

89.042

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

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 1336 hiavor – Voir page 1336 ci-devant

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

Fortsetzung – Suite

Neue Anträge der Kommission

Art. 1 Abs. 2 Bst. c

c. die für die berufliche Vorsorge tätigen Finanzierungsstiftungen, Freizügigkeitsstiftungen und Bankstiftungen;

Art. 3

Abs. 1 Bst. a

a. 30 Prozent

Abs. 2

(ersetzt die Anträge Loeb und Hänggi)

Einleitungssatz

Die Begrenzung für die Anlage in Grundstücken in der Schweiz (Abs. 1 Bst. a) darf bis zur Gesamtbegrenzung nach Artikel 4 Buchstabe b überschritten werden, sofern:

Bst. a

Mehrheit

a. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, die überwiegend von Personen oder Angehörigen von Personen bewohnt werden, die bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind;

Minderheit

(David)

Streichen

Bst. b

b. es sich um ein Grundstück mit Wohnungen handelt, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnungs- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind;

Bst. c

c. es sich um ein Grundstück einer Einrichtung gemäss Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben a und b mit Gewerbe- oder Industriebauten handelt, die einem öffentlichen Gemeinwesen oder dem Unternehmen dienen, dessen Personal bei der betreffenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert ist;

Bst. d

d. sich die Ueberschreitung nur daraus ergibt, dass ein Grundstück, das sich beim Inkrafttreten des Beschlusses bereits im Eigentum des Anlegers befand, erstmals überbaut oder eine darauf errichtete Baute renoviert oder umgebaut wird.

Abs. 3

Ablehnung der Anträge Müller-Aargau und Oehler

Art. 3bis (neu)

Ablehnung des Antrages Bodenmann

Art. 5

Ablehnung der Anträge Fischer-Sursee und Bodenmann

Antrag Bodenmann siehe Seite 1434

(Andere Anträge siehe Seite 1368 und 1434)

Nouvelles propositions de la commission

Art. 1 al. 2 let. c

c. Les fondations de financement, les fondations de libre passage et les fondations bancaires agissant dans le domaine de la prévoyance professionnelle;

Art. 3

Al. 1 let. a

a. 30 pour cent

Al. 2

(remplace les propositions Loeb et Hänggi)

Phrase introductive

La limite pour les placements immobiliers en Suisse (al. 1 let. a) peut être dépassée jusqu'à la limite globale à l'article 4, lettre b, dans la mesure où:

Let. a

Majorité

a. Il s'agit d'un immeuble comprenant des logements occupés principalement par des personnes assurées auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée ou par des proches de ces personnes;

Minorité

(David)

Biffer

Let. b

b. Il s'agit d'un immeuble comprenant des logements dont les loyers sont régis par la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou par une législation cantonale correspondante;

Let. c

c. Il s'agit d'un immeuble appartenant à une institution mentionnée à l'article premier, 2e alinéa, lettres a et b, et comprenant des constructions à usage professionnel ou industriel qui servent à une collectivité publique ou à une entreprise dont le personnel est assuré auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée;

Let. d

d. Le dépassement est dû seulement au fait qu'un immeuble appartenent déjà à l'investisseur au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté a été bâti pour la première fois, ou qu'une construction s'y trouvant a été rénovée ou transformée.

Al. 3

Rejeter les propositions Müller-Argovie et Oehler

Art. 3bis (nouveau)

Rejeter la proposition Bodenmann

Art. 5

Rejeter les propositions Fischer-Sursee et Bodenmann

Proposition Bodenmann voir page 1434

(Autre propositions voir page 1369 et 1434)

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

Die Anträge Hänggi und Loeb sind im Kommissionsantrag berücksichtigt und sind deshalb zurückgezogen worden.

Es bleiben somit – neben dem neuen Kommissionsantrag – nur noch die Anträge zu Artikel 3 Absatz 3 (Müller-Aargau und Oehler) und zu Absatz 3bis (Bodenmann) sowie zu Artikel 5

(Fischer-Sursee und Bodenmann); auf diese werden wir an entsprechender Stelle zurückkommen.

Namens der Kommission bitte ich Sie, der bereinigten Fassung der Kommission zu folgen und alle anderslautenden Anträge abzulehnen.

Zu Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe c muss ich Ihnen im Namen der Kommission noch eine kurze Erklärung zuhanden der Unterlagen abgeben: Die vorberatende Kommission des Nationalrates beantragt die Streichung des Wortes «Gemeinschaftsstiftung», weil diese Einrichtungen bereits unter Buchstabe a oder b von Artikel 1 Absatz 2 eingeschlossen sind. Damit lässt sich für die Ausnahmen in Artikel 3 auf die eigentlichen Vorsorgeeinrichtungen verweisen.

Ich beantrage Ihnen, den Kommissionsanträgen zu folgen und alle übrigen abzulehnen.

M. Houmard, rapporteur: Lors de la discussion concernant l'arrêté C, vous avez eu à choisir entre une proposition Müller-Meilen, qui visait uniquement les nouveaux placements, et celle du Conseil fédéral et de la commission demandant à soumettre l'ensemble du portefeuille immeubles à une limitation. Par 81 voix contre 71, vous avez choisi la solution du Conseil fédéral et demandé à la commission d'intégrer les propositions Hänggi et Loeb.

La commission s'est réunie aujourd'hui, en fin de matinée, et a fait l'évaluation suivante: l'arrêté C ne vise pas une interdiction de revente en cascade, comme le fait l'arrêté A. Il cherche principalement à limiter une certaine collectivisation ou une trop forte emprise anonyme sur les biens immobiliers et à limiter l'appétit de certaines institutions.

Le rapport No 22, du Fonds national de la recherche sur le droit foncier fait mention des prix souvent très élevés payés par les caisses de pension. Or, ces tendances doivent être freinées dans l'intérêt de la bonne répartition des biens immobiliers. Toutefois, on doit admettre que les caisses de pension ont l'obligation de placer leurs capitaux dans des valeurs sûres, c'est-à-dire sous forme d'actions, d'achats d'immeubles ou de prêts hypothécaires.

Le Conseil fédéral et la commission ne veulent en aucun cas bloquer l'accès immobilier aux caisses de pension. Ce serait d'ailleurs une grave erreur, étant donné que le marché du loyer est asséché. Il partage en revanche l'avis que ces caisses pourraient être plus généreuses dans l'octroi d'hypothèques, sans toutefois en faire, comme certains d'entre vous le voudraient, une obligation, et être plus restrictives dans l'achat de terrains.

La commission vous propose, selon le nouveau dépliant, une quantité de mesures facilitant l'affiliation.

Afin de traiter cet arrêté C avec efficacité, la commission vous propose de le discuter de la manière suivante: traiter l'article premier, alinéa 2, qui définit les institutions de prévoyance; l'article 2, placements immobiliers admis; l'article 3, en passant directement à l'alinéa 2 qui traite des autorisations de dépassement de la limite fixée aux premier alinéa; puis, l'alinéa 3 concernant les propositions Müller-Argovie, Oehler et Bodenmann, qui fait obligation de placer une partie du capital en hypothèques; l'article 4 qui fixe les limites globales; l'article 5 qui détermine les bases de calcul et ensuite, de revenir à l'article 3, alinéa premier, qui fixe les limites de placement en pour-cent.

