

## Sechzehnte Sitzung – Seizième séance

Donnerstag, 21. März 1991, Nachmittag  
Jeudi 21 mars 1991, après-midi

15.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Bremi

90.085

### Wohnungsbau. Bundesbeschluss Construction de logements. Arrêté fédéral

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 665 hiavor – Voir page 665 ci-devant

#### Art. 1 Einleitung

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Luder

Für die Finanzierung des Wohnungsbaus und Wohnungssanierungen ausserhalb des Anwendungsbereiches des Gesetzes über die Wohnungssanierung im Berggebiet werden folgende Rahmenkredite bewilligt:

....

#### Art. 1 Introduction

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Luder

Sont ouverts pour les financement de la construction de logements et des améliorations de logements effectuées en marge du champ d'application de la loi concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne les crédits de programme suivants:

....

**Luder:** Der Auslöser meines Antrages sind das Postulat Schnider vom 18. Juli 1986 und die Motion Bürgi vom 29. Februar 1988. Beide Vorstösse sind vom Bundesrat als Postulat übernommen und vom Nationalrat überwiesen worden. Darin wird gefordert, dass zur Verbesserung der Wohnverhältnisse bei kleinen und mittleren Bauernbetrieben auch im Talgebiet Unterstützungen für Erneuerungen gewährt werden können. Für das Berggebiet kennen wir solche Unterstützungen schon seit Jahren unter dem Titel des Gesetzes über Wohnungssanierung im Berggebiet. In der vorberatenden Kommission haben wir die Frage diskutiert, ob die beiden Vorstösse Schnider und Bürgi als erfüllt abzuschreiben seien. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen konnte diese Frage nicht beantwortet werden. Die Kommission wurde wie folgt orientiert: Das Gesetz über Wohnbausanierung im Berggebiet solle nicht und könne nicht auf das Talgebiet ausgedehnt werden. Am 21. November 1990 habe der Bundesrat die Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz angepasst. Diese Anpassung könne sich auch auf die Kleinbetriebe im Talgebiet auswirken. *Weitere Orientierung:* Unter der Leitung von Nationalrat Urs Nussbaumer seien nötige Vorarbeiten geleistet worden, um Beitragszahlungen im ländlichen Raum zu ermöglichen. So sollen für den bäuerlichen Bereich die Kantone mit

ihren Bauernhilfskassen herangezogen werden, also die gleichen Kassen, die die Investitionskredite auszahlen.

In der Kommission habe ich mir vorbehalten, im Rat einen Antrag einzureichen, wenn berechtigte Zweifel bestünden, dass den Begehren der zwei erwähnten Vorstösse mit dem heutigen Bundesbeschluss nicht Rechnung getragen würde. Diese Zweifel bestehen: Für Wohnungssanierungen bäuerlicher Klein- und Mittelbetriebe im Talgebiet besteht lediglich eine Absichtserklärung in Kann-Formulierung.

Ich bin bereit, den Antrag zurückzuziehen, wenn Herr Bundesrat Delamuraz zuhanden des Protokolls die Erklärung abgibt, dass mit der Ordnungsänderung vom 21. November 1990 der Weg offensteht, für bäuerliche Klein- und Mittelbetriebe Beiträge zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu sprechen, und dass man dies auch tun will. Finanzielle Auswirkungen sind, nach den Beschlüssen des Rates von heute morgen, keine zu befürchten. Sollte es Bundesrat Delamuraz nicht möglich sein, die nötigen Zusicherungen abzugeben, bitte ich um Zustimmung zum Antrag.

**Schmidhalter,** Berichterstatter: Der Antrag Luder lag in dieser Form der Kommission nicht vor. Das Problem wurde aber eingehend diskutiert. Wir haben davon Kenntnis genommen, dass bereits bei der Revision der Gesetzgebung «Sanierung der Berggebiete» versucht wurde, eine Ausdehnung auf das Talgebiet vorzusehen; dies wurde abgelehnt.

