

Ständerates mit 14 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 14.067/13 490)

Für den Antrag der Mehrheit ... 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 75 Stimmen

(4 Enthaltungen)

15.080

Innosuisse-Gesetz

Innosuisse. Loi fédérale

Differenzen – Divergences

Nationalrat/Conseil national 07.03.16 (Erstrat – Premier Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 06.06.16 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 08.06.16 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 17.06.16 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 17.06.16 (Schlussabstimmung – Vote final)

Bundesgesetz über die Schweizerische Agentur für Innovationsförderung

Loi fédérale sur l'Agence suisse pour l'encouragement de l'innovation

Art. 9 Abs. 4; 19 Abs. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 9 al. 4; 19 al. 2

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Änderung anderer Erlasse Modification d'autres actes

Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1 Bst. f

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 2 art. 7 al. 1 let. f

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Derder Fathi (RL, VD), pour la commission: Je vous rappelle très brièvement que c'est un outil important de la force d'innovation suisse que nous mettons sous toit aujourd'hui. Avec la base légale que constitue la loi Innovuisse, nous officialisons la transformation de la CTI en une agence plus autonome, plus flexible, plus rapide, plus efficace et dotée de plus de réserves. C'est donc un outil très important pour la force d'innovation suisse.

En commission, nous avons décidé d'éliminer les divergences avec le Conseil des Etats et de nous rallier à sa position. Deux divergences demeuraient, d'une part, sur le mandat des membres du conseil d'Innosuisse, qui ne sera renouvelable qu'une fois, comme le demandait le Conseil fédéral, et, d'autre part, sur les réserves d'Innosuisse, qui seront plafonnées à 10 pour cent et non pas à 15 pour cent, comme le demandait la commission.

Nous vous recommandons donc de vous rallier également à la position du Conseil des Etats puisque cette loi est un outil effectivement important pour la politique d'innovation suisse. Nous espérons d'ailleurs que demain vous confirmerez cette unanimité dans le soutien à l'innovation suisse en lui donnant les moyens dont elle a besoin.

Marti Min Li (S, ZH), pour la Kommission: Wir haben nur drei kleine Differenzen zum Ständerat gehabt. Die erste Diffe-

renz betrifft Artikel 9, die Amtsdauer der Mitglieder des Innovationsrates, wo der Ständerat beschlossen hat, bei der Version des Bundesrates zu bleiben.

Die zweite Differenz betrifft Artikel 19, wo es um die Reserven geht. Hier haben wir ursprünglich beschlossen, dass die Reserven 15 Prozent ausmachen sollen. Der Ständerat wollte bei der Version des Bundesrates bleiben, d. h. bei 10 Prozent.

Dann gab es noch eine kleine redaktionelle Änderung bei Artikel 7, bei den Aufgaben, d. h. bezüglich des Betriebs der Innovuisse.

Die Mehrheit der Kommission hat sich in allen Punkten dem Ständerat angeschlossen und empfiehlt Ihnen die Vorlage zur Annahme.

Schneider-Ammann Johann N., Bundespräsident: Ich möchte einzig die Gelegenheit wahrnehmen, Ihnen bestens zu danken für die konstruktive Behandlung dieses Geschäftes. Für mein Verständnis geht für uns, unser Wohlstand und unsere Sicherheit in Zukunft alles über die Innovation. Je innovativer wir sind, desto wettbewerbsfähiger, desto beschäftigter sind wir. Sie haben eine gute Vorleistung erbracht. Dafür bedanke ich mich.

Angenommen – Adopté

Präsident (Stahl Jürg, erster Vizepräsident): Die Vorlage ist somit bereit für die Schlussabstimmung.

