

aufgebraucht sein, und selbstverständlich kann eine neue Kommission einen Kredit sprechen, wie dies Bundespräsident Honegger in Erwägung gezogen hat. Aber hierbei sollten wir rationell und an die Kosten denkend handeln, vor allem, wenn wir dabei praktisch keine finanziellen Belastungen beschliessen. Wir entlasten unseren Rat und arbeiten erst noch effizienter.

Die Benachteiligten sind in der kommenden Phase all die Regionen und Bedürftigen, die bis jetzt vom Gesetz nicht Gebrauch machten, weil sie vorerst mit den Formalitäten vertraut werden müssen. Während dieser Zeit reichen die Routinierten ihre Gesuche ein, und die Nachfolgenden haben das Nachsehen.

Aufgrund der Darlegungen des Kommissionspräsidenten bin ich mit diesem Minderheitsantrag nicht allein. Herr Bundespräsident Honegger, ich zweifle Ihre Darlegungen nicht an, aber die Informationen, die uns offiziell durch die Botschaft und in der Kommission gegeben wurden, und die Zustände, die tatsächlich herrschen, scheinen zweifelhaft und unvollständig. Auch nach 1982 wollen wir die dringendsten und notwendigsten Bedürfnisse abdecken können. Ich bitte Sie, dem vorliegenden Antrag der Minderheit um Erhöhung des Eventualkredites auf 300 Millionen zuzustimmen. Ich schliesse mit Ihren Worten aus dem Protokoll, Herr Bundespräsident Honegger: «Es wäre verhängnisvoll, wenn ausgerechnet in der heutigen Knappheitssituation die weitere Unterstützung mangels Krediten gestrichen werden müsste.»

Bundespräsident **Honegger**: Ich werde mich nicht mit Händen und Füssen dagegen wehren, wenn Sie mir mehr Geld zur Verfügung stellen wollen. Aber diese 200 Millionen Franken, die wir in der Botschaft erwähnten, beruhen auf Untersuchungen, die mein Wohnungsamt durchgeführt hat. Auch die letzte Entwicklung veranlasst mich nicht – Herr Dirren –, mehr als diese 200 Millionen Franken zu verlangen. Sollte die Entwicklung so verlaufen, wie Sie es dargestellt haben, dann werden Bundesrat und Parlament sicher bereit sein, rasch zu handeln. Diese 200 Millionen Franken sollten nach unseren Untersuchungen bis Ende des nächsten Jahres ausreichen.

Wenn Sie die Aufgabenteilung nicht so beschliessen werden, wie es der Bundesrat vorgeschlagen hat, d. h. wenn Sie davon ausgehen sollten, dass das Bundesamt und diese Förderungsmassnahmen beim Bund belassen werden, dann werden wir ohnehin Anfang des nächsten Jahres bereits mit einer Botschaft an die Räte gelangen müssen, damit der Anschluss ab 1. Januar 1984 gewährleistet sein wird. Sie haben die Zusicherung, dass kein Gesuch mangels Kredit abgelehnt werden muss.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit	72 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	66 Stimmen

#### **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 Beschlussentwurfes	143 Stimmen (Einstimmigkeit)
------------------------------------	---------------------------------

*An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

81.392

#### **Motion Meizoz. Förderung des Wohnungsbaus Aide à la construction de logements**

80.568

#### **Interpellation Müller-Bern Wohnbauförderung. Weiterführung Construction de logements Poursuite de l'aide**

81.388

#### **Interpellation Keller Wohnbauförderung des Bundes Construction de logements. Aide fédérale**

81.394

#### **Motion Nauer. Mietzinsaufschläge. Höchstsätze Hausse de loyers. Taux maximaux**

81.395

#### **Interpellation Nauer. Hypothekarzinsätze Taux hypothécaires**

**Präsidentin**: Ich schlage Ihnen vor, diese Geschäfte gemeinsam zu behandeln. Herr Bundespräsident Honegger wird am Schluss auf alle gestellten Fragen gemeinsam antworten. – Sie sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

81.392

#### **Motion Meizoz Förderung des Wohnungsbaus Aide à la construction de logements**

*Wortlaut der Motion vom 3. Juni 1981*

Der Bundesrat wird gebeten, zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 Änderungsvorschläge mit folgendem Inhalt zu unterbreiten:

1. Die Grundverbilligung muss einen Mietzins gewährleisten, der unter Berücksichtigung der jährlichen Mietzinserrhöhung eine Tilgung der Eigentümerlasten nach Artikel 37 Absatz 2 des Gesetzes innert 30 Jahren (bisher 25 Jahren) gestattet.

2. Die jährlichen, nicht rückzahlbaren Zuschüsse werden nur gewährt, wenn der Kanton einen mindestens gleich hohen Beitrag wie der Bund leistet.

*Texte de la motion du 3 juin 1981*

Le Conseil fédéral est invité à présenter des propositions de modification de la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction de logements, dans le sens suivant:

1. L'abaissement de base doit assurer un loyer permettant, compte tenu de l'augmentation annuelle du loyer, de couvrir pendant 30 ans (25 ans actuellement) les charges du propriétaire définies à l'article 37, 2<sup>o</sup> alinéa, de la loi;

2. Les avances annuelles à fonds perdu ne seront accordées que si le canton fournit une prestation au moins égale à celle de la Confédération.

*Mitunterzeichner – Cosignataires*: Affolter, Ammann-Saint-Gall, Bäumlín, Braunschweig, Bundi, Deneys, Duvoisin, Egli, Ganz, Gloor, Hubacher, Jaggi, Lang, Leuenberger, Loetscher, Mauch, Meier Werner, Morel, Muheim, Müller-Berne, Nauer, Neukomm, Ott, Reimann, Renschler, Rie-

sen-Fribourg, Robbiani, Schmid, Uchtenhagen, Vannay, Weber-Arbon, Zehnder, Ziegler-Genève (33)

### *Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

1. La situation sur le front du logement est de plus en plus préoccupante.

Elle est caractérisée par

- une pénurie qui va s'aggravant. La chute du nombre des appartements vacants en témoigne;
- un accroissement considérable des coûts de construction dû à la fois au renchérissement des importations et à la surchauffe qui règne dans l'industrie du bâtiment;
- une progression accélérée et alarmante du taux de l'intérêt hypothécaire.

Cette toile de fond est plutôt terne. Les substantielles et répétées hausses de loyer qui sont notifiées depuis quelques mois l'assombrissent encore.

La plupart des locataires de notre pays subissent ainsi le poids d'une évolution qui les atteint très directement dans leur niveau de vie.

Déjà, le climat social s'alourdit. Il se détériore encore si le pouvoir politique persiste dans son attitude d'immobilisme et d'attentisme face à l'un des problèmes les plus aigus du moment.

2. Comment corriger et améliorer les choses à l'heure où même les loyers des appartements construits avec l'appui des pouvoirs publics atteignent des altitudes qui les mettent hors de portée d'une grande partie de la population? La réponse à cette interrogation passe par une modification de la loi fédérale sur le logement du 4 octobre 1974 sur deux points au moins:

a. Selon la loi en vigueur, les avances faites par la Confédération ou des tiers au maître de l'ouvrage, au titre de l'abaissement de base, doivent être complètement remboursées, avec les intérêts, en 25 ans. Cela suppose des augmentations annuelles de loyer qui, compte tenu de l'évolution des frais de construction et de capitaux, grèvent trop lourdement le budget des locataires en cause. C'est pourquoi nous proposons d'en réduire le poids et d'en freiner la progression en portant de 25 à 30 ans la durée du remboursement des avances mentionnées ci-dessus. L'application d'une telle mesure ne devrait pas poser des problèmes insolubles sur les plans technique ou financier. Le canton de Vaud l'a démontré qui, récemment, a adopté un système semblable, dans son principe, à celui que nous préconisons.

Elle n'entraînerait, au surplus, aucune dépense supplémentaire pour la caisse fédérale.

b. Les avances annuelles à fonds perdu accordées par la Confédération se traduisent par un abaissement supplémentaire des loyers des appartements destinés aux familles à revenus limités, aux personnes âgées, aux invalides, etc. En raison de l'aggravation rapide des coûts, la portée de cette disposition s'en trouve sensiblement affaiblie. D'où la nécessité d'une intervention plus massive, plus décisive des pouvoirs publics pour ramener les loyers à un niveau mieux en rapport avec la capacité économique des intéressés.

Les finances fédérales étant ce qu'elles sont, nous avançons l'idée d'associer les cantons à la mise en œuvre de la politique fédérale du logement. Il en était déjà ainsi sous l'empire de la précédente loi, celle du 19 mars 1965. Son article 9, 1<sup>er</sup> alinéa, stipulait en effet que «l'aide de la Confédération n'est accordée que si le canton fournit une prestation égale, au moins, au double de celle de la Confédération».

Cette idée s'inscrit tout à fait dans la philosophie de la loi du 4 octobre 1974. Le message y relatif soulignait à ce propos ce qui suit: «Il est loisible aux cantons et communes de prendre de leur initiative des mesures visant à réduire encore davantage les loyers. Ils peuvent aussi participer à cet abaissement supplémentaire accordé par la Confédération.» Comme cette dernière possibilité n'a pratiquement

pas été utilisée, il serait judicieux de rendre obligatoire, sur un mode paritaire, l'intervention des cantons. La nouvelle répartition des charges qui en découlerait ne manquerait pas de stimuler la construction de logements sociaux. La Confédération n'en continuerait pas moins à jouer le rôle directeur et d'animateur que l'on attend d'elle dans ce domaine.

Le système proposé ne devrait pas, en principe, occasionner des dépenses supplémentaires à la Confédération. Il offrirait toutefois l'avantage de réunir des moyens financiers accrus au service d'une politique du logement qui s'exprimerait en fonction des besoins réels des cantons et des communes.

3. Vu ce qui précède, le Conseil fédéral est invité à présenter un projet de révision de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974, dans le but de

– rendre moins abrupte la courbe de progression des loyers des appartements bénéficiant de l'abaissement de base;

– favoriser le développement de la construction de logements sociaux et d'utilité publique en répartissant la charge financière provoquée par les avances à fonds perdu entre la Confédération et les cantons.

### *Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

#### *Rapport écrit du Conseil fédéral*

En relation avec la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons, l'encouragement de la construction de logements doit être confié aux cantons, étant exceptés l'encouragement à la recherche et la surveillance des loyers. La procédure de consultation a montré que la plupart des cantons approuvent cette solution.

Or, aussi longtemps qu'il n'y aura pas eu de décision définitive sur la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons, une révision de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements apparaît comme prématurée. Cela concerne particulièrement la seconde des propositions de l'auteur de la motion, car elle touche directement les rapports entre la Confédération et les cantons. Le Conseil fédéral devra donc s'en tenir aux mesures décrites dans la loi concernant l'encouragement à la construction du logement.

Quant aux différentes modifications proposées, elles appellent les remarques suivantes:

L'auteur de la motion demande l'extension de la durée du remboursement, telle qu'elle figure à l'article 37, 2<sup>e</sup> alinéa. D'après la loi actuelle, les avances (intérêts compris) doivent être remboursées en 25 ans. Le développement de la motion propose de porter généralement cette durée à 30 ans, afin de réduire le montant des augmentations annuelles de loyer. C'est une idée à laquelle on peut se rallier en principe, en se demandant toutefois s'il est vraiment nécessaire, pour autant, de modifier la loi. En effet, l'article 40 de la loi prévoit que s'il y a des pertes de loyer, ou si le plan des loyers est modifié, le remboursement des avances peut être différé. Dans le message du 17 septembre 1973 relatif à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, il est dit à ce sujet: «Le remboursement de ces avances, y compris les intérêts (art. 37, 1<sup>er</sup> al.) suppose toutefois que les loyers... rentrent conformément au plan des loyers. A cette condition seulement, les avances et les intérêts de celles-ci peuvent être remboursés dans les 25 ans. Si des loyers ne rentrent pas ou s'il apparaît que les majorations de loyer annuelles prévues ne peuvent être observées, il y a lieu de prendre les mesures qui prévoient cet article 1<sup>er</sup>.»

Ces mesures consistent, actuellement, à octroyer des avances supplémentaires, à différer le remboursement des avances, ou à faire remise des avances et intérêts encore dus après une période de 30 ans. Ainsi, l'article 40 offre la possibilité de renoncer à des augmentations de loyer correspondant à des hausses répétées du taux d'intérêt hypothécaire, les pertes de loyers consécutives étant rattrapées

par le prolongement de la durée du remboursement. Actuellement, on est en train d'étudier si ces possibilités ne seraient pas rendues encore mieux exploitables par une modification de l'ordonnance.

D'autre part, à l'extension générale du délai s'oppose le fait que beaucoup de personnes concernées craignent de s'obliger à longue échéance. On constate que la durée de 25 ans, liée aux plans des loyers, représente déjà souvent un obstacle au recours à l'aide fédérale.

Au surplus, l'auteur de la motion voudrait faire dépendre l'aide fédérale de prestations cantonales correspondantes. Il faut observer à ce sujet qu'aussi bien les cantons que les communes peuvent compléter en tout temps les mesures prises par la Confédération. A cet égard, toutes les possibilités leur sont offertes: cession de terrains à des prix avantageux, octroi de prêts à taux modique, abaissements supplémentaires, etc.

Etant donné que le système de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements n'est pas approuvé par tous les cantons, quelques cantons ne sont disposés à prêter leur concours que dans une certaine mesure lorsqu'il s'agit d'appliquer des mesures prises en vertu de ladite loi. Il est souhaitable que cantons et communes œuvrent davantage encore à encourager la construction de logements, cela ne fait aucun doute. La question se pose toutefois de savoir si l'on peut, à l'heure actuelle, atteindre ce but en s'inspirant du système d'encouragement prévu par la Confédération. En outre, il reste à voir quelles seront les répercussions de la nouvelle répartition des tâches sur l'activité des cantons et des communes.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

80.568

**Interpellation Müller-Bern**

**Wohnbauförderung. Weiterführung**

**Construction de logements. Poursuite de l'aide**

*Wortlaut der Interpellation vom 1. Dezember 1980*

Ist der Bundesrat bereit, den in Ausarbeitung begriffenen Plänen der Verwaltung entgegenzutreten, wonach der heutige Verfassungsartikel der Wohn- und Eigentumsförderung abgeschafft, das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz praktisch aufgehoben und das Bundesamt für Wohnungswesen amputiert werden sollen?

Ist der Bundesrat im weiteren bereit, dem Amt für Wohnungswesen ausreichendere materielle und personelle Mittel für seine Informations-, Beratungs-, Werbe- und Kontrollaufgaben zur Verfügung zu stellen, als dies heute nach ersten Kürzungen geschieht?

*Texte de l'interpellation du 1<sup>er</sup> décembre 1980*

Le Conseil fédéral a-t-il l'intention de s'opposer aux projets de l'administration en cours d'élaboration qui prévoient la suppression de l'article constitutionnel encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, l'abrogation quasi totale de la loi fédérale y relative et l'amputation de l'Office fédéral du logement?

Le Conseil fédéral est-il disposé en outre à augmenter les fonds et le personnel dont dispose ledit office pour accomplir ses tâches d'information, de conseil, de publicité et de contrôle? Ces ressources et ces effectifs qui ont fait l'objet de premières restrictions se révèlent en effet insuffisants à l'heure actuelle.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Felber, Gloor, Hubacher, Jaggi, Meizoz, Morel, Nauer, Neukomm, Robbiani, Uchtenhagen, Ziegler-Genf

(11)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Die Wohnbau- und Eigentumsförderung erhält im Gegenteil zu diesen Absichten heute eine noch grössere Berechtigung, da die Leerwohnungsziffern weiter sinken, die Mieten nochmals ansteigen und die Unzufriedenheit der Mieter sich in einer neuen Initiative ankündigt.

Die bisherigen Anstrengungen einer Mehrzahl der Kantone bieten auf dem Wohnbauförderungsgebiet keinerlei Gewähr, dass ihnen diese Aufgabe im Zuge der sogenannten Neuverteilung der Aufgaben überlassen werden könnte. Zudem hat sich die beratende Wohnbaukommission des Bundes mit überwiegendem Mehr für die Beibehaltung der Wohnbau- und Eigentumsförderung als Bundesaufgabe ausgesprochen.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

Mit der Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen wird angestrebt, den Kantonen grössere Sachgebiete zur selbständigen Ausgestaltung zu übertragen. Eine Botschaft über erste Massnahmen zur Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen zuhanden der eidgenössischen Räte wird demnächst erscheinen. Danach ist im Bereich des Wohnungswesens vorgesehen, die Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten weiter dem Bund zu belassen. Ebenso soll an den Zuständigkeiten bei den Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen nichts geändert werden. Die allgemeine Wohnbauförderung und die damit verbundenen Aufgaben hingegen sollen im Sinne klarer und eindeutiger Aufgabenteilung grundsätzlich von den Kantonen in alleiniger Zuständigkeit wahrgenommen werden. Ein abschliessender Entscheid über die künftigen Aufgaben und die Stellung des Bundesamtes für Wohnungswesen wird erst getroffen werden können, wenn die Räte und allenfalls Volk und Stände zu den Verfassungs- und Gesetzesrevisionen im Rahmen der Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen Stellung genommen haben. Solange dies nicht der Fall ist, wird der Bundesrat die Massnahmen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz im bisherigen Umfang weiterführen. Jedoch muss von einer personellen Verstärkung des Bundesamtes abgesehen werden.

