



08.081

**OR. Miete und Pacht****CO. Bail à loyer et bail à ferme***Différences – Divergences*

## CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.05.09 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 17.06.10 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.09.10 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)

*Antrag der Mehrheit*Zustimmung zum Beschluss des Ständerates  
(= Eintreten)*Antrag der Minderheit*(Schwander, Büchel, Freysinger, Heer, Mörgeli, Reimann Lukas, Stamm, von Siebenthal)  
Festhalten  
(= Nichteintreten)*Proposition de la majorité*Adhérer à la décision du Conseil des Etats  
(= Entrer en matière)*Proposition de la minorité*(Schwander, Büchel, Freysinger, Heer, Mörgeli, Reimann Lukas, Stamm, von Siebenthal)  
Maintenir  
(= Ne pas entrer en matière)**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Anlässlich der letzten Beratung haben wir Nichteintreten beschlossen und führen deshalb noch einmal eine Eintretensdebatte.

**Lüscher** Christian (RL, GE), pour la commission: L'objet qui vous est présenté de nouveau concerne le droit du bail, qui est une sorte de serpent de mer législatif et qui est un objet qui occupe extrêmement souvent notre Parlement. On sait que depuis le début des années 1990 des modifications ont été apportées au Code des obligations, puis dès les années 2000, c'est le peuple qui a été requis de se prononcer sur l'initiative populaire "pour des loyers loyaux", qui, à proprement parler, a été balayée en 2003. Le contre-projet du Conseil fédéral a subi exactement le même sort en 2004. Un autre projet a été mis en consultation et abandonné en 2006. En 2007, compte tenu des blocages dans ce dossier, Madame la conseillère fédérale Leuthard a eu la bonne idée de réunir les partenaires conventionnels, les partenaires sociaux en présence dans ce dossier, c'est-à-dire les représentants des locataires et ceux des bailleurs, pour essayer de trouver une solution pour aller de l'avant dans le droit du bail, que tout le monde juge insatisfaisant. Madame Leuthard, conseillère fédérale, a réussi, et ses efforts ont abouti puisque au mois de novembre 2007 un accord a été signé entre les partenaires contractuels – les milieux des bailleurs d'un côté, les milieux des locataires de l'autre –, accord qualifié à l'époque d'historique. C'était peut-être un mot un peu fort, mais, compte tenu des blocages qui ont marqué cet objet depuis de nombreuses années, on a cédé à un moment d'enthousiasme en pensant qu'on pourrait enfin aller de l'avant dans le domaine du droit du bail.

Il a fallu malheureusement très vite déchanter parce que ceux-là mêmes qui avaient signé pour certains milieux l'accord de novembre 2007 sont retournés dans leurs cantons et, sous la pression peut-être politique ou dogmatique de leurs propres milieux, ils ont renié immédiatement leur signature, ce qui fait que l'accord était d'une certaine façon mort-né. Mais le Conseil fédéral n'a pas baissé les bras, il a redoublé de courage et d'énergie pour tenter tout de même de présenter une solution dans le domaine du droit du bail, en envoyant en consultation un projet fondé sur cet accord. Et, suite à l'avis qui a été émis par les parties, par les cantons, un





projet de loi – avec un message – a été présenté à l'Assemblée fédérale. Malheureusement, ce projet s'écartait lui aussi de l'accord qui avait été obtenu lors de cette fameuse séance de novembre 2007.

Cela a eu pour conséquence que personne n'était satisfait de ce projet. Dans un premier temps, la Commission des affaires juridiques de notre conseil a recommandé de rejeter ce projet, puis notre conseil l'a lui-même rejeté pour deux motifs, que je vous rappelle rapidement.

En premier lieu, si l'on passait à une indexation de 80 pour cent, alors que l'accord prévoyait 100 pour cent – parce que c'est finalement ce que proposait le Conseil fédéral –, il était évident que, si l'on revenait à ces 100 pour cent, un référendum serait lancé. C'était publiquement annoncé. Et certains n'étaient pas prêts à prendre ce risque ou n'avaient tout simplement pas envie de donner une tribune politique à ceux

AB 2010 N 1213 / BO 2010 N 1213

qui voulaient lancer le référendum. En second lieu, d'autres préféraient se contenter du droit en vigueur, puisque celui-ci permettait au moins aux bailleurs de couvrir leurs coûts.

Maintenant, nous sommes à nouveau saisis de cet objet. La raison en est simple: après le refus de notre conseil, l'objet a été transmis au Conseil des Etats, dont la Commission des affaires juridiques a elle aussi préconisé le rejet, mais le plénum du Conseil des Etats s'est dit quant à lui qu'il était vraiment dommage, alors qu'on avait trouvé un accord en 2007, de laisser tomber autant de travail. Ainsi, il est arrivé à la conclusion qu'il fallait entrer en matière et que ce message devait être envoyé à notre conseil. Pourquoi? Parce que le Conseil des Etats, en réalité, a rendu une décision de principe, dirai-je. Il s'est très peu penché sur les dispositions particulières du projet, mais il a envoyé un message à notre conseil qui disait: "Nous pensons qu'il faut entrer en matière sur ce projet et demandons au Conseil national ainsi qu'à sa Commission des affaires juridiques de travailler plus minutieusement sur le projet et d'analyser en particulier les dispositions à modifier."

La Commission des affaires juridiques de notre conseil a été sensible à ce message du Conseil des Etats, puisque, si ma mémoire est bonne, c'est par 13 voix contre 2 qu'elle s'est prononcée en faveur d'une entrée en matière sur ce projet.

Nous sommes donc parvenus à un consensus en commission. Une écrasante majorité de la commission pense que la révision du droit du bail est importante et qu'il vaut la peine d'aller de l'avant, en dépit – et même sous la menace – d'un éventuel référendum. Nous sommes donc parvenus à un consensus, qui préserve l'essence du projet du Conseil fédéral, tout en revenant aux points essentiels de l'accord paritaire que certains n'avaient pas voulu respecter après l'avoir signé.

Bref, ce projet – principalement le volet qui veut que nous passions de l'indexation au taux hypothécaire à l'indexation à l'indice suisse des prix à la consommation – est, aux yeux de la majorité de la commission, d'une importance sociale cruciale, d'une part pour les bailleurs, mais, d'autre part, aussi pour les locataires. Dans le système légal actuel, nous risquons, en cas d'augmentation soudaine des taux hypothécaires – et nous n'en sommes pas à l'abri –, un nouveau lissage des loyers, qui pourrait prendre des dimensions dramatiques. Par ailleurs, le droit en vigueur ne permet pas au Conseil fédéral de prendre des mesures urgentes lorsque cela s'avère nécessaire.

Le Parlement a aujourd'hui la possibilité de poser de nouvelles bases historiques et d'éviter que le droit du bail ne subisse les fluctuations légales et politiques de ces vingt dernières années. Il faut éviter aussi d'avoir d'une certaine façon à rendre compte de notre incapacité à nous accorder enfin sur une révision qui est attendue depuis de nombreuses années par la population. Et, je le répète, nous ne devons pas, en tant que Parlement, nous laisser intimider par d'éventuelles menaces de référendum. Ma foi, c'est le jeu! Nous devons prendre nos responsabilités. Nous devons adopter une loi que nous estimons être conforme aux intérêts de la majorité des bailleurs, des locataires, bref des partenaires dans ce domaine. Et, ma foi, si certains veulent lancer un référendum, qu'ils le fassent! Nous, le Parlement, nous aurons fait notre travail.

Tout ça pour vous dire que la majorité de la commission vous recommande d'entrer en matière sur ce projet. Et je dois rectifier mon chiffre, qui je le crains était faux, puisque c'est par 15 voix contre 10 et 1 abstention – et non par 13 voix contre 2, comme je l'ai dit – que la décision de la commission a été prise.

**Vischer** Daniel (G, ZH), für die Kommission: Dieses Geschäft hat, das ist richtig, einen dornenvollen Weg hinter sich. Wie Sie wissen, ging ihm im Jahr 2007 ein Accord voraus, der als historisch angesehen wurde, und zwar zwischen der Frau Bundespräsidentin und den grossen Verbänden der Branche, dem Deutschschweizer und dem Westschweizer Mieterverband sowie dem Vermieterverband. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates trat 2009 auf die Vorlage ein, verwarf sie indessen am Schluss in der Gesamtabstimmung, was einem Nichteintreten gleichkommt. Dieser Nichteintretentsentscheid der Kommission wurde in unserem Rat am 25. Mai 2009 mit 119 zu 61 Stimmen bestätigt. Der Ständerat indes beschloss am 17. Juni 2010 mit 21 zu



12 Stimmen bei 5 Enthaltungen Eintreten und Annahme der Vorlage. Mithin befinden wir uns nunmehr in der Differenzbereinigung.

