung finden kann – ein Steuerungsinstrument in die Hand geben sollten, das ihnen zwar nicht eine Kommunalisierung des Bodens, wohl aber eine kommunale Bodenpolitik ermöglichen soll.
Ich sehe ein solches Instrument in einem Eintrittsrecht zugunsten der Gemeinden zum Erwerb von auf ihrem Territorium zur Veräusserung gelangenden, unbebauten oder mit zum Abbruch bestimmten Objekten bebauten Grundstücken, soweit diese nicht dem persönlichen Bedarf des Erwerbers oder demjenigen seiner Familie dienen. Das Vorrecht müsste analog dem Vorkaufsrecht ausgestaltet werden, wobei die Gemeinde – und das ist nun entscheidend – jedoch zu verpflichten wäre, das erworbene Grundstück innert maximal fünf Jahren wieder zu veräussern, und zwar nicht zu einem neuen Spekulationspreis, sondern zum Erwerbspreis plus Zins.
Zur Finanzierung wäre es denkbar, dass Gelder der Pensionskassen zur Verfügung gestellt werden können. Ein Vorkaufsrecht würde vermutlich wenig bringen, denn die öffentliche Hand müsste sich vorerst auch noch als Investor üben, und es bestünde wohl kaum Gewähr, dass die Verhältnisse deswegen besser würden. Aber ein Steuerungsinstrument im dargelegten Sinne hätte eine ganz andere Funktion. Des weiteren meine ich auch, dass das Anliegen konkreter Förderung einer besseren Nutzung der Bauzonen und der vorhandenen Bausubstanz von allem Anfang an Eingang in eine solche Vorlage finden muss.
Es ist mir bewusst, dass eine Rückweisung zu einer Verzögerung führen würde. Das ist meines Erachtens im Interesse einer wirklich greifenden Lösung zu verantworten und in Kauf zu nehmen. Denn was haben wir von Sofortmassnahmen, die von fragwürdigen Ausnahmen strotzen? Es sind – glaube ich – in den Beschlüssen A und B inzwischen 18 Ausnahmen vorgesehen. Eine solche Regelung kann uns demzufolge keinen Schritt weiterbringen. Die Rückweisung hat auch den Vorteil, dass wir alle eingebrachten Bedenken gemeinsam überprüfen können, auch die Nebenwirkungen.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie, meinem Rückweisungsantrag zum Beschluss A zuzustimmen.
Was den Beschluss C betrifft, haben sich die Pensionskassen mit einer recht differenzierten Kritik zur Wehr gesetzt. Es scheint mir fragwürdig, ohne gründliche Auseinandersetzung mit diesen Argumenten diese einschneidenden Massnahmen gleichwohl zu diktieren. Ich habe für Eintreten auf die Vorlage gestimmt, weil sie für mich einen Schritt in die richtige Richtung bedeutet. Aber wir müssen als Gesetzgeber darauf achten und bedacht sein, in diesem vitalen Bereich nicht Widerspruch in unseren Vorschriften zu schaffen. Es ist ohne Zweifel systemwidrig, wenn wir einerseits von den Kassen verlangen, dass sie die Renten der Teuerung anpassen, und andererseits die dafür nötige Investitionsfreiheit beschneiden. Wer Teuerungsanpassung solcher Art verlangt, muss sich vergegenwärtigen, dass dieses Ziel praktisch nur über Liegenschaftskäufe erreicht werden kann. Deshalb haben auch verschiedene Pensionskassen Liegenschaften in bedeutendem Umfang erworben, und sie bezahlen dafür oftmals auch übersetzte Preise, mit der entsprechenden Rückwirkung auf die Mietzinse.
Aber es gibt noch zahlreiche andere Argumente. Sie sind heute eindrücklich dargestellt worden, insbesondere auch von der Kommissionsmehrheit, die auf diese Vorlage gar nicht eintreten wollte. Ich meine, dass wir es der Sache schuldig wären, diesen Problemkreis gründlich zu bearbeiten.
Was verlangt werden kann, ist meines Erachtens, dass die Pensionskassen einen angemessenen Teil des anzulegenden Kapitals zur Mitfinanzierung von Wohneigentum als Ersthypotheken zur Verfügung stellen, damit das private Wohnungseigentum entsprechend gefördert werden kann und eine weitere Chance hat. Ich habe einen mittleren Zinsfuss der Kapitalanlagen als Hypothekarzins vorgeschlagen. Es gibt viel weitergehende Vorstellungen. Ich kann ein unverdächtiges Zeugnis, den Wochenbericht des Bankhauses Julius Bär, zitieren: «Mit einer Meistbegünstigungsklausel müssten die Pensionskassen eigentlich dazu verpflichtet werden, ihren Mitgliedern bei Vorhandensein eines bestimmten Anteils an Eigenkapital Ersthypotheken zu dem Zinssatz zu finanzieren, den sie mit der am schlechtesten rentierenden Kapitalanlage erwirtschaften. Diese Verpflichtung hätte mehrfache positive Auswirkungen. Zunächst hätten die Pensionskassen viel weniger Schwierigkeiten als heute, ihre Gelder sicher und vorteilhaft anzulegen. Sie würden es sich künftig auch gut überlegen, Liegenschaften zu übersetzten Preisen zu kaufen. Denn die geringere Rendite würde sie zwingen, auch bei den Mitgliederhypotheken die Zinssätze zu senken.» Mein Vorschlag ist bedeutend moderater, aber zwingend, wenn man einer zunehmenden Kollektivierung und Anonymisierung des Grundeigentums begegnen will.
Wenn Sie dem Rückweisungsantrag zustimmen, eröffnen Sie auch die Möglichkeit, die Argumentation der Pensionskassen auf ihre Berechtigung hin noch einmal sorgfältig zu überprüfen - sowie auch den von mir skizzierten Lösungsansatz für diese wichtige Frage, deren Regelung nach meinem Dafürhalten nicht übers Knie gebrochen werden sollte. Ich mache mir keine Illusionen über das Schicksal meiner Rückweisungsanträge. Aber ich wollte mit diesem Vorgehen signalisieren, dass Möglichkeiten konkreter Ausgestaltung greifbar und kurzfristig realisierbar sind und dass wir uns nicht der Illusion hingeben sollten, unsere Pflicht mit einem Sofortprogramm zu erfüllen und mit der definitiven Regelung ruhig zuwarten zu können, weil wir ja wirksame vorsorgliche Massnahmen beschlossen haben.

Schoch, Berichterstatter: Ich will mich angesichts der unser harrenden önologischen Köstlichkeiten grösstmöglicher Kürze befleissigen.
Die Rückweisungsanträge von Herrn Gadient lagen in der Kommission nicht vor. Es ist mir daher nicht möglich, im Namen der Kommission Stellung zu nehmen. Was ich Ihnen vorzutragen habe, ist nur meine eigene Meinung. Ich darf aber doch wohl davon ausgehen, dass diese Meinung mindestens auch der Auffassung einer starken Kommissionsmehrheit entspricht, denn ich weiss, in welchem Kontext meine persönliche Beurteilung der Rückweisungsanträge von Herrn Gadient steht. Ich bin überzeugt davon, dass es falsch wäre, diesen Rückweisungsanträgen zuzustimmen, weil sie nicht in das Konzept des Bundesrates passen, in ein Konzept, dem sich auch die Kommissionsmehrheit angeschlossen hat, und zwar deutlich angeschlossen hat.
Der Bundesrat präsentiert ein Sofortmassnahmenpaket, auf das Sie eingetreten sind, und er will ab 1995, nach dem Auslaufen der jetzt zu beschliessenden dringlichen Bundesbeschlüsse, ein Anschlussprogramm in Kraft setzen. Was Herr Gadient zur Diskussion stellt, insbesondere die Ziffern 1 und 2 seines Rückweisungsantrages zu Beschluss A, wird Thema dieses Anschlussprogrammes sein. Was Herr Gadient vorschlägt, ist fachlich durchaus richtig, aber wir können diese Zielsetzungen nicht übers Knie brechen. Es handelt sich hier vielmehr um ein Thema, das sorgfältig bearbeitet werden muss und das ins Anschlussprogramm gehört. Das gilt sowohl mit Bezug auf Ziffer 1 wie auch mit Bezug auf Ziffer 2 des Rückweisungsantrages. Ergänzend ist aber darauf hinzuweisen, dass Ziffer 1, nämlich die Frage der besseren Nutzung der Bauzonen und der vorhandenen Bausubstanz, auch ein Thema ist, das die Expertenkommission Jagmetti im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes behandelt hat, ein Thema, das in die Vernehmlassung gehen wird und mit dem wir uns in den nächsten Jahren zu beschäftigen haben werden. Darauf hat Herr Bundesrat Koller bereits hingewiesen.
Aus der Tatsache, dass das Aufgabenstellungen für das Anschlussprogramm sind, ergibt sich aber auch, dass wir die ganze Angelegenheit in höchst unliebsamer Weise hinausschieben würden, wenn wir sie durch Zustimmung zu den Anträgen Gadient an den Bundesrat zurückweisen würden. Was wir jetzt brauchen, ist ein Sofortprogramm. Darin waren wir uns alle einig. Mit der Rückweisung würden wir dieses Sofortprogramm nicht nur in Frage stellen, sondern geradezu verunmöglichen.
Ziffer 3 des Antrages zu Beschluss A ist ein Thema für die Detailberatung und kann ohne weiteres dort vorgebracht werden.
Noch zwei Bemerkungen zum Rückweisungsantrag bezüglich des Beschlusses C: Die Ziffer 1 dieses Antrages gehört nach meiner Beurteilung ebenfalls ins Anschlussprogramm, Ziffer 2 ist ein Thema, das an sich in der Eintretensdebatte zu erörtern gewesen wäre. Es hätte dort zur Diskussion gestellt und geprüft werden müssen. Nachdem aber Eintreten beschlossen worden ist, können wir nach meiner Beurteilung nicht mehr auf die Angelegenheit zurückkommen.
Ich würde es daher für falsch halten, wenn Sie den beiden Rückweisungsanträgen zustimmten.
Ich beantrage Ihnen in diesem Sinne, die beiden Anträge abzulehnen.

Bundesrat **Koller:** Erlauben Sie mir zunächst eine grundsätzliche Bemerkung.
Herr Ständerat Gadient weiss selbstverständlich als gewiegter militärischer Führer, dass Sofortmassnahmen wirklich nur dann Sinn machen, wenn sie sofort, rasch und ohne Verzug erfolgen und wenn man weder in der Zeit noch in der Sache die Kräfte verzettelt.
Sofortmassnahmen können von der Natur der Sache her höchstens günstige Voraussetzungen für die nachfolgenden Hauptmassnahmen, eben für unser angekündigtes Anschlussprogramm, schaffen. Deshalb hätte ich grösste Bedenken gegen Rückweisungen irgendwelcher Art, weil ich dann nämlich fast sicher bin, dass die eigentlich von niemandem bestrittene psychologische Wirkung dieser Massnahmen auch noch verlorenginge.
Deshalb hat der Bundesrat bei der Ausarbeitung dieser Sofortmassnahmen ja auch darauf geachtet, dass wir Ihnen wirklich nur Massnahmen vorgeschlagen haben, die «liquid» sind, die keinerlei weiterer schwieriger technischer Abklärungen bedürfen.
Wenn ich den Rückweisungsantrag von Herrn Gadient unter diesem Kriterium anschaue, dann muss ich feststellen, dass die Ziffer 1 eine teilweise Vorwegnahme der Revision des Raumplanungsgesetzes bedeuten würde. Ich habe Ihnen in

meinem Einleitungsreferat schon gesagt, dass die Revision des Raumplanungsgesetzes – nach dem Echo der Kantone auf die Revision der Verordnung zu schliessen – sehr, sehr kontrovers sein wird und dass ich daher überzeugt bin, dass wir nicht innert nützlicher Frist zum Ziele kämen.
Ziffer 2 von Herrn Gadient ist eine Massnahme, die ich auch im Rahmen des Anschlussprogramms angekündigt habe. In seinem Vorschlag ist dieses Eintritts- oder Vorkaufsrecht der Gemeinden mit einer Verpflichtung zum Weiterverkauf zudem ohne Gewinn. Hier handelt es sich zweifellos auch um eine Dauermassnahme, die noch gründlicher weiterer Abklärungen bedarf und sich daher nach Meinung des Bundesrates für ein Sofortmassnahmenpaket nicht eignet. Die Ziffer 3, wie Herr Schoch schon gesagt hat, kann jetzt hier bei der Detailberatung des ersten Bundesbeschlusses eingebracht werden.
Zusammenfassend kann ich Herrn Ständerat Gadient bestätigen, dass ich seine Anliegen im Rahmen des jetzt auszuarbeitenden Anschlussprogramms prüfen werde, wobei wenigstens teilweise – zum Beispiel, was die Revision des Raumplanungsgesetzes betrifft – heute schon feststeht, dass wir Ihnen ähnliche Vorschläge unterbreiten werden. Aber diese Massnahmen eignen sich nicht für Sofortmassnahmen.
Aus diesem Grunde möchte ich Sie bitten, den Rückweisungsantrag von Herrn Ständerat Gadient abzulehnen.

Gadient: Ich habe meine Argumente dargelegt und nichts beizufügen.
Ein Wort noch an den Herrn Kommissionspräsidenten: Es ist etwas viel Gouvernementalismus für einen Appenzeller, wenn er meint, die Rückweisungsanträge müssten abgelehnt werden, weil sie nicht dem bundesrätlichen Konzept entsprechen.

Le président: Nous votons la proposition de renvoi concernant l'arrêté A.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Gadient	2 Stimmen
Dagegen	34 Stimmen

Le président: Nous votons la proposition de renvoi concernant l'arrêté C.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Gadient	3 Stimmen
Dagegen	31 Stimmen

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

Schluss der Sitzung um 11.50 Uhr
La séance est levée à 11 h 50

Achte Sitzung – Huitième séance

Donnerstag, 28. September 1989, Vormittag
Jeudi 28 septembre 1989, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: M. Reymond

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 499 hiervor – Voir page 499 ci-devant

Bundesbeschlüsse A, B und C – Arrêtés fédéraux A, B et C

Verfassungsmässigkeit – Constitutionnalité
Ingress
Antrag der Kommission
Mehrheit
.... Eidgenossenschaft, nach Einsicht ....
Minderheit
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Préambule
Proposition de la commission
Majorité
.... suisse, vu le message ....
Minorité
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national

Le président: Nous entrons dans la troisième phase de notre travail: il s'agit du problème de la constitutionnalité.

Schoch, Berichterstatter: Sie sind bereits darauf hingewiesen worden: Zu erörtern und zu entscheiden ist jetzt die Frage der Bundeskompetenz für die durch den Bundesrat vorgeschlagenen dringlichen Bundesbeschlüsse. Den Standpunkt der Kommissionsmehrheit zu dieser Frage wird Herr Ständerat Zimmerli erläutern. Anschliessend wird Herr Ständerat Rhinow den Standpunkt der Kommissionsminderheit dartun.

Zimmerli: Wie dies bereits in der Debatte vor dem Nationalrat mehrfach und besonders auch von Herrn Bundesrat Koller betont wurde, hat der Bund auf dem Gebiet des Bodenrechts unbestrittenermassen nur eng begrenzte Kompetenzen. Wir sind bei der Verabschiedung griffiger bodenrechtlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Auswüchse auf dem Bodenmarkt entscheidend darauf angewiesen, dass die Kantone die ihnen zustehenden Rechtsetzungskompetenzen ernsthaft und rasch nutzen, vor allem auf dem Gebiete des Raumplanungs- und Fiskalrechts. Dennoch müssen wir ein Sofortprogramm Boden verabschieden – wir haben es gestern durch Eintreten beschlossen –, wenn wir glaubwürdig bleiben wollen. Zur Glaubwürdigkeit gehört aber auch, dass wir besonnen prüfen, ob und inwieweit der Bundesgesetzgeber nach der geltenden, in der Bundesverfassung verankerten föderalistischen Kompetenzordnung zuständig sei, hier neues Recht, auch Dringlichkeitsrecht, zu setzen.
Der Bundesrat hat diese Frage ernsthaft geprüft, weil er sich der präjudiziellen Tragweite der Antwort bewusst war, und ich bin ihm dankbar dafür. Dies sollte uns auch hier in diesem Haus besonders interessieren. Der Bundesrat hat die Frage begutachten lassen. Herr Bundesrat Koller hat die Bedeutung einer sinnvollen Kompetenzaufteilung zwischen dem Bund und den Kantonen im hier interessierenden Bereich insbesondere gestern erneut mit Recht betont.
Der Nationalrat hat die Frage – wohl aus Gründen der politischen Opportunität – überhaupt nicht diskutiert. Es ist also dem Ständerat vorbehalten, darüber zu debattieren.
Ihre Kommission hat dies – wie es der Kommissionspräsident erwähnt hat – getan, und sie ist dabei nicht einig geworden. Ich möchte Ihnen die Meinung der Kommissionsmehrheit begründen, schicke aber voraus, dass ich mit meinem Votum kein Streitgespräch unter Professoren über staatsrechtliche Spitzfindigkeiten beginnen will, sondern zusammen mit meinem Kollegen René Rhinow, der den gegenteiligen Standpunkt vertreten wird, die Materialien für einen letztlich politischen Entscheid vorbereiten möchte.
Mit den drei dringlichen Bundesbeschlüssen sollen den Grundeigentümern Verfügungsbeschränkungen auferlegt werden. Diese sind in ihrer allgemeinen Form neu. Die schweizerische Rechtsordnung kennt in Artikel 218 des Obligationenrechts lediglich für landwirtschaftliche Grundstücke eine zehnjährige Sperrfrist. Diese lässt sich unbestrittenermassen auf Artikel 31bis Absatz 3 Buchstabe b der Bundesverfassung stützen, das heisst, sie stützt sich auf den Landwirtschaftsartikel.
Klar ist für mich auch, dass die drei Bundesbeschlüsse materiell-rechtlich gesehen wegen der verhältnismässig kurzen Geltungsdauer – und nur deshalb – weder gegen die Eigentumsgarantie noch gegen die Handels- und Gewerbefreiheit verstossen. Und klar ist auch, dass sie sich nicht auf Artikel 31bis Absatz 2 der Bundesverfassung stützen lassen, weil es sich nicht um gewerbepolizeiliche Massnahmen handelt. Das hat im übrigen bereits Hans Huber in seinem vielzitierten Gutachten aus dem Jahre 1963 festgehalten.
Ob aber – ich komme zum Kern der Sache – der Zivilrechtsartikel 64 eine genügende Kompetenznorm abgebe, ist umstritten. Wenn ich also im folgenden die Verfassungsmässigkeit der drei Bundesbeschlüsse in Zweifel ziehe, so geschieht dies ausschliesslich unter dem Gesichtswinkel der Zivilrechtskompetenz, oder anders gesagt: Der Handlungsbedarf im hier interessierenden bodenrechtlichen Bereich ist unbestritten. Fraglich ist nur, ob wir dem Bund dafür die gesetzgeberische Kompetenz erst noch verschaffen müssen, mit einem verfassungsergänzenden, dringlichen Bundesbeschluss, oder ob wir annehmen dürfen, dass der Bund die entsprechende Kompetenz bereits hat. Für die Eintretensfrage war dieses Problem in der Tat von bloss sekundärer Bedeutung, wie sich der Kommissionspräsident gestern ausgedrückt hat. Für die staatsrechtlich und staatspolitisch einwandfreie Art und Weise der Verabschiedung des Sofortprogramms Boden ist die Frage der Bundeskompetenz aber von kapitaler Bedeutung.
Artikel 64 verschafft dem Bund die Zuständigkeit der Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechts. Hans Huber bejahte die Bundeskompetenz für gesetzgeberische Sofortmassnahmen der hier interessierenden Art bereits im Jahre 1963 bei der Begutachtung einer allgemeinen Sperrfrist, die bekanntlich dann nicht ins Recht aufgenommen wurde, weil sie im Differenzbereinigungsverfahren damals scheiterte.
Hans Huber begründete mit seinem Gutachten die sogenannt modale Theorie. Nach ihr ist im Sinne von Artikel 64 der Bundesverfassung Privatrecht, was mit dem Instrumentarium des Privatrechts, namentlich mit dem Vertrag, operiert, um Rechtsverhältnisse unter privaten Rechtssubjekten zu regeln. Dabei ist selbstverständlich, dass dieses sogenannte Privatrecht oft mit öffentlichem Recht durchsetzt ist. Ich nenne hier Bewilligungsverfahren, ich nenne auch das Registerrecht. Das ist unbestritten.
Eine zweite Theorie – sie geht auf Fritz Gygi zurück – ordnet die Sache so, dass dem Privatrechtsartikel bestimmte Sachge-

biete zugeschrieben werden, beispielsweise die Regelungen über den Grundstückverkehr. Gleichzeitig wird aber auch dort betont, dass sich das so verstandene Privatrecht nur innerhalb eines bestimmten Ordnungszwecks entfalten kann und dass für Politiken, die darüber hinausführen, eine zusätzliche, explizite Verfassungsgrundlage erforderlich ist.
Eine dritte Theorie, die typologische, wird seit einigen Jahren vom Bundesamt für Justiz vertreten. Sie ist publiziert in der «Verwaltungspraxis» der Bundesbehörden (in den Jahrgängen 1982 und 1986). Nach dieser Theorie gehören zum Privatrecht im Sinne von Artikel 64 Bundesverfassung jene Rechtsnormen, die «entsprechend ihrer Notwendigkeit, Verhältnismässigkeit und Subsidiarität für die Wahrung von Gerechtigkeit, Frieden und Ordnung im Sinne einer spezifischen Rahmenordnung die Selbstbestimmung der Bürger bei der Gestaltung ihrer Rechtsbeziehungen zueinander ermöglichen, ergänzen oder begrenzen». Dies aus dem Gutachten des Bundesamtes für Justiz zu unserem Sofortprogramm.
Dieses sogenannte Privatrecht muss – selbst wenn es sich anerkanntermassen auch des Instrumentariums des öffentlichen Rechts bedient – auf zivilrechtliche Ziele ausgerichtet sein. Das bedeutet, dass Politiken des Bundes, die gerade nicht vorrangig darauf ausgerichtet sind, im Interesse des Gemeinwohls bei diesem Privatrechtsbereich Korrekturen anzubringen, dass also diese neuen Ziele, die den Zielen des Zivilrechts fremd sind, einer selbständigen, von Artikel 64 der Bundesverfassung unabhängigen Verfassungsgrundlage bedürfen. Denken Sie in diesem Zusammenhang an die Massnahmen auf dem Gebiet der Konjunkturpolitik.
Wenn ich es noch anders sagen darf: Die Privatrechtskompetenz gestattet den Erlass von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dann, wenn dem geltungszeitlichen Sinn und Zweck des Zivilrechts entsprechend legiferiert werden soll. Das ist die Theorie des Bundesamtes für Justiz.
Bei dieser Ausgangslage ist klar, dass das Bundesamt für Justiz in seiner ersten eigenen Begutachtung die Auffassung vertreten musste, Artikel 64 der Bundesverfassung ermächtige den Bund gerade nicht zum Erlass des Sofortprogramms Boden, weil dieses aus der skizzierten Optik eben nicht zivilrechtskonform sei, sondern in allgemeiner Weise durchaus neuen eigentums- und bodenpolitischen Zielen dienen solle.
Es trifft nicht zu, dass das Massnahmenpaket die Voraussetzungen für einen funktionierenden Privatrechtsverkehr schaffen oder wiederherstellen will, wie dies der Bundesrat in der Botschaft ausdrückt, denn sowohl die Sperrfrist als auch die Belastungsgrenze wie auch vor allem das Anlageverbot bewirken genau das Gegenteil. Sie beschränken den Grundstücksverkehr und schliessen sogar gewisse Interessenten vom Grundstückserwerb aus.
In der Debatte vor dem Nationalrat und auch gestern in diesem Rat wurde denn auch immer wieder von allen Seiten betont, dass das vorrangige Ziel des gesamten bodenrechtlichen Sofortprogramms ein eigentumspolitisches und ein bodenpolitisches sei. Die Nachfrage nach Boden zu dämpfen, das ist das Ziel.
Herr Bundesrat Koller hat denn auch gestern erneut mit Recht betont, dass das Sofortprogramm Boden vorab staats- und sozialpolitische Ziele verfolge. Daraus gilt es nun, die Konsequenzen zu ziehen.
Ich räume ein, dass es zumindest theoretisch möglich ist, die Zivilrechtskompetenzen in Artikel 64 dynamisch weit auszulegen. Herr Aubert geht aber nach meinem Dafürhalten in seinem Gutachten zu weit. Er geht von der modalen oder instrumentalen Theorie von Hans Huber aus und erklärt jede Rechtssetzung für privatrechtlich im Sinne von Artikel 64 der Bundesverfassung, sofern nur das Instrumentarium und die Sanktion stimmen, d. h. sofern nur Vorkehren zur Beschränkung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs unter Privaten getroffen werden und sofern die Sanktion des Fehlverhaltens in der Nichtigkeit oder Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts besteht.
Herr Aubert kommt insbesondere aufgrund von Ueberlegungen zum Verhältnis Bund-Kanton auf dem Gebiet der Rechtssetzung zum Schluss, diese Auslegung dränge sich auf, wenn man trotz unbestreitbarem gesetzgeberischem Handlungsbedarf nicht ein ärgerliches Niemandsland in Kauf nehmen wolle, weil es im fraglichen Bereich jeweilen vernünftigerweise nicht Sache der Kantone sein könne, zu legiferieren.
Diese Ueberlegungen leuchten mir im Hinblick auf eine Totalrevision der Bundesverfassung durchaus ein. Vor dem Hintergrund der heutigen Verfassung und im Lichte der Verwaltungspraxis halte ich sie für fragwürdig. Herr Aubert räumt selber ein, dass bei der Abgrenzung der Rechtssetzungskompetenzen zwischen dem Bund und den Kantonen eine recht breite Grauzone besteht, eine Grauzone, welche die Kantone in den letzten Jahren im übrigen genutzt haben.
Ich erinnere Sie beispielhaft an einen Fall aus dem Kanton Genf vor zwei Jahren. Dort ging es um die Verfassungsmässigkeit eines Genfer Gesetzes, das die Veräusserung von Wohnungen, an welchen auf dem Wohnungsmarkt Mangel herrscht, der Bewilligungspflicht unterstellt. Das Bundesgericht bejahte erstaunlicherweise grundsätzlich die Zulässigkeit eines solchen kantonalen Bewilligungsverfahrens. Ob diese Rechtssetzungskompetenzen der Kantone weiterbestehen könnten, wenn die eidgenössischen Räte heute – gestützt auf Artikel 64 – das Sofortprogramm Boden, gestützt auf die Auffassung Aubert, verabschieden, wäre fraglich. Ich glaube, dass uns dies als Ständeräte brennend interessieren muss. Damit wird klar, dass es bei der Auslegung von Artikel 64 nicht nur um eine rechtstheoretische, staatsrechtliche Frage geht, die bestenfalls Staatsrechtler interessiert, sondern dass darin sehr viel politische Substanz enthalten ist.
Ich möchte dazu mit aller Deutlichkeit festhalten, dass es wegen des Fehlens einer umfassenden Verfassungsgerichtsbarkeit auf Bundesebene ausschliesslich Sache des Parlaments ist, die Verfassungsmässigkeit des Sofortprogramms Boden zu beurteilen. Wenn sich dabei die den eidgenössischen Räten angehörenden Rechtsprofessoren vielleicht etwas mehr herausgefordert fühlen als gewisse Realpolitiker auf dem weiten Feld der Bodenpolitik, so wird man ihnen dies wohl nachsehen müssen.
Wenn ich heute meine Zweifel formuliere, so bestimmt nicht in der Absicht, die Rechtssetzung zu behindern, sondern weil ich überzeugt bin, dass das Schweizervolk eine sorgfältige Prüfung der Verfassungsmässigkeit unserer Gesetzgebung erwarten darf. Wenn wir uns heute darüber Gedanken machen, so hat dies nichts mit Perfektionismus zu tun, der bei gesetzgeberischen Schnellschüssen verpönt ist, wie dies gestern in der Eintretensdebatte mehrfach herausgestrichen wurde. Es geht meines Erachtens insbesondere nicht an, der Beantwortung dieser Frage aus dem Weg zu gehen mit der Begründung, ein allfälliges obligatorisches Referendum wirke an sich schon kontraproduktiv, weil ein Sofortprogramm notwendigerweise unausgefeilt und unvollkommen sei, auf keinem breiten Konsens beruhe und dem Souverän zuerst zu erklären sei.
Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich in den letzten Jahren gewiss schon zu komplizierteren Vorlagen ausgesprochen, und zwar in beeindruckender Art und Weise. Im übrigen ist es an uns, das Sofortprogramm – unbekümmert um die verfassungsrechtliche Kompetenzlage – so zu formulieren, dass man es versteht.
Nun wieder zum Problem als solchem, politisch gesehen: Wenn man Herrn Aubert folgt, bedeutet dies unbestreitbar eine Aenderung der jüngeren Verwaltungspraxis zu Artikel 64. Der Leitsatz für die Auslegung von Artikel 64 der Bundesverfassung hiesse inskünftig: «Entscheidend ist nur, wie es der Gesetzgeber macht, nicht mehr, was er macht.» Oder anders gesagt – vielleicht etwas brutaler formuliert –: Das zivilrechtliche Mittel heiligt den Zweck. Daran ändern die beschwichtigenden, in der Botschaft enthaltenen Ausführungen des Bundesrates zur Tragweite des neuen Verständnisses von Artikel 64 nichts. Jede Politik des Bundes, für die es nach bisher gültiger Rechtsauffassung einer besonderen verfassungsmässigen Bundeskompetenz bedurfte – ich nenne etwa die Konjunkturpolitik –, fände ihre Stütze, wenn man wollte, neuerdings in der Privatrechtskompetenz, sofern der Bundesgesetzgeber nur den richtigen Weg wählt; d. h., wenn er zur Erreichung der nach Gesetz gegebenenfalls durchaus nicht zivilrechtskonformen Ziele den privatrechtlichen Rechtsverkehr beschränkt, also mit dem zivilrechtlichen Instrumentarium

operiert. Das haben wir bisher nie zugelassen, nicht einmal bei der Lex Furgler bzw. der Lex Friedrich, bei deren Erlass sich der Bundesgesetzgeber immerhin noch auf die Bundeskompetenz in auswärtigen Angelegenheiten glaubte berufen zu müssen.
Heute wäre es das erste Mal, dass, gestützt auf Artikel 64, ausschliesslich bodenpolitische bzw. eigentums- oder sozialpolitische gesetzgeberische Massnahmen auf Bundesebene getroffen würden, ohne dass der Bundesgesetzgeber dazu von der Verfassung, d. h. vom Schweizervolk, ein förmliches Mandat erhalten hätte.
Gestatten Sie mir eine Klammerbemerkung: Bedenken Sie, welche Möglichkeiten uns der Strafrechtsartikel 64bis der Bundesverfassung böte, wenn man ihn ähnlich dynamisch auslegen wollte wie Artikel 64 über die Zivilrechtskompetenz.
Man soll uns, die wir bei der Verabschiedung des Sofortprogramms «Boden» keiner Verfassungsgerichtsbarkeit unterstehen, mindestens nicht vorwerfen können, wir hätten gar nicht gemerkt, welchen grossen Schritt wir zu tun im Begriffe sind, wenn wir die Bundeskompetenz der heute diskutierten Fragen ohne weiteres bejahen.
Ich möchte diesen Schritt aus Ueberzeugung nicht tun und Ihnen beliebt machen, bei der bisherigen Praxis des Bundesrates bzw. des Bundesamtes für Justiz zu bleiben, die ich für ausgewogen, klug oder, um in der Sprache Molières zu sprechen, «judicieuse» halte und die unserem föderalistischen Kompetenzaufteilungssystem allein entspricht. Sie verdient insbesondere auch aus politischen Gründen den Vorzug gegenüber einer ausschliesslich juristisch zu begründenden Vertretbarkeitstheorie.
Natürlich kann man in der staatsrechtlichen Argumentation etwas weniger weit gehen als Herr Aubert und nach weiteren Abgrenzungskriterien suchen, die es im konkreten Fall im jeweiligen politischen Umfeld erlauben, die Ausdehnung der Privatrechtskompetenz in Richtung des öffentlichen Rechts noch einigermassen in Grenzen zu halten. Die Abgrenzung wird dann aber immer schwieriger und undurchsichtiger und letztlich auch politisch bedenklich, weil Opportunitätsüberlegungen dort breiten Raum einzunehmen beginnen, wo sie meines Erachtens gerade nicht am Platze sind. Wenn wir heute eine neue, d. h. von der Praxis des Bundesamtes für Justiz bzw. des Bundesrates abweichende Auslegung von Artikel 64 – im Sinne der Theorie von Herrn Aubert und gestützt auf die Ueberlegungen der Kommissionsminderheit – beschliessen, können wir jedenfalls in absehbarer Zeit nicht mehr zurück, wenn wir unsere Glaubwürdigkeit nicht verlieren wollen. Insofern ist das präjudiziell.
Ein Letztes: Das obligatorische Referendum behindert die sofortige Inkraftsetzung des Massnahmenpaketes nicht. Bisher wurden verfassungsergänzende Bundesbeschlüsse vom Schweizervolk noch nie abgelehnt. Wenn die drei dringlichen Bundesbeschlüsse sachlich überzeugen, dann finden sie auch die Zustimmung des Schweizervolkes, und wenn sie sich als sachlich und politisch nicht tragfähig erweisen, schadet es durchaus nichts, wenn ihnen das Schweizervolk die Gefolgschaft verweigert. Lassen Sie mich eines ganz deutlich festhalten: Ein neuer Bodenrechtsartikel in der Bundesverfassung, den wir in absehbarer Zeit diskutieren und verabschieden müssen, wird durch eine Volksabstimmung über die drei Bundesbeschlüsse so oder anders nicht entscheidend präjudiziert. Es kann keine Rede davon sein, dass wir uns mit einem obligatorischen Referendum in den nächsten fünf bis zehn Jahren eine saubere Bodenrechtspolitik verbauen, wie dies die Verwaltung in der Person des Direktors des Bundesamtes für Justiz laut einem Interview vorgestern im «Bund» befürchtet hat. Für plebiszitäre Taktik in die eine oder andere Richtung eignet sich die Beantwortung der von mir aufgeworfenen Referendumsfrage nicht. Präjudizierend, und zwar in einem meines Erachtens fragwürdigen Verfahren, wäre einzig die vom Bundesrat – gestützt auf das Gutachten Aubert – vorgeschlagene Praxisänderung zum Verständnis von Artikel 64.
Zur offenen Bereinigung der föderalistischen und staatspolitischen Ausgangslage und um der staatsrechtlichen Klarheit willen plädiere ich deshalb mit der Kommissionsmehrheit dafür, das ausschliesslich bodenpolitische Massnahmenpaket dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Rhinow, Sprecher der Minderheit: «Alles ist erlaubt, aber es frommt nicht alles; alles ist erlaubt, aber es erbaut nicht alles.» (1. Korinther 10, 23)
Sie werden sich fragen, ob es denn wirklich nötig sei, dass hier wiederum die Frage der Bundeskompetenz diskutiert wird. Ich habe mich auch gefragt, und ich habe zuerst gezögert, diesen Minderheitsstandpunkt zu vertreten, um so mehr, als es den Anschein haben könnte, als ob hier ein Streit zwischen zwei Berufskollegen ausgetragen werde. Herr Zimmerli hat darauf aufmerksam gemacht, und ich bin gleicher Auffassung: dies ist nicht der Fall. Auch wenn wir im Resultat hier als Mitglieder dieses Rates zu unterschiedlichen Schlüssen kommen und beide einen Teil der Kommission vertreten, so muss ich doch darauf aufmerksam machen, dass es das erste Mal ist, dass wir in einer solchen Rolle diesen Rat – ich darf nicht sagen: beglücken, sondern – verzögern.
Ich unterstütze Herrn Zimmerli in vielen Punkten. Namentlich unterstütze ich ihn in einer Auffassung, dass nämlich Artikel 64 nicht das Instrument einer dynamischen, grenzenlosen Auslegung sein darf. Hier teile ich das Anliegen voll und ganz. Wenn ich zu anderen Schlüssen komme, dann vor allem aus fünf Gründen. Ich muss hier diese Punkte darlegen, weil die Kommissionsmehrheit leider vom bundesrätlichen Pfad der Tugend abgewichen ist.
1. Die Abgrenzung von öffentlichem Recht und Privatrecht. Es geht bei diesem Artikel 64 Absatz 2 darum, dass der Bund auf dem Gebiet des Zivilrechts Bestimmungen erlassen darf. Ich schliesse mich in diesem Punkt voll und ganz Professor Hans Huber an, der in seinem bereits zitierten Gutachten von 1963 festgestellt hat, dass die Sperrfrist – auch für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke – zum materiellen Zivilrecht zu rechnen sei. Professor Huber kommt zu diesem Schluss u. a. deshalb, weil sich die Sperrfrist in einer Einschränkung der Vertragsfreiheit erschöpfe, rein zeitlicher Natur sei, weil solche Einschränkungen der Vertragsfreiheit verhältnismässig häufig vorkämen und selbst dann zum Zivilrecht gezählt würden, wenn die Vertragsfreiheit in grösserem Ausmass zurückgedrängt werde, und weil für die Durchsetzung typisch zivilrechtliche Mittel vorgesehen seien.
Die Anwendung dieser Sperrfrist bedarf keines Verwaltungsverfahrens; dieses ist nur für die Erteilung der Ausnahmebewilligung vorgesehen. Ich teile damit nicht die Auffassung von Professor Aubert, der in diesem Punkt in der Tat zu weit gegangen ist. Ich würde auch hier die Kritik von Kollege Zimmerli voll und ganz unterstützen.
Die Auffassung, dass diese Sperrfrist zivilrechtlicher Natur ist, wurde übrigens auch vom Bundesgericht in einem älteren Entscheid aus dem Jahre 1943 ausdrücklich geteilt. Das Bundesgericht erklärt im Zusammenhang mit der Sperrfrist für landwirtschaftliche Grundstücke, dass diese nach Form und Inhalt Bundeszivilrecht darstelle. Nun besteht aber hinsichtlich der Kennzeichnung als Zivilrecht kein Unterschied zwischen der Sperrfrist für landwirtschaftliche Grundstücke und derjenigen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke. Ebenso ändert die andere Verfassungsgrundlage, nämlich der bereits erwähnte Artikel 31bis Absatz 2 Buchstabe b, nichts am zivilrechtlichen Charakter dieses Instrumentes. Die klassische Auslegung, welche vom Bundesgericht bestätigt worden ist – und nicht die neue, die uns Herr Aubert vorschlagen will –, führt uns also bereits zur zivilrechtlichen Natur dieser Sperrfrist.
Man könnte im übrigen noch bedeutend weiter zurückgehen, um zum gleichen Resultat zu kommen. Schon bei der Schaffung des Zivilgesetzbuches zu Beginn dieses Jahrhunderts wurde darüber diskutiert, ob eine Bestimmung aufzunehmen sei, wonach der Erwerb von Grundeigentum durch ausländische juristische Personen einer Bewilligung des Bundesrates bedürfe. Dort schon vertrat Eugen Huber, der Schöpfer des Zivilgesetzbuches, die Auffassung, eine solche Beschränkung des Grundeigentumserwerbs in Form einer Bewilligungspflicht gehöre zum Zivilrecht – trotz des an sich öffentlichrechtlichen Charakters der Bewilligung als solche.
2. Die gesamthafte Auslegung der Bundesverfassung. Bun-

deskompetenzen lassen sich oft nicht nur aufgrund je einer Bestimmung ermitteln. Wir müssen – da ist sich die Lehre einig – die Bundesverfassung insgesamt interpretieren und sie befragen, ob dem Bund eine Kompetenz zukommt. Wir müssen bedenken – leider haben die Vorarbeiten, die verschiedenen Gutachten, diesen Punkt kaum behandelt –, dass die Bundesverfassung neben Artikel 64 andere Bestimmungen enthält, welche die Zielsetzungen, um die es bei dieser Spekulationsbekämpfung geht, beinhalten. Ich erwähne in erster Linie Artikel 34sexies mit der Pflicht des Bundes, den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu fördern; Artikel 34quater Absatz 6, bei welchem es um die Förderung der Selbstvorsorge insbesondere durch die Eigentumspolitik geht; Artikel 31quinquies, der Konjunkturartikel mit dem Hauptziel der Teuerungsbekämpfung; schliesslich Artikel 22quater BV, den Raumplanungsartikel, welcher u. a. eine geordnete Besiedeung des Landes anstrebt.

