

In Umfassung aller Ueberlegungen hat die Kommission die Dringlichkeit im Verhältnis von 10 zu 1 Stimme gutgeheissen, dem Bundesbeschluss als Ganzem mit dem abgeänderten Titel mit 10 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

Präsidentin: Wir können diesem Artikel unter Vorbehalt von den Bestimmungen über die Dringlichkeit zustimmen. Ueber die Dringlichkeit wird gemäss Artikel 35 Absatz 2 des Geschäftsverkehrsgesetzes erst nach Schluss der Beratungen befunden.

Angenommen – Adopté

Titel und Ingress – Titre et préambule

Präsidentin: Wir kommen jetzt zur Aenderung von Titel und Ingress, die logischerweise so abzuändern sind, wie es die Kommission vorgeschlagen hat.

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

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble
Für Annahme des Entwurfes

34 Stimmen
(Einstimmigkeit)

An den Nationalrat – Au Conseil national

91.058

Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung

Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Modification

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 996 hiervor – Voir page 996 ci-devant

Ziff. I (Fortsetzung) – Ch. I (suite)

M. Reymond: Comme l'a dit hier le président de la commission, M. Schoch, c'est par 7 voix contre 3 que celle-ci a décidé de vous proposer d'abroger l'arrêté fédéral urgent relatif aux délais d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Si j'ai fait cette proposition en commission et que celle-ci m'a suivi dans sa majorité, cela est dû à de multiples raisons. D'abord, un arrêté urgent de ce type est lié à la conjoncture du moment, une conjoncture qui s'est totalement modifiée. En effet, lorsque nous avons accepté ces dispositions, nous étions en pleine période de spéculation effrénée, de ventes en cascade et de taux d'intérêt très bas, anormalement bas. Aujourd'hui la situation a fondamentalement changé. Le Conseil fédéral lui-même le reconnaît dans son message sur la réduction de cinq à trois ans de la durée d'interdiction de revente: «Les ventes en cascade ont cessé». Il n'y a donc plus de raison de maintenir de telles dispositions.

Pourtant – c'est l'argumentation du Conseil fédéral – il faudrait maintenir ces règles, parce que le temps de la spéculation effrénée peut revenir. Cet argument est trop simple et trop banal pour résister à l'analyse des faits. Ainsi il nous faut constater que l'appareil administratif mis en place par les cantons prend du temps, coûte de l'argent et retarde des opérations, voire contribue à l'abandon de projets d'acquisition d'immeubles, qui serait bienvenue dans la conjoncture actuelle, faite de perspectives moroses et de chômage en forte croissance. Il

est donc inutile de maintenir un arrêté qui n'a plus que des conséquences négatives, perturbatrices et coûteuses.

De plus, la hausse des taux d'intérêt constitue l'élément fondamental qui éloigne pour longtemps, voire fait disparaître durablement le risque d'un retour aux ventes en cascade. Avec les taux actuels, en effet, il n'est plus possible, plus du tout possible, d'acheter dans la perspective de vendre deux mois plus tard, pour la simple raison qu'avec le coût actuel des capitaux, les fonds propres nécessaires à toute acquisition doivent être substantiels, de sorte que le risque financier exclut toute tentative de revente et surtout toute réussite de reventes en cascade.

En ce qui concerne le niveau des taux d'intérêt, tous les experts, Banque nationale en tête, mais Conseil fédéral aussi, s'accordent pour constater qu'il ne va plus jamais revenir à celui de l'époque qui a précédé l'ajustement, cela pour plusieurs raisons. L'internationalisation des marchés financiers est devenue telle que les taux pratiqués en Suisse se sont rapprochés inexorablement et durablement, tout en restant de 1 à 2 pour cent inférieurs, de ceux pratiqués en Europe. En outre, les forts déficits des collectivités publiques vont amener celles-ci – Confédération en tête – à émettre des emprunts importants, ce qui risque fort de faire augmenter encore le taux hypothécaire. Dès lors, les conséquences de cette nouvelle donnée en matière de taux d'intérêt font que l'arrêté urgent est devenu «contre-productif». Alors qu'il a pour but de lutter contre la spéculation en période de hausse des prix, il favorise aujourd'hui la spéculation à la baisse, avec les conséquences qui en découlent.

Cette spéculation à la baisse existe en effet. Lorsque, par exemple, pressuré par un créancier, ou simplement à cause de circonstances familiales, un nouveau propriétaire veut revendre son immeuble, les acheteurs éventuels connaissent la situation en matière d'interdiction de revente. Il font attendre, avant de conclure le contrat, jusqu'à ce que le prix soit encore abaissé. La situation est la même pour les promoteurs professionnels; leurs éventuels acheteurs attendent et font traîner; les prix baissent tellement que, le bénéfice étant interdit par l'arrêté urgent, il n'y a plus de dégagements de fonds propres pour entreprendre des constructions nouvelles.

La cascade aujourd'hui est toute différente de celle que l'arrêté voulait combattre. Elle est provoquée par l'arrêté, c'est la cascade de la chute des prix, de manière telle qu'elle occasionne le marasme immobilier, dû à la disparition voulue et persistante des plus-values, donc à l'absence de création de capital propre.

Enfin, notre ancien collègue M. Ducret – le président de la commission l'a rappelé hier – l'avait bien expliqué en commission, l'arrêté à des répercussions très défavorables non seulement dans le secteur de la construction, mais aussi dans le secteur bancaire. Les promoteurs posent des problèmes aux banques, parce qu'ils sont chargés des anciennes affaires et de celles en cours, qu'ils ne peuvent pas vendre à cause de l'arrêté, ce qui permet à leurs acheteurs potentiels, institutions de deuxième pilier ou autres compagnies d'assurance, de placer leurs capitaux à court terme, à 8 ou 9 pour cent à l'étranger, le plus souvent, voire d'investir à l'étranger dans l'immobilier. Ainsi l'arrêté urgent contribue à mettre en péril l'immobilier autant que les épargnants suisses, pour autant qu'ils aient encore dans notre système bancaire, gravement perturbé par les carcans de l'interventionnisme, une confiance réelle.

