

## Zehnte Sitzung – Dixième séance

**Mittwoch, 20. März 1996**

**Mercredi 20 mars 1996**

08.35 h

**Vorsitz – Présidence:**

**Schoch Otto (R, AR)/Delalay Edouard (C, VS)**

92.3576

**Motion Nationalrat  
(Baumberger)  
Übergang zur Marktmiete**

**Motion Conseil national  
(Baumberger)  
Passage d'un système de loyers  
déterminés par les coûts  
à un système de loyers libres**

### *Wortlaut der Motion vom 9. Juni 1994*

Der Bundesrat wird – zur Förderung von Investitionen auf dem Wohnbaumarkt und im Interesse einer besseren und sozialeren Wohnraumversorgung namentlich auch für jüngere Leute und Familien – eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag vorzulegen für die Revision des Achten Titels des Obligationenrechtes (Miete) mit folgender Zielsetzung:

1. Überarbeitung jener Vorschriften über die Mietzinsen, welche faktisch ein System der Kostenmiete bewirken, mit schrittweisem Übergang zur Marktmiete auch im Bereich der Altwohnungen.

2. Überarbeitung jener Vorschriften, welche die Investoren vom Wohnungsbau abschrecken, weil die Eigentumsrechte zu weitgehend beschränkt sind oder von schwer überblickbaren juristischen Fussangeln abhängen.

3. Beibehaltung und Anpassung jener Vorschriften, welche die Mieter im Sinne des Verfassungsauftrages (Art. 34septies BV) vor möglichen Missbräuchen schützen.

### *Texte de la motion du 9 juin 1994*

Afin d'encourager les investissements sur le marché du logement et d'améliorer l'offre de logements sociaux, surtout pour les jeunes et les familles, le Conseil fédéral est invité à soumettre un rapport au Parlement et à lui présenter une proposition de révision du titre huitième du Code des obligations (Du bail à loyer), qui contienne les points suivants:

1. Modification des dispositions relatives au loyer qui engendrent de fait un système de loyers déterminés par les coûts de passage progressif à un système de loyers libres, notamment pour ce qui est des anciens appartements.

2. Modification des dispositions qui dissuadent les investissements de s'engager dans la construction de logements, dans la mesure où elles limitent par trop les droits des propriétaires ou les font dépendre de règles pièges difficilement compréhensibles.

3. Maintien et adaptation des dispositions qui protègent les locataires contre les abus, conformément au mandat défini à l'article 34septies de la Constitution fédérale.

**Küchler** Niklaus (C, OW), Berichterstatter: Am 9. Juni 1994 hat der Nationalrat die Motion Baumberger zusammen mit weiteren mietrechtlichen Vorstössen und Initiativen eingehend diskutiert und schliesslich gegen den Willen des Bundesrates mit 72 zu 63 Stimmen überwiesen.

Die Kommission für Rechtsfragen Ihres Rates befasste sich am 3. November 1994 mit der Motion, die zur Förderung von

Investitionen auf dem Wohnbaumarkt und im Interesse einer besseren und sozialeren Wohnraumversorgung eine Revision des Achten Titels, des Mietrechtes, im Obligationenrecht anstrebt.

1. Dabei sollen vor allem jene Vorschriften über die Mietzinsen überarbeitet werden, die heute faktisch ein System der Kostenmiete bewirken. Die Revision sollte aber einen schrittweisen, einen organischen Übergang in Richtung Marktmiete ermöglichen.

2. Überarbeitet werden sollten auch jene mietrechtlichen Vorschriften, die die privaten Investoren vom Wohnungsbau abschrecken, weil die Eigentumsrechte zu weitgehend beschränkt und mit juristischen Fussangeln versehen sind. Wesentlich ist aber die Tatsache, dass die verlangte Revision gemäss Artikel 34septies unserer Bundesverfassung zu erfolgen hat. Das heisst also, dass eine Revision der mieterschutzrechtlichen Verfassungsbestimmung nicht zur Diskussion steht.

Die Motion des Nationalrates (Baumberger) überzeugt denn auch wegen ihrer pragmatischen Ausgestaltung. So wird ausdrücklich ein behutsames Vorgehen verlangt. Der Übergang vom heutigen System der Kostenmiete in Richtung einer gewissen Marktmiete soll schrittweise erfolgen. Dies würde sämtlichen Beteiligten Gelegenheit bieten, sich sukzessive auf die neuen Gegebenheiten einzustellen, und allfällige soziale Härten könnten besser abgedeckt werden. Durch die explizite Beibehaltung des Mieterschutzes wird der Mieter keineswegs der Willkür der Vermieter ausgeliefert, sondern kann sich weiterhin auf den Schutz durch den Staat berufen.

Mit der Motion lassen sich aber auch – im Sinne unserer Revitalisierungsprogramme zur Ankurbelung der Wirtschaft – Anreize schaffen, künftig vermehrt in den Wohnungsbau zu investieren.