Ich möchte ausdrücklich betonen, dass ich hier nicht die These vertrete, die drei Beschlüsse könnten ausschliesslich auf eine dieser anderen Bestimmungen der Verfassung abgestützt werden. Ich bin vielmehr der Auffassung, dass Artikel 64 auch im Lichte dieser anderen Bestimmungen auszulegen ist. Denn unbestrittenermassen – Herr Zimmerli hat es mit Recht gesagt – kann Artikel 64 der Bundesverfassung nicht dazu dienen, beliebige neue Bundeskompetenzen zu begründen, nur wegen des Instrumentariums Zivilrecht. Neue Kompetenzen, deren sachlicher Gehalt bislang der Bundesverfassung fremd ist, können nicht auf diesem Wege aus Artikel 64 hergeleitet werden. Ich erachte aber – und hier unterscheide ich mich von Kollege Zimmerli – das Abstellen auf die sogenannten typisch zivilrechtlichen Ziele als nicht sehr hilfreich, weil wir uns nicht einig sind und auch nicht einig werden können, was typisch zivilrechtliche Ziele sein sollen.

3. Die Wegnahme kantonaler Kompetenzen. Es ist auch zu fragen: Werden mit der Anerkennung einer Bundeskompetenz kantonale Befugnisse beschränkt, weggenommen, vernichtet? Die Frage ist insofern heikel, als eigentlich das Bundesgericht beurteilen müsste, ob die Kantone etwa gestützt auf Artikel 6 des Zivilgesetzbuches mit ihrem öffentlichen Recht solche Massnahmen ergreifen dürften. Dabei ist natürlich festzuhalten, dass mit der Qualifizierung dieser Beschlüsse als Zivilrecht die Kantone nicht befugt sind, solche Massnahmen zu treffen. Ist aber diese Frage gerade streitig, so ist doch zu fragen, ob die Kantone heute ihrerseits in der Lage wären, solche Sperrfristen einzuführen, Anlagevorschriften zu erlassen, Pfandbelastungsgrenzen festzulegen. Ich komme zum Schluss, dass die Kantone hiefür nicht zuständig sein können. Das kantonale öffentliche Recht, welches – wie wir sagen – eine gewisse expansive Kraft besitzt, kann und darf nicht dazu führen, dass Bundeszivilrecht vereitelt und dass gegen den Sinn und Geist des Bundeszivilrechts verstossen wird. Namentlich – das ist hier entscheidend – darf die Einheit des Zivilrechts nicht durch kantonale Massnahmen aufgebrochen werden. Wo bislang das Bundesgericht recht freimütig den Kantonen solche Möglichkeiten zugestanden hat, ging es doch um spezifisch kantonale oder regionale Probleme, etwa bei der Wohnungsnot der Stadt Genf. Die Kantone dürfen aber meines Erachtens nicht für sich Massnahmen ergreifen, die gesamtschweizerische Probleme betreffen und just im Bundeszivilrecht geregelt sind. Es ist doch unbestritten, dass die zu behandelnden Fragen bundesweite Probleme darstellen und nicht nur Probleme eines einzelnen Kantons. Ich gebe aber durchaus zu, dass dieser Punkt unterschiedlich beurteilt werden kann und wir nicht wissen, wie allenfalls das Bundesgericht eine solche Frage beurteilen würde.

Wenn man nun aber zum Schluss kommt, die Kantone seien nicht zuständig, und wenn man trotzdem die Bundeskompetenz verneinen würde, dann würde sich in der Tat die bereits von Herrn Zimmerli erwähnte, von ihm aber nicht als Argument akzeptierte Folgerung ergeben, dass weder der Bund noch die Kantone zuständig sind. Und dies darf und soll es im Bundesstaat nicht geben – es sei denn, der Bund schliesse eine Kompetenz für sich selbst ausdrücklich aus. Aber das hat er ja hier sicher nicht getan. Ich muss sagen, dass mich hier das Gutachten Aubert sehr überzeugt und dass ich in diesem Punkte von der Auffassung von Herrn Zimmerli abweiche.

4. Die bisherige Praxis der Räte. Hier liegt der Hauptunterschied zwischen der Auffassung von Herrn Zimmerli und mir. Es ist zuerst bemerkenswert, dass die Sperrfrist im Landwirtschaftsbereich ursprünglich auf Artikel 64 Absatz 2 BV abgestützt worden ist. Die heutige Verfassungsgrundlage der landwirtschaftlichen Sperrfrist, Artikel 31bis, wurde erst 1947 geschaffen. Die Sperrfrist selbst ist aber bedeutend älter und wurde in den dreissiger Jahren eingeführt. Ich habe bereits ausgeführt, dass das Bundesgericht in diesem Zusammenhang zum Schluss gekommen ist, die Sperrfrist stelle materielles Zivilrecht dar. Ebenso ist die Genehmigungspflicht für die Uebertragung von Grundstücken an Personen im Ausland, die sogenannte Lex Friedrich, auf Artikel 64 Absatz 2 abgestützt worden. Der Bundesrat verwies damals in seiner Botschaft auf den Kommentator Walther Burckhardt, auf seinen Schüler Hans Huber und auf meinen Lehrer Max Imboden. Die Verfassungsmässigkeit wurde später immer wieder bestätigt. Dass man dann später einmal – ich glaube, zu Beginn der achtziger Jahre – noch Artikel 8 der Bundesverfassung herangezogen hat, tut dem keinen Abbruch. Im übrigen erachte ich diesen Beizug von Artikel 8 als wenig hilfreich und überzeugend.

Ich möchte nicht so weit gehen, heute und hier die Verfassungsmässigkeit der Lex Friedrich zu bestätigen. Ich möchte diese Frage offenlassen. Aber die Eingriffe, welche die Genehmigungspflicht der Lex Friedrich mit sich bringt, gehen bedeutend weiter als die Sperrfrist. Und wenn die Räte schon bei diesem Beschluss die Verfassungsmässigkeit bejaht haben, dann können sie nicht gut – ohne Bruch der Praxis – bei der Sperrfrist die Verfassungsmässigkeit verneinen.

Zusammenfassend ist also in der bisherigen, freilich nicht sehr reichen Praxis der Bundesversammlung Artikel 64 Absatz 2 so ausgelegt worden, wie der Bundesrat es uns heute vorschlägt. Es ist nicht so, dass wir mit der Bejahung der Verfassungsmässigkeit ein Präjudiz schaffen, die Verfassungspraxis ändern. Im Gegenteil, wir würden mit der Verneinung der Verfassungsmässigkeit vom bisherigen Kurs abweichen. Dass das Bundesamt in gewissen Aeusserungen eine andere Auffassung vertreten hat, ist zweifellos richtig. Aber wir haben unsere Praxis anzuschauen und nicht eine Praxis des Bundesamtes für Justiz, die auch schon – gerade bei der Lex Friedrich – vom Bundesrat nicht übernommen worden ist.

5. Die Konsequenzen einer Verneinung der Verfassungsmässigkeit im vorliegenden Fall. Ich denke nicht an die logische Folgerung, die zwangsläufige Folgerung der obligatorischen Volksabstimmung. Ich denke vielmehr daran, dass die Verneinung der Verfassungsmässigkeit ausdrücklich eine Bejahung der kantonalen Zuständigkeit darstellen würde. Wir müssen also für den Fall, dass diese Beschlüsse abgelehnt werden, oder nach Ablauf der Geltungsdauer dieser Beschlüsse – die ja befristet ist – zusehen, wie die Kantone solche Massnahmen in eigener Kompetenz ergreifen dürfen. Und ob bis dann einmal ein neuer Bodenrechtsartikel von Volk und Ständen genehmigt ist, ist mehr als fraglich.

Ich möchte Sie – das ist nun auch eine politische Frage – ernsthaft fragen, ob wir diese Folge billigen und die Kantone mit unserem Beschluss ermächtigen wollen, in diesen drei Bereichen eigenständig zu legiferieren. Das darf doch nicht sein.

Die zweite Konsequenz ist eigentlich noch gravierender. Wenn wir hier die Verfassungsmässigkeit verneinen, entziehen wir der Lex Friedrich die verfassungsrechtliche Grundlage. Ich glaube, das dürfte unbestritten sein. Was tun wir dann? Wir müssten eigentlich die Lex Friedrich aufheben, und zwar sofort. Denn wir können uns hier nicht als päpstliche Hüter der Verfassung aufspielen und dann beide Augen zudrücken, wenn es um ein anderes Gesetz geht.

Ich fasse zusammen: Ich bitte Sie, dem Antrag des Bundesrates zu folgen und diese Beschlüsse gemäss Artikel 89bis Absatz 2 BV dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Artikel 64 Absatz 2 genügt als Verfassungsgrundlage, einerseits aufgrund der klassischen Auslegung, anderseits aufgrund der Zielsetzungen anderer Verfassungsnormen, die miteinbezogen werden müssen. Dies entspricht auch der bisherigen Pra-

xis unseres Rates und einem Urteil des Bundesgerichtes. Eine Verneinung dieser Zuständigkeit hätte unliebsame Konsequenzen, weil damit indirekt die Kantone als zuständig erklärt würden und weil der Lex Friedrich die verfassungsrechtliche Grundlage entzogen würde. Es handelt sich auch nicht um eine einschneidende, grundlegende Neuerung, die allein deswegen der obligatorischen Zustimmung von Volk und Ständen unterbreitet werden müsste.
Noch eine letzte Bemerkung: Wer ernsthaft im Zweifel ist – ich habe grosses Verständnis dafür –, welche Auffassung nun hier zutrifft, der muss wohl oder übel politisch entscheiden. Ich möchte all denjenigen, welche diese Massnahmen zwar vorübergehend und ausnahmsweise billigen, ihnen jedoch auf Dauer wenig Sympathie entgegenbringen können, folgendes zu bedenken geben: Wenn Volk und Stände diese Beschlüsse gutheissen, wird es schwererfallen, diese je wieder aufzuheben respektive nicht zu verlängern. Die künftigen Anhänger einer Sperrfrist werden sich auf die Legitimation des Volkes berufen, das ja dann ausdrücklich ja gesagt hat. Ich betone, dies ist eine ausschliesslich politische Ueberlegung, die vielleicht massgeblich sein kann, wenn die verfassungsrechtlichen Ueberlegungen nicht zu einem klaren Schluss führen sollten.
Ich bitte Sie also, so oder so dem Antrag des Bundesrates zuzustimmen, und schliesse mit Petrus, Kapitel 3, Vers 8 – ich darf das nochmals tun, nachdem der Bundesrat und Herr Kollege Rüesch gestern so schön zitiert haben –: «Endlich aber seid allesamt gleichgesinnt, mitleidig, brüderlich, barmherzig, demütig.»

Hefti: Wenn ich die Ausführungen von Kollege Rhinow richtig verstanden habe, beruhen sie darauf, dass die Kantone keine Kompetenz hätten, Belastungsgrenzen einzuführen. Tatsächlich haben sie diese Kompetenz, üben sie zum Teil auch aus, indem es für die hypothekarischen Belastungen in gewissen Kantonen Belastungsgrenzen gibt.
Eine Gefahr sehe ich in dieser Kompetenz auch nicht. Wir können natürlich nicht über diese Kompetenz die Gedanken des eidgenössischen Zivilrechts einschränken.
Wir haben zwei sehr gute Voten von bedeutenden Professoren gehört. Wie soll man da abwägen? Letzten Endes möchte ich in diesem Falle doch auf das staatspolitische Moment abstellen. Die Ausführungen von Herrn Kollege Rhinow würden sehr in Richtung eines Abschleifens, wenn nicht Aushöhlens, der Verfassung gehen. Diese Ueberlegung führt mich dazu, Herrn Kollege Zimmerli zuzustimmen.
Ich sehe auch keine grosse praktische Gefahr in der Sache. Wir haben ja alle gesagt, das Volk will das. Also ist die obligatorische Abstimmung von Volk und Ständen kein Hindernis für uns. Was die spätere Aenderung betrifft – der Beschluss ist befristet und kann vom Bundesrat aufgehoben werden –, sind natürlich diese beiden Klauseln auch durch das obligatorische Referendum geschützt und bleiben in Kraft, so dass der Bundesrat aufheben kann mit Ablauf der Frist des Beschlusses, wenn er von uns nicht wieder neu gefasst wird.

Jagmetti: Es mag sein, dass Ihr Bedürfnis nach professoralen Aeusserungen einigermassen befriedigt ist, und ich hätte dafür auch grosses Verständnis. Sie werden aber auch verstehen, dass in diesem edlen Rechtsstreit der Dritte im Bunde sich noch kurz äussern möchte.
Die Argumente liegen allerdings auf dem Tisch. Es geht nicht darum, weitere hinzuzufügen, sondern vielmehr, sie zu gewichten.
Dabei ist anerkannt, dass sich die beiden Bundesbeschlüsse A und B an die Grenzen halten, die durch die Eigentumsgarantie, die Handels- und Gewerbefreiheit sowie das Gleichheitsgebot gezogen sind. Ich möchte Sie aber hinsichtlich der Grundrechte doch noch auf das Gutachten von Herrn Aubert, Ziffer 110, 2. Satz, hinweisen, in dem er einen Vorbehalt zur Grundrechtskompatibilität von Beschluss C äussert. «Nous ne sommes en revanche pas certains que l'exclusion du marché immobilier des seules entreprises d'assurance (et caisses de pension) soit bien compatible avec les articles 4 et 31 cst».
Nun ist in unserer Debatte aber vor allem die Zuständigkeit des Bundes problematisch. Wieder besteht Einigkeit in einem Punkt: Die Wirtschaftsartikel bilden keine Grundlage für die drei Bundesbeschlüsse, weder die Gewerbepolizeiregel von Artikel 31bis Absatz 2 noch die Bestimmungen von Artikel 31bis Absatz 3 über gefährdete Wirtschaftszweige, über die Regionen und über die Landwirtschaftspolitik. Die Frage ist die: Reicht die Zivilrechtskompetenz von Artikel 64 für diese drei Bundesbeschlüsse? Auf die Auslegung dieser Bestimmung konzentriert sich denn auch die Debatte; dazu haben die drei Vorredner Stellung genommen.
Ich möchte die Argumente nur noch kurz aus meiner Sicht zusammenfassen:
1. Die Veräusserungssperre betrifft Rechtsgeschäfte unter Privaten, die an bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden werden. Werden diese Voraussetzungen nicht beachtet, ist das unbestreitbar privatrechtliche Rechtsgeschäft nichtig. Entsteht darüber ein Rechtsstreit ausserhalb des Eintragungsentscheids des Grundbuchführers, sind die Zivilgerichte zum Entscheid aufgerufen. Entsprechendes gilt für die Pfandbelastungsgrenze, während beim Beschluss C die Sache wesentlich anders aussieht, indem dort der Staat den Vorsorgeeinrichtungen Anlagevorschriften macht. Aber für die Beschlüsse A und B deuten die in Frage stehenden Rechtsbeziehungen eher auf Zivilrecht.
2. Beachten wir die Zielsetzung, sind wir uns wohl einig, dass hier nicht private Interessen gegeneinander abgegrenzt werden, dass es vielmehr um die Wahrung allgemeiner, also öffentlicher Interessen geht. Die Anwendung der Interessentheorie führt daher zur Annahme, es liege öffentliches Recht vor.
3. Bei Ausnahmen besteht nach den Beschlüssen A und B eine Bewilligungspflicht. Zuständig ist eine Verwaltungsbehörde, deren Entscheide auf dem Weg der Verwaltungsrechtspflege weitergezogen werden können, zuletzt mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Betrachtet man diesen Teil der beiden Bundesbeschlüsse, wird man zur Folgerung gelangen, dass es sich um öffentliches Recht handelt.
4. Die bisherige Praxis lässt meines Erachtens keine klaren Forderungen zu. Herr Rhinow hat auf das Entschuldungsgesetz hingewiesen, das 1941 gestützt auf Artikel 64 erlassen worden ist. Später hat es dann allerdings eine Anreicherung seines Ingresses erhalten, weil es offenbar doch nicht so ganz klar war, dass Artikel 64 reichte. Darf ich Sie noch darauf hinweisen, dass in der seinerzeitigen Systematischen Sammlung des Bundesrechts dieses Entschuldungsgesetz nicht beim Zivilrecht veröffentlicht worden ist, sondern im Zusammenhang mit dem öffentlichen Landwirtschaftsrecht, was doch auch wieder eher auf den öffentlich-rechtlichen Charakter hindeuten mag, jedenfalls in der Ansicht der damaligen Bundeskanzlei. Andere bodenrechtliche Erlasse – also im ganzen Bereich des bäuerlichen Bodenrechts – wurden immer auch auf Artikel 31bis Absatz 3 abgestützt, und die Sperrfrist für Bauland, wie sie 1963 vorgeschlagen worden ist, auf Artikel 31bis Absatz 2, was eher problematisch war, wie meine Kollegen sicher mit mir übereinstimmend feststellen werden. Bei der Lex Friedrich war es der Bundesversammlung offenbar auch nicht so ganz wohl, denn man hat sich auf die aussenpolitischen Kompetenzen bezogen, hat den Landesverteidigungsartikel in den Ingress aufgenommen und dann noch die Artikel 64 und 64bis. Und in der uns heute beschäftigenden Sache hat der Bundesrat auch geschwankt. Am 31. Mai 1989 war er der Auffassung, Artikel 64 reiche eher nicht; in der Botschaft vom 16. August ist er zur Auffassung gelangt, Artikel 64 reiche.
5. Herr Rhinow hat in die Waagschale geworfen, dass, wenn der Bund nicht zuständig wäre, die Kantone befugt wären. Herr Hefti hat schon geantwortet. Ich möchte meinerseits festhalten, dass die Kantone selbstverständlich nur im Rahmen von Artikel 2 Uebergangsbestimmungen BV und Artikel 6 ZGB entsprechende Bestimmungen aufstellen könnten, also in ihrer Tätigkeit hier durch das Bundesrecht eingeschränkt wären.
Wir befinden uns offensichtlich an der Schnittstelle von öffentlichem Recht und Privatrecht. Es mag erstaunlich sein, dass eine so klassische Einteilung, die unsere ganze Rechtsordnung beherrscht, Schnittstellen offenlässt, bei denen sich Ueberlagerungen ergeben.

Das Bundesgericht geht aber auch davon aus. Ich möchte Ihnen aus einem Entscheid aus dem Jahre 1983 drei Sätze zitieren: «Das Bundesgericht stützt sich für die Abgrenzung des öffentlichen Rechts vom privaten Recht auf verschiedene Theorien, wobei keiner *a priori* ein Vorrang zukommt. Vielmehr prüft es in jedem Einzelfall, welches Abgrenzungskriterium den konkreten Gegebenheiten am besten gerecht wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Recht ganz verschiedene Funktionen zukommen, je nach den Regelungsbedürfnissen und insbesondere den Rechtsfolgen, die im Einzelfall in Frage stehen; sie lassen sich nicht mit einem einzigen theoretischen Unterscheidungsmerkmal erfassen» (BGE 109 Ib 149).
Das Bundesgericht beruft sich dabei nicht auf die Bibel, sondern auf Imboden/Rhinow. *(Heiterkeit)*
Was will ich damit zum Ausdruck bringen? Wir befinden uns im Ueberschneidungsbereich. Und in diesem Bereich weist uns die Verfassung die Verantwortung zu. Das ist meine persönliche Ueberzeugung. Ich wehre mich etwas dagegen, dass wir in der Verfassung ganz genaue Verhaltensrezepte für jede Massnahme finden, die wir zu treffen haben. Wir sind keine Verfassungsvollzugsbehörde, wir sind gestaltende, rechtssetzende Behörde und haben hier einen Entscheid zu treffen. Die Verfassung setzt uns einen Rahmen, und an den haben wir uns zu halten; nur ist der Rahmen im Ueberschneidungsbereich so gestaltet, dass der Entscheid bei uns liegt. In dieser Situation müssen wir abwägen. Für mich neigt sich die Waage zum öffentlichen Recht, gestützt auf die verschiedenen Argumente. Ich verkenne nicht, dass andere für das Zivilrecht sprechen, aber insgesamt schlägt das Pendel zum öffentlichen Recht.
Darf ich noch darauf hinweisen, dass wir es auch bei den Konjunkturbeschlüssen so gehalten haben? Diese betrafen zugegebenermassen eine andere Frage, und wir können daraus keine festen Folgerungen ableiten. Aber bei den Konjunkturbeschlüssen gingen wir auch nicht von der Befürchtung aus, sie könnten dann einfach bestehenbleiben, sondern sie sind weggefallen, als sich die Situation änderte.
Beim Bodenrecht wird das anders sein. Das haben wir ja gestern sehr eingehend behandelt. Wir brauchen eine definitive Ordnung. Das Anschlussprogramm stand gestern zur Debatte. Es wird also notwendig sein, dass wir uns weiterhin sehr eingehend mit dem Bodenrecht befassen und – wie ich beifügen möchte – bald befassen. Unter diesem Gesichtspunkt habe ich auch keine Befürchtungen, dass wir hier etwas zementieren, was einer neuen Situation dann nicht entsprechen würde.
Das Inkrafttreten erleidet durch die Kleidung in die Verfassungsentscheidungsform keinen Aufschub. Wir können beschliessen, die Beschlüsse treten sofort in Kraft. Der einzige Unterschied liegt darin, ob die Bürger fakultativ oder obligatorisch zum Entscheid aufgerufen sind. Ich sehe darin kein Hindernis. Ich würde sogar sagen, dass in einem so grundlegenden Bereich wie im Bodenrecht die Anrufung der Bürger von uns nicht gescheut werden darf, sondern im Gegenteil als etwas Positives empfunden werden darf. Es ist mir viel lieber, die Bürger entscheiden über die bodenrechtlichen Fragen, über die Grundfragen des Bodenrechts, als über Höchstgeschwindigkeiten im Strassenverkehr.
Insofern optiere ich bei Anerkennung, dass uns die Verfassung hier einen Entscheidungsbereich lässt, für die öffentlichrechtliche Variante und damit für die Verfassungsstufe.

Schmid: Nachdem drei eminente Professoren des öffentlichen Rechts und ein exzellenter und langerfahrener Präsident eines ausgezeichneten kantonalen Obergerichtes zu dieser aussergewöhnlich komplexen Frage Stellung genommen haben, erlauben Sie mir ein Wort der Naivität, ein Wort der Normalität und damit einen Beitrag zur Wiederherstellung des Gleichgewichts auf dem mittleren Niveau dieses Rates. *(Heiterkeit)*
Man macht es uns nicht leicht. Professoren erster Güte sind in der Lage, sozusagen *ex cathedra* das Gegenteil zu vertreten. Ich muss Ihnen sagen, da stehe ich als kleiner Feld-Wald-und-Wiesen-Anwalt, der von Jurisprudenz nicht mehr viel mehr Ahnung hat als seine anderthalbjährige Tochter, wie der Esel des Buridan zwischen den Heuhaufen. Was soll ich glauben? Wer hat recht? Wir sind die Chambre de réflexion. So weiss man es. Ist es wohl so, dass es halt in Gottes Namen in dieser ganzen Geschichte keine eindeutige Wahrheit gibt – dass die Verfassung letzten Endes keine wissenschaftliche Veranstaltung ist, sondern der eigentliche Fechtplatz der Politik in der Schweiz? Ich bin dankbar, dass Herr Jagmetti – nicht mit diesen einfachen und kruden Worten, wie ich es machen muss – sagte, letzten Endes sei es eine politische und keine rechtliche Entscheidung. Wenn es das ist, dann sind politische Entscheidungen in jeder Hinsicht möglich, es sei denn, sie seien allzu krass willkürlich.
Nachdem der Bundesrat die Meinung vertritt, diese Vorlagen seien verfassungsmässig und wir – auch das ist eine politische Entscheidung – sollten nicht unnötige Differenzen schaffen, bin ich dafür, die Verfassungsmässigkeit zu bejahen.

Bundesrat **Koller:** Es geht um die Frage, ob sich die drei Ihnen unterbreiteten dringlichen Bundesbeschlüsse auf die Privatrechtskompetenz des Bundes abstützen lassen oder ob sie als extrakonstitutionelle Bundesbeschlüsse zu erlassen sind. Wenn Sie die Privatrechtskompetenz des Bundes nicht als genügende Rechtsgrundlage anerkennen, fehlt eine andere Kompetenznorm in der Bundesverfassung. Das ist unbestritten. Der Bundesrat hat sich die Frage der Verfassungsmässigkeit dieser drei dringlichen Bundesbeschlüsse selber nicht einfach gemacht. Sie haben dem Streitgespräch zwischen den Professoren Ihres Rates entnommen, dass die Frage der Verfassungsmässigkeit dieser drei dringlichen Bundesbeschlüsse tatsächlich nicht einfach ist.
Wie kam es zu unserem Antrag? Die nationalrätliche Kommission, die als Kommissionsinitiative eine Sperrfrist entwickelt hat, hat sich auf ein Gutachten von Professor Hans Huber abgestützt und die Verfassungsmässigkeit bejaht. Dann hat das Bundesamt für Justiz in einer Stellungnahme eher Zweifel geäussert, ob tatsächlich eine ausreichende Verfassungsgrundlage gegeben sei, und ich habe Ihnen in der Märzsession gesagt, der Bundesrat sei der Ueberzeugung, dass die Frage noch einmal überprüft werden müsse. Wir haben den entsprechenden Gutachterauftrag an Herrn Aubert gegeben. Herr Professor Aubert kam zum Schluss – wie Sie wissen –, dass die Verfassungsmässigkeit bejaht werden kann. Ich möchte nicht noch einmal auf die in der Rechtswissenschaft vertretenen Theorien zur Abgrenzung von öffentlichem und privatem Recht und auf die Möglichkeiten zur Abstützung auf die Privatrechtskompetenz eingehen. Herr Ständerat Zimmerli hat Ihnen diese drei Theorien dargelegt.
Der Bundesrat ist aber zur Ueberzeugung gekommen, dass sich die Abstützung der bodenrechtlichen Sofortmassnahmen auf Artikel 64 der Bundesverfassung nach allen erwähnten Konkretisierungsansätzen vertreten und verantworten lässt. Ich möchte Ihnen diesbezüglich vor allem einige praktische Ueberlegungen zu bedenken geben. Die vorgeschlagenen Massnahmen lassen sich nämlich durchaus vergleichen mit Massnahmen, die die eidgenössischen Räte bereits früher auf die Zivilrechtskompetenz des Bundes abgestützt haben. So wurde etwa, wie richtig ausgeführt worden ist, die Sperrfrist für die landwirtschaftlichen Grundstücke im Jahre 1936 auf die gleiche Zivilrechtskompetenz des Bundes abgestützt, wie wir das heute vorschlagen. Die Pfandbelastungsgrenze, die wir Ihnen vorschlagen, hat bereits eine Parallele im geltenden Artikel 848 des Zivilgesetzbuches, wo eine Belastungsgrenze für die Gült und für Schuldbriefe vorgesehen ist. Die Anlagebeschränkungen haben zweifellos eine Parallele in der Lex Friedrich, wobei die Einschränkungen der Lex Friedrich bekanntlich viel weiter gehen. Ich stelle Ihnen nun einfach die Frage: Macht es angesichts der 50jährigen Praxis im Bodenrecht, wo wir analoge Massnahmen stets auf die Zivilrechtskompetenz des Bundes abgestützt haben, einen Sinn, plötzlich eine restriktivere Verfassungsinterpretation vorzunehmen? Ueber einen Punkt sind wir uns doch wohl alle einig: Wenn Sie als Verfassungsgericht tagen würden, wäre es gegenüber früheren Entscheiden eindeutig eine Praxisänderung, wenn Sie heute die drei dringlichen Bundesbeschlüsse nicht auf die Zivil-

rechtskompetenz des Bundes abstützten. Ist das zweckmässig in einer Zeit, in der wir auf dem Gebiete des Bodenrechtes doch unbestrittenermassen grossen Handlungsbedarf haben?
Noch ein Wort zum Hauptargument von Herrn Ständerat Zimmerli: Herr Ständerat Zimmerli hat durchaus mit Recht gesagt, ich hätte gestern selber die gesellschafts-, sozial- und eigentumspolitischen Ziele dieser Massnahmen betont. Das gestehe ich ohne weiteres ein. Aber unser Zivilrecht enthält eben seit Anbeginn – ich möchte sagen: seit Eugen Huber – eminent gesellschafts-, sozial- und eigentumspolitische Ziele. Beispielsweise lässt sich die Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke zum Ertragswert zweifellos nicht allein durch private Interessen im Sinne dieser klassischen Definition des römischen Rechts erklären. Bereits damals, also beim Inkraftsetzen des Zivilgesetzbuches, wurden – gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung – ganz klar gesellschafts- und eigentumspolitische Ziele ins ZGB aufgenommen. Der Bundesrat fände es kontraproduktiv, wenn Sie ausgerechnet jetzt, wo unbestritten ist, dass wir im bodenpolitischen Bereich handeln müssen, diese über 50jährige Praxis mittels einer restriktiveren Verfassungsinterpretation ändern würden.
Jenen Damen und Herren unter Ihnen, die sich fragen, ob wir nicht einer Dynamisierung dieser Zivilrechtskompetenz Tür und Tor öffnen, wenn wir die drei dringlichen Bundesbeschlüsse auf die Zivilrechtskompetenz des Bundes abstützen, möchte ich sagen: Diese Befürchtung ist eindeutig ungerechtfertigt. Auch Herr Rhinow hat gesagt, dass ihm diesbezüglich beispielsweise das Gutachten Aubert sogar zu weit gehe. Ich hatte im Nationalrat bei verschiedenen Vorstössen Gelegenheit auszuführen, dass Vorschläge, die beispielsweise zwingende Investitionen oder Anlagen in Boden vorsehen würden, eindeutig verfassungswidrig wären und daher nur extrakonstitutionell erlassen werden könnten.
Aus all diesen Gründen möchte ich Sie bitten, dem Antrag des Bundesrates zuzustimmen und diese drei dringlichen Bundesbeschlüsse auf die Zivilrechtskompetenz des Bundes abzustützen. Sie bestätigen damit eine 50jährige Praxis. Sie tun nämlich genau das gleiche, was Ihre Vorgänger in beiden Räten im Jahre 1936 in bezug auf die landwirtschaftlichen Grundstücke bereits getan haben.

Bundesbeschluss A – Arrêté fédéral A

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	16 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	23 Stimmen

Bundesbeschluss B – Arrêté fédéral B

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	15 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	24 Stimmen

Bundesbeschluss C – Arrêté fédéral C

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	15 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	22 Stimmen

Detailberatung – Discussion par articles

Bundesbeschluss A – Arrêté fédéral A

Le président: Le titre sera traité au moment où nous examinerons l'article 7bis.
En ce qui concerne le préambule, vous avez voté la proposition de la minorité de la commission, nous n'y revenons pas.

Art. 1
Antrag der Kommission
Abs. 1
Mehrheit
.... während drei Jahren ...
Minderheit
(Weber, Cavelty, Jaggi, Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Abs. 2 – 4
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 1
Proposition de la commission
Al. 1
Majorité
.... dans les trois ans ....
Minorité
(Weber, Cavelty, Jaggi, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 2 – 4
Adhérer à la décision du Conseil national

Abs. 1 – Al. 1

Schoch, Berichterstatter: Bei Artikel 1 beantragt Ihnen die Mehrheit der Kommission eine Sperrfrist von nur drei Jahren gegenüber dem Antrag des Bundesrates, der eine Sperrfrist von fünfjähriger Dauer vorsieht. Die Gründe, die die Kommissionsmehrheit dazu veranlasst haben, Ihnen nur eine dreijährige Sperrfrist zu beantragen, lassen sich rasch und ohne grössere Aufwendungen dartun.
Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, die Signalwirkung, die vom ganzen Massnahmenpaket, insbesondere aber vom Bundesbeschluss A, ausgehen solle, lasse sich auch dann erzielen, wenn eine Sperrfrist von nur dreijähriger Dauer beschlossen und in Kraft gesetzt würde. Dies insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Sperrfrist so oder so – ob sie drei oder fünf Jahre beträgt – eine sogenannte unechte Rückwirkung auslöst und auch jene betrifft, die Grunderwerb getätigt haben vor Inkrafttreten des Bundesbeschlusses, den wir zu beschliessen im Begriffe sind, dass also mit anderen Worten die Sperrfrist auch jene betrifft, die bereits Eigentümer eines Grundstückes sind.
Diese Ueberlegung und vielleicht Erwägungen, die noch durch weitere Vertreter der Kommissionsmehrheit ergänzend darzutun sein werden, haben die Kommissionsmehrheit dazu veranlasst, Ihnen eine Sperrfrist von nur dreijähriger Dauer zu beantragen. Dabei ist sich die Kommission – und im besonderen die Mehrheit der Kommission – durchaus darüber im klaren, dass die Ausgestaltung des Ausnahmenkataloges einen wesentlichen Einfluss hat auf die Frage, ob die Sperrfrist drei oder fünf Jahre betragen soll. Der Ausnahmenkatalog, der durch den Nationalrat und ergänzend dazu durch die Kommissionsmehrheit beschlossen worden ist, könnte an sich als Argument für eine Sperrfrist von fünfjähriger Dauer verwendet werden, weil die Ausnahmeregelung gegenüber dem, was der Bundesrat uns vorgeschlagen hat, etwas erweitert worden ist.
Ungeachtet dieser Argumentation, die wohl durch die Minderheit heute geltend gemacht werden wird, ist die Kommissionsmehrheit der Meinung, es sei so oder so gerechtfertigt, bei drei Jahren zu bleiben und die Dauer der Sperrfrist nicht auf fünf Jahre anzuheben.
Das sind im wesentlichen die Ueberlegungen, die die Kommissionsmehrheit dazu geführt haben, Ihnen die dreijährige Frist zu beantragen.