81.388

**Interpellation Keller**

**Wohnbauförderung des Bundes**

**Construction de logements. Aide fédérale**

*Wortlaut der Interpellation vom 1. Juni 1981*

Angesichts des sich in letzter Zeit rasch verknappenden Wohnungsangebots bitte ich den Bundesrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

– Wie beurteilt der Bundesrat die Wirkung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes aus dem Jahre 1974?

– Besteht die Möglichkeit, mit dem zurzeit laufenden Rahmenkredit die Förderungsmassnahmen zu beschleunigen?

– Sieht der Bundesrat weitere Möglichkeiten aktiver Wohnbauförderungspolitik?

*Texte de l'interpellation du 1<sup>er</sup> juin 1981*

Vu la raréfaction rapide de l'offre de logements enregistrée ces derniers temps, je demande au Conseil fédéral de répondre aux questions suivantes:

– Comment apprécie-t-il l'efficacité de la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements?

– Ne serait-il pas possible de tirer parti du crédit de programme qui a été ouvert pour accélérer la mise en application des mesures d'encouragement qui s'imposent?

– Quelles autres mesures prévoit-il de prendre aux fins de stimuler plus vigoureusement la politique de construction de logements?

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Die Verknappung des Wohnungsangebots greift von den grossen Zentren auch auf die mittleren und kleinen über. Hinzu kommen Bauteuerung, Erhöhung der Kapitalkosten und Bodenteuerung. Der Bund hat keine umfassenden Kompetenzen in der Wohnungspolitik. Mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz aus dem Jahre 1974 hat er aber bestimmte Aufgaben übernommen. Es stellt sich daher die Frage, wie der Bundesrat die heutige Situation beurteilt und inwieweit er sie im Rahmen seiner Befugnisse beeinflussen kann.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

Bei der Inkraftsetzung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes am 1. Januar 1975 wurde davon ausgegangen, dass die Wohnungsversorgung eine Daueraufgabe des Bundes sei, wobei jedoch der Bund nur dann eingzugreifen habe, wenn die Marktsituation dies erfordere. Der Wohnungsmarkt war bis vor kurzem in der Lage, die Wohnungsnachfrage grösstenteils zu befriedigen. Jedoch musste das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz schon immer dazu beitragen, um die spezifischen Wohnbedürfnisse gewisser Bevölkerungsgruppen (Familien mit Kindern und bescheidenem Einkommen, Invalide und Betagte) zumindest teilweise zu erfüllen. So wurde zum Beispiel vom 1. September 1975 bis am 31. Dezember 1980 Bundeshilfe nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz für 2705 Invaliden- und Alterswohnungen zugesichert.

In jüngster Zeit, die durch eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum und einen erheblichen Teuerungsschub bei den Boden- und Baupreisen sowie den Kapitalkosten gekennzeichnet ist, wird von den Möglichkeiten des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes wieder in vermehrtem Mass Gebrauch gemacht. Im Zusammenhang mit der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen steht jedoch zur Diskussion, ob die Wohnungsvorsorge überhaupt eine Aufgabe des Bundes bleiben soll.

Die zur Durchführung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes bewilligten Rahmenkredite sind zum Teil nahezu erschöpft; um die Massnahmen des Gesetzes bis zum Entscheid über die definitive Aufgabenteilung im bisherigen Umfang weiterführen zu können, wird geprüft, ob und wieweit neue Kredite zur Verfügung gestellt werden müssen. Angesichts der Finanzlage des Bundes und des noch ausstehenden Entscheids über die Aufgabenteilung können die Förderungsmassnahmen des Bundes indessen nicht beschleunigt werden. Aus den gleichen Erwägungen sieht der Bundesrat zurzeit keine weiteren Möglichkeiten, eine aktivere, über das Bisherige hinausgehende Wohnbauförderungspolitik zu betreiben. Es bleibt somit Sache der Kantone und Gemeinden, in dieser Hinsicht tätig zu werden.

81.394

**Motion Nauer**

**Mietzinsaufschläge. Höchstsätze**

**Hausses des loyers. Taux maximaux**

*Wortlaut der Motion vom 3. Juni 1981*

Der Bundesrat wird beauftragt, die im Rahmen des Missbrauchsbeschlusses enthaltenen Höchstsätze für Mietzinsaufschläge als Folge von Teuerung und Hypothekarzins-erhöhungen einer Prüfung zu unterziehen.

Sollten die Höchstsätze über die Abdeckung der Mehrkosten als Folge der Teuerung und von höheren Zinssätzen hinausgehen und damit zu einer Renditesteigerung führen, ist Artikel 11 VO zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen zu korrigieren.

*Texte de la motion du 3 juin 1981*

Le Conseil fédéral est chargé de réexaminer le bien-fondé des dispositions de la législation prévoyant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, qui fixent les taux jusqu'à concurrence desquels les loyers peuvent être majorés par suite du renchérissement ou en raison des hausses de l'intérêt hypothécaire.

S'il se révèle que l'augmentation des loyers résultant de l'application de ces taux maximums est supérieure à la hausse des coûts engendrée par le renchérissement et le relèvement de l'intérêt hypothécaire, ce qui aurait pour conséquence d'accroître le rendement de l'immeuble, il importera de modifier l'article 11 de l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Affolter, Ammann-St. Gallen, Bäumlín, Borel, Braunschweig, Bundi, Deneys, Duvoisin, Eggli, Ganz, Hubacher, Jaggi, Lang, Leuenberger, Mauch, Meier Werner, Meizoz, Morel, Müller-Bern, Ott, Reimann, Renschler, Riesen-Freiburg, Robbiani, Schmid, Stich, Uchtenhagen, Vannay, Weber-Arbon, Zehnder, Ziegler-Genf (31)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Artikel 11 der Verordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist derzeit von steigender Bedeutung. Zum einen zeigt die Teuerungsrates wieder zunehmende Tendenz. Zum anderen steigen auch die Hypothekarzins wieder.

Die Höchstsätze in Artikel 11 VO gehen davon aus, dass Liegenschaften durchschnittlich zu 40 Prozent mit eigenem und zu 60 Prozent mit Fremdkapital finanziert werden. Es handelt sich dabei um eine Annahme, die kaum den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, indem hypothekarische Belastungen über 60 Prozent der Anlagekosten hinaus heute keine Seltenheit mehr sind.

Der höchstzulässige Anpassungssatz gemäss Artikel 11 VO ist selbst dann unhaltbar, wenn man die gesetzliche Pauschalvermutung, wonach der sogenannte risikotragende Kapitalbetrag 40 Prozent des gesamten Anlagekapitals beträgt, als realistisch unterstellen würde. Artikel 11 VO lässt zum Nachteil des Mieters ausser acht, dass ein Mietzins nur zu 70 bis höchstens 80 Prozent auf die Verzinsung des gesamten Kapitals entfällt. Im restlichen Anteil von mindestens 20 Prozent deckt der Mietzins die Kosten für öffentliche Abgaben, Verwaltung, Unterhalt usw. ab. Es sind dies Durchlaufposten, die bei steigenden Preisen als Kostensteigerungen ohnehin gemäss Artikel 15 Litera b des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen und Artikel 9 VO auf den Mieter überwälzt werden.

Ähnliches trifft mit grösster Wahrscheinlichkeit auch bei der Überwälzung eines Hypothekarzinsaufschlages zum höchstzulässigen Satz von 3,5 Prozent zu.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

Die vom Motionär verlangte Prüfung der Höchstsätze für Mietzinsaufschläge als Folge von Teuerung und Hypothekarzins-erhöhungen ist auch Gegenstand einer Eingabe des Schweizerischen Mieterverbandes. Die sich daraus ergebenden Fragen sind der Beratenden Kommission zur Durchführung des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen zur Abklärung übergeben worden. Je nach dem Ergebnis dieser Untersuchungen wird die Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen geändert oder im heutigen Wortlaut belassen. Die notwendigen Schritte sind somit eingeleitet, um das Anliegen des Motionärs zu prüfen. Der Bundesrat ist deshalb nicht in der Lage, die Motion als solche entgegenzunehmen, ganz abgesehen davon, dass die Motion den delegierten Rechtsetzungsbereich des Bundesrates berührt.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates**Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

**81.395**

**Interpellation Nauer****Hypothekarzinsätze – Taux hypothécaires**

*Wortlaut der Interpellation vom 3. Juni 1981*

Der Bundesrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Findet der Bundesrat es richtig, dass bei den Althypotheken im Wohnungsbau die gleichen Hypothekarzinsätze zur Anwendung gelangen wie für Geschäftshäuser, gewerbliche und industrielle Bauten?
2. Ist der Bundesrat nicht auch der Auffassung, dass die für Wohnungsneubauten zur Anwendung gelangenden höheren Hypothekarzinsätze als bei Altbauten einer Diskriminierung der Mieter von neuen Wohnungen gleichkommen? Führt die Spaltung der Hypothekarzinsen für Neu- und Altbauten letztendlich nicht zu einem Rückschlag im Wohnungsbau, was sich angesichts des ungenügenden Leerwohnungsbestandes äusserst negativ auswirken müsste?
3. Teilt der Bundesrat die Auffassung, wonach die sich als Folge der steigenden Land-, Bau- und Kapitalkosten immer weiter öffnende Mietzinsschere zwischen älteren und neuen Wohnungen das Erstellen von Neubauten zu einem untragbaren Risiko werden lässt, was zu einem unerwünschten Aufstau des Bedarfes an Wohnungen führt?
4. Was gedenkt der Bundesrat im Zusammenhang mit den unter den Punkten 1 bis 3 aufgeworfenen Fragen zu unternehmen, um ein weiteres Absinken des Angebotes an Wohnungen, vor allem von solchen mit tragbaren Mietzinsen, zu vermeiden?

*Texte de l'interpellation du 3 juin 1981*

Le Conseil fédéral est invité à répondre aux questions suivantes:

1. Considère-t-il comme judicieux, lorsqu'il s'agit d'anciennes hypothèques, que des taux identiques s'appliquent aux immeubles locatifs d'une part et aux immeubles commerciaux, aux bâtiments servant à l'artisanat et à l'industrie, d'autre part?
2. N'estime-t-il pas qu'en appliquant aux nouveaux immeubles locatifs des taux hypothécaires plus élevés que ceux des intérêts grevant les anciens immeubles, on pratique une discrimination des locataires qui occupent des appartements neufs? En fin de compte, le fait de différencier les taux hypothécaires, selon qu'ils s'appliquent aux nouveaux ou aux anciens immeubles locatifs, n'a-t-il pas pour effet de ralentir l'activité dans le secteur de la construction de logements, effet des plus négatifs eu égard à la pénurie d'appartements vacants qui règne actuellement?
3. Ne pense-t-il pas que la construction de nouveaux bâtiments représente un risque insupportable du fait qu'entre logements anciens et nouveaux, l'écart en matière de loyers ne cesse de s'élargir en raison de l'augmentation des prix du terrain, des coûts de la construction et des intérêts, ce qui se traduit par un accroissement indésirable de la demande d'appartements?
4. Que compte-t-il entreprendre, en relation avec les questions posées sous chiffres 1 à 3, aux fins d'empêcher que l'offre de logements – à loyers abordables notamment – ne continue de s'amenuiser?

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Affolter, Ammann-St. Gallen, Bäumlín, Bircher, Borel, Braunschweig, Bundi, Deneys, Duvoisin, Eggli, Ganz, Hubacher, Jaggi, Leuenberger, Loetscher, Mauch, Meier Werner, Meizoz, Müller-Bern, Ott, Reimann, Renschler, Riesen-Freiburg, Robbiani,

Schmid, Stich, Uchtenhagen, Vannay, Weber-Arbon, Zehnder, Ziegler-Genf (31)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Der Urheber verzichtet auf eine Begründung und wünscht eine schriftliche Antwort.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates**Rapport écrit du Conseil fédéral*

1. In der Schweiz werden Hypotheken in der Regel langfristig gewährt. Infolge der Kündigungsklausel können die Hypothekensätze verhältnismässig rasch an die Entwicklung der langfristigen Kapitalmarktzinsen angepasst werden. Zinssätze sind – wie jeder andere Preis – das Resultat von Angebot und Nachfrage. Der Hypothekargläubiger, meist eine Bank, wird versuchen, jene Anlagedispositionen zu treffen, die nach Ablauf einer bestimmten Periode – unter Berücksichtigung des Risikos – den grössten Ertrag abwerfen. Hypothekarkredite stehen dabei im Wettbewerb zu anderen langfristigen Anlagen wie zum Beispiel Obligationen. Soweit nicht unterschiedliche Risikoeinschätzungen eine Differenzierung des Hypothekarzinses erfordern, besteht kein Anlass, für gewisse Schuldnerkategorien unterschiedliche Hypothekarzinsätze vorzusehen. Sofern nämlich bei den Althypotheken auf Wohnbauten tiefere Zinssätze zur Anwendung kämen als bei Geschäftshäusern, gewerblichen und industriellen Bauten, würden Wohnbauhypotheken gekündigt, um eine grössere Rendite abwerfende Anlageform benützen zu können. Die betreffenden Liegenschaftbesitzer müssten dann anderweitig und wahrscheinlich zu höheren Zinssätzen langfristiges Kapital aufnehmen. Eine Zinsdifferenzierung wäre bei der heutigen Marktlage praktisch nicht aufrechtzuerhalten.

2. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass Althypotheken bei steigendem Zinsniveau in Abständen von mindestens sechs Monaten angepasst werden können. Hypotheken für fertig erstellte Bauten werden auf den Zeitpunkt der Konsolidierung der Bankkredite dem aktuellen Zinsstand entsprechend festgelegt. Sie haben deshalb die Tendenz, dem Zinssatz der Althypotheken vorauszuweichen. Ein Rückschlag im Wohnungsbau oder mindestens eine substantielle Verteuerung der Bauzinsaufwendungen wäre zu erwarten, wenn die Neuhypotheken nicht laufend dem Zinstrend angeglichen würden. Sofern nämlich mit der Hypothezierung auf den nächsten Zeitpunkt einer Erhöhung der Althypotheken gewartet würde, blieben die teureren Baukredite stehen und würden den Neubau entsprechend verteuern, was sich schliesslich beim heutigen angespannten Wohnungsmarkt auch in den Mieten niederschlagen dürfte.

3. Der Bundesrat glaubt aufgrund der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht, dass das Auseinanderklaffen der Mietzinse für Alt- und Neubauwohnungen in absehbarer Zeit ein Risiko für das Erstellen von Neubauten bilden wird. Aufgrund der raschen Steigerung der Landpreise und Baukosten wird allerdings der preisgünstige Wohnungsbau zunehmend erschwert. Der Bundesrat hat stets die Auffassung vertreten, dass gezielte Eingriffe in die Mietpreisgestaltung für bestimmte Mieterkategorien ein Marktgleichgewicht schaffen. Da jedoch in erster Linie die Inflation und die damit verbundene Flucht in die Sachwerte zur Verteuerung des Wohnungsbaus beigetragen haben, erachtet der Bundesrat die Teuerungskämpfung als vordringliche Aufgabe. Gleichzeitig befindet sich der Baulandmarkt – zumindest regional – stark im Ungleichgewicht. Dies zeigt sich besonders in der Verfügbarkeit über erschlossenes Bauland. Häufig ist zwar genügend Bauland eingezont, jedoch ungenügend erschlossen. Die Ausscheidung von Bauland am richtigen Ort und vor allem die Erschliessung durch die betroffenen Gemeinden bilden deshalb eine notwendige Bedingung zur Erhöhung des Angebots an Bauland.

4. Schliesslich ist zu bemerken, dass eines der Ziele des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) im Bau von preisgünstigen Wohnungen liegt. Die Weiterführung dieser Wohnbauförderung durch den Bund ist indes-

sen im Rahmen der Diskussionen über die Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen in Frage gestellt, soll doch der Wohnungsbau den Kantonen überlassen werden. Darüber werden die eidgenössischen Räte sowie Volk und Stände zu entscheiden haben. Angesichts dieser Sachlage hält es der Bundesrat zurzeit für wenig opportun, die Wohnbauförderung zu intensivieren. Zudem erlaubt auch die gegenwärtige Finanzlage dem Bund keine Ausweitung der Wohnbauförderung. Immerhin sollen die im WEG vorgesehenen Massnahmen bis zum Entscheid im bisherigen Umfang weitergeführt werden.