Die Leerwohnungsquote ist im abgelaufenen Jahr auf 1,3 Prozent angestiegen. Von daher könnte man meinen, dass es bezüglich der Wohnraumversorgung unserer Bevölkerung keine Probleme gäbe und dass deshalb auch keine Impulse für zusätzliche Investitionen im Bereich Wohnungsbau notwendig wären. Diese Einschätzung ist jedoch falsch. Die Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt ist einzig und allein auf die konjunkturelle Situation zurückzuführen. Ein «Anziehen» der Wirtschaft, auf das wir ja nach wie vor hoffen, wird die Nachfrage nach Wohnraum sofort wieder markant ansteigen lassen. Um ein langfristiges Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt sicherzustellen, sollten daher in der Schweiz jährlich 40 000 bis 45 000 Wohnungen erstellt werden. Tatsächlich wurden im Durchschnitt der letzten Jahre lediglich etwa 38 000 Neubauwohnungen errichtet.

Das Manko weist darauf hin, dass die Rahmenbedingungen für potentielle private Investoren im Wohnbaumarkt unattraktiv sind. Handlungsbedarf ist somit gegeben. Wird nicht rechtzeitig reagiert, so muss bei einem «Anziehen» der Wirtschaft mit einer Unterversorgung unserer Bevölkerung mit Wohnraum gerechnet werden. Einer der Hauptgründe, weshalb weniger in Wohnraum investiert wird, ist die heutige Ausgestaltung des Mietrechtes, welches die langfristigen Renditeerwartungen der Anleger beträchtlich schmälert. Die auf den 1. Juli 1990 in Kraft getretene Revision des Mietrechtes ist weit über das für eine Missbrauchsgesetzgebung erforderliche hinausgegangen. Das Mietrecht hat sich damit zu einer eigentlichen Investitionsbremse entwickelt. Wirksame Korrekturen drängen sich daher auf. Die nachteiligen Folgen dieser zu weitgehenden Verschärfung des Mietrechtes lassen sich jedenfalls nicht mit einer blossen Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen mildern oder gar beseitigen, wie dies der jüngste Versuch des Bundesrates beweist.

Die vom Bundesrat beabsichtigte Verordnungsrevision hat zwischenzeitlich keinen breiten Konsens gefunden. Wollen wir deshalb das Problem an der Wurzel anpacken, was meines Erachtens dringend notwendig ist, dann müssen wir im Sinne der Motion nicht bloss auf eine Verordnungsrevision, sondern auf eine Revision des Mietrechtes auf Gesetzesstufe hinwirken.



Ich darf noch auf einen anderen Aspekt hinweisen: Das heute geltende Mietrecht hat bekanntlich auch zu einer klaren Zweiteilung des Wohnungsmarktes geführt – die preisliche Aufspaltung des Marktes in Alt- und Neubauten weist klar unsoziale Züge auf. Die wegen der Privilegierung durch unser Mietrecht günstigen Altbauwohnungen werden oft von Leuten belegt, welche sich durchaus höhere Mietzinse leisten könnten. Demgegenüber müssen junge Familien mit geringem Einkommen, welche neu in den Markt eintreten, meist in teure Neubauwohnungen einziehen, welche ihr Budget stark belasten.

Mit der Revision des Mietrechtes im Sinne des Vorstosses könnten gerade solche Diskrepanzen ebenfalls verringert werden. Die Wohnraumversorgung würde somit besser und sozialer.

Der Zeitpunkt für einen Systemwechsel ist heute ideal. Eine kürzlich unter der Leitung von alt Nationalrat Franz Jaeger durchgeführte Untersuchung am Institut für empirische Wirtschaftsforschung an der HSG hat ergeben, dass der Wechsel von der Kostenmiete zur Marktmiete im heutigen Zeitpunkt praktisch kein Anheben des Mietpreisniveaus bewirken würde. Die Studie ergab auch, dass sich die Mietpreise von 60 000 stichprobenweise ausgewählten Wohnungen in den letzten Monaten fast vollständig denjenigen Preisen angepasst haben, die auf einem staatlich nicht regulierten Markt realisiert werden könnten. Die Mietpreise von Altbauwohnungen würden bei einer sofortigen Einführung der Marktmiete bloss um etwa 2 Prozent ansteigen, während bei den Neubauwohnungen überhaupt nicht mit Mietpreiserhöhungen zu rechnen wäre, weil bei diesen Wohnungen der Markt bereits heute faktisch den Preis bestimmt. Auf den angestrebten Wechsel positiv auswirken würden sich überdies die heutigen tiefen Hypothekarzinsen, ferner aber auch die gesunkenen Immobilienpreise sowie der derzeitige Leerwohnungsbestand, der den Mietern echte Wahlmöglichkeiten offenlässt. Sie sehen also, der Zeitpunkt zur Überweisung der Motion bezüglich einer schrittweisen Einführung der Marktmiete könnte deshalb nicht besser sein.

Die Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen mit 6 zu 1 Stimmen bei 4 Enthaltungen, die Motion zu überweisen.