C'est dans ces sentiments que je vous demande de suivre la majorité de la commission qui propose l'abrogation de l'arrêté.

Schmid Carlo: Ich beantrage Ihnen, der Minderheit zuzustimmen und den Bundesbeschluss über die Sperrfrist nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke nicht aufzuheben. Folgende Gründe führen mich dazu, die Meinung der Minderheit zu unterstützen: Die Schlussbestimmung dieses Beschlusses sieht vor, dass der Beschluss bis zum 31. Dezember 1994 befristet ist und dass der Bundesrat ihn vorzeitig aufheben kann. Ich sehe die Zwängerei nicht ein, mit der man diesen Beschluss vor Ablauf der Befristung aufheben will, und ich sehe

auch die Zwängerei nicht ein, dass man dem Bundesrat, der in dieser Hinsicht frei ist, den Entscheid aus den Händen nehmen will. Er hat nämlich gute Gründe, diesen Beschluss aufrechtzuerhalten.

Die Gründe, die für dessen Abschaffung sprechen, sind gestern und heute wieder präsentiert worden. Man hat gesagt, es sei bei der Redaktion dieses Beschlusses zu wenig sorgfältig gearbeitet worden. Als Beleg dafür wird uns als Beispiel eine Bank zitiert, die genau das tun muss, was sie täglich tut, nämlich Wege finden, um zu ihrem Geld zu kommen, und meint dann, man müsse dies der Unvollständigkeit des Beschlusses anlasten.

So geht das nicht! Ganz abgesehen davon, dass, wer einem Beschluss den Vorwurf macht, er sei unsorgfältig redigiert, natürlich mit einer Revision des Beschlusses diesen Vorwurf entkräften kann. Mithin: Es geht bei diesem Argument nicht darum, ob man den Beschluss aufheben will oder nicht, es ist nur ein zusätzliches Munitionspaket, um ihn abzuschliessen.

Viel bedeutender ist das Argument, es handle sich um Notrecht, und Notrecht sei aufzuheben. Ich spreche vom dringlichen Recht. Was ist die Konsequenz, wenn wir dieses dringliche Recht aufheben?

Die Vorfrage muss lauten: Hat diese Massnahme heute noch einen Sinn? Nützt sie etwas? Da antwortet man uns: Nein, sie nützt nichts. Die nächste Frage lautet: Aber weswegen nützt sie nichts? Sie nützt nicht deswegen nichts, weil sie an sich nutzlos wäre, weil sie nicht greifen kann, sondern weil andere Elemente eingetreten sind, namentlich die Hypothekarzinserrhöhung, die von bedeutend grösserem Gewicht sind und die Entwicklung derart gesteuert haben, dass es diesen Beschluss in der heutigen Zeit tatsächlich nicht mehr brauchte. Damit wäre diese Frage einmal erledigt, aber noch nicht endgültig.

Die andere Frage ist: Schadet der Beschluss? Dazu muss ich sagen: Ich habe in der ganzen Diskussion bis zum heutigen Tag noch kein Beispiel, noch nicht ein einziges Beispiel gehört, das effektiv belegen könnte, dass dieser Beschluss heute schadet. Ich habe nicht ein einziges Beispiel gehört, Herr Jean Cavadini, von einer Unternehmung, die nicht gebaut hätte, von einer Fabrik, die nicht entstanden wäre, von Arbeitsplätzen, die nicht hätten geschaffen werden können. Ich habe bis zum heutigen Tag nicht ein einziges Beispiel gehört, von Wohnhäusern, von Wohnblöcken, die nicht gebaut worden wären – wegen dieses Beschlusses –, und damit von Mieträumen, die wegen dieses Beschlusses nicht gemacht worden wären.

Die Situation ist doch eine ganz andere. Wenn heute keine Miethäuser gebaut werden, dann deswegen, weil die Rentabilität nicht mehr stimmt. Dort, namentlich beim Mietrecht, müssen wir vielleicht einmal ansetzen. Aber diesem Beschluss kann die gegenwärtige Zurückhaltung beim Bauen nicht angelastet werden.

Damit kommen wir zum dritten Punkt meiner Ueberlegung. Wenn der Beschluss nicht schadet, so entscheidet sich die Beibehaltung am Grundsätzlichen. Will man diesen Beschluss aus grundsätzlichen Erwägungen beibehalten, ja oder nein? Bejahen wir solche Massnahmen grundsätzlich, ja oder nein? Dazu muss ich sagen: Für diese Massnahme bin ich. Für diese Massnahme trete ich nicht nur deswegen ein, weil sie unter anderem auch mein Kind ist, sondern weil sie aus einer Erfahrung geboren worden ist, die ich in dieser Art und Weise nicht ein zweites Mal machen möchte.

Sie erinnern sich: Vor drei Jahren hatten wir die Stadt-Land-Initiative auf dem Tisch. Die Stadt-Land-Initiative, die mit einem extremen sozialistischen Bodenrechtskonzept querbeet durch alle Gefilde der Schweiz fahren wollte. Wir sind angetreten – ich war Co-Präsident des entsprechenden Komitees bürgerlicher Provenienz, das gegen diese Stadt-Land-Initiative angetreten ist –; durch die ganze Schweiz sind wir gereist. Und was haben wir gesehen? Wir haben zwei Feststellungen gemacht, und es lügt, wer das bestreitet:

Die erste Feststellung ist die, dass der Schweizer und die Schweizerin in der überwiegenden Mehrzahl ein bürgerliches, ein liberales, ein konservatives Bodenrecht wollen und nicht ein sozialistisches.

