

ger et l'interprétation orale, talentueuse, qu'il en a faite dans le développement que nous avons entendu tout à l'heure est un peu différente du développement écrit.

Si vous vous replacez dans l'esprit du temps – c'était le 5 mars de cette année – le Conseil fédéral s'est décidé à vous proposer d'accepter la motion sous forme de postulat, non pas parce que selon la lettre de cette motion il y avait en soi un espoir de fonder des systèmes nouveaux, mais parce que cette motion contient en effet l'ébauche d'une volonté de découpler les taux hypothécaires des loyers.

Il est piquant de constater deux choses en cette matière. Tout d'abord, le couplage a en effet été établi lorsqu'il s'est agi de définir d'une manière aussi précise que possible les abus dans le secteur locatif. Toute une législation qui a évolué en Suisse, qui a touché au contrôle, qui ensuite en est revenue à des notions visant les abus seulement, s'est développée et c'est précisément pour protéger et trouver une notion qui exprime le plafond de ce qui est admissible que l'on s'est mis à établir cette liaison plus ou moins pénible entre les taux hypothécaires et les loyers.

Le système n'a pas mal fonctionné, quoi qu'on en dise, en ce sens que premièrement il est faux d'affirmer que tous les propriétaires, systématiquement, aient «collé» aux loyers dans les délais les plus brefs lorsque le taux montait, profitant ainsi du maximum qui avait été édicté. Les statistiques démontrent autre chose, mais la tendance générale allait bien dans ce sens. D'un autre côté, on a tout de même pu dénoncer un certain nombre d'abus, ce qui a entraîné une certaine modération mais pas du tout la stérilisation, de ce point de vue-là du moins, du marché du logement. Dès lors, cette notion, qui était conçue comme une notion de protection, a correctement joué son rôle jusqu'à l'avènement de temps plus agités, de hausses répétées, où l'on a eu alors le sentiment que l'instrument se retournait contre ceux-là même qu'il voulait protéger. C'était l'arroseur arrosé. Le Conseil fédéral a alors tenté, par sa décision sur l'ordonnance d'application, de créer une liaison moins forte et moins directe, de découpler, très partiellement, la relation entre taux hypothécaires et loyers. Mais au moment où il répondait à M. Moritz Leuenberger, le 5 mars, le Conseil fédéral s'était fait présenter cette formule de la capitalisation de ces augmentations que l'on aurait mises en réserve pendant deux ans. Il pensait – car il avait l'idée de présenter ce projet si besoin était – que c'était une réponse plus nuancée à cette volonté de découplage qui est exprimée ici et que son système de la capitalisation exprimait alors de manière claire et nette. Mais il a jugé inutile de sortir un tel projet aussi longtemps qu'on était en période de tranquillité ou d'espérance de stabilité. C'est pourquoi il n'a sorti de sa manche ce projet de la capitalisation qu'au moment où la quatrième hausse a été annoncée.

Ce projet a malheureusement été très mal accueilli, encore plus mal que le projet de surveillance conjoncturelle, ce qui n'est pas peu dire. Le Conseil fédéral a constaté dès lors que ce projet n'avait aucune chance et qu'il présentait – je vous l'accorde, Monsieur Leuenberger – un défaut, celui de créer du surendettement hypothécaire supplémentaire, de sorte que ce projet qui spéculait à la baisse n'était pas très réaliste de ce point de vue car il aurait mal tenu le coup dans des circonstances de hausse. C'est pourquoi a été retiré. Ce projet, dont il avait déjà l'idée, aurait cependant eu, entre autres avantages, celui de pousser au découplage, ce qui a incité, puisque le projet était en esquisse, à en faire un postulat.

Je terminerai avec une dernière réflexion, qui m'est dictée par l'intervention que nous avons entendue tout à l'heure. La conciliation bilatérale entre propriétaires et locataires doit nous permettre de trouver des solutions qui entrent dans un encadrement obligatoire. De ce point de vue, le travail effectué par l'Office fédéral du logement est un travail de missionnaire, un travail remarquable qui a presque séduit les milieux immobiliers et les locataires romands qui n'étaient pas loin de conclure des accords dans ce sens et qui, malheureusement n'a pas fait long feu en Suisse alémanique. J'espère que l'on pourra reprendre dans cette direction, cela fait partie d'une des articulations de la politique du logement. J'en parle ici non pas parce que cela entre dans cette motion Moritz Leuberber-

ger – tout n'y est pas contenu – mais parce que l'idée de M. Leuenberger – qui s'expose, comme le dit excellemment M. Guinand, en des termes unilatéraux – pourrait bien faire son chemin pour s'exprimer dans des termes plus heureux parce que bilatéraux.