**Bisig Hans (R, SZ):** Vor bald zwei Jahren hat der Nationalrat anlässlich einer umfassenden Mietrechtsdebatte beschlossen, die Fehlentwicklungen des geltenden Mietrechtes zu korrigieren. Es ging dabei nicht darum, den verfassungsmässigen Schutz der Mieter zu reduzieren, oder gar, wie gesagt wurde, um eine sozialpolitische Provokation. Es ging darum, einem pauschalen Mieterschutz «nach dem Giesskannenprinzip», ungerechtfertigten Privilegien sowie einem verfälschten Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Es ist unübersehbar, dass die Mieter von Altwohnungen durch die heutigen Kontrollmechanismen, welche die Preise tief halten, bevorzugt werden, während die Mieter von neuen Wohnungen – vor allem junge Familien – das Nachsehen haben. Ein abrupter Übergang von der Kosten- zur Marktmiete vermag sicher nicht sofort alle Probleme zu lösen. Mit der Motion wird lediglich eine Normalisierung anvisiert, die auf längere Sicht den Wohnungsbau fördert und die Preise ausgleicht.

So gesehen ist es für mich nur schwer verständlich, warum man sich mit der Behandlung im Zweitrat, also bei uns, soviel Zeit gelassen hat bzw. warum die – bereits einmal traktierte – Behandlung immer wieder verschoben wurde. Dieses Zuwarten widerspricht dem Geschäftsverkehrsgesetz. Dieses besagt in Artikel 12 Absatz 1, dass Beschlüsse eines Rates über Geschäfte, die beide Räte zu behandeln haben, unverzüglich an den anderen Rat gehen. Dasselbe gilt für Motionen, die von einem Rat erheblich erklärt worden sind. Das hat der Nationalrat nun am 9. Juni 1994 getan, und ein Zuwarten von 21 Monaten ist für mich doch etwas mehr als «unverzüglich».

Dass der Wohnungsmarkt in der Schweiz auch heute nicht zufriedenstellend spielt, kann wohl kaum bestritten werden. Wir wohnen deutlich zu teuer. Gemäss Bundesamt für Konjunkturfragen sind wir volle 90 Prozent über dem EU-Niveau. Die Ursachen dafür sind ebenso vielfältig wie unnötig. Der

entscheidende Anteil geht zu Lasten der Kostenmiete. Sie ist dafür verantwortlich zu machen, dass sich in den letzten 40 Jahren das Wohnen dreimal stärker verteuert hat als die Lebenshaltungskosten. Es gibt überhaupt keine Anreize, preisgünstig zu bauen; man wird dafür sogar noch bestraft, vor allem was die nicht volle Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten anbetrifft. Es ist auch nicht ratsam, günstige Anfangsmieten festzulegen, ist doch eine spätere Mietzinsanpassung, wenn überhaupt, nur mit grössten Schwierigkeiten möglich.

Für mich ist das heutige Mietrecht eine «Fünfer-und-Wegglipolitik» auf dem Buckel der Vermieter. Querschläger und schwarze Schafe gibt es wie überall auf beiden Seiten, bei den Mietern wie auch bei den Vermietern. Diese Schädlinge machen aber lediglich eine vernachlässigbare Minderheit aus. Es ist nun typisch für unsere jüngere Rechtsetzung, dass sich die überwiegende Mehrheit dieser uneinsichtigen Minderheit anpassen muss.

Höchste Zeit also für einen Kurswechsel! Dieser wird mit der Motion «Übergang zur Marktmiete» eingeläutet. Ich bin froh, dass dies unsere Kommission für Rechtsfragen auch so sieht und Zustimmung beantragt. Natürlich ist es mit der Überweisung der Motion alleine noch nicht getan. Wenn irgend einmal das Mietrecht an die Nähe des freien Marktes herangeführt werden kann, dann jetzt. Der aktuelle Leerwohnungsbestand beschränkt sich heute nicht auf teure Neubauwohnungen; auch Altwohnungen – vielleicht nicht an allerbester Lage – stehen im Angebot. Diese optimalen Voraussetzungen für einen Kurswechsel gilt es zu nutzen, und ich fordere den Bundesrat auf, umgehend zu handeln.

Gefordert werden ein schrittweiser Übergang zur Marktmiete und eine Verstärkung der Eigentumsrechte. Dieses Ziel wird erreicht durch eine stärkere Wertung der Orts- und Quartierüblichkeit, durch die Abschaffung der gegen Treu und Glauben verstossenden Anfechtbarkeit der Anfangsmiete und durch eine Lockerung der Vorbehaltspflicht. Es geht vor allem darum, das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern wieder näher an den Markt heranzuführen, für die Mieter aber, den Schutz vor möglichen Missbräuchen sicherzustellen.

Ich bitte Sie darum ebenfalls um Zustimmung und erwarte vom Bundesrat möglichst bald Bericht zum Antrag für die Revision des Achten Titels des Obligationenrechts.

**Gentil Pierre-Alain (S, JU):** Je souhaite vous indiquer brièvement les deux raisons principales qui me conduisent à rejeter cette motion:

1. La première raison est que, même si elle emploie des mots peu évidents, cette motion constitue une remise en cause claire de la réglementation actuelle de la protection des locataires. Cette remise en cause est d'autant moins pertinente que la situation actuelle du marché du logement n'est pas favorable aux locataires.

Au moment où cette motion a été déposée, à la fin des années quatre-vingt et au début des années nonante, les loyers et les taux hypothécaires étaient à la hausse. Actuellement, depuis quelques mois, les taux hypothécaires sont à la baisse, mais la majorité des locataires sont pénalisés par le fait que de trop nombreux propriétaires ne répercutent pas cette baisse. Il ne me paraît donc pas opportun de changer les règles du jeu précisément aujourd'hui.