Es geht jetzt zunächst nur um das Eintreten. Beim Eintreten stehen zwei Fragen im Mittelpunkt, die den Kern der Vorlage ausmachen. Die eine, sie stand anfänglich weniger im Vordergrund, ist die Frage der Anfechtung des Anfangsmietpreises und die Frage, auf welchem Weg dessen Missbräuchlichkeit festgestellt werden soll. Heute gilt ein Anfangsmietpreis dann als missbräuchlich, wenn daraus ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis beruht. Neu, und das ist wichtig, soll er gemäss Vergleichsmietekonzept dann missbräuchlich sein, wenn er marktunüblich ist, wenn er also ausserhalb der Bandbreite für Mietzinse vergleichbarer Wohnungen liegt. Für die Eruiierung der Vergleichsmieten soll dabei in Zukunft auf ein hedonisches Modell abgestützt werden. Es soll nicht ein eigenes Bundesmodell aufgebaut werden, sondern man will sich auf Modelle stützen, die heute bereits angeboten werden.

Das Vergleichsmietemodell ist, auch das ist richtig, noch nicht definitiv ausgestaltet. Die Frau Bundespräsidentin hat zu Recht immer gesagt, dass die dafür notwendigen Arbeiten sinnvollerweise erst dann ausgelöst werden sollen, wenn wirklich die Aussicht besteht, dass die Vorlage eine Chance hat. Mit dem Entscheid des Ständerates hat sich die Ausgangslage natürlich verändert. Offenbar gehen die Frau Bundespräsidentin, der Bundesrat und auch die Mehrheit der Kommission davon aus, dass die Arbeiten an die Hand genommen werden, wenn auch hier eine Vorlage verabschiedet wird. Beizufügen bleibt, dass hedonische Modelle keine Neuerfindungen sind, so kompliziert sie auf den ersten Blick auch daherkommen, sondern in der Immobilienbranche seit längerer Zeit für die Mietpreisermittlung und für periodische Bewertungen verwendet werden.

Ich denke, dass die Mehrheit mit ihrer Aussage Recht hat, mit diesem Schrittwechsel werde eine Verbesserung herbeigeführt, die letztlich der Mieterseite einiges bringen könne. Auch für die Vermieterseite kommt es zu einer Vereinfachung.

Die Einwände zu diesem Punkt sind folgende: Es wäre eine Verschlechterung. Es werden heute ja eigentlich vor allem unter dem Titel "Anfangsmietzinsanfechtung" Argumente gegen diese Vorlage vorgebracht. Darauf wird in der Detailberatung zurückzukommen sein. Interessant ist Folgendes: 90 Prozent der 700 bis 900 Anfechtungen im Jahr wurden tatsächlich in Genf und in der Waadt vor Gericht gebracht. Man kann also nicht sagen, dass die Frage der Anfangsmietzinse ein bisher festzustellendes mietrechtliches Pulverfass gewesen sei, mindestens nicht im überwiegenden Teil der Schweiz, mit den vorgenannten Ausnahmen.

Es war aber immer so: Den Kernpunkt der Auseinandersetzung bildet die zweite Frage, nämlich jene, auf welche Weise die Mietzinsanpassungen während der Dauer des Mietverhältnisses vorgenommen werden. Sie wissen es: Neu soll die Anpassung an den Index der Konsumentenpreise im Vordergrund stehen. Strittig ist dabei die Frage, welcher Index beigezogen wird. Dazu ist ebenfalls bekannt, und das sei mit Nachdruck betont, dass der Bundesrat diesbezüglich einen Indexwert von etwa 80 Prozent vorschlägt; auf die Details ist in der Detailberatung zurückzukommen. Die Mehrheit hat sich bei dieser Vorlage auf 100 Prozent geeinigt, aber was der Rat will, wird in der Detailberatung noch auszumitteln sein.

Hier geht es um die Grundsatzfrage, ob dieser Schrittwechsel weg von der Hypothekarzinsanbindung hin zur Indexanbindung – was, das sei fünfmal unterstrichen, kein Schrittwechsel zur Marktmiete ist, wie teilweise behauptet wird – tatsächlich einen Vorteil bietet. Davon ist auszugehen.

**AB 2010 N 1214 / BO 2010 N 1214**

Bei der heutigen Regelung darf ein Anstieg des Hypothekarzinsatzes – das sind veränderte Kosten – auf die Mieten überwält werden; wenn der Zinssatz sinkt, sollten auch die Mieten entsprechend sinken. Der Vermieter darf zur Abzinsung des Eigenkapitals auch 40 Prozent der Teuerung auf die Mieter überwält, und es gibt noch eine Regelung für eine Pauschale von 0 bis 1 Prozent bezüglich Unterhalts- und Betriebskosten. Nach Handänderungen oder wertvermehrenden Änderungen sind ebenfalls Anpassungen der Mietzinse möglich. Der Mechanismus der Koppelung an die Hypothekarzinse grenzt indes den Spielraum der Nationalbank in der Geldpolitik ein. Schwankungen der Zinssätze können zu Mietzinssprüngen führen. Bei einer Teuerung kann es zudem zu überhöhten Mietzinsanpassungen kommen, weil die Teuerung meist mit hohen Hypothekarzinsätzen einhergeht.

Die Indexlösung hat demgegenüber mehrere Stärken: Die Mietzinsentwicklung wäre ruhig, es käme zu weniger Sprüngen als jetzt, es gäbe keine Überindexierung mehr, dafür aber eine tendenzielle Gleichläufigkeit von Inflation und Lohn- bzw. Rentenentwicklung, wodurch die Tragbarkeit der Mietzinse in etwa gleich bleiben würde. Die Nationalbank hätte einen grösseren Spielraum in der Geldpolitik. Für den Mieter als schwächeren Partner wäre es – das sei unterstrichen – geradezu von Vorteil, wenn der Vermieter das Zinsänderungsrisiko tragen würde. Dieser könnte sich den nötigen Spielraum über alternative Finanzierungsmethoden verschaffen. Eine weitere Stärke der Indexanbindung liegt in der einfachen Anwendung: Es gäbe nur einen grundsätzlichen



Erhöhungsgrund und allenfalls noch Erhöhungsgründe bei Verbesserungen und Mehrleistungen. Richtig ist – das sagen die Gegner –, dass die Indexanbindung auch Schwächen hat: So dürfte es kaum mehr zu Mietzinssenkungen kommen, was vor allem auf psychologischer Ebene wichtig ist. Auch bestünde bei einer hohen Fremdfinanzierung in ganz wenigen Fällen ein Liquiditätsrisiko. Die grosse Streitfrage ist natürlich, welcher Index zu welchem Prozentsatz zur Anbindung gewählt werden soll. Dazu gibt es Minderheitsanträge. Es geht nun darum, ob Sie auf diese Vorlage eintreten wollen. Es ist eine historische Vorlage. Die Verbände haben sich geeinigt, es gibt eine Botschaft mit einer Modifizierung, und es geht jetzt darum, ob Sie den Wechsel wollen oder nicht. Wie ausgeführt, gibt es mehr Gründe für diesen Wechsel als dagegen, nicht zuletzt für die Mieterseite, das sei betont. Die Vermieter haben aber bestimmt auch Vorteile. Nun gibt es eigentlich vier Gruppen. Es gibt die, die keinen Systemwechsel wollen und Nichteintreten verlangen. Es gibt die, die einen Systemwechsel wollen, aber nur bei 80 Prozent, jedoch jetzt für Eintreten sind. Es gibt auch von Verbandsseite, also vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, solche, die gegen den Systemwechsel sind, und solche, die für den Systemwechsel bei 80 Prozent sind. Machen wir eine Diskussion, aber verpassen Sie die Chance nicht! Heute wäre ein günstiger Moment zu handeln.

**Schwander Pirmin (V, SZ):** Ich stelle namens der SVP-Fraktion den Antrag, der Minderheit zu folgen und nicht auf die Vorlage einzutreten.