Zur Beruhigung von Herrn Luder kann ich festhalten, dass wir bei Miete von Wohnungen Grund- und Zusatzverbilligungen vorsehen müssen, währenddem man bei den Eigentumswohnungen entweder Grundverbilligung plus Zusatzverbilligung oder auch nur Zusatzverbilligungen allein beantragen kann. Diese Methode gilt aber auch bei der Erneuerung von Wohneigentum oder auch von Mietwohnungen; auch hier kann nur die Zusatzverbilligung verlangt werden. Inzwischen hat der Bundesrat die Verordnung am 21. November 1990 abgeändert, so dass diese Zusatzverbilligungen bei Erneuerungen gegeben werden können, ohne dass die Grundverbilligung beansprucht wird. Zusätzlich befassten sich die Nationalräte Bürgi, Schnider und Nussbaumer mit dieser Frage. Man versucht, eine Dachorganisation zu gründen, und steht diesbezüglich mit bestehenden landwirtschaftlichen Kreditkassen in Verbindung, um bei Wohnungssanierungen ausserhalb des Berggebietes, das heisst im Talgebiet, diese Zusatzverbilligungen zu beschliessen.

Nachdem der Betrag von 180 Millionen Franken auf 300 Millionen Franken erhöht wurde, wird auch für diese Sparte genügend Geld vorhanden sein, und wir glauben, dass Ihre Forderung als erfüllt bezeichnet werden kann, weil diese Verordnung geändert wurde.

Ich bitte Sie daher, Ihren Antrag zurückzuziehen.

**M. Cavadini,** rapporteur: La proposition Luder veut étendre l'application de la loi pour les logements dans les régions de montagne. Cette proposition, dans la formulation qui nous a été présentée, n'avait pas pu être discutée par la commission. En tout cas, nous nous sommes renseignés et nous pouvons vous confirmer que la loi fédérale et l'arrêté y relatif – c'est-à-dire les crédits que l'on va allouer – s'appliquent à toute la Suisse, donc aux régions de montagne aussi. Il n'est par conséquent pas nécessaire de compléter la formulation en la matière.

Il est vrai que par le passé les agriculteurs n'étaient pas très attirés par cette loi, car ils ne pouvaient obtenir l'abaissement supplémentaire donné à fonds perdu que s'ils avaient demandé la réduction de base remboursable. De ce fait, étant plutôt intéressés par les contributions à fonds perdu, ils avaient peu utilisé la possibilité offerte par cette loi. Avec la modification de l'ordonnance de novembre dernier, ce lien n'est plus nécessaire. En effet, l'article 13, alinéa 2, affirme que, dans le cas de rénovation de constructions anciennes, l'aide au financement et les avances à fonds perdu peuvent être accordées séparément ou conjointement. Il est donc possible de n'utiliser qu'une seule forme d'aide ou les deux à la fois, sans le lien automatique qui était nécessaire auparavant. Les agriculteurs et les personnes qui vivent dans les régions de monta-

gne pourront ainsi demander et obtenir la réduction supplémentaire, sans devoir recourir à la réduction de base.

De plus, les agriculteurs n'avaient pas la possibilité de bénéficier du deuxième crédit parce qu'il n'existait pas d'organisation faîtière d'utilité publique, active dans leur branche. Aujourd'hui, la création d'une telle fondation par les caisses de crédit de l'agriculture va bientôt se réaliser, ce qui leur permettra d'utiliser aussi le deuxième crédit de 300 millions de francs dédicé ce matin.

Pour toutes ces raisons, en ce qui concerne le premier crédit, le problème est déjà résolu avec l'ordonnance; en ce qui concerne le deuxième crédit, dès que la fondation sera en place, cette possibilité existera aussi pour les agriculteurs des régions de montagne.

La proposition de M. Luder n'est donc plus nécessaire à l'heure actuelle et nous l'invitons à la retirer.

**M. Delamuraz**, conseiller fédéral: Il y a dans l'arsenal législatif suisse deux lois pour l'encouragement des logements: la loi concernant l'amélioration des logements dans les régions de montagne et celle concernant l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements.