2. Le second élément qui me conduit à rejeter cette motion est la constatation que l'appel rituel aux vertus du marché libre en matière de logement n'est pas convaincant. Dans tous les pays d'Europe coexistent et le marché libre en matière de logement et un secteur subventionné, qui est le seul à même de garantir des logements, notamment aux locataires qui ont des revenus modestes. Il faut donc maintenir ce système, que la motion propose de remettre en cause.

Le recours au seul marché libre n'aura comme conséquence que l'augmentation générale des loyers, ce qui n'est pas souhaitable et, je le pense, même pas voulu par l'auteur de la motion. Donc, aussi bien en refusant la remise en cause du statut des locataires qu'en estimant que le seul marché libre ne peut pas régler le problème du logement, notamment

dans le secteur des loyers modérés, je m'oppose à cette motion et vous prie d'en faire de même.

**Plattner** Gian-Reto (S, BS): Ich erlaube mir, auch in deutscher Sprache noch einmal die Bedenken zu formulieren, die wir gegen diese Motion haben.

Wenn Sie den Argumenten der Kollegen Küchler und Bisig gut zugehört haben, die beide für die Überweisung der Motion redeten, dann haben Sie gemerkt, dass es gegensätzlichere Begründungen für eine Motion nicht geben kann.

Kollege Küchler hat gesagt, die langfristigen Renditeerwartungen der Investoren seien nach dem heutigen Recht geschmälert, deshalb müsse jetzt die Marktmiete her. Das kann doch nur heißen, dass die langfristigen Renditeerwartungen nachher besser sind, d. h., dass das Wohnen teurer wird, denn jemand muss die Rendite der Investoren ja bezahlen! Kollege Bisig hat demgegenüber gesagt, wir wohnen wegen der Kostenmiete in diesem Lande deutlich zu teuer. Und er hat die Vermutung ausgedrückt, dass das Wohnen billiger würde, wenn man zur Marktmiete überginge.

Meine Meinung deckt sich mit jener von Kollege Küchler. Diese Motion hat zum Ziel, die langfristigen Renditeerwägungen und -erwartungen zu verbessern, d. h., die Mieten zu erhöhen. Das schleckt keine Geiss weg, auch wenn die Motion sehr moderat abgefasst ist.

Ich möchte mich noch mit dem anderen, oft gehörten Argument auseinandersetzen, nämlich dass eine Ungerechtigkeit, eine unsoziale Situation, bestehen, weil die Altwohnungen zu billig seien. Ich gebe zu, dass Altwohnungen – Gott sei Dank! – billiger sind als Neubauwohnungen. Wenn alle Mieter in der Schweiz in einer Neubauwohnung wohnen müssten, hätten wir noch sehr viel mehr kritische Fälle oder Fürsorgefälle. Die Altwohnungen sind für sehr viele Leute die Rettung und die Lösung ihrer Wohnprobleme; aber nicht im Sinne, dass sie einfach nur profitieren, sondern im Sinne, dass sie bescheidene Wohnansprüche haben. Altwohnungen haben im allgemeinen nicht den Komfort und die Ausstattungen, die man glaubt, in neue Wohnungen einbauen zu müssen.

Nun noch einmal zum Argument von Kollege Küchler. Er sagt, wenn man den Markt spielen liesse, dann müssten die Leute, die heute ohne guten Grund in Altwohnungen leben – einfach, weil sie immer in diesen Wohnungen gelebt haben –, ausziehen; vermutlich, weil sie sich die höheren Mieten, die der Markt erlauben würde, nicht mehr leisten könnten. Mit anderen Worten: Der Markt würde dafür sorgen, dass auch die Altbauwohnungen teurer würden.

Entweder, Kollege Küchler, könnten sich dann die Leute, wie Sie selber sagten, auch höhere Mieten ohne weiteres leisten. Aber – und das gilt für mich und für alle hier – sie möchten lieber dort wohnen bleiben, wo sie schon lange gewohnt haben, anstatt zu zügeln und anderen Leuten die bequeme Wohnung zur Verfügung zu stellen. Dann, Herr Küchler, haben Sie das Problem der sogenannten unsozialen Situation nicht gelöst.

Oder die Leute könnten sich die teureren Mieten wirklich nicht leisten. Sie würden aus der Altwohnung ausziehen – in subventionierte oder durch das Wohnbauförderungsgesetz verbilligte Wohnungen. Das würde auf den Staat zurückfallen. Er müsste diese externen Effekte, die die Annäherung an den Markt erzeugt, übernehmen, genauso wie das in anderen Prozessen oft der Fall ist. Und damit, Herr Küchler, würde man auch kein Problem lösen.

Den jüngeren Leuten ist mit teureren Altwohnungen auch nicht geholfen. Wenn sie heute eine Altwohnung finden, ist sie wenigstens billig. Infolge der Marktmiete würde sie teurer. Ich sehe nicht, was jüngere Leute mit Kindern davon haben sollten, wenn die Altwohnungen gleichviel kosten würden wie neue Wohnungen, die heute schon sehr teuer sind.