Aber die zweite Tatsache ist die, dass entgegen allen Dogmatikern, entgegen all denjenigen, die glauben, starre Prinzipien durchziehen zu müssen, der Schweizer und die Schweizerin vom Konzept eines reinen Marktdenkens ebensowenig hält wie vom Konzept eines rein sozialistischen Bodenrechtes. Was man will, ist die Freiheit, die allerdings beschränkt wird, damit Missbräuche nicht vorkommen, Missbräuche in zentralen Bereichen des Wohnens und des Bereitstellens von Arbeitsplätzen.

Das ist des Pudels Kern: Wir müssen auch dann, wenn die Situation nicht mehr so dringend und gravierend ist wie seinerzeit bei der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative, Instrumente bereit haben, die im ordentlichen Recht Missbräuche wirksam und wirkungsvoll bekämpfen lassen.

Glauben Sie doch nicht an den Storch! Wenn Sie heute diesen Beschluss aufheben, werden wir nicht mehr in der Lage sein, ohne Not wieder einen solchen Beschluss zu fassen. Wir kämen dann immer wieder zu spät. Wir müssten immer wieder antreten und uns verteidigen, weil wir nicht früh genug die notwendigen Instrumente geschaffen haben.

Ich erinnere Sie alle an die Zeit der Stadt-Land-Initiative. Das ist für mich der Grund, zu sagen, dass wir diesen Beschluss – und gegen die Kaskadenverkäufe hat er gewirkt – ins ordentliche Recht werden übernehmen müssen. Es ist daher ein Unfug, ihn heute bereits aufzuheben.

Ich bin der Auffassung, dass wir der Minderheit zustimmen sollten.

M. Delalay: Je suis, avec la majorité de la commission, opposé à la prolongation de l'arrêté fédéral concernant le délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Je voterai donc l'abrogation de l'arrêté et non la réduction du délai de revente à trois ans. Cela pour diverses raisons: tout d'abord, parce que, comme on l'a déjà relevé, cet arrêté est devenu inutile. L'objectif visé par le Parlement lorsqu'il votait cet arrêté urgent en 1989 – que j'ai voté à l'époque – est bien expliqué dans le message du Conseil fédéral. Le but recherché en 1989 était de diminuer fortement le nombre des opérations fâcheuses d'achat et de vente d'immeubles à court terme afin de combattre une conséquence de la perturbation du marché et du gonflement très artificiel de la demande de terrains, cela devant être atteint par une interdiction de vente limitée dans le temps. Cette mesure tendait essentiellement à interdire les ventes dites en cascade d'immeubles construits et de terrains à bâtir n'ayant acquis entre temps aucune plus-value. La deuxième raison suscitant mon opposition à la prolongation de cet arrêté est qu'il déploie aujourd'hui des effets pouvant être qualifiés de néfastes. Il pénalise par exemple des gens qui désirent réaliser leur bien sans aucune visée spéculative. Ainsi, de petits propriétaires de villa ou d'appartement ayant emprunté à des taux hypothécaires leur permettant, il y a trois ans, d'assumer les charges financières ne le peuvent plus aujourd'hui. L'arrêté les empêche de réaliser leur bien à un prix normal, ce qui les place dans des difficultés financières importantes.

Enfin, troisième argument: à mon avis, il en va de la crédibilité d'autres mesures urgentes que nous sommes appelés à prendre aujourd'hui et dans le futur. Le maintien de cet arrêté mettrait en effet en cause la crédibilité du gouvernement et du Parlement. Il est inadmissible qu'un arrêté fédéral urgent qui, par définition, peut se révéler utile pour combattre un effet indésirable dans une situation conjoncturelle momentanée soit maintenu par la suite, une fois que cette même conjoncture s'est profondément modifiée. Cela reviendrait par exemple à continuer de porter un manteau d'hiver pendant tout l'été sous le seul prétexte qu'il faut l'avoir sous la main pour la prochaine saison froide.

En conclusion, je soutiens la majorité de la commission qui propose d'abroger cet arrêté fédéral parce qu'il est devenu inutile, parce qu'il déploie aujourd'hui même des effets pervers et qu'il diminue notre crédibilité et notre volonté d'adopter des mesures urgentes dans les cas où cela est indispensable. Les lois inutiles affaiblissent les lois nécessaires. Ce n'est pas moi qui l'affirme mais Montesquieu, il y a près de 300 ans, et je

trouve qu'aujourd'hui nous pouvons nous en inspirer avec profit.

M. Salvioni: J'avais voté l'arrêté fédéral urgent en octobre 1989 au Conseil national, car j'avais été impressionné par la montée en flèche des prix des terrains en dehors de la zone agricole. De plus, selon les constatations que j'avais pu faire au Tessin en ma qualité de notaire, le phénomène de ventes en cascade était particulièrement nuisible, faisait monter les prix à des niveaux incroyables, les augmentations pouvant atteindre, en l'espace de quelques jours ou de quelques mois, 20 à 50 pour cent. J'ai donc voté les propositions du Conseil fédéral, en toute conviction.

J'ajoute que je serais prêt à les accepter encore aujourd'hui si une situation semblable devait se reproduire. Toutefois, je n'aurais pas voté l'arrêté s'il avait été proposé quatre mois plus tard, lorsqu'on a su que les taux hypothécaires augmentaient de 30 pour cent. D'autres augmentations ont suivi, qui ont eu pour conséquence de mater, à elles seules, cette forme de spéculation. Les arrêtés fédéraux ont certainement contribué aussi à éliminer la spéculation pure, à court terme, et ceux qui avaient acheté à des prix élevés dans l'espoir de faire un bénéfice par la seule augmentation des prix se sont vus lourdement et justement punis.