**M. Meizoz:** J'ai pris connaissance avec beaucoup d'intérêt, sinon avec une entière satisfaction, de la réponse gouvernementale à ma motion du 3 juin 1981, motion par laquelle je demandais à la Confédération d'intervenir de manière plus massive et surtout plus décisive dans le processus d'abaissement des loyers des logements d'utilité publique. Il m'apparaissait en effet que, vu la hausse générale des coûts, des mesures devaient être prises pour ramener le prix de location des appartements en question à un niveau plus en rapport avec la capacité économique des locataires ou encore des propriétaires d'appartements ou de maisons familiales. Cela étant dit, la réponse du Conseil fédéral m'inspire les trois remarques suivantes: Aujourd'hui, soit cinq mois après la prise de position du Conseil fédéral, les choses se présentent sous un éclairage différent et à mon avis, fortement amélioré. Il se trouve en effet que l'ordonnance d'application de la loi fédérale sur le logement a été modifiée, le 1<sup>er</sup> janvier 1982, dans un sens qui tient largement compte des préoccupations que j'avais exprimées dans ma motion. Il en découle que les abaissements des loyers seront à l'avenir plus substantiels que jusqu'ici.

Je remercie le Conseil fédéral d'avoir ainsi donné suite à ma motion sur ce point particulier, dans une forme certes différente de celle que j'avais préconisée, mais, je le reconnais volontiers, tout aussi efficace dans ses effets. Je dirai à ce propos que les critiques émises tout à l'heure à cette tribune par nos collègues MM. Künzi et Schärli à l'endroit de la loi fédérale deviennent, suite à la modification de l'ordonnance, sans objet. Deuxième point de ma motion: J'avais avancé l'idée d'associer obligatoirement les cantons à la mise en œuvre de la politique fédérale du logement. Il en était déjà ainsi sous l'empire de la loi précédente, celle du 19 mars 1965 qui, à son article 9, 1<sup>er</sup> alinéa, stipulait que: «L'aide fédérale n'est accordée que si le canton fournit une prestation égale au moins au double de celle de la Confédération.» Vous ne m'avez pas suivi sur ce terrain, étant donné d'une part que dans le cadre actuel, les cantons peuvent compléter en tout temps les mesures prises par la Confédération, et d'autre part qu'il est prématuré d'entreprendre une révision de la loi, tant qu'une décision définitive sur la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons n'aura pas été prise. Il n'en reste pas moins que l'idée de reprendre certaines dispositions de la loi sur le logement de 1965 fait son chemin. Nous en avons eu la révélation lors de la discussion au sein de la commission chargée d'examiner le crédit de programme que nous venons de voter. Dans ces conditions, j'ose espérer que ce problème retiendra l'attention lorsque la nouvelle répartition des tâches étant rejetée – ce que je souhaite vivement s'agissant du logement – il y aura lieu d'entreprendre une révision de la législation en vigueur.

Dernier point de mon intervention: je voudrais évoquer le problème du taux d'intérêt hypothécaire que j'ai soulevé dans une question urgente posée au Conseil fédéral, il y a quelques semaines. Je ne veux pas revenir sur les états d'âme d'un Conseil fédéral qui éprouve quelque peine à choisir sa religion dans un domaine où les choses paraissent pourtant claires, ni sur les raisons pour lesquelles le Conseil fédéral a attendu fin janvier 1982 pour exprimer publiquement ses préoccupations, face à une hausse du taux hypothécaire décidée par les banques en novembre et en décembre 1981 déjà. Cette réaction trop tardive est suspecte car, si elle était justifiée en janvier 1982, elle l'était

aussi deux mois plus tôt, les conditions sur les marchés de l'argent et des capitaux ne s'étant pas modifiées fondamentalement entre-temps. Je veux encore dire ceci: lorsque, répondant à la question urgente que j'ai posée il y a trois semaines le Conseil fédéral déclare ne pas disposer de la compétence légale pour faire appliquer un taux préférentiel pour les nouveaux prêts hypothécaires destinés au financement des logements d'utilité publique, il déplace le problème pour ne pas avoir à l'aborder de front. Je reste persuadé, Monsieur le Président de la Confédération, qu'une concertation à ce sujet, entre parties intéressées, pouvoirs publics, banques et constructeurs de logements sociaux, aurait pu donner un résultat positif, tant il est vrai que l'introduction de taux préférentiels, pour une certaine catégorie de logements, ne pose aucun problème majeur aux banques. Tout au plus une question de principe. Ce que le Conseil fédéral se refuse à faire, le canton de Berne est en passe de le réaliser avec les Banques bernoises qui, selon une information parue récemment dans la presse, seraient d'accord d'octroyer des prêts à des taux plus favorables pour les logements subventionnés. Je souhaite que cet exemple donné par le canton de Berne, exemple de concertation réussie, puisse inspirer le Conseil fédéral à l'avenir.

**Müller-Bern:** Der Bundesrat erklärte in seiner Antwort auf meine Interpellation, mit der Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen werde angestrebt, den Kantonen die allgemeine Wohnbauförderung und die damit verbundenen Aufgaben zur selbständigen Ausgestaltung zu übertragen. Hierzu möchte ich nur sagen, dass einige Zweifel berechtigt sind, ob alle Kantone ihre Aufgaben – wenn sich der Bund aus der allgemeinen Wohnbauförderung zurückzieht – wirklich erfüllen werden. Die Erfahrung zeigt, dass sie hauptsächlich die Lasten – die Kosten – sehen und relativ wenig tun werden, sollte sich der Bund zurückziehen. Seit der Beantwortung der Interpellation am 9. September 1981 ist die Botschaft über die Aufgabenverteilung erschienen. Bereits ein erster flüchtiger Blick auf die im Bereich des Wohnungswesens vorgesehenen Vorschläge zeigt aber erhebliche Widersprüche. Artikel 22 BV wie die aus Artikel 64 BV abgeleiteten Befugnisse des Bundes bleiben unangestastet. Hier sind keine Änderungen vorgesehen. Damit haben die Kantone zum vornherein keine Möglichkeit, die Verfügungsfreiheit des Grund- und Hauseigentümers wirksam einzuschränken, und sie müssen tatenlos zusehen, dass auf dem Gebiet des Mietrechts zwar umfassende Revisionsabsichten erklärt werden, ihre Verwirklichung aber Jahr um Jahr hinausgeschoben wird.

Von einer klaren und eindeutigen Aufgabenteilung auf dem Gebiet des Wohnungswesens an die Kantone wird erst gesprochen werden dürfen, wenn zugleich Artikel 22ter und Artikel 64 BV entsprechend revidiert werden. Hiervon kann aber im Moment nicht die Rede sein. Alle jene Vertreter des Grund- und Hauseigentums, die immer wieder behaupten, die Schaffung neuer, preisgünstiger Wohnungen für alle Kreise sei der beste Mieterschutz – da bin ich eigentlich einverstanden –, mögen heute in sich gehen und ihre leicht schizophrenen Haltung aufgeben. Ihre Parole lautete nämlich bisher: Wohnbauförderung ja, Mieterschutz nein. Inskünftig müssten sie auf eidgenössischem Parkett rufen: Wohnbauförderung nein, Mieterschutzmassnahmen ja.

Der Bundesrat hat im Jahre 1973 dem eidgenössischen Parlament eine Botschaft zu einem neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vorgelegt. National- und Ständerat haben diesem Gesetz im folgenden Jahr zugestimmt. Dem schweizerischen Stimmbürger wurde erklärt, er solle alle Mieterschutzmassnahmen ablehnen. Es wurde ihm und es wurde dem gesamten Schweizervolk versprochen, der Bund werde jeweils die notwendigen Förderungsmassnahmen ergreifen, um ständig ein strukturell und regional ausgewogenes Wohnungsangebot zu sichern.

Ich frage mich: Hat der Bundesrat diese damaligen Versprechen vergessen, und dürfen wir eidgenössischen Parlamentarier dieses Versprechen einfach unter den Tisch wischen lassen? Sicher, ich gehe mit dem Bundesrat einig, dass in

Zeiten der Rezession bei hohen Leerwohnungsbeständen Zurückhaltung in der Förderung neuer Wohnungen geübt werden sollte. Heute aber stellen wir fest, dass in weiten Teilen der Schweiz, vor allem in den Agglomerationen, überhaupt keine freien Wohnungen mehr existieren. Die wirtschaftlich und sozial schwachen Bevölkerungsschichten sind durch diesen Umstand besonders benachteiligt. Getroffen werden vor allem junge Leute, junge Familien, die im Begriffe sind, ins Erwerbsleben zu treten. Eine neuerrichtete Dreizimmerwohnung kostet monatlich 1400 Franken und mehr. Wer kann sich das leisten? Es wäre schon vor zwei, drei Jahren dringend notwendig gewesen, zusätzliche Anstrengungen zu unternehmen, um die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum rechtzeitig befriedigen zu können.

Wegen der hohen Kapitalkosten verzichten viele traditionelle Investoren darauf, neue Wohnungen zu erstellen. Sie verzichten nicht etwa wegen des geltenden Missbrauchsbeschlusses und wegen der neuerdings angekündigten Mieterschutz-Initiative, wie uns Kollege Otto Fischer beispielsweise immer wieder weiszumachen versucht. Sie verzichten, weil sie befürchten, dass ihre teuren Wohnungen keine Abnehmer finden werden. Mit Sicherheit können wir voraussagen, dass nächstes und übernächstes Jahr und in den darauffolgenden Jahren einem stets abnehmenden Angebot an Wohnungen eine stets wachsende Nachfrage gegenüberstehen wird.

Angesichts dieser Sachlage bin ich und ist der Schweizerische Gewerkschaftsbund gegen die Kastrierung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Wie die Wohnbauförderung in der Botschaft über die Aufgabenverteilung vorgesehen ist, müsste sie sich inskünftig nur noch mit den Verhältnissen in den Berggebieten befassen. Für mich und für die Gewerkschaften ist die Wohnbauförderung eine der wichtigsten Aufgaben des Bundes. Darauf dürfen wir nicht verzichten.

**Keller:** Ich erkläre mich von der Antwort des Bundesrates als teilweise befriedigt. Der Bundesrat hat meine am 1. Juni 1981 eingereichte Interpellation am 2. September 1981 beantwortet. Ich habe mich nach der Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erkundigt und zudem die Frage gestellt, ob der Bund mit Blick auf die sich verschärfende Lage auf dem Markt weitere Möglichkeiten für Förderungsmaßnahmen sehe und diese allenfalls aktiviere. Der Bundesrat antwortete reserviert. In seiner Antwort wurde spürbar, dass er fest mit der Kantonalisierung der Wohnbauförderung rechnet. Nach dem Hinweis, es werde geprüft, ob und wie weit neue Kredite im Rahmen des laufenden Gesetzes zur Verfügung gestellt werden könnten, endet die Antwort mit dem lakonischen Satz: «Es bleibt somit Sache der Kantone und Gemeinden, in dieser Hinsicht tätig zu werden.»

Ich bemerke vorerst positiv, dass der Bundesrat seither rasch gehandelt hat, indem er dem Parlament rechtzeitig die eben behandelte Vorlage unterbreitet hat und indem er auf den 1. Januar 1982 die entsprechende Verordnung änderte, und zwar zu einem guten Teil unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Kommission «Wohneigentumsförderung», so dass die Attraktivität der Förderung durch den Bund gesteigert werden konnte. In diesem Sinne bin ich von der Antwort des Bundesrates befriedigt.

Mit Blick auf die künftigen Dispositionen des Bundes setze ich allerdings einige Fragezeichen.

1. Der Bundesrat hält in der Antwort auf meine Interpellation fest, es stehe zur Diskussion, ob die Wohnungsvorsorge überhaupt eine Aufgabe des Bundes bleiben solle. So formuliert, ist das richtig. Aber in der Tat verhält sich der Bund so, als handle es sich bereits darum, dass die Kantonalisierung der Aufgabe schon vorgenommen, schon eine Tatsache wäre. Der Bundesrat ist spürbar überzeugt, dass die Kantonalisierung der Wohnbau- und Eigentumsförderungs politik Wirklichkeit werde. Dem Umstand aber, dass der Bund die Wohnbauförderung in der Zukunft innerlich bereits abgehängt hat, entspricht keineswegs die Haltung

der Kantone und Gemeinden, diese Aufgabe bereits jetzt als die ihre aufzufassen. Dies wäre aber als Gegenstück erforderlich. Deshalb besteht ein Widerspruch. Sollte die vorgesehene Aufgabenteilung Wirklichkeit werden – der Bund sieht sie Ende 1983 –, dann ist ein Vakuum der Förderungsanstrengungen in vielen Kantonen vorzuzusehen. Daraus ergibt sich die Forderung, dass der Bund, immer bei Annahme der Kantonalisierung, auch über das Jahr 1983 hinaus politisch die Verantwortung in einem weiteren Sinne zu tragen hat, so lange, bis die kantonalen Anschluss- und Ablösungsprogramme ihre Wirkung entfalten. Es geht bei dieser Aufgabenteilung auf diesem wichtigen Gebiet nicht primär um eine organisatorische Frage, sondern um die Sicherstellung des Wohnraumes für die Bevölkerung.

2. Wenn darauf hingewiesen wird – die Botschaft «Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen» tut es –, das junge Gesetz habe nicht richtig zu greifen begonnen, es habe seine Wirkung nicht in gewünschtem Sinne entfaltet, dann wäre vorerst logischerweise die Frage zu prüfen, wie es zum Greifen gebracht werden könnte. Die Veränderung und Anpassung des Bundesgesetzes wäre noch nahe liegender als seine Preisgabe, die ja auch unter dem Titel «Finanzen» nicht allzu viel bringt. Weil aber das Denken bereits wegen der künftigen Kantonalisierung blockiert erscheint, wird offensichtlich an einer Weiterentwicklung dieses Gesetzes erst gar nicht mehr gearbeitet.

Ich frage aber, warum der Bund nicht bereits jetzt die Frage einer Verbesserung dieses Gesetzes prüft, denn für den Fall, dass die vorgesehene Aufgabenteilung nicht zustande kommt, muss er es ohnehin tun. Tut er es jetzt, hat er später allenfalls keine Zeit verloren.

3. Wegen der zentralen Bedeutung des Wohnens für den einzelnen und für die Gesellschaft können Wohnprobleme sich unter Umständen zu brisanten Fragen auswachsen. Brisante Fragen sind dem Wesen nach Fragen, die rasch nationales Ausmass erlangen. Es ist deshalb schwer vorstellbar, dass sich der Bund von dem möglicherweise heissen Boden fernhalten will und kann; denn wenn das Problem sehr ernst wird, oder um zu vermeiden, dass es sehr ernst wird, braucht der Bund die Handlungsfreiheit, eingreifen zu können. Kommt aber die vorgesehene Aufgabenteilung zustande, dann sind ihm unter Umständen im entscheidenden Moment die Hände gebunden.

4. Fragen der Wohnbauförderung und der Eigentumsbildung sind meiner Meinung nach schlechterdings Fragen von nationalem Zuschnitt. So wächst sich die Verteuerung des Bodens zunehmend zu einem nationalen Problem aus, dem der Bund nicht ausweichen kann und das er nicht aus den Augen verlieren darf.

Das gleiche gilt unter anderem für die Eigentumsbildung. Der kleine Bestand schweizerischer Eigenheim- und Eigentumswohnungsbesitzer ist ein nationales Problem, weil es geeignet ist, auf längere Zeit hinaus den Eigentumsbegriff selbst auszuhöhlen und zu entwerten. Der Bund muss sich dieser Problematik stellen, ebenso wie er Sorge dafür tragen muss, dass der gemeinnützige Wohnungsbau vermehrt gefördert wird.

Ich komme zum Schluss: Ich habe den Eindruck, dass wir das Gefühl für die Grössenordnung dieses Problems verloren haben, wenn wir allen Ernstes den Bund in diesem Bereich entlasten wollen. Wohnbauförderung und Eigentumsbildung sind Aufgaben, bei denen alle Stufen, Bund, Kantone und Gemeinden, zusammenwirken sollen. Dem Bund kommt dabei eine führende Rolle zu. Die Frage ist nicht, wie sich der Bund entlasten kann. Die Frage ist, wie das geltende Konzept ausgebaut, verbessert wird; Aufgabenteilung muss also im Sinne einer allseitigen Beteiligung an der Aufgabe verstanden werden.

**Nauer:** Gestatten Sie mir, dass ich in der jetzigen Diskussion mein Begehren um Überprüfung der Mietzinsaufschläge zusätzlich untermauere.

