

riger, manchmal auch teurer als das Bauen auf der grünen Wiese.

Ihnen mögen diese punktuellen Beispiele vielleicht ausreichen, mir nicht. Ich möchte die jahrzehntealte und theoretisch unumstrittene Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ernst nehmen. Dazu braucht es auf Bundesebene einen Sachplan «Siedlung», der in Zusammenarbeit mit den Kantonen festschreibt, in welchem Umfang und ungefähr wo sich das Siedlungsgebiet der Schweiz weiterentwickeln soll.

Ich bitte Sie deshalb, meine Motion zu überweisen.

Bundesrat Koller: Frau Haering Binder, ich habe mir während der Begründung Ihres Antrages, an der Motion festzuhalten, überlegt, wo der Unterschied zwischen uns beiden liegt. Sie haben eindeutig den Vorteil der Jugend, und in der Jugend hat man natürlich noch Utopien. Aber es wäre ein totales Missverständnis, wenn Sie die Ablehnung der Motion dahingehend interpretieren würden, dass ich keine Massnahmen will. Aber in meinem Alter produziert man nicht mehr gerne Scherbenhaufen. Das ist der Grund, weshalb ich dem Rat die Ablehnung der Motion empfehle. Sie wissen haargenau, wie es dem Vorschlag Jagmetti in der Vernehmlassung erging: Alle Kantone und einige Parteien waren dagegen, und da konnte es für einen Realisten wirklich keinen Sinn machen, eine derart umfassende Revision des Raumplanungsgesetzes in Angriff zu nehmen.

Aber noch einmal: Das heisst für den Bundesrat keineswegs, dass wir auf diesem Gebiet nichts tun. Wir haben inzwischen schon einiges getan. Beispielsweise ist ganz in Ihrem Sinn der Sachplan «Fruchtfolgefleichen» am 8. April des letzten Jahres in Kraft getreten. Das war zweifellos eine Massnahme, die ganz in Ihren Intentionen liegt, und wir haben zurzeit in meinem Departement mehrere Teilrevisionen in Bearbeitung, die zwar vielleicht punktuell sein mögen, aber trotzdem sehr, sehr wichtig sind und hoffentlich eine Chance auf Realisierung haben.

Ich nenne in diesem Rahmen die Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren durch bessere Koordination, dann die Frage der Privaterschliessung im Rahmen des Anschlussprogramms im Bodenrecht, die Frage der Mehrwertabschöpfung, die Motion Zimmerli, die Sie uns überwiesen haben, dann die Frage von Wohnanteiplänen in Ablösung der Lex Friedrich.

Es ist also keineswegs so, dass wir, wenn wir Ihre Motion ablehnen, auf diesem Gebiet einfach passiv sein wollen. Aber aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens sind wir wirklich der Ueberzeugung, dass eine derart – entschuldigen Sie – utopische Totalrevision des Raumplanungsgesetzes nur zu einem Scherbenhaufen führen würde.

Das ist der Grund, weshalb wir die Motion ablehnen.

Frau Haering Binder: Ganz kurz zu meinem «jugendlichen Alter»: Ich werde in diesem Herbst vierzig, ich bin also so jugendlich auch nicht mehr! Es stört mich, Herr Bundesrat, dass Sie mich jetzt auf eine Gesamtrevision festlegen, während mein Vorstoss lediglich eine punktuelle Aenderung des Raumplanungsgesetzes anstrebt – aber eben eine punktuelle Aenderung, die Ihnen nicht in den Korb passt; dies im Unterschied zur punktuellen Aenderung, die Ständerat Zimmerli vorgeschlagen hat.

Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung der Motion
Dagegen

31 Stimmen
49 Stimmen

91.3383

Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion Sofortmassnahmen Bodenrecht. Aufhebung von Teil B

Motion du groupe radical-démocratique Droit foncier. Abrogation du volet B des mesures d'urgence

Wortlaut der Motion vom 26. November 1991

Der Bundesrat wird aufgefordert, den Teil B (Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke) der dringlichen und befristeten Bodenrechtsbeschlüsse vom 6. Oktober 1989 ausser Kraft zu setzen.

Texte de la motion du 26 novembre 1991

Le Conseil fédéral est chargé d'abroger le volet B des arrêtés fédéraux urgents et de durée limitée du 6 octobre 1989 soit l'arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles.

Sprecher – Porte-parole: Scheidegger

Schriftliche Begründung

Die Situation auf dem Boden- und Wohnungsmarkt hat sich derart verschärft, dass dieser Beschluss sofort aufgehoben werden muss.