Mais le cumul des deux mesures est allé plus loin que la simple punition des purs spéculateurs: lentement, il a mis à genoux tout le secteur du bâtiment, qui se trouve actuellement à bout de souffle quand il n'a pas déjà fait faillite. Cette crise, car c'est bien de crise qu'il s'agit dans ce secteur, a un effet boule de neige, et les conséquences commencent à s'en faire sentir sur d'autres branches de l'économie. Il me suffira de vous dire qu'au seul Office des poursuites de Lugano il y a actuellement 60 000 commandements de payer en attente. Vous imaginez quelles seront les conséquences si la procédure se poursuit. Pendant ce temps, les créanciers doivent se financer auprès des banques, à 9 ou 10 pour cent, sans savoir si un jour ils pourront être satisfaits. Je ne sais pas quelle est la situation dans les autres régions, mais je ne pense pas qu'elle soit très différente. En tout cas je sais qu'elle est tout à fait semblable à Genève. Le tout s'inscrit dans une récession généralisée, et l'on ne sait pas quand la reprise interviendra.

Dans ces conditions, je suis fermement d'avis que nous devons avoir le courage de corriger cette situation avant que les événements ne nous précipitent au point de non-retour. L'augmentation des chômeurs, entre autres, est causée en partie par la crise dans le secteur de la construction et je ne vous énumérerai pas les autres conséquences, telles que l'aggravation de la crise du logement ou les effets pernicieux et néfastes pour l'économie en général d'une série de faillites. On a dit que l'arrêté limité à trois ans pourrait éviter la reprise du phénomène des ventes en cascade. Mais on a aussi remarqué qu'aujourd'hui on spéculait à la baisse, et je ne vois pas très bien comment on pourrait vendre en cascade à la baisse et en faire une spéculation.

Je ne crois pas, par ailleurs, que les intérêts pourraient baisser prochainement, étant donné que l'augmentation nous a rapprochés du niveau européen, quoique toujours en dessous. Il est irréaliste de penser que dans les prochaines années, au vu des besoins en investissements nécessaires en Europe, on puisse avoir une diminution de la demande d'argent, et par conséquent une réduction des intérêts. Avec des investissements à 8 ou 9 pour cent, une spéculation dans l'immobilier est très improbable. Et même si quelques cas pouvaient se produire, ils ne justifieraient pas l'édiction de normes générales affectant tout le secteur, d'autant plus que les bénéficiaires sont imposés fiscalement. Vouloir agir différemment signifie, à mon avis, vouloir faire du moralisme sans s'occuper des conséquences.

Il ne faut pas négliger non plus la simplification administrative qui en résulte et l'épargne due à l'élimination des autorités préposées à l'application de cette loi. Finalement, l'abrogation, même tardive – comme l'ont d'ailleurs été les mesures – aura une signification psychologique importante et pourra contribuer à faire démarrer cette branche économique.

C'est la raison pour laquelle je vous demande d'appuyer la proposition de la majorité de la commission.

Ziegler Oswald: Lassen Sie mich nur zu zwei Punkten der Ausführungen von Herrn Kollege Rüesch von gestern vormittag Stellung nehmen: erstens zu den Präjudizien, die man offenbar schaffen will, und zweitens zum Dringlichkeitsrecht.

1. Man hat der Minderheit mindestens indirekt unterschoben, sie wolle mit der Aufrechterhaltung dieses Sperrfristenbeschlusses das Anschlussprogramm präjudizieren.

Es war nie die Absicht, mit den dringlichen Bundesbeschlüssen Bodenrecht, das auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg erlassen werden soll, zu präjudizieren. Auf jeden Fall habe ich so etwas nie behauptet. Aber auch mit dem Verzicht auf die vorzeitige Aufhebung wird für das Anschlussprogramm nichts, gar nichts präjudiziert. Ob diese Beschlüsse weiter Gültigkeit haben oder nicht, das präjudiziert das Anschlussprogramm nicht.

Zweck und Aufgabe der Bundesbeschlüsse war es doch unter anderem auch – ich wiederhole das –, dem Gesetzgeber die erforderliche Zeit zur Verfügung zu stellen, damit bezüglich Boden im Siedlungsbereich auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg Vorschriften erlassen werden können. Man war der Auffassung, dass solche Vorschriften absolut notwendig seien, aber sie standen nicht zur Verfügung, sie müssen erarbeitet, sie müssen erlassen werden.

Dem Gesetzgeber wurde somit eine Frist gegeben: Fünf Jahre hat er Zeit, um auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg diese Vorschriften zu erlassen. Nach zwei Jahren und zwei Monaten kommt man nun und entzieht ihm diese Frist. Man hat ihm also zwei Fünftel zur Verfügung gelassen, und jetzt sagt man: Nein, diese Sicherheit soll nicht mehr bestehen. Im Privatrecht würde man wahrscheinlich sagen, es sei absolut wider Treu und Glauben, eine Frist zu setzen und sie einfach willkürlich irgendwann wieder zu ändern oder sogar aufzuheben.

2. Die Dringlichkeit betrifft nur das Inkrafttreten. Ich verweise auf Artikel 89bis der Bundesverfassung, die ganz klar und deutlich sagt, dass allgemeinverbindliche Bundesbeschlüsse, deren Inkrafttreten keinen Aufschub erträgt, sofort in Kraft gesetzt werden können. Dabei unterscheidet die Verfassung, wenn ein Bundesbeschluss sofort, also nicht erst nach Ablauf der Referendumsfrist, in Kraft gesetzt wird, zwischen Bundesbeschlüssen, die sich auf die Verfassung stützen, und Bundesbeschlüssen, die sich nicht auf die Verfassung stützen.