A l'article premier, alinéa 2, lettre c, dans lequel il s'agit de définir les institutions de prévoyance professionnelle, la commission propose de biffer «les fondations collectives pour la prévoyance professionnelle», étant donné que ces institutions sont déjà mentionnées sous les lettres a et b de l'article premier. Ainsi, la lettre c se résume de cette façon: «Les fondations de financement, les fondations de libre passage et les fondations bancaires agissant dans le domaine de la prévoyance professionnelle».

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

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

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

Art. 2

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

Angenommen – Adopté

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

Art. 3 Abs. 2 – Art. 3 al. 2

Bühler, Berichterstatter: Wie ich bereits ausgeführt habe, hat die Mehrheit einen Kompromissantrag unterbreitet, der aus vier Buchstaben besteht: a, b, c und d. Sie finden diesen auf der neuen Fahne.

Wir möchten Sie bitten, diesen Anträgen zuzustimmen. Es geht um die Ausnahmen, die eine kontraproduktive Wirkung des Bundesbeschlusses auf den Wohnungsbau verhindern sollen. Einzig beim Buchstaben a finden Sie die Minderheit David. Er wird seinen Standpunkt sogleich darlegen.

Die Kommission hat mit grossen Mehrheiten beschlossen, und zwar in Einzelabstimmungen. Aus jeder Abstimmung resultierte das Verhältnis 14 bzw. 15 zu 0 Stimmen, mit Ausnahme von Buchstabe a, wo es 4 Gegenstimmen gegeben hat.

Ich bitte Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen und die Fassung zu übernehmen, wie sie auf der neuen Fahne steht.

M. Houmard, rapporteur: Il s'agit de l'article 3, alinéa 2, donc de la limite pouvant être dépassée pour les placements immobiliers en Suisse. Des propositions nous sont parvenues de MM. Reimann Maximilian, Loeb et Hänggi. Il s'agit donc de trouver une solution qui intègre ces différentes variantes. Une proposition en ce sens vient de vous être distribuée.

La limite des placements immobiliers peut être dépassée jusqu'à une limite globale, prévue à l'article 4, lettre b dans quatre cas: d'une part, lorsqu'il s'agit d'un immeuble comprenant des logements occupés principalement par des personnes assurées auprès d'institutions, ou des proches. D'autre part, lorsqu'il s'agit d'un immeuble régi par la loi fédérale du 4 octobre 1974, encourageant la construction et l'accession à la propriété. La lettre c, traite d'immeubles appartenant à une institution mentionnée à l'article premier, comprenant des constructions à usage professionnel ou industriel – selon la proposition Loeb – qui servent à une collectivité publique ou à une entreprise dont le personnel est assuré auprès de l'institution de prévoyance professionnelle concernée. Enfin, la lettre d prévoit le dépassement dû au fait qu'un immeuble – par exemple un terrain – appartenant déjà à un investisseur au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté, a été bâti, rénové ou transformé. Ces quatre propositions sont le reflet des différentes propositions présentées mercredi dernier.

Je vous propose, au nom de la commission, de ratifier l'article 3, alinéa 2, dans la version qui vous est présentée dans le nouveau dépliant.

Hänggi: Ich sehe meinen Antrag vollumfänglich in den Anträgen der Kommissionsmehrheit integriert und habe ihn deshalb zurückgezogen. Den Buchstaben c von Kollege Loeb erachte ich als sinnvolle und richtige Ergänzung.

Beim Buchstaben a liegt ein Minderheitsantrag vor: Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen und der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Das soziale Gefüge, insbesondere im Wohnungsbau, ist in unserem Lande sehr vielfältig: Es gibt Regionen, besonders auf dem Land, wo Unternehmen den sozialen Wohnungsbau über die Pensionskassen fördern und seit Jahren eine grosse Leistung erbracht haben. Wir sollten sie aus

dieser Pflicht und dieser Aufgabe, die sie selber übernommen haben, nicht entlassen.

Ich bitte Sie deshalb, der Mehrheit der Kommission zuzustimmen.

David, Sprecher der Minderheit: Beim ersten Lesen erscheint dieser Buchstabe a durchaus sympathisch. Man stellt sich vor und anerkennt auch – wie es von Herrn Kollege Hänggi soeben gesagt wurde –, dass der Arbeitgeber sozialen Wohnungsbau betreibt. Diesen sozialen Wohnungsbau kann er aber durchaus unter dem Buchstaben b betreiben. Wir haben diese Ausnahme – den Buchstaben b – für den sozialen Wohnungsbau.

Worum geht es eigentlich? Unter dem Buchstaben a sind die betrieblich gebundenen Wohnungen gemeint. Und da stellt sich die Frage, ob es richtig ist, dass wir mit diesem Beschluss die betriebliche Bindung von Wohnraum fördern.

Aus drei Gründen bin ich sehr skeptisch, und zwar vor allem aus gesamtwirtschaftlich-volkswirtschaftlichen Überlegungen. Ich bin der Meinung, dass hier falsche Signale gegeben werden.

1. Die Förderung der gebundenen Wohnungen – man könnte auch von vinkulierten Wohnungen reden, die mit dem Unternehmen verknüpft sind – hat dieselben fatalen negativen Auswirkungen auf den Arbeitnehmer wie die fehlende Freizügigkeit. Wir treten heute dafür ein, dass dem Arbeitnehmer bei Wechsel des Arbeitsplatzes die Pensionskassenbeiträge mitgegeben werden. Mit dem Buchstaben a bewirken wir, dass dem Arbeitnehmer die Wohnung gekündigt wird, weil er nicht mehr Kassamitglied ist. Ich finde die Verknüpfung der Wohnung mit der Kassenmitgliedschaft arbeitsmarktpolitisch fatal und verfehlt; sie erschwert den Arbeitsplatzwechsel.

2. Der Antrag steht im Widerspruch zum raumplanerischen Ziel, in den Wohnzonen eine Durchmischung aller Bevölkerungsschichten herbeizuführen, d. h. sozial durchmischte Siedlungen zu realisieren. Betriebssiedlungen – wie sie hier nach meiner Meinung massiv gefördert würden – entwickeln sich schnell zu Ghettos mit entsprechend negativen Folgen. Wir sind doch eine offene Gesellschaft und sollten nicht in frühere Verhältnisse zurückfallen, als jedes Unternehmen um die Fabrik herum seine Wohnsiedlungen baute.

3. Dieser Buchstabe a steht in meinen Augen im Widerspruch zu dem, was wir im Mietrecht beschlossen haben. Den Pensionskassen wird nämlich Anreiz gegeben, bestehende Wohnblocks zu kaufen, den dort wohnenden Mietern zu kündigen und Betriebsangehörige einzumieten. Unter dieser Voraussetzung können Sie natürlich noch am Bodenmarkt Eigentum erwerben, aber nur dann, wenn Sie die Häuser leeren und eigene Betriebsangehörige einmieten.