Es geht grundsätzlich um die Frage, ob wir Handlungsbedarf haben und worum es heute und jetzt geht. Am 25. Mai 2009 beschlossen wir in diesem Saal mit 119 zu 61 Stimmen Nichteintreten. An und für sich ist dies ein klares Resultat. Wir von der SVP-Fraktion stellen uns deshalb die Frage, ob sich seither etwas dermassen geändert hat, dass wir diesmal Eintreten beschliessen können. Unseres Erachtens hat sich aber nichts geändert, es gibt keine weiteren Argumente, die nach so kurzer Zeit einen grösseren Handlungsbedarf unterstützen würden. Auch das Argument, das heutige Gesetz sei formalistisch und marktfremd, sticht unseres Erachtens nicht. Die gültigen Regeln für eine Mietzinsanpassung sind bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt. Die Anzahl der Streitigkeiten über die Mietzinsgestaltung ist im Verhältnis zu den rund zwei Millionen Mietverträgen sehr gering. Der in der Zwischenzeit neu eingeführte hypothekarische Referenzzinssatz hat das Problem des bisherigen Koppelungsmechanismus zwischen Hypothekarzinssatz und Mietzins massgebend entschärft, wenn auch zugegebenermassen nicht gelöst. Seitens der SVP gibt es einmal mehr zu bedenken, dass die Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" am 18. Mai 2003 verworfen und unsere eigene parlamentarische Mietrechtsrevision am 8. Februar 2004 vom Schweizervolk nicht knapp, sondern sehr wuchtig abgelehnt wurde. Es stellt sich schon die Frage, ob wir jetzt nach so kurzer Zeit wieder mit einem ähnlichen Anliegen kommen sollen.

Die heutigen Anzeichen auf dem Immobilienmarkt sprechen nicht gerade für einen Systemwechsel. Warum? Die heutige weltweite Politik des billigen Geldes und die anhaltend grosse Nachfrage infolge der grossen Nettozuwanderung halten die Immobilienpreise und die Mieten hoch. Der vorgesehene Systemwechsel wird dieses hohe Niveau noch erhöhen; das ist bereits gesagt worden. Auch die seit einigen Jahren tiefe Leerstandsquote unterstützt diesbezüglich die gleiche Tendenz. Zudem nimmt der geplante Systemwechsel der Vermieterseite zu viele Instrumente weg. Hohe Teuerungsraten und die immer höheren Baukosten und Bodenpreise müssen – Systemwechsel hin oder her, das hat damit nichts zu tun – auch bei bestehenden Mietverhältnissen überwältigt werden können. Auch Anpassungen bei Handänderungen sind eine notwendige und dringliche Voraussetzung, damit der Immobilienmarkt spielt und nicht zum Erliegen kommt. Werden nämlich Anreize für die Immobilieninvestoren gestrichen, so steigen die Mietzinse noch mehr. Die aktuellen Zahlen auf dem Immobilienmarkt untermauern diese Feststellungen in jeder Beziehung.

Die Parlamentsvorlage 2004, die übrigens auch die Indexmiete vorsah, hat Schiffbruch erlitten, und die heute vielgelobte einvernehmliche Lösung für eine Mietrechtsrevision täuscht unseres Erachtens. Zunehmende Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern, eine zunehmende Vernachlässigung des Immobilienunterhalts und sogar eine zunehmende Zurückhaltung der Immobilieninvestoren sind unseres Erachtens vorprogrammiert; die Anzeichen sind bereits vorhanden. Der Systemwechsel kommt zudem zum denkbar ungünstigsten Zeitpunkt: Die Anzeichen für eine Immobilienblase mehren sich; das können Sie jetzt ständig lesen. Der Wechsel zur Marktmiete wäre in diesem Punkt und in dieser Hinsicht mittel- wie langfristig für alle Parteien, Mieter- wie Vermieterseite, der bessere Weg.

Aus all diesen Überlegungen bitte ich Sie dringend, der Minderheit zu folgen und noch einmal Nichteintreten zu beschliessen.



**Thanei Anita (S, ZH):** Ich gebe meine Interessenbindung bekannt: Ich bin Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes.

Eine Mehrheit der SP-Fraktion wird die Minderheit Schwander unterstützen. Ich werde mit einer Minderheit der Fraktion für Eintreten und für den Kompromiss stimmen. Weshalb?

Die Hypothekarzinsen sind krisenbedingt tief, weshalb einige, unter anderen auch Herr Schwander, heute keinen Handlungsbedarf im mietrechtlichen Preisschutz mehr sehen. Das ist sehr kurzfristig, denn irgendwann werden die Zinsen wieder steigen, und die Mietenden werden einmal mehr die Leidtragenden sein. Hypothekarzinsänderungen – neu Referenzzinsänderungen – sind Mietzinstreiber, weil Erhöhungen postwendend auf die Mieterschaft überwälzt, Senkungen dagegen nicht oder nur ungenügend weitergegeben werden. Überdies können die Vermieter nach geltendem Recht 40 Prozent der Teuerung sowie die Unterhalts- und Betriebskostensteigerungen auf die Mieten schlagen. Auch Handänderungen der Liegenschaft und Sanierungen führen zu jeweils happigen Erhöhungen. Das hat dazu geführt, dass die Mieten in den letzten zwanzig Jahren doppelt so stark gestiegen sind wie die allgemeine Teuerung, das heisst, die Mieten waren überindexiert. Aus diesem Grund verlangen die Mieterverbände seit Jahrzehnten eine Abkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzins sowie eine Vereinfachung der Preisschutzvorschriften, damit Missbräuche ausgeschlossen werden.

#### AB 2010 N 1215 / BO 2010 N 1215

Nach wie vor besteht dringender Handlungsbedarf. Der neu anwendbare Referenzzinssatz hat die Probleme nicht gelöst, sondern neue geschaffen. Aktuell ist eine Vorlage zu beurteilen, welche auf einem Kompromiss der betroffenen Verbände basiert. Die Vorlage wurde vorgestellt: Es geht um eine Indexmiete, und der Anfangsmietzins soll anhand eines Vergleichsmietmodells überprüft werden. Falsch ist es, wenn man heute von einem Kostenmietmodell und neu auch von einem Marktmietmodell spricht. Das stimmt für beide Systeme nicht. Weder haben wir heute ein Kostenmietmodell, noch bringt diese Vorlage ein Marktmietmodell.

Die Mehrheit der SP-Fraktion stört sich an der 100-prozentigen Indexierung. Das ist verständlich. Auch mir wäre eine 80- oder 60-prozentige Indexierung lieber. Träumen und Wünschen ist zwar schön, hilft jedoch den Mieterinnen und Mietern bei der nächsten Erhöhungswelle nichts. Die Gesamtvorlage muss mit dem Ist-Zustand und nicht mit einer Idealvorstellung verglichen werden. Und da gilt: Diese Vorlage stellt für die Mietenden gesamthaft eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zum geltenden Recht dar.

1. Es ist eine konsequente Vereinfachung und bietet mehr Transparenz. Wir haben praktisch nur noch einen einzigen Erhöhungsgrund, die anderen fallen weg. Das ist der beste Schutz gegen Missbrauch. Langwierige und kostspielige Verfahren sind für die Mieterinnen und Mieter nicht mehr erforderlich, damit sie zu ihrem Recht kommen. Wir wollen einen Schutz für die Schwachen und nicht für diejenigen, die sich wehren können.

2. Es gibt keine Mietzinssprünge. Die Entkoppelung der Mieten vom Referenzzinssatz bringt die aktuellen und teilweise sehr hohen, nicht budgetkompatiblen Mietzinssprünge zum Verschwinden.

3. Es gibt einen besseren Schutz vor Spekulation. Mit dieser Vorlage ist eine Mietzinserhöhung nach einer Handänderung ausgeschlossen.

4. Es gibt keine weiteren Erhöhungen nach umfassenden Sanierungen. Heute sind die Mieterinnen und Mieter nach einer umfassenden Sanierung mit Kostenpauschalen von bis zu 2 Prozent pro Jahr konfrontiert.

5. Schliesslich ist die einfachere Anfechtung des Anfangsmietzinses möglich. Neu bekommen die Mieterinnen und Mieter ein Mittel in die Hand, um überhaupt den Anfangsmietzins anfechten zu können. Wir haben in der Deutschschweiz pro Jahr unter zehn Anfechtungen des Anfangsmietzinses, weil es nach geltendem Recht praktisch nicht möglich ist. Die Beweislast für die Mieterinnen und Mieter ist zu hoch.

Ich bitte Sie also – in meinem Namen, als Vertreterin einer Minderheit innerhalb unserer Fraktion –, auf diese Vorlage einzutreten und diesen Kompromiss zu unterstützen.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Comme nous l'ont rappelé les rapporteurs, c'est la deuxième fois que le Conseil national traite de cet objet, à savoir la révision du droit du bail. Lors du premier débat au cours de la session d'été 2010, notre conseil avait refusé l'entrée en matière. Cette décision était motivée par l'impossibilité de trouver une solution de consensus qui ne soit pas attaquée par référendum par les organisations des bailleurs ou par les organisations des locataires. Le groupe socialiste avait largement appuyé cette non-entrée en matière, car l'illusion d'un accord entre partenaires sociaux avait fait long feu.

La grande majorité du groupe socialiste refusera à nouveau l'entrée en matière et vous invite à en faire de même. Trois raisons fondent cette position.