Die Verordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen regelt über die Überwäl-

zung von zwei Fünfteln der Teuerung auf die Mietzinse die Kaufkraftsicherung des vom Hausbesitzer aufgebrauchten risikotragenden Kapitals. Dabei wird generell angenommen, dass das risikotragende Kapital eine Grösse von 40 Prozent aufweise, eine Ausnahme, die in vielen Fällen aber nicht zutrifft. Diese Überwälzung hat nur mit der Kaufkraftsicherung zu tun. Kumulativ hinzu kommt die weitere Überwälzung von sich infolge der Teuerung verändernden Kostenelementen, wie zum Beispiel höheren öffentlichen Abgaben oder höheren Unterhaltskosten.

Im weiteren hält die gleiche Verordnung fest, dass Hypothekarzinserhöhungen von einem Viertelprozent zu einer Mietzinserhöhung von 3,5 Prozent berechtigen. Die Richtigkeit der Rechnungsmodelle, die diesen beiden Mietzinsanpassungen zugrunde liegen, sei es als Folge der allgemeinen Teuerung und des damit verbundenen Kaufkraftverlustes oder als Folge von Hypothekarzinserhöhungen, wird immer mehr in Zweifel gezogen.

In seiner Eingabe an den Bundesrat vom 20. März 1981 hat der Schweizerische Mieterverband meines Erachtens zu Recht darauf hingewiesen, dass der – bei einem Lebenskostenanstieg von 10 Prozent – zugestandene Mietzinsaufschlag um 4 Prozent einer versteckten und damit merkwürdigerweise noch gesetzlich geschützten Renditesteigerung gleichkomme.

Der Schweizerische Mieterverband ersuchte daher den Bundesrat um eine sinngemässe Reduktion des in Artikel 11 der Verordnung festgelegten Anpassungssatzes von 40 auf 20 Prozent. Am 4. März 1981 führte das Volkswirtschaftsdepartement in seiner Antwort an den Mieterverband aus, dass der Vorschlag für die Herabsetzung des für die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals zulässigen Anpassungssatzes der beratenden Mieterschutzkommission vorgelegt werde.

Das Volkswirtschaftsdepartement sicherte im gleichen Schreiben zu, dass es nach der Behandlung in der beratenden Mieterschutzkommission auf die Eingabe des Mieterverbandes zurückkommen werde. Dies am 4. Mai 1981.

Angesichts der derzeitigen Teuerungsrate kommt dem immer noch zur Anwendung gelangenden bisherigen Modell der Kaufkraftsicherung eine ständige Bedeutung zu. Dasselbe trifft auch für die generelle Formel für die Mietzinsanpassung bei steigenden Hypothekarzinsen zu, wonach ein Viertelprozent Hypothekarzinssatzerhöhung in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von 3,5 Prozent berechtigt. «Die Schweizerische Handelszeitung» weist in ihrer Ausgabe vom 26. November 1981 zu Recht darauf hin, dass mit der Genauigkeit solcher Faustregeln nicht viel Staat zu machen ist. Anhand eines Kalkulationsbeispiels weist die «Handelszeitung» auf die Ungereimtheiten der heute angewandten Faustregeln hin. Das von der «Handelszeitung» zur Anwendung gebrachte Kalkulationsbeispiel belegt eindeutig die Verzerrung der bestehenden Regel bei einem massiven Anstieg der Hypothekarzinse, wie es beim Anstieg von 4,5 auf 6 Prozent der Fall war.

In der Stellungnahme des Bundesrates zu meiner Motion vom 3. Juni 1981 wird wie in der Antwort des Volkswirtschaftsdepartements auf die Eingabe des Schweizerischen Mieterverbandes vom 20. März 1981 darauf hingewiesen, dass die Fragen hinsichtlich der Höchstsätze für Mietzinsaufschläge als Folge von Teuerung und Hypothekarzinssatzerhöhungen der beratenden Kommission zur Abklärung übergeben worden seien.

Seit der Eingabe des Mieterverbandes am 20. März 1981 sind nunmehr nicht nur rund zwölf Monate vergangen, ohne dass ein Resultat aus dieser beratenden Kommission herausgekommen wäre. Es sind in dieser Zeit einerseits auch die Kapitalzinsen um 1,5 Prozent angestiegen, und andererseits hält die allgemeine Teuerung unvermindert an: Alles Voraussetzungen für Mietzinsanpassungen aufgrund bestrittener Rechnungsmodelle. Mir scheint, dass es nun eindeutig am Bundesrat ist, sich der ominösen Faustregeln anzunehmen, die am Ausgangspunkt aller derzeitigen Mietpreiserhöhungen stehen. Bevor ich mich mit der Umwandlung meiner Motion in ein Postulat einverstanden erklären

kann, möchte ich daher vom Bundesrat erfahren, wann eigentlich mit dem Ergebnis der Untersuchungen der beratenden Kommission gerechnet werden kann. Darüber hinaus erstaunt mich, dass mit der Delegation der Festlegung von anzuwendenden Rechnungsmodellen an die beratende Mieterschutzkommission unserem Parlament die Grundlage für entsprechende Motionen entzogen worden sein soll. Wenn das so wäre, dürfte unser Rat inskünftig sich nie mehr einer solchen «Kastration» über den Weg von Delegationen aussetzen.

Meine Interpellation in bezug auf die Spaltung der Hypothekarzinssätze zwischen Alt- und Neuhypothesen möchte ich wie folgt begründen: In der Kostenbemessung bei Neubauten spielen die Bau- und Kapitalzinsen eine gewichtige Rolle. Wenn ich auch allen Kreisen dankbar bin, die sich für ein Masshalten bei der Festlegung der Hypothekarzinse für Altbauten einsetzen, so erstaunt mich doch die Feststellung, wie einmal mehr die Tatsache übersehen wird, dass – auf die Dauer gesehen – nur ein genügendes Wohnungsangebot Missbräuche im Wohnungswesen verhindern kann. Die heutigen Landpreise, die Erstellungskosten und die Höhe der Kapitalzinsen führen zu den von mir schon bei der Behandlung des Rahmenkredites für Wohnbauten erwähnten Mietzinsen von 1200 bis 1400 Franken für Dreizimmer- und 1450 bis 1600 Franken für Vierzimmerwohnungen. Diese Mietzinse, zu denen dann noch die Nebenkosten, in vielen Fällen auch die Pflichtmiete für Autoeinstellplätze hinzukommen, stellen für jeden Investor ein hohes Risiko dar, das in zunehmendem Masse zu einem Erlahmen des Bauwillens führt.

In dieser Situation ist es nur schwer zu verstehen, dass die Neuschuldner gegenüber den Altschuldnern krass benachteiligt werden, indem die Zinssätze für Neuhypothesen über das derzeitige politisch bestimmte Niveau gestiegen sind. Sofern man überhaupt die Selektionshürde auf der Suche nach Baugeld überspringen kann, steht man vor einem Zinssatz von 6,5 bis 7 Prozent für Neuhypothesen. Bei Anlagekosten von 250 000 Franken führt allein der um wenigstens 0,5 Prozent höhere Zinssatz für Neubauten zu einem Mehrmietzins von 1250 Franken im Jahr.

Stabilitätspolitische Gründe mögen die Nationalbank zu einer restriktiven Geldpolitik veranlassen. Damit glaubt man, auf mittlere und längere Frist einer Inflationsbekämpfung und einer Zinssatzsenkung am ehesten dienen zu können. Solange angesichts des ungenügenden Leerwohnungsbestandes eine entsprechende Neuproduktion vonnöten ist, besteht aber bei Hypothesen ein Nachfrageüberhang. Das Angebot an Neubauphypothesen ist nun sehr gering oder gar am Versiegen, weil die Refinanzierung neuer Hypothesen in der Regel nur noch über teure Festgelder erfolgen kann. Dieser Teufelskreis: Geldverknappung zur Inflationsbekämpfung, begleitet von höheren Hypothekarzinsen für Neubauten, erhöhtes, ja kaum mehr verkraftbares Risiko bei der Erstellung von neuen Wohnungen, enthält ein sicherlich nicht gewolltes Unterangebot an Wohnungen. Ein ungenügendes Wohnungsangebot hat zu allen Zeiten Missbräuchen Tür und Tor geöffnet. Mit den Fragen in meiner Interpellation möchte ich daher vom Bundesrat erfahren, was er zu unternehmen gedenkt, um einen Rückgang des Angebotes an Wohnungen zu vermeiden.

In der laufenden Diskussion um die Hypothekarzinse vermisste ich, dass in keiner Weise der Finger auf die Zins-erwartungsinflation weitester Kreise in unserem Volk gelegt wird. Ein Gemeindegeldkassier, ein jeder Rechnungsführer in seinem Betrieb ist nur dann ein «Hirsch», wenn er nachweist, dass er momentan liquide Mittel zum bestverzinslichen Satz auf Festgeld anlegt, statt Schulden abzahlt. Ja es ist nachgerade zur Mode geworden, dass selbst Kleinanleger ihr Geld «poolen», d. h. zusammenlegen, um auf diese Weise ebenfalls auf dem Festgeldmarkt zum Zuge kommen zu können.

Auch die Banken haben allzu lange zu einem zinstreibenden Verhalten Hand geboten. Noch bis vor kurzem war es gängig, erste Hypothesen zu erhöhen oder grundpfandgesicherte Darlehen zu erlangen, wobei dann das erhaltene

Geld sofort als Festgeld zu wesentlich höheren Zinssätzen angelegt wurde. Solche hypothekarisch abgesicherten Kredite sind damit nicht zuletzt zulasten vieler finanziell weniger Begüterter zu Zinsarbitrage missbraucht worden. Letztendlich haben aber die Mieter den Preis für dieses Verhalten zu bezahlen.

Gerade in diesem Zusammenhang hätte es einmal einer eindeutigen bundesrätlichen Stellungnahme bedurft. Sie hätte mehr Wirkung gezeigt als jedes viel zu späte Reagieren auf eine Steigerung der Hypothekarzinsätze.

**Oester:** Die unabhängige und evangelische Fraktion hat das Problem der Hypothekarzinssteigerungen und insbesondere das damit verbundene Problem der Kostenüberwälzung auf die Mieter eingehend besprochen. Sie nimmt mit Genugtuung davon Kenntnis, dass nicht alle Banken auf den 1. März dieses Jahres ihre Hypothekarsätze um 0,5 Prozent erhöhen. Andererseits hält unsere Fraktion dafür, dass es – längerfristig gesehen – fragwürdig wäre, die Hypothekarzinsätze aus dem gesamten Zinsgefüge herauszubrechen und sie unter massiven politischen Druck zu stellen. Wir müssen dieser Versuchung namentlich aus zwei Gründen widerstehen.

Erstens kämen nicht wenige kleinere Institute, namentlich im Hypothekargeschäft stark engagierte Regionalbanken, in ernste wirtschaftliche Schwierigkeiten, weil sie nicht leicht in lukrativere Tätigkeiten ausweichen können. Eine weitere Verstärkung der Bankenkonzentration wäre die unliebsame Folge.

Zweitens ist die Gefahr nicht von der Hand zu weisen, dass diejenigen Banken, die auch in vielen anderen Sparten tätig sind, sich aus dem uninteressanten Hypothekargeschäft zurückziehen. Dann hätten wir Politiker ein fatales Eigenziel geschossen, weil eine weitere Verknappung der Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau die Folge wäre. Anstreben sollten wir doch wohl das Gegenteil.

Im übrigen ist der Hypothekarsatz nicht an sich, sondern seiner Folgen wegen ein heisses Politikum, und da scheint uns, dass Herr Nauer mit seiner Motion gar nicht so falsch liegt; auf alle Fälle ist zum Mechanismus der Kostenüberwälzung auf die Mietzinse einiges einmal deutlich klarzustellen. Herr Nauer hat bereits auf ein paar Punkte hingewiesen.

Erstens ist zu betonen, dass der einschlägige Artikel 9 Absatz 2 der Verordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, wonach Hypothekarzinssteigerungen von einem Viertelprozent in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens 3,5 Prozent berechtigen, einen Maximalsatz enthält, eine oberste Limite also, welche die Grenze zum Missbrauch zieht. Davon deutlich zu unterscheiden sind die im Einzelfall wirtschaftlich gerechtfertigten, auf einer fairen Kalkulation beruhenden Mietzinsanpassungen.

Zweitens wird häufig übersehen, dass die in der öffentlichen Diskussion immer wieder zitierte Überwälzungsformel eine Schematisierung darstellt, die einer grossen Zahl von Fällen gar nicht gerecht wird. Das schon deshalb, weil dem schweizerischen Mieterschutz nicht das Prinzip der Kostenmiete zugrunde liegt, sondern das Bestreben, Missbräuche zu verhüten, und genau darum geht es bei der Motion Nauer.

Die korrekte Berechnung der im Einzelfall gerechtfertigten zinssatzbedingten Mietzinserhöhung hat zwei wesentliche Komponenten zu berücksichtigen, nämlich erstens die Höhe des absoluten Zinsniveaus und zweitens den Anteil der Kapitalkosten an der Gesamtmiete. Wenn der Hypothekarsatz von 4 auf 4,5 Prozent steigt, bedeutet das eine Verteuerung um 12,5 Prozent; steigt er dagegen von 5,5 auf 6 Prozent, macht der Aufschlag nur knapp 9,1 Prozent aus. Je höher also das Hypothekarzinsniveau ist, desto niedriger sind die gerechtfertigten prozentualen Mietzinserhöhungen. Im weiteren ist zu beachten, dass der Kapitalkostenanteil sich je nach Höhe des Hypothekarsatzes verändert. Rechnet man in Anlehnung an die Kostenmiete des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes für Unterhalt, Verwal-

tung und Abschreibung mit einem anfänglichen Aufwand von 1900 Franken je 100 000 Franken Anlagekosten, so beläuft sich der Kapitalkostenanteil bei einem Hypothekarsatz von 4 Prozent auf rund 58 Prozent und bei einem Hypothekarsatz von 6 Prozent auf knapp 76 Prozent. Es wäre demnach in den meisten Fällen nicht sachgerecht, wenn man stur mit einem Kapitalkostenanteil von 80 Prozent, der ein Relikt aus der Preisüberwachung ist, rechnet. Bei älteren Objekten ist es oft so, dass der Kapitalkostenanteil nur noch etwa 50 Prozent ausmacht. Bei einer Erhöhung des Hypothekarsatzes, wie er gegenwärtig vorgenommen wird, würde sich der korrekt berechnete Mietzinsaufschlag nicht auf 7 Prozent stellen, sondern auf rund 4,5 Prozent.

Im Hinblick auf diese Tatsachen richtet unsere Fraktion einen Appell an alle Mietgerichte, die Missbrauchsgesetzgebung nicht schematisch im Sinne undifferenzierter Höchstsätze anzuwenden, sondern den recht unterschiedlichen Gegebenheiten im Einzelfall gebührend Rechnung zu tragen. Unser Appell richtet sich auch an die Vermieter, namentlich an Immobiliengesellschaften und andere Grossinvestoren, die Mietzinse nur soweit anzupassen, als dies im konkreten Fall unbedingt notwendig bzw. kostenmässig gerechtfertigt ist. Besonders eindringlich möchten wir an jene Vermieter appellieren, die es zwischen 1975 und 1979, als die Hypothekarzinsätze von 6 auf 4 Prozent sanken, «vergessen» haben, die Mietzinse zu senken. Wir bitten sie, nun auch die Aufschläge zu vergessen! Eine andere Haltung müsste in breiten Mieterkreisen Verbitterung auslösen, und das könnte dem sozialen Frieden, dem wir kaum genügend Sorge tragen können, abträglich sein.

Im Sinne dieser Ausführungen wird unsere Fraktion für Überweisung der Motion Nauer stimmen.

**Herczog:** Im Namen der PdA/PSA/POCH-Fraktion möchte ich hier zu allen fünf Vorstössen Stellung nehmen und insbesondere zur Motion Nauer, die wir eigentlich als Motion überwiesen sehen möchten.

Die Aufgabenverteilung zwischen Bund und Kantonen scheint die neue Formel des Bundesrates zu sein, um ihm nicht allzu genehme politische Entscheide hinauszuzögern, so bereits in der Botschaft des vorher diskutierten Rahmenkredites, so in der Antwort auf die Motion Nauer und auf die Interpellation Müller-Bern. Wir glauben, der Bundesrat nimmt das Wohnungsproblem, das für viele eine effektiv existenzielle Frage, ein existenzielles Problem darstellt, zu sehr auf die leichte Schulter.

Kurz nochmals zur gegenwärtigen Situation. Zwei alltägliche Beispiele aus der Stadt Zürich. Erstes Beispiel: Ein junges Paar mit einem kleinen Kind, wobei die Frau vielleicht nur teilweise oder überhaupt nicht berufstätig ist, der Mann verdient, was in der Region Zürich gängig ist, etwa 2600 bis 2800 Franken pro Monat; eine Miete von 800 bis 900 Franken wäre die oberste Grenze. Der sogenannte freie Wohnungsmarkt bietet jedoch Wohnungen an, die wesentlich über 1300 Franken (exklusiv Nebenkosten) liegen.

