

**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 (BBI 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 m<sup>2</sup> 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 (Referendums Klausel 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 arrêté:

*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 m<sup>2</sup>.*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 dazugehörigen 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 Hypothekendarlehen 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 Nachfragansturm 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 résoudre 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 en matière 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 Angebotsvergrößerung 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 Bundesrat 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 beschränkter 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 Bodenrechtes 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-

schaffen anzusetzen und dass Missbräuche auch mit meinem Bundesbeschluss nicht ausgeräumt werden können. Das ist alles richtig. Sie können meinerwegen die von mir vorgeschlagenen Bestimmungen in Artikel 1, 2 und 3 nach Belieben zerzausen. Vor diesen Uebungen ist auch der Bundesrat nicht gefeiert, 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 Massnahmen 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 Nach-

frage 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: Konjunkturerinbruch, 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 verknappert 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 Angebotes 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 Ausnahmestimmungen 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 wirkungsvolle Massnahme auf dem Gebiet der Streuung des Grundeigentums sein, aber auch in der Verbesserung der Wohnbausituation.

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 Bodenpreissen 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 Herzog in einem Bericht der Nationalfonds-Studie zum gleichen Schluss kommt. Herr Herzog, 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 gesund 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 Schlüsse 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 Wohnungen, 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 Öffentlichkeit 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 weisen 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 Nicht-eintreten.

**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 Rückenwindssituation. 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 weterwendischen 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. Deshalb 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 auszuschoöpfen; 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 bürgerlichen 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 –: Un erfreulich 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 Kommissionmehrheit des Nationalrates.

Damit ich dann nachher nicht mehr ans Mikrofon kommen muss, möchte ich Ihnen auch noch gerade meinen kleinen redaktionellen Änderungsantrag 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 Markt 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 Alternativen 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'aggraverait 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 intégrées 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 Liegenschaftskäufe, 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 Öffnung 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 aufzubrechen, 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 Öffnung 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 Ausnahmewilligung 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 Raumplannungsverordnung, 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 directement. Tout d'abord, je m'aperçois qu'il y a un nombre de propositions invraisemblable – je ne me rappelle pas en avoir vu autant pour des textes si courts depuis une dizaine d'années – qui traduit un malaise face à certaines suggestions et surtout une volonté de diluer le problème dans un débat interminable. A propos de l'arrêté A, nous pensons qu'il ne peut pas nuire et qu'il limitera le système de boule de neige que nous avons vécu ces dernières années et surtout ces derniers mois. Toutefois, toutes les mesures proposées dans les arrêtés A et B découragent beaucoup plus les petits spéculateurs que les spéculateurs institutionnels qui travaillent souvent sur de plus longues durées et planifient mieux leurs investissements. De telles mesures filtreront donc le haut du panier mais n'agiront pas en profondeur.

L'arrêté B peut aussi décourager le petit spéculateur. Mais, les possibilités de construction de chaînes de crédit empêcheront de voir que les personnes concernées ne disposent pas de 10 à 20 pour cent de fonds propres. Cet arrêté serait bon, car il pourrait décourager quelques personnes. Cependant, il ne faut pas trop miser sur son efficacité, étant donné les chaînes bancaires que l'on peut construire déjà aujourd'hui.

L'arrêté C aborde un point intéressant. En effet, les caisses de pension ne sont pas toutes aussi innocentes qu'on souhaite nous le faire croire. Certains de leurs placements sont fort utiles à la société, mais font parfois aussi monter le prix des terrains. Les caisses de pension achètent quelquefois un peu n'importe quoi. Si nous acceptons cet arrêté, il faut être conscient de ses effets pervers et être prêts, d'ici une ou deux années si c'est nécessaire, à en modifier certains aspects de détail. Ces derniers le seront peut-être déjà par l'avalanche des propositions présentées.

Voilà en ce qui concerne l'opinion du groupe écologiste qui préfère son système – celui contenu dans la proposition Thür – aux modalités présentées. Il estime que les arrêtés urgents en question découragent surtout les petits spéculateurs et touchent peu les spéculateurs institutionnels. Néanmoins, ils constituent un premier petit pas dans la bonne direction.

**Burckhardt:** Die drei dringlichen Bundesbeschlüsse, welche die beiden Räte in dieser Session zu verabschieden haben, kommen einem chirurgischen Eingriff an einem Patienten nahe, dessen Gesundheit die Aerzte für derart gefährdet halten, dass sie andere Therapien als zu wenig effizient beurteilen.