15.044

OR. Mietrecht

CO. Droit du bail

Erstrat – Premier Conseil

Nationalrat/Conseil national 08.06.16 (Erstrat – Premier Conseil)

Antrag der Mehrheit

Nichteintreten

Antrag der Minderheit

(Allemand, Arslan, Fehlmann Rielle, Flach, Mazzone, Pardini, Ruiz Rebecca, Schwaab)

Eintreten

Proposition de la majorité

Ne pas entrer en matière

Proposition de la minorité

(Allemand, Arslan, Fehlmann Rielle, Flach, Mazzone, Pardini, Ruiz Rebecca, Schwaab)

Entrer en matière

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Im Vorfeld zur Debatte zu diesem Geschäft war ausschliesslich von der Formularpflicht die Rede. Daher ein paar kurze Ausführungen zu dem, was die Vorlage des Bundesrates beinhaltet. Es sind dies im Wesentlichen fünf Punkte:

1. Die Höhe der Miete des Vermieters soll dem Nachmieter offengelegt werden. Dies soll auf einem Formular erfolgen.
2. Neu soll das Formularwesen nicht bei den Kantonen verbleiben, sondern künftig beim Bund angesiedelt werden. Damit würde es schweizweit einheitliche Formulare geben.
3. Eine Mietzinserhöhung als Folge von wertvermehrenden Investitionen im ersten Jahr nach Mietbeginn wird nur dann wirksam, wenn die Mieterschaft bei Vertragsabschluss über die Investitionen, die zu Mietzinserhöhungen führen sollen, ausdrücklich informiert worden ist.
4. Der Vermieter soll die Mitteilung von Mietzinserhöhungen oder von Anpassungen bei den Akontobeiträgen für Neben-

kostenzahlungen nicht mehr eigenhändig unterschreiben müssen. Künftig soll eine Faksimile-Unterschrift dafür genügen.

5. Der letzte Punkt betrifft die gestaffelten Mietzinse. Für die Erhöhung, die aufgrund der vereinbarten Staffelung fällig wird, muss neu kein Formular mehr verwendet werden. Eine einfache schriftliche Mitteilung soll dafür genügen.

Die nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen mit 13 zu 12 Stimmen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ausweitung der Formularpflicht für Anfangsmieten zielt auf eine Begrenzung von Mietzinsserhöhungen ab. Dies stellt eine deutliche Verschärfung des Mietrechts dar. Wie eine öffentliche Studie von Silvio Borner und Frank Bodmer zeigt, wird mit diesem nur auf den ersten Blick rein formalen Regulierungsschritt die Funktionsfähigkeit des Marktes für Mietwohnungen entscheidend eingeschränkt.

Die Kostenmiete wird sich endgültig und flächendeckend durchsetzen. Die wichtigste Folge daraus wäre ein Rückgang der Investitionen in Mietwohnungen und damit eine Verknappung des Angebots. Mit diesem neuen Regulierungsschritt nimmt der Bundesrat in Kauf, dass auch in der Schweiz eine regulierungsinduzierte Wohnungsnot produziert wird, wie wir sie aus anderen Ländern mit einer strikten Regulierung kennen. Ich weise etwa auf die Beispiele London oder Lissabon hin.

Mit der schweizweiten Einführung der Formularpflicht sollen die Mieter motiviert werden, gegen die Anfangsmietzinse zu klagen und eine Reduktion zu erreichen. Damit sollen Mietzinsanpassungen bei Mieterwechseln erschwert und die regulierte Miete durchgesetzt werden. Nur nebenbei: Schon heute kann jeder Mieter auch ohne Formularpflicht sämtliche Informationen vom Vermieter einverlangen und, sofern angezeigt, die Anfangsmiete anfechten. Ich verweise dazu auf das geltende Recht, Artikel 270 Absatz 1 des Obligationenrechts.

Irgendwie wird zusammen mit den Forderungen nun auch des Bundesrates immer wieder suggeriert, die Mietverhältnisse seien allesamt angespannt, schwierig oder belastet. Dem möchte ich widersprechen. Umfragen von entsprechenden Instituten attestieren regelmässig eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die zunehmende Wohnungsknappheit insbesondere in den Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedürfte. Richtig wäre also genau das Umgekehrte, nämlich etwas mehr Markt und viel weniger Bürokratie. Just in dieser Situation propagiert der Bundesrat nun unter dem Titel transparente Mieten die Wiedereinführung bzw. Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel, und zwar in der ganzen Schweiz, auch in Gebieten, in denen nicht ansatzweise von Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit gesprochen werden kann.