Zweites Beispiel: Eine ältere Frau wohnt seit Jahren in einer günstigen Dreizimmerwohnung, etwa für 300 Franken mit einem relativ schlechten Komfort. Sie lebt von einem bescheidenen AHV-Einkommen. Der Hausbesitzer beschliesst eine Totalrenovation des Hauses, was die Miete auf 700 Franken, d. h. auf mehr als das Doppelte ansteigen lässt. Die Frau ist nicht mehr in der Lage, diese Miete zu bezahlen. Sie ist aber auch nicht in der Lage, eine kleinere Wohnung zu finden.

Viele Leute glauben, die älteren Leute besässen einfach grosse Wohnungen und wollten nicht aus ihnen wegziehen. Sie sind aber nicht in der Lage, auch wenn sie möchten, eine kleinere Wohnung zu finden, weil diese kleinere Wohnung meistens praktisch nicht zu haben ist – Sie können das in den Inseraten etwa im «Tages-Anzeiger» nachlesen – oder weil sie – falls es sie gibt – meistens teurer ist als die grössere Wohnung, die solch alte Leute haben.

Drittes Beispiel: Arbeiterfamilie in einer Altwohnung, vier Zimmer für 800 Franken Miete. Das Haus wird, weil es in der

Kernzone der Stadt Zürich liegt, abgebrochen, zweckentfremdet und Büros kommen hin, weil das rentabler ist.

Diese Beispiele lassen sich beliebig ergänzen. Es sind allgemeine und nicht nur zürcherische Beispiele.

Am 13. Februar wurde in den Zeitungen veröffentlicht, dass der Leerwohnungsbestand 0,5 Prozent beträgt. Dies bedeutet sogar in der Expertenterminologie Notstand. Die Mietzinse stiegen innerhalb eines Jahres um 14 bis 17 Prozent. Dann, als Weihnachtsgeschenk, wurde die siebenprozentige zusätzliche Erhöhung auf den 1. März dieses Jahres angekündigt, was nichts anderes bedeutet, als dass bei unteren und mittleren Einkommen der Teuerungsausgleich knapp oder gar nicht ausreicht, um diese Mietzinssteigerungen zu decken.

Die kontinuierlichen Hypothekarzinsrunden zeigen, dass die eigentlichen Hausbesitzer die Banken sind, die ihre Kartellmacht ohne Rücksicht auf Verluste ausnützen. Die vierte Hypothekarzinsrunde wurde zum Beispiel am 13. August 1981 durch einen Generaldirektor der Schweizerischen Kreditanstalt einfach anlässlich eines Pressegesprächs «herbeigeredet», und nachher glaubten alle Beamten, jetzt sei es so und jetzt müsse man auch diese Hypothekarzinsrunde durchziehen.

Das Fazit also für die Mieter, die ja den grössten Teil unserer Bevölkerung ausmachen: teure Neuwohnungen, Überrenovation günstigen Wohnraums zu unerschwinglichen Appartements, Abbruch oder Zweckentfremdung von Wohnraum aus Profitgründen und immer wieder schliesslich Hypothekarzins- und Mietzinserhöhungen.

Da kommt aber zum Beispiel Herr Müller-Scharnachtal mit der Begründung – wir hören das oft –, dass alles nichts anderes sei als eine Folge «wohlstandsbedingten Nachfrageüberhangs nach billigem Konsumgut». Das entspricht übrigens einem Zitat aus der «Hauseigentümer-Zeitung».

Neulich wird – übrigens in Zürich jetzt während des Wahlkampfes von bürgerlicher Seite unablässig, aber auch hier vorher von Herrn Weber-Schwyz – die Wohnungsnot sogar teilweise den Mietern in die Schuhe geschoben, indem man sagt, die Mieter beanspruchten immer mehr Wohnraum, und deshalb hätte es auch derart wenig von diesem sogenannten «billigen Konsumgut» auf dem Markt. Zudem würde der grössere Platzbedarf der Mieter die Mietzinse in die Höhe treiben.

Ich möchte hier diese irriige Meinung der Herren Müller-Scharnachtal und Weber-Schwyz richtigstellen. Wohnen – und das sollte uns bekannt sein – widerspiegelt ja nichts anderes als unsere gesellschaftlichen Verhältnisse. Wir alle verlangen doch unter dem Druck der sozialen und wirtschaftlichen Einflüsse und Zwänge, dem Stress und Druck am Arbeitsplatz, im Verkehr usw., nichts anderes als mehr individuellen Freiraum. Dieser Trend zur grösseren Wohnung ist also rein systembedingt. An dieser Tendenz ist nichts zu ändern, ausser Sie ändern bestimmte gesellschaftliche Rahmenbedingungen!

Die Formel «0,25 Prozent Hypothekarzinserrhöhung = 3,5 Prozent Mietzinserrhöhung» kann – und das konnte man in den Zeitungen lesen – laut Aussagen des Bundesamtes für Wohnungsbau erst geändert werden, wenn die Hypothekarzinsse 6,5 Prozent erreichen! Das Bundesamt hätte also durchaus bereits im November des letzten Jahres tätig werden können, um diese Formel zu ändern, genau im Sinne der Motion Nauer.

Alle gutgemeinten, richtigen und zu begrüssenden Worte von Bundesrat Ritschard nützen nichts, wenn politisch hier nicht gehandelt wird. Ich bitte Sie, diese Motion als Motion zu überweisen, damit man auch gegenüber den Mietern zeigt, dass hier die Hypothekarzinsrunde, die eigentlich nichts anderes als einen «Floh» der Banken darstellt, dass man sich dagegen wehrt.

**M. Coutau:** En matière de taux d'intérêt, le Conseil fédéral ne dispose pas des compétences qui lui permettraient d'autres interventions que déclamatoires. Nous pensons que cela est opportun et la meilleure démonstration que des interventions arbitraires dans ce domaine sont plus

nocives que bénéfiques a été donnée par la Banque nationale. Elle a exercé des pressions il y a trois ans pour maintenir le taux hypothécaire à un niveau inférieur à celui du marché. Le résultat ne s'est pas fait attendre. Les créanciers hypothécaires se sont détournés de ce marché pour rechercher des placements plus rémunérateurs qui s'offraient et les débiteurs hypothécaires ont multiplié leurs demandes, submergeant les banques et amorçant une véritable surchauffe dans le domaine de la construction. Le président de la Direction de la Banque nationale a d'ailleurs reconnu les séquelles négatives de cette intervention, qui se répercutent en partie encore aujourd'hui sur la situation que nous connaissons. Il est donc nécessaire de laisser jouer les équilibres du marché dans ce domaine aussi.

Or, nous bénéficions déjà en Suisse des taux hypothécaires les plus bas du monde, et de loin, ce qui explique d'ailleurs dans une large mesure le montant exceptionnellement élevé de l'endettement hypothécaire dans ce pays. Ce taux réduit a été rendu possible en raison d'un taux d'intérêt particulièrement faible offert aux épargnants dont les dépôts à long terme servent précisément à financer les hypothèques. Le taux d'intérêt servi aux épargnants a même été inférieur au taux d'inflation; c'est dire que les épargnants ont, pendant de longues années, accepté de voir leur capital rongé par la hausse des prix au profit des locataires, dont les loyers étaient réduits d'autant.

Il est d'ailleurs curieux que les épargnants n'aient pas été davantage défendus à l'époque sur le plan politique. Peut-on vraiment aujourd'hui venir leur reprocher de se rebiffer et de chercher dans d'autres formes de placements à plus court terme une rentabilité plus substantielle pour leur épargne? L'épargne elle-même s'est d'ailleurs modifiée; elle est devenue moins individuelle que collective, en particulier par le biais des institutions de prévoyance, par le biais donc du deuxième pilier. Dès lors, la gestion de cette épargne s'est en quelque sorte professionnalisée. J'attends, je dois dire, avec intérêt les responsables de la gestion des institutions de prévoyance, qui représentent les intérêts des assurés, travailleurs ou retraités, pour venir à cette tribune expliquer qu'ils vont continuer à placer des fonds qui leur sont confiés sur le marché hypothécaire, même si le rendement offert sur ce marché est nettement inférieur à celui que permettent d'obtenir d'autres formes de placement accessibles. S'ils le faisaient, s'ils restaient sur ce marché hypothécaire à taux réduit, ils mettraient en cause les intérêts des rentiers actuels et futurs de leurs caisses de pension et on le leur reprocherait à juste titre. L'évolution des taux d'intérêt n'est donc pas manipulable par les autorités ni politiques ni monétaires ni bancaires d'un pays comme la Suisse. Ces taux résultent d'innombrables facteurs dont la plupart sont le résultat eux-mêmes de mouvements internationaux qui échappent à notre contrôle. Tant que le rendement net de certains placements étrangers dépasse les taux pratiqués en Suisse, des mouvements sont inévitables. On peut alors éventuellement songer à appuyer le président Mitterrand, qui cherche en vain à convaincre ses partenaires des Communautés européennes d'intervenir auprès de M. Reagan pour qu'il modifie sa politique économique à priorité anti-inflationniste! On pourrait le faire, avec toutes les chances de succès d'une telle intervention!...

Je remarque par ailleurs que les banques qui ont demandé avec le plus d'insistance une augmentation de la marge entre intérêts actifs et intérêts passifs en matière hypothécaire sont les banques régionales et locales. Or la plupart de ces banques se trouvent sous le contrôle des autorités politiques. Comment expliquer que des représentants des forces politiques qui siègent dans les organes de surveillance de ces banques demandent, sans un besoin impérieux, une majoration du taux hypothécaire alors qu'ils savent mieux que quiconque combien les conséquences politiques d'une telle hausse sont délicates?

Je n'entrerai pas pour ma part dans la controverse des chiffres qui opposent le Département fédéral des finances et l'Association des banques cantonales et régionales, sinon

pour rappeler que les calculs de ce département ne sont pas toujours vérifiés par la réalité!

Quant à ceux qui se réfèrent aux bilans et aux bénéfices des grandes banques pour dire que le secteur bancaire pourrait consentir quelques sacrifices en faveur des locataires en consacrant une partie de ses bénéfices à maintenir le taux d'intérêt hypothécaire à un niveau artificiellement réduit, il faut leur répondre que, ce faisant, ils accentueraient le mouvement de concentration bancaire au détriment des banques petites et moyennes, concentration que, par ailleurs, ils sont les premiers à déplorer et à critiquer. Il faut donc savoir, une fois encore, ce que l'on veut.

Pour toutes ces raisons, une majoration du taux d'intérêt hypothécaire nous semble légitime dans les circonstances actuelles.

Reste la question de la répercussion automatique et forfaitaire de l'augmentation du taux hypothécaire sur les loyers, quel que soit le montant des fonds propres dans le financement des immeubles. Effectivement, la proposition de M. Nauer est séduisante à maints égards. Il n'est pas forcément légitime qu'une hausse du taux hypothécaire se répercute automatiquement et forfaitairement sur tous les immeubles, quelle que soit la constitution de leur capital et à cet égard, on peut souhaiter une plus grande souplesse d'adaptation. Il faut cependant admettre en contrepartie que, ce faisant, on évite d'accroître la différence de charges, et par conséquent de loyers, entre les immeubles anciens, qui sont largement amortis et où la part des capitaux propres est considérable, et les immeubles récents où la part des capitaux étrangers est particulièrement importante. Il y a, par le moyen de cette hausse automatique et forfaitaire, la possibilité d'atténuer cette différence, qui est une des causes fondamentales des déséquilibres qui caractérisent le marché du logement à l'heure actuelle.

Je crois que la proposition de M. Nauer est intéressante et séduisante, mais elle demande à être examinée avec beaucoup d'attention dans toutes ses conséquences. Il faudrait éviter en particulier que des propriétaires d'immeubles qui disposent des moyens suffisants pour amortir leur investissement ne reviennent sur le marché hypothécaire presque sans besoin, pour bénéficier des augmentations de taux sans lesquelles il ne serait pas possible de garder une rentabilité de leur capital propre. Toutes ces questions nous semblent devoir être examinées d'encore plus près. C'est la raison pour laquelle il nous paraît difficile de souscrire à la forme de motion que la proposition de M. Nauer nous suggère, mais nous serions d'accord de lui donner notre appui s'il acceptait de la présenter sous la forme d'un postulat.

**Müller-Scharnachtal:** Der Bundesrat hat in seiner Antwort auf die Interpellation Nauer recht überzeugend dargelegt, dass bei Althypotheken im Wohnungsbau einerseits und für Geschäftshäuser, gewerbliche und industrielle Bauten andererseits grundsätzlich die gleichen Hypothekenzinssätze gelten sollten. Würde man nämlich diese Wohnbauhypotheken gegenüber der anderen Kategorie spürbar tief halten, würden Kündigungen dieser künstlich gedrückten Wohnbauhypotheken die Folge sein; die Anleger würden andernorts eine grössere Rendite abwerfende Anlageform wählen. Die so geprellten Liegenschaftsbesitzer würden dann wohl oder übel anderweitig teureres Geld aufnehmen müssen. Eine Zinsdifferenzierung wäre bei der heutigen Marktlage praktisch nicht aufrechtzuerhalten.

Es erstaunt nun aber nicht wenig, dass dieser für Althypotheken im Wohnbausektor sowie Geschäfts-, Industrie- und Gewerbebauten mit Akribie herausgearbeitete Grundsatz nicht auch, wenigstens bedingt, auf die sich immer weiter öffnende Mietzinsschere zwischen älteren und neueren Wohnungen anwendbar sein soll.

Die in Punkt 2 zur Interpellation Nauer vom Bundesrat abgegebene Erklärung – an sich durchaus stichhaltig – berührt meines Erachtens jedoch nur die eine Seite des Problems. Wenn man bedenkt, was heute bei Neu- und Umbauten bezüglich Isolations- und anderen neuen Vorschriften

berücksichtigt werden muss, so dürften Neuhypotheken grundsätzlich nicht teurer sein. Sicher sind wir uns bewusst, dass auch auf diesem Gebiet die Gesetzmässigkeiten des Marktes nicht in Frage gestellt werden dürfen. Es fragt sich aber, ob diese schnell in Fahrt gekommenen Hypothekenzinserhöhungen nicht in einem Widerspruch an sich zu den längerfristig ausgerichteten Abschlüssen von Hypotheken stehen. Diese an Systemwidrigkeit grenzende Entwicklung könnte unter Umständen über ein von den Banken zu äufnendes «Poolssystem» in ihrer Härte gemildert und das Risiko bezüglich längerfristig ausgerichteteter Verpflichtungen etwas herabgesetzt werden. Dieses Poolssystem – oder wie wir das dann auch immer nennen würden – hätte sowohl harmonisierenden als auch stabilisierenden Charakter. Möglicherweise lässt sich hier eine Lösung finden.

Ich möchte mich noch im Namen der SVP-Fraktion in aller Kürze zur Motion Meizoz äussern. Die SVP-Fraktion glaubt nicht, dass eine Verlängerung der Tilgungszeit von 25 auf 30 Jahre das Ei des Kolumbus sei. Im Gegenteil, zahlreiche Interessenten scheuen sich immer und immer wieder davor, derart langfristige Verpflichtungen einzugehen. Ja, die relativ langfristig konzipierte Zinsverbilligung mit anschliessender, ebenso langfristig angesetzter Pflicht zur Rückzahlung von Zins und Zinseszinsen wirkt oft praktisch prohibitiv.

In Zeiten der Inflation lassen sich zwar viele Gesuchsteller von der Zweckmässigkeit dieses Instrumentariums überzeugen. Sobald jedoch die Teuerung unter die Limite der Zinssätze für Anlagen in Hypotheken fällt, geht die Attraktivität dieses Bundesgesetzes verloren. Wenn schon Schwierigkeiten bestehen, dass der Gesuchsteller oft nicht weiss, ob ihm die Inanspruchnahme des WEG vom Start weg tatsächlich Vorteile bietet, ist erst recht undurchsichtig die Abschätzung der persönlichen, konjunkturellen und anderen Veränderungen, die sich innerhalb von 25 Jahren ereignen können. Die Erstreckung dieser Unsicherheit auf 30 Jahre muss unseres Erachtens abgelehnt werden; um so mehr, als solche Erstreckungen in Ausnahmefällen schon heute möglich sind.