Dans les régions de montagne, les deux lois sont applicables et la proposition de M. Luder présenterait le très grand inconvénient de nous priver de la possibilité d'utiliser la seconde loi, celle sur laquelle est fondé le message d'aujourd'hui, ce qui serait très regrettable pour ces régions. Dans le même temps, M. Luder pose une question tout à fait pertinente à laquelle je réponds que le Conseil fédéral, dans l'usage qu'il fera, par voie d'ordonnance, de la loi sur la construction de logements et d'accession à la propriété – en allemand WEG – permettra le renouvellement des logements de petites exploitations agricoles – ceci concerne l'octroi de prêts et de contributions à fonds perdu. De plus, nous prévoyons de modifier l'ordonnance dans un sens favorable et en particulier de doter une organisation de coordination avec un fonds de roulement pour ces tâches. Nous atteindrons donc le but légitime revendiqué par M. Luder et je lui serais très reconnaissant de retirer sa proposition, fort de l'assurance que je peux lui donner, ainsi qu'à l'ensemble du conseil, et en particulier aussi en réponse aux questions du président et du rapporteur de langue française.

**Luder:** Ich danke Herrn Bundesrat Delamuraz für seine klare Antwort. Die Verordnung soll, wenn das noch nötig ist, so angepasst werden, dass im ländlichen Raum inklusive für kleinbäuerliche Betriebe für die Sanierung der Wohnungen Beiträge ausgerichtet werden können. Das ist gut. Ich glaube, wir alle wollen uns dahingehend anstrengen, dass das dann auch wirklich durchgeführt wird. Ich ziehe meinen Antrag zurück.

**Präsident:** Herr Luder hat seinen Antrag zurückgezogen.

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

#### **Art. 1 Abs. 1bis**

*Antrag der Kommission*

Für die Forschungstätigkeit wird ein Kredit von 5 Millionen Franken bewilligt.

#### **Art. 1 al. 1bis**

*Proposition de la commission*

Un crédit de 5 millions de francs est ouvert pour des activités de recherche.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 1 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Art. 1 al. 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

Für Annahme des Entwurfes

74 Stimmen

Dagegen

5 Stimmen

#### **Ad 90.085**

#### **Motion der Kommission (Minderheit)**

#### **5. Hypothekarzinsrunde**

#### **Motion de la commission (minorité)**

#### **5ème adaptation des taux hypothécaires**

*Wortlaut der Motion vom 20. Februar 1991*

Der Bundesrat wird ersucht, im Zusammenhang mit einer 5. Hypothekarzinsrunde einen dringlichen Bundesbeschluss vorzulegen, der einen vorübergehenden Ueberwälzungstopp auf die Mietzinsen vorsieht.

*Texte de la motion du 20 février 1991*

Lors d'une 5ème adaptation des taux hypothécaires, le Conseil fédéral est appelé à présenter un arrêté fédéral urgent prévoyant un blocage provisoire des répercussions sur les loyers.

*Unterzeichner – Signataires:* Rechsteiner, Leuenberger-Solothurn, Leutenegger Oberholzer, Longet, Reimann Fritz

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*vom 18. März 1991*

Die Motion verlangt einen vorübergehenden Ueberwälzungstopp von Hypothekarzinsinserhöhungen auf die Mieten für den Fall einer 5. Hypothekarzinsrunde.

Der Bundesrat hat in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) die Ueberwälzungssätze bei Hypothekarzinsinserhöhungen auf die Mietzinse durch die Ausklammerung der gleichzeitigen automatischen Erhöhung der Verzinsung des Eigenkapitals gegenüber der früheren Regelung um etwa einen Drittel gekürzt. Damit wird ein namhafter Beitrag zur Linderung der Auswirkungen von Hypothekarzinssteigerungen auf die Mietzinse geleistet.

Die Unterstellung der Hypothekarzinsse unter die wettbewerbspolitische Preisüberwachung im letzten Herbst erlaubt zudem, inskünftig gegen eine weitere Hypothekarzinsrunde vorzugehen und damit zur Dämpfung der Mietzinse beizutragen, wenn die Zinsrunde Ausdruck mangelnden Wettbewerbs ist.