Développement par écrit

La situation sur le marché immobilier et le marché du logement s'est aggravée à un point tel que l'arrêté en question doit être levé immédiatement.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 12. Februar 1992

1. Das Parlament hat in der Wintersession 1991 eine Revision des Bundesbeschlusses gutgeheissen und die Pfandbelastungsgrenze von fünf auf drei Jahre herabgesetzt. Gegenwärtig läuft noch die Referendumsfrist (BBl 1991 IV 1103). Das Referendum scheint nicht ergriffen zu werden. In den wenigen Wochen seit dem letzten Parlamentsbeschluss in dieser Sache hat sich die Lage am Bodenmarkt nicht spürbar verändert. Eine Aufhebung der Pfandbelastungsgrenze zum heutigen Zeitpunkt käme deshalb einer unmotivierten Meinungsänderung gleich.

2. Es ist zu erwarten, dass die Sperrfrist für die Weiterveräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke in der kommenden Frühjahrsession ebenfalls von fünf auf drei Jahre herabgesetzt wird. Dann wäre die Kongruenz mit der Pfandbelastungsgrenze wiederhergestellt. Diese Kongruenz ist mit Blick auf den gemeinsamen Entstehungshintergrund und die verwandten Ziele der beiden Bundesbeschlüsse erwünscht.

3. Eine Aufhebung des Bundesbeschlusses vermöchte die Probleme auf dem Immobilienmarkt nicht zu lindern. Sie würde beim heutigen Zinsniveau keine zusätzlichen Neubauten zur Folge haben, geschweige denn Konkurse verhindern. Wir erinnern bei dieser Gelegenheit einmal mehr daran, dass der Eigennutzer und unter gewissen Bedingungen auch der genossenschaftliche und der staatlich geförderte Wohnungsbau von der Pfandbelastungsgrenze freigestellt sind.

Der Rückstellungsbedarf der Banken infolge hoher Belehnung und nun sinkender Immobilienpreise hat teilweise eine kritische Höhe erreicht. Dies zeigt mit aller Deutlichkeit, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, vom Hypothekenschuldner zu verlangen, dass er ein Minimum an Eigenmitteln aufbringt. Im französischen Recht ist dies sogar im ordentlichen Recht vorgeschrieben. Für die Zukunft wird sich die Frage stellen, ob es

nicht tunlich wäre, wenigstens über die Bankenaufsicht gewisse Regeln zur Gewährung von Hypothekarkrediten durchzusetzen; damit liesse sich eine Aufhebung der Pfandbelastungsgrenze eher verantworten.

*Rapport écrit du Conseil fédéral
du 12 février 1992*

1. Lors de la session d'hiver 1991, le Parlement a révisé l'arrêté fédéral ramenant le délai d'application des prescriptions sur la charge maximale de cinq ans à trois ans. Le délai de référendum court encore aujourd'hui (FF 1991 IV 1051). Le référendum ne sera vraisemblablement pas soulevé. La situation sur le marché foncier ne s'est pas modifiée de manière marquante durant les quelques semaines qui ont suivi la dernière décision du Parlement dans ce domaine. Aussi abroger actuellement ces prescriptions reviendrait-il à changer d'opinion sans motif.

2. Il faut s'attendre à ce que le délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles soit aussi ramené de cinq ans à trois ans durant la prochaine session de printemps. La concordance avec la charge maximale serait ainsi rétablie. Cette concordance est souhaitable si l'on considère que les deux arrêtés ont pris naissance dans des circonstances communes et que leurs objectifs sont apparentés.

3. L'abrogation de l'arrêté ne saurait tempérer les difficultés sur le marché immobilier. Vu le niveau actuel des taux, il n'en résulterait aucune construction supplémentaire et aucune faillite ne serait même évitée pour autant. Nous saisissons cette occasion pour rappeler une nouvelle fois que les prescriptions sur la charge maximale ne sont pas applicables lorsque le propriétaire utilise lui-même sa propriété ou, sous certaines conditions, lorsqu'il s'agit de la construction de logements encouragée par l'Etat ou de logements construits par des coopératives de construction. La nécessité pour les banques de recourir à leurs réserves comme conséquence des taux élevés des garanties et de la chute actuelle des prix immobiliers a partiellement atteint un seuil critique. Cela montre très clairement qu'il est en principe judicieux de demander au débiteur hypothécaire d'apporter un minimum de fonds propres. En droit français, cela constitue même la règle ordinaire. On peut se demander s'il ne serait pas opportun d'imposer à l'avenir certaines règles concernant les octrois de crédits hypothécaires au moins par le biais de la surveillance sur les banques; ainsi une abrogation des prescriptions sur la charge maximale serait-elle mieux justifiée.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

Hegetschweiler: Im Namen der freisinnig-demokratischen Fraktion bitte ich Sie, diese Motion zu überweisen.