Den zweiten Punkt der Motion (die Bundeshilfe von kantonalen Leistungen abhängig zu machen) lehnt die SVP-Fraktion ebenfalls ab. Diese Forderung würde nämlich die Kantone zwingen, ihre Wohnbauförderungsgesetzgebung – sofern vorhanden – in einem Zeitpunkt zu revidieren, da alle Anstrengungen unternommen werden müssen, damit die Ablösung der Wohnbauförderung durch die Kantone im Jahre 1984 ohne allzu grosse Störungen erfolgen kann. Mein lieber Freund Meizoz: Kaum hätten wir – die Kantone – die von Ihnen vorgeschlagene Revision hinter uns, würde der Bund seine Aktivität einstellen, d. h. das WEG in die Mottenkiste legen, und schon würden wir – die Kantone – erneut legiferieren müssen, weil die Bundesleistung ausbleiben. So kann man mit den Kantonen nicht umspringen. Wir müssen diese Motion – obwohl ich die Sorgen des Herrn Meizoz teile – ablehnen und stattdessen die Kantone ermuntern, ihre Wohnbauförderung so zu konzipieren, dass ab 1984 auch ohne Mithilfe des Bundes eine den Bedürfnissen entsprechende und unseres Erachtens unerlässliche staatliche Wohnbauförderung gewährleistet werden kann. Zur Motion Nauer: Wir sind mit der Umwandlung in ein Postulat einverstanden, weil der Bundesrat bereit ist, die entsprechende Verordnung gegebenenfalls abzuändern. Es handelt sich hier zudem um einen dem Bundesrat zugeordneten Rechtsetzungsbereich.

**M. Magnin:** Tout le débat que nous avons ce matin sur les divers projets, motions et interpellations qui concernent le logement nous montre qu'il n'y a, sur un certain nombre de bancs de ce Parlement, aucune conscience de la gravité de la crise du logement. Cette crise qui se présente, comme vous le savez et comme cela a déjà été dit à cette tribune, sous un double aspect: un manque criant de logements et des loyers prohibitifs. Il est clair que l'économie privée porte une responsabilité essentielle dans cette situation, mais il est aussi évident que les pouvoirs publics en portent

aussi une part. Car, devant la carence de l'économie privée, les pouvoirs publics, que ce soit la Confédération ou les cantons, auraient dû intervenir massivement pour parer à la situation dans laquelle nous nous trouvons. Car il faut dire que tous ceux qui habitent dans des grandes villes en tout cas, – mais je crois savoir aussi que même dans des villes petites, moyennes, la situation n'est pas beaucoup meilleure – sont confrontés à une pénurie de logements, comme nous n'en avons peut-être plus connue depuis la guerre, contrairement à ce qu'a dit à cette tribune M. Coutau. Et cette crise n'est pas venue subitement, elle était prévisible. Le nombre des logements construits au cours de ces quatre ou cinq dernières années n'a pas cessé de diminuer. Il était évident, compte tenu de cette diminution du nombre de constructions, que nous allions au-devant d'une grave crise. Or quand on dit crise, quand on dit pénurie, on dit également, naturellement, augmentation des loyers.

M. Coutau, à cette tribune, a donné l'exemple de Genève, comme modèle. Certes, il est vrai que le canton de Genève a fait des efforts dans le domaine de la construction de logements et dans le domaine de l'abaissement des loyers; mais il faudrait quand même préciser, tout d'abord, que ce n'est pas grâce aux amis de M. Coutau, c'est toujours contre les amis de M. Coutau que ces réalisations se sont faites. Ce sont les partis de gauche, le Parti socialiste et le Parti du travail qui, constamment, année après année, ont contraint la majorité du Grand-Conseil et du gouvernement à faire un effort dans ce domaine. Et lorsque l'on parle de crise, elle était prévisible. J'en reviens à l'exemple de Genève: depuis trois ou quatre ans, le représentant du Parti socialiste et les représentants de notre parti sont intervenus au moins vingt fois au Parlement sous forme de projets de loi, de motions, d'interpellations, de résolutions pour attirer l'attention du gouvernement sur la catastrophe au-devant de laquelle on allait et les amis de M. Coutau venaient répéter à la tribune – notamment le chef du Département de l'intérieur qui est libéral et qui a, dans une certaine mesure, la responsabilité du logement – chaque jour qu'il n'y avait pas de crise du logement, comme d'ailleurs M. Coutau a tenté de le faire croire, ce matin, contre toute évidence. Donc les pouvoirs publics ont été alertés. Il est indispensable que les pouvoirs publics, la Confédération et les cantons prennent conscience de la réalité et ne se la cachent pas. Je ne crois pas qu'aujourd'hui il soit possible de sortir de cette situation en continuant à faire confiance d'abord à l'économie privée, en «démobilisant» en fait l'action de la Confédération, pour se décharger complètement sur les cantons. Nous pensons qu'il n'y a qu'une possibilité de surmonter cette situation, très préjudiciable pour la grande majorité des locataires de conditions modestes et moyennes: c'est un effort collectif de la Confédération et des cantons. Je rappelle qu'au lendemain de la guerre, il y avait une loi de triple subventionnement – Confédération, cantons et communes – qui a été d'une certaine efficacité. C'est dans cette direction qu'il faut revenir et non pas démobiler l'effort de la Confédération; car il est exclu de reporter tout cet effort uniquement sur les cantons. L'objectif doit être double: premièrement, promouvoir et encourager la construction de logements de caractère social, et, deuxièmement, abaisser sensiblement le coût des loyers qui sont actuellement insupportables pour la grande majorité des locataires.

**M. Grobet:** J'aimerais apporter ici mon soutien à la motion de M. Nauer. La situation des loyers est effectivement extrêmement préoccupante à l'heure actuelle et les hausses qui interviennent dans ce domaine résultent de plusieurs facteurs. L'un de ces facteurs – et M. Magnin a eu raison d'y insister – est la très grave crise du logement qui sévit actuellement dans le pays. Je conteste, quant à moi, l'analyse de M. Coutau selon laquelle cette crise serait provoquée, notamment, par des lois qui seraient trop contraignantes, en particulier dans certains cantons. Cela n'est pas le cas et il est évident qu'on ne résoudra pas la crise du

logement en démolissant des quantités de logements bon marché dans les quartiers urbains pour reconstruire des logements à prix élevé. Le grand problème en matière de logements, actuellement, c'est le prix de la construction qui est extrêmement élevé et fait qu'un logement mis sur le marché a un loyer économique, aujourd'hui, à peu près trois fois supérieur à un logement qui a vingt ou trente ans d'âge. Cela est une réalité que nous ne pouvons contester. Je regrette, au vu de cette situation, que nous n'ayons pas, tout à l'heure, adopté la proposition de M. Dirren qui visait à augmenter l'aide, combien importante, de la Confédération dans ce domaine. Face à cette augmentation du coût de la construction, la recette n'est en tout cas pas celle qui est proposée par M. Coutau, qui consiste, dit-il, à atténuer les différences entre les loyers des anciens et des nouveaux logements. Bien entendu, si les propriétaires des nouveaux immeubles et ceux des anciens étaient les mêmes et si l'on pouvait appliquer le principe des vases communicants, en vertu duquel une augmentation du loyer d'un appartement situé dans un immeuble ancien amène une baisse du loyer d'un appartement situé dans un immeuble nouveau, on pourrait suivre le raisonnement de M. Coutau. C'est une pratique qui a cours par exemple dans certaines grandes sociétés coopératives, qui ne poursuivent pas en tant que telles un but lucratif, et où on essaie d'établir une certaine solidarité entre les locataires dans le cadre d'un groupe d'immeubles; mais au plan général, il est évident que l'augmentation des loyers des anciens logements ne réduira en rien ceux des nouveaux et ne fera que contribuer à cet enchaînement de hausses de loyers que nous connaissons actuellement.

A cet égard, nous devons constater, et cela est inquiétant, que l'indice des loyers est en train d'amorcer une montée, phénomène qui ne nous étonne pas – nous l'avons dénoncé – et la hausse des taux des intérêts hypothécaires constitue évidemment pour certains propriétaires un excellent prétexte pour majorer les loyers. On constate d'autre part que ceux qui invoquent la hausse des taux des intérêts hypothécaires sont précisément ceux qui, lorsque les taux des intérêts hypothécaires ont baissé, ont maintenu il y a deux ou trois ans les loyers à leur niveau d'alors, à une époque où des réductions de loyers auraient été justifiées. Il s'agit donc en définitive de propriétaires qui profitent doublement de la hausse des intérêts hypothécaires: de celle qui est intervenue au début des années septante et de celle qui s'est amorcée il y a environ dix-huit mois. En réalité, comme le signale M. Nauer dans sa motion, l'Arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif protège insuffisamment les locataires. Nous l'avons dit et nous l'avons répété, mais nous avons prêché ici dans le désert; le Conseil fédéral ne nous a pas écoutés.

Je prends note du fait qu'il semble aujourd'hui ouvert à certaines propositions. Il admet dans sa réponse à la motion Nauer qu'il y a effectivement une lettre de l'Union suisse des locataires et qu'elle est en train d'être étudiée par la commission d'experts. Or, je vous signale, Monsieur Honegger, que c'est la deuxième lettre que nous vous écrivons en une année pour vous demander de bien vouloir réexaminer les dispositions de l'Arrêté fédéral et que nous aurions pu profiter d'examiner certaines propositions qui visaient au renforcement de cet arrêté lors de sa reconduction, au lieu d'accélérer au pas de charge en commission son examen en deux heures seulement. La réalité, c'est que votre Arrêté fédéral, parce que c'est le vôtre, protège mal les locataires. Vous savez comme nous que les augmentations de loyer admises ont un effet cumulatif et que cet Arrêté fédéral ne constitue pas une véritable protection. Nous vous avons proposé notamment de suivre l'avis des experts exprimé lors du projet de révision du code des obligations. Nous regrettons que cela n'ait pas été le cas et nous espérons qu'enfin, le Conseil fédéral empoignera le taureau par les cornes, si je puis m'exprimer ainsi, et amènera cet Arrêté fédéral dans le sens proposé, car sa modification est indispensable.

**Müller-Balsthal:** Wohnbauförderung, Mietzinse, Hypothekzinse: Wir führen hier scheinbar eine Generaldebatte. Die Hypothekzinse sind mehrfach erwähnt worden. Deshalb möchte ich mich in der kurzen Redezeit nur diesem einen Problem widmen. Wenn man die vielen Argumente pro und kontra in der Presse liest und die Bemerkungen hier zur Kenntnis nimmt, kann man oft nicht anders, als den Kopf zu schütteln und sich zu wundern über diese Verpolitisierung eines Ansatzes, der – zugegebenermassen – das Volk in der einen oder anderen Form stark beschäftigt.

Es ist zuzugeben, dass die Mieter und Wohnungsbesitzer ebenfalls in keiner einfachen Lage sind. Es ist aber auch festzuhalten, dass wir in der Schweiz weltweit die tiefsten Hypothekzinse haben. Wie heute schon festgestellt worden ist, wird die Diskussion in der Schweiz momentan recht einseitig geführt. Die Zusammenhänge will man nicht erkennen oder nicht zur Kenntnis nehmen. Ich bin selbst in einer Bankbehörde tätig. In der Regel halte ich mich in solchen Momenten zurück, wo ich selbst betroffen bin; aber hier scheint mir ein Wort derjenigen am Platze zu sein, die mitten in diesem Problem stecken. Das trifft für die Kantonalbanken zu. Dazu folgendes:

1. Wir können uns nicht ohne Schaden dem Markt entgegenstellen. Den Schaden hätte schliesslich wieder der Hypothekarschuldner zu tragen, ebenso die kleinen Banken. Der Hypothekzins ist ein Preis, der durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Dazu benötigt man Geld als Ware; die Hypothekbanken können nicht teurer einkaufen, als sie verkaufen. Mit anderen Worten: Wir können nicht unter dem Einstandspreis verkaufen. Die Kantonalbank, in welcher ich tätig bin, finanziert zum Beispiel 1 Milliarde von total 1,6 Milliarden Franken Hypothekarkredite über Kassaobligationen, Obligationen und Pfandbriefdarlehen, und diese kosten im Durchschnitt gegen 6 Prozent. Da ist es eine einfache Milchmädchenrechnung, welche übrigens die Genossenschaftliche Zentralbank sowie die Migros-Bank auch anstellen. Und das sind doch sicher unverdächtige Zeugen.

2. Die Nationalbank hat bereits einmal versucht, den Hypothekzins tief zu halten. Es ist ihr in den Jahren 1978/79 auch gelungen. Resultat: Der dadurch geförderte oder nicht rechtzeitig regulierte Bauboom hatte eine Baukostensteigerung von jährlich 10 Prozent zur Folge. Diese Steigerung ist auch heute beklagt worden. Ein weiteres Resultat waren die hohen Mieten in Neubauten, die 1978 und 1979 gebaut wurden; aber auch Bauten der letzten zwei Jahre sind nicht billiger geworden. Erkenntnis aus diesen Überlegungen: Nicht vorgeschriebene tiefe, natürlich auch nicht überhöhte Zinsen brauchen wir, sondern marktgerechte Zinsen.

3. Sparginsen zum Beispiel sind längst nicht mehr marktgerecht. Wir betrügen den Sparer ein wenig (und darunter hat es Hunderttausende von kleinen Leuten und kleinen Mietern) um seinen gerechten Preis. Deshalb wandert er ab. Die Spargelder reduzieren sich um jährlich 10 Prozent. Das ist es, was wir jetzt erleben. Das ist eine Tatsache, die keine Geiss wegschleckt.

Es ist bedauerlich, dass der Mieter, vor allem derjenige mit knappem Einkommen, laufend den hektischen Mietzinserhöhungen ausgesetzt ist. Aber es ist auch zu beklagen, wie der Hypothekzins mit Hilfe einiger Medien zu einem politischen Zinssatz aufgebaut wird. Das alles geschieht ja dann auch wieder auf dem Buckel des Mieters. Er ist schliesslich aus verschiedenen Gründen der Leidtragende. Nehmen wir doch noch einmal das Beispiel der Sparginse: Gegen den Schwund der Spargelder müssen die Hypothekbanken etwas tun. Wenn man nun unter der politischen Drohung die Anpassung verhindern will, dann gibt es in kurzer Zeit keine oder mindestens wenig Spargelder, und das zwingt dann die Geldgeber, den Hypothekzins um mindestens 1 bis 2 Prozentpunkte zu heben, und der kleine Mieter ist dann wieder der Leidtragende.

Ich wollte mit zwei, drei wichtigen Punkten auf diese Problematik hinweisen. Mir scheint es, in dieser Diskussion sei

das nötig, speziell zum Verständnis über den Hypothekzins.

**Flubacher:** Ich bedaure, dass nicht genügend Zeit zur Verfügung steht, um auf alle jene Probleme einzugehen, die einen hier direkt interessieren. Ich muss stichwortartig zu den ersten Geschäften zwei, drei Bemerkungen machen. Ich bin gegen die Aufgabenteilung im Bereiche des Wohnungsbaus. Zwar möchte ich auf eine Begründung verzichten und lediglich sagen: Ich glaube nicht daran, dass es den Kantonen, den Gemeinden ernst ist, solche Aufgaben überhaupt zu übernehmen. Ich gebe zu, dass es hier viele Kollegen hat, die fest daran glauben, dass die Kantone dies tun würden.

Dann eine zweite Bemerkung: Herr Gmür, der Mieterboss, hat letzte Woche am Fernsehen gesagt, dass er viele Hauseigentümer kenne, die finanziell in der Lage wären, auf einen Mietzinsaufschlag zu verzichten und trotzdem aufzuschlagen. Die Rechtsverluderung ist offenbar sehr weit fortgeschritten. Ich möchte Herrn Gmür von hier aus auch einmal sagen: Ich kenne sehr viele Lohnbezüger in guten Besoldungsklassen, die auf die Teuerungszulagen und Reallohnerhöhungen ohne weiteres verzichten könnten, es aber nicht tun, und zwar nach meiner Rechtsauffassung zu Recht nicht tun. Ich möchte sie deswegen moralisch nicht anklagen.

Zu den Hypothekzinsen stelle ich folgendes fest. Wer sich wie ich mehrere Male mit den Banken wegen der Hypothekzinse anlegte, hat sicher keine Freude an einer Erhöhung auf 6 Prozent, noch viel weniger an den vielerorts geltenden Sätzen für Neuhypothesen von 7 und mehr Prozent. Wegen unserer hohen Hypothekverschuldung wirken sich die Satzerhöhungen stärker aus als in anderen Ländern. Es war ein grober Fehler, im Zeitpunkt grosser Geldflüssigkeit die Hypothekzinse auf 4 Prozent zurückzunehmen. Die Reduktion von 4,5 auf 4 Prozent erfolgte zudem in einem Zeitpunkt, als sich am Markt bereits eine Trendwende abzeichnete. Um diesen Hypothekzins eine gewisse Zeit halten zu können, mussten die Zinsen auf Sparbüchlein auf 2 bis 2,5 Prozent zurückgenommen werden. Dadurch wurde der Anlegerstreik eingeleitet, der verheerende Folgen hatte. Es gibt heute überall Aussteiger. Der Sparkassenkunde ist jetzt auch ausgestiegen, weil viele es satt haben, Zinsen zu erhalten, welche die Inflationsverluste nur zu einem kleinen Teil decken. Der Mieter hat kein Anrecht, sich die Zinsen teilweise von den kleinen Sparbüchleinbesitzern bezahlen zu lassen. Es ist in einer Zeit, in der ein Teil unserer Wirtschaft ums Überleben kämpft, auch nicht zumutbar, dass die Kontokorrentschuldner zum Ausgleichsobjekt werden, indem sich die Banken an ihnen schadlos halten, ja schadlos halten müssen.