Kurz und gut, die ganze Sache geht für mich nicht auf. Sie hat keine andere Logik, als den Hausbesitzern mehr Einkommen zu verschaffen.

Ich schlage Ihnen nicht vor, die Motion überhaupt abzulehnen. Aber ich bitte Sie, mindestens Punkt 1 der Motion nur als Postulat zu überweisen.

Gegen Punkt 3 habe ich nichts einzuwenden. Er beinhaltet das bestehende Mietrecht, das soll weiterhin gelten. Punkt 2 spricht von schwer überblickbaren juristischen Fussangeln; das mag in der Tat so sein. Es gibt in jedem Gesetz Imperfektionen.

Aber Punkt 1 geht mir zu weit. Ich möchte ganz klar sagen: diesen können wir so nicht einfach stehenlassen, Punkt 1 sollten wir nicht überweisen. Deshalb stelle ich den Eventualantrag, falls Sie die Motion nicht ablehnen, wenigstens Punkt 1 als Postulat zu überweisen.

**Bisig** Hans (R, SZ): Ich komme nicht darum herum, Herrn Plattner eine Antwort zu geben. Er hat offensichtlich Mühe, die beiden unterschiedlichen Ansatzpunkte von Herrn Küchler und von mir, die aber letztlich zum selben Ziel führen, zu verstehen.

Ich habe ziemlich ausführlich dargelegt, warum die Kostenmiete teures Wohnen zur Konsequenz hat: weil sie eben keine Anreize schafft, günstig zu bauen. Es gibt keine Belohnung dafür. Im Wort «Kostenmiete» ist enthalten, dass ich so teuer vermieten darf, wie ich gebaut habe bzw. wie es eben den Baukosten entspricht. Dies im Gegensatz zur Marktmiete, die vom Markt her Anreize bringt.

Ich erinnere Sie an die Debatte über die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» vor eineinhalb Wochen. – Herr Plattner, Sie können mir schon zuhören, Sie haben mir offenbar damals auch nicht zugehört. – Die Ablehnung der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» wird von den Initiativegegnern mit der Zweckmässigkeit und Effizienz – Zweckmässigkeit und Effizienz! – von Marktkriterien begründet.

Wenn das so ist – und ich zweifle natürlich nicht daran –, dann gilt das nicht nur für das Wohneigentum, sondern auch für die Miete. Sie widersprechen sich selber. Kollega Onken und ich hatten damals in dieser Beziehung eine kleine Konfrontation. Man muss zuerst einmal festlegen, was man überhaupt will, und dann können wir wieder vernünftig miteinander reden. Ich habe überhaupt keinen Grund anzunehmen, dass Wohneigentum und Wohnungsmiete, was die Kosten anbetrifft, unterschiedlich behandelt werden müssten.

Ich bin überzeugt, dass die moderate Lösung, wie sie die Motion des Nationalrates (Baumberger) vorschlägt, ein vernünftiger Weg ist, und bitte Sie, die Motion vollumfänglich als Motion zu überweisen.

**Loretan** Willy (R, AG): Ich möchte mich nicht in materieller Hinsicht mit der Motion des Nationalrates (Baumberger) befassen, sondern auf ein Vorgehensproblem hinweisen, welches sich stellen könnte. Im Nationalrat liegen zwei parlamentarische Initiativen Hegetschweiler vor, die eine vom 16. Dezember 1992 (92.445), die andere vom 19. März 1993 (93.429). Beide haben die Änderung des Mietrechtes im Obligationenrecht, Achter Titel, im Visier.

Beide Initiativen sind ausformuliert, enthalten konkrete Vorschläge für Änderungen von Gesetzesartikeln. Die Stossrichtung ist klar und eindeutig: Lösungsansätze zur Liberalisierung des Mietrechtes, also eine ähnliche, fast analoge Stossrichtung wie in der vorliegenden Motion.

Die beiden parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler sind erheblich erklärt worden; der Nationalrat hat ihnen Folge gegeben. Dessen Kommission für Rechtsfragen steht nun in der Pflicht, einen Vorschlag für die Änderungen im Mietrecht zuhanden des Plenums des Nationalrates auszuarbeiten. Hier laufen jetzt natürlich gewisse Fristen. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates bzw. deren Präsidentin zögert etwas, die Arbeit in Angriff zu nehmen, nicht zuletzt mit Blick auf die heutige Debatte.

Meine Frage an den Herrn Bundespräsidenten: Wer übernimmt die Federführung in diesem zugegebenermaßen schwierigen Geschäft? Wenn die Motion des Nationalrates (Baumberger) auch hier als Motion überwiesen wird: Ist dann die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates zuständig, die mit den beiden parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler befasst ist, oder wird Ihre Verwaltung die Federführung übernehmen? Ich fürchte, dass dann das grosse gegenseitige Warten einsetzt, das Hin- und Herschieben von



Aufgaben, und dass letztlich nichts passiert – oder eben zu spät, wenn wir an die Fristen denken, die für die Behandlung von parlamentarischen Initiativen gelten.