Alle drei Punkte sind negative Signale, nicht geeignet, diesen Beschluss zu verbessern. Hingegen bin ich überzeugt, dass der soziale Wohnungsbau, wie er von den Pensionskassen gut betrieben wird, gestützt auf die Ausnahme des Buchstabens b, gut weiterbetrieben werden kann. Der Buchstabe a ist nicht nötig. Ich bitte Sie, ihn zu streichen. In der Kommission ist dieser Antrag allerdings mit 10 zu 4 Stimmen unterlegen.

Loeb: Zuerst möchte ich der Kommission dafür danken, dass sie versucht hat, einen gangbaren Weg zu finden. Ich bin ebenfalls bereit, meinen Antrag zugunsten des Kommissionsantrages zurückzuziehen.

Was nun Buchstabe a betrifft, so müssen wir gerade beim heutigen Wohnungsmangel alle Möglichkeiten offenhalten, mit denen wir Wohnungen zur Verfügung stellen können. Von goldenen Fesseln zu sprechen, führt zu keiner zusätzlichen Wohnung. Hingegen ist es denkbar, dass in einer ganzen Anzahl von Fällen Wohnungen durch Pensionskassen zur Verfügung gestellt werden könnten. Wir lassen auf alle Fälle mit der Zustimmung zur Mehrheit diese Möglichkeit offen. Und Möglichkeiten zu reduzieren, kann nicht unser Ziel sein.

Übrigens ist die goldene Fessel, wie sie Kollege David schildert, nicht gegeben, da die Formulierung «überwiegend von Personen oder Angehörigen von Personen bewohnt werden, die bei der betroffenen Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert sind» dies eben gerade verhindert und zu einer Ent-

fesselung der mutmasslich «gefesselten Fesseln» führen wird. Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen.

Bundesrat Koller: Ich habe Ihnen schon letzte Woche signalisiert, dass es bei Bedenken wegen allfälliger kontraproduktiver Auswirkungen dieses Bundesbeschlusses auf den Wohnungsbau richtig wäre, im Konzept des Bundesrates gezielte – ich betone: gezielte – Ausnahmen im Bereich des Wohnungsbaus vorzusehen, wie es damals mit dem Antrag Hänggi angestrebt wurde.

Ihre Kommission hat nun den Antrag Hänggi und den Antrag Loeb aufgenommen und sie in einem bereinigten Antrag zusammengefasst. Ich kann diesem aus folgenden Überlegungen zustimmen:

Es ist richtig, auch Litera a zuzustimmen. Im Gegensatz zu dem, was Herr Nationalrat David gesagt hat, besteht nämlich doch die Gefahr, dass Sie diesen gezielten Einsatz im Bereich des Wohnungsbaus auf den sozialen Wohnungsbau beschränken, womit die erhoffte Wirkung vielleicht doch allzu stark reduziert werden könnte. Aus diesem Grund ist es richtig, eine generelle Ausnahme vorzusehen, unabhängig von den Bedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus, wie es in Litera b vorgesehen ist und wie es bereits der bundesrätliche Vorschlag enthalten hat.

Zu Litera b: Wir hatten Litera b bereits in unserem eigenen Antrag vorgesehen.

Zu Litera c: Hier ist der Antrag Loeb integriert, aber es ist zu fragen, ob diese legitime Bestimmung mit den bestehenden Sicherheitsvorschriften vereinbar ist. Das haben wir im einzelnen untersucht, die Sach- und Rechtslage ist folgende:

Schon jetzt können Pensionskassen gemäss der Ausführungsverordnung II – ich verweise auf Artikel 57 – Darlehen an den Arbeitgeber erstatten, und zwar bis maximal 75 Prozent der totalen Anlagen. Ich verweise auf Artikel 54.

Bei Gewährung von solchen Hypothekendarlehen bleibt die Wertsteigerung aber beim Eigentümer; das ist der Arbeitgeber. Um so legitimer ist es, einer Pensionskasse diese Möglichkeit dann zu geben, wenn sie selber Eigentümerin bleibt und selber in entsprechenden Liegenschaften investiert.

Insofern bestehen also auch keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Anlagen. Bei allfälligen Missbräuchen, wenn es zu irgendwelchen «Klumpenrisiken» käme, was eher unwahrscheinlich ist, könnten immer noch die Kontrollstelle und die Aufsichtsbehörde zum Rechten sehen.

Schliesslich kann ich auch Litera d unterstützen. Wenn eine Pensionskasse nämlich bereits ein Grundstück erworben hat und dieses Grundstück lediglich überbaut werden soll, wird selbstverständlich keine zusätzliche Nachfrage nach Boden geschaffen, so dass von der Zielsetzung des Beschlusses her Litera d unbedenklich ist.

Bst. a – Let. a

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

Abstimmung – Vote

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

Bst. b – d – Let. b – d

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

Abs. 3, Art. 3bis – Al. 3, art. 3bis

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

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

nen Antrag abgefeuert. Vor allem ist ihm mein Ausdruck «Pensionskasse als Generalunternehmer» in die Nase gestochen, dabei hätte ich ohne weiteres den Ausdruck «Initiant einer Eigentumswohnbaugenossenschaft» verwenden können.

Beide Ausdrücke sollen nämlich nur umschreiben, dass die Pensionskassen ihre Anlagemöglichkeiten selber initiieren oder organisieren können. In dem Sinne ist mein Antrag zuerst einmal eine einfache Ausnahmebestimmung, die die 25 oder 30 Prozent durchbricht und den Pensionskassen eine zusätzliche Möglichkeit zur mündelsicheren Anlage anbietet.

C'est à prendre ou à laisser, Herr Allenspach, da braucht es keine Verfassungsänderung. Darin liegt ja überhaupt kein Zwang. Mir ist unerklärlich, weshalb sich hier ordnungspolitische Probleme ergeben sollen, in allen andern Bereichen dieses Sofortprogrammes aber nicht. Ein gezielter Einstieg der Pensionskassen ins Hypothekengeschäft ist ja heute schon möglich. Dass die Pensionskassen während der Bauzeit, d. h. kurzfristig, die 25 oder 30 Prozent überschreiten können, um später die gleichen Gelder in Form von Hypotheken anlegen zu können, wäre heute schon möglich, nur löst die Massnahme in diesem Zusammenhang etwas Weiteres aus, nämlich die Eigentumsförderung. Sie kanalisiert ganz einfach die Anlage der Gelder in eine bestimmte Richtung. Aber das ist kein Zwang, es ist eine Möglichkeit und mehr nicht.

An und für sich wäre es mir ja recht, wenn das im ordentlichen Recht getan worden wäre. Das habe ich bei meiner Begründung schon gesagt und wiederhole es hier. Aber es wird einfach zuviel präjudiziert. Es wäre eine ausserordentliche Gelegenheit, einen solchen Probelauf im Rahmen dieser Sofortmassnahmen durchzuführen.

Nachher ist es unter Umständen zu spät, und wir haben eine Gelegenheit versäumt. Im Falle, dass Sie meinem Antrag nicht zustimmen, werde ich den Bundesbeschluss C ablehnen.

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

In diesem Sinne bitte ich Sie, den Antrag Müller abzulehnen.