Nur wenige Mieter leiden unter zu hohen Mietzinsen. Die meisten wohnen günstig und haben über den Teuerungsausgleich und die Reallohnerhöhungen die Mietzinserhöhungen ausgeglichen bekommen. Solange fast jede Schweizer-Familie ein Auto besitzt und dafür mehr Geld ausgibt als für die Wohnung, muss das Problem etwas relativiert werden.

Das politische Geschäft mit dem Hypothekzins scheint aber interessant zu sein. Ich wage die Behauptung, dass 95 Prozent der Mieter wie der Vermieter anständige Bürger sind und gegenseitig ein gutes Einvernehmen haben. Es ist gefährlich und unverständlich, durch Säen von Misstrauen das politische Klima dauernd zu vergiften. Ich bestreite nicht, dass es Jungverheiratete und eine gewisse Altersrentnerkategorie gibt, die echte Sorgen wegen der Mietzinse haben, erstere weil ihnen nur teure Neubauwohnungen zur Verfügung stehen, letztere weil sie die Zinsaufschläge als Folge von Renovationen und Umbauten belasten.

Das Hypothekzinsproblem ist nicht der Hauptgrund der unterschiedlichen Belastungen. Viel schwerer wiegt die mangelnde Solidarität. Wenn alle jene, die sich ohne Beeinträchtigung ihres Lebensstandards eine Neubauwohnung leisten könnten, davon Gebrauch machen würden, hätten

die Besitzer von Altwohnungen Mühe, ihre Wohnungen überhaupt vermieten zu können.

Banken und Hypothekarzins: Wenn es den Computer nicht gäbe, würden die Zinssätze nicht so oft verändert, weil dies arbeitsmässig gar nicht zu bewältigen wäre. Wir sehen also da den Fluch der Rationalisierung. Die Kantonal-, Regional- und Lokalbanken sind die Träger des Hypothekergeschäftes, wobei die Grossbanken in Zeiten der Geldflüssigkeit stark ins Geschäft eingestiegen sind. «Hypomarktleader» ist heute nicht mehr die Zürcher Kantonalbank, sondern die Schweizerische Bankgesellschaft. Die Regional- und Lokalbanken kämpfen mit den Margen, denn sie können nicht, wie grosse Universalbanken mit eigenem Papiergeld einen Teil ihrer Geschäfte tätigen. Sie müssen Banknoten auf den Tisch legen.

Es kämpfen nicht nur ein paar Institute mit den Hypothekarzinsproblemen, sondern alle Banken, die nicht international tätig sein können. Wenn die Banken wegen der Hypozinsmarge selbst von Bundesratsseite angegriffen werden, ist festzustellen, dass der weitaus grösste Teil dieser Marge für Löhne, Pensionskassenanteile und andere Sozialleistungen weggeht. Man kann nicht gute Löhne für das Bankpersonal fordern und dann die dazu notwendige Marge beanstanden.

Aus der Sicht einer Regionalbank möchte ich folgendes festhalten: Bilanzsumme 1,1 Milliarden, Reingewinn 3,6 Millionen, Hypothekenbestand 820 Millionen; Depositen- und Einlagehefte 99 Millionen, Sparbüchlein 283 Millionen, Obligationen 304 Millionen, Pfandbriefdarlehen 135 Millionen, gibt total 821 Millionen Franken. Durchschnittssätze der Obligationen 5,4 Prozent Ende Januar, heute bereits höher, Pfandbriefdarlehen 5,5 Prozent, Emissionszentrale 5,75 Prozent, neue Pfandbriefanleihe 6,19 Prozent. Wenn dieses Institut auf eine Erhöhung verzichten müsste, also die Passivzinserhöhung selbst tragen müsste, würde dies 4,1 Millionen Franken pro Jahr machen, also 600 000 Franken mehr als der Reingewinn des Jahres 1981. Sie können sich vorstellen, was da die betriebsexterne Kontrollstelle und die Bankenkommission dazu sagen würden. Dazu ist es so, dass die vielen Tausende von Kleinaktionären solcher Banken, die ihr Geld als Risikokapital zur Verfügung stellen, auch ein Anrecht auf eine einigermaßen anständige Verzinsung haben.

Ich komme zum Schluss. Wenn wir unser breitgefächertes Bankwesen kaputt machen wollen, so müssen wir mit den Angriffen weitermachen. Andere Länder beneiden uns wegen unseres gesunden Hypothekarmarkts. Die meisten der Banken könnten in ertragsreichere Geschäfte umsteigen: Es gibt also auch da Umsteiger, wenn Sie Bankzinsen gesetzlich regeln wollen. Zuletzt haben wir einen gesetzlich festgelegten Hypothekarzins von 4 bzw. 5 Prozent sowie zwei Aussteiger, die Sparer und die Banken, und niemanden mehr, der Hypotheken gewährt.

**Augsburger:** Ich möchte mich zur Interpellation Nauer (Hypothekarzinssätze) äussern.

Es ist eine volkswirtschaftliche Binsenwahrheit, dass in einer freien Marktwirtschaft Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. So hängt auch die Höhe des Hypothekarzins nicht von den Gelüsten marktmächtiger Banken ab, sondern von der Notwendigkeit, die der Markt befiehlt.

Auf der einen Seite steht der Sparer, der seine Sparbaten über das Bankensystem zur Verfügung stellt, damit Baukredite und Hypotheken gewährt werden können. Sparheftzins und Hypothekarzins sind siamesische Zwillinge, die sich im Gleichschritt bewegen. Die beiden Zinse sind vor noch nicht allzuweit zurückliegender Zeit kontinuierlich gefallen, und zwar in weltweit einsame Tiefen.

Nun ist aus verschiedenen Gründen in diesem Jahrzehnt die gegenteilige Bewegung in Gang gekommen, wobei trotz des grossen Jammerns festgehalten werden darf, dass wir nach wie vor in unserem Land die billigsten Hypotheken kennen. An steigenden Hypothekarzinsen kann sich weder der Hausbesitzer noch der Mieter, weder der Bauer noch der Unternehmer erwärmen. Sie bringen einen Teuerungs-

schub, wobei es wenig tröstlich ist zu wissen, dass über den Lebenskostenindex die Teuerung mit einer gewissen Verzögerung über höhere Löhne und Erträge wieder ausgeglichen wird.

Wo und wie aber – so frage ich – findet der Sparer, der offenbar keine Lobby hat, seinen Ausgleich? Ist ihm zuzumuten, in Zeiten starker Teuerung der ständigen Entwertung seiner Ersparnisse tatenlos zuzusehen? Wohl kaum. Wen wundert's, dass das traditionelle Sparheftsparen aus der Mode gekommen ist, dass man nach besseren Anlagemöglichkeiten sucht? Ich spreche jetzt als Präsident der ältesten öffentlichen Sparkasse auf dem Platze Bern, einer Genossenschaft ohne Anteilscheine, die keine Dividenden zu erarbeiten braucht, die Kurspflege nicht nötig hat, die keine Handelsbankgeschäfte macht, die nur im Inland tätig ist.

Die Spargelder dienen ausschliesslich zur Gewährung von Hypotheken, die eigenen Mittel sind in mündelsicheren Wertschriften angelegt. Zu meinem grossen Leidwesen – und anderen Kassenpräsidenten geht es nicht anders – musste ich in Kauf nehmen, dass 1980 8 Millionen, 1981 22 Millionen an Spargeldern abgezogen wurden, was angesichts des Umfangs dieser Kassen eine sehr hohe Zahl ist. Wie sollen nun noch Hypotheken gewährt werden? Wie soll nun der Wohnungsbau noch gefördert werden, und dies zu günstigen Bedingungen, wenn Monat für Monat massive Rückzahlungsüberschüsse zu verkraften sind? Dabei bieten die Regionalbanken seit langem besser verzinsliche Sparhefte, Spezialhefte und Kassascheine an. Die Zinsmarge bewegt sich heute noch bei 1 Prozent, und es tönt wahrlich ungläubwürdig, wenn sogenannte Experten erklären, auf eine Hypothekarzinserhöhung könnte bei gutem Willen verzichtet werden.

Will man etwa die Kleinen im Lande, die eh und je das Hypothekergeschäft pflegten, zur Aufgabe zwingen; vielleicht auch mit dem Hintergedanken, anschliessend dann die Grossen im Lande leichter in den Griff zu bekommen?

Was gegenwärtig im Hypothekarzinsbereich geboten wird, betrachte ich als Augenwischerei, die mit wirklich seriöser Politik nicht mehr viel zu tun hat. Will man es so weit bringen, dass keine Hypotheken mehr gewährt werden und der Staat, der wahrlich genügend andere Aufgaben wahrzunehmen und zu bewältigen hat, in die Lücke springen muss? Will man die Geldmengenpolitik der Nationalbank, die als vorrangiges Ziel die Bekämpfung der unseligen Teuerung vor Augen hat und ihr zu dienen sucht, desavouieren? Sieht man nicht ein, dass wir nur über den Preis des Geldes und im Augenblick über einen etwas höheren Preis wieder zu gefreuteren Verhältnissen auch im Zinsbereich kommen können? Nicht die Banken, sondern der Sparer bestimmt den Preis der Hypotheken! Wenn wir durch eine kluge Politik dafür besorgt sind, dass im Vertrauen auf die Werterhaltung der Ersparnisse der Sparer nicht von der Bildfläche verschwindet, dann können politisch motivierte Diskussionen über den Hypothekarzins in Zukunft vermieden werden.

**Fischer-Bern:** Ich möchte an das, was Herr Augsburger soeben gesagt hat, anknüpfen.

Die Diskussion, die wir heute führen, steht unter dem Eindruck und unter dem Schatten der Geldmengenpolitik der Nationalbank. Ich glaube, als verantwortungsbewusste Parlamentarier müssen wir – ich hoffe einheitlich – diese Geldmengenpolitik unterstützen. Sie soll nämlich ein einziges Ziel verfolgen: nicht die Preise in die Höhe zu treiben, sondern das Gegenteil zu bewirken, die Inflation zu bekämpfen. Und wer bis heute noch nicht gemerkt hat, dass man nur durch eine Regulierung der Geldmenge den inflatorischen Prozess einigermaßen in den Griff bekommen kann, dem ist nicht zu helfen.

Jetzt haben wir die Konsequenzen zu tragen, und schon geht dieses wehleidige Getue los. Ich mache die Herren und Damen Sozialdemokraten darauf aufmerksam, dass in Deutschland, wo ein sozialdemokratischer Bundeskanzler regiert, der Hypothekarsatz zwischen 11 und 12 Prozent liegt. Wir haben viel weniger bei uns, und ich glaube, wir

dürfen froh darüber sein. Aber dass wir diesen relativ geringen Hypothekarsatz dann noch künstlich manipulieren und eine politische Agitation darum entfachen, das halte ich für komplett verfehlt, und ich bedaure sehr, dass sich unser so sympathischer Finanzchef da offenbar durch irgendeinen eifrigen Beamten der Finanzverwaltung hat auf die Rolle schieben lassen.

Es ist notwendig, dass wir den Hypothekarsatz möglichst entpolitisieren und ihn nicht noch mehr zum Objekt der Politik machen. Nur wenn er frei gestaltet werden kann, nur dann wird eben das Hypothekargeschäft funktionieren, nur dann wird es möglich sein, den Wohnungsbau zu finanzieren. Es ist doch völlig ausgeschlossen – das sollte jedem einleuchten –, dass man mit Geld, das 6 oder 6,5 Prozent kostet, Hypotheken geben kann, die 5,5 Prozent einbringen. Da braucht einer wirklich nicht Nationalökonomie studiert zu haben, um das zu merken. Jeder Sekundarschüler ist in der Lage, das zu beurteilen. Wir dürfen nicht – Herr Oester hat das sehr deutlich gesagt – bewirken, dass zuletzt die Hypotheken nicht mehr gegeben werden, weil es nicht mehr möglich ist. Man kann nicht das Geld billiger hinausgeben, als man es hereinnehmen muss. Wir dürfen nicht bewirken, dass die Grossbanken schliesslich die einzigen sind, die noch Hypotheken geben können, weil sie auf dem Euromarkt Geld verdienen. Wir müssen versuchen, die Marktkräfte wieder möglichst spielen zu lassen, und dann wird auch dort wieder Ordnung entstehen. Es ist der grosse Fehler der Nationalbank, vor etwa zwei oder drei Jahren eine fällige Hypothekarsatzerhöhung verhindert zu haben. Eine kurze Bemerkung zum Mietzinsproblem. Es stimmt nicht, dass während der Rezession die Mietzinse nicht gesenkt worden sind. Nach der BIGA-Statistik haben 75 Prozent der Mieten eine Senkung erfahren. Im übrigen mache ich Sie darauf aufmerksam, dass während der Rezession zeitweilig 80 000 Wohnungen leer gestanden haben. Dadurch sind den Hausbesitzern Milliardenverluste entstanden. Das ist in Ordnung, das beklagt gar niemand. Aber dass dann versucht wird, das wieder zu kompensieren, wenn sich die Marktverhältnisse geändert haben, ist auch verständlich und ist meines Erachtens in einer freien Wirtschaft, die wir heute in der Schweiz noch haben, auch in Ordnung.

Es wird von Wohnungsnot gesprochen. Ich bestreite das. Ich habe das im Dezember schon gesagt. Es gibt in der Schweiz keine Wohnungsnot. Ich will jetzt eine kleine Rechenaufgabe mit Ihnen durchführen, so vor dem Mittagessen: Wir haben in der Schweiz seit einigen Jahren eine stabile Bevölkerung; die Bevölkerung nimmt nicht mehr zu. Und wir haben jährlich eine Wohnungsproduktion in der Grössenordnung von 40 000; auch während der Rezession sind Wohnungen gebaut worden. Während der Rezession hatte man dazu 80 000 leere Wohnungen. Es sind also immer wieder neue dazugekommen und die Bevölkerung hat nicht zugenommen. Sie werden zugeben, dass da irgend etwas nicht stimmt.

Was ist der Grund, weshalb wir heute zuwenig Wohnungen haben und an gewissen Orten Wohnungsmangel? Weil eben die wohlstandsbedingte Vergrösserung der Ansprüche das, was neu an Wohnungen dazugekommen ist, laufend aufgezehrt hat. Vor dem letzten Weltkrieg kamen auf eine Wohnung etwa vier Personen; heute sind es noch zweieinhalb, und die Zahl nimmt jährlich etwas ab. Die Folge davon ist, dass der Neuzugang an Wohnungen trotz gleichbleibender Bevölkerung nicht ausreicht, um jedem die gewünschte Wohnung zu geben.

Im übrigen wird heute gesagt, die Jungen seien so schlimm dran. Ich sage Ihnen: Als ich geheiratet habe, vor vierzig Jahren, war ich Bundesbeamter und hatte eine Wohnung hier, eine ziemlich schittere Wohnung, die einen Drittel meines Einkommens von damals 450 Franken pro Monat aufgefressen hat. Ich habe einen Drittel meines Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben müssen. Ich hatte kein Auto, ich konnte auch nicht auf die Balearen in die Ferien gehen, wie heute die Jungen. Also versuchen wir hier nicht zu dramatisieren. Es ist nicht bestritten, dass es gewisse Leute

gibt, die Mühe haben, eine Wohnung zu finden, aber daraus eine generelle Wohnungsnot konstruieren zu wollen, das geht nicht an. Es ist der Wohlstand, der es eben mit sich bringt, dass hier Mangelerscheinungen kontinuierlich zum Ausdruck kommen, obwohl ständig Wohnungen gebaut werden.

Zum Schluss noch eine Bemerkung an Herrn Grobet, der leider nicht da ist. Er hat mit bewegten Worten dargelegt, wie die Hausbesitzer profitieren würden. Aber da frage ich Sie: Warum bauen wir denn nicht alle Häuser, warum wird nicht jeder Franken, der zur Verfügung steht, zum Hausbau benützt? Man geht demgegenüber in die Obligationen, wo sichere Anlagen vorhanden sind. Die Risiken des Hausbesitzers sind eben vorhanden und sie werden gescheut; das ist der Grund, warum nicht mehr Wohnungen gebaut werden. Ich möchte Herrn Grobet und seinen finanzstarken Freunden empfehlen, einfache Wohnungen zu bauen. Dann können sie auch so viel verdienen, wie er den Hausbesitzern glaubt unterschieben zu müssen. Wenn man immer aufschlagen und Geld verdienen kann, warum baut man dann nicht Wohnungen? Also ich möchte Sie bitten, das zu beherzigen. Wenn Sie das Gefühl haben, es wird so enorm viel Geld verdient im Wohnungswesen, dann legen Sie doch Ihr Geld in Wohnungen an und nicht in Kassenscheinen zu 6 Prozent.