Frau **Weber,** Sprecherin der Minderheit: Im Namen der Minderheit beantrage ich Ihnen, die Frist von fünf Jahren zu belassen, wie das der Bundesrat ebenfalls vorschlägt. Ich kann mich sehr kurz fassen.
Es ist sicher so, dass eine Frist in nur wenigen, dafür vielleicht gravierenden Fällen von Spekulation eine konkrete Wirkung bringen wird. In der Regel dürfte sich herausstellen, dass die Spekulationsgeschäfte, um einige Jahre verschoben, trotzdem und unter Umständen mit höheren Gewinnen realisiert werden.
Aus dem Gesagten muss aber gerade gefolgert werden, dass

die Dauer der Frist von Bedeutung ist, um das Ziel zu erreichen, nämlich das Ziel, eine tatsächliche Beruhigung bei den schnellen Mehrfachverkäufen zu erreichen. Wer den Grundstückmarkt ein bisschen kennt, weiss, dass eine Sperrfrist – also eine Zäsur von drei Jahren – viel zu kurz ist. Wenn man schon eine Sperrfrist einführen will, sind fünf Jahre ein Minimum, um überhaupt eine Wirkung messen zu können. Wir plädieren aber insbesondere für fünf Jahre, damit der Bundesrat in aller Ruhe und gestützt auf Erfahrungen ein Anschlussprogramm vorbereiten kann. Drei Jahre sind dazu einfach zu kurz. Ich bin also insbesondere deshalb der Meinung, dass die Sperrfrist fünf Jahre dauern muss und nicht drei Jahre dauern darf, weil wir eine Atempause brauchen. Eine Atempause, die von Bundesrat und Parlament genutzt werden kann für eine grundlegende Neuordnung auf dem Gebiete der Raumplanung, des Bodenrechts, aber auch des Mieterschutzes. Wir stehen in einer Zeit eines strukturellen Wandels, und strukturelle Wandel sind nicht kurzfristig in den Griff zu bekommen; sie brauchen einen länger anhaltenden Atem.
Deshalb bitte ich Sie, dem Vorschlag des Bundesrates zuzustimmen.

Ziegler: Ich spreche ebenfalls für die Minderheit, also für die Frist von fünf Jahren. Wir müssen auch hier von den Zielen ausgehen, die man mit diesen Beschlüssen, insbesondere mit dieser Sperrfrist, erreichen will. Ich kann darauf verzichten, diese Ziele nochmals darzulegen. Warum aber fünf Jahre?
1. Man spricht von Signalwirkung. Auch die drei Jahre haben Signalwirkung, aber die fünf Jahre haben wahrscheinlich mehr Signalwirkung oder sogar eine effektive Wirkung. Wenn wir mit der Sperrfrist etwas erreichen wollen, muss sie zumindest auf fünf Jahre festgelegt werden.
2. Wenn wir die Sperrfrist auf drei Jahre begrenzen, ist wahrscheinlich der Unterschied zwischen den kleinen und den grossen Anlegern eklatant, d. h. die grossen Anleger – es ist bereits erwähnt worden – wären gar nicht betroffen. Sie könnten diese relativ kurze Pause ohne weiteres überbrücken. Die kleinen Anleger aber nicht, sie werden wieder gestraft. Und noch einmal: Wenn wir etwas erreichen wollen, sind fünf Jahre eine kurze Zeit, denn wir wollen die schnellen Wiederverkäufe, die «Kaskadenverkäufe», verhindern.

Bundesrat **Koller:** Eine Sperrfrist – wie wir sie Ihnen vorschlagen – überzeugt konzeptionell nur dann, wenn sie entweder kurz ist und hart greift, also praktisch keine Ausnahmen kennt, oder aber länger dauert und einen differenzierten Ausnahmenkatalog aufweist. Der Bundesrat hat sich bereits in seinem Antrag für die zweite Variante entschieden.
Wir haben Ihnen mit fünf Jahren eine längere Sperrfrist vorgeschlagen, dafür bereits einen recht differenzierten Ausnahmenkatalog präsentiert. Ich verweise vor allem auf Artikel 4 Buchstabe c, die sogenannte Baumeister- oder Bauträgerklausel, mit der wir bewusst Baumeister und Bauträger, deren Aufgabe es ist, vor allem im Gebiet der Wohnungsproduktion tätig zu sein, ausnehmen. Was wir aus der Sicht des Bundesrates auf jeden Fall verhindern müssen, ist eine kurze Sperrfrist mit einem sehr langen Ausnahmenkatalog, denn die Kombination von kurzer Sperrfrist und langem Ausnahmenkatalog könnte tatsächlich zu dem führen, was Herr Ständerat Hunziker gestern als «administrativen Leerlauf» bezeichnet hat: nämlich dazu, dass für sehr viele Handänderungen eine Bewilligung nötig ist und schliesslich erteilt werden muss. Das wäre wirklich ein unzweckmässiger, unverhältnismässiger Verwaltungsaufwand.
Aus diesem Grund und vor allem, weil Ihre Kommission den Ausnahmenkatalog gegenüber dem Bundesrat nochmals ausgedehnt hat, möchte ich Sie bitten, unbedingt bei der Frist von fünf Jahren zu bleiben.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	15 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	23 Stimmen

Abs. 2 – 4 – Al. 2 – 4

Angenommen – Adopté

Art. 2, 3
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 4
Abs. 1
Antrag der Kommission
Bst. a, b, d
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Bst. c, cbis, d, e, g
c. .... hat und selbst oder durch Dritte massgeblich ....
Erschliessung des Grundstücks oder ....
cbis. der Erwerber Bauland zum Zwecke der Ueberbauung erwirbt und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt;
d. ....
e. .... dient und das Grundstück hiefür enteignet werden könnte;
g. sie im Rahmen einer Neugründung oder Umstrukturierung einer Unternehmung erfolgt, sofern das Grundstück Bestandteil des Geschäftsvermögens bildet und die buchmässige Neubewertung jede spekulative Absicht ausschliesst.

Bst. f
Mehrheit
f. Streichen
Minderheit
(Cottier, Jaggi)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag Lauber
Bst. h (neu)
h. die Veräusserung nach erfolgter Ueberbauung von Bauland, auf den Erstverkaufsfall bezogen, erfolgt.

Abs. 2
Antrag der Kommission
.... Nebenkosten), die Auslagen für notwendige und nützliche Aufwendungen sowie eine angemessene ....

Abs. 3
Antrag der Kommission
Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn ihn der Erwerber durch falsche Angaben erschlichen hat oder wenn mit der Ueberbauung gemäss Absatz 1 Buchstabe cbis nicht innert eines Jahres begonnen worden ist.

Art. 4
Al. 1
Proposition de la commission
Let. a, b, d
Adhérer à la décision du Conseil national

Let. c, cbis, d, e, g
c. .... il a participé lui-même ou par l'entremise de tiers aux travaux de planification, d'équipement de l'immeuble ou d'édification de la construction pour une part importante en fournissant du travail ou des matériaux;
cbis. L'acquéreur acquiert du terrain à bâtir pour l'affecter à la construction et qu'il est au bénéfice d'un permis de construire définitif;
d. ....
e. .... l'immeuble qui à cet effet aurait pu être exproprié est directement affecté et pour lesquelles il pourrait être exproprié;
g. Elle a lieu dans le cadre de la fondation ou de la restructuration d'une entreprise, dans la mesure où l'immeuble constitue une partie intégrante de la fortune commerciale et que la nouvelle estimation comptable exclut tout dessein de spéculation.

Let. f
Majorité
f. Biffer
Minorité
(Cottier, Jaggi)
Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition Lauber
Let. h (nouveau)
h. L'aliénation constitue la première vente d'un terrain à bâtir après sa construction.

Al. 2
Proposition de la commission
.... frais accessoires), les montants payés pour les dépenses nécessaires et utiles, ainsi qu'un intérêt approprié sur le capital propre.

Al. 3
Proposition de la commission
L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en donnant de fausses indications ou que la construction prévue au 1er alinéa, lettre cbis, n'a pas commencé dans le délai d'une année.

Abs. 1 Bst. a, b – Al. 1 let. a, b

Angenommen – Adopté

Abs. 1 Bst. c, cbis – Al. 1 let. c, cbis

Schoch, Berichterstatter: Ich äussere mich zu den Buchstaben c und cbis. Bei Buchstabe c geht es der Kommission darum, die Produktion von Wohnraum nicht unnötig einzuschränken, sondern durch eine etwas erweiterte Fassung der Ausnahmebestimmung zu ermöglichen, dass Wohnraum auch weiterhin, und ungeachtet der Sperrfrist, in ausreichendem Mass bereitgestellt werden kann. Die Kommission liess sich von der Ueberlegung leiten, dass nach wie vor ein grosses Bedürfnis nach möglichst zinsgünstigem Wohnraum besteht. Sie versucht mit der Ergänzung von Buchstabe c, diesem Bedürfnis gerecht zu werden.
Die im Prinzip gleiche Zielsetzung verfolgt der durch die Kommission neu aufgenommene Buchstabe cbis. Damit soll insbesondere dem Ersteller eines Einfamilienhauses für den eigenen Gebrauch, aber auch dem Ersteller von Mehrfamilienhäusern, von Miethäusern, die Möglichkeit gegeben werden, die Sperrfrist im Rahmen einer legalen Ausnahmebestimmung nicht beachten zu müssen. Buchstabe cbis setzt den Ausnahmetatbestand beim Erwerber und nicht beim Veräusserer, wie das bei den Buchstaben a bis c der Fall ist. Wir haben darauf geachtet, eine ganz klare Regelung zu schaffen, nicht etwa eine Regelung, die der Umgehung Tür und Tor öffnen würde. In diesem Sinn setzt Buchstabe cbis voraus, dass der Käufer eines Grundstücks eine rechtskräftige Baubewilligung vorlegen kann. Nur wer dazu in der Lage ist, kann als Erwerber einen Ausnahmeanspruch geltend machen.
Die Kommission beantragt Ihnen, dem ergänzten Buchstaben c wie auch dem Buchstaben cbis zuzustimmen.

M. **Cottier:** Je soutiens l'exception que la commission apporte à la lettre c. En effet, avec celle-ci nous permettrons à tous ceux qui le voudront de créer, dans le but de lutter contre la pénurie de logements, de nouveaux bâtiments.
Par contre, je m'oppose à la disposition de la lettre cbis. En effet, j'estime que cette exception créerait plus de problèmes qu'elle n'en résoudrait. Selon cette disposition, une autorisation de revente anticipée serait délivrée lorsqu'un seul permis de construire serait octroyé, et ce pour n'importe quel terrain classé en zone constructible. L'interdiction de revendre pourrait dans de nombreux cas être éludée et l'arrêté A n'aurait plus beaucoup d'efficacité.
Certes, cette exception serait assortie de plusieurs conditions, dont celle consistant à affecter le terrain à la construction. Or, pour satisfaire à cette condition, il suffirait qu'au moment de la revente, l'acquéreur fasse une simple déclaration de volonté de construire un immeuble, ce qui sera à la portée de n'importe quel acheteur. Autre condition, celle consistant à commencer la construction dans le délai d'une année. Mais là aussi, rien n'est plus facile, en un an, que d'ouvrir un chantier sur ce terrain et y commencer les travaux sans les poursuivre ensuite. Cette disposition est donc propre à détourner l'interdiction de revendre de son but et à rendre inefficace l'arrêté A.
De plus, que se passerait-il lorsqu'un terrain de grande surface, 10 000 m² par exemple, sera vendu et que le permis de construire octroyé ne portera que sur un simple bâtiment de volume réduit?
La lettre cbis trouverait peut-être sa place dans une loi ou ordonnance sur l'aménagement du territoire mais pas dans un arrêté urgent qui doit atteindre certains buts précis et dont la durée est limitée dans le temps.
Je vous invite donc à rejeter l'exception de la lettre cbis.

Rhinow: Ich beantrage Ihnen, diesen Buchstaben cbis zu belassen. Es geht hier primär um die Spekulationsbekämpfung. Das dürfen wir nicht vergessen. Wir müssen gerade hier darauf achten, dass wir nicht Nebenwirkungen in Kauf nehmen, die kontraproduktiv sind und anderen Zielsetzungen auf dem Bodenmarkt diametral widersprechen. Wir stehen doch vor dem Problem, dass wir in vielen Gemeinden zwar genügend Bauland eingezont, aber zuwenig erschlossenes Bauland haben, dass wir vor einer Verknappung stehen. Wenn wir nun für einen solchen Fall keine Ausnahme vorsehen, unterstützen wir von Staates wegen, von Rechts wegen die Zwangshortung. Das baureife Land kommt nicht auf den Markt, obwohl Käufer vorhanden sind, die es überbauen wollen, sei es zur Selbstnutzung, sei es zur Erstellung von Mietwohnungen. Wir haben gestern schon davon gesprochen, dass gerade das Erstellen von Mietwohnungen ein Gebot der Stunde ist. Wir kennen die entsprechenden Zahlen. Deshalb möchte ich Ihnen beantragen, dass wir diese Lösung gutheissen; sie ist in ihren Auswirkungen eng begrenzt – der Herr Kommissionspräsident hat es gesagt –, indem erstens das Vorliegen einer Baubewilligung verlangt wird; eine Baubewilligung heisst, dass es sich um baureifes, erschlossenes Land handelt. Zweitens muss mit der Ueberbauung innert eines Jahres begonnen werden. Wenn dies nicht geschieht, wird die Bewilligung widerrufen. Und es gibt eine reiche Praxis im Baupolizeirecht, was unter dem Baubeginn zu verstehen ist. Ich glaube nicht, dass wir Gefahr laufen, dass der Beschluss ausgehöhlt wird, dass er umgangen wird. Wir würden umgekehrt Gefahr laufen, dass wir verheerende, kontraproduktive Nebenwirkungen zu gewärtigen hätten, wenn wir diesen Buchstaben nicht aufnehmen.

Bundesrat **Koller:** Dieser Artikel 4 Absatz 1 Litera c hat ja schon im ursprünglichen Konzept des Bundesrates die Funktion, unerwünschte Nebenwirkungen der fünfjährigen Sperrfrist zu vermeiden. Deshalb haben wir eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen. Zunächst haben wir vor allem an die Baumeister gedacht, deren Aufgabe es ist, Land mit Wohnungen zu überbauen und dann überbautes Land wieder zu veräussern. Hier schien uns daher von Anfang an eine Ausnahmemöglichkeit legitim. Dann hat man uns zu Recht gesagt, dass heute die Wohnungsproduktion nicht mehr in erster Linie durch den einzelnen Baumeister, sondern vor allem durch Generalunternehmer und Konsortien erfolge. Im Hinblick darauf kann ich mich mit dem Antrag Ihrer Kommission zu Litera c einverstanden erklären, weil dadurch nämlich nun auch Konsortien, insbesondere als Bauträger von Wohnungen, abgedeckt sind.
Dagegen geht mir der Antrag in bezug auf Litera cbis eindeutig zu weit; demzufolge genügte es, dass jemand, der Land erwerben will, seine Ueberbauungsabsicht bekanntgibt und zugleich eine Baubewilligung vorzeigen kann. Damit würden Sie doch Umgehungsmöglichkeiten Tür und Tor öffnen. Das ist das erste Bedenken, das ich gegen diesen Antrag habe.
Das zweite, aber nicht minder gewichtige Bedenken ist aber dasjenige der Praktikabilität. Wir haben bei diesen Sofortmassnahmen Wert auf praktikable, einfach zu vollziehende

Lösungen im Vollzug gelegt. Nun bedingt dieser Antrag, wie das auch richtig, logisch und konsequent vorgesehen ist, dass diese Ausnahmebewilligung wieder zurückgenommen werden müsste, wenn tatsächlich mit dem Bau nicht begonnen würde. Das hiesse auch, dass die entsprechenden Kaufverträge rückabgewickelt werden müssten. Das ist eine Komplizierung des ganzen Systems, die im Rahmen von praktikablen Sofortmassnahmen nach Meinung des Bundesrates keinen Raum haben kann, und wie gesagt würden damit auch die Möglichkeiten für Ausnahmen allzu gross.
Schliesslich noch ein Wort zu den unerwünschten Nebenwirkungen. Wir haben trotz eifrigen Bemühens leider keine genauen Zahlen darüber ermitteln können – das ist wiederum der Nachteil der mangelnden Bodenstatistik –, wie viele Grundstücke überhaupt unter diese Sperrfrist fallen. Es wurden lediglich einige Untersuchungen – beispielsweise im Kanton Basel-Stadt – angestellt. Alle diese Untersuchungen haben gezeigt, dass wahrscheinlich etwa 10 Prozent aller Grundstücke unter die Sperrfrist fallen werden. Der weitaus grösste Teil aller Grundstücke befindet sich weit länger als fünf Jahre im Besitz eines Eigentümers. Deshalb müssen Sie wirklich keine unerwünschten Nebenwirkungen mehr befürchten, wenn Sie der Litera c zustimmen.
Ich beantrage Ihnen daher, der Litera c, wie sie Ihre Kommission beantragt, zuzustimmen, Litera cbis dagegen abzulehnen.

Bst. c – Let. c
Angenommen – Adopté

Bst. cbis – Let. cbis

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	21 Stimmen
Für den Antrag Cottier/Bundesrat (Streichen)	16 Stimmen

Bst. d – Let. d
Angenommen – Adopté

Bst. e – Let. e

Schoch, Berichterstatter: Die Formulierung, die Ihnen die Kommission vorgeschlagen hat, ist nur redaktionell anders als das, was der Nationalrat beschlossen hat. Die Kommission ist der Meinung, eine bessere Formulierung vorzuschlagen und beantragt Ihnen daher die Genehmigung des Kommissionstextes.

Angenommen – Adopté

Bst. f – Let. f

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen mehrheitlich die Streichung dieser Norm, und zwar ausgehend von der Ueberlegung, dass das, was in Litera f durch den Nationalrat beschlossen worden ist, bereits durch die Buchstaben c und cbis abgedeckt wird. Materiell will also die Kommission nichts anderes, als was in Litera f gesagt wird; aber sie ist der Auffassung, es sei nicht notwendig, diese Ausnahmeregelung eigens noch zu formulieren.

M. **Cottier**, porte-parole de la minorité: Avec l'acceptation des lettres c et cbis la proposition de minorité qui tend à maintenir la lettre f, telle qu'elle a été votée par le Conseil national, perd un peut de son actualité. Toutefois nous estimons que les lettres c et cbis ne couvrent pas tous les cas intéressant l'accession à la propriété. Par exemple, lorsqu'un privé ou une coopérative de logements voudra acquérir un terrain, sans que son propriétaire soit au bénéfice d'un permis de construire et que les exceptions c et cbis ne seront pas applicables, cet achat ne pourra pas avoir lieu. Ces transactions immobilières, sans but spéculatif, servant exclusivement la cause de l'accession à la propriété familiale ou celle de la construction de logements sociaux subira donc le couperet du délai d'interdiction de revente, alors que pour d'autres cas, nous avons étendu le nombre des exceptions.
La minorité de la commission vous demande donc de maintenir la version du Conseil national, version qui est dans l'intérêt des personnes qui n'ont pas d'intentions spéculatives mais qui en sont plutôt les victimes. Suivons dès lors le Conseil national et maintenons cette exception à la lettre f.

Rhinow: Ich habe eine Frage, namentlich an den Bundesrat, wie nun diese Bestimmung praktikabel sein soll. Ich wende mich nicht gegen die Zielsetzung. Für mich ist die Zielsetzung abgedeckt, der Kommissionspräsident hat es erwähnt. Aber wenn die Veräusserung den Zwecken des erwähnten Gesetzes dient – wie es heisst –, was tut man dann, wenn man feststellt, der Zweck sei nicht erfüllt? Muss man dann eine Rückabwicklung vornehmen? Was verlangt man im Moment der Veräusserung? Eine Subventionszusicherung des Bundes? Oder kann einfach der Erwerber behaupten, er möchte in dieser Richtung etwas tun, er habe die gute Absicht? Mir scheint nun diese Formulierung so offen, dass sie nicht handhabbar ist.

Bundesrat **Koller:** Ich beantrage Ihnen, Buchstabe f beizubehalten, und zwar aus folgenden Gründen:
Es ist tatsächlich denkbar, dass beispielsweise ein Grundstück mit einem kleinen Gewinn weiterveräussert wird, um darauf ein Projekt des preisgünstigen Wohnungsbaus zu realisieren. Sie wissen, dass wir im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus heute das grösste Defizit haben. Also entspricht dieser Buchstabe f einem legitimen Bedürfnis.
In Beantwortung der Frage von Herrn Ständerat Rhinow darf ich immerhin festhalten, dass beim Verkauf eines solchen Grundstücks feststeht, ob tatsächlich ein Projekt realisiert werden soll, das dem entsprechenden Bundesgesetz über den preisgünstigen Wohnungsbau entspricht. Wenn diese Voraussetzung gegeben ist, dann kann die kantonale Bewilligungsbehörde eben eine entsprechende Ausnahmebewilligung gewähren.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	13 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	18 Stimmen

Bst. g – Let. g
Angenommen – Adopté

Le président: M. Lauber a retiré sa proposition portant sur une nouvelle lettre h.

Abs. 2 – Al. 2

Schoch, Berichterstatter: Die unwesentliche Aenderung, die Ihnen vorgeschlagen wird, ist nach Auffassung der Kommission redaktioneller Art, und sie bringt besser zum Ausdruck, was offensichtlich auch der Nationalrat beschliessen wollte.

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Schoch, Berichterstatter: Absatz 3 ist die notwendige Folge aus Buchstabe cbis, dem Sie soeben zugestimmt haben.

Angenommen – Adopté

Art. 5
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Abs. 3 (neu)
Ist ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen worden, so ordnet die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuches an.

Art. 5
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 3 (nouveau)
Si un acte nul est inscrit au registre foncier, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier.

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3 (neu) – Al. 3 (nouveau)

Schoch, Berichterstatter: Der neu beantragte Absatz 3 präzisiert die Regelung, die zu treffen ist, wenn ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen worden ist. Nichtig sind Geschäfte, wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind. Sie können das dort nachlesen. Die Kommission war der Meinung, es müsse auch geregelt werden, wie die Berichtigung des Grundbuches zu geschehen hat, wer die entsprechende Anordnung treffen muss und wer die Durchführung dieser Berichtigungen zu überwachen hat. Der durch die Kommission beantragte Absatz 3 bringt diese Regelung.

Angenommen – Adopté

Art. 6, 7
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 7bis
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Jaggi, Cavelty, Rhinow, Weber)
Die Kantone können die Eigentumsübertragungen von Grundstücken veröffentlichen.

Art. 7bis
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Jaggi, Cavelty, Rhinow, Weber)
Les cantons peuvent publier les transferts de propriété immobilière.

Schoch, Berichterstatter: Sie entnehmen der Fahne, dass Artikel 7bis erst im Zuge der nationalrätlichen Bearbeitung dieser Vorlage eingebracht worden ist.
Die Kommission beantragt Ihnen mehrheitlich, diesen Artikel 7bis wieder aus dem Bundesbeschluss A herauszustreichen. Dieser Antrag – das ist hier in aller Form festzuhalten – basiert nicht etwa auf der Annahme, das Anliegen sei grundsätzlich nicht berechtigt. Die Kommissionsmehrheit ist sich vielmehr darüber im klaren, dass die Frage der Publikation von Eigentumsübertragungen geprüft werden muss und dass es in diesem Bereich neue Regelungen zu treffen gilt.
Die Kommissionsmehrheit möchte diese Regelung aber nicht auf dem Dringlichkeitswege, nicht im Rahmen des Bundesbeschlusses A, vornehmen. Denn dieser Bundesbeschluss verfolgt eine andere Zielsetzung, nämlich die Einführung einer Sperrfrist. Die Kommissionsmehrheit würde es vorziehen, das ordentliche Recht durch eine entsprechende Norm zu ergänzen, durch eine Norm, die zu gegebener Zeit auch mit der üblichen Sorgfalt und der üblichen Detailliertheit beraten und in das ordentliche Recht eingeführt werden kann.
Ein entsprechender Antrag des Bundesrates liegt bereits auf dem Tisch und ist in Beratung in der ständerätlichen Kommission, die sich mit dem bäuerlichen Bodenrecht befasst. Es wird sich im Rahmen der Arbeit jener Kommission Gelegenheit bieten, die Publikationsnorm sorgfältig zu erörtern und diese Norm dann in das ordentliche Recht einzuführen.
Die Kommissionsmehrheit ist der Auffassung, das Anliegen sei nicht derart dringend und auch nicht von derart grosser Gewichtigkeit, dass es auf dem Dringlichkeitswege eingeführt werden müsste.
Die Kommissionsmehrheit weiss sich hinsichtlich dieser Beurteilung mit dem Bundesrat einig, und sie schliesst sich diesbezüglich der bundesrätlichen Auffassung an.

Mme **Jaggi,** porte-parole de la minorité: C'est évidemment la vision exactement inverse que nous avons dans la minorité à propos de cet article 7bis que nous voulons bel et bien insérer dans l'arrêté A qui nous est maintenant soumis.
Nous pensons effectivement que l'objectif de transparence que poursuit cette proposition est absolument prioritaire et indiscutable. M. le président de la commission n'a d'ailleurs pas manqué de le rappeler. Il y a en outre une question de logique. Pour combattre la spéculation, pour freiner le rythme des transactions, il faut d'abord les faire apparaître, c'est logique. L'information correspond non seulement à une condition préalable à une lutte efficace mais aussi au postulat général de transparence nécessaire au jeu de la concurrence, comme au fonctionnement de tout marché qui se veut libre dans le cadre des conditions réglementaires qui le régissent.
A l'heure actuelle, un profond mystère entoure le marché foncier au point que même les spécialistes ne s'y retrouvent pas et que le Conseil fédéral s'est vu dans l'obligation de lancer, en février 1985, un programme national de recherche intitulé «Utilisation du sol en Suisse». Les publications déjà disponibles ont fourni toutes sortes d'informations intéressantes sur les réalités foncières et leur évolution dans notre pays. Pour l'autorité fédérale, mais aussi pour nous, législateur, il importe d'en savoir davantage avant même de décider. M. Ruffy, vice-président du Conseil national, illustre ce besoin par un exemple frappant cité dans la thèse qu'il a récemment soutenue sur «Vingt ans de transactions foncières dans le canton de Vaud», je le cite: «Le fait est que la politique fédérale de ces 20 dernières années s'est engagée en faveur de l'accession à la propriété, notamment celle du logement, que le droit successoral paysan contient des dispositions sur la valeur de reprise mais que peu d'instruments de mesure permettent de dire si l'évolution est conforme à la direction souhaitée. Les transactions foncières et l'état de la propriété continuent d'être recouverts d'un voile pudique comme si la majorité des Suisses éprouvaient une gêne ou une crainte devant la nature même de ce marché et de la réalité qu'il cache.» Je passe sur cette hypothèse psycho-sociologique intéressante qui explique sans doute cette absence de transparence contre laquelle nous devons d'abord intervenir si nous voulons demeurer crédibles quand nous parlons d'interdire temporairement la revente des immeubles non agricoles, sauf dans les nombreuses exceptions prévues aux articles 2 et 4 de cet arrêté A. Cette intervention peut se faire tout naturellement par l'insertion dans cet arrêté d'une disposition assurant aux transactions immobilières une publicité du type de celle garantie en principe pour le registre foncier par l'article 970 du Code civil suisse. Je précise «en principe» puisque, à plusieurs reprises, et notamment dans l'arrêté Calvet, le Tribunal fédéral a sérieusement limité l'accès des particuliers au registre foncier et même interdit la publication du prix des transactions comme dans certains cas, celle des noms de l'acheteur et du vendeur aux cantons qui le pratiquaient déjà. De ce fait, plusieurs cantons et communes ont abandonné plus ou moins complètement les publications faites antérieurement. Ainsi, par exemple, le canton de Soleure a interrompu au 1er janvier de cette année l'annonce des transactions qui faisaient l'objet de publication depuis un siècle environ.
Le Conseil national a longuement discuté de la forme à donner à cet article 7bis. Fallait-il lui donner une formulation impérative, obligeant les cantons à procéder à cette publication, ou potestative, leur en laissant la possibilité, fallait-il énumérer ou

non les éléments à publier? Finalement, le Conseil national a donné raison à une proposition émanant du canton de Genève, où la transparence en la matière est de tradition, proposition qui combine la faculté laissée aux cantons de publier les transferts de propriétés immobilières, mais avec mention des quatre éléments inscrits dans le dépliant, à savoir les parties, l'immeuble en cause, la raison du transfert et la contre-prestation, ou si vous préférez le prix.
D'une certaine manière, ma proposition est en retrait puisqu'elle reprend la formule potestative mais renonce à prescrire aux cantons qui veulent procéder à de telles publications, la liste des mentions obligatoires. Ce faisant, je tiens à affirmer que ce qui importe ici, c'est bel et bien le principe d'une publication et qu'il s'agit de ne pas mettre en danger l'adoption de ce principe par des dispositions d'application trop contraignantes. Je crois qu'il est objectivement préférable qu'un grand nombre de cantons – idéalement tous les cantons – décident rapidement de procéder à la publication demandée en en choisissant la forme et l'étendue selon leurs traditions et leur sensibilité en la matière. Je préfère une telle généralisation en temps utile à une application du principe tardivement et dans de trop rares cantons. D'où la rédaction simple et ouverte de l'article 7bis dans la proposition de la minorité, que je vous remercie d'examiner avec faveur.

Schönenberger: Ich möchte Sie doch bitten, wenigstens einmal bei der Beratung dieser Beschlüsse der Mehrheit Ihrer Kommission zuzustimmen und Artikel 7bis zu streichen. Der Herr Kommissionspräsident hat die Gründe bereits umfassend dargelegt, die die Kommission veranlasst haben, diese Streichung vorzunehmen.
Ich meinerseits möchte lediglich darauf hinweisen, dass wir über einen Bundesbeschluss über die Sperrfrist für die Veräusserung von Grundstücken – und nicht über eine Preiskontrolle bei der Veräusserung von Grundstücken – diskutieren. Ich glaube, schon die Eintretensdebatte hat gezeigt, dass im Grunde genommen recht wenig Begeisterung für diese Beschlüsse vorliegt. Ich möchte Sie bitten, diese Begeisterung nicht noch mehr zu dämpfen, indem Sie artfremde Vorschriften in dieses Gesetz aufnehmen. Der Grundstückkauf ist immerhin ein privatrechtlicher Vertrag, der nicht der Kontrolle der Oeffentlichkeit unterliegt oder zu unterliegen hat.
Der Nationalrat hat in seinem Vorschlag verschiedene Punkte aufgeführt, die veröffentlicht werden sollen, unter anderem auch die Gegenleistung, der Preis. In der Kommission hat sich die Diskussion hauptsächlich darüber abgewickelt, ob der Preis Gegenstand der Veröffentlichung sein solle oder nicht. Die Mehrheit der Kommission war klar dagegen. Der Preis gehört so oder so nicht in die Veröffentlichung.
Dann hat die Minderheit einen Ausweg gefunden und vorgeschlagen, die Veröffentlichung den Kantonen anheimzustellen. Damit wird alles offengelassen. Im Prinzip kommt der Antrag der Minderheit dem Antrag des Nationalrates sehr nahe.
Ich bitte Sie nochmals, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Der Preis braucht wirklich nicht veröffentlicht zu werden! Mit der Sperrfrist von fünf Jahren sollte man sich zufrieden geben.

M. **Ducret:** Comme l'a rappelé Mme Jaggi il y a un instant, de nombreux cantons, comme le canton de Genève, publiaient les transactions mais sans en mentionner le prix, suite à un arrêté fédéral qui s'est révélé rigoureux à cet égard. Je dois dire que nous serions extrêmement heureux d'avoir encore la possibilité de publier ces prix et M. Maitre, conseiller d'Etat de Genève, a fait en ce sens une proposition d'amendement au Conseil national, ce qui a permis à ce conseil de se rallier à cette idée. Pour notre part, nous souhaitons retrouver cette latitude d'indication des prix. Il est tout de même étonnant que dans ce pays où le prix des salades est clairement affiché – et M. Schönenberger pourra tout à l'heure le vérifier au marché voisin; et ce, bien que ces salades soient abondantes en cette saison, l'été se prolongeant – le prix résultant des ventes des immeubles soit secret. La Glasnost ne passera pas! Et c'est une erreur, évidemment.
Vous pourriez aussi me faire remarquer que l'éléphant dont je parlais hier passe au travers de cette interdiction. Je me permets de faire une mauvaise plaisanterie à ce sujet: c'est de la défense d'y voir ou d'ivoire parce que, effectivement, les sociétés anonymes ont toujours échappé à la publication de ces prix. Tant que nous n'aurons pas été aussi loin que le Conseil fédéral le déclare dans son message lorsqu'il préconise l'obligation pour les sociétés immobilières d'avoir des actions nominatives, tant que ces actions resteront au porteur, que les actes de vente des plus grosses propriétés immobilières, réalisés par des sociétés anonymes, continueront à bénéficier d'une discrétion totale, la situation restera inchangée. Pour 3 m², si vous êtes propriétaire, vous devez aller chez le notaire alors que pour 3 millions de m², si vous êtes partie intégrante d'une société, la transaction se passe autour d'une table, très honorablement d'ailleurs, sans que personne n'en sache rien et sans publication aucune.
Il y a donc là un traitement assez inégal entre ceux qui jouent cartes sur table et ceux qui continuent à se cacher derrière des sociétés anonymes qui n'ont – je le répète ici au sujet de la propriété comme je l'ai dit au sujet de la fiscalité – rien à faire dans le domaine immobilier. En effet, elles jouent un rôle pernicieux par exemple au plan de la fiscalité: elles permettent de se soustraire à toutes sortes de taxes, comme celle d'enregistrement, aux frais de notaire alors que ces derniers ont logiquement le droit de toucher leurs honoraires, étant donné qu'ils sont les protecteurs et les garants des réalités.
Il faut donc se débarrasser au plus vite des sociétés anonymes en ce domaine et je souhaite vivement que nous rejoignions la position du Conseil national en la matière. Laisser cette liberté aux cantons, c'est une proposition qui donnera la possibilité aux uns et aux autres de dire oui ou non. Mais, dans un deuxième temps, il faudra vraiment rechercher la manière d'obliger les sociétés anonymes à publier aussi les prix auxquels elles ont été négociées, puisque ce n'est pas l'immeuble qui est négocié mais la société. A mon avis, c'est l'étape suivante qu'il faut absolument prévoir. En effet, après avoir obligé les marchands de salades, les vendeurs de bidons d'essence à afficher leurs prix, on pourrait peut-être décider aussi cette obligation en ce qui concerne les ventes de terrains. Cela ne fera pas augmenter les prix mais cela éclaircira peut-être un marché qui n'est aujourd'hui connu qu'au travers des offres publiées dans la presse et qui sont très surfaites par rapport aux réalités.

Frau **Simmen:** Ich möchte Ihnen ebenfalls empfehlen, auf den Antrag der Minderheit einzutreten. Einige Kantone – darunter auch der Kanton Solothurn – haben diese Möglichkeit während Jahrzehnten praktiziert, und sie haben gute Erfahrungen gemacht damit. Wenn die Publikation auch kein Allerweltheilmittel ist, so trägt sie doch wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstückmarkt bei, und wo, wenn nicht auf einem so problemgeladenen Markt wie diesem Grundstückmarkt, ist vermehrte Durchsichtigkeit höchst erwünscht und nötig? Der Handel mit dem Boden ist eben längst nicht mehr nur eine private Angelegenheit, sondern er betrifft die ganze Oeffentlichkeit. Ein Einsichtsrecht ins Grundbuch bietet keinen Ersatz für die Publikation im Amtsblatt.
Es ist gestern wiederholt auf die psychologische Komponente der Sofortmassnahmen hingewiesen worden. Auch die Publikation von Eigentumsübergängen ist eine solche psychologische Massnahme. Es ist eine einfache Massnahme, und ich sehe nicht ein, weshalb ausgerechnet diese einfache Form einer langen, gründlichen und ausführlichen Prüfung unterzogen werden soll, wenn man jetzt etwas tun könnte.
Die Befürchtung, es könnte ein vermehrter administrativer Aufwand entstehen, ist unbegründet – im Gegenteil. Verschiedenste Stellen, die von Eigentumsübergängen Kenntnis haben müssen, von der landwirtschaftlichen Kreditkasse bis zum Elektrizitätsverteiler, können diese nun dem Amtsblatt entnehmen, während sie ohne Veröffentlichung einzeln durch die Amtsschreibereien informiert werden müssen.
Die Fassung der Kommissionsminderheit – Frau Kollegin Jaggi hat darauf hingewiesen – enthält eine sehr milde Kann-Formulierung. Damit erhalten etliche Kantone das Recht, zu einer bewährten Praxis zurückzukehren, und anderen wird Ge-

legenheit geboten, ebenfalls von einer guten Einrichtung Gebrauch machen zu können.
Ich bitte Sie um Zustimmung zur Minderheit.