Premièrement: aujourd'hui, après le traitement de l'objet par le Conseil des Etats, la situation politique n'est pas meilleure que l'année passée. Plus que jamais, il n'y a pas d'accord entre partenaires sociaux. L'opposition au projet de révision vient de toutes parts. Le projet est voué à l'échec, car, contrairement à ce que d'aucuns



ont cru pendant longtemps, la révision du droit du bail ne bénéficie d'aucun consensus au sein des partenaires sociaux permettant d'espérer l'absence de référendum et de rejet populaire. Sur cet objet complexe et technique, mais avec des conséquences économiques et sociales importantes, la confusion est totale du côté des propriétaires. Le Hauseigentümerverband Schweiz, soit l'Association des propriétaires fonciers de Suisse allemande, a écrit aux parlementaires pour demander le rejet de l'entrée en matière. Les milieux immobiliers romands et tessinois, par contre, ont demandé de voter l'entrée en matière. Qui croire du côté des milieux immobiliers?

Du côté des locataires, la situation n'est pas simple non plus. Pendant longtemps, on avait laissé entendre que seuls quelques irréductibles Romands s'opposaient à la révision du bail. Certains ont forgé leur opinion en commission sur cette représentation erronée de la réalité. Passer outre une opposition marginale paraissait politiquement faisable. Toutefois la réalité est autre: cela ressort des courriers contradictoires venant des milieux des locataires. D'une part, une organisation régionale de défense des locataires invite à entrer en matière. D'autre part, les sections de Zurich, Bâle, Genève et Vaud de l'Association suisse des locataires, soit les quatre sections des grandes agglomérations de Suisse, demandent de ne pas entrer en matière.

C'est prioritairement cette absence de consensus entre partenaires sociaux, et surtout parmi les partenaires sociaux eux-mêmes, qui pousse aujourd'hui le groupe socialiste encore une fois à ne pas entrer en matière. En effet, sans consensus, aucune révision n'est viable. Les consultations populaires précédentes ont montré qu'il n'existait pas de majorité au sein de la population pour faire passer une révision sous forme d'initiative.

Par contre, il existe une majorité populaire pour refuser et mettre en échec tout projet en matière de droit du bail lorsque ledit projet est contesté par l'un des partenaires sociaux.

La deuxième raison qui conduit le groupe socialiste à ne pas entrer en matière est que les exigences posées pour une révision du droit du bail lors de la consultation ouverte par le Conseil fédéral ne sont aujourd'hui pas remplies. D'une part, il s'agit d'éviter que les loyers ne prennent l'ascenseur lors de la conclusion d'un contrat de bail. Or la méthode de contrôle des loyers initiaux, fondée sur des statistiques orientées vers le marché, va exactement dans le sens inverse. D'autre part, une indexation des loyers en cours de bail à 100 pour cent était clairement exclue pour le groupe socialiste lors de la consultation. Et pourquoi cela? Parce que cela génère une spirale inexorable de hausses, et l'indice des loyers tend à augmenter.

La troisième raison de l'objection socialiste est la suivante: l'objectif économique principal de la remise en question du droit actuel était la stabilisation du niveau des loyers, et cet objectif ne peut pas être atteint par la révision. D'une part, au début 2008, au moment de clore les discussions entre les partenaires sociaux sur la révision du droit du bail, l'évolution économique semblait claire. Tel n'est plus le cas. Depuis, il y a eu la crise financière et économique, cela a bouleversé définitivement les pronostics sur l'évolution de l'inflation des taux hypothécaires. Personne, dans cet hémicycle, ne peut prédire comment évoluera la situation économique et quel sera l'impact sur les loyers si l'on change de modèle. D'autre part, la conjugaison de la méthode statistique de vérification des loyers initiaux et de l'indexation des loyers en cours de bail proposée par la révision – c'était d'ailleurs l'un des arguments du référendum lancé par les milieux des locataires il y a quelques années – ne permet aucunement de garantir l'objectif économique principal fixé par le Conseil fédéral. Le niveau des loyers ne serait pas stabilisé, ou tout au moins il ne croîtrait pas moins vite qu'avec le droit actuel.

Rappelons que, depuis 2008, le taux hypothécaire de référence pour les loyers n'est plus le taux hypothécaire pratiqué par les banques cantonales, qui provoquait le yoyo et des effets néfastes. Depuis 2008, c'est une moyenne générale de toutes les hypothèques, y compris des hypothèques à taux fixe, qui s'applique. Or ces dernières constituent aujourd'hui 80 pour cent des parts du marché hypothécaire, et la durée des hypothèques à taux fixe tend à augmenter. Cela génère, malgré ce que l'on avait pensé, une stabilisation par inertie du taux de référence. Ainsi, malgré des taux réels bas pour

AB 2010 N 1216 / BO 2010 N 1216

les nouvelles hypothèques, le taux de référence reste fixé, avec cette nouvelle méthode en vigueur depuis 2008, à 3 pour cent depuis une année. L'idée du découplage n'est pas aussi urgente qu'on a bien voulu le dire jusqu'à maintenant.

Pour toutes ces raisons, au nom de la grande majorité du groupe socialiste, je vous invite à ne pas entrer en matière sur ce projet. Une minorité du groupe quant à elle vous propose d'entrer en matière, dans le mesure où ce serait l'occasion ou jamais de modifier le droit du bail.

**von Graffenried Alec (G, BE):** Vous avez parlé du projet de loi qui, il est vrai, a connu quelques modifications au cours du débat. Maintenant, il a quand même été adapté à la version qui a été adoptée par la table ronde. Vous avez participé à cette table ronde et vous avez signé l'accord. Alors, est-il vrai que votre signature figure



sous l'accord dont on parle aujourd'hui?

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Je vous réponds volontiers. Effectivement, j'ai participé à ce groupe qui était composé de deux représentants de différentes associations. Lorsqu'on est arrivé au bout des négociations, nous avons demandé que l'accord soit soumis aux diverses associations, parce que cela était considéré comme indispensable. Notre association a décidé qu'elle ne pouvait pas signer l'accord.

On a laissé croire que tous les autres partenaires autour de la table étaient d'accord. Mais vous savez parfaitement que d'autres signataires, comme le Hauseigentümerverschweiz, demandent aujourd'hui de ne pas entrer en matière sur la révision. Et vous savez aussi, et cette salle doit le savoir, qu'on a laissé longtemps croire que seuls des Romands étaient opposés à l'accord. Or, tel n'est pas le cas puisque vous avez reçu une lettre de la part des sections de Genève, de Vaud, de Zurich et de Bâle de l'Association suisse des locataires, qui demandent de ne pas entrer en matière.

**van Singer Christian (G, VD):** Monsieur Sommaruga, vous n'avez toujours pas répondu à la question de Monsieur von Graffenried: avez-vous oui ou non signé cet accord? Si oui, pourquoi?

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Monsieur van Singer, je dirai que vous avez dans le droit du bail une situation très particulière: vous pouvez contester le loyer initial une fois que vous avez signé le contrat parce que l'évaluation que vous faites est différente. C'est un droit fondamental que ce Parlement a voulu pour les locataires. C'est ce droit qui, aujourd'hui, serait mis en danger si l'on entrait effectivement en matière, puisque les instruments ne seraient finalement plus adéquats.

Comme je vous l'ai dit, et je le répète, je faisais effectivement partie de ce groupe. Il a été effectivement dit que cet accord était le maximum qui pouvait être négocié et la délégation de l'Asloca romande, que je représentais à l'époque avec quelqu'un d'autre, a dit que cet accord serait soumis à notre base. Notre base n'en a pas voulu.

**Hochreutener Norbert (CEg, BE):** Die Politik schlägt sich schon seit Jahrzehnten mit diesem Problem herum – nicht seit Jahren, seit Jahrzehnten. Die Koppelung des Mietzinses an die Hypothekarzinsen ist längst als Problem erkannt. Nun wollen Bundesrat und Ständerat dieses Problem endlich lösen, die Mietzinsentwicklung vom Hypothekarzins abkoppeln und an den Landesindex der Konsumentenpreise koppeln.

Unser Rat hat im ersten Durchgang Nichteintreten beschlossen, nur weil man sich in der Frage der Definition des Landesindex nicht einig war; grundsätzlich wäre der Systemwechsel eigentlich begrüsst worden. Der Ständerat ist dann trotzdem auf die Vorlage eingetreten, und wir haben uns in der Folge auch in der Kommission für Rechtsfragen mehrheitlich gefunden und Eintreten beschlossen. Im Namen der CVP/EVP/glp-Fraktion plädiere ich nun ebenfalls für Eintreten, dies aber auf der Basis der vollen, also 100-prozentigen Teuerungsformel, also dem vollen Index der Konsumentenpreise. Dies sage ich jetzt in Vorwegnahme des wichtigsten Punktes der Detailberatung der Vorlage. Das ist für uns zentral.