C'est dans ce sens aussi, mais cela n'a pas été une raison du Conseil fédéral à l'époque, que l'on peut à mon avis adopter, le cœur léger, la solution préconisée ici comme postulat, mais en aucun cas comme motion car elle est inadmissible à la lettre de sa présentation.

**Le président:** M. Moritz Leuenberger est d'accord avec la transformation de sa motion en postulat. M. Guinand combat la motion même sous forme de postulat.

#### Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung des Postulates	61 Stimmen
Dagegen	72 Stimmen

90.350

### **Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen Motion du groupe radical-démocratique Loyers à l'abri des taux hypothécaires**

#### *Wortlaut der Motion vom 8. Februar 1990*

Der Bundesrat wird beauftragt, baldmöglichst eine Vorlage zur Abänderung der einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen in OR und Nebenerlassen mit dem Ziel zu unterbreiten, die volkswirtschaftlich und sozial schädliche Koppelung von Hypothekarzinsen und Mietzinsen aufzuheben. Dies bedingt, dass die einseitige Ausrichtung der Mieterschutzgesetzgebung auf die Kosten, z. B. auf den Hypothekarzins, durch eine vermehrte Ausrichtung auf den Markt ersetzt wird. Es versteht sich, dass auch sonst alle Anstrengungen zu unternehmen sind, um den Markt zu normalisieren. Dabei sind soziale Sicherungen vorzusehen, um eine unverhältnismässige Belastung besonders der einkommensschwachen Mieter zu vermeiden. Der Bundesrat wird beauftragt, in diesem Sinne eine Revision der Bestimmungen gegen Missbräuche zu unterbreiten.

#### *Texte de la motion du 8 février 1990*

Le Conseil fédéral est chargé de soumettre le plus tôt possible une proposition visant à modifier les dispositions en matière de droit de bail figurant dans le CO et les actes législatifs complémentaires afin de supprimer le lien qui existe entre les taux hypothécaires et les loyers, lien nuisible sur le plan économique et sur le plan social. Pour ce faire, il faudra que la législation sur la protection des locataires, qui est unilatéralement axée sur les coûts, notamment sur les taux hypothécaires, soit remplacée par une législation orientée davantage vers le marché. Il va de soi que, par ailleurs, tout doit être mis en oeuvre pour normaliser le marché. Il conviendra notamment de prévoir des garanties sociales pour éviter, tout particulièrement, que les personnes de condition modeste ne paient des loyers disproportionnés par rapport à ce qu'elles gagnent. Le Conseil fédéral est chargé de soumettre une révision des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

**Sprecher – Porte-parole:** Gysin

**Schriftliche Begründung – Développement par écrit**

Die Urheber verzichten auf eine Begründung und wünschen eine schriftliche Antwort.

**Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates  
vom 1. Oktober 1990**

*Rapport écrit du Conseil fédéral du 1er octobre 1990*

Der Bundesrat teilt die Auffassung der FDP-Fraktion, dass Ein-griffe in das Zinsgefüge kein probates Mittel zur Lösung der Wohnungsproblematik darstellen und dass starre Mietpreis-kontrollen zu negativen Auswirkungen auf dem Wohnungs-markt führen. Immerhin möchte er dazu folgendes bemerken.

1. Gerade weil man die negativen Folgen der Preiskontrolle kennt, hat man im schweizerischen Mieterschutz mit der Missbrauchsverhütung einen anderen Weg gewählt. Es trifft deshalb nicht zu, dass heute faktisch eine Kostenmiete gilt. Die Kaufkraftsicherung und Verzinsung des Eigenkapitals, die Orts- und Quartiersüblichkeit sowie die Ueberwälzbarkeit der effektiven Kosten sichern den Eigentümern ausreichende Erträge. Der Mietzinsindex steigt auch bei den Altwohnungen in der Regel stärker als die allgemeine Teuerung. Unangemessene Einkommensbeschränkungen der Hauseigentümer gibt es nicht. Es ist zu erwarten, dass die Miete aufgrund der ange-spannten Marktlage verschiedenorts noch höher liegen würde, wenn keine Begrenzungsvorschriften existierten.