Oehler: Ich habe Ihnen beantragt, dass die institutionellen Anlager verpflichtet werden, 30 Prozent der Neuanlagen in Form von Hypotheken an Eigentum erwerbende natürliche Personen zu gewähren. Mein Antrag wurde bekämpft, u. a. mit dem Hinweis, er lasse sich mit der Handels- und Gewerbefreiheit nicht in Uebereinstimmung bringen. Ich empfinde das als eine Art Feigenblattpolitik oder Kulissenschieberei. Was machen wir hier anderes, als die Handels- und Gewerbefreiheit einzuschränken, damit wir die Eigentumspolitik auf Beamtenseite fördern können?

Herr Allenspach hat uns vorgeworfen, wir würden nachgerade die Pensionskassen aushungern und es sei fast verantwortungslos, dass wir derartige Anträge stellen. Herr Bodenmann warf dann in die Diskussion, wir möchten mit diesen Hypotheken nur die reichen Villenbesitzer fördern. Wir möchten – es wurde gesagt – aber weder dem Villenbesitzer noch dem Einfamilienhaus- oder dem Eigentumswohnungserwerber eine Hypothek über einen institutionellen Anlager bieten, sondern einem jeden, der auf diesem Gebiete nachfragen kann. Wenn es uns ernst ist mit der Eigentumspolitik, müssen wir auch etwas gegen die Anonymisierung unternehmen. Mein Antrag ist ein Weg. Ihn abzutun mit dem Hinweis, er verstosse gegen die

Handels- und Gewerbefreiheit, heisst nicht nur ein Feigenblatt verschieben, sondern dazu noch die Kulisse auf die andere Seite stellen.

In diesem Sinne bitte ich Sie, sich die Sache noch einmal zu überlegen. Die Kommission ist offenbar diesbezüglich von niemandem angeregt worden, weil sie ja im stillen Kämmerlein beraten hat.

Bodenmann: Ich möchte Sie doch darauf hinweisen, dass nach der Ablehnung des Antrages David – faktisch gesehen – im Rahmen dieses Bundesbeschlusses für die Pensionskassen alles möglich bleibt. Sie können sich in etwa gleich bewegen wie bis heute.

Die Frage stellt sich: Was wollen wir da noch?

Mein Antrag beantwortet diese Frage. Er fordert, dass die Pensionskassen effektiv in den sozialen Wohnungsbau investieren, und zwar mit 15 Prozent ihrer Neuanlagen. Alle Seiten haben in dieser Debatte immer wieder betont, sie wollten, dass die Pensionskassen in den sozialen Wohnungsbau investierten. Einzig mein Antrag öffnet nicht nur die Tür, sondern zwingt die Pensionskassen zu Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Das ist eine sinnvolle Massnahme.

Man wird mir entgegenhalten, man müsse die Vorlage vor das Volk bringen. Der Ständerat wird dies vermutlich so oder so beschliessen. Wenn wir mit einer Vorlage vor das Volk müssen, ist es sinnvoll, dass diese Vorlage Fleisch am Knochen hat, das heisst, dass sie das Problem dort löst, wo es besteht, nämlich beim kostengünstigen Wohnungsbau.

Bühler, Berichterstatter: Wir dürfen nicht vergessen, was der Zweck dieses Bundesbeschlusses ist: die Senkung der Nachfrage. Nur wenn er die Nachfrage senken kann, hat er seine Wirkung. Wenn wir ihn durch zu viele Ausnahmen durchlöchern, fehlt ihm diese Wirkung; wir hätten gar nicht auf ihn eintreten müssen. Dieser Bundesbeschluss C ist zweifellos sehr wirksam, wenn wir ihn so, wie ihn der Bundesrat vorgeschlagen hat, und höchstens mit den Ausnahmen, die die Kommission beantragt, verabschieden, sonst aber fehlt ihm die Wirkung, die er eigentlich haben sollte.

Zu den einzelnen Anträgen: Die Kommission betrachtet den Antrag Müller-Aargau als ordnungspolitisch problematisch, weil es nicht Aufgabe der Pensionskassen ist und auch nicht sein kann, Wohnungen zu bauen und Wohnungen zu verkaufen. Sie hat diesen Antrag deshalb abgelehnt, und zwar mit 12 gegen 2 Stimmen.

Dem Antrag Oehler fehlt ebenfalls die Verfassungsgrundlage. Herr Bundesrat Koller hat das bereits in der Mittwochnacht ausgeführt. Wir wollen keine Verpflichtungen schaffen. Es ist bekanntlich keine Garantie gegeben, dass die 30 Prozent, die Kollege Oehler vorschlägt, auch tatsächlich in Hypotheken angelegt werden können. Die Kommission hat auch diesen Antrag deshalb abgelehnt, und zwar mit 12 gegen 0 Stimmen. Schliesslich zum Antrag Bodenmann. Der Antrag Bodenmann beinhaltet nicht nur eine Möglichkeit, sondern eine Verpflichtung. Es gilt dieselbe Begründung wie beim Antrag Oehler. Die Kommission hat den Antrag Bodenmann ebenfalls mit 12 gegen 1 Stimme abgelehnt.

Ich beantrage Ihnen, alle drei Anträge abzulehnen.

M. Houmard, rapporteur: Il s'agit d'un nouvel alinéa proposé par MM. Müller-Argovie, Oehler et Bodenmann. M. Müller voudrait autoriser le dépassement de la limite des investissements immobiliers jusqu'à la limite globale, lorsque cet investissement sert à des membres de l'institution de prévoyance concernée, c'est-à-dire de logements ou propriétés pour leur usage personnel. La commission vous propose, par 12 voix contre 2 de rejeter cette proposition.

M. Oehler quant à lui vous propose d'exiger qu'au moins un certain pourcentage – dans sa proposition il parle de 30 pour cent – soit investi sous forme d'hypothèques sur la propriété des personnes physiques. Cette proposition comporte des risques et la question est de savoir qui va couvrir ces risques. En effet, si les taux hypothécaires allaient chuter, les institutions

pourraient nous reprocher de les avoir obligées à prendre de telles mesures. Elles n'auraient pas tort. Aussi, la commission, par 12 voix contre 0 et quelques abstentions, vous conseille de rejeter la proposition Oehler.

J'en arrive à la proposition Bodenmann, article 3bis qui concerne également les nouveaux placements. Ce dernier propose d'investir au minimum 15 pour cent des nouveaux placements dans les constructions de logements dont les loyers répondront de manière permanente aux critères de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou à une législation cantonale afférente.

La proposition de M. Bodenmann a été refusée par la commission par 12 voix contre 1 et quelques abstentions.

Je vous prie donc de refuser les trois propositions qui nous sont soumises.

Bundesrat Koller: Zunächst möchte ich doch die Behauptung von Herrn Nationalrat Bodenmann widerlegen, dass nach der Annahme des Antrages von vorhin und der Ablehnung des Antrages von Herrn David alles beim alten bleibe. Das stimmt in keiner Weise; der Mengenhinweis ist unzutreffend, denn bisher konnten die Pensionskassen bei einer Bewertung zu Anschaffungspreisen bis zu 50 Prozent in Grundstücken irgendwelcher Art investieren. Das ist nach dem neuen Recht – wenn dieser Bundesbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist – eindeutig nicht mehr möglich, sondern es ist eine Begrenzung auf 25 Prozent vorgesehen.