Danioth: Ich möchte Sie ebenfalls dringend bitten, diesem Minderheitsantrag zuzustimmen, möchte sogar die Mehrheitsvertreter, inklusive Herrn Kollegen Schönenberger, bitten zuzustimmen und daran erinnern, dass wir vorher bei Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis auch Mehrheit zugestimmt hatten. Es geht mir aber hier nicht um ein Pokerspiel, wievielmal die Minderheit oder die Mehrheit durchkommt, sondern es geht mir um eine sachlich richtige Lösung.
Der Minderheitsantrag ist deshalb wertvoll, weil er zumindest eine minimale öffentliche Transparenz auf dem Bodenmarkt ermöglicht, eine erwünschte Transparenz, die im aktuellen Kampf gegen Auswüchse auf dem Bodenmarkt eine unerlässliche Notwendigkeit darstellt, um die Glaubwürdigkeit unseres Sofortprogrammes auch in der Oeffentlichkeit zu unterstreichen.
Dieser Antrag schafft im weiteren die vom Bundesgericht in zwei neuen Entscheiden betreffend die Kantone Genf und Uri als fehlend bezeichnete eidgenössische Rechtsgrundlage. Genf ist bereits erwähnt worden. Bezüglich des Kantons Uri *verweise ich auf den publizierten Entscheid in BGE 104 II 40.*
Artikel 970 ZGB setzt nämlich einen Interessennachweis für die Einsichtnahme ins Grundbuch voraus. Die auch vom Bundesgericht als durchaus wünschbar bezeichnete Publikationspraxis in zahlreichen Kantonen könnte damit wieder eingeführt bzw. sanktioniert werden. Wenn ich diese Liste der Kantone ansehe, sind es doch einige Kantone, die bisher die Publikation hatten. Der Kanton Baselland hatte sie und hat sie nun aufgrund der Bundesgerichtsentscheide eingestellt. Beim Kanton Basel-Stadt entschied sich die Justizkommission für diesen vom Bund empfohlenen Mittelweg, nämlich die Handänderung zu publizieren, jedoch die Erwerbsart und den Grund nicht mehr ersichtlich zu machen. Im Kanton Bern wurde im Jahre 1988 eine Motion, die eine Publikation der Liegenschafts- und Handänderungen in den Amtsblättern fordert, abgelehnt, mit dem Hinweis auf den ZGB-Artikel, worauf, wer triftige Motive glaubhaft machen kann, Einblick in das Grundbuch erhält. Hingegen werden in der Stadt Bern sämtliche Liegenschaftseigentümer, alphabetisch geordnet, nach Strassennamen im jährlich erscheinenden Hauseigentümerverzeichnis publiziert. Auch diese Praxis soll weitergeführt werden. Im Kanton St. Gallen empfiehlt das Justiz- und Polizeidepartement in einem Schreiben vom Oktober 1987, bei Handänderungen, Käufen und Verkäufen nicht mehr zu publizieren. In der Folge verzichteten einzelne Gemeinden ganz auf eine Publikation, während andere weiter veröffentlichen. Im Kanton Zug hat der Regierungsrat einen Beschluss erlassen, mit dem die Publikationen eingestellt wurden. Das gleiche ist im Kanton Luzern passiert. Noch keinen Einfluss hatten die Bundesgerichtsentscheide auf die Publikationspraxis in den Kantonen Appenzell-Innerrhoden und Appenzell-Ausserrhoden, wo man sich darauf beruft, dass das Grundbuch Sache der Gemeinde sei. In bezug auf den Kanton Genf haben wir vorhin den Entscheid gehört. Im Kanton Solothurn ist eine – wie Frau Simmen darlegte – über 100jährige Praxis aufgehoben worden. Und im Kanton Uri hat der Landrat eine Verordnung erlassen, die die Publikation vorsehen wollte. Diese ist dann auf dem Beschwerdeweg angefochten worden, und das Bundesgericht hat die fehlende Rechtsgrundlage festgestellt.
Gerade im ländlichen Raum besteht ein nachgewiesenes Interesse, dass Organe der öffentlichen Hand, besonders der Gemeinden, der übrigen Verwaltung, aber auch Erschliessungsgenossenschaften und andere Körperschaften rasch und möglichst formlos über Handänderungen von Grundstücken orientiert werden. Das kann mit einer einfachen Publikation bewerkstelligt werden. Darüberhinaus ist die Sicherstellung einer minimalen Sozialkontrolle über den Liegenschaftsmarkt von kaum zu überbietender Aktualität. In diesem Punkt kann ich dem Kommissionspräsidenten nicht folgen. Wir haben doch das Sofortprogramm in Angriff genommen, um Auswüchse zu bekämpfen.
Heute sind gewichtige Professoren in unserem Rat zu Wort gekommen. Ich möchte nun einen von mir sehr verehrten, nicht mehr lebenden Rechtslehrer zu Wort kommen lassen, nämlich Professor Peter Jäggi von Fribourg. Er hat schon vor Jahren wörtlich folgendes gesagt: «Wer schon Eigentum an Grund und Boden beansprucht, also ein Stück Land unter Ausschluss aller andern beherrschen will, der soll vor aller Oeffentlichkeit zu diesem Anspruch stehen und sich als Eigentümer bekennen. Zwar ist das Grundeigentum ein Privatrecht, aber zu wissen, wer im Einzelfall Träger dieses Privatrechtes ist, das ist keine Privatsache. Jedermann soll es wissen dürfen.»
Diesem einleuchtenden Bekenntnis ist – auf die heutige Situation übertragen – nur folgendes beizufügen: Der Grundstückhandel soll sich nicht in der Anonymität abwickeln, denn, wer nichts zu verbergen hat, hat auch nichts zu befürchten. Der ehrliche Verkäufer, der ehrliche Käufer oder der ehrliche Makler braucht das Licht der Oeffentlichkeit nicht zu scheuen.
Mit der Gutheissung des Minderheitsantrages führen Sie nicht eine absolute Neuerung ein, die hier keinen Platz hätte, Sie ermöglichen damit bloss jenen Kantonen die Fortführung einer Rechtspraxis, die sie bis zu den neuesten Entscheidungen des Bundesgerichtes unangefochten ausgeübt haben. Vielleicht werden einzelne andere Kantone diesen Beispielen *folgen und damit die eidgenössische Rechtspraxis weiterentwickeln.*
Die Kann-Formel zwingt keinen Kanton, die Publikation selbst oder ein für ihn neues System einzuführen. Kein einziger Kanton wird dazu gezwungen.
Die vorgelegte knappe Fassung klammert anderseits die Elemente des Publikationsumfanges aus, insbesondere die Angabe der Gegenleistung, die nach meinem Dafürhalten nicht nur im Kampf gegen Preistreiberei, sondern auch datenschutzrechtlich nicht unbedenklich ist. Denn zur Gegenleistung können ja auch höchst persönliche Leistungen gehören, wie z. B. die Begründung eines Wohnrechtes für den Verkäufer und seine Familie. Auch würde die knappe Fassung die klare Einschränkung auf den Text des Eigentumsüberganges die Publikation bezüglich der Gegenleistung kaum abdecken. Die notwendige und dringende Ergänzung lässt sich ohne grossen Aufwand sofort realisieren, sie präjudiziert aber auch eine spätere umfassende eidgenössische Regelung in keiner Weise. Mit der Verschiebung würden wir Jahre verlieren. Aber genau in der jetzigen Zeit, wo vermehrte, vernünftige Transparenz not tut, ist dieser Schritt unerlässlich.

Bundesrat **Koller:** Der Bundesrat steht dem Anliegen, mehr Transparenz in den Grundstückhandel zu bringen, offen gegenüber. Ich habe in Ihrer Kommission daher auch ausgeführt, dass wir Ihnen bereits einen entsprechenden gesetzgeberischen Antrag im Rahmen des bäuerlichen Bodenrechtes unterbreitet haben. Der Bundesrat ist nämlich überzeugt, dass es um ein Daueranliegen gehe, das daher grundsätzlich im ordentlichen Recht, nämlich im bäuerlichen Bodenrecht, zu dem Ihnen bereits ein Antrag unterbreitet worden ist, zu regeln sei. Ich bin auch überzeugt – das haben vor allem die Vorarbeiten für diese dringlichen Bundesbeschlüsse gezeigt –, dass wir in bezug auf Transparenz auf dem Bodenmarkt zu einer gesamtschweizerischen Lösung kommen müssen, damit wir künftig über die nötigen Unterlagen für gesetzgeberische Massnahmen verfügen.
Anderseits schien uns aber die Frage, was im Falle einer gesamtschweizerischen Lösung genau publiziert werden muss und welche Ausnahmen allenfalls vorzusehen sind, noch nicht liquid. Aus diesem Grunde habe ich im Nationalrat entsprechende detaillierte Vorschriften im Rahmen dieser dringlichen Bundesbeschlüsse bekämpft. Sie stehen heute aber gar nicht mehr zur Diskussion. Hier geht es eigentlich nur noch um die Frage, ob Sie mit dem Minderheitsantrag das frühere Recht wiederherstellen möchten. Aufgrund zweier Bundesgerichtsentscheide ist es als bundesrechtswidrig verboten worden, Handänderungen weiterhin zu publizieren. Offenbar möchte man nun den früheren Zustand wiederherstellen.
Ob das im Sinne einer Ueberbrückungslösung opportun ist, das zu entscheiden muss ich Ihnen überlassen. Für mich ist

entscheidend, dass wir nachher im Rahmen des bäuerlichen Bodenrechts auf jeden Fall zu einer gesamtschweizerischen Lösung kommen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 17 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 20 Stimmen

Titel
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Minderheit
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Minorité
Adhérer à la décision du Conseil national

Schoch, Berichterstatter: Nachdem Sie den Minderheitsantrag zu Artikel 7bis angenommen haben, ist auch der Titel des Bundesbeschlusses entsprechend zu ergänzen.
Der Titel muss nun gemäss Antrag der Minderheit lauten.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Art. 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 3
Mehrheit
.... nach Artikel 89bis Absatz 3 der Bundesverfassung der Abstimmung des Volkes und der Stände und gilt bei seiner Annahme bis zum ....
Minderheit
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 4
Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Art. 9
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 3
Majorité
Il est soumis au vote du peuple et des cantons conformément à l'article 89bis, 3e alinéa, de la constitution et a effet, s'il est accepté, jusqu'au 31 décembre 1994.
Minorité
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 4
Le Conseil fédéral peut abroger le présent arrêté avant cette date.

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3, 4 – Al. 3, 4

Schoch, Berichterstatter: Absatz 3 von Artikel 9 ist in der Fassung gemäss Antrag des Bundesrats zu beschliessen, nachdem die Bundeskompetenz für den Erlass des Bundesbeschlusses bejaht worden ist.
Bei Absatz 4 beantragt Ihnen die Kommission den Verzicht auf den Nebensatz. Der Bundesrat ist nach Meinung der Kommission durchaus in der Lage, eine allfällige vorzeitige Aufhebung selbständig zu beschliessen, ohne dass man ihm sagen muss, unter welchen Voraussetzungen eine derartige vorzeitige Aufhebung allenfalls erfolgen könnte.

Le président: Je crois savoir, Monsieur le Président de la commission, que la commission s'était ralliée, à l'alinéa trois, à la proposition du Conseil national, et non à celle du Conseil fédéral, comme vous l'avez dit.

Schoch, Berichterstatter: Das betrifft aber die Gültigkeitsdauer. Ich habe von der Bundeskompetenz gesprochen. Mit Bezug auf die Gültigkeitsdauer ist Ihr Einwand richtig: diesbezüglich haben wir uns dem Nationalrat angeschlossen; der Beschluss ist also bis Ende 1994 gültig.

Abs. 3 – Al. 3
Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Abs. 4 – Al. 4
Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes 30 Stimmen
(Einstimmigkeit)

Bundesbeschluss B – Arrêté fédéral B

Titel – Titre
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Ingress
Antrag der Kommission
Mehrheit
.... Eidgenossenschaft,
nach Einsicht ....
Minderheit
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Préambule
Proposition de la commission
Majorité
.... suisse,
vu le message ....
Minorité
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Art. 1
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 3
Streichen

Art. 1
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 3
Biffer

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Schoch, Berichterstatter: Ich muss Ihnen offen gestehen, dass sich die Kommission in einer etwas delikaten Situation befand, was den durch den Nationalrat beschlossenen Absatz 3 dieses Artikels 1 betrifft. Wenn ich ohne Wenn und Aber im Klartext sprechen will, so hat die Kommission – inklusive der sprechende Kommissionspräsident – nicht ganz begriffen, worum es bei diesem Gesamtpfand eigentlich geht. Das hat dazu geführt, dass kein Mitglied der Kommission in der Lage war, der nationalrätlichen Fassung zuzustimmen. Und als es darum ging, sich dazu zu bekennen, ob man die nationalrätliche Fassung ablehnen wolle, haben zwei Kommissionsmitglieder zögernd die Hand hochgehalten, was zum Antrag geführt hat, der jetzt auf der Fahne nachzulesen ist, nämlich Streichung dieses Absatzes 3. Eigentlich ist dieser Antrag aber nur ein Ausfluss der Ratlosigkeit der Kommission. Dieser Ratlosigkeit versuchte die Verwaltung abzuhelfen, indem sie den Mitgliedern der Kommission und auch allen Mitgliedern des Rates ein Erläuterungsblatt austeilen liess. Ich darf wohl davon ausgehen, dass Sie dieses Erläuterungsblatt mittlerweile gelesen haben, und ich möchte deshalb darauf verzichten, Ihnen den Text nochmals zu verlesen.
Die Kommission schlägt Ihnen also mit einem nicht überzeugenden Antrag die Streichung von Absatz 3 vor, aber wahrscheinlich muss es dem Herrn Departementsvorsteher überlassen bleiben, die Mehrheit des Rates von der Richtigkeit der nationalrätlichen Entscheidung zu überzeugen.

Jagmetti: Als nicht belastetes Nichtkommissionsmitglied möchte ich Ihnen den Antrag stellen – damit wir wenigstens darüber abstimmen können –, dem Nationalrat zuzustimmen. Die Bestimmung ist sinnvoll. Es geht beim Gesamtpfand darum, dass mehrere Liegenschaften mit einem einheitlichen Pfandrecht belastet werden. Wenn wir Bauland und Nichtbauland getrennt erfassen wollen, müssen wir diese Bestimmung sinnvollerweise aufnehmen.
Ich bitte Sie also, dem Nationalrat zuzustimmen.

Hefti: Bedeutet das, dass ich in das gleiche Gesamtpfand nicht gleichzeitig Landwirtschaft und Nichtlandwirtschaft tun kann, dass aber innerhalb der Landwirtschaft und innerhalb von Nichtlandwirtschaft Gesamtpfänder zulässig sind?

Bundesrat **Koller:** Die Ueberprüfung dieser Vorlage durch Grundbuchverwalter in Kantonen, in denen die Bestellung von Gesamtpfandrechten üblich ist, hat gezeigt, dass solche gemischte Gesamtpfandrechte nicht möglich sind, weil bei landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschiedliche Belehnungsgrenzen gelten und daher die beiden Systeme nicht vereinbar sind.
Im übrigen darf ich die Frage von Herrn Ständerat Hefti mit ja beantworten. Selbstverständlich sind Gesamtpfandrechte nach wie vor möglich, wenn sie ausschliesslich auf landwirtschaftlichen oder ausschliesslich auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken errichtet werden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission (Streichung)	12 Stimmen
Für den Antrag Jagmetti (Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates)	18 Stimmen

Art. 2
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag Hänsenberger
Abs. 1
.... letzten Eigentumserwerb. (Rest des Satzes streichen)

Art. 2
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition Hänsenberger
Al. 1
.... acquisition en propriété. (Biffer le reste de la phrase)

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen, der Fassung gemäss Nationalratsbeschluss zuzustimmen. Zu Artikel 2 Absatz 1 liegt aber ein Antrag von Herrn Hänsenberger vor, zu dem ich noch nicht Stellung nehmen kann, weil er in der Kommission nicht zur Diskussion stand.

Hänsenberger: Der Bundesrat sieht in diesem Artikel 2 Absatz 1 eine doppelte Frist für die Geltungsdauer der Belastungsgrenze vor. Erstens soll die Belastungsgrenze während fünf Jahren nach dem letzten Eigentumserwerb – fünf Jahre nach unserem kürzlichen Beschluss – und zweitens während zwei Jahren nach der letzten Eintragung eines Pfandrechtes gelten.
Ich möchte Ihnen beliebt machen, diese zweite Frist zu streichen. Sie kann zu unmöglichen Situationen führen und weitet diese Sofortmassnahme auf langjährige Eigentümer aus. Ich will Ihnen dies an einem Beispiel verdeutlichen: Jemand hat vor Jahrzehnten ein Grundstück zu 200 000 Franken gekauft. Er hat im Jahre 1989 ein Grundpfandrecht errichtet oder erhöht und kann nun während zwei Jahren kein Pfandrecht mehr erhöhen oder eintragen, das eine höhere Belastung als 160 000 Franken ergibt, das sind 80 Prozent des seinerzeitigen Kaufpreises.
Die Verfasser der Botschaft schreiben auf Seite 35 unten zwar etwas anderes: Sie behaupten, es wäre stossend, wenn immer noch auf den seinerzeitigen Erwerbspreis abgestellt würde. Aber genau das tut der Text des Bundesbeschlusses in Artikel 4, der besagt: «Als Verkehrswert gilt der beurkundete Erwerbspreis.»
Der Bundesrat begründet diese zwei Jahre, die auch für einen langjährigen Eigentümer gelten, damit, dass verhindert werden soll, dass der Verkäufer unmittelbar vor dem Verkauf noch Eigentümerschuldbriefe errichtet und diese an den Käufer übergibt. Das ist sicher eine valable Ueberlegung. Sie wird aber der Vielfalt der Verhältnisse im Grundstückhandel nicht gerecht und führt zu stossenden Ergebnissen.
Ich beantrage Ihnen deshalb, diese zweite Frist fallen zu lassen und damit die Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke auf dieselbe Frist zu beschränken, für die der Bundesbeschluss A gilt. Damit wird eindeutig festgehalten, dass eine Belastungsgrenze nur gilt, wenn ein Liegenschaftsverkauf während dieser Sperrfrist erfolgt.
Wir müssen festhalten, dass hier vom Zweck her eine ganz andere Art Belastungsgrenze eingeführt wird, als dies für die Landwirtschaft der Fall ist. Die Belastungsgrenze im landwirtschaftlichen Bodenrecht wird aus durchaus sachgemässen, nicht aus politischen oder konjunkturellen Gründen eingeführt. Sie gilt immer, ungeachtet des Zeitpunkts des Erwerbs, auch für Bauernhöfe, die seit Jahrzehnten im gleichen Besitz sind. Im Unterschied dazu soll die Belastungsgrenze bei diesem Bundesbeschluss nur während der Sperrfrist wirksam sein. Dies kann mit meinem Antrag deutlich gemacht werden. Da muss die Schlaumeierei der Errichtung von Eigentümertiteln auf Vorrat in Kauf genommen werden, denn es ist viel wichtiger, deutlich abzugrenzen, wann und für welche Zeitspanne eine Belastungsgrenze gilt.
Wenn Sie meinem Antrag folgen, gibt es nur zwei klare Fälle.

1. Wenn die Besitzesdauer länger ist als fünf Jahre, gibt es keine Belastungsgrenze.
2. Wenn die Besitzesdauer weniger als fünf Jahre beträgt, muss die Belastungsgrenze bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken eingehalten werden.
Der dritte Fall, der nach dem vorliegenden Text möglich wäre, dass nämlich die Belastungsgrenze während zwei Jahren auch für langjährige Eigentümer gilt, muss meines Erachtens ausgeschlossen werden. Eine solche Ausdehnung der Sofortmassnahmen lässt sich auch mit dem Zweck dieser hastigen Uebung nicht begründen.

Bundesrat **Koller:** Mit dieser zweiten Frist von zwei Jahren wollten wir tatsächlich – wie Herr Ständerat Hänsenberger das richtig gesagt hat – gewisse Missbräuche verhindern: nämlich dass vor einem Kauf noch vorsorglich Pfandrechte errichtet werden, mit der Absicht, dass dann der Käufer dieser Pfandbelehnungsgrenze nicht untersteht. Ich gebe aber zu, dass da vielleicht ein gewisser Perfektionismus dahintersteht, weil – vor allem in jenen Fällen, wo diese Pfandrechtsbestellung mehr als zwei Jahre zurückliegt, also zwischen fünf und zwei Jahre, – ähnliche «Missbräuche» trotzdem möglich wären. Deshalb kann ich Ihrem Antrag im Sinne einer einfacheren Praktikabilität zustimmen.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hänsenberger	24 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	2 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2
Angenommen – Adopté

Art. 3
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Schoch, Berichterstatter: Artikel 3 regelt die Ausnahmen von den Belastungsbegrenzungsvorschriften.
Die Kommission beantragt Ihnen, auf der ganzen Linie den Entscheiden des Nationalrates zuzustimmen.

Angenommen – Adopté

Art. 4
Antrag der Kommission
Abs. 1 – 3
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag Hänsenberger
Abs. 2
.... gilt der beurkundete Erwerbspreis oder die amtliche Schätzung nach Artikel 843 des Zivilgesetzbuches. (Rest unverändert)
Abs. 3
Streichen

Art. 4
Proposition de la commission
Al. 1 – 3
Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition Hänsenberger
Al. 2
.... dans l'acte authentique ou l'estimation officielle prévue à l'article 843 du Code civil. (Reste inchangé)
Al. 3
Biffer

Abs. 1 – Al. 1

M. **Ducret:** Lors du débat d'entrée en matière, hier, j'ai demandé comment on allait calculer ces 20 pour cent pour les sociétés anonymes. Dans une société anonyme, les fonds propres constituent le capital. Or, dans les sociétés anonymes immobilières, le capital est de 50 000 francs. Cela signifie donc que le prix d'un immeuble, propriété d'une société anonyme, se répartit de la façon suivante: 60 pour cent d'hypothèque au maximum, 5 pour cent de capital-actions – soit 50 000 francs si l'immeuble vaut un million – et 35 pour cent de créance chirographaire, qui est donc une hypothèque vis-à-vis de l'immeuble, mais en faveur du propriétaire. Dès lors, où sont ces 20 pour cent? Sur le plan fiscal, vous le savez, on crée artificiellement 20 pour cent de fonds propres pour l'imposition, mais ils ne figurent nulle part ces 20 pour cent, ils sont purement théoriques! Une société immobilière arrive, dans le cas que je viens de décrire, à 95 pour cent d'endettement et à 5 pour cent de fonds propres. Comment va-t-on procéder? Va-t-on enfin obliger les sociétés anonymes à posséder, dans le cas cité précédemment, par exemple, un capital-actions de 200 000 francs, qui représenterait 20 pour cent, et les empêcher d'avoir une créance chirographaire qui, additionnée à l'hypothèque, représente 95 pour cent? Ou bien, on n'a pas pensé à ce problème et alors les sociétés immobilières vont échapper encore une fois à cette réglementation.
Je sais que, dans notre examen de l'impôt fédéral direct et de l'harmonisation fiscale, nous avons beaucoup de peine à nous mettre d'accord sur le plan fiscal, mais là il ne faudrait pas créer une nouvelle injustice entre sociétés anonymes propriétaires d'immeubles et propriétaires en nom.
Ma question est donc la suivante: comment va-t-on procéder?

Bundesrat **Koller:** Die Frage von Herrn Ständerat Ducret kann ich wie folgt beantworten: Für die Frage der Pfandbelastungsgrenze kommt es ausschliesslich auf den Wert des Grundstückes und in keiner Weise auf das Grundkapital einer Immobilienaktiengesellschaft an. Damit ist auch die vollständige Gleichbehandlung garantiert, unabhängig von der Rechtsform.

Angenommen – Adopté

Abs. 2, 3 – Al. 2, 3

Hänsenberger: Ich möchte darauf hinweisen, dass diese sehr lapidare Umschreibung des Verkehrswertes wohl nicht ganz richtig sein kann für Liegenschaften, die vor vielen Jahren erworben worden sind.
Die Möglichkeit, den Verkehrswert neu festsetzen zu lassen, die in diesem Artikel nur vorgesehen ist, wenn in der Urkunde kein Erwerbspreis enthalten ist, müsste man auch einem langjährigen Besitzer zubilligen. Absatz 2 sollte also lauten – das beantrage ich Ihnen –: «Als Verkehrswert gilt der beurkundete Erwerbspreis oder die amtliche Schätzung nach Artikel 843 des Zivilgesetzbuches.» Es gibt ja nicht nur Erwerbspreise, die voll den Verkehrswert darstellen oder null betragen, wie Schenkungen und Abtretungen. Es gibt auch viele gemischte Verträge, die Elemente des Kaufes und der Schenkung enthalten. Es gibt Freundschaftspreise, es gibt reduzierte Preise aus den mannigfaltigsten Gründen. Das brauchen nicht unehrenwerte Gründe zu sein. Das braucht nicht Steuerhinterziehung oder Schwarzzahlung zu bedeuten. Es gibt Freundschaftspreise und Preise, die aus persönlichen Gründen reduziert werden. Man soll in solchen Fällen statt des verurkundeten Preises die Schätzung verlangen können.
Das möchte ich Ihnen beantragen. Wenn wir in Absatz 2 entweder den Erwerbspreis oder die Schätzung einsetzen, könnten wir Absatz 3 streichen, weil er ebenfalls enthalten wäre.
Zuhanden des Protokolls möchte ich aber noch festhalten, wie schwierig und wie kostspielig diese Schätzung des Verkehrswertes sein kann.
Ich bitte Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

Schoch, Berichterstatter: Im Namen der Kommission kann ich zu diesem Antrag nicht Stellung nehmen, weil er der Kommission nicht vorlag.

Persönlich bin ich der Meinung, dass der Antrag zweckmässig ist und vor allem bei langdauerndem Eigentum einem ausgewiesenen Bedürfnis zu entsprechen scheint.

Bundesrat **Koller:** Ich kann dem Antrag von Herrn Hänsenberger auch zustimmen. Es ist richtig, dass man bei Grundstücken, deren Erwerb weit zurückliegt, auf die amtliche Schätzung abstellen kann. Zudem verhindert dieser Antrag auch Missbräuche, weil die amtliche Schätzung ein vernünftiger Referenzwert für diese Pfandbelastungsgrenze ist.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hänsenberger	27 Stimmen
Dagegen	1 Stimme

Art. 5 – 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 8bis
Antrag der Kommission
Der Beschluss gilt nicht für Pfandverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses öffentlich beurkundet, sowie für Eigentümerschuldbriefe, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses beim Grundbuchamt angemeldet wurden.

Art. 8bis
Proposition de la commission
Le présent arrêté ne s'applique pas aux contrats de gage conclus en la forme authentique ni aux cédules hypothécaires du propriétaire dont l'inscription a été requise au registre foncier avant l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen, der Formulierung, wie sie auf der Fahne nachzulesen ist, zuzustimmen und damit jegliche Rückwirkung auszuschliessen, den Beschluss also erst dann in Kraft treten zu lassen, wenn er tatsächlich die Schlussabstimmung passiert hat.

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Abs. 3
Mehrheit
.... Artikel 89bis Absatz 3 der Bundesverfassung der Abstimmung des Volkes und der Stände und gilt bei seiner Annahme bis zum 31. Dezember 1994.
Minderheit
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates, jedoch
.... bis zum 31. Dezember 1994.
Abs. 4
Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Art. 9
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 3
Majorité
Il est soumis au vote du peuple et des cantons conformément à l'article 89bis 3e alinéa, de la constitution et a effet, s'il est accepté, jusqu'au 31 décembre 1994.
Minorité
(Rhinow, Cavelty, Cottier, Ziegler)
Adhérer au projet du Conseil fédéral, mais
.... jusqu'au 31 décembre 1994.
Al. 4
Le Conseil fédéral peut abroger le présent arrêté avant cette date.

Schoch, Berichterstatter: Die Frage der Verfassungsmässigkeit ist entschieden. Was hier noch zu regeln ist, ist die Gültigkeitsdauer. Der Nationalrat hat die Beschlüsse A und C bis 31. Dezember 1994 begrenzt, er hat aber bei Beschluss B keinen entsprechenden Beschluss gefasst. Offensichtlich hat er das versehentlich unterlassen. Die Kommission Ihres Rates beantragt Ihnen deshalb, auch die Gültigkeitsdauer des Beschlusses B bis zum 31. Dezember 1994 zu begrenzen und im übrigen in Absatz 4 die Voraussetzungen, unter denen eine vorzeitige Aufhebung erfolgen kann, ebenfalls nicht namentlich in den Beschluss aufzunehmen, sondern die Frage einer allfälligen vorzeitigen Aufhebung vertrauensvoll dem Bundesrat zu überlassen.

Bundesrat **Koller:** Der Klarheit halber möchte ich hier noch einmal festhalten, dass der Bundesrat nach wie vor der Ueberzeugung ist, dass 1996 an sich die bessere Lösung gewesen wäre; denn die Realisierung dieses Anschlussprogramms wird sehr viel Zeit in Anspruch nehmen. Aber nachdem der Nationalrat entschieden hat, kann ich es auch hier bei der Bemerkung bewenden lassen, dass Sie sich ja selber unter Leistungsdruck setzen, wenn Sie bis 1994 das Anschlussprogramm realisieren möchten.

Abs. 1, 2, 4 – Al. 1, 2, 4
Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3
Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes	28 Stimmen
Dagegen	4 Stimmen

Bundesbeschluss C – Arrêté fédéral C

Titel – Titre
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Ingress
Antrag der Kommission
Mehrheit
.... Eidgenossenschaft, nach Einsicht ....
Minderheit
(Rhinow, Cottier Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Préambule
Proposition de la commission
Majorité
.... suisse, vu le message ....
Minorité
(Rhinow, Cottier, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Art. 1
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Abs. 3
Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Minderheit
(Jaggi, Cottier, Ziegler)
.... gelten inländische Anlagen ....

Art. 1
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 3
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil national
Minorité
(Jaggi, Cottier, Ziegler)
.... les placements suisses qui ont pour objet: ....

Schoch, Berichterstatter: Zu Absatz 1 sind keine Bemerkungen zu machen.
In Absatz 2 beantragt ihnen ihre Kommission Zustimmung zur nationalrätlichen Fassung. Eine Aenderung ist dort mit Bezug auf Buchstabe c eingetreten.
Bei Absatz 3 müssen wir die Diskussion über den Minderheitsantrag Jaggi-Cottier-Ziegler noch verschieben, bis wir uns über das Grundsatzkonzept unterhalten haben. Das Grundsatzkonzept wird sich bei Artikel 2 und den folgenden Artikeln ergeben. Sie ersehen das aus der Fahne. Stimmen Sie dem Grundsatzkonzept gemäss Antrag der Kommissionsmehrheit zu, dann entfällt der Minderheitsantrag Jaggi und Mitbeteiligte zu Absatz 3 von Artikel 1.

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3
Siehe Diskussion zu Art. 3 – Voir discussion sur l'art. 3

Art. 2 – 6
Grundsatzentscheid – Décision de principe
Antrag der Kommission
Mehrheit
Art. 2 – 6 ersetzen durch folgende Artikel:
Art. 2
Titel
Zulässige Anlagen in Grundstücke
Abs. 1
Einrichtungen nach Artikel 1 Absatz 2 dürfen höchstens 20 Prozent vom Total der Neuanlagen des Geschäftsjahres in inländische Grundstücke anlegen.
Abs. 2
Bilanzwirksame Renovationsaufwendungen für Grundstücke im Bestand, selbstgenutzte Verwaltungsgebäude sowie Grundstücke, die bezüglich der Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind, werden durch diese Begrenzung nicht betroffen.
Art. 3
Titel
Bewertung
Text
Massgebend für die Beurteilung, ob die Anlagebegrenzungen für Grundstücke eingehalten werden, sind die Anschaffungskosten.

Minderheit
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 2–6
Proposition de la commission
Majorité
Remplacer les articles 2 à 6 par:
Art. 2
Titre
Placements immobiliers admis
Al. 1
Les institutions visées par l'article 1er, 2e alinéa, peuvent investir au plus 20 pour cent du total des nouveaux placements d'un exercice sous forme de biens-fonds indigènes.
Al. 2
Les dépenses de rénovation affectant le bilan et portant sur des biens du parc immobilier, sur des bâtiments administratifs à usage propre, ainsi que sur des immeubles dont les loyers sont soumis à la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, ou à une législation cantonale afférente, ne sont pas visées par cette limite.
Art. 3
Titre
Base de calcul
Texte
Le critère déterminant pour juger si les limites de placements immobiliers sont respectées est le coût d'acquisition.

Minorité
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
Adhérer à la décision du Conseil national

Schoch, Berichterstatter: Die Kommissionsmehrheit beantragt ihnen mit Bezug auf Artikel 2 bis 6 ein neues Konzept. Namens der Kommissionsmehrheit wird dieses Konzept durch Herrn Rüesch erläutert.

Rüesch: Wir haben gestern den Grundsatzbeschluss gefasst, die institutionellen Anleger mit in das Sofortprogramm einzubeziehen, indem wir Eintreten auf den Beschluss C beschlossen haben. In der Detailberatung müssen wir uns nun entschliessen, wie wir diese institutionellen Anleger einbeziehen wollen. Die Kommissionsmehrheit unterbreitet ihnen hier ein neues Konzept. Dieses Konzept stand bereits im Nationalrat zur Diskussion, ist dort nur knapp abgelehnt worden und geht im Grunde genommen einfach davon aus, dass wir es beim bestehenden Bestand an Grundbesitz belassen, hier auf Vorschriften verzichten, aber für alles, was neu erworben werden soll, entsprechende Vorschriften erlassen. Es scheint der Kommissionsmehrheit, dass das bundesrätliche Konzept doch ganz wesentlichen Grundsätzen unseres Denkens im Rahmen des BVG widerspricht.
Erstens widerspricht es dem Kriterium der Stabilität. BVG und Vollzugsverordnung traten in Kraft, und jedermann, der mit dem BVG zu tun hatte, erwartete eine Regelung von Dauer, auf die man sich verlassen kann, insbesondere mit der Vollzugsbestimmung der bekannten 50 Prozent. Die Politik der Pensionskassen wurde von Arbeitnehmern und Arbeitgebern auf diese Bestimmung, auf dieses Versprechen hin ausgerichtet. Wenn wir nun im Rahmen des Dringlichkeitsverfahrens, im Rahmen eines Salto-mortale-Gesetzgebungsprogramms, diese Richtlinie wieder über den Haufen werfen, so verletzen wir die Stabilität. Der Bundesrat bringt in seinem dringlichen Beschluss in Artikel 3 ein total neues Konzept der Anlagemöglichkeiten. Wenn man solches will, dann müsste man wohl auch, wenn es sich um Verordnungsrecht handelt, das ordentliche Vernehmlassungsverfahren mit genügend Zeit in die Wege setzen und so etwas nicht im Rahmen eines Dringlichkeitsprogrammes versuchen. Die Kassen im ganzen Lande sollten Zeit haben, sich dazu zu äussern.
Zweitens beeinträchtigt das bundesrätliche Konzept das Prinzip der Sicherheit. Frau Weber hat gestern darauf hingewiesen, es sei merkwürdig, wenn man im Inland beim Erwerb von Grundeigentum beschränkt und ins Ausland geschickt werde. Frau Bührer hat ganz speziell noch den Aspekt der Sicherheit des BVG hervorgehoben. Man kann nun einwenden, das bundesrätliche Konzept zwinge ja niemanden, ins Ausland zu gehen. Das ist formal schon richtig, aber indirekt besteht der Zwang eben doch, wenn Sie im Lande nicht mehr kaufen können und Sie die neue gesetzliche Regelung passiv zu einer solchen weniger sicheren Anlage ermuntert. Als das Konzept im Nationalrat zur Diskussion stand, wurden verschiedene Kritiken vorgebracht. Von seiten des Bundesrates wurde festgestellt, dass die 20 Prozent, die man nach diesem Konzept noch

immer jährlich in Liegenschaften anlegen könne, keineswegs sicher in die Wohnungsproduktion gehen würden. Das ist zweifellos richtig. Das stimmt aber auch für die 25 oder 30 Prozent, die wir im bundesrätlichen und im nationalrätlichen Vorschlag haben. Auch hier ist das nicht gesichert. Dass die Ausnahmen, die bekanntlich hier propagiert werden, unter Umständen zu Schwierigkeiten führen könnten, haben wir gestern im Eintreten erwähnt.
Ferner wurde geltend gemacht, dass gemäss dieser Fassung noch immer 4 Milliarden im Jahr (von rund 20 Milliarden, die zur Verfügung stehen) in den Bodenmarkt fliessen. Ich möchte sagen: fliessen können. Es müssen ja nicht soviele sein. Jede Kasse, die sich einmal einen bestimmten Plafond gegeben und diesen bereits erreicht hat, wird von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch machen. Wieviele Milliarden das bundesrätliche Konzept nach wie vor auf den Bodenmarkt fliessen lässt, steht ebenfalls nicht fest; denn wenn der Durchschnitt heute bei 18 oder 17 Prozent liegt, bleibt immer noch ein Spielraum für Milliarden – vor allem bei den Grossen –, welche auf den Bodenmarkt fliessen können.
Es wurde auch geltend gemacht, das Konzept sei ungünstig für die Kleinen. Aber was hindert die Kleinen daran, sich zusammenzutun und Stockwerkeigentum zu erwerben? Es können u. U. auch drei kleinere Kassen miteinander einen Block erstellen.
Die Vorteile des Konzeptes, das der Nationalrat behandelt hat, bestehen in folgenden Punkten:
1. Es beschränkt sich nur auf Neuanlagen und lässt das Geschehene, auf das man sich bei den Kassen verlassen hat, beiseite.
2. Es ist einfach und ohne Bürokratie zu vollziehen.
3. Es sind keine neuen Bewertungen nötig.
4. Das Ausweichen auf ausländische Anlagen ist nicht notwendig.
Der Nationalrat hat dieses Konzept lediglich mit dem Stimmenverhältnis 81 zu 71 verworfen, und wenn wir ihm heute zustimmen, besteht durchaus eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass nach diesem knappen Resultat der Nationalrat im Differenzenbereinigungsverfahren einschwenken könnte.
Ich bitte Sie, diesem Konzept den Vorzug zu geben.

