

und Verwerten notwendige Organisation sowie die nötige Informationstätigkeit zu finanzieren, ist gleichzeitig die Erhebung einer vorgezogenen Entsorgungsgebühr vorgesehen.

Was die rechtliche Situation anbelangt, enthält das geltende Umweltschutzgesetz in Artikel 32 die für ein Pfand oder ein Verbot notwendigen Grundlagen. Hingegen sind die gesetzlichen Grundlagen für eine vorgezogene Entsorgungsgebühr, die für eine zweckmässige Finanzierung der Entsorgung von Batterien und von Getränkepackungen ebenfalls notwendig ist, nicht klar vorgegeben. Die in diesem Bereich notwendige Anpassung des Umweltschutzgesetzes soll zusammen mit weiteren für die Bewirtschaftung der Sonderabfälle notwendigen Ergänzungen erfolgen und dem Parlament so rasch als möglich zur Behandlung vorgelegt werden.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat

86.393

Motion Nussbaumer

Bodensparendes Wohneigentum. Förderung

Accession à la propriété de logements. Encouragement

Wortlaut der Motion vom 20. März 1986

Der Bundesrat wird ersucht, Vorschläge vorzulegen:

1. Für ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieter und Mietgemeinschaften zum Eigengebrauch. Dabei soll die naturgemäss schwächere Stellung der kaufwilligen Mieter durch geeignete Massnahmen, wie eine angemessene Bedenkzeit und einen Schutz gegen missbräuchlichen Spekulationshandel, gestärkt werden. Für einkommensschwächere Bevölkerungskreise sollen prioritär auch die Mittel gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) eingesetzt werden, welches damit dem Ruf nach Privilegierung bodensparender Förderungsmassnahmen nachleben könnte.

2. Für eine Ergänzung der gesetzlichen Grundlagen zur zweiten und dritten Säule, mit dem Ziel, die so angesparten Gelder auch wirksam für eine individuelle Vorsorge durch Wohneigentum verwenden zu können.

3. Für eine Aenderung der Rechtsgrundlagen, um den Wohnungsmarkt von den Pensionskassengeldern zu entlasten. Denkbar sind insbesondere freizügigere Vorschriften in anderen Anlagebereichen und eine wirksamere Begrenzung des Wohnimmobilien-Portfolios.

Texte de la motion du 20 mars 1986

Le Conseil fédéral est chargé de soumettre au Parlement des propositions visant:

1. à introduire un droit de préemption légal en faveur des locataires et des collectivités de locataires qui désirent acheter un logement pour leur propre usage. Il est dans l'ordre des choses que le locataire désireux d'acquérir un logement se trouve en position de faiblesse. Il convient donc de renforcer sa position par des mesures appropriées, telles que temps de réflexion suffisant et protection contre les abus de la spéculation. Pour ce qui est des personnes ayant un revenu modeste, il faut en tout premier lieu mettre à leur disposition les moyens financiers prévus dans la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de

logements, ce qui serait un bon moyen d'accorder la priorité aux mesures d'encouragement de la construction de logements nécessitant peu de terrain;

2. à compléter les textes légaux relatifs au deuxième et au troisième piliers, afin que l'argent ainsi économisé serve réellement à la prévoyance individuelle assurée grâce à la propriété du logement;

3. à modifier les dispositions légales de façon à favoriser le placement des fonds amassés par les caisses de retraite ailleurs que sur le marché du logement. On pourrait notamment envisager d'édicter des dispositions plus libérales pour les placements effectués dans les secteurs autres que l'immobilier et de limiter efficacement la possession de titres de propriété immobilière.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Blunschy, Columberg, Darbellay, Dirren, Grassi, Humbel, Jung, Keller, Koller Arnold, Kühne, Landolt, Risi-Schwyz, Ruckstuhl, Rüttimann, Savary-Feiburg, Schmidhalter, Schnider-Luzern, Segmüller, Seiler, Stamm Judith, Wick, Ziegler (22)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Die Befriedigung des breiten Wunsches nach Wohneigentum kostet heute sehr viel Kulturland und sie stösst daher – Boden ist ein unvermehrbares Gut – an natürliche Grenzen. Dieser Druck auf das Kulturland kann vermindert werden, wenn statt der Erstellung von Eigenheimen auf der «grünen Wiese» eine breitere Streuung des Eigentums an der heute vorhandenen Bausubstanz erreicht werden kann. Dieses Ziel könnte insbesondere durch einen Erwerb der heutigen Mietwohnungen zum Eigengebrauch durch Mieter oder Mietgemeinschaften erreicht werden. Verschiedene Beispiele zeigen, dass diese Lösung funktioniert. Und weil Mietwohnungen generell weniger luxuriös erstellt werden als Eigentumswohnungen, erschliessen sich so auch für breitere Bevölkerungsschichten Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum. In der Regel werden diese Liegenschaften aber nur direkt Immobiliengesellschaften, Pensionskassen usw. angeboten.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 27. August 1986