2. Es besteht kein gesetzlich verordneter Zusammenhang zwischen Mieten und Hypothekarzinsen. Wo der Markt Preiserhöhungen nicht akzeptiert, lassen sich grundsätzlich keine Kostensteigerungen auf die Abnehmer überwälzen. Die Koppe-lung beschleunigt daher nicht den Preisanstieg, sondern sie bindet diesen auf ein Niveau zurück, das tiefer liegt als der ge-genwärtig erzielbare Marktpreis. Wer für freie Märkte und da-mit für die Abschaffung der Ueberwälzungsformel plädiert, nimmt ein höheres Mietpreisniveau in Kauf.

3. Der Zusammenhang zwischen Hypothekarzins und Mietzins ist keine Erfindung der Missbrauchsgesetzgebung.

Jeder Bauherr eines Mehrfamilienhauses berechnet seit jeher bei der Festsetzung der Mietzinse zunächst einmal, wieviel er haben muss, um seine Auslagen und eine angemessene Eigenkapitalverzinsung zu erhalten. Da bleibt ihm gar nichts an-deres übrig, als eine Kostenzusammenfassung zu erstellen. Bei dieser Bruttorenditenberechnung erweisen sich die Zins-kosten für Fremd- und für Eigenkapital als bedeutendster Posten. Sie machen etwa 70 Prozent aus. Die übrigen Positio-nen, nämlich Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Rückstellungen für den laufenden Unterhalt und Verwaltungs-kosten treten mit einem Anteil von 30 Prozent an Bedeutung zurück. Bei dieser Sachlage ist klar, dass der Hypothekarzins-satz immer eine bedeutende Rolle bei der Mietzinsberech-nung spielt.

4. In Uebereinstimmung mit der Motion ist die schweizerische Wohnungspolitik seit jeher hauptsächlich angebotsorientiert. Daraus folgt auch das im internationalen Vergleich relativ libe-rale Mietrecht.

Die Ausrichtung auf das Angebot ist aber ein Grund, dass nicht ausschliesslich auf «Wohngeld» bzw. individuelle Mietzinshil-fen abgestellt werden kann. Wie zahlreiche Studien belegen, haben individuelle Mietzinszuschüsse, abgesehen vom finan-ziellen Grossaufwand, in angespannten Märkten eher Miet-preis- als Angebotserhöhungen zur Folge.

5. Die vollkommene Freigabe der Preisbildung kommt heute auf dem Wohnungsmarkt aus politischen Gründen wohl kaum in Frage. Daher sind zwangsläufig Kostenkriterien festzulegen, die den obersten Rahmen für Preiserhöhungen ab-stecken. Bezuglich der Detailregelung sind jedoch Modifi-kationen denkbar.

Nachdem durch Aufnahme eines Artikels 34septies in die Bundesverfassung der Bund beauftragt war, Vorschriften zur Vermeidung von Missbräuchen im Mietwesen zu erlassen, hatte der Gesetzgeber die Aufgabe zu definieren, was Miss-bräuch ist. Er bestimmt unter anderem, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie durch Kostenstei-gerungen begründet sind. In der Verordnung führte der Bun-

desrat unter anderem aus, ein Missbrauch liege dann nicht vor, wenn bei einer Hypothekarzinserhöhung um 1/4 Prozent der Mietzins um höchstens 3,6 Prozent erhöht werde. Hieraus hat sich in der Praxis ein unerwünschter Automatismus ent-wickelt, indem die Mehrzahl der Vermieter und Hauseigentü-mer jede Erhöhung des Hypothekarzinssatzes dazu benutzte, den höchstzulässigen Ueberwälzungssatz auszuschöpfen. Dies hat den Bundesrat nunmehr veranlasst, die diesbezügli-che Verordnungsbestimmung zu überarbeiten und den höchstzulässigen Ueberwälzungssatz um 1 Prozent zu sen-ken. Begründet wird diese Aenderung damit, dass bei einer Erhöhung der Hypothekarzinssätze der Vermieter nicht auto-matisch berechtigt sein soll, ebenfalls den Zinssatz des Eigen-kapitals entsprechend zu erhöhen und diese Erhöhung gleichzeitig auf die Mieten zu überwälzen.