Vorliegend handelt es sich – wir haben uns damals über die Verfassungsmässigkeit eingehend unterhalten – um einen Bundesbeschluss, der auf die Verfassung abgestützt ist. Eine Volksabstimmung wurde nicht verlangt. Die sofortige Inkraftsetzung wurde somit ganz eindeutig sanktioniert. Damit ist das Dringlichkeitsrecht abgeschlossen. Es kann heute auf keinen Fall darum gehen, sozusagen im nachhinein zu prüfen, ob damals die Voraussetzungen für die sofortige Inkraftsetzung dieses Bundesbeschlusses überhaupt gegeben waren. Zudem ist es nicht notwendig, darüber zu diskutieren, ob die Dringlichkeit während der Gültigkeitsdauer eines sofort in Kraft gesetzten Bundesbeschlusses laufend überprüft werden müsse. Das hat mit Dringlichkeit überhaupt nichts zu tun. Der Bundesrat hätte ja die Möglichkeit, diesen Bundesbeschluss aufzuheben. Selbstverständlich kann ihn auch das Parlament aufheben. Das ist nicht ausgeschlossen.

Noch zur Dringlichkeit dieses Beschlusses, nämlich des Aufhebungsbeschlusses, den man ja auch dringlich machen will: Man kann doch nicht im Ernst behaupten, dass Dringlichkeit vorliege, denn das würde ja wieder bedeuten, dass die Aufhebung dieses Beschlusses keinen Aufschub erträgt! Wenn man schon sagt, dass dieser Beschluss nie etwas bewirkt habe und auch heute nichts bewirke, dann ist auf jeden Fall die Dringlichkeit, also die Notwendigkeit einer sofortigen Inkraftsetzung dieser Aufhebung, nicht gegeben.

Lassen Sie mich schliesslich zu den Konsequenzen auch noch ein Wort sagen: Wenn Sie Aufhebung beschliessen, schaffen Sie in einem ganz wesentlichen Punkt eine Differenz zum Nationalrat. Diese Differenz wird kaum in der laufenden

Session bereinigt werden können. Das hat zur Folge, dass auch die mit Motionen geforderten Aenderungen nicht in Kraft treten können. Eindeutig erkannte Mängel würden nicht behoben, sogar Mängel, bei denen man meint, die Bestimmungen müssten sofort, also dringlich, in Kraft gesetzt werden. Diese Bestimmungen könnten also auch nicht in Kraft gesetzt werden, und diese Mängel würden weiterbestehen. Ich beantrage Ihnen deshalb nach wie vor, diesen Aufhebungsantrag abzuweisen.

Rüesch: Herr Ziegler hat mein Votum von gestern angesprochen, daher nun zwei Entgegnungen:

1. Wir haben gestern nicht behauptet, der Beschluss habe nie etwas bewirkt. Ich habe sogar wörtlich gesagt, er sei damals notwendig gewesen, und wir hätten ihm zugestimmt. Aber wir sind der Auffassung, er bewirke heute nichts mehr, er sei heute kontraproduktiv. Das ist ein ganz wesentlicher Unterschied.

2. Sie bemühen in diesem Zusammenhang den Begriff von Treu und Glauben und sagen, der Beschluss sei für eine bestimmte Zeit gefasst worden. Es widerspreche Treu und Glauben, ihn vorher aufzuheben. Aber Sie haben ja selbst erwähnt, dass der Bundesrat nach Artikel 10 Absatz 4 den Beschluss vorzeitig aufheben kann. Es war also ein Beschluss, dessen vorzeitige Aufhebung bereits bei der Beschlussfassung eingebaut war. Und wenn wir der Auffassung sind, der Bundesrat hätte das tun sollen und habe es nicht getan, dann ist es Sache des Parlamentes nachzuhelfen.

Deshalb empfehle ich Ihnen nach wie vor, den Beschluss heute aufzuheben.

Bundesrat Koller: Wir sind uns einig, dass sich die Lage am Liegenschaftenmarkt seit dem Erlass dieser Sofortmassnahmen ganz grundlegend geändert hat. Damals hatten wir diese riesige Spekulation, heute haben wir stagnierende Preise. Das ist die Grundregel. Der Liegenschaftenmarkt hat sich stark beruhigt, ist zum Teil sogar fast zum Stillstand gekommen.

Die Frage ist nun: Genügt das, um diesen Beschluss aufzuheben? Meiner Meinung nach gibt es für die Beantwortung zwei entscheidende Fragen: Sind die Gefahren, die wir mit diesem Sperrfristbeschluss eingedämmt haben, bis zum Ablauf seiner Gültigkeit, also bis zum 31. Dezember 1994, tatsächlich gebannt? Schadet allenfalls dieser Sperrfristbeschluss heute, wenn wir ihn nicht aufheben?

Zur ersten Frage: Der Bundesrat verneint diese Frage – die Gefahr ist nicht gebannt. Natürlich haben wir zurzeit eine Stagnation der Bodenpreise. Dieses Resultat haben wir auch mit dem Erlass dieser Beschlüsse gewollt. Wir haben in aller Nüchternheit festgehalten, dass diese Wirkung vor allem auch den erhöhten Hypothekarzinsen zuzuschreiben ist. Der langjährige Trend auf dem Liegenschaftenmarkt weist aber nach wie vor nach oben. Nach einer anerkannten Faustregel rechnet man seit 25 Jahren mit einer jährlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs von einem Quadratmeter pro Kopf. Dieser Trend wird weiterhin anhalten. Wir haben keinerlei Hinweise, dass in dieser Beziehung irgendein Trendbruch zustande kommen könnte.

Ich habe in meinem Heimatkanton ein besonders anschauliches Beispiel für diesen wachsenden Wohnraumbedarf: Appenzell hat seit Jahrzehnten ungefähr gleichviele Einwohner. Dennoch hat sich Appenzell seit den sechziger Jahren unglaublich ausgedehnt, was die Siedlungsfläche anbetrifft. Das ist doch der Grundtatbestand in unserem ganzen Land: Die beanspruchte Siedlungsfläche hat dramatisch zugenommen; der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, ausser wir würden unsere wohlüberlegten Grundsätze des Raumplanungsgesetzes aufheben.