Der Systemwechsel bringt beiden Seiten Vorteile. Die Vermieter, das heisst auch die Investoren, können auf ein festes Renditeniveau zählen, wodurch sie weniger Volatilität und mehr Sicherheit haben. Die Mieter haben die Garantie, dass die Höhe der Miete der Teuerung, nur der Teuerung angepasst wird. Ursprünglich ist ja eine Einigung zwischen Vermietern und Mietern auf der Basis der vollen Teuerung zustande gekommen. Herr Sommaruga hat diese unterzeichnet, wie wir gehört haben. Sie wurde dann im letzten Moment vom Bundesrat abgeändert, worauf die Vorlage eben in diesem Rat scheiterte. Unsere Fraktion wird nun auf die Vorlage eintreten, und zwar auf der Basis des ursprünglichen Kompromisses.

Ich appelliere hier jetzt wirklich an die Vertreter von Vermietern und Mietern, der jeweils anderen Seite einen Schritt entgegenzukommen. Die Vorlage bringt den Vermietern neben den Sicherheiten, die ich erwähnt habe, weitere Vorteile, nicht zu unterschätzende Vorteile zum Beispiel in administrativer Hinsicht; wir werden sicher in der Detailberatung auch darüber sprechen. Die Vermieterseite soll sich vor Augen führen, dass das politische Gewicht der Mieterverbände sehr gross ist. Ich erinnere daran, dass 70 Prozent der Bevölkerung Mieter sind. Sie haben die Referendumsdrohungen ja vorhin schon gehört; sie liegen in der Luft, man spielt schon mit den Muskeln. Den Mietervertretern möchte ich deshalb sagen, dass die Chance, zu einem Wechsel zu kommen, den sie ja eigentlich wollen, heute, in der aktuellen Wirtschaftslage und angesichts der tiefen Hypothekarzinsse, ergriffen werden sollte. Die Hypozinsen werden wieder steigen, und das wirkt sich dann sofort auf die Mietzinse aus. Sie werden die Ersten sein, welche dann wieder die Abkoppelung vom Hypozins verlangen werden. Ich denke, die Deutschschweizer Mieterverbände – vielleicht nicht alle, wie Herr Sommaruga gesagt hat, aber Frau Thanei und ihre Kreise – haben das begriffen. In der RK haben sie auch entsprechende Signale gegeben.

Die Lösung des Mietzinses vom Hypozins hat auch volkswirtschaftlich insofern Vorteile, als letztlich auch die



Geldpolitik der Nationalbank nicht unnötig verpolitisiert wird. Das ist ein ganz wichtiger Punkt, der nicht unterschätzt werden darf.

Fazit: Die wirtschaftlichen Umstände für die längst gewünschte Abkoppelung des Mietzinses vom Hypozins sind günstig. Wagen wir nun endlich den Schritt, koppeln wir den Mietzins vom Hypozins ab, binden wir ihn an den vollen Teuerungsindex an. Nutzen wir die Chance, treten wir auf die Vorlage ein.

**Schwander** Pirmin (V, SZ): Herr Hochreutener, Sie haben gesagt, die Vermieter hätten beim Systemwechsel eine garantierte Rendite. Weshalb empfiehlt dann der Hauseigentümerverband Nichteintreten?

**Hochreutener** Norbert (CEg, BE): Vielleicht hat der Hauseigentümerverband nicht gemerkt, dass der Wechsel wirklich im Interesse seiner Mitglieder ist. Ich gehe davon aus, dass er, wenn er es objektiv prüfen würde, auch zum Schluss käme, dass der Wechsel, wie schon signalisiert wurde, nötig ist.

**von Graffenried** Alec (G, BE): Die Grünen vertreten in Mietrechtsfragen die Interessen der Mieterinnen und Mieter. Die Grünen beantragen Ihnen wie schon beim letzten Mal grossmehrheitlich, auf die Revision einzutreten. Sofern die Vorlage nach der Beratung ausgewogen ist, wird eine Mehrheit der Grünen sie bis zum Schluss unterstützen. Wenn sie einseitig herauskommt und überladen wird, werden wir ihr am Schluss mehrheitlich nicht zustimmen können.

Die Gretchenfrage bei dieser Revision lautet: Besteht Handlungsbedarf, ja oder nein? Wir können nicht im Ernst behaupten, es bestehe kein Handlungsbedarf. Für uns besteht

AB 2010 N 1217 / BO 2010 N 1217

Handlungsbedarf bei der Anpassung der Mieten während des Mietverhältnisses. Wir wollen weg von der Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzins, wir wollen hin zur Indexmiete. Das ist bei diesem Geschäft das Schlüsselthema.

Die Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzins wird eigentlich von beiden Seiten, von der Vermieterschaft und vom Mieterinnen- und Mieterverband, als nicht mehr zeitgemäss, als nicht mehr sinnvoll und als revisionsbedürftig beurteilt. Bei der heutigen, entspannten Zinssituation bietet die Hypothekarzinsbindung nur geringe Probleme. Aber wenn ein rascher Anstieg des Hypothekarzinses erfolgt, droht ein sozialpolitisches Drama. Deshalb ist es richtig, diese Revision jetzt anzupacken; deshalb ist der jetzige Zeitpunkt goldrichtig.

Wir gehen ja durch eine langandauernde und stabile Tiefzinsphase. Die stabil tiefen Zinsen haben uns vielleicht etwas träge und vergesslich gemacht; wir erinnern uns gar nicht mehr an die Zeiten in den Neunzigerjahren, als der Hypothekarzins noch Bocksprünge machte. Wir dämmern dahin, im süssen Glauben, die Zinsen würden nie mehr steigen. In Bern lag der Referenzzinssatz vor sieben Jahren zum letzten Mal über 3 Prozent, aber in den Neunzigerjahren hatten wir Phasen, in denen der Referenzzinssatz bei 7 Prozent lag. Wer kann uns versprechen, dass die Zinsen nicht mehr steigen? Das kann niemand tun. Ein Anstieg von 3 auf 7 Prozent nach dem heute geltenden Modell würde einen Mietzinsanstieg von 42 Prozent bedeuten. Diese Zahl müssen Sie sich einmal vor Augen führen: 42 Prozent! Wenn sich die derzeitige Tiefzinsphase dem Ende zuneigt, und das wird sie einmal tun, werden wir auf dem Mietmarkt dramatische Auswirkungen erleben. Dann werden nur noch Notrechtmassnahmen weiterhelfen. Dann werden alle, die diese Revision jetzt zu Fall bringen wollen, die Frage beantworten müssen, warum sie nicht gehandelt haben, als noch Zeit war, nämlich jetzt.

In den Verbänden besteht also weitgehend Einigkeit darüber, dass die Mieten der Teuerung folgen sollen und dass der Anstieg geglättet werden soll. Allerdings ist das Mietrecht auch unter den Verbänden eine heissumstrittene Materie, und eine Einigung schien nicht möglich. Angesichts der Ausgangssituation und der Vorgesichte war die Lage schwierig. Wir haben von den Kommissionssprechern gehört, wie manches Mal schon Vorlagen gescheitert sind. Was macht man in einer solch blockierten Situation? Der Bundesrat hat eigentlich das Richtige getan: Er hat alle beteiligten Parteien an einen runden Tisch geladen und hat eine Lösung angestrebt. 2007 ist dann am runden Tisch eine Lösung in Form dieses Kompromisses gefunden worden. Die Vorlage ging dann etwas hin und her, wurde beraten und immer wieder verändert.

Ihre Kommission hat sich nun entschieden, zu genau diesem Kompromiss zurückzukehren und sich nur noch an diesem Kompromiss zu orientieren. Wir haben die Vorlage durchberaten, und wir haben versucht, uns sklavisch an die Kompromisslösung zu halten. Ich möchte Sie hier daher einladen, dasselbe zu tun. Alles andere ist vergebene Liebesmüh und ist chancenlos. Sie vergeben sich nichts, wenn Sie auf die Vorlage eintreten, denn das Thema Mietrecht werden Sie sowieso nicht loswerden. Das Thema Mietrecht wird sowieso weiterbrennen, und das Einzige, was Sie mit einem Nichteintreten gewinnen können, sind ein paar Jahre Zeit, dann werden Sie diese Vorlage doch wieder aufgreifen müssen.