Diese Betrachtungsweise und die sich daraus ergebenden Folgerungen sind nicht neu. Sie werden von verschiedenen li-beralen Oekonomen immer wieder vertreten. Sie zwingen auch dazu, die Mietzinsproblematik und insbesondere neu sich bildende Ueberwälzungsmechanismen immer wieder zu prüfen und zu überdenken.

6. Während drei Sitzungen wurden zwischen Mieter- und Ver-mieterverbänden sowie Organisationen, die ähnliche Interes-sen wahrnehmen, verhandelt, um einen gesamtschweizeri-schen Rahmenmietvertrag abzuschliessen. Im Vordergrund stand dabei das Anliegen, eine für beide Seiten akzeptable Lö-sung bezüglich der Mietzinse zu finden. Die Verhandlungen wurden bis zum Vorliegen der ersten Erfahrungen des revidier-ten Miet- und Pachtrechts ausgesetzt.

Der Bundesrat hat das Bundesamt für Konjunkturfragen be-auftragt, die Auswirkungen gesetzlicher und faktischer Bin-dungen auf den Teuerungsverlauf zu klären und Alternativen zu diesen Bindungen (z. B. Hypothekarzins und Mieten) aus-zuarbeiten. Angesichts der vierten Hypothekarzinsrunde in-ner weniger als zwei Jahren beantragt der Bundesrat dem Parlament die Verabschiedung eines dringlichen Bundes-beschlusses über Teuerungsbekämpfungsmassnahmen im Bereich der Hypothekarzinsen. Damit sollen die Hypothekarzinsen vorübergehend der Preisüberwachung unterstellt werden. Die Auswirkungen von Hypothekarzinserhöhungen sollen dadurch für die betroffenen Mieter und Eigentümer gemildert werden.

Aufgrund dieser Ausführung hält der Bundesrat dafür, dass der Vorstoss nicht in der verbindlichen Form der Motion, son-dern als Postulat angenommen werden soll.

**Schriftliche Erklärung des Bundesrates**

*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwan-deln.

**Gysin:** Die eingereichte Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion ist keineswegs ein fertiges Rezept, sondern erst ein-mal eine Richtungsangabe. Sie ist übrigens im Zusam-menhang zu sehen mit der ebenfalls traktandierten freisinnigen Interpellation, zu der Herr Schüle Stellung genommen hat. In ihr ging es um die Frage, ob die Finanzierung der Hypothekarkre-dite von den Zinsen der Sparanlagen abgelöst werden kann. Eine andere Finanzierung der Hypotheken würde die Zinsauf-schläge wesentlich mildern und damit die Auswirkungen des Hypothekarzinses entschärfen. Das ist ein Aspekt, bereits ein sehr wichtiger.

Die Motion beschlägt aber einen ganz anderen Aspekt von noch weit grösserer und von grundsätzlicher Bedeutung. Ich stehe dazu, dass wir von der Kostenmiete, die wir teils recht-lich und teils in der Praxis heute haben, mehr und mehr abrücken wollen. Auch wenn der Bundesrat in seiner Antwort das etwas anders sieht, haben wir faktisch heute eine Kosten-miete. Und die Bindung von Mieten an die Kostenentwicklung führt dazu, dass bei höheren Kosten eben die Mieten erhöht werden. Eine Bindung an die Kosten verweist ja den Vermieter auf diesen Weg, der Tendenz nach wenigstens, denn längst nicht alle Vermieter machen davon vollen Gebrauch. Durch die neuen Massnahmen in der Missbrauchsgesetzgebung werden die Vermieter leider gezwungen, davon Gebrauch zu

machen. Man darf daher nicht erstaunt sein, dass höhere Hypothekarzinsen höhere Mieten auslösen. Man darf schon gar nicht erstaunt sein von einer Seite, die die Kostenmiete so heftig befürwortet, wie wir das von den Vorrednern gehört haben. Solange man für die Hypothekarzinsen nicht eine neue Finanzierungsart findet, ist es auch daneben – wie die Vorredner Rechsteiner und Leuenberger Moritz ausgeführt haben –, ein Einfrieren dieser Zinse oder eine andere Manipulation zu fordern. Man kann sie – eine neue Finanzierungsart vorbehalten – nicht vom ganzen Kreditmarkt lösen. Uebrigens würde man mit einer solchen Isolierung auch die Kreditpolitik der Nationalbank durchkreuzen.