Ziegler, Sprecher der Minderheit: Mit dem Antrag der Kommissionsmehrheit wird – wie bereits erwähnt – dem bundesrätlichen Konzept bezüglich zulässige Anlagen in Grundstücken ein völlig neues Konzept gegenübergestellt. Der Bundesrat unterscheidet nicht zwischen heutigem Bestand an Anlagen und Anlagen, die nach Inkrafttreten des Bundesbeschlusses getätigt werden. Beide werden gleich behandelt. Der Antrag der Kommissionsmehrheit unterscheidet ganz klar zwischen den bestehenden Anlagen und neuen Anlagen. Der bereits bestehende Bestand an Anlagen soll nicht berücksichtigt werden, während die Neuanlagen, d. h. diejenigen, die nach Inkrafttreten des Bundesbeschlusses gemacht worden sind, berücksichtigt werden sollen.
Bei der Wahl des Konzeptes muss meines Erachtens geklärt werden, mit welchem die gesetzten Ziele eher erreicht werden können oder – um mich vielleicht etwas vorsichtiger auszudrücken – bei welchem Konzept man mit mehr Erfolg rechnen kann. Ich meine, dass ich die Ziele eigentlich nicht mehr wiederholen muss; ein Hinweis darauf könnte trotzdem richtig sein. Erstens will man die Preissteigerung im Bodenmarkt dämpfen, insbesondere durch Dämpfung der Nachfrage; dies allerdings, ohne die Wohnungsproduktion zu lähmen. Zweitens will man den heutigen Trend zu einer immer grösseren Konzentration des Bodens in den Händen der Institutionellen brechen.
Wie werden nun diese Ziele mit den beiden Konzepten erreicht? Ich nehme das Konzept des Bundesrates voraus. Der Vorschlag des Bundesrates basiert auf den bestehenden Anlagevorschriften des BVG und will für die Weiterentwicklung die dort festgelegten Höchstwerte neu festsetzen. Wer schon viel hat, wird eingeschränkt – mindestens für die Zukunft, für die Dauer der Gültigkeit der Bundesbeschlüsse –, wer wenig hat, dem soll die Möglichkeit der Investition bis zur festgelegten Grenze ermöglicht werden. Dadurch – gerade weil es die Institutionellen betrifft – kann die Nachfrage gedämpft werden. Man kann damit auch den heutigen Trend, von dem ich gesprochen habe, brechen.
Nun zum Antrag der Kommissionsmehrheit. Ich schicke voraus, dass er meines Erachtens keine Bremsung, insbesondere keine Dämpfung der Nachfrage, aber auch nicht einen Bruch mit dem erwähnten Trend herbeiführen kann. Diejenigen, die bereits oben anstossen oder den Prozentsatz bereits überschritten haben, können trotzdem frisch und fröhlich investieren, wenn auch eingeschränkt. Das geht ja aus dem Antrag hervor.
Zusammengefasst müsste man sagen: Wer hat, dem wird gegeben! Es ist nicht richtig, was Herr Kollege Rüesch gesagt hat: Das, was jemand hat, wird ihm nicht genommen. Der Bestand bleibt. Man kann sich weiterhin auf diesen Bestand verlassen. Das Konzept scheint ungerecht zu sein gegenüber denjenigen, die sich bereits heute zurückgehalten haben, eventuell sogar gerade im Hinblick auf die Anordnung dieser Massnahmen. Diesen stehen aber diejenigen gegenüber, die sich gerade im Vorfeld der Anordnungen dieser Massnahmen noch eingedeckt haben und sich eindecken konnten, weil sie noch nicht oben angestossen sind. Und wiederum trifft das – auch wenn das bestritten wird – die kleinen Anleger, natürlich auch die kleinen institutionellen Anleger. Das führt wieder zu Ungerechtigkeiten.
Es wird schliesslich auch angeführt, das Konzept sei sehr einfach. Die Einfachheit eines solchen Konzeptes kann aber nicht das entscheidende Kriterium sein.
Ich beantrage Ihnen im Namen der Minderheit, den Antrag der Mehrheit der Kommission abzulehnen und dem Vorschlag des Bundesrates und der Minderheit zuzustimmen.

Hefti: Mein Vorredner hat gesagt, die Kommissionsmehrheit bringe ein völlig neues Konzept. Das trifft nicht zu. Es geht nur darum, von welchem Plafond aus, dem jetzigen oder einem früheren, das Gesetz wirksam werden soll. Sodann: Eindecken mit Boden tun sich die Architekten und die grossen Bauherren. Aber Fürsorgeeinrichtungen und Versicherungen sind im Grundstückerwerb heute beschränkt, weil sie auf eine genügende Rendite von Gesetzes wegen angewiesen sind. Das schafft eine klare Barriere.
Mit Recht hat mein Vorredner gesagt, irgendwie stimme diese Gesetzgebung nicht mit dem BVG überein. Das möchte ich unterstreichen. Wir müssen heute immer mehr erfahren, dass einzelne Departemente und Direktionen von ihren Gesichtspunkten her legiferien, aber der Gesamtzusammenhang – und das macht eine gute Regierung aus – je länger, je mehr verlorengeht.
Dann möchte ich auch auf die Schwierigkeiten hinweisen, die mit diesen Neubewertungen entstehen. Sie schaffen doch für sehr viele Institutionen längere Phasen der Ungewissheit und führen, so wie sie der Bundesrat vorschlägt, zu langwierigen Umtrieben. Ich glaube, die Verwaltung sollte gerade in der heutigen Zeit auch etwas auf die Praktikabilität achten.
Aus diesen Ueberlegungen empfehle ich Ihnen, dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Bundesrat **Koller:** Herr Ständerat Rüesch hat bei seiner Begründung des Kommissionsantrages geltend gemacht, der Bundesrat hätte gegen das Vertrauensprinzip verstossen. Davon kann wirklich keine Rede sein. Es lag in der Natur der Sache, dass wir für Sofortmassnahmen kurze Vernehmlassungsfristen setzen mussten. Das ist unausweichlich, sonst können Sie keine Sofortmassnahmen realisieren. Wir haben aber die betroffenen Kreise vorgängig schon konferenziell angehört, um bei ihnen das Mögliche in bezug auf die Richtigkeit dieser Beschlüsse in Erfahrung zu bringen. Das zum Verfahren.
Nun liegt aber – entgegen dem, was jetzt auch Herr Ständerat Hefti gesagt hat – keinerlei Rückwirkung vor. Auch von da her kann in keiner Weise von einer Verletzung des Vertrauensprinzips gesprochen werden. Keine Kasse müsste, selbst wenn sie heute die von uns vorgeschlagene Limite von 30 Prozent überschritten hätte, irgendein Grundstück verkaufen. Das ist ganz klar festgehalten in Artikel 2 Absatz 2, wo es sinngemäss heisst, dass – sofern die Limiten heute schon überschritten

sind – keine zusätzlichen Anlagen in Grundstücken getätigt werden dürfen, bis die Anlagebegrenzungen das wieder ermöglichen. Von einer Rückwirkung kann daher wirklich in keinem Sinn die Rede sein.
Im übrigen kann man auch nicht sagen, dass unser Vorschlag nicht mit dem BVG kompatibel wäre. Wir haben diese Vorschläge interdepartemental vorbereitet und das Bundesamt für Sozialversicherung beigezogen, und die Sicherheit der Anlagen ist mit unsern Vorschlägen vollständig gewahrt.
Nun aber materiell zu diesen neuen Vorschlägen, die auch schon im Nationalrat zur Sprache gekommen sind:
Wenn statt dem Gesamtvermögen nur der Zuwachs mit 20 Prozent begrenzt wird, habe ich – das muss ich hier einfach wiederholen – grösste Bedenken, ob ein solcher Bundesbeschluss tatsächlich noch effektive Wirkungen hat, d. h. geeignet ist, die Nachfrage der institutionellen Anleger auf dem Bodenmarkt zu dämpfen. Wir wissen heute, dass jedes Jahr 15 bis 20 Milliarden Franken an zusätzlichen Anlagen anfallen. 20 Prozent davon sind 4 Milliarden Franken. Wir wissen auch, dass die betroffenen Kreise schätzen, dass heute jährlich etwa 4 Milliarden Franken in den Grundstückmarkt gehen.
Somit ist die Wirksamkeit eines solchen Beschlusses von Anfang an schwer in Frage gestellt: Es werden dann von den institutionellen Anlegern genau jene 4 Milliarden in Immobilien angelegt, die heute schon von ihnen in Immobilien investiert werden; und wir sind überzeugt, dass heute von seiten der Institutionellen zuviel Nachfrage besteht.
Es schiene uns auch ungerecht, einfach vom bisherigen, doch sehr unterschiedlichen Sockel der einzelnen Kassen auszugehen. Es gibt sehr viele Kassen, die heute vielleicht 5 oder 10 Prozent ihrer Gelder in Immobilien angelegt haben. Es gibt aber auch sehr grosse Kassen, die bereits bei 50 Prozent angelangt sind. Da ist es meiner Meinung nach vor allem unter dem Gesichtspunkt der gesellschaftspolitischen Ziele – breitgestreutes, selbstgenutztes Eigentum und Bekämpfung der Konzentration – auch nicht zielkonform, den grossen Kassen weiterhin die Möglichkeit zu geben, jährlich mit 20 Prozent ihres Geldes Grundstücke zu erwerben und somit eine Konzentration des Bodenmarkts in diesem – doch weitgehenden – Umfang zu ermöglichen.
Entscheidend ist für mich aber auch eine andere Ueberlegung. Weshalb kam es überhaupt zu diesem Gegenkonzept? Zu diesem Gegenkonzept kam es aus der Befürchtung heraus, dass dieser Bundesbeschluss kontraproduktive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben könnte. Ich habe Ihnen gestern schon die verfügbaren Zahlen genannt. Die betroffenen Kreise sagen uns selber, dass sie seit 1980 etwa 3 bis 6 Prozent der Wohnungsproduktion realisiert haben. Also muss man nicht befürchten, dass dieser Bundesbeschluss einen Zusammenbruch der Wohnungsproduktion bewirken könnte. Um aber wirklich alle Befürchtungen auszuräumen, haben wir im Nationalrat mit dem Einverständnis des Bundesrates in Artikel 3 Absatz 2 gezielt Ausnahmen ermöglicht: Alle Lebensversicherer und alle Pensionskassen, die bereits heute die Limite erreicht haben, können künftig weiter Grundstücke erwerben, wenn sie für ihr Personal preisgünstige Wohnungen bauen oder Grundstücke, die sie bereits erworben haben, erstmals überbauen oder renovieren.
Mit dieser sehr weitgehenden Ausnahmemöglichkeit in Artikel 3 Absatz 2 sind daher alle Befürchtungen, dieser Beschluss könnte die Wohnungsproduktion unerwünscht reduzieren, wirklich nicht mehr gerechtfertigt – im Gegenteil: Jeder Lebensversicherer und jede Pensionskasse, die tatsächlich im preisgünstigen Wohnungsbau tätig sein will – das ist erwünscht! –, kann das auch künftig tun.
Aus all diesen Gründen möchte ich Sie bitten, diesen Antrag abzulehnen und dem Antrag der Minderheit und dem Nationalrat zuzustimmen.
Vielleicht doch noch ein Wort wegen der neuen Bewertungsgrundsätze: Die neuen Bewertungskriterien zur Ermittlung des tatsächlichen Wertes, Herr Ständerat Hefti, gelten heute schon für die Lebensversicherer und sind zum Teil auch heute schon von den Pensionskassen angewendet worden. Wir führen also keineswegs eine ganz neue Bewertungsmethode ein; aber wir möchten wirklich, dass im Interesse der Transparenz alle institutionellen Anleger ihre Grundstücke wenigstens hinsichtlich der Einhaltung der Höchstwerte für den Grundstücksanteil einheitlich bewerten. Wir sind überzeugt, dass wir damit auch endlich die nötige Transparenz auf diesem Gebiet schaffen – und damit die unabdingbaren Voraussetzungen für das Anschlussprogramm, das auch auf diesem Gebiet nötig sein wird.

Hefti: Bezüglich Rückwirkung hat mich Herr Bundesrat Koller falsch verstanden. Natürlich nahm ich nicht an, dass nun Kassen, die die Limite bereits überschritten haben, abbauen müssten. Aber ich sehe eben eine Rückwirkung darin, dass auch das Bestehende, was durchaus legal geschehen war, nun für die Bemessung der Limiten einbezogen wird und man nicht erst ab heute anfängt.

Bundesrat **Koller:** Ich darf immerhin noch kurz darauf verweisen, dass ich in bezug auf die Bewertung und die Berechnung dieses tatsächlichen Werts in Artikel 5 im Nationalrat ausführliche Erklärungen aus der Verordnung, die bereits vorbereitet ist, abgegeben habe. Dieser tatsächliche Wert wird sich nach einer Formel bemessen, wie sie heute schon für die direkte Bundessteuer und auch für die Lebensversicherer gilt, nämlich zweimal der Ertragswert plus einmal der Realwert geteilt durch drei abzüglich einer Sicherheitsmarge von 10 Prozent. Das ist eine sehr technische Formel, aber auch wiederum gar nichts Neues, sondern eine Formel, die heute von den Betroffenen bereits angewendet wird.
Wenn Sie sagen, man solle das Bestehende miteinbeziehen, so gebe ich Ihnen offen zu: Das Grundanliegen des Bundesrates ist es tatsächlich, wenigstens den Trend zur Kollektivierung des Grundeigentums durch die institutionellen Anleger zu brechen. Wir möchten sie nicht vom Bodenmarkt fernhalten; aber wir möchten den steil ansteigenden Trend mit diesen Sofortmassnahmen brechen.

Abstimmung über den Grundsatz – Vote sur le principe

Für den Antrag der Mehrheit	15 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	19 Stimmen

Art. 2

Angenommen gemäss Beschluss des Nationalrats
Adopté selon la décision du Conseil national

Art. 3
Antrag der Kommission
Abs. 1
Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Minderheit
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
....
a. 35 Prozent.
b. Streichen
Abs. 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 3
Proposition de la commission
Al. 1
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil national
Minorité
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
....
a. 35 pour cent ....
b. Biffer
Al. 2
Adhérer à la décision du Conseil national

Schoch, Berichterstatter: Wir müssen unter diesen Umständen auf Artikel 1 Absatz 3 zurückkommen, wo für den Fall der Annahme des Minderheitskonzepts, das der Variante Bundes-

rat entspricht, von Frau Jaggi ein Antrag unterbreitet worden ist, den sie jetzt begründen wird. Im übrigen darf ich dem Rat bekanntgeben, dass Ihre Kommission die Artikel 2, 3, 4 usw. durchberaten hat, um à jour zu sein für den Fall, dass der Minderheitsantrag durchdringen würde. Wir sind also vorbereitet und können demgemäss auch die Artikel 3, 4 und 5 beraten.

Mme **Jaggi,** porte-parole de la minorité: C'est une conséquence de la proposition relative à l'article 3, alinéa premier, lettres a et b. C'est plutôt à cette occasion qu'il faudra, le cas échéant, revenir sur l'article premier.

Le président: C'est ce que j'avais cru comprendre, mais le président de la commission suggère une autre procédure. Il faudrait vous entendre entre vous.

M. **Schoch,** rapporteur: Je suis d'accord.

Hefti: Hängt nicht Absatz 3 von Artikel 1, Antrag Jaggi, zusammen mit Artikel 2 Absatz 1, auch Antrag Jaggi, wo es darum geht: Können ausländische Grundstücke erworben werden oder nicht? Das ist die grundlegende Frage, und über die sollten wir diskutieren.

Mme **Jaggi,** porte-parole de la minorité: L'article 3, alinéa premier, est consacré à la définition des limites de placement. Evidemment, lorsqu'on introduit des chiffres dans un projet de dispositions légales, il y a toujours le danger de les voir traiter comme des variables utilisables pour différentes simulations, dont l'une ou l'autre est retenue pour constituer un amendement. Nous avons donc agi de cette manière.
La variante proposée a été déposée le 25 août dernier, lors de la séance de la commission de notre conseil. Elle n'a pas été discutée à cette occasion, puisqu'à l'époque la majorité avait décidé de ne pas entrer en matière sur l'arrêté C, ce qui correspondait d'ailleurs à ma conviction personnelle. Aujourd'hui, nous avons brièvement discuté cette proposition pour le cas – qui s'est produit – où le nouveau concept des articles 2 à 6 serait rejeté.
En quoi consiste la variante proposée? Elle comporte deux éléments. Tout d'abord, elle s'occupe de la question des placements immobiliers en Suisse. Le Conseil fédéral – c'est notoire – suggère de les limiter à 25 pour cent. Le Conseil national a porté cette limite à 30 pour cent. La minorité vous propose de l'augmenter encore une fois de 5 pour cent pour la porter à 35 pour cent, en incluant le deuxième élément, à savoir la suppression des placements à l'étranger (cf. art. 3, al. 1er, let. b) dont j'ai déjà eu l'occasion, ainsi que d'autres intervenants, de dire combien ils me paraissaient inopportuns, et surtout discutables quant à leur principe.
Par ailleurs, ces placements à l'étranger, dans la mesure où ils sont autorisés, constituent une discrimination de fait à l'égard des caisses publiques qui, à l'heure actuelle, n'ont pas l'habitude de diversifier leurs investissements dans ce sens.
En définitive, la proposition présentée afin d'élever cette limite à 35 pour cent ne constitue pas une augmentation par rapport au Conseil national qui prévoyait 30 pour cent pour les placements immobiliers en Suisse et 5 pour cent pour ceux à l'étranger. Nous demandons simplement un regroupement des placements immobiliers dans la limite de 35 pour cent.
L'augmentation des investissements en Suisse se justifie pour les raisons déjà évoquées au Conseil national, et, aussi pour tenir compte des effets de la réestimation de fait qui doit être opérée sur les placements immobiliers, en fonction des dispositions de l'article 5, alinéa premier, qui prévoient que la valeur effective est calculée sur la base de la valeur de rendement, alors qu'actuellement c'est le plus souvent la valeur d'achat qui est prise en considération.
Si cette proposition à l'article 3, alinéa premier, lettres a et b, est acceptée, cela modifie évidemment le texte de la première phrase de l'article premier, alinéa 3, qui stipulerait alors: «Les placements immobiliers sont les placements suisses qui ont pour objet ....».

Hefti: Ich äussere mich zu Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe b gemäss Bundesrat, angenommen auch vom Nationalrat. Es geht um folgendes: Soll man auch in ausländischen Grundstücken anlegen können oder nicht? Ich begrüsse hier den Vorschlag des Bundesrates, dem der Nationalrat gefolgt ist, und ich sehe nicht ein, was es mit den Zwecken unserer Sofortmassnahmen zu tun hat, den Erwerb ausländischer Grundstücke auszuschliessen, vorausgesetzt, dass er in beschränktem Mass erfolgt, wie es ja der Fall ist. Und was die Sicherheit betrifft, glaube ich, wenn man etwas über unsere Grenzen hinauszusehen versteht, dürfte es heute im Ausland Möglichkeiten geben, die punkto Sicherheit zumindest nicht schlechter sind als im eigenen Land.

Bundesrat **Koller:** Es stehen hier zwei Probleme an, die – das möchte ich gleich von Anfang an betonen – nicht etwa in einem logisch zwingenden Zusammenhang stehen. Wenn Sie die Möglichkeit der Anlage für ausländische Grundstücke – also diese 5 Prozent – nicht zulassen, müssen Sie nicht automatisch dafür den Anteil in schweizerischen Grundstücken um 5 Prozent erhöhen, wie das die Minderheit Ihrer Kommission getan hat. Denn selbstverständlich handelt es sich hier allemal nur um Anlagelimiten, die einen sehr, sehr weiten Handlungsspielraum für die einzelnen Kassen gewähren. Ich habe diese Anlagerichtlinien vor mir. Jede Kasse kann beispielsweise – wenn sie das will – 100 Prozent ihrer Gelder in Forderungen gegenüber Bund, Kantonen und Banken anlegen; das zeigt Ihnen sofort, dass da nicht ein zwingender Zusammenhang besteht. Nachdem wir bei den schweizerischen Grundstücken reduziert haben, schien es uns einfach – wie Herrn Hefti – opportun, eine sehr beschränkte Möglichkeit, die sicherheitsmässig unbedenklich ist, bei ausländischen Grundstücken zu öffnen. Das war der Sinn unseres Antrages. Die Hauptdivergenz zwischen Ihnen und dem Bundesrat besteht bezüglich 30 oder 35 Prozent. Nach Meinung des Bundesrates sollten wir nicht ständig weitere Konzessionen machen; deshalb möchte ich Sie bitten, bei diesen 30 Prozent, denen ich im Nationalrat zugestimmt habe, zu bleiben. Dies vor allem deshalb, weil wir in Artikel 3 Absatz 2 für unser Hauptbedürfnis, den Wohnungsbau, genügend Ausnahmemöglichkeiten geschaffen haben, so dass wir keine unerwünschten Nebenwirkungen befürchten müssen. Wenn Sie sich für 35 Prozent entscheiden, dann können die anderen beiden Ziele – die Förderung breitgestreuten, selbstgenutzten Eigentums und die Bekämpfung der Konzentration – weniger gut realisiert werden, als das Bundesrat und Nationalrat möchten.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a
Art. 3 al. 1 let. a

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	12 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit (35 Prozent)	15 Stimmen

Bst. b – Let. b

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	19 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit (Streichen)	8 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Schoch, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen, dem detaillierten Ausnahmenkatalog, wie er hier in Absatz 2 festgehalten wird, gemäss Nationalratsbeschluss zuzustimmen.

Angenommen – Adopté

Art. 4

Angenommen gemäss Beschluss des Nationalrates
Adopté selon la décision du Conseil national

Art. 5
Antrag Hefti
Abs. 1
.... eingehalten sind, ist der Wehrsteuerwert. Besteht kein solcher, so erfolgt die Bewertung nach den gleichen Grundsätzen.
Abs. 2
Streichen

Art. 5
Proposition Hefti
Al. 1
...., la valeur fiscale retenue pour l'impôt fédérale direct. A défaut d'une telle valeur, l'évaluation s'opère conformément aux mêmes principes.
Al. 2
Biffer

Hefti: Ich möchte den Herrn Bundesrat fragen: Wie sieht man die Bewertung zeitlich und personenmässig? Offenbar will man ein neues Bewertungsprozedere mit entsprechendem Apparat aufziehen, das Umtriebe und – solange nicht abgeschlossen – Verzögerungen und Unsicherheiten für die betroffenen Institutionen bringt.
Meine erste Frage: Muss überhaupt ein neuer Apparat aufgezogen werden? Könnte man nicht an Bestehendes anknüpfen, beispielsweise an die Wehrsteuer? In diese Richtung geht mein Antrag; ich möchte mich aber zuerst von Herrn Bundesrat Koller orientieren lassen: Wie sieht der Bundesrat die praktische Durchführung seines Vorschlags in personeller und zeitlicher Hinsicht?

Bundesrat **Koller:** Einmal wegen des Aufwandes: Es ist klar, dass eine solche Bewertung wie bisher nur einmal im Jahr erfolgen muss und auch dann nur, wenn tatsächlich eine Veränderung im Grundstückbestand stattgefunden hat. Wenn in einem Jahr überhaupt kein Grundstück erworben worden ist, dann braucht es auch keine entsprechende Bewertung für die Ueberprüfung, ob die neuen Anlagelimiten eingehalten sind.
In bezug auf die Bewertungsmethode selber haben wir bewusst an das angeknüpft, was – wie gesagt – heute schon für die Lebensversicherer gilt und auch im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vorgesehen ist: Wir wollten bewusst an Bekanntes anknüpfen. Wir werden das in einer Ausführungsverordnung regeln; es handelt sich um die Formel, die ich Ihnen vorher genannt habe – zweimal Ertragswert, einmal Realwert, geteilt durch drei und noch ein Abschlag von 10 Prozent. Diese Formel wird heute schon in beiden Bereichen angewendet: im Bereich der direkten Bundessteuer und aufgrund der versicherungsrechtlichen Vorschriften bei den Lebensversicherern.

Hefti: Darf ich den Ausführungen von Herrn Bundesrat Koller entnehmen, dass sich jedermann bezüglich des bestehenden Bestandes auf die letzte Wehrsteuertaxation berufen kann?

Bundesrat **Koller:** Ich bin selbstverständlich kein Steuerexperte, aber meines Erachtens müsste das der Fall sein.

Hefti: Sonst hätten Sie eine Unzahl neuer Taxationen.
Ueber meinen Antrag wurde noch nicht abgestimmt. Aber ich kann ihn zurückziehen, wenn ich vom Herrn Bundesrat die Erklärung erhalte, dass auf die Wehrsteuerwerte abgestellt werden kann und nicht bei jedem Gebäude eine neue Realwertschatzung durchgeführt werden muss.

Bundesrat **Koller:** Ich kann Ihnen die Erklärung abgeben, dass wir in der Ausführungsverordnung, wo das präzisiert wird, ganz bewusst an die Regelung im Rahmen des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer anknüpfen werden.

Hefti: Ich ziehe meinen Antrag zurück in der Annahme, dass der bestehende Wehrsteuerwert gelten wird.

Angenommen gemäss Beschluss des Nationalrates
Adopté selon la décision du Conseil national

Art. 6

Angenommen gemäss Beschluss des Nationalrates
Adopté selon la décision du Conseil national

Art. 7
Antrag der Kommission
Abs. 1, 3, 4
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Abs. 2
Mehrheit
.... Höchstwerte nach Artikel 2
Minderheit
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 7
Proposition de la commission
Al. 1, 3, 4
Adhérer à la décision du Conseil national
Al. 2
Majorité
.... le respect du pourcentage maximal fixé par l'article 2.
Minorité
(Ziegler, Cottier, Jaggi)
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Art. 8
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Abs. 1, 2
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 3
Mehrheit
.... Artikel 89bis Absatz 3 der Bundesverfassung der Abstimmung des Volkes und der Stände und gilt bei seiner Annahme bis zum 31. Dezember 1994.
Minderheit
(Rhinow, Cottier, Ziegler)
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 4 (neu)
Antrag der Kommission
Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Art. 9
Proposition de la commission
Al. 1, 2
Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 3
Majorité
Il est soumis au vote du peuple et des cantons conformément à l'article 89bis, 3e alinéa, de la constitution et a effet, s'il est accepté, jusqu'au 31 décembre 1994.
Minorité
(Rhinow, Cottier, Ziegler)
Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 4 (nouveau)
Proposition de la commission

Le Conseil fédéral peut abroger le présent arrêté avant cette date.

Schoch, Berichterstatter: Absatz 1 und Absatz 2 geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie werden so zu genehmigen sein, wie sie durch den Nationalrat bereits beschlossen und durch den Bundesrat vorgeschlagen worden sind.
Absatz 3 ist zu genehmigen in der Formulierung gemäss Bundesrat und Nationalrat, aber wie Nationalrat bis 1994.
Schliesslich beantragt Ihnen die Kommission die Aufnahme eines neuen Absatzes 4, der die vorzeitige Aufhebung durch den Bundesrat ermöglichen würde.

Abs. 1, 2, 4 – Al. 1, 2, 4

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Bundesbeschlusses C	20 Stimmen
Dagegen	10 Stimmen

Abschreibung – Classement

Schoch, Berichterstatter: Der Bundesrat beantragt – Sie entnehmen das der Botschaft –, ein Postulat Rhinow, eine Motion Rhinow, ein Postulat Schmid und zwei Motionen Schmid abzuschreiben.
Die Kommission beantragt Ihnen demgegenüber, nur das Postulat Schmid (88.824) abzuschreiben, alle anderen Vorstösse aber pendent zu halten.

Bundesrat **Koller:** Wir haben Ihnen beantragt, gewisse Teile dieser beiden Motionen abzuschreiben, weil wir der Meinung waren, wir hätten diese Forderungen mit dem Sofortprogramm erfüllt. Aber ich gebe zu: Es ist eine Ermessensfrage, was jetzt schon realisiert ist und was dann voll erst durch das Anschlussprogramm realisiert werden kann. Deshalb opponiere ich nicht weiter.

Angenommen – Adopté

An den Nationalrat – Au Conseil national

Schluss der Sitzung um 11.30 Uhr
La séance est levée à 11 h 30

daraus gefolgert, dass die Ueberprüfung aus diesem Grund nicht durch die Schweiz gemacht werden könne.
Meine Frage: Sind Sie nicht auch der Meinung, dass eine unabhängige und gründliche Abklärung bei einem Unfall von solcher Tragweite für die Schweiz durch die Schweiz selber vorgenommen werden müsste?

Bundesrat **Ogi:** Ich darf einfach festhalten, Herr Nationalrat Thür, dass wir das Menschenmögliche getan haben. Glauben Sie wirklich, die Franzosen würden zulassen, dass wir 30 bis 40 Experten nach Creys-Malville entsenden? Die Franzosen haben bis jetzt alle Verpflichtungen respektiert und alle Versprechungen gehalten. Unsere Experten, die sich am Paul-Scherrer-Institut und auch an der HSK mit diesen Fragen beschäftigen, haben einen guten Eindruck von der Arbeit der Franzosen erhalten.

Frage 59:
Dreher. Reparaturarbeiten auf Autobahnen
Travaux de réfection sur les autoroutes
Im August 1989 kam es auf der N 1 im Bereich der Umfahrung Winterthur täglich zu langen Staus.
Dabei konnte festgestellt werden, dass die Arbeiten auf den Baustellen täglich um 17.00 - 17.30 Uhr eingestellt wurden, obwohl bis 21.00 Uhr Tageslicht herrschte und somit ohne weiteres hätte gearbeitet werden können.
Warum werden Strassenbaurenovationen nicht im Schichtbetrieb - unter Ausnützung des Tageslichts - ausgeführt, um die Blockierung durch Baustellen zu minimieren?

Bundesrat **Ogi:** Im Falle der N 1 Winterthur wurde eine Belagssanierung im Remix-Verfahren durchgeführt, also ein Verfahren, bei dem das verbrauchte Material wiederverwendet wird. Es wurde jeweils - wenn möglich - bis 20 Uhr gearbeitet. Gleichzeitig wird seit langer Zeit auf derselben Strecke die alte Lärmschutzwand ersetzt. Das kann nur von der Strasse aus geschehen und führt zu Verkehrsbehinderungen beim Einsatz der Kranwagen. Solche Arbeiten wurden in Winterthur noch nicht im Schichtbetrieb organisiert.
Die Kantone und das Bundesamt für Strassenbau sind bestrebt, den Einsatz zu verbessern. Indessen stehen, Herr Nationalrat Dreher, in gewissen Regionen arbeitsvertragliche Bestimmungen dem Schichtbetrieb entgegen. Zudem sind die Unternehmer infolge prekärer Verhältnisse auf dem Arbeitsmarkt nicht immer für den Schichtbetrieb eingerichtet.
Wenn immer möglich wird aber auf Autobahnbaustellen im Schichtbetrieb gearbeitet, so z. B. im Belchentunnel und im Aristorftunnel rund um die Uhr.

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung - Suite

Siehe Seite 1415 hiervor - Voir page 1415 ci-devant

Differenzen - Divergences

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles

Art. 4 Abs. 1 Bst. c
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Minderheit
(Bäumlin Richard, Bundi, Thür, Weder-Basel)
Festhalten

Art. 4 al. 1 let. c
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil des Etats
Minorité
(Bäumlin Richard, Bundi, Thür, Weder-Bâle)
Maintenir

Bäumlin Richard, Sprecher der Minderheit: Es geht in dieser Bestimmung um die sogenannte Bauträgerklausel. Sie werden sich daran erinnern, dass ich letzte Woche beantragt habe, diese Klausel zu streichen, weil sonst ein ganz erheblicher Einbruch in die Wirkung der Sperrfrist eingeführt würde. Sie sind diesem Streichungsantrag nicht gefolgt. Damit finde ich mich ab. Inzwischen hat der Ständerat diese Bestimmung, die auf einen Antrag des Bundesrates zurückgeht, aber noch wesentlich verschlimmert.
Nach dem bisherigen Text kann die vorzeitige Wiederveräusserung gestattet werden, bzw. sie ist zu gestatten, wenn Leute aus der Baubranche am Werk gewesen sind, im weiteren Sinn Planer, Lieferanten, Handwerker usw. Das kann man irgendwie noch begründen, obschon ich Bedenken hatte. Ich komme auf diese Bedenken nicht zurück. Aber was hat der Ständerat nun getan? Er hat die Regelung so gefasst, dass die vorzeitige Veräusserung auch für Personen, die durch Dritte erschliessen, planen, bauen usw. lassen, möglich sein soll - also für Leute, die nur Geld geben, in der Absicht, dann bald wieder zu verkaufen, reine Spekulation ohne irgendeine Arbeitsleistung. Das ist nun wirklich fatal. Die Schleuse, die der Ständerat öffnet, ermöglicht weiterhin Geschäfte, die gerade als Paradebeispiele übler, gemeinschädlicher Spekulation gelten, jedenfalls in den Augen der breiten Oeffentlichkeit. Ich will ein Beispiel nennen - konstruiert, aber dem Leben nachgestellt; es ist keine Spitzfindigkeit, die ich Ihnen vortrage -: Setzen Sie den Fall, jemand kauft einen Block, ein Mehrfamilienhaus, ein 10- oder 20-Familienhaus. Er renoviert es sofort aufwendig, obschon die Liegenschaft noch in einem recht guten Zustand ist, auch sanft renoviert werden könnte. Die Folge ist, dass bisherige Mieter den Mietzins nicht mehr zahlen können, dass auch die Preise für eine Eigentumswohnung zu hoch sind. All das kann weiterhin munter geschehen, denn nach der Formulierung des Ständerates ist auch jemand, der so vorgeht, wie ich Ihnen das geschildert habe, von der Sperrfrist ausgenommen. Ich habe das in der Kommission geltend gemacht, und dann ist mir von seiten des Bundesrates entgegnet worden, was ich schilderte, möge betrüblich sein, sei aber einfach eine Wirkung der Baufreiheit. Was ist das für eine Baufreiheit, die es erlaubt, nur für reiche Leute zu bauen, ohne an die anderen zu denken? Freilich, ich weiss, wir haben jetzt diese Baufreiheit. Aber das muss sich ändern, wenn wir nicht in eine Katastrophe hineinkommen sollen. Diese Katastrophe droht mehr und mehr. Letztes Wochenende habe ich unter anderem mit meinem Sohn diskutiert. Er ist ein aktiver Kleinunternehmer in der Metallbaubranche. Er hat mir gesagt, seine Generation sei eine geprellte Generation, im Hinblick auf Umweltprobleme und gerade auch im Hinblick auf die Bodenproblematik. Welches sind die Aussichten junger Leute: als Mieter, als Kleineigentümer oder als Gewerbler? Wie können sie es sich noch leisten, den Raum zu erwerben, den sie brauchen?
Nun, ich weiss, mit Sofortmassnahmen lösen wir dieses Problem nicht definitiv. Wenn wir aber den Begriff Sofortmassnahmen in einem ehrlichen Sinn verwenden, dann sagen wir damit auch, dass wir innerhalb nützlicher Frist etwas auf Dauer Wirksameres nachliefern wollen. Ich zweifle allerdings daran, ob das die Meinung aller ist, die hier im Saale sitzen. Aber das unterstellen wir, wenn wir von Sofortmassnahmen sprechen. Wir unterstellen, dass etwas Weiteres, Griffiges, auf Dauer Gemeintes nachkommt. Was ich Ihnen jetzt vorschlage, ist, eben diese Bauträgerklausel doch in der Form des Bundesrates zu

verabschieden. Das ist dann eine Sofortmassnahme in Vorbereitung von etwas Definitivem, was nachher kommen soll. Wenn nachher nichts kommt, dann taugt freilich das ganze Paket Sofortmassnahmen nichts. Es ist dann auch unehrlich.
Ich bitte Sie, dem Ständerat nicht zu folgen. Ein anderer Entscheid würde den Eindruck verstärken, das Sofortprogramm diene bloss der Beschwichtigung, ohne wirklich verändernd zu wirken. Unsere sogenannte Feuerwehrübung verkäme dann wirklich – wie ich das schon vor einer Woche angedeutet habe – zu einer bloss theatralischen Darstellung einer Feuerwehrübung.