**Martignoni:** Gestatten Sie mir, am Anfang des Votums meines Vorredners anzuknüpfen, nämlich bei der Politik der Nationalbank. Ich glaube, wenn wir über die Wohnungsfrage und über die Hypothekarsatzfrage diskutieren, ist hier der Ausgangspunkt zu finden. An der ganzen emotional gesteuerten Diskussion über die neue Hypothekarsatzrunde hat mich im Grund eine gewisse Unehrlichkeit der Argumentation am meisten frappiert. Die neue, so heftig kritisierte Runde wurde im vergangenen Jahr durch die Nationalbank eingeläutet, und zwar im Interesse der langfristigen Teuerungskämpfung und des langfristigen Tiefhaltens des Zinsniveaus. Im Zuge dieser Politik setzte die Nationalbank unter offener oder stillschweigender Zustimmung der zuständigen Organe die offiziellen Diskont- und Lombardsätze nicht weniger als vier Male herauf. Die Sätze erreichten anfangs September die Rekordmarke von 6 bzw. 7,5 Prozent. Auch die Bedingungen für die Swap-Kredite zeigten die gleiche Marschrichtung an, nämlich Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus. Spätestens anfangs September 1981 hätten alle jene, die heute über die Banken herfallen, ausrufen müssen: «O Freunde, nicht diese Zinse!» Sie haben es nicht getan.

Das Nachvollziehen der Banken war im Grunde genommen nichts anderes als die Konsequenz der Politik der zentralen Notenbank, die ich übrigens im Interesse eines langfristigen tiefen Zinsniveaus und im Interesse einer langfristigen Teuerungskämpfung für richtig halte. Das Spiel ging dann in der bekannten Form weiter mit Erklärungen von einzelnen Mitgliedern des Bundesrates, von Departementen und des Bundesrates selber, und Sie wissen, dass der Schlusspunkt dieses ganzen Spiels auf eidgenössischer Ebene durch die SUVA gesetzt wurde, die ihrerseits als Bundesversicherungsanstalt die Althypotheken – wie sie erklärte, im Interesse der Versicherten – auf 6 Prozent erhöhte.

Die Kritiker von heute hätten also spätestens anfangs September des letzten Jahres der Nationalbank und übrigens auch ihrem Präsidenten ehrlicher Weise mitteilen müssen, dass statt marktkonform die Zinsen zu erhöhen die Geldmenge vermehrt, also die Inflation angeheizt werden sollte. Sie haben das bekanntlich nicht getan. Man verstehe uns recht. Wir wollen uns nicht hinter die Nationalbank verschanzen, aber es scheint uns einfach unehrlich zu sein, das Volk glauben zu machen, die kleine Schweiz könne im internationalen Wirtschaftsgeschehen eine vollständig unabhängige Geldpolitik betreiben. Das stimmt nun einfach nicht, und das wissen sehr viele gescheite Leute, und einige unter diesen gescheiten Leuten wagen dies sogar zu sagen.

Ein Letztes: Ich möchte festhalten, dass die Nationalbank durch ihre Politik die Inflation bereits gebremst hat. Das darf bei all der Aufregung, die entstanden ist, auch nicht übersehen werden.

**Hubacher:** Herr Fischer hat von wehleidiger Jammerei über die Hypothekarzinserrhöhung gesprochen, und Herr Martignoni hat vorhin bedauert, dass die Diskussion so emotional geführt werde. Ich glaube, von Wehleidigkeit ist keine Rede, sondern von Betroffenheit. Ich darf Sie daran erinnern, dass ein halbes Prozent Hypothekarzinserrhöhung 820 Millionen Franken bewegt. Diese werden irgendwo einkassiert und von irgendwem bezahlt. Das ist jetzt viermal passiert, das sind also 3,2 Milliarden, die da verschoben worden sind von der einen auf die andere Seite, und es ist dann schon etwas billig, in diesem Zusammenhang von Wehleidigkeit zu reden. Es ist genau so billig, Herr Fischer, wie wenn Sie das Rezept verabreichen, jeder soll doch Häuser bauen. Es gibt eine kürzlich erschienene Umfrage des Schweizerischen Nationalfonds über die Lohnverhältnisse in der Schweiz: 67 Prozent der schweizerischen Arbeitnehmer liegen immer noch unter 3000 Franken Einkommen im Monat. Wie mit einem derartigen Lohn und den Familienverpflichtungen Häuser gebaut werden sollen, dieses Geheimnis müssen Sie schon etwas präziser konkretisieren als mit Sprüchen. Es ist auch nicht damit gemacht, dass man Wohnungs- und Mietzinsnot wegdebattieren will. Herr Fischer, ich weiss nicht, in welcher Welt und wo Sie leben, aber jedenfalls in der Stadt, in der ich lebe, in Basel – das gilt auch für Zürich – gibt es eine Wohnungs- und Mietzinsnot. Es gibt dort heute kaum Dreizimmerwohnungen unter 1000 Franken Monatsmiete, die in der Tagespresse oder im Wohnungsanzeiger ausgeschrieben werden. Bei diesen Durchschnittslöhnen ist das ein Mietzinsanteil der 30, 40 und 50 Prozent des gesamten Einkommens wegfrisst.

Und von daher glaube ich, ist die ganze Diskussion unbefriedigend. Wir selber, d. h. die Mehrheit in diesem Parlament, wollen ja gar nicht, dass die Politik etwas zur Hypothekarzinserrhöhung zu sagen hat. Wir machen hier nicht nur eine Politik «weniger Staat», sondern eine Politik «ohne Staat», indem das Zinskartell der Banken ganz allein entscheidet, was bezahlt werden und wer an die Kasse zitiert werden muss. Da kann der Bundesrat protestieren, können Parteien und das Parlament protestieren, es nützt alles nichts; wir haben es bis jetzt zustande gebracht, dass wir zwar in diesem Rate ein Importgesetz für Sauerkraut beschlossen haben, aber keinerlei politischen Einfluss auf etwas nehmen können, was das ganze Volk, ob es Mieter, Hauseigentümer, Ladeninhaber, Bauern, Konsumenten oder Gewerbler sind, betrifft. Wir machen hier Sandkastenspiele, während die eigentliche Lösung darin besteht, dass wir endlich politisch reagieren und uns selber und dem Bundesrat Werkzeuge geben, damit wir nicht länger der Macht der Banken ausgeliefert sind. Darüber werden wir zu reden haben, Herr Fischer, wenn die Banken nicht mehr bereit sind, günstiges Hypothekarkapital zur Verfügung zu stellen; dann muss eben der Staat sie dazu zwingen. Es gibt einen AHV-Fonds, eine zweite Säule, Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften, die man gesetzlich zwingen muss, diesen Raubzug der Banken auf das Volk einzustellen.

Bundespräsident **Honegger:** Ich äussere mich nicht mehr zur Hypothekarzinserrhöhung der Banken; der Bundesrat hat in einem Communiqué vom 3. Februar 1982 zu dieser Frage abschliessend Stellung genommen. Das will nicht bedeuten, dass sich der Bundesrat nicht auch inskünftig ernsthaft mit diesem Problem zu befassen hat. Sie haben heute, in dieser langen Debatte, dessen Folgen und Konsequenzen dargelegt. Ich begreife Ihre Unruhe, begreife auch, dass Sie für dieses Thema reichlich Zeit aufgewendet haben. Es wird also nach wie vor immer auch eine Aufgabe des Bundesrates sein, die Entwicklung des Hypothekarzinses zu verfolgen. – Ich möchte nur noch einige Fragen

beantworten, die im Zusammenhang mit den hier zur Diskussion stehenden parlamentarischen Vorstössen stehen. Zunächst zur Motion von Herrn Meizoz. Herr Meizoz, es wäre ungeschickt, wenn die Förderungsmassnahmen des Bundes nun mit Förderungsmassnahmen oder Kantone der der Gemeinden gekoppelt würden. Sie haben heute in der Debatte ja selbst festgestellt, dass leider noch viele Kantone und Gemeinden auf dem Gebiete des sozialen Wohnungsbau zu wenig tun. Wenn man hier nun eine Verkopplung realisieren würde in der Meinung, dass der Bund nur dann bezahlen oder fördern dürfe, wenn auch entsprechende Leistungen der Gemeinden oder der Kantone sichergestellt sind, dann würde das sehr wahrscheinlich bedeuten, dass der Bund weniger fördern könnte als heute, und das wäre ja nicht der Zweck der Übung.

Für Ihr zweites Problem – präferenzuelle Hypothekarzins vor allem für den subventionierten Wohnungsbau – habe ich sehr viel Verständnis. Es wird aber von den Banken heute schon so gehandhabt. Es ist durchaus nicht so, dass alle Banken für alle Wohnbauten den gleichen Hypothekarsatz anwenden würden. Ich kenne Kantonalbanken, die diesen Unterschied machen und zum Beispiel für den subventionierten Wohnungsbau verbilligte Hypothekarzins zur Verfügung stellen. Aber das ist eine Aufgabe, die von den Banken gelöst werden muss. Ich sehe nicht ein, warum hier der Bund eingreifen soll.

Zur Interpellation von Herrn Müller, Aufgabenteilung Bund und Kantone: Dieses Problem werden Sie behandeln müssen im Zusammenhang mit der bereits vor dem Parlament liegenden Vorlage. Es ist übrigens keine Erfindung des Bundesrates, dass die Wohnbauförderung wieder an die Kantone zurückgehen sollte; wir haben vielmehr in intensiven Gesprächen mit den Kantonen festgestellt, dass sie selbst wünschen, die Wohnbauförderungsaufgaben wieder zu übernehmen. Es ist also auch nicht so, dass wir hier ein Versprechen der Verfassung (Artikel 34sexies) missachten. Wenn das Parlament dem Antrag des Bundesrates zustimmen würde, brauchte es selbstverständlich eine Volksabstimmung. Artikel 34sexies müsste aufgehoben werden, wenn die Kantone die Kompetenz der Wohnungsförderung wieder übernehmen würden. Aber ich habe heute festgestellt, dass dieses Geschäft in Ihrem Rat noch reichlich zu reden geben wird.

Herr Keller, wir erfüllen unsere Aufgabe bis zum Zeitpunkt des Entscheides über die Aufgabenteilung. Es ist bei weitem nicht so, wie Sie vermuten, dass mein Wohnungsamt jetzt seine Aktivität eingestellt hätte und einfach nur noch warten würde, bis sein Abbau bewerkstelligt ist. Ganz und gar nicht! Die Aufgaben laufen weiter, und wir erfüllen sie getreu bis zu Ihrem Entscheid.

Nun noch einige wenige Bemerkungen zur Motion von Herrn Nauer. Es handelt sich hier um zwei Probleme. Das eine Problem betrifft die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals, also diese berühmten 40 Prozent. Die beratende Mieterschutzkommission hat festgestellt, dass es sich bei dieser Faustregel von 40 Prozent um einen nach wie vor anwendbaren und angemessenen Durchschnittssatz handelt. Die im Missbrauchsbeschluss enthaltenen Formeln halten ja fest, wann ein Missbrauch vorliegt und wann nicht. Das wird nicht in unserer Verordnung geregelt, sondern ist Gegenstand des Bundesbeschlusses. Dieser ist im Zusammenhang mit der Gesamtrevision des Mietrechtes in Revision begriffen. Eine Änderung des Prinzips der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals als Mietzinserrhöhungsgrund kann deshalb unseres Erachtens nicht losgelöst von einer Gesamtrevision des Mietrechtes erfolgen. Es handelt sich hier leider nicht nur um eine Verordnungskompetenz des Bundesrates, sondern es geht hier um eine Änderung der Gesetzgebung. Diese wird durch eine Expertenkommission vorbereitet. Sie kennen das erste Ergebnis. Die Vernehmlassung ist abgeschlossen. Das Justizdepartement ist übrigens hier zuständig, nicht mein Departement.

Zur zweiten Frage, zur Korrektur der Faustregel für die Anpassung der Mietzins an eine Hypothekarzinserrhöhung.

Die heutige Ordnung lässt bei einer Hypothekarzins-erhöhung um ein Viertelprozent eine Mietzinserhöhung von in der Regel höchstens 3,5 Prozent zu. Ich sage: in der Regel! Ich möchte davor warnen, diese Faustregel als allgemeingültig zu betrachten; es gibt zahlreiche Fälle, in denen sie nicht stimmt. Dabei kommt es ganz wesentlich darauf an, von welcher Annahme man aus geht. Zum Beispiel spielt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital eine Rolle, dieses ist bei weitem nicht in allen Fällen gleich. Es kommt auf den Zinskostenanteil an; auch dieser ist bei weitem nicht in allen Fällen gleich.

Ich möchte deshalb davor warnen, dass man diese Regel als absolut betrachtet und glaubt, sie sei in jedem Fall anwendbar. Im Bereich der Hypothekarzinsätze von 4,5 bis 6 Prozent, allenfalls vielleicht sogar bis zu 6,5 Prozent, scheint dieses Verhältnis (Hypothekarzins-erhöhung um 1/4 Prozent = 3,5 Prozent Mietzinserhöhung) im grossen und ganzen nach wie vor begründbar. Bei einer darüber hinaus gehenden Erhöhung des Hypothekarzinsatzes hingegen erweist sich der Überwälzungssatz von 3,5 Prozent – da hat Herr Nauer recht – als zu hoch. Er sollte unseres Erachtens auf 3 Prozent reduziert werden. Auch wenn diese Herabsetzung im Einzelfall nicht sehr viel ausmacht, kommt ihr doch in der heutigen Zeit eine psychologische Wirkung zu. Mein Departement wird deshalb von der in Artikel 9 Absatz 2 der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen enthaltenen Befugnis, bei künftigen Hypothekarzinsveränderungen die höchstzulässigen Mietzinserhöhungen festzulegen, Gebrauch machen. Die Mieterschutzkommission ist mit unserem neuen Vorschlag bereits bekannt gemacht worden. Es läuft jetzt ein Vernehmlassungsverfahren. Ich hoffe, dass ich in den nächsten Wochen dem Bundesrat entsprechend Antrag stellen kann. Wenn wir trotzdem, Herr Nationalrat Nauer, Ihre Motion nur als Postulat entgegennehmen können – obschon Sie gesehen haben, dass wir gewillt sind, in Ihrer Richtung etwas zu tun –, dann deshalb, weil Sie hier in den Rechtsetzungsbereich des Bundesrates eingreifen. Diese Verordnungskompetenz liegt beim Bundesrat und nicht beim Parlament, und deshalb muss ich Sie gemäss alter Praxis bitten, die Motion nur als Postulat zu überweisen.

Ich möchte aber gerne bei dieser Gelegenheit noch einen Appell an die Hausbesitzer und die Vermieter richten. Ich habe darauf aufmerksam gemacht, dass diese Faustregel nicht schematisch angewendet werden soll. Ich möchte daher die Vermieter hier bitten, den recht unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig möchte ich auch den Appell, den der Bundesrat bereits einmal in seinem Communiqué gemacht hat, wiederholen, dass die Vermieter auch bereit sein sollten, bei sinkenden Hypothekarzinsen die Mietzinse entsprechend nach unten anzupassen.

#### *Motion Meizoz*

**Präsidentin:** Der Bundesrat beantragt Umwandlung in ein Postulat. Der Motionär ist damit einverstanden.

#### *Überwiesen als Postulat – Transmis comme postulat*

#### *Interpellation Müller-Bern*

**Präsidentin:** Herr Müller erklärt sich als nicht befriedigt.

#### *Interpellation Keller*

**Präsidentin:** Herr Keller erklärt sich als teilweise befriedigt.

#### *Motion Nauer*

**Präsidentin:** Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln. Der Motionär kann erklären, ob er damit einverstanden ist oder ob er an seiner Motion festhält.

**Nauer:** Aufgrund der Ausführungen von Herrn Bundespräsident Honegger im Zusammenhang mit der Revision der

Mieterschutzbestimmungen, aber auch der von Ihnen jetzt nicht ganz dargelegten, bereits angelaufenen Untersuchung dieser Faustregel kann ich mich mit einer Umwandlung meiner Motion in ein Postulat einverstanden erklären.

#### *Überwiesen als Postulat – Transmis comme postulat*

#### *Interpellation Nauer*

**Präsidentin:** Herr Nauer erklärt sich als teilweise befriedigt.

*Schluss der Sitzung um 12.50 Uhr*

*La séance est levée à 12 h 50*

## **Motion Meizoz. Förderung des Wohnungsbaus**

## **Motion Meizoz. Aide à la construction de logements**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1982
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	02
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	81.392
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	02.03.1982 - 08:00
Date	
Data	
Seite	180-196
Page	
Pagina	
Ref. No	20 010 294

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.