Wir haben alle an der Erhöhung der Hypothekarzinsen nicht die geringste Freude. Sie sind z. B. auch für die vielen Eigentümer von Einfamilienhäusern eine Belastung. Aber deswegen darf man nicht Forderungen erheben, die so tun, als ob es keine wirtschaftlichen Zusammenhänge gäbe. Das sollte sich auch ein Exponent des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes merken.

Heute ist die Koppelung Miete/Hypothekarzins gesetzlich verordnet. Will man von dieser Regelung abkommen, gibt es nur eine Alternative: keine Bindung mehr der Miete an die Kosten (oder jedenfalls schrittweiser Abbau dieser Bindung) und Uebergang zur marktgemässen Bildung des Mietpreises. Hier unterscheiden wir uns grundsätzlich von der Motion Leuenberger.

Man hat vorher auch den Einwand gehört, der Markt funktioniere ja nicht, und man gebe den Mieter darum schutzlos irgendwelchen Erhöhungen preis. Es sei hier deutlich festgehalten, dass die grosse Mehrzahl der Mieter durchaus erträgliche Mieten zahlt. Das ist nachweisbar, das ist belegbar. Die Knappheit und das Ungleichgewicht beziehen sich vor allem auf die zur Neuvermietung gelangenden Wohnungen. Hier fehlt es am Marktausgleich.

Wir haben in unserer Motion beantragt, das Wohnungsangebot durch eine der Nachfrage entsprechende Erschliessung von Bauland zu fördern, und dies verbunden mit Bauverdichtung, die Boden spart. Dieser Weg muss unbedingt beschritten werden, um den Ausgleich der Marktkräfte herzustellen. Die heutige Begründung der freisinnigen Motion nimmt diese Forderung im letzten Absatz auf. Sie ist eine der Bedingungen, damit man von der gesetzlichen Kostenmiete nach und nach abgehen kann – nach und nach, habe ich gesagt. Deshalb spricht die freisinnige Motion von einem schrittweisen Vorgehen. Aber es muss nun so rasch als möglich damit begonnen werden. Wir anerkennen allerdings und geben es offen zu, dass der Uebergang nicht einfach und nicht in jedem Fall schmerzlos sein wird oder sein kann.

Die freisinnige Motion befürwortet darum eine soziale Absicherung dieses Uebergangs. Man denkt z. B. an einen Wohngeldbeitrag in Härtefällen. Für sich allein betrachtet wäre das Wohngeld nicht zu befürworten. Aber nach der freisinnigen Motion handelt es sich nicht um eine prinzipielle und endgültige Neuerung, sondern um eine sinnvolle, nötige Begleitmassnahme des Uebergangs von der Kostenmiete zur Marktmiete. Das ist etwas gänzlich anderes als die sonst etwa vorgeschlagenen Mietkostenabzüge, diese Abzüge, auf die auch der Bundesrat in seiner Antwort auf unsere Motion eingeht.

Ich kann Ihnen hier mitteilen, dass der Ständerat heute morgen eine Kommissionsinitiative überwiesen hat, die genau in diese Richtung des sozialen Auffangs zielt, wie wir das in unserer Motion fordern. Sie sehen also, unsere Motion hat bereits in der anderen Kammer Wirkung gezeigt.

Unser Ziel ist letzten Endes eine Normalisierung des Wohnungsmarktes, welche die Schwierigkeiten, die heute bestehen, am wirksamsten behebt. Die Marktmiete anstelle der Kostenmiete, verbunden mit einer sozialen Abfederung, ist in diesem Rahmen eine konsequente Umstellung.

Der Bundesrat geht in seiner Antwort auf die Motion auf Seite 4 auch darauf ein, dass er das Bundesamt für Konjunkturfragen beauftragen will, die Auswirkungen gesetzlicher und faktischer Bindungen auf den Teuerungsverlauf zu klären und Alternativen zu diesen Bindungen – z. B. Hypothekarzins und Mieten – auszuarbeiten. Diese lösliche Absicht des Bundesrates ist hundertprozentig zu unterstützen.

Wir schlagen Ihnen darum vor, unserer Motion zuzustimmen. Wir halten an der Motion fest und sind mit der unverbindlichen Ueberweisung als Postulat, wie es der Bundesrat vorschlägt, nicht einverstanden.