Thür: Ich bitte Sie, diesen Antrag zu unterstützen und ihn sehr ernst zu nehmen. Es geht hier tatsächlich um eine entscheidende Frage, obwohl es sich hier eigentlich nur um ein kleines Wörtchen, um das Wörtchen «Dritte» handelt, das der Ständerat der Fassung des Nationalrates noch hinzugefügt hat. Schon mit der sogenannten Baumeisterklausel ist der Bundesbeschluss, den wir hier diskutieren, entscheidend aufgeweicht worden. Die vom Ständerat nun zusätzlich beschlossene Ausnahmebestimmung nimmt dem Sperrfristbeschluss noch die letzten Zähne. Neu sollen von dieser Sperrfist nicht nur jene, welche sich im Rahmen einer ordentlichen Geschäftstätigkeit mit Arbeit oder Materiallieferungen an einem Bau beteiligt haben, sondern jeder beliebige Dritte ausgenommen werden. Was muss man sich unter diesen Dritten vorstellen? Man kann sich alles vorstellen, wie eben das Wort «Dritte» sehr unbestimmt umschreibt. Es kann ein Finanzier sein, es kann ein Konsortium sein. Ich verweise Sie auf das Beispiel, das Herr Bäumlin geschildert hat. Es ist überhaupt nicht spekulativ. Die Verwaltung und auch Herr Bundesrat Koller haben einräumen müssen, dass das ein sehr realistisches Beispiel sein könnte, wenn nun dieser Zusatz, wie ihn der Ständerat angefügt hat, beschlossen würde.
Mit dieser ständerätlichen Fassung würde ein Einfallstor zur Aushöhlung dieses Beschlusses gebaut. Wenn wir an diesem Beschluss noch irgend etwas retten wollen – es hat ja schon eine Reihe von Ausnahmen gegeben –, meine ich, dass wir dieser Fassung nicht zustimmen können.
Ich bitte Sie im Namen der grünen Fraktion, darauf zu verzichten.

Schmidhalter: Ich habe nur eine Frage zu Artikel 4 Buchstabe c (Bauträger): Die rein spekulative, kurzfristige Weiterveräusserung soll verboten werden. Damit sind wir voll einverstanden. Es dürfen aber auch keine kontraproduktiven Auswirkungen auf die Erstellung von Wohnungen, Wohn- und Gewerberäumen eintreten. Dies hat der Bundesrat auch in der Botschaft festgehalten.
In den Gebirgskantonen wird seit längerer Zeit bei der Vergabe der Arbeiten an die Bauhandwerker, also die sogenannten Bauträger, die Uebernahme einer oder mehrerer Wohnungen im Gegengeschäft als Bedingung gestellt, um den Auftrag zu erhalten. Unsere Bauhandwerker haben damit Wohnungen im Gegengeschäft erwerben müssen, haben aber indirekt auch die Wohnbautätigkeit gefördert. Da bei uns zum Glück das Boden- und Wohneigentum zu 70 Prozent unter den Bürgern aufgeteilt ist, haben wir im Verhältnis zu den Stadtkantonen noch angemessene und tiefe Mietzinse. Der einzelne Handwerker ist daher darauf angewiesen, diese Wohnungen so schnell wie möglich zu verkaufen. Sollte dies nicht mehr möglich sein, würden bei hohen Hypothekarzinsen mit Sicherheit in nächster Zeit Härtefälle entstehen, die bis zum Konkurs führen können.
Ich stelle daher dem Bundesrat folgende konkrete Frage: 1987 hat ein Bauhandwerker bei einer Ueberbauung eine oder mehrere Wohnungen im Gegengeschäft gekauft. Es war dies die Bedingung, damit er die Arbeit zugeteilt erhielt. Kann diese Wohnung nach Inkrafttreten der Sperrfrist noch verkauft werden?

Bühler, Berichterstatter: Auf die Frage Schmidhalter möchte ich nicht eintreten. Sie ist an Herrn Bundesrat Koller gerichtet. Ich könnte Herrn Schmidhalter aber durchaus eine sehr einfache Antwort geben.

Herr Bäumlin vertritt die Minderheit und begründet dies so, dass der Ständerat die Schleusen so weit öffne, dass der Beschluss unwirksam sei. Wir müssen in die Praxis einblenden und vielleicht – im Gegensatz zur Frage von Herrn Schmidhalter – eher die städtischen Gebiete betrachten, wo Wohnungsnot herrscht. Dort kann heute sehr oft die Wohnungsproduktion nicht mehr durch Privatpersonen allein abgewickelt werden, weil sie sich im Dschungel der Vorschriften nicht mehr zurechtfinden.
Es ist darum üblich, dass Konsortien zum Beispiel den Bau im Auftrag einer Privatperson abwickeln. Um die Wohnungsproduktion nicht unnötig einzuschränken, hat der Ständerat deshalb auch die Möglichkeit «durch Dritte» hinzugefügt, und Ihre Kommission hat mehrheitlich beschlossen, dem Ständerat zuzustimmen. Auch der Bundesrat stimmt übrigens dem Ständerat zu.
Ich beantrage Ihnen, der Mehrheit Ihrer Kommission, also dem Ständerat, zuzustimmen.

M. **Houmard**, rapporteur: A l'arrêté A concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles, nous n'avons à nous prononcer que sur l'article 4 qui crée des autorisations d'aliénation anticipée. Il y a en effet divergence au sein de la commission entre la majorité qui accepte l'alinéa c et qui rejette en revanche l'alinéa cbis.
Alinéa c: la modification de l'alinéa premier, lettre c, avait déjà fait l'objet – vous vous en souvenez certainement – d'une discussion. Il s'agissait d'une proposition de M. Fischer-Seegen. Elle n'avait pas passé la rampe de notre conseil à 3 voix près; c'est-à-dire que 78 voix voulaient inclure à l'article 4, alinéa 1, lettre c la clause: « .... il a participé .... par l'entremise de tiers» et, en revanche, supprimer: « .... dans le cadre de son activité professionnelle», alors que 81 collègues refusaient cette ouverture.
La majorité de la commission veut, avec le Conseil des Etats, étendre l'autorisation d'aliénation anticipée à tout propriétaire qui participe lui-même, ou par l'entremise de tiers, aux travaux de planification, d'équipement de l'immeuble ou d'édification de la construction pour une part importante – 15 à 20 pour cent – en fournissant du travail ou des matériaux. Il s'agit en fait de mettre le propriétaire, qui a acquis le terrain et l'a mis en valeur, sur un pied d'égalité avec les entrepreneurs. La minorité Bäumlin Richard, en revanche, voudrait limiter ce privilège à celui qui participe à ces travaux dans le cadre de son activité professionnelle.
La majorité de la commission vous propose de suivre le Conseil des Etats.

Bundesrat **Koller:** Herr Nationalrat Bäumlin stösst sich bei Artikel 4 Litera c an zwei Problemen: zum einen daran, dass die Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung auch dann besteht, wenn der Veräusserer nicht nur zur Ueberbauung, sondern bloss zum Umbau der entsprechenden Liegenschaft massgeblich beigetragen hat. Selbstverständlich verstehen wir unter «Umbau» eine ganz erhebliche Renovation der entsprechenden Liegenschaft. Das ist einmal das erste, das festzuhalten ist und das sich aus dem Zweck dieser Litera c ergibt.
Nun hat aber Nationalrat Bäumlin offenbar selber eingesehen, dass mit diesem Sofortmassnahmenpaket nicht noch das Problem von allfälligen unnötigen Luxussanierungen gelöst werden kann, weil das tatsächlich ein Problem der Baufreiheit bzw. ihrer Einschränkung ist. Dieses sehr allgemeine Problem kann man selbstverständlich nicht im Rahmen dieses Sofortmassnahmenpaketes lösen. Deshalb ist auch gar kein Abänderungsantrag gestellt, sondern das Wort «Umbau» wird auf jeden Fall Bestandteil dieses dringlichen Bundesbeschlusses bleiben.
Das andere Problem stellt sich, weil der Ständerat eingefügt hat: « .... selbst oder durch Dritte massgeblich mit Arbeit oder Materiallieferungen .... ». Diese Klausel hat im Verlaufe der Beratungen tatsächlich eine gewisse Entwicklung durchgemacht. Zunächst haben wir in erster Linie an die Baumeister gedacht, die Land erworben haben und deren eigentliche Aufgabe es ist, dieses erworbene Land zu überbauen – beispielsweise mit Wohnblocks – und es dann weiterzuverkaufen. Inso-

fern stimmt es, dass der Sinn dieser Litera c darin besteht, kontraproduktive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu verhindern.
Dann haben wir bald einmal eingesehen, dass das Bild des Baumeisters veraltet ist, da Ueberbauungen heute vor allem auch von Generalunternehmern und Konsortien durchgeführt werden. Deshalb haben wir die Formulierung entsprechend ausgedehnt. Wenn Sie wollen, dass auch Ueberbauungen durch Konsortien eine Ausnahmebewilligung erreichen können, müssen Sie dem Ständerat zustimmen. Ich jedenfalls kann es bei Buchstabe c – im Unterschied zu Buchstabe cbis – eindeutig tun.
Die Frage von Herrn Nationalrat Schmidhalter – ob auch eine Bewilligung erteilt werden könne, wenn Bauhandwerker, damit sie überhaupt einen Ueberbauungsauftrag erhalten, zwei Wohnungen übernehmen müssen – kann ich grundsätzlich mit ja beantworten.
Wir haben im weiteren der Kommission gesagt, dass wir unter «massgeblicher» Beteiligung eine Beteiligung in der Grössenordnung von 12 bis 15 Prozent verstehen.
Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen – wir stehen im Differenzbereinigungsverfahren –, der Mehrheit Ihrer Kommission und dem Ständerat zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	99 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	62 Stimmen

Art. 4 Abs. 1 Bst. cbis
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Fischer-Seengen, Allenspach, Gros, Scheidegger, Zwingli)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4 al. 1 let. cbis
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Fischer-Seengen, Allenspach, Gros, Scheidegger, Zwingli)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Fischer-Seengen, Sprecher der Minderheit: Mit der Ansetzung der Sperrfrist auf fünf Jahre haben Sie eine sehr einschneidende Bestimmung verabschiedet. Es handelt sich um einen scharfen Eingriff in den Bodenmarkt. Die Zahl der handelbaren Grundstücke wird dadurch wesentlich verringert, was eine weitere Verknappung des Bodens zur Folge hat. Ebenso wird eine Preissteigerung zu verzeichnen sein. Dies ist zweifellos ein unerwünschter Effekt. Ebenso unerwünscht ist aber der Effekt einer Behinderung der Wohnbautätigkeit. Diese Behinderung sollten wir – soweit als immer möglich – ausschliessen.
Eine Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, die Handelbarkeit jener Grundstücke zu ermöglichen, die unmittelbar überbaut werden sollen. Diese Absicht verfolgt mein Minderheitsantrag.
Herr Bundesrat Koller hat in der Kommission festgehalten, dass die Erlangung einer Baubewilligung durch den Veräusserer nicht genügt, um den Kriterien von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c zu genügen. Deshalb ist eine ergänzende Bestimmung nötig, die sich auf den Erwerber bezieht. Der Erwerber soll ein Grundstück kaufen können, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und wenn er tatsächlich bauen will. Weil man in diesen Fällen aber eine zukünftige Handlung als Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme zugrunde legt, muss als Pendant auch eine Massnahme für den Fall vorgesehen werden, dass der Erwerber die Auflage nicht erfüllt, die zur Ausnahmebewilligung geführt hat, und beispielsweise das Grundstück nicht überbaut. Diesem Zweck dient Absatz 3, und ich spreche nun gleichzeitig auch zu Absatz 3, weil er zu Buchstabe cbis gehört. Dieser besagt, dass die Uebertragungsbewilligung rückgängig gemacht wird, wenn mit der Ueberbauung nicht innert Jahresfrist begonnen wird. Diese Frist entspricht der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung und kann als angemessen bezeichnet werden. Nun wird geltend gemacht, diese beiden Bestimmungen seien nicht praktikabel, ihre Anwendung sei schwierig. Dazu ist zweierlei zu bemerken.
Erstens wird die Anwendung dieser Bestimmung eine sehr seltene Ausnahme bilden. Zweitens muss man sagen, dass das ganze Paket der Sofortmassnahmen schwer anwendbar ist, dass es einen sehr grossen Verwaltungsaufwand bedeutet und dass die kantonalen Behörden in keiner Weise auf diese Aufgabe vorbereitet sind. Deshalb stösst das Argument, diese Teilbestimmung sei schwer anwendbar und habe einen beträchtlichen Verwaltungsaufwand zur Folge, ins Leere, denn man kann es nicht das eine Mal geltend machen, das andere Mal dann aber wieder nicht.
Mit dem Buchstaben cbis in Kombination mit Absatz 3 schaffen wir keineswegs eine Hintertür zur Umgehung der Sperrfristbestimmung. Die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung ist heute überaus schwierig und mit grossem Aufwand verbunden, der nicht betrieben wird, wenn nicht auch tatsächlich eine Absicht zum Bauen besteht. Die Hürden und Risiken sind so gross, dass blosse Spekulanten zweifellos heute die Hände davon lassen würden.
Ich bitte Sie, im Interesse einer Nichtbehinderung des Wohnungsbaus diesen beiden Bestimmungen zuzustimmen und damit auch eine Differenz zum Ständerat zu bereinigen.

Herczog: Ich finde, dieser Antrag, den der Ständerat angenommen hat und den Herr Fischer-Seengen hier begründet, ist sehr unbedacht und sehr einseitig. Der Vorschlag will, dass man dann Ausnahmen bewilligen würde, wenn «frisches» Bauland zur Neuüberbauung und eine rechtskräftige Baubewilligung vorhanden wären. Auch für uns ist es richtig – mit der gleichen Argumentation, wie sie Herr Fischer-Seengen vorgebracht hat –, Wohnbauten und Wohnungen zu fördern. Das wäre aber eigentlich viel interessanter dort, wo bereits überbaute Grundstücke umgenutzt oder günstig umgebaut werden. Die Privilegierung von Neuüberbauungen als Ausnahme ist absoluter Unsinn oder entspringt zumindest einer sehr veralteten Auffassung der Bau- und Siedlungsentwicklungsabsichten. Wenn es überhaupt eine echte Sorge wäre, dass zuwenig Wohnungen gebaut würden, dann hätte man zumindest daran denken müssen, dass die bereits überbauten Liegenschaften privilegiert werden sollten und nicht jene grünen Flächen, die frisch überbaut werden sollen.
Ich bitte Sie dringend, diesen sehr schlechten Antrag von Herrn Fischer-Seengen – beziehungsweise des Ständerates – abzulehnen.

Bühler, Berichterstatter: Genau das Argument, das jetzt Herr Herczog vorgetragen hat, nämlich, wenn man etwas hätte privilegieren wollen, hätte man es bei bestehenden Bauten, bei vorhandener Bausubstanz tun müssen und nicht bei Grünflächen, ist eines der wichtigen, aus denen dieser Antrag abzulehnen ist.
Wenn einzig und allein für die Geltung der Ausnahme eine Baubewilligung vorhanden sein muss, öffnen wir dem Missbrauch wirklich Tür und Tor. Zudem kann man aufgrund dieser Formulierung kaum vorgehen. Die Beteuerungen von Herrn Fischer-Seengen nützen nichts. Er sagt, es sei ohnehin schwierig zu handhaben, das mag sein; aber diese Bestimmung würde die ganze Sache noch wesentlich verkomplizieren.
Wenn nämlich aufgrund einer nicht vorliegenden Baubewilligung ein Kaufvertrag möglich würde, der Bau aber nicht innert vorgeschriebenen Frist begonnen würde, müsste die ganze Geschichte rückwärts abgewickelt werden. Stellen Sie sich vor, der erste Verkäufer hätte das Geld vielleicht bereits ausgegeben. Wie wollen Sie den alten Zustand wiederherstellen?
Der Ständerat hat den Buchstaben cbis nur mit 21 zu 16 Stimmen beschlossen. In unserem Rat wurde dieser Antrag bereits in der ersten Runde durch Kollege Fischer-Seengen eingebracht und damals mit 87 zu 68 Stimmen abgelehnt.

Ich bitte Sie im Namen der Kommissionsmehrheit, nochmals den Minderheitsantrag abzulehnen und der Mehrheit zuzustimmen.

M. **Houmard,** rapporteur: Il s'agit de la deuxième différence à l'article 4, c'est-à-dire de l'alinéa cbis. La minorité de M. Fischer-Seengen reprend en fait sa proposition cbis que vous aviez rejetée par 87 voix contre 68. Cette proposition a été défendue au Conseil des Etats et elle a été acceptée par 21 voix contre 16. L'alinéa cbis tend à mettre au bénéfice d'une autorisation anticipée celui qui acquiert du terrain à bâtir pour l'affecter à la construction, et qui est au bénéfice d'un permis de construire définitif.
Les intervenants ont naturellement donné une clause particulière à cet article cbis puisqu'il faut voir dans cette proposition un rapport avec l'alinéa 3 de l'article 4. A cet alinéa 3, on constate que l'autorité compétente en matière d'autorisations révoque sa décision lorsque la construction prévue au premier alinéa, lettre cbis n'a pas commencé dans le délai d'une année. On évite ainsi les abus. Toutefois, la majorité de la commission vous propose de ne pas ajouter cet élément à l'article 4 en tant que clause supplémentaire pour délivrer une autorisation d'aliénation anticipée.

Bundesrat **Koller:** Während ich Ihnen bei Buchstabe c Zustimmung zum Ständerat empfehlen konnte, muss ich Sie bei Buchstabe cbis dringend bitten, diesen Antrag abzulehnen, denn dadurch würden die Ausnahmemöglichkeiten tatsächlich zu sehr geöffnet. Während bei Buchstabe c für eine Ausnahmebewilligung klar nachprüfbare, objektive Kriterien – nämlich eine Ueberbauung, ein Umbau und eine massgebliche Beteiligung des Veräusserers – die Voraussetzung sind, würde bei Buchstabe cbis neben dem Vorliegen einer Baubewilligung vor allem auf eine subjektive Ueberbauungsabsicht abgestellt. Damit besteht auch die Gefahr des Missbrauchs. Der Antragsteller hat dies übrigens auch gesehen und schlägt Ihnen als Korrektiv vor, die Bewilligung zu widerrufen, wenn die beteuerte Absicht innerhalb eines Jahres nicht umgesetzt wird; der Kaufvertrag müsste dann rückabgewickelt werden. Eine derartige Lösung hat im Rahmen eines Sofortmassnahmenpakets, das fünf Jahre dauern soll, aber auch wegen der Praktikabilität und des einfachen Vollzugs keine Berechtigung.
Deshalb muss ich Sie dringend bitten, diesen Antrag abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	88 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	72 Stimmen

Art. 4 Abs. 1 Bst. e, g, Abs. 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4 al. 1 let. e, g, al. 2
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 4 Abs. 3
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Fischer-Seengen, Allenspach, Gros, Scheidegger, Zwingli)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4 al. 3
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Fischer-Seengen, Allenspach, Gros, Scheidegger, Zwingli)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 5 Abs. 3, Art. 7bis, 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 5 al. 3, art. 7bis, 9
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

B. Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles

Art. 2, 4 Abs. 2, 3, Art. 8bis, 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 2, 4 al. 2, 3, art. 8bis, 9
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Art. 3 Abs. 1 Bst. a
Antrag der Kommission
Festhalten

Art. 3 al. 1 let. a
Proposition de la commission
Maintenir

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

Programmteil und Werbung via Redaktion muss verhindert werden. Das Redaktionsstatut ist wichtig zum Schutz der freien Meinungsbildung und der freien Redaktionstätigkeit der Journalisten.
Die Medien werden in Zukunft aus finanziellen Gründen noch viel stärker von der Werbung abhängig sein. Damit sind Konflikte zwischen Redaktion und Werbeauftraggeber vorprogrammiert. Das Redaktionsstatut ist eine Schutzverordnung für den Journalisten. Es befreit ihn vom Druck: «Wes Brot ich ess', des Lied ich sing'». Das Redaktionsstatut gibt ihm die innere Freiheit und schützt seine Persönlichkeitsrechte.
Wir bitten Sie, der Kommissionsminderheit zuzustimmen.

Müller-Meilen: Ich bitte Sie, den Antrag der Minderheit Stappung zu Artikel 15 abzulehnen. In Absatz 1 verlangt die Minderheit, dass der Veranstalter in einer Geschäftsordnung nicht nur die Aufgabenverteilung und die Verantwortlichkeiten festlegt, wie dies auch die Mehrheit vorschlägt, sondern auch – ich zitiere – «die für die Programmgestaltung massgeblichen Ueberzeugungen». Dies ist eine mehr als unglückliche Formulierung, denn sie geht im Grunde gegen die Gewissensfreiheit, was Herr Stappung vermutlich gar nicht gewollt hat. Ueberzeugungen kann kein Veranstalter festlegen. Die Redaktoren und Programmschaffenden haben sie, oder sie haben sie nicht. Ueberzeugungen sind persönliche Meinungen. Ein Veranstalter könnte höchstens Richtlinien für die Programmgestaltung festlegen. Wenn er Ueberzeugungen festlegen wollte, müsste er wohl über magische Kräfte verfügen, die nicht einmal die SRG besitzt.
In Absatz 2 will die Minderheit allen Veranstaltern auferlegen, im Rahmen der Geschäftsordnung ein Redaktionsstatut mit abschliessend aufgezählten Grundsätzen zu erlassen. Abgesehen von geschäftlichen Mitteilungen und Werbung darf ohne Billigung der Redaktion nichts gesendet werden. Einzelweisungen über die Ausführungen der redaktionellen Arbeit sind unzulässig. Herr Stappung hat schon mehrfach als Vertreter der dem VPOD angehörenden Journalisten-Union ähnliche Vorstösse, u. a. auch in einer parlamentarischen Initiative, ohne Erfolg gemacht. Er will hier etwas im Gesetz regeln, das in die Gesamtarbeitsverträge oder allenfalls in die Arbeitsverträge mit den Mitarbeitern gehört und dort zu einem guten Teil bereits geregelt ist.
Die von der Minderheit vorgeschlagenen gesetzlichen Vorschriften sind im übrigen viel zu eng und zu einseitig. Wollen Sie etwa in den nationalen Radio- und Fernsehinstitutionen schlicht und einfach verbieten, dass beispielsweise Generaldirektor Riva oder Herr Schellenberg etwas zu einer verunglückten Sendung sagen oder in einem aussergewöhnlichen Fall zu einer geplanten Sendung Stellung nehmen und eingreifen können? Aehnliches gilt auch für private Sender. Es kann Sendungen geben, die den Status eines Senders oder gar seine Existenz in Frage stellen, und dazu soll der Veranstalter nichts zu sagen haben?
Auch wenn ich eine grosse Autonomie der Redaktionen – als Redaktor – kräftig befürworte, sind die Beziehungen zwischen Veranstalter bzw. Verleger und Redaktion doch zu vielfältig und zu subtil, um mit den zwei Sätzen im Minderheitsantrag umrissen zu werden.
Aus all diesen Gründen empfehle ich Ihnen, den Antrag Stappung auch diesmal abzulehnen.

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Siehe Seite 1533 hiervor – Voir page 1533 ci-devant
Beschluss des Ständerates vom 4. Oktober 1989
Décision du Conseil des Etats du 4 octobre 1989

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles

Differenzen – Divergences

Bühler, *Berichterstatter:* Der Ständerat hat heute morgen die beiden verbliebenen Differenzen behandelt und in einer recht ausgiebig benützten Debatte in beiden Fällen entgegen dem Antrag seiner Kommission beschlossen. Die Differenz im Bundesbeschluss A Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis wurde aufrechterhalten, und zwar mit dem kleinstmöglichen Stimmenverhältnis von einer einzigen Stimme. Dafür ist der Ständerat beim Bundesbeschluss C, wo es um die Prozente ging, welche die institutionellen Anleger in Liegenschaften investieren dürfen, auf unseren Beschluss von 30 Prozent eingeschwenkt. So ist als einzige Differenz im Bundesbeschluss A Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis verblieben.
Ihre Kommission hat heute mittag getagt. In der Kommission ist eine gewisse Enttäuschung darüber zum Ausdruck gekommen, dass nach der Verwässerung, die Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c bereits durch die Einfügung der Worte «.... durch Dritte ....» erfahren hat, dieser Bundesbeschluss mit Buchstabe cbis noch weiter abgeschwächt wird. Es bleibt somit kaum mehr etwas übrig als die Verunmöglichung der Kaskadenverkäufe auf unüberbauten Grundstücken. Aus diesem Grund hat die Kommission mit nur 9 zu 7 Stimmen Zustimmung zum Ständerat beschlossen. Auf einen Minderheitsantrag hat die Kommission aber verzichtet, weil wir der Meinung sind, man sollte nicht durch eine zu starre Haltung unsererseits den Ständerat so weit provozieren, dass er die Bundesbeschlüsse nicht als dringlich erklärt.
Aber auch zeitlich würden jetzt, gegen Ende der dritten Sessionswoche, kaum lösbare Schwierigkeiten auftreten. Im Sinne einer rasch wirkenden Lösung beantragt Ihnen daher die Kommission Zustimmung zum Ständerat. Für jene Damen und Herren, die aus der Fahne nicht klug geworden sind, möchte ich einfach noch darauf hinweisen, dass es sich nur um eine Ergänzung zur Fahne 89.042-3 handelt. Dort ist aufgeführt, dass es Zustimmung zum Ständerat bedeutet, wenn nichts steht.
Ich bitte Sie, der Kommission und damit dem Ständerat zuzustimmen.

M. **Houmard**, rapporteur: Vous vous souvenez que deux divergences ont été transmises au Conseil des Etats. Ce dernier est revenu sur une décision, en ce sens qu'il a accepté les 30 pour cent. En revanche, à l'article 4 c bis il a maintenu sa décision.
La commission s'est réunie cet après-midi et elle vous propose de ne plus maintenir de divergence avec le Conseil des Etats. En effet, il s'agit d'arrêtés urgents, une décision doit être prise demain encore à la majorité absolue, ce qui représente 24 membres pour le Conseil des Etats et 101 pour le Conseil national. Si nous voulons prendre cette décision demain, nous pensons qu'il est préférable d'accepter cet article c bis alors même que le Conseil national était d'un autre avis et que l'applicabilité de cet article 3 bis n'est pas absolument donnée.

Art. 4 Abs. 1 Bst. cbis, Abs. 3
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4 al. 1 let. cbis, al. 3
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

87.061

Radio und Fernsehen. Bundesgesetz
Radio et télévision. Loi

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1610 hiervor – Voir page 1610 ci-devant

Art. 15 Abs. 1–3 – Art. 15 al. 1–3

Fortsetzung – Suite

Columberg: Namens der CVP bitte ich Sie, den Minderheitsantrag abzulehnen. Die Regelung der inneren Medienfreiheit gehört nicht ins Radio- und Fernsehgesetz. Wir haben zwar Verständnis für das Anliegen, aber wir sind der Meinung, dass es ausserhalb dieses Gesetzes geprüft und allenfalls gesetzlich verankert werden soll. Wir dürfen nicht eine Sonderregelung für die Programm-Mitarbeiter von Radio und Fernsehen schaffen. Das wäre eine ungleiche Behandlung gegenüber den Printmedien.
Aus diesen Gründen müssen wir den Minderheitsantrag ablehnen.

Nebiker: Ich bitte Sie im Namen der SVP-Fraktion, den Minderheitsantrag Stappung abzulehnen. Er verfolgt zwei Anliegen:
1. Die obligatorische Trennung zwischen der Programmtätigkeit und den übrigen Aktivitäten.
2. Die obligatorische Einführung eines Redaktionsstatutes.
Es ist darauf hinzuweisen, dass der Antrag selbst widersprüchlich ist, weil er einerseits in der Geschäftsordnung eine massgebliche Ueberzeugung festlegen will, aber auf der anderen Seite ein Redaktionsstatut vorschreibt, das die innere Medienfreiheit garantieren soll. Entweder das eine oder das andere!
Zum Unterschied zwischen Minderheit und Mehrheit: Die Mehrheit will eine fakultative Trennung zwischen der Programmtätigkeit und den übrigen Tätigkeiten. Mir scheint, das genügt. Der Bundesrat wird in der Lage sein, die Trennung dort vorzuschreiben, wo eine Verflechtung tatsächlich schlecht wäre. Aber gerade bei kleinen Veranstaltern – ein Veranstalter, der beispielsweise nur das kleine Lokalradio macht – ist eine Trennung gar nicht notwendig. Das ist von Fall zu Fall zu regeln. Deshalb ist die Kann-Formulierung sicher den Verhältnissen angepasst.
Zum Redaktionsstatut. Die innere Medienfreiheit ist ein grosses Anliegen der Medienschaffenden. Aber die innere Medienfreiheit ist natürlich auch mit der Verantwortung des Journalisten und mit der Gesamtverantwortung des Veranstalters verbunden. Der Veranstalter ist einem Leistungsauftrag, einer Programmaufsicht unterstellt. Wenn wir im Gesetz ein Redaktionsstatut einführen, kann sich der Veranstalter nicht hinter das Redaktionsstatut stellen und sagen: «Das haben die freien Redaktoren gemacht», sondern Veranstalter und Redaktion sind im Rahmen des Fernsehgesetzes ein Ganzes. Das Ganze muss den Leistungsauftrag erfüllen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Erfahrungen der Zeitungen mit dem Redaktionsstatut nicht durchwegs positiv sind, auch nicht im Interesse der Redaktoren.
Im übrigen würde natürlich auch mit einem Redaktionsstatut nichts getan gegen Monopolstellungen. Monopolstellungen können wir nur – und ausschliesslich – mit Wettbewerb vermeiden, nicht mit Redaktionsstatuten.
Ich bitte Sie also, dem Antrag der Mehrheit zuzustimmen.

Frau **Uchtenhagen**, Berichterstatterin: Die Kommissionsmitglieder hatten, wie das häufig der Fall ist, viel Sympathie für die innere Medienfreiheit. Sie sprachen sich dafür aus, aber Sie haben den Antrag der Minderheit mit 13 zu 7 Stimmen abgelehnt. Ich muss Sie bitten, den Antrag ebenfalls abzulehnen. Die Idee der inneren Medienfreiheit wird indessen zum Teil wiederaufgenommen in einem Kommissionspostulat, das die rasche Verwirklichung des Zeugnisverweigerungsrechts fordert.
Vielleicht noch eine kurze Bemerkung zu Absatz 3 gemäss Antrag der Mehrheit; sie betrifft das Protokoll. Es werden zwei Bedingungen genannt: die repräsentative Trägerschaft und eine beratende Programmkommission. Diese beiden Bedingungen können sowohl alternativ wie kumulativ verlangt werden.
Ich bitte Sie, der Mehrheit, d. h. dem Bundesrat zuzustimmen.

M. **Frey** Claude, rapporteur: Pour la minorité, emmenée par M. Stappung, à l'alinéa premier, il est impératif, pour le diffuseur, de dissocier de ses autres activités celles qui se rapportent aux programmes. La majorité estime que cette disposition est trop contraignante. C'est une solution trop rigide, Monsieur Stappung, notamment pour les petits diffuseurs! Et je vous le demande, Monsieur Stappung: protégez les petits, pensez aux petits diffuseurs qui pourraient se trouver en difficulté du fait de votre amendement à l'alinéa premier!
A l'alinéa 2, on traite de la charte rédactionnelle et nous observons que celle-ci a été largement rejetée dans la procédure de consultation et que, par conséquent, ce principe n'a pas été inscrit dans la présente loi. C'est une question plus générale qui concerne l'ensemble de la presse et c'est pourquoi la commission vous propose, par 13 voix contre 7, de rejeter la proposition de minorité de M. Stappung.

Bundesrat **Ogi:** Der Minderheitsantrag von Herrn Stappung beinhaltet einerseits den Zwang zur Trennung der Aktivitäten und zur Schaffung einer repräsentativen Trägerschaft, andererseits das umstrittene Redaktionsstatut.
Zum ersten: Mit starren Organisationsvorschriften – Herr Nebiker hat das bereits gesagt – werden ein kleines Lokalradio und ein internationaler Satellitenveranstalter auf die gleiche Stufe gestellt. Die sachlich erforderliche Fexibilität des bundesrätlichen Vorschlags ginge damit verloren, das wäre schade. Ich habe den Eindruck, dass sich auch dieser Antrag offensichtlich an der SRG orientiert. Im übrigen sprechen auch die ersten Erfahrungen mit der Rundfunkverordnung eindeutig gegen starre Organisationvorschriften. In bezug auf die repräsentative Trägerschaft sind auch die Erfahrungen der Schweizerischen Trägervereinigung für Abonnementsfernsehen (STA) ziemlich ernüchternd. Zwangsgemeinschaften sind immer problematisch. Im besonderen Fall, insbesondere bei Alleinstellung eines Veranstalters, kann – das ist zuzugeben – eine Trägerschaft allerdings ausgleichend wirken. Aus der Kann-Formulierung ergibt sich, dass die Konzessionsbehörde entweder die Trägerschaft oder die Programmkommission oder auch beides zusammen verlangen kann.
Noch zur Forderung nach einem Redaktionsstatut: Herr Nationalrat Stappung hat bereits bei der Beratung des Bundesbeschlusses über den Satellitenrundfunk einen weitgehend identischen Minderheitsantrag eingereicht. Der Rat ist ihm im Oktober 1987 mit deutlicher Mehrheit nicht gefolgt. Die Gründe, die damals gegen die gesetzliche Verankerung des Redaktionsstatuts vorgebracht wurden, sind auch heute noch stichhaltig. Die im Pressebereich entwickelten Modelle lassen sich nicht einfach auf Radio und Fernsehen übertragen. Konflikte mit der konzessionsrechtlichen Verantwortung des Veranstalters wären dann unvermeidlich. Im übrigen ist zu beden-

Zehnte Sitzung – Dixième séance

Mittwoch, 4. Oktober 1989, Vormittag
Mercredi 4 octobre 1989, matin

08.15 h

Vorsitz – Présidence: M. Reymond

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Siehe Seite 520 hiervor – Voir page 520 ci-devant
Beschluss des Nationalrates vom 2. Oktober 1989
Décision du Conseil national du 2 octobre 1989

Differenzen – Divergences

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles

Art. 4 Abs. 1 Bst. cbis, Abs. 3
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Minderheit
(Rhinow, Kündig, Rüesch, Schönenberger, Zimmerli)
Festhalten

Art. 4 al. 1 let. cbis, al. 3
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil national
Minorité
(Rhinow, Kündig, Rüesch, Schönenberger, Zimmerli)
Maintenir

Schoch, Berichterstatter: Von den zahlreichen Differenzen, die im Zusammenhang mit den drei Bundesbeschlüssen «Sofortmassnahmen zum Bodenrecht» nach der Behandlung im Ständerat vorlagen, sind nur zwei verblieben, nachdem sich der Nationalrat in der zweiten Runde mit diesem Geschäft befasst hat. Die eine Differenz betrifft den Bundesbeschluss A, und zwar Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis. Der Nationalrat hat diesen Buchstaben cbis, der durch den Ständerat neu eingefügt worden ist, gestrichen.
Ihre Kommission hat sich mit der Angelegenheit gestern abend an einer Sitzung beschäftigt. Ich muss Ihnen sagen, dass dabei die Meinungen recht deutlich auseinandergingen. Auf der einen Seite ist die Auffassung vertreten worden, der Buchstabe cbis bringe das gleiche oder jedenfalls nicht viel anderes als der Buchstabe c, insbesondere unter Berücksichtigung der Veränderungen und Ergänzungen, die bezüglich des Buchstabens c im Ständerat beschlossen worden sind.
Auf der anderen Seite ist geltend gemacht worden, der Buchstabe cbis sei doch notwendig, um die Bebauung baureifer Grundstücke nicht zu verhindern und um Grundeigentümer nicht zur Hortung von Bauland zu zwingen.
Ein gemeinsamer Nenner konnte in der Kommission nicht gefunden werden. Bei der Abstimmung haben sich 6 Mitglieder der Kommission dem Nationalrat angeschlossen, während ebenfalls 6 Mitglieder der Kommission der Meinung waren, es sei richtig, am ursprünglichen Beschluss des Ständerates festzuhalten.
Anders als im Fussballsport, wo bei unentschiedenem Ausgang ein Penalty-Schiessen angehängt wird, ist der Ausgang in der Ständeratskommission durch die Stellungnahme des Präsidenten vorgezeichnet, und weil sich der Präsident der Kommission zufälligerweise bei jenen sechs Kommissionsmitgliedern befand, die sich dem Nationalrat anschliessen wollten, beantragt Ihnen die Kommission jetzt, dem Nationalrat zuzustimmen. Das Ergebnis ist aber – ich habe es Ihnen bereits dargetan – sehr knapp ausgefallen, und Herr Rhinow wird den Minderheitsstandpunkt dartun und Ihnen darlegen, aus welchen Gründen nach Auffassung der Kommissionsminderheit am Buchstaben cbis festgehalten werden muss. Ich darf davon ausgehen, dass anschliessend Herr Bundesrat Koller nochmals seinerseits den Standpunkt der Kommissionsmehrheit darlegen wird.