Es wäre rein vom formalen Ablauf der Behandlung dieser wichtigen Materie her zu überlegen, ob nicht eine Überweisung des ganzen Vorstosses als Postulat tunlich wäre. Dann hätten wir eine klare Situation, denn die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ist ohnehin schon mit dem Geschäft befasst. Sie kann ja ohnehin die Verwaltung Ihres Departementes, Herr Bundespräsident, beziehen bzw. «ins Gefecht rufen». Wenn wir den Vorstoss als Motion überweisen, stellen sich, wie gesagt, die erwähnten Schwierigkeiten und Probleme ein.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie in Ihrer Stellungnahme auch zu diesem Problem etwas ausführen würden. Ich behalte mir vor, je nachdem, den Antrag noch einzubringen, die Motion als Gesamtes als Postulat zu überweisen.

Ich unterstreiche zum Schluss: Ich wende mich nicht gegen die Stossrichtung, gegen den Inhalt der Motion des Nationalrates (Baumberger) – ich unterstütze diese Stossrichtung voll und ganz –, sondern es geht mir darum, die Voraussetzungen für ein sauberer, klares, zügiges Verfahren zu schaffen.

**Küchler** Niklaus (C, OW), Berichterstatter: Nochmals zur ganzen Thematik vor allem des Vorgehens, die jetzt aufgezeigt wurde. Die Kommission für Rechtsfragen und der Nationalrat hatten Kenntnis von der Motion Baumberger, aber auch von den parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler. Trotzdem sind sowohl der Nationalrat als auch die Kommission zum Schluss gekommen, den Vorstoss in der Form der Motion zu überweisen. Dies aus folgenden Gründen: Es steht fest, dass heute Handlungsbedarf besteht; wir müssen etwas tun. Andererseits ist unbestritten, dass heute der Zeitpunkt ausserordentlich günstig ist, den Schritt von der Kostenmiete hin zur Marktmiete zu tun. Ich erinnere nochmals an die tiefen Immobilienpreise, an den Rückgang der Mietzinse, an die tiefen Hypothekarzinsen usw. Diese Situation müssen wir nutzen, um den Übergang von der Kostenmiete zur Marktmiete so sozialverträglich wie möglich zu gestalten.

Wenn wir den Vorstoss in der Form der Motion überweisen, haben wir bei dieser komplexen, schwierigen Materie die Logistik des Departementes, des Bundesrates zur Hand. Das scheint mir sehr wesentlich zu sein. Bei der parlamentarischen Initiative müssen wir Parlamentarier die ganze Arbeit selber machen. Gespräche mit Nationalräten, mit Mitgliedern der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen, haben ergeben, dass man gewillt ist, mit der parlamentarischen Initiative zuzuwarten und dem Bundesrat die Gelegenheit zu geben, endlich zu handeln. Leider hat er dies in den vergangenen zwei Jahren nicht getan, aber jetzt, mit der verbindlichen Überweisung des Vorstosses, wird und muss er dies tun. Wenn also der Bundesrat handelt, können wir auf die parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler zurückkommen und könnten diese eventuell abschreiben, wenn die Lösung des Bundesrates unseren Vorstellungen entspricht.

Ich meine, wir haben mit der Überweisung des gesamten Vorstosses als Motion das Optimum in der Hand, und in der Hinterhand haben wir dann immer noch die parlamentarischen Initiativen, für den Fall, dass der Bundesrat nicht unseren Vorstellungen entsprechend handeln sollte.

Ich bitte Sie dringend, den ganzen Vorstoss in der verbindlichen Form der Motion zu überweisen, wie dies auch die Grosse Kammer getan hat.

**Delamuraz** Jean-Pascal, président de la Confédération: Après la question qu'a posée M. Loretan, je vais partir d'un constat formel, avant que de faire quelques réflexions sur la substance de l'objet.

Mon constat formel, c'est que la motion, prise à la lettre et dans l'esprit, exige bel et bien une modification constitutionnelle. La bible, ou l'ancien testament, que j'ai consulté, c'est tout d'abord celui du Département fédéral de justice et police, d'où vient en général la vérité, et qui décrète que l'accomplissement de cette motion exige bel et bien une modification de la constitution. Vous voyez à peu près ce que ce signifie, en

brièveté de délai, en caractère accéléré des procédures, une modification constitutionnelle en Suisse.

Le nouveau testament, Monsieur Loretan, sur lequel je me repose également, c'est celui de la commission d'étude «Loyers libres», qui déclare au point 111 de ce fameux rapport: «Dans l'hypothèse où le loyer libre ferait l'objet d'une décision de principe favorable, il faudra, selon l'avis quasi unanime de la commission, commencer par procéder à la modification constitutionnelle considérée comme indispensable dans deux expertises.» Cette constatation, qui me paraît inéluctable, à savoir que s'il y a motion il doit y avoir, pour l'exécution de cette motion, modification constitutionnelle, me conduit à répondre à votre question que si tout à l'heure le Conseil des Etats donne une suite au voeu exprimé par le Conseil national, qui avait en effet, en juin 1994, transmis la motion en tant que telle par 72 voix contre 63, il est évident que c'est le Conseil fédéral qui se saisit de cette motion et de son traitement. En l'occurrence, c'est le Département fédéral de justice et police, et pas le Département fédéral de l'économie publique, qui serait le département leader, parce qu'il aurait, avec notre collaboration sans doute, la responsabilité formelle de préparer pour le Conseil fédéral la révision constitutionnelle.