Auch wenn wir heute einen stagnierenden Bodenmarkt haben, schleckt dies keine Geiss weg: Der längerfristige Trend auf dem Liegenschaftenmarkt wird eindeutig nach oben weisen. Damit ist die Gefahr, dass es erneut zu dieser ärgernisregenden Spekulation und damit zu Kaskadenverkäufen kommt, die uns seinerzeit zum Handeln veranlasst hat, in keiner Weise gebannt.

Das sind die Fakten. Darum hätte ich es gerne gehabt, wenn mir jene, die für die Aufhebung dieses Bundesbeschlusses votiert haben, gesagt hätten, welche Ersatzmassnahmen sie anstelle dieses Sperrfristbeschlusses auf dem Bodenmarkt zum Einsatz bringen möchten. Diesbezüglich habe ich nur sehr wenig gehört – oder Dinge, denen ich nicht folgen kann: Herr Rüesch, Sie haben gesagt, es sei Zeit zur Deregulierung. Ich stimme Ihnen gerne zu; deshalb wird der Bundesrat auch eine Expertenkommission einsetzen, um die Frage zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen wir im Bereich der Miete zur Marktmiete übergehen können. Der Bundesrat ist durchaus offen, tatsächlich eine Deregulierung genau zu prüfen.

Den Boden können wir aber nicht einfach den Marktkräften überlassen! Wohin das führt, haben wir in den achtziger Jahren wirklich mit aller Gründlichkeit erlebt. Man sollte nicht zweimal den gleichen Fehler machen! Oder glauben Sie, dass die Glaubwürdigkeit von Regierung und Parlament erhöht würde, wenn wir bei der nächsten Hausse, die mit Sicherheit kommen wird, wieder vorne beginnen müssten, und zwar mit dem schwerwiegenden Nachteil, dass wir erneut zu spät kämen? Darüber sind sich alle Experten einig: Der grosse Nachteil dieser Beschlüsse aus dem Jahre 1989 war, dass wir zwei Jahre zu spät gekommen sind. Wir hätten heute diese Bankenprobleme nicht, die tatsächlich vielen Bürgern Sorge machen, wenn wir diese bodenrechtlichen Sofortmassnahmen zwei Jahre früher erlassen hätten.

Glauben Sie, dass wir vor unserem Volk bestehen können, wenn wir heute aufheben, um dann im Sinne einer Stop-and-go-Politik, wenn die nächste Hausse kommt, abermals mit dringlichen Bundesbeschlüssen kommen zu müssen? Der Bundesrat möchte die Verantwortung hierfür nicht übernehmen.

Zur zweiten Frage, ob angesichts der Stagnation der Bodenpreise dieser Sperrfristbeschluss heute volkswirtschaftlich schädlich sei, ob er kontraproduktive Auswirkungen habe: Ich bin mit Herrn Schmid einig: Auch mir hat man bisher keine praktischen Beispiele bringen können, dass er tatsächlich volkswirtschaftlich schädliche Auswirkungen hätte.

Ich wiederhole: Wenn Sie diesen Sperrfristbeschluss aufheben, wird kein einziges zusätzliches Haus gebaut, und es wird keine einzige zusätzliche Wohnung zur Verfügung gestellt. Auch die Aufhebung des Beschlusses C über die Anlagevorschriften hat keinerlei Investitionsschub im Bereich des Wohnungsbaus ausgelöst. Die einzige Folge wird sein, dass wir auf das einzige verfügbare Instrument gegen jederzeit wieder mögliche Bodenspekulationen verzichten. Aus diesem Grund bitte ich Sie dringend, der Minderheit Ihrer Kommission zuzustimmen.

Es kommt noch ein zweiter, eher verfahrensmässiger Grund dazu: Wenn Sie diesen Beschluss entgegen dem Nationalrat aufheben, wird eine Bereinigung in dieser Session kaum mehr möglich sein. Im Nationalrat war die Namensabstimmung knapp, aber es war immerhin eine Abstimmung unter Namensaufruf. Daher glaube ich nicht, dass dort sofort ein Gesinnungswandel Platz greifen würde. Damit wird das voraussehbare Resultat sein, dass dieser Bundesbeschluss, dessen Anpassung an die neuen Verhältnisse auf dem Bodenmarkt auch der Bundesrat begrüsst, überhaupt nicht mehr realisiert werden kann.

Aus all diesen Gründen bitte ich Sie, der Minderheit der Kommission, dem Bundesrat und dem Nationalrat zuzustimmen und diesen Bundesbeschluss zwar anzupassen, nicht aber aufzuheben.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	27 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	11 Stimmen

Art. 1 Abs. 1

Eventualantrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 1 al. 1

Proposition subsidiaire de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Art. 2 Abs. 1 Bst. a, e, i, k*Eventualantrag der Kommission**Bst. a, i, k*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Bst. e

.... beim Tausch ohne wesentlichen Aufpreis;

Art. 2 al. 1 let. a, e, i, k*Proposition subsidiaire de la commission**Let. a, i, k*

Adhérer à la décision du Conseil national

Let. e

.... sans soulte disproportionnée;

Art. 3 Abs. 3 Bst. a, c–h*Eventualantrag der Kommission**Bst. a, d, f, g*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Bst. c

c. ein Stockwerkeigentümer

Bst. e

.... beim Tausch ohne wesentlichen Aufpreis

Bst. h

.... in einem Zwangsvollstreckungsverfahren vom

*Antrag Reymond**Bst. h*

h. das Grundstück in einem Konkurs- oder Pfandverwertungsverfahren vom früheren Eigentümer oder vom Pfandgläubiger wieder erworben wird.