Wenn die Fraktion der Liberalen teilweise auf die vom Bundesrat vorgeschlagenen Sofortmassnahmen eintritt, so tut sie dies auf der Basis der folgenden klaren Vorgaben ihres Demokratieverständnisses:

1. Grund und Boden sind ein köstliches Gut der Volksgemeinschaft; köstlich auch im biblischen Sinne.
2. Einen Hauptpfeiler jeder echten Demokratie stellt das Recht jeden Bürgers dar, privates Eigentum an Grund und Boden zu erwerben. Dem Staat steht es zu, öffentlich-rechtliche Gesetze zu erlassen, die die privatrechtliche Verwendung von Grund und Boden regeln.
3. Jeder, ob privater Bürger oder staatliches Amt, hat die Pflicht, auf das Sorgfältigste mit Grund und Boden umzugehen. Dies gilt auch für den Staat als Bauherr von Einrichtungen des öffentlichen Interesses.

Finanzielle Auswüchse privaten Eigentumsrechtes an Grund und Boden, die missbräuchlich sind, aber auch übertriebene Massnahmen öffentlicher Bürokratismen, vor allem, wenn sie sich anmassen, in an sich gesunde Funktionen des privaten Bau- und Bodenwesens einzugreifen oder flagrant falsche öffentliche Planungsmassnahmen einzuführen, müssen im Interesse einer freien und kreativen Entwicklung der gesamten schweizerischen Volkswirtschaft bekämpft und eliminiert werden.

Die liberale Fraktion hat sich aus diesen Gründen schon in der Junisession prinzipiell für die Einführung einer Sperrfrist im Sinne des vorliegenden Bundesbeschlusses A ausgesprochen, allerdings nur unter Einhaltung einer Sperrfristlänge von drei Jahren und einem Ablauf ihrer Gültigkeit im Jahre 1994. Sie bleibt bei dieser Stellungnahme in der Erkenntnis, dass die

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 zu wenig 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 Schuldenschuldens 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 verknappert 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 minimales 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 minimales 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 Hypothekarzins 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 Öffentlichkeit, 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 Hypothekarzins 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 Feuerwehrrübung 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 einführt 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 blosser 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 Bällung 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 Selbstbewirtschaftler 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 Oberbühlchnebel 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 mehrern 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 blosser 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 Selbstbewirtschaftler, 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 begrüsselt. 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 übermachtet wurde, und da haben die Banken übermachtet.

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 notwendig. 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 m<sup>2</sup> Land erschlossen. Dieses Land gehörte Privaten. Das Land wurde bereitgestellt, voll erschlossen. Dann kam eine Pensionskasse aus einer Grossagglomeration und kaufte diese 50 000 m<sup>2</sup> 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 konkurrenzieren 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 porteurs 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 Pflasterlipolitik, denn jedes Sofortprogramm ist eine Pflasterlipolitik. 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 respektablem 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 Rückzönungen.

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 Grundstückenverkäufe 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 Eigenumbildung.

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 die-

ser 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, Namens-titel. 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 risikvollen 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 devons faire des choix et adapter nos votes à ceux-ci. Mais quels que soient ces derniers, nous devons 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 pourrions 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 admet 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 rarefaction 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 überwiegender 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 zu wenig 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 Hypothekendarlehen würde nicht nur den Immobilienmarkt entlasten, sondern auch den Hypothekenzinsanstieg 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'essouffent 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. Poursuivons-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: densifications, 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 soumise 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 Preistreiberi 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 Blockade der bestehenden Bausubstanz und nicht zuletzt durch die hohen Ansprüche nach Fruchtfolgefächern 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 Erachtensbarer 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 Grundstückskäufe 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 Immobiliari 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 dénoncer 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 Liegenschaftsbesitz 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 Liegenschaftsmarkt 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 Preisferd 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 Ausnahmekatalogs. 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 Liegenschaftshandel 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 Veragglomerierung 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 Nettobaufäche, 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. Herzog 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 benutzen, 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 Ausnahmekatalogs 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 anlage-suchenden 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 Herzog, 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 Baugesetz.

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 Lavazzari, 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 Öffentlichkeit nicht und nie zu scheuen.

Zum Bundesbeschluss B. Die Belastungsgrenze ist zugebenemassen 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 herauschaut.

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 vorgetragene Voten umfassen zwei Seiten; das gibt nach meiner Rechnung, wenn Sie schnellrechnen können –  $840:87 \times 2$  – 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 Überzeugung 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 Planwirtschaftstaaten 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 bäu-

erlich betrieben wird, auf alle Zeiten hinaus die Bundespreisgarantien 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 – Rückzonen 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 jedwelle 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 80 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.

Schwergezwichtig 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 dieser 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 Ärmern 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, tiefgreifende Massnahmen vorzuschlagen und durchzusetzen. In diesem Sinne ist es zum Beispiel enttäuschend, was der Bundesrat zu unseren Vorstössen zur Einfüh-

zung 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 Marktgleichgewicht 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 Grundstücksgewinne 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 Massnahmen 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-Hägglings:** 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 ausgedeutet 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 Ausnutzungsziffern 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 behin-

dert 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*

## **Bodenrecht im Siedlungsbereich. Sofortmassnahmen**

## **Droit foncier dans le secteur urbain. Mesures immédiates**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	03
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	89.042
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	20.09.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1308-1335
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 707

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.