Si, en revanche, Monsieur Loretan, c'est la forme du postulat qui était retenue, ou, disons, si votre Conseil ne suivait pas la décision du Conseil national et ne transmettait pas lui-même, ce matin, une motion, alors c'est le Conseil fédéral qui reprendrait l'étude du dossier. Il le ferait en intense collaboration, et en collaboration ouverte, avec la Commission des affaires juridiques du Conseil national, car cette commission travaille actuellement sur la base d'un mandat constitutionnel qui ne serait pas changé. Par conséquent, en cas de transformation en postulat, on pourrait trouver les formes d'une coopération entre l'administration fédérale, le Département fédéral de justice et police en particulier, et la commission du Parlement qui conduit ces travaux. Voilà la réponse que je peux donner à votre question préalable.

J'en viens à vous dire que le Conseil fédéral avait proposé, dès le début, de transmettre cette motion sous forme de postulat. Précisément pourquoi? Parce que le Conseil fédéral constate d'une manière générale que l'équilibre des intérêts en matière de droit de bail implique, d'une part, qu'il y ait pour le bailleur un rendement suffisant qui assure les possibilités de construire, de transformer, d'entretenir les bâtiments normalement – c'est l'exigence que l'on peut avoir comme étant très légitime du côté du bailleur –, et, d'autre part, une certaine protection du locataire, compte tenu du fait que le loyer et le logement ne sont pas une marchandise ordinaire et doivent faire l'objet d'une protection mesurée, doivent être entourés, ce que ne permettrait pas un marché totalement libre. D'ailleurs, aucun pays d'Europe ne connaît de marché du logement entièrement libre, et on peut même dire que le régime de protection qui existe en Suisse est un droit de bail libéral qui ne dédaigne pas les éléments du marché, mais qui les prend en compte, insuffisamment pour certains, trop pour d'autres. Je crois que la cote est bien partagée.

Constatant que, dans notre société, rien n'est immuable et qu'en effet, au moins dans la situation actuelle, on assiste à une détente du marché du logement en Suisse par rapport à la période d'insuffisance d'offres de logements que nous avons connue pendant de longues années – les longues années du super-boom et du développement –, le Conseil fédéral est prêt à continuer à laisser sur le métier les travaux de transformation, d'assouplissement, de simplification, d'amélioration, pour tout dire, du régime de protection des locataires. C'est dans cet esprit qu'il propose la formule du postulat, dans la mesure où cette formule présente davantage de souplesse, mais surtout où elle évite le préalable incontournable d'une transformation constitutionnelle. C'est là l'argument essentiel du Conseil fédéral, qui ne veut pas être immobile et immuable, mais qui ne choisit pas la formule de la motion à cause de son déclenchement constitutionnel.

Le Conseil fédéral a fait une autre remarque. Il a constaté, au vu de la rigueur des travaux de la commission, dont je vous ai cité le rapport tout à l'heure, qu'on disait que le passage au

système du loyer libre devrait néanmoins s'accompagner, comme vous l'avez souvent lu, de l'aide à la personne, et que, tout bien considéré, cette aide à la personne pourrait se révéler beaucoup plus coûteuse pour l'Etat, pour les finances fédérales, que l'actuel encouragement à la construction de logements. La commission d'étude – et je lui laisse la paternité de ses appréciations que le Conseil fédéral ne prend pas à son compte puisqu'il ne les a pas vérifiées dans le détail, mais c'est quand même un éclairage intéressant, car cette commission a travaillé attentivement – dit ceci: «Attention, passer au loyer libre, abandonner notamment le système de l'encouragement fédéral à la construction de logements, cela signifie, par un autre biais qui est celui de l'aide à la personne, une dépense annuelle brute de l'ordre de 770 millions de francs à 1,6 milliard de francs», chiffres que, je le répète, le Conseil fédéral ne fait pas siens, mais qui indiquent certainement un ordre de grandeur convenable si on passe au loyer libre, avec les conséquences inhérentes à ce dernier. C'est cet élément-là qui mérite réflexion et examen plus attentif. Or, la voie de la motion ne permet pas cet examen un peu plus fin et un peu plus nuancé; elle conduirait inévitablement à une dépense fédérale plus lourde. C'est donc une deuxième raison pour le Conseil fédéral d'en rester à la solution du postulat. Je souhaite vivement que cette notion du postulat puisse se développer avec faveur dans vos rangs, que nous n'aboutissions pas à l'acceptation de la motion ou à son refus pur et simple, et que nous puissions aller vers cette voie plus prometteuse de modifications qu'est le postulat. C'est dans ce sens que je me recommande, à vous, membres du Conseil des Etats, pour tenter de trouver une porte de sortie à un problème où les intérêts en présence continuent d'être représentés de manière assez virulente de part et d'autre.

**Loretan** Willy (R, AG): Nach den Ausführungen von Herrn Bundespräsident Delamuraz möchte ich Sie bitten, Punkt 1 der Motion gemäss dem Antrag Plattner als Postulat zu überweisen. Im übrigen verzichte ich, um die Sache nicht allzu sehr zu komplizieren, auf einen weiteren Antrag.