Sie werden sich nun sagen: Es bringt ja nichts, das Referendum ist schon angekündigt. Aber das Referendum





muss zuerst noch zustande kommen, und das Referendum muss dann noch gewonnen werden. Vergessen Sie nicht, mit dieser Vorlage wird das Mietrecht auch einfacher, und es wird weniger missbrauchsanfällig. Die heutigen Regelungen im Bereich der Mietzinserhöhungen sind so kryptisch, dass sie ausserhalb eines kleinen Kreises von Experten kein Mensch mehr versteht. Das neue System ist einfach, es ist nachvollziehbar, es bringt das Mietrecht daher näher zu den Menschen. Manchmal hat man den Eindruck, dass die Verbandsvertreter sich an diesem alten Mietrecht dermassen festbeissen, weil sie letztendlich die sind, die an diesen Mietzinsstreitigkeiten noch am besten verdienen. Die Frage, ob dies so ist, müsste man sich auch einmal stellen.

Die Mietzinsentwicklung wird moderater verlaufen. Die Entkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins bringt die heute teilweise sehr hohen potenziellen Mietzinssprünge zum Verschwinden. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass die Mieterinnen und Mieter in den nächsten Jahren insbesondere nach umfassenden Sanierungen nicht mit massiven Kostensteigerungen konfrontiert sein werden, da dieser Erhöhungsgrund völlig wegfällt. Der Schutz vor Spekulation wird verbessert, weil die Handänderung kein Grund mehr sein kann, die Mieten zu erhöhen. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses wird ermöglicht: Neu wird anhand einer Vergleichsmiete überprüft, ob ein Anfangsmietzins missbräuchlich ist oder nicht. Heute sind die Hürden für den Beweis einer Missbräuchlichkeit für die Mieterseite zu hoch. Deshalb gibt es in der Deutschschweiz praktisch keine solchen Anfechtungen.

Alle diese Vereinfachungen, alle diese Verbesserungen können dann auch in einer Abstimmung verkauft werden. Und damit kann man die Stimmberechtigten dann auch überzeugen, dass diese Mietrechtsrevision eben nötig ist. Auch eine Referendumsdrohung sollte uns daher nicht davor abhalten, dieses Gesetz jetzt zu revidieren.

Ich bitte Sie daher namens der Mehrheit der Grünen, jetzt auf diese Revisionsvorlage einzutreten.

**Gadient** Brigitta M. (BD, GR): Die BDP-Fraktion hat bei der letzten Beratung festgehalten, dass es keinen Sinn habe, ohne grundlegende Einigung einen neuen Versuch einer Revision unseres Mietrechts zu unternehmen, obwohl wir eine solche grundsätzlich für nötig halten. Nun scheint es doch so, als ob der Ständerat und auch die Mehrheit unserer Kommission diese Notwendigkeit ebenfalls bejahten und sich zu einem Kompromiss gefunden hätten. Das ist erfreulich. Die BDP-Fraktion begrüsst es, dass noch ein Versuch unternommen wird, zu einer mehrheitsfähigen Reform unseres Mietrechts zu gelangen.

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten.

Es ist ja eigentlich unbestritten, dass Handlungsbedarf besteht. Das heutige Recht weist verschiedene Schwachstellen auf, die in diesem wichtigen Bereich, der eine grosse Mehrheit der Bevölkerung in unserem Land betrifft, sicher nicht zur gewünschten Rechtssicherheit beitragen. Als nicht nur wünschbare, sondern dringend nötige Anpassung gegenüber dem heutigen Recht sehen wir dabei insbesondere – es wurde schon von mehreren Vorrednern gesagt – die Entkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzins, und zwar wegen der damit verbundenen Fluktuation der Mietzinse. Aber auch eine Vereinfachung der mietrechtlichen Regeln und mehr Transparenz, wie sie die Vorlage ebenfalls schaffen will, sind wichtig. Eine Verstetigung der Mietzinsentwicklung wäre sehr zu begrüessen. Die Anbindung an den Teuerungsindex wird deshalb ja auch schon seit Jahren diskutiert.

Von besonderer Bedeutung und auch eine Bedingung für die Zustimmung zur Revision ist für die BDP-Fraktion, dass sich die Mietzinse gemäss dem vor einigen Jahren ausgehandelten Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterseite auf den vollen Landesindex der Konsumentenpreise abstützen. Der Bundesrat hat demgegenüber ja in seinem Entwurf in Abweichung von diesem Kompromiss für die Anpassung der Mietzinse einen Index als Basis vorgesehen, bei dem die Wohn- und Energiekosten ausgeschlossen waren. Das ist für uns ganz klar keine akzeptable Lösung. Es ist unseres Erachtens entscheidend für die Revision, dass sich unsere Kommission jetzt mit grossem Mehr wieder auf den ursprünglichen Kompromiss, das heisst ein Abstützen auf den vollen Teuerungsindex, geeinigt hat. Andererseits ist dann aber auch die vom Ständerat beschlossene Bestimmung, wonach eine Anpassung der Mietzinse während der Mietdauer zulässig ist, wenn der Mietvertrag eine Überprüfung nach fünf oder mehr Jahren vorsieht und diese nach den Grundsätzen der Anfangsmiete eine Anpassung rechtfertigt, abzulehnen, wie es die Mehrheit unserer Kommission auch

AB 2010 N 1218 / BO 2010 N 1218

beantragt und wie dies ebenfalls dem seinerzeit ausgehandelten Kompromiss entspricht.

Lassen Sie mich abschliessend doch noch Folgendes festhalten: In den letzten Jahren sind alle Versuche, unser Mietrecht zu ändern, in Abstimmungen abgelehnt worden, oder die Vorlagen wurden schon vorher gar nicht weiterverfolgt. Es macht deshalb unseres Erachtens keinen Sinn, an der jetzigen Reform weiterzuarbei-



ten, eine Reform erzwingen zu wollen, wenn wir heute und jetzt nicht klare Mehrheiten für einen neuen Weg haben und wenn es uns nicht gelingt, die sinnvollen Änderungen so einzuführen, dass nicht eine oder gar beide Seiten das Gefühl haben, die Verlierer zu sein. Wenn wir es nicht schaffen, für beide eine Win-win-Situation zu erreichen, dann müssen wir hier wirklich nicht noch wertvolle Zeit und Arbeit investieren. Das Referendum wäre wieder vorprogrammiert und der Ausgang der Abstimmung wohl ebenfalls.

Wir sind aber davon überzeugt, dass der ursprünglich ausgehandelte Kompromiss, den jetzt auch unsere Kommission mehrheitlich wieder aufgegriffen hat und vorschlägt, diesem Weg entspricht und dass wir damit eine Chance zur nötigen Verbesserung unseres Mietrechts haben. In diesem Sinne unterstützt die BDP-Fraktion den Antrag der Kommissionsmehrheit, auf die Vorlage einzutreten, und wir werden grundsätzlich den Anträgen der Kommissionsmehrheit zustimmen.

**Huber Gabi** (RL, UR): Die FDP-Liberale Fraktion setzte sich anlässlich der letzten Runde hier im Nationalrat vehement für Nichteintreten ein, und zwar deshalb, weil die Vernehmlassungsvorlage, die wir unterstützt hatten, von der Frau Bundespräsidentin in der Folge abgeändert worden war. Der bestehende Kompromiss wurde aufgelöst, und es wurde dem Parlament ein Entwurf vorgelegt, der keine Vernehmlassung hinter sich hatte. Auch im Parlament waren die Fronten sehr unscharf. Ratsmitglieder, die in der Kommission für Eintreten votiert hatten, sprachen sich im Saal dann für das Gegenteil aus. Unter diesen Umständen war es damals wirklich nicht zielführend, sich an die Gesetzgebungsarbeit zu machen.

Der Ständerat nahm sich der Materie nun wieder an, und unsere Fraktion ist der Ansicht, dass man jetzt im Nationalrat aus Vernunftgründen eintreten sollte. Es ist eine Materie, die seit Langem umstritten ist. Es gab zwei Volksabstimmungen, die von je einer anderen Seite angestrebt wurden, und beide Vorlagen wurden abgelehnt. Das Thema ist sicher nicht erledigt. Aber wir sollten uns noch einmal bemühen, einen Kompromiss zu finden. Für die FDP-Liberale Fraktion ist der Gradmesser selbstverständlich der ursprüngliche Kompromiss. Wenn das hier drinnen wieder abgeändert wird, wenn also nicht die Mehrheitsanträge obsiegen, dann werden wir diese Vorlage am Schluss nicht unterstützen, wie das auch der Sprecher der CVP/EVP/glp-Fraktion angekündigt hat.

Die FDP-Liberale Fraktion hat also aus Vernunftgründen Eintreten beschlossen, dies aber eben unter dem Vorbehalt, dass der ursprüngliche Kompromiss auch nach der Detailberatung wirklich noch die Grundlage der Vorlage ist.