Wir nehmen einzig eine gezielte inhaltliche Öffnung beim Wohnungsbau vor, um eben allfällige kontraproduktive Auswirkungen im Bereich des Wohnungsbaus zu verhindern.

Das sind aber wirklich zwei ganz verschiedene Welten. Es geht daher in keiner Weise an, so zu tun, als ob das wirklich nun das gleiche wäre wie bis anhin.

Nun zum Inhalt der Anträge: Ich muss einmal mehr wiederholen, dass in unserem freiheitlichen Wirtschaftssystem Investitions- und Anlagepflichten, wie sie sich in den Anträgen von Herrn Bodenmann und von Herrn Oehler finden, keinen Platz haben. Sie verstoßen – das ist die rein juristische Seite – gegen die Handels- und Gewerbefreiheit. Daher müssten Sie sich – wie ich Ihnen bereits letzte Woche gesagt habe –, wenn Sie diese Anträge annehmen wollten, auf extrakonstitutionelles Verfassungsrecht berufen. Aber dem Bundesrat scheinen solche Investitions- und Anlagepflichten in unserem freiheitlichen Wirtschaftssystem auch sachlich verfehlt. Wir können ja auch nicht künstlich irgendeine Nachfrage schaffen. Und wenn diese Verpflichtungen nicht eingehalten würden, hätten wir auch keine adäquaten Sanktionen.

Es ist unserem Wirtschaftssystem angemessen, wenn wir die legitimen Ziele der beiden Anträge von Herrn Bodenmann und von Herrn Oehler indirekt durch Begrenzung der Anlagemöglichkeiten und einen damit verbundenen Umleitungseffekt auf Gewährung von mehr Hypothekendarlehen erreichen.

Schliesslich noch zum Antrag von Herrn Müller-Aargau: Hier stellt sich, Herr Müller, tatsächlich ein ordnungspolitisches Problem. Wollen wir tatsächlich, dass die Pensionskassen neu auf dem Bodenmarkt auch noch als Promotoren für Eigentumswohnungen auftreten? Das scheint aus der Sicht des Bundesrates auf jeden Fall nicht so klar zu sein, dass wir es hier im Rahmen des Sofortprogramms realisieren sollten. Ich habe diesbezüglich grundsätzliche Bedenken, die ich Ihnen schon genannt habe. Wir wollten ja die Konzentration und das Gewicht der institutionellen Anleger auf dem Bodenmarkt mindern und nicht noch vermehren.

Deshalb beantrage ich Ihnen, auch diesen Antrag Müller-Aargau abzulehnen.

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

Abs. 3 – Al. 3

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Müller-Aargau
Dagegen

22 Stimmen
91 Stimmen

Für den Antrag Oehler
Dagegen

Minderheit
offensichtliche Mehrheit

Art. 3bis (neu) – Art. 3bis (nouveau)

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Bodenmann
Dagegen

49 Stimmen
93 Stimmen

Art. 4

Angenommen – Adopté

Art. 5

Fischer-Sursee: Ich habe meinen Antrag schon letzte Woche begründet. Da ich aber davon ausgehe, dass das, was zur nächtlichen Stunde vorgetragen wurde, nicht mehr allen präsent ist, möchte ich es kurz wiederholen.

Es geht hier um die Frage, nach welcher Methode die Bewertung der Grundstücke erfolgen soll, um festzustellen, ob die massgebende Grenze von jetzt neu 30 Prozent erreicht ist oder nicht. Der Bundesrat und die Kommission schlagen Ihnen vor, dass die Grundstücke zum tatsächlichen Wert im Zeitpunkt der Bewertung festzulegen seien, d. h. also zum heutigen Wert.

Ich beantrage Ihnen, die Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass bei den Anschaffungskosten der jeweilige Anschaffungswert entscheidend ist, also bei Altliegenschaften der seinerzeitige Anschaffungspreis.

Wenn wir der Version von Bundesrat und Kommission folgen, müssen zunächst einmal sämtliche Grundstücke rechnerisch neu bewertet werden, da die Pensionskassen und die Versicherungen ihre Grundstücke zum Buchwert, d. h. zu den seinerzeitigen Anschaffungskosten plus allfällige Renovationen, verbucht haben. Aus dieser notwendigen Neubewertung werden nun sehr viele Pensionskassen einen erheblichen Buchgewinn ziehen. Das führt dazu, dass sie die 30-Prozent-Grenze überschreiten, ohne dass sie vielleicht in den letzten Jahren erheblich zugekauft hätten. Die Folge ist, dass ein Grossteil der Kassen in den nächsten Jahren keine Investitionen mehr in Grundstücke und Gebäude tätigen kann, nur weil sie wegen dieses rechnerischen Vorganges die Grenze überschreiten.

Die erfolgte Preissteigerung ist ja vor allem teuerungsbedingt, inflationsbedingt. Die Kassen haben von früheren Anlagen dadurch profitiert, dass der Wert ihrer Liegenschaften gestiegen ist.

Wenn wir nun das neue Rechnungs- und Bewertungsmodell des Bundesrates übernehmen, treffen wir vor allem die kleineren Kassen und jene, die in den letzten Jahren mit Investitionen in Grundstücke zurückhaltend waren.

Die grossen Kassen und jene, die in der jüngsten Vergangenheit sehr viel Geld in den Boden investiert haben, trifft es hingegen viel weniger, weil sie ihre Neubauten ja schon zum aktuellen Wert mit den Anschaffungskosten in den Büchern haben. Gerade diese grossen Kassen, die viel investiert haben, trifft es somit weniger als jene, die hier zurückhaltend waren. Deshalb beantrage ich Ihnen, auf meine Formel einzusteigen.

Ich weiss, dass der Bundesrat – wie es in der Kommission vorgetragen worden ist – das Problem etwas entschärfen will. Er modifiziert in der Verordnung die Berechnungsformel noch näher, indem aus dem doppelten Ertragswert plus einmal der Substanzwert das Mittel genommen wird, abzüglich zehn Prozent. Dazu darf dann zusätzlich ein besonders günstiger Kapitalisierungssatz zugrunde gelegt werden. Es ist zutreffend, dass diese Bewertungsmöglichkeit das Problem etwas entschärft, aber nicht löst.

Ich bitte Sie daher, meinem Antrag zu folgen.

Bodenmann: Artikel 5 hat effektiv an Bedeutung verloren, da wir beim Artikel 3 nicht lediglich eine gezielte Oeffnung vorgenommen haben, sondern weil wir uns – Herr Bundesrat Koller! – auch die Frage stellen könnten: Welches sind denn die Objekte, die künftig durch keine Pensionskasse mehr finanziert werden können? Wenn wir diese Frage stellen, werden wir merken, dass mit den Ausnahmen, die wir beschlossen haben, faktisch jedes Objekt künftig wieder durch irgendeine Pensionskasse finanziert werden kann. Insofern bin ich der Meinung, dass wir hier effektiv keinen wichtigen Beschluss mehr vor uns haben!