**Leuenberger** Moritz: Die Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion und meine haben praktisch den gleichen Titel, aber einen vollkommen anderen Inhalt. Ich muss Ihnen beantragen, diese Motion auch als Postulat abzulehnen.

Wir kennen in der Schweiz traditionellerweise im Prinzip die Kostenmiete. Die Kostenmiete ist durch den Ausdruck «Orts- und Quartiersüblichkeit» und letztere ihrerseits durch die generelle Begrenzung des Missbrauchs durchbrochen. Also soll ein Vermieter im Prinzip einen Mietzins verlangen können, der ihm eine gewisse Rendite garantiert und die Deckung der Kosten sichert, die er für die Wohnung hat. Durchbrochen wird das Prinzip durch die Möglichkeit, einen Mietzins orts- und quartiersüblichen Mietzinsen anzupassen. Jene Vermieter, die sich freiwillig an die Kostenmiete halten – insofern vom Mieterverband immer wieder als anständige Vermieter gelobt werden –, ermöglichen es, dass die Mehrzahl der Schweizer eben relativ günstig wohnt. Das ist ja das, was die freisinnige Fraktion andernorts auch immer betont oder der Hauseigentümerverband sagt.

Man sagt dann zum Teil, dieser Preis sei sozial gesehen zu günstig, wenn man mit jungen Familien vergleiche, die in einen Neubau gehen müssen. Es ist aber eine Tatsache, dass man – wenn man die Durchschnittszahlen ansieht – manchmal staunt, wie gering durchschnittlich die Ausgaben der Schweizer für die Miete, gemessen am Haushaltsbudget, sind.

Wenn wir nun vom heutigen Prinzip zu einem freien Markt übergehen, dann wird das bei einem Leerwohnungsbestand von unwesentlich über Null bedeuten, dass diese günstigen Mieten in Altwohnungen einfach dem freien Lauf nach oben ausgesetzt wären. Ich behaupte nicht, alle Vermieter würden davon Gebrauch machen. Aber wenn Spekulanten günstige Altbauwohnungen wegen dieser Möglichkeit der Erhöhung erwerben, bedeutet dies, dass die bisher günstigen Wohnungspreise ganz enorm steigen.

Im Prinzip kann man einen freien Markt wünschen, das kann eine Idealvorstellung sein, aber das soll eine solche bleiben. Beim Boden, bei den Wohnungen kann nicht zur radikalen Tat geschritten werden. Das wäre eine Katastrophe für die Mietzinsgestaltung und damit aber auch für die Teuerungsentwicklung in der Schweiz überhaupt.

Wenn die freisinnige Fraktion sagt: Wir wollen soziale Sicherheit, und denjenigen Leuten, die unter die Räder kommen, helfen wir dann schon, dann heisst das im Klartext: Diese hohe Miete wird direkt dem Hauseigentümer, dem Eigentümer des Bodens, bezahlt. Wir kennen das im Prinzip jetzt schon bei den Ergänzungsleistungen der AHV. Ich kenne eine sehr anständige Vermieterin und eine Mieterin. Die Vermieterin ist damals, als die Hypothekarzinsen runtergingen, auch mit den Mieten runtergegangen. Die Mieterin musste beim Bezug der Ergänzungsleistungen der AHV immer Rechenschaft ablegen. Als sie dort hingegangen ist und gesagt hat, die Miete sei runter, wurde ihr gleich auch die Ergänzungsleistung zur AHV in entsprechendem Umfang gestrichen. Die Vermieterin sagt sich doch: Dann mache ich von meinen Rechten Gebrauch, der Staat bezahlt ja der armengenössigen Mieterin die Differenz ohnehin. Im Klartext heisst das: Der Gewinn aus dem Boden fliesst in private Hände, aber den Verlust aus dem Boden sollen, wenn es Sozialfälle gibt, die Steuerzahler berappen. Solange wir gleichzeitig den Mehrwert des Bodens, der durch planerische Investitionen des Staates entsteht, nicht abschöpfen, können wir doch eine solche Lösung, wie sie die freisinnige Fraktion einführen will, nicht einführen.

Ich beantrage Ihnen daher Ablehnung von Postulat und Motion.