Rapport écrit du Conseil fédéral du 27 août 1986

1. Die Motion verlangt die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für Mieter und Mietgemeinschaften, welche die gemieteten Wohnungen oder Häuser zum Zweck des Eigengebrauchs erwerben möchten. Ein solches Vorkaufsrecht müsste im Titel des Obligationenrechts über den Mietvertrag geregelt werden. Der Bundesrat hat Ihnen am 27. März 1985 einen Entwurf zur Gesamtrevision dieses Titels unterbreitet (BBl 1985 I 1389 ff.), der von den eidgenössischen Räten nach der Volksabstimmung über die Mieterschutz-Initiative zu beraten sein wird. Das Anliegen des Motionärs könnte bei der Beratung dieses Entwurfes durch entsprechende Anträge in der Ratskommission oder im Rat verwirklicht werden. Der Bundesrat ist dennoch bereit, diesen Punkt der Motion als Postulat entgegenzunehmen und die Frage in Zusammenhang mit der Gesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht zu prüfen. Der diesbezügliche Vorentwurf, der sich zur Zeit im Vernehmlassungsverfahren befindet, enthält nämlich auch eine Neuregelung des Vorkaufsrechts im Obligationenrecht.

Was die Mittel gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) betrifft, so können diese bereits nach geltendem Recht zum Erwerb von Wohnungen verwendet werden, und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung aufgrund eines Kaufvertrages mit dem Eigentümer oder in Ausübung eines (vertraglichen) Vorkaufsrechts erworben wird.

2. Die gesetzliche Grundlage für die Wohneigentumsförderung in der zweiten Säule mittels Verpfändung der Altersleistungen hat in der Praxis zu etlichen Schwierigkeiten geführt. Der Bundesrat wird deshalb, im Rahmen einer künftigen Revision des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) prüfen,

wie die geltende Regelung im Sinne der Motion verbessert werden kann. Allerdings dürfte es rechtlich schwierig sein, die Wohneigentumsförderung nur auf die bestehende Baubsubstanz zu beschränken, weshalb damit stets die Gefahr von Kulturlandverlust verbunden bleibt.

Gegenwärtig ist im Rahmen der Eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge ein weiteres Modell der gebundenen Selbstvorsorge in Prüfung, das den Erwerb von Wohneigentum bzw. die Amortisation bestehender Hypothekendarlehen im Rahmen der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) zum Gegenstand hat. Ob und wie weit dieses Modell realisierbar ist, steht zur Zeit jedoch nicht fest.

3. Das Ziel, das im letzten Punkt des parlamentarischen Vorstosses anvisiert wird, lässt sich mindestens teilweise auf Verordnungsstufe verwirklichen. In diesem Ausmass handelt es sich um eine Motion im delegierten Rechtsetzungsbereich, die als solche nicht zulässig ist. Der Bundesrat anerkennt allerdings das materielle Anliegen des Motionärs und ist daher bereit zu prüfen, ob und wie die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) revidiert werden können, damit der Boden- und der Wohnungsmarkt durch die Gelder der beruflichen und gebundenen Selbstvorsorge in volkswirtschaftlicher Hinsicht nicht ungünstig beeinflusst werden. Sollten sich zur Erreichung dieses Zieles auch Massnahmen auf Gesetzesstufe als notwendig erweisen, so wird der Bundesrat deren Konkretisierungsmöglichkeiten bei einer künftigen Revision des BVG prüfen.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates
Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Nussbaumer: Die Liegenschafts- und Bodenpreissteigerung eilt der Teuerung mit zehnfacher Geschwindigkeit voraus. Man kann sagen, es herrschen auf unserem Bodenmarkt beinahe südamerikanische Verhältnisse, denn innert fünf Jahren sind die Bodenpreise um 100 Prozent angestiegen. Einmal ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung erwerben zu können, ist für viele Familien mit Kindern in weite Ferne gerückt. Gelingt es solchen Familien, eine erschwingliche Altwohnung zu mieten, so riskieren sie anlässlich der nächsten Handänderung einen massiven Mietpreisaufschlag oder die Kündigung. Täglich bilden sich neue anonyme Gesellschaften, die die Nachfrage auf dem Liegenschafts- und Bodenmarkt anheizen. Mit dem Geld der Versicherungsgesellschaften und der institutionellen Anleger im Rücken verdrängen diese die natürlichen Personen vom Markt.