Bei Artikel 5 geht es um die Frage der Bewertung. Drei Vorstellungen sind im Raum. Der Bundesrat möchte den Ertragswert und den Realwert nehmen und das Resultat durch zwei teilen. Herr Fischer möchte nur den Anlagewert nehmen, während für mich nur der Ertragswert zählen sollte. Warum das? Der Ertragswert ist eine realistische Basis, ganz im Gegensatz zum ursprünglichen Anlagewert, den Herr Fischer haben möchte. Dieser hat nämlich nichts mehr zu tun mit den heutigen Erträgen, die eine Pensionskasse effektiv aus diesen Anlagen erwirtschaftet.

Mein Antrag ist – wie der von Herrn Fischer – einfacher und unbürokratischer in der Bewertung als die Variante des Bundesrates. Es ist nicht so schwierig, aufgrund der effektiven Erträge dann auch den Wert zu bestimmen. Es gibt auch ein drittes Argument: Er ist «psychologisch» nicht preistreibend. Wenn Sie nämlich die Pensionskassen zwingen, effektiv den Realwert auszuweisen, dann wird dies früher oder später zum Druck führen, auch höhere Mieten zu verlangen, da ja der Verkehrswert so viel über dem Ertragswert liegt. Es ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, dies zu tun, aber es ist sicher so, dass damit der psychologische Druck auf die Pensionskassen wächst, die Mieten zu erhöhen, was eigentlich nicht der Zweck dieses Bundesbeschlusses sein sollte.

David: Ich möchte Sie bitten, in der Bewertungsfrage bei Artikel 5 der Kommission zu folgen. Ich bin nicht der Meinung, dass es hier um eine politische Frage geht. Es geht hier darum, eine korrekte Bewertungsgrundlage zu finden, also eigentlich um Technik. Die politische Frage müssen wir dort entscheiden, wo der Prozentsatz entschieden wird: ob wir 20 Prozent, 25 Prozent oder 30 Prozent wollen. Bei der Bewertungsgrundlage geht es einfach darum, dass wir eine administrativ einfache und vor allem auch korrekte Bewertungsgrundlage finden.

Die Auffassung von Kollege Fischer-Sursee, mit dieser Bewertung würden Gewinne realisiert, kann ich in keiner Weise teilen. Hier geht es nicht um eine Realisation, sondern es geht darum, die Anlagegrenze zu errechnen. Es ist eine Rechenvorgang, der sich hier abspielt. Es geht auch nicht um neue Bilanzierungsvorschriften. Bei einer Rechenvorschrift muss man den Gesamtbetrag gleich wie den Teilbetrag bewerten, sonst wird die Rechnung falsch. Das Gesamtvermögen der Pensionskassen müssen wir also gleich wie das Teilvermögen Liegenschaft bewerten.

Wenn wir das Gesamtvermögen zu den Anlagekosten bewerten wollen, bekommen wir Schwierigkeiten. Wir bekommen auch Schwierigkeiten, wenn wir das Gesamtvermögen zum Ertragswert berechnen wollen. Hingegen ist die Berechnungsgrundlage des Bundesrats eingespült.

Bei der Steuerbewertung haben wir genau die gleiche, und sie bietet keine Schwierigkeiten. Es trifft auch nicht zu, dass hier grosse und kleine Kassen verschieden behandelt würden. Die Variante von Herrn Fischer hingegen würde jene Kassen, die seit langem im Liegenschaftenmarkt sind, bevorzugen und die erst seit kurzem dazugestossenen benachteiligen!

Insgesamt ist die Lösung der Kommission die administrativ einfachste, sie kann sich auf bestehende Bewertungsgrundsätze stützen, und sie scheint mir auch die bei weitem korrekteste.

Müller-Meilen: Ich bitte Sie, den Antrag Fischer-Sursee anzunehmen. Hier geht es um einen wesentlichen Punkt im Bundesbeschluss C, nämlich um die Frage der Bewertung. Herr David hat vorhin gesagt, die Berechnungsgrundlage, die der

Bundesrat vorschlägt, habe sich eingespielt. Danach hätten wir in diesem Bundesbeschluss den Begriff des «tatsächlichen Werts». Ob nun dieser Begriff des «tatsächlichen Werts» auf die Dauer gemäss diesen Materialien gehandhabt wird, ist doch höchst unsicher, wenn wir die Anwendung des Rechts über längere Zeit betrachten. Das würde doch bedeuten, dass der ganze Liegenschaftenbestand neu bewertet werden müsste, dass ein Grossteil dieses Liegenschaftenbestandes im Wert erhöht werden müsste. Das würde zur Konsequenz haben, dass eine ganze Reihe von Pensionskassen nicht mehr preisgünstige Wohnungen bauen könnte. Wir sind auch gar nicht sicher, ob eine Höherbewertung dieser Liegenschaften auf die Dauer nicht doch auf die Mietzinse durchschlagen würde, und ob die kantonalen Steuerbehörden sich von dieser Höherbewertung der Liegenschaften nicht mit der Zeit beeindrucken liessen und die Steuern erhöhen würden.

Ich glaube, wir sollten im Sinne einer realistischen Beurteilung dieses Beschlusses C dem Antrag von Herrn Fischer-Sursee zustimmen.

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

Bühler, Berichterstatter: Herr Fischer-Sursee hat ausgeführt, dass ein grosser Teil der Kassen keine Investitionen in Liegenschaften mehr tätigen könnte, allein aus diesen buchmässigen Aufwertungen. Wenn Sie die Zahlen vergleichen, die man uns genannt hat, stimmt diese Aussage nicht. Es gibt einzelne Kassen, die darüber liegen. Es sind aber nicht etwa die kleinen Kassen – wie das Herr Fischer-Sursee gesagt hat –, sondern im Gegenteil gerade die grossen, zum Beispiel die Kasse der Migros, die nahezu 50 Prozent in Liegenschaften investiert haben.

Bundesrat Koller wird Ihnen gleich anschliessend noch eine Erklärung abgeben über die Berechnungsart, die von Herrn Fischer-Sursee skizziert wurde.

Beim Vorschlag Fischer-Sursee stehen ganz verschiedene, nicht vergleichbare Werte einander gegenüber, was zu einer unmöglichen Situation führen müsste. Schon aus diesem Grund ist dieser Antrag nicht praktikabel. Ich möchte Ihnen also empfehlen, ihn abzulehnen. Er ist auch nicht einfacher. Nach der Erklärung von Bundesrat Koller werden Sie sehen, dass die Berechnungsart des Bundesrates eine absolut einfache, brauchbare ist. Die Kommission beantragt Ihnen mit 12 zu 0 Stimmen, den Antrag Fischer-Sursee abzulehnen.