**Leuthard Doris**, Bundespräsidentin: Ich möchte nicht mehr lange auf die Geschichte des Mietrechts in den letzten zwanzig, dreissig Jahren zurückblenden; der Kommissionssprecher hat sie einlässlich und korrekt wiedergegeben. Ich glaube, Sie haben heute tatsächlich die Chance, dieses seit Jahren hängige Thema endlich, endlich einer Lösung zuzuführen und damit auch die Debatte abzuschliessen. Es wurde ja auch politisch immer wieder mit Vorstössen gefordert, wir müssten die Mieten endlich vom Hypothekarzins abkoppeln.

Schauen Sie, ich verfolge das Ganze jetzt seit Jahren, und es ist leider so, dass Mieter- und Vermieterverbände nach wie vor in vielen Punkten zerstritten sind. Sie finden keinen Konsens, wie es die Sozialpartner in der Regel schaffen, sondern scheitern immer wieder an gewissen einzelnen Artikeln. Deshalb bin ich überzeugt: Es liegt an Ihnen, an der Politik, jetzt den Verbänden zu helfen, im Interesse der ganzen Schweiz eine verträgliche Lösung zu finden. Wir hatten seinerzeit eine unterschriebene Vereinbarung, das ist so. Sowohl alt Nationalrat Steiner vom HEV wie auch Nationalrat Sommaruga Carlo haben sie unterzeichnet. Ich denke, man kann sich nicht nachher entschuldigen und sagen, die Mitglieder des eigenen Verbands seien vielleicht dagegen. Ich gehe schon davon aus, dass Präsidenten und Direktoren eine gewisse Kompetenz haben. Solches muss man vorher klären und nicht nachher, sonst wäre jeder Vergleich und jede Vereinbarung eigentlich von vornherein infrage gestellt.

Was mich mehr beschäftigt, ist eigentlich die Frage, wie die Situation auf dem Wohnungsmarkt Schweiz denn heute ist. In dem Zusammenhang möchte ich auf die Aussage von Nationalrat Schwander eingehen. Er sagte, es bestehe kein Handlungsbedarf. Wenn ich mir den Wohnungsmarkt insgesamt ansehe, stelle ich fest, dass im Juni 2009 die Leerwohnungsquote 0,9 Prozent betrug; das ist sehr, sehr niedrig. Wir haben sodann im Kanton Zürich und im Kanton Genf akzentuiert Extremsituationen: In der Stadt Zürich standen gerade einmal 135 Wohnungen leer, was einer Quote von 0,07 Prozent entspricht, und in Genf haben wir ein ebenfalls sehr tiefes Niveau von 0,23 Prozent. Das ist der grösste Treiber, die Hauptursache für hohe Mietzinse. Wenn das Angebot an Wohnraum in einem beträchtlichen Mass beschränkt ist, werden die Mietzinse weiter ansteigen, das ist klar. Das ist auch passiert: Zwischen 2004 und 2009 sind die Preise von Miet- und Eigentumsobjekten in der Agglomeration Genf im Schnitt um 23 Prozent, in Lausanne um 18 Prozent, in Zug um 17 Prozent, in Zürich um 12 Prozent und in Bern um 7 Prozent gestiegen. Das muss uns beschäftigen.



Wie können wir die Entwicklung wieder auf vernünftige Werte zurückführen? Sie gehen sicher mit mir einig, dass wir diese Situation nicht einfach über staatliche Subventionen, etwa für den Wohnungsbau, lösen können. Unsere Aufgabe ist es, genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und zwar nicht nur im ländlichen Raum, sondern auch in den Städten und Agglomerationen. Hier ist das Mietrecht in einer Zwickmühle. Es geht darum, beiden Interessen gerecht zu werden, also einerseits Investoren, Immobilienunternehmen und Vermietern Anreize zu bieten und andererseits gerechte, stabile und durchschaubare Preise für Mieter zu ermöglichen.

Der vorliegende Mietrechtsentwurf kommt diesen Anforderungen trotz des Spannungsfeldes ziemlich nahe. Frau Nationalrätin Thanei hat zu Recht gesagt, einen Idealzustand werde es nie geben. Aber alles, was die heutige Situation verbessert, ist zu begrüßen. Mit diesem Mietrechtsentwurf wird die Koppelung an den Hypothekarzinsatz aufgegeben. Auf der einen Seite erfolgt mit dem Vergleichsmietemodell eine Marktabbildung für den Anfangsmietzins, die die Lage, die Infrastrukturen und eben auch das Angebot berücksichtigt. Auf der anderen Seite gibt es, wenn sich die Parteien auf einen Mietzins geeinigt haben, eine stabile Situation und Rechtssicherheit, weil dann im Grundsatz die Indexierung zum Tragen kommt. Somit ist es für die Vermieterseite wichtig, zu Beginn eines Mietverhältnisses mit der Vergleichsmiete und mit mehr Markt ihre Interessen darzulegen. Gegen Missbräuchlichkeit enthält das Gesetz aber eben auch Schwellen. Und wenn man sich geeinigt und den Vertrag unterschrieben hat, kann sich der Mieter während des Mietverhältnisses auf relative Stabilität verlassen, selbstverständlich mit der Ausnahme von Anpassungen bei Investitionen, die wertvermehrender Natur sind.

Dieses Modell führt zu einem Abbau der Spannung zwischen den verschiedenen Interessen. Es führt einerseits dazu, dass wir im Wohnungsbau genügend Investitionen haben und somit ein Angebot vorhanden ist, das nicht preistreibend ist. Andererseits kann sich die Mieterschaft gegen eine marktmässig orientierte oder von der Vermieterschaft nach oben getriebene Entwicklung der Mietzinse wehren.

Herr Schwander, ich bin einverstanden mit Ihnen: Hohe Bodenpreise, hohe Baukosten spielen eine Rolle. Aber sie werden ja gerade im Bereich der Vergleichsmiete in die Mietzinsgestaltung einbezogen. Somit ist Ihr Einwand meines Erachtens nicht behelflich.

**AB 2010 N 1219 / BO 2010 N 1219**

Herr Sommaruga sagt, das Mietzinsniveau habe nicht stabilisiert werden können, deshalb müsse man die Revision ablehnen. Ich muss schon sagen: Das heutige Mietrecht hat seine Mängel und hat nicht zu einer stabilen Situation geführt. Da müssen Sie sich doch etwas Besseres wünschen. Bei Ihrer Erfahrung in Genf müsste das lange Verbleiben beim Status quo eigentlich schon Grund genug dafür sein, jetzt nach einer besseren Lösung zu suchen.

Herr von Graffenried hat zu Recht auf die Hypothekarzinsituation hingewiesen. Es ist doch ein Faktum, dass wir derzeit in einer Tiefzinssituation leben. Wir alle wissen, dass die Zinsen in den nächsten zwei, drei, vier Jahren völlig anders aussehen werden. Wie erklären Sie den vielen Mietern und Mieterinnen, dies vor allem an die Adresse der SP, dass jedes Viertelprozent an Hypothekarzinsenerhöhung zu einer Mietzinserhöhung von 3 Prozent führt? Die Teuerung kommt noch hinzu. Mit dem neuen Recht kann lediglich die Teuerung überwältigt werden. Das ist doch schon wegen des Trends in den nächsten Jahren ein Grund, auf die Entkoppelung vom Hypothekarzins einzusteigen.

Sie können sich weiterhin streiten: Ist jetzt der Idealzustand beim Index eine Berücksichtigung zu 100 Prozent, oder ist es – so, wie es Bundesrat und Ständerat vorsehen, ohne die Energiepreise, die sowieso zu 100 Prozent überwältigt werden – eine Berücksichtigung zu 90 Prozent? Das ist für den Bundesrat wirklich nicht das wesentliche Element. Wir haben Ihnen dargelegt, auch durch Fallstudien, rückwirkend auf zehn, zwanzig Jahre, dass die Differenz effektiv minimal ist, wenn man es auf die Länge und mit den Teuerungsschwankungen, die wir kennen, ausrechnet. Das ist wirklich nicht des Pudels Kern. Ich bin dankbar, wenn Sie eine Lösung finden. Ob sie dann bei 90 oder bei 100 Prozent liegt, ist wirklich nicht wesentlich. Wesentlich ist der Systemwechsel, wesentlich ist die Entkoppelung vom Hypothekarzins.

Deshalb bitte ich Sie dringend: Übernehmen Sie diese politische Verantwortung, helfen Sie den Organisationen, hier einen Kompromiss zu finden. Es bleibt immer ein Kompromiss. Es ist eben auch wichtig, dass es ein Kompromiss ist, weil wir nicht wollen, dass einseitig nur Vermieter- oder einseitig nur Mieterinteressen im Vordergrund sind. Diese Lösung ist ausgewogen. Treten Sie deshalb auf die Vorlage ein.