Nach der geltenden Regelung zur Bekämpfung missbräuchlicher Forderungen aus den Mietverhältnissen erlauben sowohl Elemente der Kostenmiete wie der Marktmiete Anpassungen der Mietzinse. Wenn die Ueberwälzung von höheren Hypothekarzinsen – als dem wichtigsten Kostenfaktor – ausgeschlossen wird, dürfte der Vermieter versuchen, Mietzinsaufschläge aufgrund anderer zulässiger Kriterien – z. B. der Anpassung an die quartier- oder ortsüblichen Mietzinse – vorzunehmen. Der Mieter ist damit nicht vor einer Erhöhung der Mietzinse geschützt.

Wenn höhere Kosten des Vermieters nicht auf die Mietern überwälzt werden können, besteht die Gefahr, dass die Neubautätigkeit zurückgeht, dass zunehmend Wohnraum umgenutzt und zweckentfremdet wird, der Unterhalt der Wohnungen vernachlässigt und der Fehl- und Unterbelegung von Wohnraum Vorschub geleistet wird. Das Wohnungsangebot droht sich quantitativ und qualitativ zu verschlechtern.

Im übrigen scheint der Zinshöhepunkt in der Schweiz überschritten zu sein. Allerdings kann nicht mit einer raschen Rückbildung der Zinsen oder gar mit einem Zinsniveau wie 1988 oder vorher gerechnet werden.

#### *Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

#### *Rapport écrit du Conseil fédéral du 18 mars 1991*

La motion requiert, pour le cas où une 5e adaptation des taux hypothécaires aurait lieu, un blocage provisoire de la répercussion des hausses des taux hypothécaires sur les loyers. Par l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), le Conseil fédéral a réduit d'environ un tiers par rapport à l'ancien droit les taux permettant de répercuter les hausses du taux hypothécaire sur les loyers, et cela en supprimant l'adaptation automatique des intérêts sur le capital propre. Par cette mesure, une contribution considérable à l'allègement des retombées des hausses hypothécaires sur les loyers est apportée. En outre, la soumission, l'automne dernier, des taux hypothécaires à la surveillance des prix sous l'angle de la politique concurrentielle permet d'agir contre une nouvelle adaptation des taux hypothécaires et, par là, de contribuer à l'atténuation des hausses sur les loyers, à condition que l'adaptation des taux enfreigne le principe de la concurrence.

Selon les règles en vigueur, des adaptations de loyers peuvent reposer sur des éléments relevant des coûts ou sur les conditions du marché. Lorsque la répercussion de taux hypothécaires plus élevés – en tant que facteur de coût le plus important – ne pourra plus être prise en compte, le bailleur essaiera de trouver son compte en faisant appel à d'autres critères recevables, par exemple par une adaptation des loyers à ceux usuels dans le quartier ou la localité. En conséquence, le locataire ne sera pas protégé contre une hausse des loyers.

Si les augmentations des frais du bailleur ne peuvent pas être répercutées sur les loyers, le danger existe qu'on assiste à une régression de la construction de logements, que des logements soient inutilisés ainsi que détournés de leur destination première et affectés à d'autres fins, que l'occupation inadéquate et l'occupation insuffisante des logements soient favorisées et que l'entretien des immeubles se dégrade. Le marché du logement menace alors de s'aggraver d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Au reste, il semble que le point culminant des taux d'intérêt est franchi en Suisse. On ne saurait assurément compter sur une rapide régression des taux ou même sur un niveau des taux d'intérêt égal à celui de 1988 ou des années antérieures.

#### *Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

**Rechsteiner**, Sprecher der Minderheit: Es ist erwiesen, dass die Hypothekarzinserhöhungen, die in der letzten Zeit eine nach der andern gekommen sind, einer der Hauptgründe dafür sind, dass die Mietzinsnot ein derartiges Ausmass erreicht hat, wie dies heute der Fall ist.