Verlangt wird damit, dass die Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausser Kraft gesetzt wird.

Eigentlich sind wir enttäuscht, dass der Bundesrat die Aufhebung dieses jetzt überflüssigen Bodenrechtsbeschlusses nicht schon längst in eigener Kompetenz vorgenommen hat. Zwar ist die Pfandbelastungsgrenze in der Wintersession 1991 vom Parlament von 5 auf 3 Jahre herabgesetzt worden, leider wurde es aber damals verpasst, sie ganz abzuschaffen. Seit der Einführung der dringlichen und befristeten Bodenrechtsbeschlüsse im Oktober 1989 hat sich die Situation auf dem Boden- und Wohnungsmarkt derart verändert, dass die Pfandbelastungsgrenze bedenkenlos aufgehoben werden kann.

Seit der Antwort des Bundesrates vom Februar 1992 haben sich insbesondere folgende massgebende Faktoren auf dem Immobilienmarkt so stark verändert, dass eine Neubeurteilung absolut angezeigt ist: Beispielsweise haben sich die Grundstücks- und Immobilienpreise auf einem wesentlich tieferen Niveau einigermaßen stabilisiert. Die Kreditinstitute sind heute nicht mehr nur bei der Vergabe von Krediten wesentlich zurückhaltender, auch bei Verkehrswertschätzungen werden

wieder realistischere Massstäbe angesetzt als zu Hochkonjunkturzeiten. Die Banken sind risikobewusster geworden und beharren in der Regel von sich aus höchstens auf 80 Prozent. Zwar erwähnt der Bundesrat in seiner kurzen Antwort, dass Eigennutzer und unter gewissen Bedingungen auch der genossenschaftliche und der staatlich geförderte Wohnungsbau von der Pfandbelastungsgrenze freigestellt seien. Dazu muss mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, dass im Mietwohnungsbau glücklicherweise immer noch rund zwei Drittel der Wohnungen durch Private erstellt werden, und dieses Verhältnis sollte sich eigentlich nicht noch verschlechtern. Der Anreiz, Wohnungen zu erstellen, sollte gerade in der heutigen Zeit nicht durch überflüssige administrative Schikanen noch zusätzlich gedämpft werden.

Der Bundesrat hat die Pfandbelastungsgrenze wie auch die Lex Friedrich nicht in die Vernehmlassung zu neuen Bodenrechtsmassnahmen einbezogen. Ich schliesse daraus, dass er selber der Auffassung ist, dass diese beiden Massnahmen abgeschafft werden können. Wir wehren uns gegen die Tendenz des Bundesrates, sich im Bereich Immobilien und Bodenrecht auf den Standpunkt zu stellen, dass überflüssiges Notrecht, solange es nicht ausdrücklich Schaden anrichtet, in Kraft bleiben soll. Die Pfandbelastungsgrenze gehört aus diesen Gründen abgeschafft. Ich bitte Sie, an der Motion festzuhalten.

Bundi: Im Namen der sozialdemokratischen Fraktion möchte ich Sie bitten, diesen Vorstoss abzulehnen.

Es gilt, daran zu erinnern, dass dieser Bundesbeschluss seit dem 6. Oktober 1989 in Kraft ist. Er gehört, zusammen mit zwei weiteren Beschlüssen, zu jenen dringlichen Massnahmen im Rahmen des Bodenbereiches, die unser Parlament damals erlassen hat, und zwar wegen konjunktureller Ueberhitzung einerseits, vor allem aber als Mittel gegen die Bodenspekulation. Der dritte Beschluss, der Beschluss C, ist ja bekanntlich vorzeitig vom Parlament aufgehoben worden.

Der Urheber dieser Motion, Herr Scheidegger, war damals auch der Urheber der Motion für den Bundesbeschluss A. Er hatte diesen Bundesbeschluss A angeregt, aber nach relativ kurzer Zeit schon Aenderungen beantragt. Jetzt verlangt er nicht nur die Aufhebung des Bundesbeschlusses B, sondern mit einer weiteren Motion, die jetzt noch nicht zur Behandlung steht, auch die Aufhebung des Beschlusses A. Der Beschluss A betrifft bekanntlich die Sperrfrist bei der Veräusserung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und hat gemäss meinen Nachforschungen nach wie vor eine sehr wichtige Funktion. Er verhindert gerade jene Kaskadenverkäufe, die zur Bodenspekulation gehören.