Der Antrag Bodenmann will nur den Ertragswert beziehen. Das hätte zwar den Vorteil, dass ein einheitlicher Wert zugrunde gelegt wäre, ganz gleich, ob Grundstücke vor zehn Jahren oder erst heute gekauft wurden. Wenn wir nur den Ertragswert nehmen, entsteht ein Unterschied zum übrigen Vermögen. Herr David hat Ihnen das bereits erklärt, ich möchte nicht auch noch darauf eingehen. Wir müssen – wenn wir mit Prozenten rechnen wollen – das gesamte Vermögen entweder zum tatsächlichen Wert oder zum Ertragswert nehmen, denn Sie können nicht den Ertragswert auf den übrigen Vermögenswerten bestimmen.

Zudem würde der Ertragswert gemäss Antrag Bodenmann dazu führen, dass die Kassen noch vermehrt Möglichkeiten erhielten, in Liegenschaften zu investieren; gerade das, was wir nicht wollen. Wenn Sie dem Antrag Bodenmann zustimmen, können wir ebensogut auf den ganzen Beschluss verzichten. Die Kommission beantragt Ihnen mit 10 zu 0 Stimmen, auch den Antrag Bodenmann abzulehnen.

M. Houmard, rapporteur: On traite de l'article 5 qui fixe les bases de calcul permettant d'apprécier si les limites de placement sont respectées ou non.

Comme nous l'avons précisé lors du débat d'entrée en matière, les immeubles sont actuellement portés en compte à leur valeur comptable, c'est-à-dire avec un certain amortissement permettant de créer les réserves latentes. Nous devons nous décider entre deux variantes: soit prendre comme base la valeur comptable, soit, comme le proposent le Conseil fédéral et la commission, baser l'évaluation sur la valeur effective. Cette dernière est en principe reprise du système d'évaluation faisant foi pour le calcul de la fortune soumise à l'impôt fédéral direct, soit deux fois la valeur de rendement, plus une fois la valeur réelle, divisée par trois et moins 10 pour cent d'amortissement. Cette valeur ne serait calculée qu'une fois par année; donc, au début de l'année ou lors de mutations, on déterminerait si le capital investi permet encore des placements dans l'immobilier ou si, au contraire, la limite est déjà atteinte. La valeur effective sera calculée par l'institution de prévoyance elle-même. Le Conseil fédéral a été précis à cet égard. Il a spécifié qu'aucune commission spéciale ne déterminerait cette valeur effective, et ce dans l'esprit de maintenir l'emprise de l'Etat à une limite supportable.

Nous sommes en présence de deux propositions. M. Fischer-Sursee entend déterminer cette valeur des placements immobiliers par le coût d'acquisition. Vous vous souvenez que cette suggestion a été présentée en rapport avec la limitation des nouveaux placements immobiliers, solution que vous avez refusée.

La proposition Bodenmann s'appuie uniquement sur la valeur de rendement. Nous avons donc trois variantes: valeur de rendement, solution Bodenmann; valeur d'acquisition, solution Fischer-Sursee; et, variante de la commission, partant de la valeur effective, qui tient compte de deux éléments selon les calculs que je viens d'évoquer.

Votre décision aura naturellement une forte influence sur l'article 3, alinéa premier, c'est-à-dire sur la limite des placements. C'est là, à mon avis, que l'on peut exercer une influence en fixant la limite à 20, 25, ou, comme la commission le proposera, 30 pour cent, pour autant qu'on se rallie également à la solution du calcul selon l'article 5.

Bundesrat Koller: Bei Artikel 5 handelt es sich in der Tat um eine ganz zentrale Bestimmung dieses Bundesbeschlusses. Das zeigt Ihnen schon der Umstand, dass, wenn Sie gemäss dem Antrag von Herrn Nationalrat Fischer-Sursee bei der Bewertung auf den Anschaffungswert abstellen, der heutige Durchschnitt bekanntlich bei 18 Prozent liegt. Wenn Sie die Bewertung zum Anschaffungswert vornähmen wie bis anhin, hiesse dies, dass dieser Bundesbeschluss – wenigstens kurzfristig – nur sehr, sehr minime Auswirkungen haben könnte. Es würden höchstens einzelne Kassen, nicht aber die Gesamtheit der institutionellen Anleger beim Erwerb von Bodeneigentum gebremst. Das war der Grund, weshalb wir Ihnen in diesem Artikel 5 des Bundesbeschlusses eine Bewertung zum tatsächlichen Wert vorschlagen.

Nun wird hier der Eindruck erweckt, als ob mit dieser Bewertung zum tatsächlichen Wert etwas ganz Neues eingeführt würde. Das ist überhaupt nicht der Fall. Wir haben uns bewusst an die Terminologie der gesetzlichen Bestimmungen angelehnt, wie sie heute schon im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und in den Vorschriften über die Vermögensanlagen der Privatversicherer verwendet wird. Insofern ist das im Steuerrecht und bei den Anlagevorschriften für die Privatversicherer heute schon geltendes Recht.

Laut Verordnungsentwurf, den der Bundesrat wahrscheinlich am nächsten Montag verabschieden wird, wird der tatsächliche Wert wie folgt berechnet: zweimal Ertragswert plus Realwert, geteilt durch drei, mal 0,9. Das scheint auf den ersten Blick sehr technisch zu sein, ist aber, nachdem wir an die geltende Praxis in Bezug auf die Anlagevorschriften der Privatversicherer und die Vorschriften beim Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer anknüpfen, überhaupt nichts Neues, sondern für die Kassenverwalter längst Bekanntes.

Zur Prüfung, ob die Anlagequote für Grundstücke nicht über-

schritten wird, ist der ermittelte tatsächliche Wert aller Grundstücke in Beziehung zur Gesamtheit der Aktiven zu setzen, wobei die übrigen Aktiven auch zum tatsächlichen Wert einzusetzen sind. Das spricht gegen den Antrag von Herrn Bodenmann, der bei den Grundstücken wieder einen neuen Wert, den Ertragswert, als massgeblich erklären möchte.

Im übrigen darf ich Sie – ich weiss, es handelt sich hier um recht technische, aber für die spätere Anwendung doch sehr wichtige Fragen – auch in folgender Hinsicht beruhigen:

Die Bewertung findet nur einmal jährlich statt, und zwar nur dann, wenn sich im Bestand der Grundstücke im vergangenen Jahr überhaupt eine Veränderung durch den Kauf von Grundstücken ergeben hat. Die Bewertung wird von den Kassen selber durchgeführt, allenfalls unter Beizug eines Fachmanns. Die aufsichtsrechtliche Kontrollstelle hat dabei diese Bewertung wie auch die Einhaltung der Quoten zu überprüfen. Es muss also nicht bei jedem Grundstückkauf dieser Nachweis erbracht werden, sondern es genügt eine einmalige jährliche Ueberprüfung, wenn überhaupt eine Mutation vorliegt. Damit unterscheidet sich das System nicht von den geltenden, aufsichtsrechtlichen Vorschriften, die ebenfalls jährliche Ueberprüfungen vorschreiben.

Es liegt sodann auf der Hand, dass sich bei einer Veränderung der Werte einzelner Vermögenskategorien, z. B. bei einem Kurssturz der Aktien, eine Ueberschreitung der zulässigen Anlagequote für Grundstücke ergeben kann. Dieser Fall ist aber ausdrücklich durch Artikel 6 gedeckt, wo zeitlich befristete Ueberschreitungen aus solchen Gründen als zulässig erklärt sind. Ein Anwendungsfall von Artikel 6 liegt auch dann vor, wenn eine Pensionskasse, die ein Hypothekendarlehen gewährt hat, das belastete Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.