Vier Runden nacheinander: das ist ein historisches Novum. Zudem sind die Hypothekarzinsen auch in ihrer absoluten Höhe auf einem historischen Höchststand angelangt. Das bedeutet nichts anderes, als dass es unverantwortlich wäre, eine fünfte Hypothekarzinsrunde einfach laufenzulassen, ohne dass wirksame Massnahmen seitens des Gesetzgebers getroffen würden.

Die Preisüberwachung aus wettbewerbspolitischen Gründen, die eingeführt worden ist, genügt nicht. Die konjunkturpolitische Preisüberwachung ist ja abgelehnt worden. Es braucht

für eine fünfte Hypothekarzinsrunde einen dringlichen Bundesbeschluss zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor den untragbaren Folgen einer solchen Hypothekarzinserhöhung – einen dringlichen Bundesbeschluss, der vorübergehend die Ueberwälzung einer solchen Runde auf die Mieterinnen und Mieter unterbindet.

Nun muss ich allerdings einräumen, dass sich seit den Beratungen in der Kommission an der Zielfront offensichtlich eine gewisse Entspannung ergeben hat, dass die Anzeichen dafür sprechen, dass es nicht zu einer fünften Hypothekarzinsrunde kommen wird, mindestens nicht in absehbarer Zeit.

Unter diesen Umständen kann ich namens der Kommissionsminderheit mitteilen, dass wir den Antrag für eine Motion zurückziehen, so dass nicht mehr abgestimmt werden muss.

Wir sind allerdings der Auffassung, dass der Bundesrat von sich aus tätig werden muss, wenn die Anzeichen wieder dafür sprechen sollten, dass es zu einer fünften Hypothekarzinsrunde kommen könnte. Eine solche wäre sozialpolitisch untragbar.

Die Motion ist damit zurückgezogen.

#### *Zurückgezogen – Retiré*

#### *Abschreibung – Classement*

##### *Antrag des Bundesrates*

Abschreiben der Postulate 86.501, 88.317, 88.367 und 89.603 gemäss Seite 1 der Botschaft

##### *Proposition du Conseil fédéral*

Classer les postulats 86.501, 88.317, 88.367 et 89.603 selon la page 1 du message

##### *Antrag der Kommission*

Die Postulate 86.501, 88.317, 88.367 und 89.603 sind nicht abzuschreiben.

##### *Proposition de la commission*

Ne pas classer les postulats 86.501, 88.317, 88.367 et 89.603.

**Schmidhalter**, Berichterstatter: In der Kommission haben wir feststellen müssen, dass von diesen vier Postulaten immer nur ein Punkt mit dieser Vorlage erfüllt wird. Es wurde daher nicht nur mehrheitlich, sondern einstimmig beschlossen, diese vier Postulate aufrechtzuerhalten.

**M. Cavadini**, rapporteur: On s'est rendu compte au sein de la commission que seul un point de ces postulats allait être liquidé par l'arrêté fédéral qu'on vient de voter. C'est la raison pour laquelle la commission, à l'unanimité, a décidé de garder ces postulats jusqu'au moment où ils recevront une réponse complète de la part du Conseil fédéral.

**M. Delamuraz**, conseiller fédéral: Dans le chapitre «Entlastung der Bundesräte» on propose souvent, mais on ne le pratique pas assez souvent, que les conseillers fédéraux ne doivent pas toujours participer aux séances des commissions. En l'occurrence, je regrette de n'avoir pas pu participer à la séance de votre commission, car nous aurions pu tirer au clair le sort de ces quatre postulats. Voyant la détermination acharnée et farouche de la commission à maintenir ces postulats, le Conseil fédéral, toujours élégant à l'égard du Parlement, ne vous demande pas de les retirer. Il vous le demandera lorsqu'il aura modifié l'ordonnance, en fonction du débat d'aujourd'hui. Je suis donc parfaitement d'accord avec la commission.

#### *Angenommen gemäss Antrag der Kommission*

*Adopté selon la proposition de la commission*

#### *An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

## **Wohnungsbau. Bundesbeschluss**

### **Construction de logements. Arrêté fédéral**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.085
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	21.03.1991 - 15:00
Date	
Data	
Seite	679-681
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 717

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.