Wir befinden also jetzt konkret zwar nur über den Bundesbeschluss B, aber gemäss der anderen Motion indirekt doch auch über den Bundesbeschluss A. Das Ziel der Pfandbelastungsgrenze war in erster Linie ein konjunkturelles, und in zweiter Linie betraf es auch den Schuldnerschutz. Mit der Nachfragedämpfung sollten Missbräuche in der Kreditvergabe sowie Schwarzzahlungen zum Verschwinden gebracht werden.

Aus welchen Gründen wollen wir Sie bitten, es bei diesem Bundesbeschluss zu belassen? Das Parlament hat im Dezember 1991 den Bundesbeschluss B über die Pfandbelastungsgrenze revidiert, und zwar in dem Sinne, dass weitere Ausnahmen zugelassen wurden, nämlich insbesondere die Ausnahmen für die Eigennutzer, sowohl für Besitzer von Eigenheimen als auch für Bewohner von Genossenschaftsbauten. Für diese beiden Kategorien wurden besondere Ausnahmen gemacht. Die Sofortmassnahmen sollen bekanntlich bis Ende 1994 gelten, und der Bundesrat hatte in Aussicht gestellt, bis dahin Anschlussmassnahmen bereitzustellen. Die hohen Rückstellungen der Banken, namentlich der Regionalbanken, sowie diverse Konkurse in der Immobilienbranche zeigten mit aller Deutlichkeit, wie wichtig eine gesunde Eigenkapitalbasis ist. Deregulieren, wo es sinnvoll ist, dafür sind wir durchaus, aber nicht dort, wo eine Gesetzgebung vor Missbräuchen schützt.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, diesen Vorstoss abzulehnen.

Bundesrat Koller: Aus der schriftlichen Begründung ist zu ersehen, dass der Bundesrat Ihnen die Ablehnung dieser Motion empfiehlt. Es sind im wesentlichen folgende Gründe: Einmal ein formeller: Die Motion greift eindeutig in den Kompetenzbereich des Bundesrates ein und kann daher – nach der bekannten Praxis des Bundesrates – nicht als Motion überwiesen werden.

Viel gewichtiger sind natürlich die materiellen Gründe. Ihr Rat hat diese Beschlüsse im Dezember 1991 revidiert und sich damals nach einer sehr langen Diskussion mehrheitlich für Beibehaltung dieses Beschlusses ausgesprochen.

Der Bundesrat sieht nicht ein, was sich seit diesen Beschlüssen von Ende 1991 an der Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt geändert hätte. Im Gegenteil: Heute haben die Bodenpreise auf tieferem Niveau wieder einigermaßen Boden gefasst, und all unsere Gespräche, die wir mit der Nationalbank und anderen Experten führen, gehen eher dahin, dass gerade auf dem Immobilienmarkt ab nächstem Jahr ein Aufschwung nicht ausgeschlossen ist. Wenn es zu einem solchen Aufschwung kommt und das nötige Geld vorhanden ist, gibt es eben, wie uns die Erfahrung zeigt, immer wieder Hasardeure, die auf dem Bodenmarkt mit möglichst wenig Eigenkapital das schnelle Geld suchen, ohne Eigenleistungen erbringen zu müssen. Solche Marktteilnehmer sind auf dem Bodenmarkt nicht erwünscht.

Sie wissen auch, zu welchen katastrophalen Auswirkungen die Uebermarchungen Ende der achtziger Jahre geführt haben. Damals, im Jahre 1989, als wir diese bodenrechtlichen Sofortmassnahmen erlassen haben, waren es im übrigen gerade Bankiers, die zu Recht gesagt haben, dass sie froh seien, dass der Gesetzgeber diesem Treiben der Kreditgewährung von hundert und mehr Prozent endlich ein Ende setze.

Der Bundesrat ist der Meinung, man solle im Leben nicht zweimal den gleichen Fehler machen. Oder wollen Sie, dass wir uns, noch bevor wir das Vernehmlassungsverfahren über das Anschlussprogramm durchgeführt haben, auf diesem Gebiet wieder komplett wehrlos machen, so dass beim nächsten Aufschwung wieder jeder Missbrauch möglich ist? Eine solche Politik kann der Bundesrat nicht bejahen. Und wenn Sie an all jene denken – nicht nur an die Banken, sondern auch an die betroffenen Bürger –, die wegen dieser Missstände Ende der achtziger Jahre gelitten haben, können Sie unserem Volk schlicht nicht erklären, warum wir auf all diese Mittel verzichten wollen, die heute keinerlei kontraproduktive Wirkung haben. Sie ändern an der gegenwärtigen Lage auf dem Boden- und Immobilienmarkt überhaupt nichts, wenn Sie diesen Bundesbeschluss aufheben. Sie bewirken nur, dass wir bei einem nächsten Aufschwung überhaupt keine Mittel gegen neue Missbräuche in den Händen haben.