Art. 3 al. 3 let. a, c–h*Proposition subsidiaire de la commission**Let. a, d, f, g*

Adhérer à la décision du Conseil national

Let. c

.... acquise par un propriétaire d'étage

Let. e

.... soulte disproportionnée;

Let. h

.... dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée;

*Proposition Reymond**Let. h*

h. L'immeuble est racheté par l'ancien propriétaire ou le créancier gagiste dans le cadre

Art. 4 Abs. 1, Art. 9*Eventualantrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 4 al. 1, art. 9*Proposition subsidiaire de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Art. 1–4, 9**Entfallen gemäss Entscheid bei Ziff. I**Caducs selon la décision au ch. I***Ziff. II Art. 10***Eventualantrag der Kommission*

(für den Fall, dass der Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989 über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke gemäss Antrag der Mehrheit aufgehoben wird)

Abs. 1

Dieser Bundesbeschluss ist allgemeinverbindlich; er untersteht dem fakultativen Referendum.

Abs. 2

Er tritt nach Ablauf der Referendumsfrist in Kraft.

Abs. 3–5 (neu)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag Salvioni**Abs. 5 (neu)*

Der Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989 über eine Pfandbelastung für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke wird aufgehoben.

Ch. II art. 10*Proposition subsidiaire de la commission*

(pour le cas où l'arrêté fédéral du 6 octobre 1989 concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles est abrogé selon proposition de la majorité de la commission)

Al. 1

Le présent arrêté est de portée générale; il est sujet au référendum facultatif.

Al. 2

Il entre en vigueur à l'expiration du délai référendaire.

Al. 3–5 (nouveau)

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition Salvioni**Al. 5 (nouveau)*

L'arrêté fédéral du 6 octobre 1989 concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles est abrogé.

Schoch, Berichterstatter: Nachdem Sie nun dem Antrag der Mehrheit zugestimmt und die Aufhebung des Sperrfristbeschlusses beschlossen haben, wird der auf Ihren Pulten liegende Eventualantrag der Kommission bezüglich der Formulierung der Schlussbestimmungen aktuell. Ich verweise auf diesen Antrag und bitte Sie, demselben zuzustimmen. Dabei weise ich besonders darauf hin, dass der Kommissionsantrag keine Dringlichkeitsklausel enthält, sondern das Inkrafttreten des Bundesbeschlusses nach Ablauf der Referendumsfrist, also gegen Ende März nächsten Jahres, vorsieht.

*Abs. 1–4 – Al. 1–4**Angenommen – Adopté**Abs. 5 – Al. 5*

Schoch, Berichterstatter: Der Nationalrat hat bei der Beratung des Beschlusses einen Absatz 5 zu Artikel 10 eingefügt. In diesem Absatz 5 hat er einen anderen Bundesbeschluss geändert, nämlich den Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze. Er hat dort – sozusagen in Analogie zur dreijährigen Frist, wie sie mit Bezug auf die Sperrfrist beschlossen wurde – ebenfalls eine Herabsetzung der Frist von 5 auf 3 Jahre vorgenommen.

Das vom Nationalrat gewählte Vorgehen – ich möchte mich zunächst nur zum rein Formellen äussern – ist mindestens etwas problematisch. Der Nationalrat ändert nämlich in Artikel 10 Absatz 5 dieses Erlasses einen anderen Bundesbeschluss. Ich bin da weniger beschlagen als die Herren Jagmetti und Konsorten, die in unserem Rat zahlreich vertreten sind. Aber ich meine doch, man hätte wenigstens die Uberschrift «Änderung anderer Erlasse» einfügen und damit darauf aufmerksam machen müssen, dass es um einen anderen Bundesbeschluss geht. Es sei dem, wie es wolle: der Nationalrat hat anders agiert und hat Absatz 5 unter Artikel 10 eingefügt; Ihre Kommission hat sich diesem, wenn auch problematischen, Vorgehen immerhin angeschlossen. Sie war der Meinung, sie dürfe es riskieren, sich ihrerseits auf den glatteisartigen Untergrund zu begeben, auch wenn die ganze Geschichte in rechtlicher Hinsicht etwas fragwürdig sei.

Die Kommission war der Meinung, wenn ganz grobe Mängel zu korrigieren wären, könnte das allenfalls von der Redaktionskommission noch getan werden, indem sie darauf hinweisen würde, dass andere Erlasse geändert werden oder was auch immer.

In materieller Hinsicht hat sich die Kommission dem Beschluss des Nationalrates angeschlossen, im Bundesbe-

schluss über die Pfandbelastungsbegrenzung die Frist von 5 auf 3 Jahre zu reduzieren, aus der Ueberlegung heraus, dass dann, wenn die Frist im Sperrfristbeschluss 3 Jahre betragen würde, es an sich richtig sei, wenn sie auch im Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze 3 Jahre betragen würde.

Die Ausgangslage hat sich jetzt allerdings verändert. Dieser veränderten Ausgangslage trägt vielleicht der Antrag von Herrn Salvioni Rechnung. Dieser Antrag lag aber der Kommission noch nicht vor. Die Kommission wusste noch nicht, dass Herr Salvioni beantragen würde, gleich auch den Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze aufzuheben. Ich kann deshalb zum Antrag von Herrn Salvioni namens der Kommission nicht Stellung nehmen.

Die Kommission beantragt Ihnen, der Aenderung der Herabsetzung der Frist auf 3 Jahre zuzustimmen. Wenn Sie meine persönliche Meinung zum Antrag Salvioni hören möchten: Ich möchte es bei 3 Jahren bewenden lassen, im übrigen aber den Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze nicht aufheben. Ich spreche jedoch nur für mich, nicht im Namen der Kommission.

M. Salvioni: Lorsque vous avez pris une décision en séance de commission, je ne savais pas que je pourrais présenter cette proposition, puisque je n'étais pas encore élu.