Rhinow, Sprecher der Minderheit: Ich darf als Vertreter dieser Minderheit noch einmal auf die Gründe zu sprechen kommen, die uns veranlassen, hier Festhalten zu beantragen.
Wir müssen uns nochmals vergegenwärtigen, was das Ziel dieses Beschlusses A ist. Es geht darum, die Spekulation zu bekämpfen, und ich möchte aus der Botschaft zitieren, was der Bundesrat selbst schreibt: «Das Ziel, die Anzahl unliebsamer kurzfristiger Grundstückkäufe und -verkäufe stark zu vermindern und so eine Folge der schlechten Markttransparenz und des Nachfrageüberhangs zu bekämpfen, soll mit einer zeitlich befristeten Veräusserungssperre erreicht werden.» Und jetzt der wesentliche Teil: «Die Massnahme zielt darauf ab, die kurzfristige Weiterveräusserung, sogenannte Kaskadenverkäufe, von überbauten Grundstücken und von Bauland ohne Wertvermehrung zu verbieten.»
Bei der Verfolgung dieses richtigen Zieles ist aber zu beachten, dass keine kontraproduktiven Nebenwirkungen eintreten. Davon haben wir letzte Woche gesprochen. Insbesondere ist betont worden, die Sofortmassnahmen sollten Zeit verschaffen, ohne die folgenden, echten Massnahmen zu präjudizieren oder ihnen gar entgegenzuwirken.
Was sind nun aber die folgenden Massnahmen? Auch hier möchte ich mich an die Begründung des Bundesrates in der Botschaft anlehnen. Er schreibt: «Für die Ursachentherapie ist davon auszugehen, dass das Angebot an Boden, der für Siedlungszwecke zur Verfügung steht, nur in beschränktem Umfang erweitert werden kann. Im Vordergrund stehen raumplanerische Massnahmen insbesondere zur Verflüssigung des Baulandmarktes. Einmal eingezontes Bauland» – ich unterstreiche das – «soll möglichst rasch seiner Zweckbestimmung zugeführt werden. Dies setzt voraus, dass von seiten des Gemeinwesens die Erschliessung zügig vorgenommen wird und auf seiten der Grundeigentümer der Boden nicht unnötig gehortet wird.» Das ist der springende Punkt. Und was der Bundesrat hier ausführt für die Grundeigentümer, gilt doch erst recht auch für den Staat selber. Auch er soll nicht dazu Anlass geben, dass Boden unnötigerweise gehortet wird.
Wenn wir aber auf diesen Ausnahmetatbestand verzichten, dann setzen wir einen massgeblichen Faktor für die Verhinderung von Ueberbauungen, für die Verhinderung just des Gebrauches von baureifem Land. Wir setzen also eine kontraproduktive Bewegung in Gang, heizen die Preisentwicklung durch die Verknappung zusätzlich an.
Nun wird gesagt, diese Bestimmung sei nicht praktikabel. Ich könnte mich auf eine billige Begründung zurückziehen und sagen: Es ist etwa die Lösung, die der Bundesrat uns im bäuerlichen Bodenrecht vorschlägt. Aber ich will es mir nicht so einfach machen, sondern ich will nochmals kurz darauf eingehen, warum meines Erachtens und auch nach Auffassung der Kommissionsminderheit die Praktikabilität gegeben ist.
1. Was den Baubeginn anbetrifft – es muss ja innert eines Jahres mit dem Bau begonnen werden –, so besteht eine einlässliche Rechtssprechung des Bundesgerichtes, wann ein Baubeginn anzunehmen ist. Das Bundesgericht hat diese Rechtssprechung im Zusammenhang mit dem Widerruf von Baubewilligungen entwickelt.

2. Die Kontrolle des Baubeginns innert eines Jahres sei nicht durchzuführen, wird gesagt. Abgesehen davon, dass es ja nur wenige Fälle sein werden, die diese Ausnahmebewilligung erfüllen, haben die Gemeinden heute schon die Aufgabe, und zwar in viel schwierigeren Fällen, die baupolizeiliche Aufsicht auszuüben. Es ist an den Gemeinden, dafür zu sorgen, dass entsprechend den Baubewilligungen gebaut wird und nicht irgendwie, ohne Baubewilligung oder in Abweichung von rechtskräftigen Baubewilligungen. Zu prüfen, ob überhaupt begonnen wird, ist einfacher als viele andere Kontrollen, welche durchgeführt werden müssen.
3. Wenn diese Kontrolle wirklich versagen würde, wenn sie wirklich nicht ausgeübt würde: auch dann ist die Konsequenz insofern nicht so tragisch, als jedenfalls eine Weiterveräusserung nicht mehr möglich ist; denn spätestens wenn jemand, der – gestützt auf diese Ausnahmebewilligung – Land erworben hat und nicht mit dem Bau beginnt, dieses Land wieder veräussern möchte, wird der Grundbuchverwalter aufmerksam. Er wird die Rückabwicklung des Geschäftes veranlassen. Ich meine also, dass die Praktikabilität durchaus bejaht werden darf.
Der Nationalrat hielt mit 88 zu 72 Stimmen an seinem Beschluss fest. Ich glaube, dass wir bei einem so knappen Stimmenverhältnis ohne Hemmungen auf unserem Beschluss beharren dürfen. Ich möchte Ihnen das beantragen.

M. **Cottier:** L'idée de l'article 4, lettre cbis, qui consiste à faire construire un bâtiment par l'acquéreur est déjà contenue dans la lettre c de l'article 4. Les deux dispositions sont très proches l'une de l'autre et toutes deux tendent à faire créer des constructions. A la lettre cbis, c'est l'acheteur qui bâtit, et à la lettre c, c'est le vendeur qui construit pour, ou sur mandat de l'acquéreur. L'acheteur peut, en vertu de la disposition de la lettre c déjà, faire construire le bâtiment qu'il veut. C'est donc la lettre c qui donne à l'acquéreur la possibilité de faire construire le bâtiment et d'acheter l'immeuble. Le danger d'une thésaurisation sera écarté par la lettre c tout autant que par la lettre cbis. Par conséquent, pour réaliser le but invoqué par M. Rhinow, nous n'avons pas besoin de la lettre cbis.
En revanche, cette prescription comporte des risques d'abus qui pourraient rendre inefficace l'arrêté A. En effet, le vendeur se procure un permis de construire, l'acquéreur achète le terrain et ouvre le chantier comme il doit le faire dans le délai d'une année, mais sans le poursuivre et sans construire le bâtiment. Il aura réalisé la condition qui figure à l'alinéa 3 de l'article 4, sans finalement achever la construction commencée, et aucune sanction ne sera possible, dans ce cas-là, la vente restera en vigueur alors qu'elle ne s'était faite que dans le seul but de construire un bâtiment.
C'est pourquoi nous vous invitons à adhérer à la version du Conseil national en biffant cette disposition.

M. **Masoni:** J'ai suivi avec beaucoup d'attention l'exposé de M. Cottier. Je n'arrive pas à comprendre les craintes exprimées. En premier lieu, on nous dit que la disposition figurant à la lettre cbis est déjà contenue dans la précédente lettre c qui a été acceptée par le Conseil national. Si tel est le cas, il ne faudrait pas craindre de rendre explicite ce principe pour éviter des difficultés d'interprétation. Nous savons que les dispositions que nous votons seront ensuite appliquées par des offices déjà très chargés. Or, on ne peut pas leur demander de consulter constamment les matériaux législatifs.
Par conséquent, si nous acceptons l'idée que la disposition figurant sous la lettre cbis est déjà contenue dans la précédente, nous ouvrons malheureusement la porte à des difficultés dans l'application qui ne sont pas souhaitables dans un domaine nécessitant action rapide et efficace. Il faudrait un texte clair qui n'implique pas trop de difficultés d'interprétation et trop d'appréciation, étant donné que l'on est en présence d'une loi d'exception et que l'on ne dispose pas de commentaires. Donc, si on est convaincu que le principe de l'alinéa cbis est implicite dans la disposition précédente c, on devrait sans difficulté accepter de le reprendre expressément à la lettre cbis, comme l'a fait notre conseil en première lecture.
La deuxième crainte qui a été manifestée ici me préoccupe plus. On nous dit que le texte de la lettre cbis donne la possibilité de détourner la loi. Si l'on devait se baser sur cette crainte, aucun des trois arrêtés ne devrait être voté: en effet, cette crainte de détournement empêcherait, par exemple d'approuver la disposition se rapportant à la revente sans gain, au même prix. Soit on admet que les mesures que l'on a souhaitées dans l'espoir d'une efficacité immédiate, pour tenter de calmer le marché, sont dignes de confiance et seront suivies, soit on craint leur mauvaise acceptation et leur détournement. Dans le second cas, on ne ferait pas un bon travail législatif en créant une loi, même transitoire, qui ne serait pas respectée. Ce n'est donc pas cette crainte qui devrait nous inciter à refuser le maintien de cette disposition cbis. Du reste, s'il était vrai, comme nos collègues prêts à laisser tomber l'alinéa cbis nous le disent, à savoir que cet alinéa est superflu car il est implicitement contenu à la précéente lettre c, la même crainte devrait également se manifester envers celle-ci. En résumant: un texte clair, comme celui voté par notre conseil sous la lettre cbis, constitue le pendant du précédent à la lettre c, le point c prévoit le cas où certaines conditions sont réalisées chez le vendeur, le point cbis, adopté par notre conseil, vise le cas où des conditions analogues se réalisent chez l'acheteur. Si nous voulons véritablement calmer ce marché tout en évitant des entraves à la construction d'appartements – ce qui est le but de notre travail – le complément de la lettre cbis, adopté par notre conseil lors du premier débat, est le meilleur. Je vous recommande de le maintenir.

Cavelty: Wir sollten die Sache auch vom praktischen Standpunkt aus betrachten. Von den vielen Abweichungen sind jetzt – dank dem Einlenken des Nationalrates – nur noch zwei Differenzen verblieben. Vom Fair play aus gesehen wird es wohl richtig sein, dass wir mindestens in einem Punkt nachgeben.
Die Diskussion hier im Rat und auch schon in der Kommission hat gezeigt, dass der Artikel 4 Absatz cbis höchstens eine sehr kleine Bedeutung hat, wenn überhaupt eine. Da sind sich sogar die Professoren nicht ganz einig. Deshalb sollte man in diesem Punkt nachgeben und dafür dann bei Beschluss C festhalten.
Man sollte überhaupt beide Differenzen gemeinsam betrachten. Ich selber wäre an und für sich auch für Nachgeben beim Bundesbeschluss C, bin aber bereit festzuhalten, wenn wir im ersten Punkt nachgeben. Darum haben wir auf einen Minderheitsantrag beim Bundesbeschluss C verzichtet.
Ich bitte Sie also, hier zuzustimmen.

Ziegler: Herr Cavelty sagte, es gehe um den praktischen Standpunkt. Ich glaube, es geht auch um den tatsächlichen Standpunkt.
Der Titel dieses Bundesbeschlusses heisst: «Sperrfrist für die Veräusserung .... ». Wenn wir die einzelnen Artikel durchgehen, stellen wir fest, dass immer von Veräusserung gesprochen wird. Nun wechseln wir bei diesem Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis plötzlich auf den Erwerber. Wenn also der Veräusserer keine Möglichkeit zu veräussern mehr hat, die Voraussetzungen nicht gegeben sind, dann kann er einen Erwerber suchen, der die Voraussetzungen nach diesem Absatz 1 Buchstabe cbis erfüllt, und damit schafft man eine weitere – wenn auch nicht eine weitgehende, so doch eine weitere – Ausnahme.
Es stellt sich doch die Frage, ob die Baulandhortung, die diese wenigen machen müssten – wenn sie eben nicht auf den Erwerber greifen könnten –, stärker zu werten ist als das Ziel dieses Beschlusses, nämlich die Einschränkung der Kaskadenverkäufe. Die behauptete Baulandhortung fällt nicht ins Gewicht.
Aus diesem Grund meine ich, dass man der Mehrheit zustimmen und diesen Absatz 1 Buchstabe cbis streichen muss.

Bundesrat **Koller:** Die Minderheit der Kommission möchte mit Buchstabe cbis eine weitere Ausnahme für die Sperrfrist schaffen und damit – dessen muss man sich doch bewusst sein – kurzfristige Handänderungen von Grundstücken auch dann ermöglichen, wenn der Erwerber eines Grundstückes eine

Baubewilligung hat und wenn er die Absicht hat, das erworbene Land zu überbauen.
Die erste Frage ist zweifellos: Besteht überhaupt ein Bedarf für eine weitere Ausnahmebestimmung? Der Bundesrat verneint dies, weil der Artikel bereits jetzt sieben Ausnahmen von der Sperrfrist vorsieht, vor allem auch – was ökonomisch entscheidend ist – eine erweiterte Bauträgerklausel und die Klausel für den preisgünstigen Wohnungsbau. Im übrigen darf ich Sie daran erinnern, dass nach unseren Schätzungen nur etwa zehn Prozent aller Grundstücke überhaupt unter die Sperrfrist fallen werden, weil der weit überwiegende Teil aller Grundstücke sich schon seit mehr als fünf Jahren im Besitz der Eigentümer befindet.
Herrn Rhinow möchte ich zu bedenken geben: Natürlich wollen wir in erster Linie den Kaskadenverkäufen einen Riegel schieben. Aber wir möchten mit diesem Bundesbeschluss auch allgemein eine gewisse nachfragedämpfende Wirkung erreichen, also eine Beruhigung des Bodenmarktes. Hier öffnen wir nun aber doch aus einer rein subjektiven Absicht heraus eine Türe für kurzfristige Handänderungen, die diesen Zweck mindestens beeinträchtigen könnten.
Der Haupteinwand, den ich gegen diesen Buchstabe cbis habe, ist jedoch jener der Praktikabilität. Es wird hier ja zunächst nur auf die Absicht des Erwerbers abgestellt. Er muss erklären: Ich kaufe dieses Land zum Zwecke der Ueberbauung. Und wenn er diese Absicht nicht realisiert, muss eben die Ausnahmebewilligung widerrufen werden. Das heisst: Der vor einem Jahr gültig abgeschlossene Kaufvertrag muss rückabgewickelt werden, das Grundstück muss dem Verkäufer rückübereignet werden, und dieser hat dem Käufer, der seine Absicht nicht realisiert hat, den Kaufpreis zurückzuzahlen. Sie sehen, in welche Vollzugsprobleme wir hineingeraten bei einem Beschluss, der nur während fünf Jahren gelten soll und für den wir sonst durchs Band darauf bedacht waren, einen einfachen Vollzug zu realisieren. Es wären in den Kantonen ja unterschiedliche Behörden, die diese Ausnahmebewilligungen gewähren müssten – wahrscheinlich das entsprechende Departement oder eine Kommission auf kantonaler Stufe –, und nachher müsste dann in den Gemeinden überprüft werden, ob die angekündigte Absicht des Ueberbauens innert einem Jahr auch tatsächlich realisiert worden sei.
Ich habe einfach Bedenken, ob wir damit – mangels Ueberwachungsmöglichkeiten – nicht den Baumarkt weiter unnötig anheizen würden. Aus diesem Grunde möchte ich Ihnen empfehlen, der Mehrheit Ihrer Kommission und dem Nationalrat zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	20 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	21 Stimmen

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Art. 3 Abs. 1 Bst. a
Antrag der Kommission
Festhalten

Art. 3 al. 1 let. a
Proposition de la commission
Maintenir

Schoch, Berichterstatter: Die nächste Differenz betrifft Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a des Beschlusses C. Der Bundesrat schlägt mit dieser Norm vor, dass Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und Versicherungseinrichtungen höchstens 25 Prozent ihres Gesamtvermögens in Grundstücken in der Schweiz anlegen dürfen. In der ersten Beratungsrunde hat der Nationalrat diesen Anteil auf 30 Prozent angehoben. Unser Rat hat in der Folge an der Sitzung vom letzten Donnerstag eine weitere Anhebung auf 35 Prozent vorgenommen. Im Differenzbereinigungsverfahren hat dann aber der Nationalrat an seinem Beschluss festgehalten. Er ist dabei geblieben, dass maximal 30 Prozent des Gesamtvermögens in Grundstücken in der Schweiz angelegt werden dürfen. Ihre Kommission beantragt Ihnen demgegenüber mit sehr deutlicher Mehrheit, am Satz von 35 Prozent festzuhalten. Die Gründe, die Anlass zu diesem Kommissionsbeschluss geben, dürften Ihnen bekannt sein. Ich meine, ich könne darauf verzichten, hier nochmals im Detail darzulegen, was bereits ausführlich und sorgfältig abgehandelt worden ist. Es geht der Kommission einfach darum – um das mit einem einzigen Satz nochmals in Erinnerung zu rufen –, den institutionellen Anlegern bei der Bereitstellung von zinsgünstigem Wohnraum nicht in den Arm zu fallen. Diese Ueberlegung hat die Kommission dazu veranlasst, am Satz von 35 Prozent als Maximalsatz für die Anlage von Grundstücken in der Schweiz festzuhalten und Ihnen zu beantragen, dem Nationalrat nicht zu folgen.

Cavelty: Angesichts des Ausganges der vorherigen Abstimmung beantrage ich Zustimmung zum Nationalrat. Wir waren schon in der Kommission eine Minderheit, die für Zustimmung plädierte. Wir haben dort von einem Minderheitsantrag abgesehen, weil wir der Meinung waren, der Rat folge der Mehrheit bei Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe cbis.
Der Nationalrat hat uns in vielen Differenzen nachgegeben. Deshalb sollten wir auch in einem Punkt nachgeben. Zudem scheint es mir richtig, dass wir die institutionellen Anleger in ihrer Anlagetätigkeit etwas bremsen. Damit fördern wir die Eigentumsstreuung. Die institutionellen Anleger sollen in erster Linie Hypotheken gewähren.

Mme **Jaggi:** M. Cavelty tire de notre décision précédente une conclusion qui ne s'imposait vraiment pas. Pour ma part, j'en tire exactement la conclusion inverse. Nous venons d'allonger la liste des dérogations à l'interdiction de revente. Et ce dont nous discutons maintenant, à savoir la divergence à l'arrêté C, 30 ou 35 pour cent, est précisément le point sur lequel nous devons maintenir notre décision, afin de montrer que nous ne nous trompons ni sur les objectifs de ces arrêtés ni sur les responsables de la situation que nous voulons combattre. L'objectif, la lutte contre la spéculation, impose la prise de mesures à l'encontre des bénéficiaires principaux et des agents de cette inflation, ceux qui pratiquent notamment la vente et revente rapide, et non pas à l'encontre des modérateurs du mouvement de vente et de revente, à savoir les investisseurs institutionnels. La punition de ces investisseurs me paraît particulièrement injustifiée. Je crois que les placements effectués par ces institutions, et notamment par les caisses de pensions, sont sages et j'affirme, aujourd'hui comme hier, que c'est dans l'immobilier qu'il doivent pouvoir placer les importants capitaux qui leur sont confiés par les assurés.
Je vous demande de maintenir, à l'instar de ce qu'a fait la commission à une éclatante majorité hier soir, à l'article 3, alinéa premier, lettre a, la limite de placement à 35 pour cent.

Schmid: Wir müssen uns fragen, in welcher Situation wir uns befinden. Im Rahmen der Differenzbereinigung zum vorliegenden Geschäft, die noch diese Woche erledigt weden muss, stellt sich die Frage, welche von zwei Optionen wir wählen wollen. Entweder erledigen wir den Bundesbeschluss C auf parlamentarischem Weg – so fällt er aus Abschied und Traktanden –, oder wir geben dem Volk – sollte ein Referendum zustande kommen – die Gelegenheit, darüber abzustimmen. Wenn Sie heute auf 35 Prozent beharren, ist der Bundesbeschluss C nämlich schon im parlamentarischen Verfahren gestorben. Betrachten Sie die Mehrheitsverhältnisse: Wir haben letzten Donnerstag mit 15 gegen 12 Stimmen 35 Prozent beschlossen. Der Nationalrat hat darauf einstimmig Festhalten an 30 Prozent beschlossen. Ich glaube nicht, dass das für den Nationalrat ein «bargaining point» sein kann. Ich würde es nicht für richtig halten – auch von jenen, die nicht für diesen Beschluss sind –, diesen Beschluss im parlamentarischen

Verfahren zu erledigen. Ich wäre dafür, dass man wenigstens das Volk entscheiden liesse.
Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit und der Mehrheitsverhältnisse müssen wir dem Antrag von Herrn Cavelty zustimmen, das heisst dem Nationalrat folgen, wenn wir den Bundesbeschluss C halten wollen.

Rüesch: Die Logik von Herrn Schmid kann man umkehren. Wenn Sie Angst haben, der Beschluss sterbe, kann er auch sterben, wenn er zu stark ist. Und wenn Sie 35 Prozent wählen, werden Sie unter Umständen ein paar Stimmen mehr erhalten, um das qualifizierte Mehr zu erreichen. Sie müssen ja für die Dringlichkeit im Nationalrat 101 Stimmen haben – und diese sind noch nicht beieinander – und bei uns 24. Wenn Sie auf 35 Prozent einschwenken, ermöglichen Sie auch ein Einschwenken gewisser Gegner. Auch Ihr Vorschlag könnte deshalb ganz anders ausgelegt werden, als Sie es tun.
Herrn Cavelty mit seinem immerwährenden Credo zu den Hypotheken der Versicherungen möchte ich sagen: Schauen Sie die Bilanzen an! Grössere Versicherungsgesellschaften haben zum Teil heute schon mehr Hypotheken als Grundbesitz. Man bringe doch nicht immer diese alte Schallplatte wieder! Ich stimme 35 Prozent zu.

M. **Ducret**: Dès le début j'ai dit que l'arrêté C me paraissait en totale contradiction avec les besoins de logements connus dans de nombreuses régions de notre pays. On fait fausse route avec l'arrêté C et en vote final je le refuserai.
Ceci ne m'empêche nullement de vous proposer de maintenir le 35 pour cent. On s'accroche à ce 35 pour cent en oubliant complètement que dans de précédents articles on parle de la réévaluation des immeubles en portefeuille dans différentes sociétés, qu'elles soient d'assurances, de retraite ou de fonds de placement. Si l'on se met à réévaluer les immeubles qui sont dans ces portefeuilles, le 35 pour cent sera immédiatement atteint, et même cette limite sera insuffisante. Il ne faut pas oublier ces deux paramètres inscrits: d'une part augmenter la valeur des immeubles en les estimant on ne sait pas encore très bien comment – on nous promet de nous le dire après le vote, ce qui est curieux, on devrait nous le dire avant afin de savoir ce que nous votons – on va prendre la valeur de rendement et on prend la valeur réelle. Qu'est-ce que la valeur réelle? Si on peut me l'expliquer dans cette salle, j'en serais très satisfait. Est-ce la valeur vénale du marché? Le terme «valeur réelle» ne recouvre rien. Car la valeur réelle, lorsqu'il s'agit d'un marché ouvert, d'une sorte de vente aux enchères, ça peut être le prix le plus cher offert par l'acheteur, mais aussi le prix le plus bas. Dans ce domaine on nage en plein doute. A mon avis le 35 pour cent est un minimum et déjà de nombreuses caisses ne pourront plus acheter. Je ne vous cache pas mon inquiétude.
A Genève, actuellement, grâce à des lois sociales extrêmement avancées en matière de logement, nous avons en construction plusieurs centaines de logements qui étaient promis à la vente à des caisses de pension. Je crains que ces logements ne puissent plus leur être vendus, d'une part, si l'on réévalue leurs biens immobiliers et, d'autre part, si l'on reste en-dessous de la barre de 30 pour cent.
C'est la raison pour laquelle, tout en vous disant que je ne voterai pas l'arrêté C, mais au minimum – qui veut le plus veut le moins – inscrivons 35 pour cent.

Bundesrat **Koller:** Ich bitte Sie, sich Ihrer Verantwortung bewusst zu sein. Denn der Faktor Zeit beginnt nun wirklich eine grosse Rolle zu spielen. Wenn wir diese Beschlüsse dringlich erklären und das im vorgeschriebenen Verfahren tun wollen, müssen morgen die Abstimmungen über die Dringlichkeitsklausel stattfinden. Sonst wird eine rechtzeitige Veröffentlichung und Inkraftsetzung unmittelbar nach der Session gar nicht mehr möglich sein. Wenn Sie diese Beschlüsse ohne die Dringlichkeit annehmen, sind wir uns alle im klaren, dass vor allem die psychologische Wirkung dieser Bundesbeschlüsse total im Eimer wäre, und dazu wäre während drei Monaten – bis diese Beschlüsse in Kraft treten würden – Umgehungsgeschäften Tür und Tor geöffnet. Dessen müssen wir uns bewusst sein.
Nachdem Sie in der vorhergehenden Abstimmung auf Ihrem Standpunkt beharrt haben, verlangt es nun das Prinzip der Einigung zwischen den beiden Räten innert dieser nützlichen Frist, dass Sie in diesem Punkt dem Nationalrat zustimmen, der übrigens einstimmig, ohne jeglichen Gegenantrag, bei diesen 30 Prozent geblieben ist.
Gegenüber jenen, die Bedenken wegen kontraproduktiven Wirkungen haben, muss ich noch einmal darauf hinweisen, dass wir im entscheidenden Artikel genug Ausnahmemöglichkeiten haben. Jede Kasse und jeder Lebensversicherer, die weiter Wohnungen produzieren wollen, haben diese Möglichkeit aufgrund der Ausnahmemöglichkeiten, die wir gezielt geschaffen haben.
Die Frage von Herrn Ständerat Ducret kann ich noch einmal in dem Sinn beantworten, dass wir bei der Bewertung nach dem tatsächlichen Wert ganz bewusst an die Regelungen bei der direkten Bundessteuer anknüpfen und an die Regelungen, wie sie schon heute für die Lebensversicherer praktiziert werden. Das heisst, dass der tatsächliche Wert nach einer heute schon gehandhabten Formel bemessen wird: zweimal der Ertragswert, einmal der Verkehrswert, geteilt durch drei abzüglich zehn Prozent. Das ist die Formel, die heute schon allgemein praktiziert wird und die wir in der Ausführungsverordnung noch festschreiben werden.
Aus all diesen Gründen bitte ich Sie dringend – denn heute werden Sie eine weitere Runde nicht mehr realisieren können, und morgen sollten unbedingt die Abstimmungen über die Dringlichkeitserklärung stattfinden –, in diesem Punkte dem Nationalrat zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	17 Stimmen
Für den Antrag Cavelty	22 Stimmen

An den Nationalrat – Au Conseil national

89.528

Motion Küchler
Förderung von Wohneigentum mit Mitteln der zweiten Säule
Accès à la propriété locative et fonds de la prévoyance professionnelle

---

Wortlaut der Motion vom 21. Juni 1989
Der Bundesrat wird eingeladen, im Rahmen der Neuordnung der BVG-Freizügigkeit eine Lockerung des in Artikel 331 Buchstabe c OR verankerten Verpfändungsverbotes für Vorsorgemittel vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Regelung vorzuschlagen, wonach die obligatorisch, vor- und ausserobligatorisch angesparten Mittel der beruflichen Vorsorge von den Versicherten für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bis zur Hälfte des jeweiligen Freizügigkeitsguthabens in Anspruch genommen werden können.

Texte de la motion du 21 juin 1989
Le Conseil fédéral est prié, dans le cadre du nouveau règlement du libre passage au titre de la loi sur la prévoyance professionnelle, d'assouplir l'interdiction de mettre en gage les fonds de prévoyance qui est prescrite à l'article 331, lettre c, du Code des obligations. Il est invité en outre à proposer une disposition par laquelle les ressources économisées au titre de la prévoyance obligatoire, préobligatoire et hors régime obligatoire puissent être utilisées par l'assuré, jusqu'à concurrence de la moitié de l'avoir de libre passage, pour l'acquisition de la propriété de son logement à usage personnel.

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 556 hiervor – Voir page 556 ci-devant

Abstimmung über die Dringlichkeitsklausel
Vote sur la clause d'urgence

Le président: Nous interrompons la séance pour passer au vote sur l'urgence des trois arrêtés relatifs au droit foncier. Je rends les scrutateurs attentifs au fait que, dans de tels cas, le président doit voter.

Beschluss A – Arrêté A

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	38 Stimmen (Einstimmigkeit)

Beschluss B – Arrêté B

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	39 Stimmen (Einstimmigkeit)

Beschluss C – Arrêté C

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	26 Stimmen
Dagegen	15 Stimmen

An den Nationalrat – Au Conseil national

83.043

Steuerharmonisierung. Bundesgesetze
Harmonisation fiscale. Lois

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 584 hiervor – Voir page 584 ci-devant

B. Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)
Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)

Fortsetzung – Suite

Art. 84 Abs. 3
Antrag der Kommission
Festhalten

Art. 84 al. 3
Proposition de la commission
Maintenir

Reichmuth, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Ihnen bei Artikel 84 Absatz 3 Festhalten am Beschluss des Ständerates, entsprechend unserer Diskussion bei Artikel 74.

Angenommen – Adopté

Art. 101a Abs. 1, 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 101a al. 1, 2
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Reichmuth, Berichterstatter: Die Kommission beantragt Zustimmung zum Nationalrat entsprechend unserem Beschluss zu Artikel 5 und zum Steuerharmonisierungsgesetz.

Angenommen – Adopté

Art. 102
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Reichmuth, Berichterstatter: Wir beantragen ebenfalls Zustimmung analog zu Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe e.

Angenommen – Adopté

Art. 110, 111
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Minderheit
(Küchler, Hefti, Kündig, Meier Hans, Reichmuth, Zumbühl)
Festhalten

Art. 110, 111
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil national
Minorité
(Küchler, Hefti, Kündig, Meier Hans, Reichmuth, Zumbühl)
Maintenir

Reichmuth, Berichterstatter: Bei Artikel 110 beantragen wir gemäss unserem Beschluss für die zweijährige Periode in Artikel 51, den Kommissionsminderheitsantrag anzunehmen. Desgleichen zu Artikel 111.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit
Adopté selon la proposition de la minorité

Art. 117
Antrag der Kommission
Mehrheit
Festhalten
Minderheit
(Piller, Miville))
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 117
Proposition de la commission
Majorité
Maintenir
Minorité
(Piller, Miville)
Adhérer à la décision du Conseil national

Reichmuth, Berichterstatter: Bei Artikel 117 handelt es sich um den analogen Beschluss zu Artikel 42 Absatz 3 Steuerharmonisierungsgesetz. Wir halten an der Kann-Formel fest.

Die Zusammenarbeit wird in Verträgen geregelt, die vom Bundesrat genehmigt werden müssen.

Art. 23
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
Le Conseil fédéral peut octroyer à des diffuseurs locaux et régionaux une concession pour la diffusion de programmes de télévision en collaboration avec la SSR et d'autres diffuseurs. La collaboration est réglée dans des contrats qui doivent être approuvés par le Conseil fédéral.

Abs. 1 – Al. 1
Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Frau **Uchtenhagen,** Berichterstatterin: Ich muss den Herrn Präsidenten bitten, die Behandlung des Kommissionsantrages zu Absatz 2 auszusetzen. Absatz 2 hängt mit Artikel 31 zusammen. Wir müssen ihn im Zusammenhang mit dem dort vorgeschlagenen Vertragsmodell diskutieren.

M. **Frey** Claude, rapporteur: Un des points centraux de la discussion qui a eu lieu au sein de la commission a porté sur l'article 31 relatif à la solution contractuelle. Avec l'article 23, alinéa 2, nous entrons dans ce concept du modèle contractuel. Nous poursuivrons à l'article 28 et nous tiendrons la discussion de fond à l'article 31. C'est pourquoi nous ne développons pas ici les considérations générales relevant du concept de la solution contractuelle.

Präsident: Der Entscheid soll bis zur Behandlung von Artikel 31 ausgesetzt werden. – Sie sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1616 hiervor – Voir page 1616 ci-devant

Abstimmung über die Dringlichkeitsklausel
Vote sur la clause d'urgence

Präsident: Vor der Abstimmung werden noch zwei Fraktionserklärungen abgegeben.

Bundi: Im Namen der sozialdemokratischen Fraktion gebe ich folgende Erklärung ab: Wir werden in den nun folgenden Abstimmungen allen drei Vorlagen zustimmen, weil sie der minimale Versuch eines kleinen Schrittes in die richtige Richtung sind. Gleichzeitig stellen wir fest, dass das Bodenrechtsproblem, wohl eines der wichtigsten Probleme unseres Landes überhaupt, hier nur mit Handschuhen angefasst worden ist. Unser Ja erfolgt denn auch ohne Begeisterung.
Bestanden schon am Beginn der Beratungen Zweifel über die Wirksamkeit einiger vorgeschlagener Massnahmen, so sind diese an ihrem Schluss noch grösser. Der Ständerat hat den Katalog der Ausnahmen stark ausgeweitet, der Bauträgerartikel z. B. ist geradezu zu einem Bauförderungs- und Veräusserungsartikel geworden. Die Linie des Bundesrates ist zu einem wesentlichen Teil verlassen worden. Die sozialdemokratische Fraktion erwies sich in diesen Beratungen wieder einmal als eine der bundesratstreuesten.
Wir stimmen heute trotzdem zu, weil wir der Auffassung sind, dass im Ganzen gesehen die kurzfristige Spekulation, d. h. die Kaskadenverkäufe, unterbunden werden können und dass bei den institutionellen Anlegern der Druck auf den Boden etwas verringert werden kann. Wir anerkennen auch eine gewisse psychologische Wirkung der drei Beschlüsse. Die Sofortmassnahmen gestatten es ferner, Erfahrungen zu sammeln und sie auszuwerten.
Wir knüpfen aber unsere Zustimmung an die bestimmteste Erwartung, dass die Vorarbeit für tiefergreifende Massnahmen, die vielgenannte Ursachentherapie, endlich in Angriff genommen wird. Der Weg dahin ist vorgezeichnet durch eine Reihe von persönlichen Vorstössen und Initiativen in beiden Räten. Verschiedene dieser Vorschläge bedingen jedoch neue Verfassungskompetenzen.
Wir erwarten deshalb vom Bundesrat mittelfristig, nicht erst in fernerer Zukunft, handfeste gesetzliche Vorschläge sowie einen neuen Bodenrechtsartikel in der Bundesverfassung. Den vielen Beteuerungen und Versprechen in bezug auf weitergehende Massnahmen haben jetzt auch Taten zu folgen.