Aus diesem Grunde beantragt Ihnen der Bundesrat, die Motion abzulehnen. Wir haben mit unserem Anschlussprogramm gezeigt – mit dem Recht auf Privaterschliessung –, dass wir adäquate Massnahmen im Anschlussprogramm vorsehen. Und wenn wir dann die Vernehmlassungsergebnisse zum Anschlussprogramm sehen, wird der Bundesrat eine neue Lagebeurteilung vornehmen.

Das sind die entscheidenden Gründe, weshalb wir Ihnen die Ablehnung der Motion empfehlen.

Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung der Motion

55 Stimmen

Dagegen

43 Stimmen

92.3034

Motion Gysin

Erschliessungsrecht für Baulandeigentümer

Droit pour les propriétaires d'équiper les terrains à bâtir

Wortlaut der Motion vom 31. Januar 1992

Der Bundesrat wird beauftragt, unverzüglich den Vorschlag für ein Erschliessungsrecht der Baulandeigentümer in die Vernehmlassung zu geben und dem Parlament beförderlich eine Vorlage zu unterbreiten.

Texte de la motion du 31 janvier 1992

Le Conseil fédéral est chargé de soumettre sans délai à la procédure de consultation une proposition visant à conférer aux propriétaires le droit d'équiper leurs terrains à bâtir, et de présenter sans retard un projet au Parlement.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Allenspach, Aregger, Bezola, Bonny, Bühler Gerold, Cincera, Dettling, Eymann Christoph, Fischer-Seengen, Fritschi Oscar, Früh, Giger, Loeb François, Miesch, Scheidegger, Spoerry, Stamm Luzi, Stucky, Tschuppert Karl, Wyss Paul (20)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Der Bundesrat hat im September ein Bodenrechtsprogramm veröffentlicht. Es bedingt überwiegend die Aenderung von Gesetzen.

Die Effizienz verschiedener Massnahmen ist fraglich. Die wirkungsvollste Neuerung, die das Programm nennt, ist das Recht des Eigentümers, im Rahmen der Raumplanung Bauland selber zu erschliessen. Dies überwindet die Blockierung von Erschliessungen. Mehr Wohnungen entstehen, und dank mehr baureifem Land wird der Bodenmarkt entlastet.

Der Bundesrat erklärt aber, diesen Vorschlag vielleicht erst Mitte 1993 in die Vernehmlassung geben zu wollen. Das Gesetzgebungsverfahren würde in einem wichtigen Punkt um Jahre verzögert. Dabei liegt in der Verwaltung ein Gesetzentwurf schon vor.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 13. Mai 1992

Rapport écrit du Conseil fédéral

du 13 mai 1992

Mit den Entscheiden vom 19. September 1991 zum Anschlussprogramm Bodenrecht beauftragte der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, bis im Sommer 1993 einen vernehmlassungsreifen Entwurf mit Begleitbericht, unter anderem zum Erschliessungsrecht, vorzulegen. Es sollen dabei die Voraussetzungen zur Erschliessung durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten geprüft und geregelt werden. Der Bundesrat vertrat dabei die Ansicht, das Erschliessungsrecht stehe in enger Beziehung zu weiteren raumplanerischen Massnahmen (Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, Erschliessungsbeiträge, Wohnanteilepläne), und die Notwendigkeit der Regelung hänge eng vom Ergebnis der laufenden Erhebungen über den Stand der Erschliessung ab, so dass diese Massnahme nicht aus dem Anschlussprogramm herausgetrennt und vorgezogen werden könne.

Die Erstellung der Erschliessungsübersichten ist in allen Kantonen im Gang. Sie konnten in den meisten Kantonen nicht in der von der Raumplanungsverordnung festgesetzten Frist durchgeführt werden. Solange aber die Grundlagen über den Stand der Erschliessung nicht genügend und vollständig bekannt sind, kann keine sachbezogene Gesetzgebung erstellt werden.

**Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion Sofortmassnahmen Bodenrecht.
Aufhebung von Teil B**

**Motion du groupe radical-démocratique Droit foncier. Abrogation du volet B des mesures
d'urgence**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1993
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	04
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	91.3383
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	03.06.1993 - 15:00
Date	
Data	
Seite	978-980
Page	
Pagina	
Ref. No	20 022 775

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.