Etant donné que l'arrêté concernant les délais de revente a été abrogé, celui relatif à la charge maximale n'a plus de sens. Je pense cependant que, de toute façon, il devrait être abrogé.

Il est vrai que, dans l'euphorie qui a caractérisé le boom immobilier d'avant 1989, les banques ont offert à leurs clients des financements allant au-delà des prix du marché, en d'autres termes, elles ont financé les plus-values espérées. Malheureusement, elles étaient en compétition avec les caisses de pension qui disposaient de sommes énormes, d'où une distorsion du marché qui a contribué au renchérissement du sol et des immeubles de façon tout à fait factice. Je pense que les banques et les caisses de pension ont compris la leçon et qu'elles ne sont pas prêtes à répéter les graves erreurs commises.

En outre, il n'est pas de notre devoir de diriger la politique d'investissement des banques, et nous devons faire confiance à leur capacité d'autocorrection. Par ailleurs, la limitation de la charge maximale a actuellement des effets néfastes, car elle empêche les instituts de crédits d'aider leurs clients en manque de liquidités; ce sont des cas de rigueur. Si, sur la base d'une évaluation correcte, des immeubles ont une valeur supérieure au prix d'achat majoré des investissements pour la construction et le client se trouve en difficulté à cause d'un manque de liquidités et ne peut pas terminer la construction, on ne voit pas pour quelle raison il faudrait empêcher la banque de financer son client au-delà de 80 pour cent afin de lui permettre de terminer la construction et d'avoir des rentrées d'argent sous forme de loyers ou de vente.

Dans ces conditions, l'arrêté fédéral s'avère être un obstacle à l'assainissement de la situation du marché immobilier. A l'époque, il allait dans le même sens que les deux autres arrêtés votés en 1989, mais maintenant, à lui tout seul, il représente un obstacle. Je le répète, il n'est pas de notre devoir d'inciter les banques à se corriger, elles le feront d'elles-mêmes, car certaines d'entre elles ont déjà durement payé les erreurs commises dans la foulée du boom immobilier.

Par conséquent, cet arrêté peut être abrogé et je vous demande de suivre ma proposition.

Bundesrat Koller: Zum Antrag von Herrn Salvioni: Ohne in Formalismus machen zu wollen, finde ich es schon rein verfahrensmässig doch sehr problematisch, wenn man anlässlich der Revision des Sperrfristbeschlusses – also eines Bundesbeschlusses – ohne jegliche Ueberprüfung der Sachzusammenhänge gleich noch einen anderen aufheben will.

In bezug auf den Sperrfristbeschluss haben wir Ihnen eine Botschaft unterbreitet. Wir haben Ihnen aufgrund von Erhebungen, die wir bei den kantonalen Grundbuchämtern gemacht haben, im Detail dargelegt, warum uns eine Reduktion der Sperrfrist von 5 auf 3 Jahre vernünftig und vertretbar erscheint. Aber hier fehlt uns jegliche Entscheidungsbasis. Ob

das ausgerechnet für die «chambre de réflexion» eine gute Arbeitsmethode wäre, möchte ich – rein vom Verfahren her – in Frage stellen.

Noch wichtiger sind mir aber die materiellen Gründe. Herr Salvioni, ich muss Ihnen sagen: In einer Zeit, wo viele Bürgerinnen und Bürger in diesem Land Angst um ihre Gelder haben und wo auch Unternehmer Angst und Bedenken haben, weil ihre Konten gesperrt sind – beispielsweise bei der Spar- und Leihkasse Thun – und sie nicht einmal mehr die Löhne ausbezahlen können, meinen Sie, man könne sagen: Ja, vertrauen wir doch auf die Selbstregulierung der Banken; die machen die Sache schon recht.

Das Gegenteil ist der Fall. Dass heute derart viele Bürgerinnen und Bürger wirklich Angst um ihre Einlagen bei den Banken haben, ist eine Folge der Sünden, die die Banken Ende der achtziger Jahre begangen haben. Dazu stehen sie heute ja glücklicherweise selber. Es kommt nicht von ungefähr, dass beispielsweise im französischen Recht dieses gute finanzwirtschaftliche Prinzip, dass jemand über ein gewisses Minimum an eigenen Mitteln verfügen muss, wenn er ein Grundstück kauft und überbaut, sogar im ordentlichen Recht enthalten ist. Aus diesen Gründen wäre die Annahme Ihres Antrags so etwas wie eine Ohrfeige für die vielen Bürgerinnen und Bürger. Es geht nicht nur um diese einzige Bank. Wir wissen ja, dass mehrere Banken heute grosse Probleme haben, weil sie die guten Grundsätze, die wir in diesem Beschluss über die Pfandbelastungsgrenze festgehalten haben, schwer verletzt haben. Ich würde das wirklich wie einen Hohn empfinden, wenn Sie jetzt, nach den bitteren Erfahrungen, die wir heute machen, hingehen und diesen vernünftigen Beschluss aufheben würden.

M. Salvioni: La procédure n'étant pas tellement claire, et même si le Conseil national est entré en matière et a discuté de cette proposition, je retire celle-ci et me réserve de présenter une motion dans le même sens qui ira à la commission pour régulariser la situation du point de vue procédural.

Präsidentin: Herr Salvioni hat seinen Antrag zurückgezogen.

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

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes

26 Stimmen

Dagegen

4 Stimmen

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse

gemäss Seite 1 der Botschaft

Proposition du Conseil fédéral

Classer les interventions parlementaires

selon la page 1 du message

Angenommen – Adopté

An den Nationalrat – Au Conseil national

Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung

Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Modification

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	V
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	08
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	91.058
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	05.12.1991 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1012-1017
Page	
Pagina	
Ref. No	20 020 835

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.