Nussbaumer: Im Namen der CVP-Fraktion empfehle ich Ihnen, die drei Bundesbeschlüsse als dringlich zu erklären.
Die fünfjährige Sperrfrist wird die volkswirtschaftlich schädlichen Kaskadenkäufe unterbinden. Alle beschlossenen Ausnahmen dienen dem Zweck, den Bodenmarkt für die junge Generation, die Eigentum und Miete für den Eigenbedarf geltend macht, zu öffnen. Den Kantonen wird es wieder gestattet, das Grundbuch öffentlich zugänglich zu machen.
Die Belastungsgrenze von 80 Prozent für Käufer, die keinen Eigenbedarf geltend machen können, wird Kaufwillige ohne Eigenmittel vom Markt verdrängen. Dieser Beschluss entspricht der früher bewährten Praxis der Banken, vom Bauwilligen einen angemessenen Anteil an Eigenmitteln zu verlangen. Die Beschränkung der Anlagemöglichkeiten für institutionelle Anleger ist notwendig, um verhindern zu helfen, dass Private mit Eigenbedarf vom Bodenmarkt verdrängt werden, und um die steigende Tendenz zur Ballung des Grundeigentums zu brechen.
Im Interesse der Erhaltung des guten Einvernehmens zwischen den Generationen muss der Eigenbedarf des Versicherten vor die Anlageinteressen der Versicherer gestellt werden.
Die CVP-Fraktion sieht in den drei Beschlüssen taugliche Notmassnahmen, die bis zum Abschluss der Revision des Raumplanungsgesetzes und bis zur Schaffung eines dauernden Vorrechtes zugunsten der Nachfrage für den Eigenbedarf die schlimmsten Auswüchse auf dem Bodenmarkt beseitigen werden.

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles

Präsident: Sie haben zu entscheiden.
In Artikel 9 Absatz 2 hat Ihnen die Kommission beantragt, den Bundesbeschluss als dringlich zu erklären.
Für die Dringlichkeitserklärung braucht es die Zustimmung des absoluten Mehrs des Rates.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	154 Stimmen
Dagegen	1 Stimme

B. Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles

Präsident: Die Kommission beantragt Ihnen in Artikel 9 Absatz 2, auch diesen Beschluss als dringlich zu erklären.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	163 Stimmen
Dagegen	1 Stimme

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Präsident: Kommission und Bundesrat beantragen Ihnen in Artikel 9 Absatz 2 Dringlichkeit.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel	117 Stimmen
Dagegen	39 Stimmen

Präsident: Ich kann Sie darüber orientieren, dass auch der Ständerat der Dringlichkeit zugestimmt hat: bei Beschluss A mit 38 zu 0, bei Beschluss B mit 39 zu 0 und bei Beschluss C mit 26 zu 15 Stimmen. Damit werden diese Vorlagen in beiden Räten am Freitagmorgen zur Schlussabstimmung gelangen.

87.061

Radio und Fernsehen. Bundesgesetz
Radio et télévision. Loi

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1635 hiervor – Voir page 1635 ci-devant

Art. 24
Antrag der Kommission
Abs. 1
.... verbreiten, wobei jedoch der lokale und regionale Charakter des Programmes gewahrt bleiben muss.

Abs. 2
Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Minderheit
(Sager)
Zusammenarbeit, die auf eine sprachregionale Pogrammversorgung gerichtet ist oder sie zur Folge haben kann, ist zulässig, sofern sie die Versorgungsgerechtigkeit erhöhen hilft oder einen spezifischen Beitrag zur Erreichung der Ziele leistet.

Art. 24
Proposition de la commission
Al. 1
.... , pour autant toutefois que le caractère local et régional du programme soit sauvegardé.

Al. 2
Majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité
(Sager)
Toute collaboration qui a ou peut avoir pour but ou conséquence de diffuser des programmes à l'échelon national ou à celui de la région linguistique est autorisée dans la mesure où elle améliore l'égalité des chances de recevoir les programmes ou si elle fournit une prestation spécifique en vue d'atteindre les objectifs définis à l'article 3.

Abs. 1 – Al. 1
Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Frau **Uchtenhagen,** Berichterstatterin: Die Kommissionsmehrheit hat den Text des Bundesrates im Absatz 1 sprachlich etwas verändert. Inhaltlich ändert sich nichts. Hingegen muss ich Sie bitten, den Antrag der Minderheit Sager abzulehnen. Der Konsens, den wir erarbeitet haben, beruht auf dem Dreiebenenmodell, d. h. darauf, dass wir Konkurrenz auf lokal/regionaler und internationaler Ebene zulassen, dass wir aber im sprachregionalen Bereich mit Rücksicht auf unsere Minderheiten – die Romandie, das Tessin, die rätoromanische Schweiz – und die Vielfalt der Schweiz der SRG eine etwas privilegierte Position einräumen. Sie werden sehen, dass wir bei Artikel 31 eine Oeffnung zulassen, indem wir eine Vertragslösung mit Privaten zulassen. Aber nicht zugelassen werden kann, dass sich z. B. lokale Veranstalter, die eine Bewilligung erhalten haben, zusammentun, vernetzen und wir plötzlich einen weiteren nationalen Veranstalter haben. So ist das nicht gedacht. Wenn wir Ihren Antrag annehmen würden, Herr Sager, können wir das Gesetz beiseite legen, und wir hätten wirklich für die Katz gearbeitet.
Ich bitte Sie, den Antrag Sager ganz deutlich abzulehnen.

Sager, Sprecher der Minderheit: Frau Uchtenhagen, Sie haben mir die Begründung nicht erlaubt und bereits geantwortet. Ich hoffe, dass Sie dann nicht ein zweites Mal darauf zurückkommen.
Es wird immer wieder mit Nachdruck unterstellt, dass der vorliegende Entwurf keine «Lex SRG» sei. Im Detail stösst man immer wieder auf Belege dafür, dass die Bewegungsfreiheit der privaten Veranstalter beschnitten wird, um denkbare konkurrenzierende Einflüsse auf die SRG zu verunmöglichen. Ein besonderer Versuch dazu ist auch der Artikel 24. Hier wird rundweg eine Kooperation der privaten Veranstalter unter sich unterbunden, obwohl man von diesem Pult aus und während der ganzen Behandlung des Gesetzes immer wieder das Hohelied der Kooperation singen wird, Kooperation allerdings zwischen der SRG und Privaten, wobei die SRG am längeren Hebel sitzen wird.
Wir haben es trotz allem mit einer «Lex SRG» zu tun. Würde man die Ziele dieses Gesetzes ernster nehmen, dürfte man aus der SRG nicht eine heilige Kuh machen. In diesem Gesetz sollten die Bevölkerung – die einzelne Schweizerin und der einzelne Schweizer – und die vielfältigen Nutzungsbeiträge der elektronischen Medien zugunsten dieser Bevölkerung im Vordergrund stehen. Da ist es durchaus denkbar, dass es kommunikative Nutzungsformen gibt, so etwa, wenn private Lokalradioveranstalter zusammenarbeiten und damit eine bessere und flexiblere Lösung finden als bei der SRG. Es sind auch sinnvolle kommunikative Nutzungsmöglichkeiten denkbar, auf die die SRG verzichten muss oder will, weil sie wegen der Programmstruktur und der vorhandenen Sendegefässe nicht erbracht werden können.
Oder lassen Sie mich unter dem Aspekt der Kooperation umgekehrt sagen: Es ist doch eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen der SRG und privaten Radiostationen denkbar, die allen dient: der SRG, weil sie sich auf andere Dinge konzentrieren kann, den Privaten, weil sie dank der Zusammenarbeit mit anderen Privaten Synergien programmlicher und wirtschaftlicher Natur ausschöpfen können, und vor allem der Bevölkerung, der ein zusätzliches Angebot zur Verfügung steht, das, wie es mein Antrag festlegt, klaren Kriterien und Massstäben unterworfen wird.

89.035

Unterstützung von Schulen für Soziale Arbeit. Verlängerung
Subventionnement des écoles de service social. Prorogation

Siehe Seite 1394 hiervor – Voir page 1394 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 5. Oktober 1989
Décision du Conseil des Etats du 5 octobre 1989

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	149 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

86.043

Strassenverkehrsgesetz. Aenderung
Loi sur la circulation routière. Modification

Siehe Seite 132 hiervor – Voir page 132 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 18. September 1989
Décision du Conseil des Etats du 18 septembre 1989

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	115 Stimmen
Dagegen	43 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Siehe Seite 1642 hiervor – Voir page 1642 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 5. Oktober 1989
Décision du Conseil des Etats du 5 octobre 1989

M. **Jeanneret**: Le groupe libéral confirme la position qu'il a toujours prise dans ce débat, que ce soit en juin devant notre conseil ou durant cette session devant les deux conseils. Cette position est dans la ligne des thèses que notre parti a émises à l'occasion de la procédure de consultation par le Conseil fédéral, et confirmées par un congrès que nous avons tenu à Montreux le 30 septembre dernier et consacré à la propriété. Nous réaffirmons que nous condamnons fermement ceux qui usent de la spéculation, celle-ci étant la conséquence – selon nous – et non la cause de distorsions dans le marché immobilier. Pour nous, ces arrêtés ne s'attaquent pas au problème essentiel qui est d'augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'encourager les Suisses à devenir propriétaires et d'alléger l'ensemble des prescriptions qui alourdissent le droit foncier. Des mesures conjoncturelles doivent par nature être prises rapidement pour faire face à une situation donnée et être abrogées sans tarder. Elles ne doivent pas être le prétexte pour introduire dans la législation ordinaire de nouvelles atteintes à la propriété. Dans ce cadre, la notion de délai est pour nous déterminante et nous avons toujours fait dépendre notre accord sur ces arrêtés de la brièveté de ces délais. Nous n'avons pas été suivis en ce qui concerne une disposition capitale, à savoir le délai d'interdiction de cinq ans, alors que nous considérions déjà qu'un délai de trois ans était le grand maximum auquel nous pouvions souscrire.
La majorité de notre groupe estime donc qu'il s'agit d'un motif suffisant pour rejeter l'arrêté A dont nous regrettons par ailleurs plusieurs dispositions et dont nous savons que l'application sera source de nombreuses difficultés.
Avec d'autres membres de ce Parlement, nous ne souscrivons pas à l'arrêté C sur la limitation des avoirs immobiliers, nous ferons en temps utile des propositions pour permettre une meilleure cohabitation entre investisseurs institutionnels et petits propriétaires.

Weder-Basel: Unsere Fraktion sagt ja zu den beiden ersten Beschlüssen und lehnt mehrheitlich den Beschluss C ab. Unbestritten dürfte sein, dass mit den drei Beschlüssen keine entscheidenden Weichen gestellt werden. Dank Beschluss A wird jedoch eine gewisse Beruhigung eintreten, da zukünftig Kaskadenverkäufe nicht mehr möglich sein werden.
Nach unserer Auffassung muss das Problem von der Angebotsseite her angegangen werden, und das wiederum hiesse, unserem Postulat, das heisst dem Postulat Jaeger, nachzuleben, in dem verlangt wird, dass Flachdächer und Dachstöcke grosszügig ausgebaut werden können. Noch weitsichtiger wäre es, das Problem ursächlich anzugehen und die planerischen Mehrwerte und die riesigen Bodengewinne marktwirksam abzuschöpfen. Dann muss auch abgeklärt werden, ob das Monopolgut Boden überhaupt als Handelsobjekt in den Preismechanismus der freien Marktwirtschaft passt oder ob ganz andere, weitsichtigere und sozialere Massnahmen einzuleiten wären. Stichworte dazu: Vorkaufsrecht der Gemeinden und Kantone bei Handänderungen, Abgabe des zurückgekauften Landes im Baurecht nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen.
Mit Beschluss C – und da komme ich zum zentralen Problem – verdrängen wir die grossen Pensionskassen vom Baumarkt. Es dürfen dann ausgerechnet jene nicht mehr mitwirken, die die anständigsten Mietzinse verlangen und sich gegenüber den Mietern am grosszügigsten verhielten. – Ich verstehe diese Unruhe nicht ganz, Herr Blocher. Sie reden da drein, dabei wiederhole ich etwas, was Sie zum Teil auch gesagt haben. *(Heiterkeit)* Meine Damen und Herren, es geht um folgendes: Wir verdrängen die grossen Pensionskassen und sagen nicht, wer nachfolgt. Und hintendrein kommen die Spekulanten – und ich richte das an die Adresse meiner Kolleginnen und Kollegen von der sozialdemokratischen Partei und von den Grünen –, und diese Spekulanten werden reiche Ernte einfahren. Im gleichen Masse werden sie reiche Ernte einfahren wie die Banken, die kürzlich absolut willkürlich den Hypothekarzins um ein Prozent erhöht haben. In diesem Fall ging es um ein Prozent, per Saldo 2 Milliarden, und um ähnliche Beträge wird es gehen, wenn wir hier die Pensionskassen vom Markt verdrängen.

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	142 Stimmen
Dagegen	19 Stimmen

B. Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	156 Stimmen
Dagegen	4 Stimmen

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	95 Stimmen
Dagegen	65 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

88.058

Finanzhaushaltgesetz
Loi sur les finances de la Confédération

Siehe Seite 908 hiervor – Voir page 908 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 21. September 1989
Décision du Conseil des Etats du 21 septembre 1989

A. Bundesgesetz über den eidgenössischen Finanzhaushalt
Arrêté fédéral sur les finances de la Confédération

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	158 Stimmen
Dagegen	1 Stimme

B. Bundesbeschluss über die Unterbreitung der Objektkreditbegehren für Grundstücke und Bauten
Arrêté fédéral concernant les demandes de crédits d'ouvrage destinés à l'acquisition de bien-fonds ou à des constructions

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	160 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

88.061

Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates, des Bundesgerichts und des Bundeskanzlers
Rétribution et prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédéral ainsi que du chancelier de la Confédération

Siehe Seite 1245 hiervor – Voir page 1245 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 6. Oktober 1989
Décision du Conseil des Etats du 6 octobre 1989

A. Bundesgesetz über Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates und des Bundesgerichts sowie des Bundeskanzlers
Loi fédérale concernant la rétribution et la prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédéral ainsi que du chancelier de la Confédération

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	136 Stimmen
Dagegen	5 Stimmen

B. Bundesbeschluss über Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates und des Bundesgerichts sowie des Bundeskanzlers
Arrêté fédéral concernant la rétribution et la prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédéral ainsi que du chancelier de la Confédération

Oester: Die LdU/EVP-Fraktion wird aus zwei Gründen gegen diesen Bundesbeschluss stimmen:
Erstens ist der aus unseren Reihen stammende Antrag, dass ein volles Ruhegehalt, wie in vielen Kantonen üblich, erst nach mindestens achtjähriger Amtszeit ausbezahlt werden solle, hier im Rat abgelehnt worden, obwohl die Kommission sich hinter diesen vernünftigen Antrag gestellt hatte.
Zweitens ist unser Antrag, beim Ruhegehalt auch den Vermögensertrag als Einkommen zu berücksichtigen, nach anfänglich breitester Zustimmung mit mistfaulen, völlig falschen Argumenten ebenfalls niedergedrückt worden, offenbar nach entsprechender Bearbeitung der Opportunisten. Diese gegenüber dem Steuerzahler nicht vertretbare Bevorzugung der Wohlhabenden mit der grösstmöglichen Kelle lehnen wir mit aller Entschiedenheit ab, auch mit Rücksicht auf die vielen knapp gehaltenen Rentner in unserem Lande.

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	105 Stimmen
Dagegen	32 Stimmen

An den Bundesrat – Au Conseil fédéral

85.069

Arbeitsvermittlungsgesetz. Revision
Loi sur le service de l'emploi. Révision

Siehe Seite 1247 hiervor – Voir page 1247 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 21. Juni 1989
Décision du Conseil des Etats du 21 juin 1989

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	158 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

89.042

Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen
Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates

Siehe Seite 597 hiervor – Voir page 597 ci-devant
Beschluss des Nationalrates vom 6. Oktober 1989
Décision du Conseil national du 6 octobre 1989

A. Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	38 Stimmen
Dagegen	3 Stimmen

B. Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke
Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	38 Stimmen
Dagegen	5 Stimmen

C. Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen
Arrêté fédéral concernant des dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance professionnelle et pour les institutions d'assurance

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	27 Stimmen
Dagegen	16 Stimmen

An den Bundesrat – Au Conseil fédéral

88.058

Finanzhaushaltgesetz
Loi sur les finances de la Confédération

Siehe Seite 457 hiervor – Voir page 457 ci-devant
Beschluss des Nationalrates vom 6. Oktober 1989
Décision du Conseil national du 6 octobre 1989

A Bundesgesetz über den eidgenössischen Finanzhaushalt
Loi fédérale sur les finances de la Confédération

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	40 Stimmen (Einstimmigkeit)

B. Bundesbeschluss über die Unterbreitung der Objektkreditbegehren für Grundstücke und Bauten
Arrêté fédéral concernant les demandes de crédits d'ouvrage destinés à l'acquisition de bien-fonds ou à des constructions

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	39 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat – Au Conseil fédéral

88.061

Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates, des Bundesgerichts und des Bundeskanzlers
Rétribution et prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédéral ainsi que du Chancelier de la Confédération

Siehe Seite 457 hiervor – Voir page 457 ci-devant
Beschluss des Nationalrates vom 18. September 1989
Décision du Conseil national du 18 septembre 1989

A. Bundesgesetz über Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates und des Bundesgerichts sowie des Bundeskanzlers
Loi fédérale concernant la rétribution et la prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédérale ainsi que du Chancelier de la Confédération

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	39 Stimmen (Einstimmigkeit)

B. Bundesbeschluss über Besoldung und berufliche Vorsorge der Mitglieder des Bundesrates und des Bundesgerichts sowie des Bundeskanzlers
Arrêté fédéral concernant la rétribution et la prévoyance professionnelle des membres du Conseil fédéral et du Tribunal fédéral ainsi que du Chancelier de la Confédération

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes	37 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat – Au Conseil national

85.069

Arbeitsvermittlungsgesetz. Revision
Loi sur le service de l'emploi. Révision

Siehe Seite 353 hiervor – Voir page 353 ci-devant
Beschluss des Nationalrates vom 6. Oktober 1989
Décision du Conseil national du 6 octobre 1989

Schlussabstimmung – Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes	33 Stimmen
Dagegen	4 Stimmen

An den Bundesrat – Au Conseil fédéral

Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken

vom 6. Oktober 1989

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 16. August 1989 [1)],
beschliesst:

Art. 1 Grundsatz

[1] Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke dürfen nach ihrem Erwerb während fünf Jahren weder als Ganzes noch in Teilen veräussert werden.

[2] Als Veräusserung gilt ein Vertrag auf Übertragung des Eigentums sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem solchen Vertrag gleichkommt, namentlich:

a. der Vorvertrag sowie die Begründung, Übertragung oder Ausübung eines Kaufrechts;
b. der Vertrag auf Begründung oder Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts;
c. die Verpflichtung zur Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als zur Hälfte aus Grundstücken bestehen.

[3] Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung im Grundbuch sowie jede andere rechtliche oder tatsächliche Verfügung über eine Sache, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.

[4] Baulandgrundstücke gelten als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

Art. 2 Ausnahmen

[1] Die Sperrfrist ist nicht zu beachten, wenn Eigentum veräussert wird:

a. im Erbgang oder in der Erbteilung;
b. an den Ehegatten oder an einen Verwandten des Veräusserers in gerader Linie;

SR 211.437.1
[1)] BBl 1989 III 169

c. an eine Person, die bereits Gesamteigentümer des Grundstücks ist;
d. im Rahmen eines gerichtlichen Nachlassvertrages, einer Zwangsverwertung oder eines Enteignungsverfahrens;
e. im Rahmen einer Baulandumlegung, die unter behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird;
f. auf Grund einer Grenzänderung, die eine Vergrösserung des Grundstücks um höchstens 10 Prozent bewirkt;
g. im Rahmen einer Erhöhung der Wertquote von Mit- oder Stockwerkeigentum um höchstens 10 Prozent;
h. bei der Zusammenlegung, Trennung oder Auflösung von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, wenn dafür eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde vorliegt.

[2] Die Sperrfrist ist ferner nicht zu beachten, wenn:
a. der Eigentümer das Grundstück aufgrund einer Anordnung nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 [1)] über den Erwerb von Grundstükken durch Personen im Ausland veräussern muss;
b. der Richter die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch anordnet.

Art. 3 Berechnung der Sperrfrist

[1] Die Sperrfrist beginnt zu laufen:
a. beim aussergrundbuchlichen Erwerb mit dem Zeitpunkt, in dem das Eigentum tatsächlich erworben wurde;
b. in den übrigen Fällen am Tag der Eintragung in das Grundbuch.

[2] Als Zeitpunkt der Veräusserung gilt das Datum des Vertragsabschlusses.

[3] Die Sperrfrist beginnt mit jedem Eigentumserwerb neu zu laufen, ausgenommen wenn:
a. das Grundstück durch Erbgang, Ehevertrag oder güterrechtliche Auseinandersetzung erworben wird;
b. das Grundstück um höchstens 10 Prozent vergrössert wird;
c. ein Miteigentümer oder ein Stockwerkeigentümer eine zusätzliche Wertquote von höchstens 10 Prozent erwirbt.

Art. 4 Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung

[1] Die kantonale Behörde bewilligt eine Veräusserung vor Ablauf der Sperrfrist, wenn:
a. der Veräusserer damit keinen Gewinn erzielt;
b. das Grundstück während mindestens zwei Jahren dem Veräusserer oder seiner Familie als Wohnung oder dem Veräusserer oder seinem Unternehmen überwiegend als Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder ei-

[1)] SR **211.412.41**

nes andern kaufmännisch geführten Gewerbes, eines Handwerkbetriebes oder eines freien Berufes gedient hat;

c. der Veräusserer das Grundstück als Bauland oder zum Umbau erworben hat und selbst oder durch Dritte massgeblich mit Arbeit oder Materiallieferungen an der Planung, Erschliessung des Grundstücks oder Erstellung des Baus mitgewirkt hat.
d. Bauland zum Zwecke der Überbauung erworben wird und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt;
e. das Grundstück an den Mieter oder Pächter zum Ertragswert veräussert wird:
f. die Veräusserung der unaufschiebbaren Erfüllung unmittelbarer öffentlicher Aufgaben dient und das Grundstück enteignet werden könnte;
g. die Veräusserung den Zwecken des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974[1)] oder entsprechender kantonaler Vorschriften dient;
h. sie im Rahmen einer Neugründung oder Umstrukturierung einer Unternehmung erfolgt, sofern das Grundstück Bestandteil des Geschäftsvermögens bildet und die buchmässige Neubewertung jede spekulative Absicht ausschliesst.

[2] Als Gewinn im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a gilt die Differenz zwischen dem bei der Veräusserung erzielten Erlös und den um einen Zuschlag von drei Hundertstel pro Jahr erhöhten Gestehungskosten. Die Gestehungskosten umfassen den Erwerbspreis (einschliesslich Nebenkosten), die Auslagen für notwendige und nützliche Aufwendungen sowie eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals.

[3] Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn ihn der Erwerber durch falsche Angaben erschlichen hat oder wenn mit der Überbauung gemäss Absatz 1 Buchstabe d nicht innert eines Jahres begonnen worden ist.

Art. 5 Verletzung der Sperrfrist

[1] Rechtsgeschäfte, die diesem Beschluss zuwiderlaufen oder seine Umgehung bezwecken, sind nichtig und geben keinen Anspruch auf Eintragung in das Grundbuch.

[2] Der Grundbuchverwalter weist die Anmeldung zur Grundbucheintragung ab, wenn die Sperrfrist zu beachten ist und die Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung fehlt.

[3] Ist ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen worden, so ordnet die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuches an.

[1)] SR **843**

Art. 6 Rechtsschutz

[1] Weist der Grundbuchverwalter eine Anmeldung gemäss Artikel 5 Absatz 2 ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisung berührt sind, innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde dagegen Beschwerde führen.

[2] Gegen Verfügungen der Bewilligungsbehörden nach Artikel 4 kann innert 30 Tagen bei einer kantonalen Beschwerdeinstanz Beschwerde erhoben werden.

[3] Gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig.

Art. 7 Vollzug

[1] Die Kantone vollziehen diesen Beschluss.

[2] Die Kantonsregierungen können vorläufig die nötigen Vorschriften auf dem Verordnungsweg erlassen.

Art. 8 Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen

Die Kantone können die Eigentumsübertragungen von Grundstücken veröffentlichen.

Art. 9 Übergangsbestimmung

Der Beschluss gilt nicht für Veräusserungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des Beschlusses öffentlich beurkundet worden sind.

Art. 10 Schlussbestimmung

[1] Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich.

[2] Er wird nach Artikel 89bis Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt und tritt am Tag nach seiner Verabschiedung in Kraft.

[3] Er untersteht nach Artikel 89bis Absatz 2 der Bundesverfassung dem fakultativen Referendum und gilt bis zum 31. Dezember 1994.

[4] Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Nationalrat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Iten
Der Protokollführer: Anliker

Ständerat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Reymond
Die Sekretärin: Huber

3364

Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

vom 6. Oktober 1989

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 16. August 1989[1)],
beschliesst:

Art. 1 Grundsatz

[1] Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht über die Belastungsgrenze nach Artikel 4 dieses Beschlusses hinaus mit Grundpfandrechten belastet werden; bereits eingetragene Pfandrechte werden in ihrem Bestand nicht berührt.

[2] Baulandgrundstücke gelten als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

[3] Ein Geamtpfandrecht, das gleichzeitig auf einem landwirtschaftlichen und einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück lastet, ist unzulässig.

Art. 2 Geltungsdauer der Belastungsgrenze

[1] Die Belastungsgrenze gilt während fünf Jahren seit dem letzten Eigentumserwerb.

[2] Für die Berechnung der Frist nach Absatz 1 sind nicht zu beachten:
a. der Erwerb im Erbgang oder in der Erbteilung;
b. der Erwerb durch den Ehegatten oder einen Verwandten des Veräusserers in gerader Linie;
c. die Vergrösserung eines Grundstücks um höchstens 10 Prozent infolge Grenzänderung;
d. die Erhöhung der Wertquote durch einen Mit- oder Stockwerkeigentümer um höchstens 10 Prozent.

Art. 3 Ausnahmen

[1] Die Belastungsgrenze ist nicht zu beachten für Pfandrechte:
a. die von Gesetzes wegen bestehen (Art. 808, 810, 819, 820 und 836 ZGB[2)];
b. auf deren Errichtung der Gläubiger einen gesetzlichen Anspruch hat (Art. 712*i*, 779*i* und 837–841 ZGB sowie Art. 523 des Obligationenrechts[3)];

SR 211.437.3
[1)] BBl 1989 III 169
[2)] SR 210
[3)] SR 220

c. für Grundstücke, die dem Eigentümer oder seiner Familie ganz oder zu einem wesentlichen Teil als dauernder Aufenthalt oder als ständige Betriebsstätte seines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dienen;
d. für Grundstücke einer Wohnbaugenossenschaft, die den Wohnraum ihren Genossenschaftern zu den in Buchstabe c erwähnten Zwecken zur Verfügung stellt.

[2] Die Belastungsgrenze ist ferner nicht zu beachten für Pfandrechte zur Sicherung finanzieller Leistungen, die:
a. der Bund oder die Kantone aufgrund der Gesetzgebung über die Wohneigentums- und Wohnbauförderung oder die Gemeinden oder andere Institutionen des öffentlichen oder privaten Rechts zu diesem Zweck gewähren oder verbürgen;
b. der Bund oder die Kantone aufgrund der Gesetzgebung über Wirtschaftsförderung gewähren oder verbürgen;
c. gewerbliche Bürgschaftsgenossenschaften zum Zweck der Betriebsfinanzierung verbürgen.

[3] Der Grundbuchverwalter darf zur Prüfung der Voraussetzungen abstellen:
a. im Falle von Absatz 1 Buchstabe c auf eine schriftliche Erklärung des Eigentümers und im Falle von Buchstabe d auf eine solche der Genossenschaftsverwaltung;
b. im Falle von Absatz 2 Buchstaben a und b auf eine schriftliche Bestätigung der für die Wohneigentums- und Wohnbauförderung beziehungsweise Wirtschaftsförderung zuständigen Bundes- oder kantonalen Behörde;
c. im Falle von Absatz 2 Buchstabe c auf eine Erklärung der Bürgschaftsgenossenschaft, die das Darlehen verbürgt.

Art. 4 Belastungsgrenze

[1] Die Belastungsgrenze entspricht vier Fünfteln des Verkehrswertes.

[2] Als Verkehrswert gilt der beurkundete Erwerbspreis oder die amtliche Schätzung nach Artikel 843 des Zivilgesetzbuches[1)]. Sind Neu- oder Umbauten geplant, so sind die vom Darlehensgeber anerkannten Kosten nach Voranschlag hinzuzurechnen.

Art. 5 Nichtbeachten der Belastungsgrenze

[1] Rechtsgeschäfte auf Errichtung eines Pfandrechts sind nichtig, soweit das Pfandrecht die Belastungsgrenze übersteigt.

[1)] SR 210

[2] Der Grundbuchverwalter weist die Anmeldung auf Errichtung eines Grundpfandrechts ab, soweit es die Belastungsgrenze übersteigt, und trägt das Pfandrecht für den zulässigen Betrag ein.

Art. 6 Rechtsschutz

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen über die Grundbuchbeschwerde.

Art. 7 Vollzug

Die Kantone vollziehen diesen Beschluss.

Art. 8 Übergangsbestimmung

Der Beschluss gilt nicht für:

a. Pfandverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses öffentlich beurkundet worden sind;
b. Eigentümerschuldbriefe, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses beim Grundbuchamt angemeldet wurden.

Art. 9 Schlussbestimmung

[1] Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich.

[2] Er wird nach Artikel 89bis Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt und tritt am Tag nach seiner Verabschiedung in Kraft.

[3] Er untersteht nach Artikel 89bis Absatz 2 der Bundesverfassung dem fakultativen Referendum und gilt bis zum 31. Dezember 1994.

[4] Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Nationalrat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Iten
Der Protokollführer: Anliker

Ständerat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Reymond
Die Sekretärin: Huber

3364

Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen

vom 6. Oktober 1989

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 16. August 1989[1)],
beschliesst:

Art. 1 Grundsatz

[1] Dieser Beschluss regelt die Anlage finanzieller Mittel in Grundstücke sowie in Aktien und ähnliche Wertschriften durch Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und von Versicherungseinrichtungen.

[2] Als Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und als Versicherungseinrichtungen gelten:

a. die nach Artikel 48 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982[2)] über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge registrierten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge;
b. die nicht registrierten Personalfürsorgestiftungen nach Artikel 331 des Obligationenrechts[3)] sowie die nicht registrierten Personalvorsorgegenossenschaften und die nicht registrierten öffentlichrechtlichen Vorsorgeeinrichtungen;
c. die für die berufliche Vorsorge tätigen Finanzierungsstiftungen, Freizügigkeitsstiftungen und Bankstiftungen;
d. die Lebensversicherungseinrichtungen, die dem Versicherungsaufsichtsgesetz vom 23. Juni 1978[4)] unterstehen;
e. die übrigen Lebensversicherungseinrichtungen.

[3] Als Anlagen in Grundstücke gelten in- und ausländische Anlagen in:

a. Wohn- und Geschäftshäusern;
b. Bauten im Baurecht;
c. Stockwerkeigentum;
d. Bauland;
e. Anteile an Anlagefonds sowie an juristischen Personen, insbesondere an Immobilienaktiengesellschaften und Anlagestiftungen, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als zur Hälfte in Grundstücken nach den Buchstaben a–d bestehen.

SR **211.437.5**
[1)] BBl **1989** III 169
[2)] SR **831.40**
[3)] SR **220**
[4)] SR **961.01**

Art. 2 Zulässige Anlagen in Grundstücken

[1] Die in den Artikeln 3 und 4 festgelegten Begrenzungen beziehen sich auf:

a. das Gesamtvermögen von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben a–c und e;
b. den Sollbetrag des Sicherungsfonds von Versicherungseinrichtungen nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe d.

[2] Anleger, deren Grundstücksanteil am Gesamtvermögen oder am Sollbetrag des Sicherungsfonds beim Inkrafttreten dieses Beschlusses die Begrenzungen nach den Artikeln 3 und 4 bereits überschreitet, dürfen so lange keine zusätzlichen Anlagen in Grundstücke tätigen, als sie die Begrenzungen nicht einhalten können.

Art. 3 Begrenzung der einzelnen Anlagen

[1] Der Anteil der einzelnen Anlagekategorien am Gesamtvermögen beziehungsweise am Sollbetrag des Sicherungsfonds darf höchstens betragen:

a. 30 Prozent für Anlagen in inländische Grundstücke;
b. 5 Prozent für Anlagen in ausländische Grundstücke und für Anteile an juristischen Personen, deren Vermögen zu mehr als zur Hälfte aus ausländischen Grundstücken besteht;
c. 25 Prozent für an Börsen gehandelte Aktien und ähnliche Wertschriften von Gesellschaften mit Sitz im Ausland, je Gesellschaft aber höchstens 5 Prozent.

[2] Die Begrenzung für die Anlage in inländische Grundstücke (Abs. 1 Bst. a) darf bis zur Gesamtbegrenzung nach Artikel 4 Buchstabe b überschritten werden, wenn:

a. es sich um Grundstücke mit Wohnungen handelt, die überwiegend von Personen oder von deren Angehörigen bewohnt werden, die bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind;
b. es sich um Grundstücke mit Wohnungen handelt, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974[1)] oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind;
c. es sich um Grundstücke einer Einrichtung gemäss Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben a oder b mit Gewerbe- oder Industriebauten handelt, die einem öffentlichen Gemeinwesen oder dem Unternehmen dienen, dessen Personal bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert ist;
d. sich die Überschreitung nur daraus ergibt, dass Grundstücke, die sich beim Inkrafttreten dieses Beschlusses bereits im Eigentum des Anlegers befunden hatten, erstmals überbaut worden sind oder eine darauf errichtete Baute renoviert oder umgebaut worden ist.

[1)] SR 843

Art. 4 Gesamtbegrenzungen

Für die Anlage des Vermögens und des Sicherungsfonds gelten folgende Gesamtbegrenzungen (Anteil am Gesamtvermögen oder am Sollbetrag des Sicherungsfonds):

a. 50 Prozent für Aktien und ähnliche Wertschriften;
b. 80 Prozent für Grundstücke, Aktien, ähnliche Wertschriften und andere Beteiligungen;
c. 30 Prozent für Fremdwährungen sowie konvertible Fremdwährungsforderungen, sofern sie nicht der Deckung von Versicherungsansprüchen in Fremdwährungen dienen, und für Aktien und ähnliche Wertschriften von Gesellschaften mit Sitz im Ausland.

Art. 5 Bewertung

[1] Massgebend für die Beurteilung, ob die Anlagebegrenzungen eingehalten sind, ist der tatsächliche Wert der Grundstücke im Zeitpunkt der Bewertung. Der tatsächliche Wert wird unter Berücksichtigung des Ertragswerts und des Realwerts berechnet.

[2] Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

Art. 6 Abweichungen

[1] Die Anleger können von den Höchstwerten für Anlagen in Grundstücken (Art. 3 Abs. 1 Bst. a) für längstens drei Jahre abweichen, wenn:

a. besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und
b. die Erfüllung des Vorsorge- oder Versicherungszwecks nicht gefährdet ist.

[2] Die Kontrollstelle meldet in ihrem Bericht an die Aufsichtsbehörde allfällige Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte.

Art. 7 Kontrolle und Aufsicht

[1] Einrichtungen nach Artikel 1 Absatz 2, die keiner andern Aufsichtsbehörde unterstellt sind, unterstehen der Aufsicht des Bundesamtes für Sozialversicherung (Bundesamt).

[2] Sie haben dem Bundesamt innert sechs Monaten eine von ihm anerkannte Kontrollstelle zu bezeichnen, welche die Einhaltung der Höchstwerte nach den Artikeln 3–5 überprüft.

[3] Diese Kontrollstellen haben dem Bundesamt jährlich Bericht zu erstatten.

[4] Das Bundesamt ergreift im Widerhandlungsfall die nötigen Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes.

Art. 8 Vollzug

[1] Die Kantone vollziehen diesen Bundesbeschluss, soweit die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und die Versicherungseinrichtungen der kantonalen Aufsicht unterstehen.

[2] Der Bund erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen und vollzieht diesen Beschluss, soweit dies nicht den Kantonen obliegt.

Art. 9 Schlussbestimmung

[1] Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich.

[2] Er wird nach Artikel 89bis Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt und tritt am Tag nach seiner Verabschiedung in Kraft.

[3] Er untersteht nach Artikel 89bis Absatz 2 der Bundesverfassung dem fakultativen Referendum und gilt bis zum 31. Dezember 1994.

[4] Der Bundesrat kann den Beschluss vorzeitig aufheben.

Nationalrat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Iten
Der Protokollführer: Anliker

Ständerat, 6. Oktober 1989
Der Präsident: Reymond
Die Sekretärin: Huber

3364