**M. Delamuraz**, conseiller fédéral: Je tiens tout d'abord à vous exprimer ma profonde gratitude pour l'unanimité de vos avis sur le logement, pour le fait que la même vérité règne d'ici à cette extrémité du Parlement et que vous m'avez, par l'unani-

mité de ces avis, facilité la tâche, éclairé la route. Le Conseil fédéral, après vous avoir entendus, sait enfin où il doit aller. En réalité, si j'avais à comparer ce débat à un match de football, je dirais qu'on y a davantage pratiqué le verrou que l'offensive et que, en réalité, cela montre bien qu'il y a une si étonnante diversité dans vos thèses que la tâche de préparation d'un projet cohérent, d'un grand projet de logements par le Conseil fédéral, sera véritablement une tâche qui s'apparente un peu à la résolution du problème de la quadrature du cercle. Mais enfin, nous irons avec la force que nous avons, et si je n'ai pu accepter ce soir aucune motion, et si je n'ai rejeté aucune proposition, c'est bien parce qu'il y a un matériau d'une étonnante richesse et d'une grande diversité à retenir de votre débat.

En ce qui concerne plus particulièrement la motion radicale, je précise, pour l'information du Conseil national, à M. Gysin, que l'initiative parlementaire que le Conseil des Etats a mise sur orbite ce matin reprend en effet un certain nombre des principes dont vous nous réclamez. Je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'au départ elle est conçue pour s'appliquer sur une durée de deux ans. Elle n'orienté donc pas une politique du long terme en matière de logement, elle se limite d'entrée de cause à une durée d'application prenant fin en 1992.

Si nous demandons que cette motion soit traitée sous la forme d'un postulat, ce n'est pas par esprit de symétrie, mais c'est parce que, réellement, cette motion, qui nous invite au découplage, ne peut pas être acceptée en tant que telle. On peut en adopter le principe, comme je l'ai précisé lors du débat, mais le découplage doit s'accompagner d'un certain nombre de mesures de flanquement et d'accompagnement qui n'ont pas été étudiées dans toutes leurs conséquences et dans toutes leurs fins. L'Office fédéral des questions conjoncturelles, en liaison avec l'Office fédéral du logement, est en train d'étudier cela. Accepter aujourd'hui le découplage, c'est proclamer un principe sans en connaître réellement toutes les retombées importantes. Or, nous devons faire cela de façon sérieuse.

La seconde raison est celle-ci, Monsieur Gysin. Ce retour légitime au marché qui, on l'a répété, n'est pas encore réalisé, tant s'en faut, peut-il s'accommoder d'un abandon de toute disposition de protection des locataires contre les abus? Peut-il abandonner toute la protection sociale qui a été mise en place? Si l'on dit non à cette question – on ne peut pas dire autre chose – par quel autre dispositif, peut-être moins contraignant, moins mécanique que celui de la liaison entre les taux hypothécaires et les loyers, peut-on le remplacer? Personne, jusqu'à maintenant, ne me l'a dit. On étudie précisément la solution. C'est une seconde raison pour affirmer que le principe est tout à fait compréhensible, que dans l'état actuel du marché il ne peut pas s'accomplir sans autre, et que nous pourrons dire oui à une telle intention lorsque toutes les mesures qui doivent l'accompagner auront été examinées minutieusement.

Si j'accepte la motion, cela signifie que nous irons dans cette direction, mais que nous risquons bien d'y laisser quelques plumes, et avec nous les propriétaires ou les locataires, ou les deux, que sais-je. Cela n'est pas très sage. Enfermez-moi dans un postulat, c'est une cage dorée, et nous en ferons usage. Ne m'imposez pas une motion!

**Le président:** Le groupe radical-démocratique, par la voix de M. Gysin, tient à maintenir sa proposition sous forme de motion. Le Conseil fédéral vous demande de la transformer en postulat. M. Moritz Leuenberger combat même le postulat.

#### *Abstimmung – Vote*

##### *Eventuell – A titre préliminaire*

Für Ueberweisung als Postulat	76 Stimmen
Für Ueberweisung als Motion	55 Stimmen

##### *Definitiv – Définitivement*

Für Ueberweisung des Postulates	73 Stimmen
Dagegen	51 Stimmen

**Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen**

**Motion du groupe radical-démocratique Loyers a l'abri des taux hypothécaires**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1990
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.350
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	04.10.1990 - 15:00
Date	
Data	
Seite	1855-1858
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 024

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.