*Ziff. 1 – Ch. 1*

*Abstimmung – Vote*

Für Überweisung als Motion	22 Stimmen
Für Überweisung als Postulat	14 Stimmen

*Ziff. 2, 3 – Ch. 2, 3*

*Abstimmung – Vote*

Für Überweisung als Motion	29 Stimmen
Für Überweisung als Postulat	7 Stimmen

95.3027

**Motion Nationalrat (Wick)**

**Verbesserter Zugang zu Forschung und Entwicklung für Klein- und Mittelunternehmen**

**Motion Conseil national (Wick)**

**Développement des petites et moyennes entreprises. Accès à la recherche**

*Wortlaut der Motion vom 19. September 1995*

Der Bundesrat wird aufgefordert, die von ihm wiederholt in Aussicht gestellte quantitative und qualitative Stärkung der

Kommission zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (KWF) zu verwirklichen.

*Texte de la motion du 19 septembre 1995*

Le Conseil fédéral est chargé de renforcer, en effectifs et en qualité, la Commission pour l'encouragement de la recherche scientifique (CERS), comme il l'a souvent laissé entendre.

**Gemperli** Paul (C, SG) unterbreitet im Namen der Kommission für Wissenschaft, Bildung und Kultur (WBK) den folgenden schriftlichen Bericht:

Der Nationalrat ist dem Antrag des Bundesrates, die Motion in Form eines Postulates zu überweisen, nicht gefolgt und hat am 19. September 1995 der Überweisung der Motion Wick mit 60 zu 44 Stimmen zugestimmt.

*Erwägungen der Kommission*

Die Kommission stellt fest, dass der Vorstoss ein Anliegen aufnimmt, welches von der WBK seit Jahren immer wieder postuliert und das auch vom Parlament wiederholt unterstützt worden ist. Die Zielrichtung der Motion wird deshalb einhellig unterstützt.

Es stellt sich aber die Frage, ob hier von seiten des Parlamentes ein Handlungsbedarf besteht, sind doch Bundesrat, BFK und KTI aktiv in dieser Richtung tätig. Äusseres Zeichen dafür, dass diese Linie verfolgt wird, ist die kürzlich auf Wunsch der eidgenössischen Räte erfolgte Umbenennung der KWF, die nun unter dem Namen KTI (Kommission für Technologie und Innovation) den Beweis erbringt, dass der Bund eine aktive Technologie- und Innovationspolitik wünscht und fördert. Aus der Sicht der WBK will die nationalrätliche Motion Türen öffnen, die bereits offenstehen. Förderung der Innovation ist das Ziel der KTI, die Stärkung der KMU ein Hauptpfeiler ihres Konzeptes. Der Anteil der KMU an den Forschungsprojekten der KTI hat stark zugenommen und beträgt heute rund 60 Prozent.

Dass die Kommission letztlich zum Schluss gekommen ist, die Überweisung in Form eines Postulates zu beantragen, hat formelle Gründe: Aus Sicht der WBK wurde dem Inhalt des Vorstosses nicht die passende Form gegeben. Sie legt aber Wert darauf, zu unterstreichen, dass die Zielrichtung, die Stärkung der KTI, ihre vorbehaltlose Unterstützung findet. Dieser Unterstützung muss vor allem auch im Rahmen der Budgetberatungen Ausdruck gegeben werden.

**Gemperli** Paul (C, SG) présente au nom de la Commission de la science, de l'éducation et de la culture (CSEC) le rapport écrit suivant:

Le Conseil national n'a pas suivi la proposition du Conseil fédéral de transmettre la motion Wick sous forme de postulat et a approuvé celle-ci par 60 voix contre 44 le 19 septembre 1995.

*Considérations de la commission*

La commission relève que cette intervention reprend une exigence émise depuis des années par la CSEC et également appuyée à plusieurs reprises par le Parlement. Les objectifs de la motion rencontrent par conséquent un soutien unanime.

La question de savoir s'il y a lieu de légiférer se pose malgré tout pour le Parlement, vu les efforts déployés dans ce domaine par le Conseil fédéral, l'OFQC et la CTI. A la demande des Chambres fédérales, la CERS a ainsi été rebaptisée CTI, Commission pour la technologie et l'innovation, ce qui prouve que cette ligne est suivie et que la Confédération souhaite et encourage une politique active en matière de technologie et d'innovation. Aux yeux de la CSEC, la motion du Conseil national enforce une porte ouverte, la promotion de l'innovation étant en effet le but de la CTI et le renforcement des PME le pilier central de son concept. La part des PME aux projets de recherche de la CTI, qui s'est fortement accrue, se monte aujourd'hui à environ 60 pour cent.



## **Motion Nationalrat (Baumberger) Übergang zur Marktmiete**

## **Motion Conseil national (Baumberger) Passage d'un système de loyers déterminés par les coûts à un système de loyers libres**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1996
Année	
Anno	
Band	I
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	10
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.3576
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	20.03.1996 - 08:35
Date	
Data	
Seite	193-197
Page	
Pagina	
Ref. No	20 040 161