Ich bin mit der Ueberweisung als Postulat einverstanden, muss aber eine Schlussbemerkung anfügen: Ein Land, das den juristischen Kapitalanlegern auf dem Liegenschaftsmarkt mehr Schutz gewährt als dem Bürger, der für den Eigenbedarf eine Heimstätte für seine Familie sucht, geht einer düsteren Zukunft entgegen.

Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat

86.413

Motion Früh

**Wohneigentumsförderung.
Vorkaufsrecht für Mieter**

**Accession à la propriété de logements.
Droit de préemption en faveur des locataires**

Wortlaut der Motion vom 21. März 1986

Der Bundesrat wird eingeladen, dem Parlament eine Ergänzung des Obligationenrechts vorzulegen, welche Mietern und Mieter-Genossenschaften ein Vorkaufsrecht für den Erwerb ihrer Wohnung zum Eigengebrauch einräumt.

Dieses Instrument zugunsten einer breiteren Eigentumsstreuung soll begleitet werden von einer wohneigentumsfreundlichen Ergänzung der zweiten und dritten Säule der individuellen Selbstvorsorge.

Ebenfalls ist darauf hinzuwirken, dass in allen Kantonen auf eine steuerliche Gewinnabschöpfung bei Handänderung verzichtet wird, wenn die Mittel für den Erwerb einer anderen Wohnung zum Eigengebrauch investiert werden.

Texte de la motion du 21 mars 1986

Le Conseil fédéral est chargé de présenter au Parlement un complément du code des obligations accordant un droit de préemption en faveur des locataires et des coopératives de locataires, en vue de l'achat de leur logement pour leur propre usage.

Cet instrument, qui vise à propager plus largement l'accès à la propriété, sera accompagné d'une extension des deuxième et troisième piliers de la prévoyance individuelle, de manière à favoriser l'accès à la propriété.

Il convient aussi d'oeuvrer pour que tous les cantons renoncent à imposer le gain en cas de changement de propriétaire lorsque les fonds versés pour l'achat d'un autre logement sont investis à des fins d'usage personnel.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Aliesch, Allenspach, Ammann-Bern, Reich, Wyss (5)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen ist in der Schweiz mit etwa 30 Prozent sehr gering. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote ist aus staatspolitischen Gründen unbedingt anzustreben. Es ist unbestritten, dass eine breite Eigentumsstreuung einem gesunden Staatsverständnis förderlicher ist als die zunehmende Anonymisierung des Eigentums. Der Eigentumsförderung mittels Neuüberbauungen sind jedoch aus verschiedenen Gründen immer mehr Grenzen gesetzt. Förderung des individuellen Wohneigentums muss heute insbesondere auch das bestehende Bauvolumen berücksichtigen. So ist es möglich, dass Mietwohnungen bei einem vorgesehenen Verkauf der Liegenschaft in das Eigentum der bisherigen Mieter oder Mietgemeinschaften übergehen. Leider ist dies nur in ganz wenigen Fällen so; die Liegenschaft wird vielfach an einen institutionellen Anleger verkauft. Verpasst ist dann eine weitere Chance, Mietern den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Dabei könnte durch eine derartige Verringerung der überaus hohen Mieterquote in unserem Land das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern weiter entlastet werden. Mit einem Vorkaufsrecht für Mieter zum Eigengebrauch kann ohne namhaften Eingriff in den Immobilienmarkt dem einzelnen der Zugang zum Markt im Sinne einer breiteren Eigentumsstreuung erleichtert werden. Konsequenterweise müssen auch die Rahmenbedingungen bei der individuellen Altersvorsorge und im Steuerwesen den Erwerb von Wohneigentum fördern statt behindern. Mit dem Verzicht auf die steuerliche Gewinnabschöpfung bei einer Reinvestition in Wohneigentum zum Eigenge-

Motion Nussbaumer Bodensparendes Wohneigentum. Förderung

Motion Nussbaumer Accession à la propriété de logements. Encouragement

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1988
Année	
Anno	
Band	I
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	15
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	86.393
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	18.03.1988 - 08:00
Date	
Data	
Seite	423-424
Page	
Pagina	
Ref. No	20 016 200

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.