**Vischer Daniel (G, ZH)**, für die Kommission: Sie haben die Fraktionsvoten und das Votum der Frau Bundespräsidentin gehört. Sie haben gehört, wie die Fronten verlaufen. Der Ausgangspunkt war der Accord des runden Tisches. Es war ein Accord aller massgeblichen Beteiligten im ganzen Bereich des Mietrechts. Der Bundesrat



hat die Vorlage in einem Punkt modifiziert. Es ist ohnehin richtig: Zuständig ist die Politik. Das Vernehmlassungsverfahren hat den Bundesrat zu dieser Modifizierung veranlasst; heute liegt der Ball bei uns. Der Accord spielt aber insofern eine Rolle, als er zeigt, dass es einmal einen Punkt gab, an dem eine tragfähige Lösung möglich war – mit Kompromissen, wie gesagt wurde.

Beim Eintreten geht es jetzt nur darum: Wollen wir den Schrittwechsel mit der Entkoppelung vom Hypothekarzins und dem Wechsel zur Indexmiete? Eine Mehrheit der Kommission – die Kommission entschied mit 10 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung – will das.

Wenn Sie die Voten heute gehört haben, dann haben Sie festgestellt, dass es für die Ablehnung zwei Einfallstore gibt. Die eine Richtung wurde von Herrn Schwander von der SVP vertreten. Unter dem Strich wollen Sie, Herr Schwander, die SVP und wahrscheinlich auch der Hauseigentümerverband einen Schrittwechsel, aber Sie wollen hin zur blanken Marktmiete; das ist eigentlich Ihr Ziel. Es ist klar, ein solcher Schrittwechsel findet hier im Saal und auch im Volk keine Mehrheit. Es ist in gewissem Sinn eine Opposition, die diesen Kompromiss in einem Sinne unterläuft, der auch nicht mehr verfassungskonform wäre. Sie könnten mit Ihrem Modell missbräuchliche Mieten gar nicht mehr verhindern. Das hat der Bundesrat zu Recht mehrmals hervorgehoben. Die zweite Kritik kommt von Herrn Sommaruga als Vertreter der Asloca und als Vertreter der Mehrheit der SP-Fraktion. Er sagt, gegenüber dem Jahr 2007 bestehe eine neue Situation: Durch die neue Festlegung der Methode der Referenzzinssatzberechnung der Nationalbank sei eine neue Situation eingetreten, es sei nicht mehr mit diesen Hypozinssprüngen zu rechnen. Dem wird zu Recht entgegengehalten: Auch wenn das eine gewisse Glättung bringen mag – niemand weiss, ob dem tatsächlich so sein wird –, wird das auf sieben Jahre hinaus gesehen nichts ändern. Das heisst, Sie haben dennoch im Endeffekt in der Quantität in gleicher Weise ansteigende Hypozinsen, die, wie Sie gehört haben, im Verhältnis von einem Viertelprozent Hypozinserhöhung zu 2,9 Prozent Mietzinssteigerung plus Teuerung abgegolten werden müssen. Deswegen ist es aus Sicht der Mehrheit falsch, wenn Sie dieses Argument nun als Kernargument für das Nichteintreten auf diese Vorlage anführen.

Es hat sich schliesslich gezeigt, dass auch Argumente gegen diese Vorlage im Raum stehen, die weniger den Systemwechsel betreffen als das System der Anfechtung des Anfangsmietzinses. Da muss ich einfach nochmals sagen: Dieser Systemwechsel bringt aus der Sicht der Mehrheit eine Vereinfachung, wie übrigens die ganze Vorlage im Mietrecht. Von dieser Vereinfachung würden alle profitieren. Dass sie unter dem Strich eine Verschlechterung bringt, erhellen die bisherigen Daten nicht, weil in der Schweiz die Anfechtungen der Anfangsmietzinse eigentlich nur einen sehr geringen Teil der mietrechtlichen Auseinandersetzungen beschlussen.

Vor diesem Hintergrund ersuche ich Sie, jetzt auf die Vorlage einzutreten. Eintreten heisst: Jawohl, der Nationalrat will den Systemwechsel, er will die Entkoppelung. Die Schlacht um die Details ist dort zu führen, wo es um die Festlegung der Indexhöhe geht. Ich ersuche Sie einzutreten.

**Lüscher** Christian (RL, GE), pour la commission: Pour conclure, il est important d'insister sur le fait que le projet qui vous est soumis est un compromis dans lequel chacun a tenu le rôle qu'il devait tenir. C'est maintenant à notre Parlement de tenir le rôle qui lui échoit.

Ce texte, Madame la présidente de la Confédération l'a dit, est un compromis qui a été signé sous l'égide du Conseil fédéral par un certain nombre de partenaires bailleurs et de partenaires locataires. La Commission des affaires juridiques a été sensible à l'appel qui a été fait par le Conseil des Etats, la Chambre des cantons, qui nous dit qu'elle veut cette modification, après que nous avons décidé dans un premier temps de ne pas entrer en matière. La Commission des affaires juridiques, par deux fois plus de oui que de non, vous dit: "Oui, nous devons effectivement aller dans le sens d'une modification du droit du bail."

Cette modification apportera les avantages suivants: une simplification, une clarification, une stabilisation et aussi une sécurisation. Une simplification parce que, en cours de bail, il n'y aura plus qu'un seul motif d'augmentation qui sera fondé sur des chiffres objectifs. Cette simplification gagnera aussi en clarté. En cours de bail, et le bailleur et le locataire sauront exactement à quelle sauce statistique, à quelle sauce d'indice ils seront mangés. Aujourd'hui le droit du bail fait le délice des professeurs de droit et de ceux qui ont envie d'écrire des livres sur le droit du bail. Il y en a des bibliothèques entières et plus personne n'y comprend rien. Une chose est sûre en tout cas, et ce n'est pas en tant que représentant habituel des bailleurs que je devrais le dire: c'est la partie faible, c'est la partie locataires qui en subit les conséquences parce que c'est elle finalement qui comprend le moins les augmentations de loyer. Dans le nouveau droit, elles seront fondées sur des critères clairs et compréhensibles pour tout le monde.

Une stabilisation encore, parce que les loyers ne seront plus sujets à l'évolution des taux hypothécaires qui, comme l'a dit Monsieur von Graffenried, peuvent parfois faire des sauts de cabri. Avec la référence à l'indice



suisse des prix à la consommation, les loyers seront stabilisés. Ils seront également sécurisés, puisque l'on sait qu'en cas de hausse des taux

AB 2010 N 1220 / BO 2010 N 1220

hypothécaires, ne serait-ce que d'un quart de pour cent, les loyers peuvent, selon le droit actuel, augmenter d'environ 3 pour cent.

Puis, il faut saluer l'accord passé à l'époque par les partenaires sous l'égide du Conseil fédéral. Je précise que cet accord prévoyait bien une adaptation à l'indice à concurrence de 100 pour cent. D'ailleurs, si l'indice suisse des prix à la consommation baisse, l'adaptation à la baisse se fera aussi à concurrence de 100 pour cent pour les locataires. C'est ce qui avait été décidé à l'époque et c'est également – on y viendra lors de la discussion par article – ce qu'a décidé la Commission des affaires juridiques, car c'est un élément extrêmement important. Bref, il faut s'en tenir à l'accord passé. Ce qui est essentiel aujourd'hui, c'est de s'y tenir.

Je tiens à dire une dernière chose à propos de l'accord qui a été signé sous l'égide de Madame Leuthard. Effectivement – et ce sont des faits –, Monsieur Sommaruga a signé cet accord qui, contrairement à ce qu'il a dit à cette tribune, ne comporte aucune condition selon laquelle on devrait soi-disant le soumettre à son association pour le valider. Ce qui a été dit est factuellement faux. Enfin, ce qu'il faut dire aussi, c'est que le Hauseigentümerverband Schweiz est certes contre cet accord; néanmoins, il ne l'a pas signé. Ce que le nouveau droit du bail changera peut-être, c'est que lorsque l'on signe un accord ou un bail, l'on s'y tienne. Et je crois que c'est également le message que la Commission des affaires juridiques a voulu donner.

**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Ich entschuldige mich bei den Herren André Bugnon und Mario Fehr – sie hatten gestern Geburtstag. Ich gratuliere nachträglich ganz herzlich! Heute – rechtzeitig – darf ich Frau Maria Roth-Bernasconi gratulieren. Ihnen allen herzliche Gratulation! (*Beifall*)

Wir stimmen nun über den Nichteintretensantrag der Minderheit Schwander ab.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 08.081/4324)

Für den Antrag der Minderheit ... 88 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 86 Stimmen

**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Sie haben zum zweiten Mal Nichteintreten beschlossen. Das Geschäft ist damit definitiv erledigt und wird von der Geschäftsliste gestrichen.