Nun möchte ich auch noch eine andere Mär aus der Welt schaffen: Es trifft einfach nicht zu, dass diese neue Bewertungsmethode – die, wie gesagt, für die Lebensversicherungen bereits gilt – zu einer Anhebung der Mietzinse führt. Bekanntlich errechnet sich die Rendite auf den Gestehungskosten und nicht auf dem Verkehrswert. Die Bewertungsvorschriften, die wir Ihnen hier vorschlagen, haben auch keinerlei Einfluss auf die Steuereinschätzung der Grundstücke. Sie haben allein Bedeutung für die Frage, ob die neuen Anlagequoten eingehalten sind oder nicht. Sie dienen damit natürlich auch eminent der Schaffung der Transparenz in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse institutioneller Anleger auf dem Bodenmarkt. Insofern ist das sowohl für diesen dringlichen Bundesbeschluss als auch für das Anschlussprogramm, das wir Ihnen in fünf Jahren präsentieren müssen, eine ganz entscheidende Bestimmung. Ich möchte Ihnen abschliessend noch einmal sagen: Wenn Sie hier dem Antrag von Herrn Fischer zustimmen würden, dann wäre der Wert dieses dritten dringlichen Bundesbeschlusses ein äusserst geringer.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

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

Definitiv – Définitivement

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

Rückkommen – Reprise de la discussion

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

Hess Peter: Ich möchte Sie nochmals daran erinnern, worum es beim Beschluss C geht. Wir wollen der stetig zunehmenden Konzentration des Grundeigentums bei juristischen Personen entgegenwirken.

Man kann sich fragen, wo die Schranken effektiv anzusetzen sind. Ein wesentliches Element sind die Bewertungsvorschriften. Da haben wir soeben entschieden. Ein zweites Element ist der Ausnahmekatalog. Hier gilt es doch, nochmals kurz auf ein Votum von Herrn Bodenmann zurückzukommen.

Herr Bodenmann, es sind ja nicht nur Pensionskassen, die als institutionelle Anleger auftreten. Es sind vor allem auch Lebensversicherer und andere Einrichtungen, die Gelder auf dem Liegenschaftenmarkt anlegen. Alle diese Kassen profitieren natürlich nicht von den Ausnahmebestimmungen, d. h. also, sie fallen unter diese Anlagevorschriften. In diesem Sinne ist es durchaus angebracht, dass wir uns über die Höhe des Prozentsatzes unterhalten.

Persönlich bin ich der Meinung, dass wir, wenn wir den Beschluss über die Anlagevorschriften politisch wirklich wollen, eher einen tiefen Satz annehmen müssten.

Wir haben gehört, dass die freisinnig-demokratische Fraktion einen eher hohen Satz, 35 Prozent, wollte. Die ständerätliche Kommission hat gar zweimal Nichteintreten beschlossen. So ging es nun darum, in der Kommission einen Kompromiss zu suchen, der zumindest aus unserem Rat eine Vorlage hat erwachsen lassen, die Chancen hat, beim Ständerat doch noch ernsthaft in Erwägung gezogen zu werden. Das war die alleinige Ueberlegung, warum wir in der Kommission beantragt haben, einen Kompromissatz von 30 Prozent vorzuschlagen. Dieser Satz hat dann auch die Mehrheit der Kommission gefunden.

Im Interesse, diesen Beschluss doch noch zu ermöglichen, bitte ich Sie, dem Satz von 30 Prozent zuzustimmen, wohlwissend, dass wir damit auch nicht das Optimum erreicht haben, aber einen politischen Kompromiss, der weitgehend das Ziel erreicht, das angestrebt wird.

Scheidegger: Nachdem wir letzte Woche mit Würigen Eintreten beschlossen haben, und zwar nur mit einem 12-Stimmen-Mehr, nachdem nun die Ausnahmeregelungen von Ihnen durchberaten worden sind und Sie zugestimmt haben, darf ich Ihnen im Namen der FDP mitteilen, dass wir den Antrag, lautend auf 35 Prozent für die Begrenzung der Anlagen in Grundstücken in der Schweiz, zugunsten des Antrages 30 Prozent zurückgezogen haben.

Wir bitten Sie, diesem Kompromiss in der Gratwanderung zwischen der Verminderung des Anlagedrucks BVG auf den Boden und der Verschlechterung der Wohnungsversorgung in der Schweiz zuzustimmen. Wir hoffen natürlich damit auch die Türe für den Ständerat etwas mehr geöffnet zu haben, damit er dieses Paket überhaupt in Angriff nimmt.

Bühler, Berichterstatter: Die Kommission kam nach erneuten eingehenden Erwägungen zum Schluss, dass die Begrenzung auf 30 Prozent und nicht, wie ursprünglich beantragt, auf 25 Prozent festgelegt werden soll.

Nachdem diesem Beschluss bereits in unserem Rat eine so starke Opposition erwachsen ist und die Ständeratskommission gar Nichteintreten beantragt, fand die Kommissionsmehrheit, es sollte ein Schritt des Entgegenkommens getan werden, um auch dem Ständerat das Eintreten zu erleichtern.

Die Kommission hat mit 11 zu 2 Stimmen diesen 30 Prozent zugestimmt. Ich bitte Sie namens der Kommissionsmehrheit, dies ebenfalls zu tun.

M. Houmard, rapporteur: Il s'agit donc de l'article 3, qui à la lettre a fixe la limite des placements. Vous connaissez la décision de la commission du Conseil des Etats qui propose de ne pas entrer en matière sur cet arrêté.

Votre commission est d'avis que les amendements apportés au deuxième alinéa de cet article et le choix d'une limite élevée permettraient au Conseil des Etats d'entrer en matière. Nous aurions ainsi donné suite au projet du Conseil fédéral qui aurait alors la charge d'appliquer l'ensemble du programme urgent.

Vous venez d'accepter de calculer la limite selon la valeur effective. Les valeurs portées au bilan seront donc automatiquement augmentées. Dans ces conditions, la commission, à l'unanimité, vous propose de porter la limite des 25 pour cent prévus dans le projet du Conseil fédéral, à 30 pour cent. Selon notre information, le Conseil fédéral – qui va certainement nous le confirmer – pourrait se rallier à notre proposition en considérant, que nous venons d'accepter sa version de l'arti-

cle 5. Je vous propose donc à la lettre a de porter le chiffre à 30 pour cent pour les placements immobiliers en Suisse.

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

Abstimmung – Vote

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

Art. 6 – 8

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 9

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates,

aber mit Geltungsdauer bis zum 31.12.1994

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral,

mais avec durée jusqu'au 31.12.1994

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

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

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes	76 Stimmen
Dagegen	47 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

Abschreibung – Classement

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

Zustimmung – Adhésion

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	06
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	89.042
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	25.09.1989 - 14:30
Date	
Data	
Seite	1415-1422
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 724

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.