Im Kanton Zürich, meinem Herkunftsamt, bestand eine solche Formularpflicht bereits von 1995 bis 2003, und sie gilt nun wieder. Schon in den Jahren 1995 bis 2003 musste man auf einem speziellen amtlichen Formular die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekanntgeben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren aber sehr selten. 1999 waren es im ganzen Kanton Zürich neun, im Jahre 2000 gar nur sechs, im Jahr 2001 waren es zehn – oder als Richtgrösse in Prozenten: 0,0075 Prozent der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an.

Gebracht hat diese Formularpflicht ausser viel Papier und Leerlauf überhaupt nichts. Jahr für Jahr werden nämlich allein im Kanton Zürich gut 100 000 neue Mietverträge abgeschlossen. Es ist also ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden. Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt unter anderem dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Zwei mündige und urteilsfähige Personen sollten auch ohne staatlichen Einfluss in der Lage sein, einen Vertrag nach ihrem Gutdün-

ken abzuschliessen. Es müsste einfach viel mehr das Motto gelten: Wohnungen statt Formulare.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat schon immer auf die Formularpflicht verzichtet. Sämtliche Verdikte des Volkes in den vergangenen Jahren brachten – mit einer Ausnahme im Kanton Zürich – ein deutliches Nein. Ein solches Nein empfiehlt Ihnen jetzt auch die Kommission für Rechtsfragen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Egloff, si vous êtes le président de l'Association suisse des propriétaires, je suis, pour ma part, le secrétaire général de l'Association des locataires de Suisse romande.

Dans l'une de vos déclarations, vous dites que le formulaire officiel de contestation du loyer initial n'aurait aucun effet. Et, dans une autre, vous dites que l'introduction de ce formulaire représenterait une telle régulation que cela ferait fuir les capitaux du marché suisse. Il faut choisir!

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Wissen Sie, diese Formulare – ich habe ja die Relationen aufgezeigt – führen letztlich dazu, dass das Verhältnis getrübt wird. Wie die Erfahrung im Kanton Zürich zeigt, werden diese Formulare oder der Hinweis darauf eigentlich nur dazu missbraucht, zum Streit gegen die Vermieter aufzurufen.

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: La Commission des affaires juridiques a débattu, lors des séances des 7 avril et 12 mai 2016, du projet qui nous est soumis. Le 7 avril, elle a entendu une dizaine de personnes, dont les avis ont été assez contrastés. Ils venaient en effet de milieux différents. Le 12 mai, la commission a discuté de l'entrée en matière.

Pour mémoire, quatre modifications du droit du bail, plus précisément du Code des obligations, vous sont proposées. La première, qui est la plus débattue, vise à rendre obligatoire, partout en Suisse, l'utilisation d'une formule officielle de communication de l'ancien loyer au nouveau locataire, et ceci à la conclusion d'un nouveau bail. Aujourd'hui, les cantons qui le souhaitent peuvent le faire. L'information devrait de plus être faite avant la conclusion du bail et la formule officielle deviendrait une formule fédérale, et non plus une formule cantonale.

La deuxième modification concerne la possibilité qui serait offerte aux propriétaires d'utiliser une signature reproduite mécaniquement pour adapter les loyers en cours de bail.

La troisième modification vise à recourir à la forme écrite simple lors des adaptations des loyers échelonnés chaque année.

La quatrième modification concerne l'impossibilité d'augmenter les loyers la première année, notamment en cas de travaux d'amélioration de la chose louée ou d'améliorations des qualités énergétiques du bâtiment, sauf si cela a été prévu dans le bail au moment de sa conclusion.

Durant les travaux de la commission, les débats se sont très vite focalisés sur le premier point, à savoir sur la formule officielle (art. 270 al. 2 CO), qui est le coeur de la révision. La commission, je dois dire, n'a que peu discuté les autres points.

Deux conceptions se sont très vite opposées. Selon la première conception, qui se fonde sur certaines études et sur les résultats des procédures dans certains cantons, la transparence en matière de loyers, par l'obligation de communiquer au nouveau locataire le loyer payé par le précédent locataire, permettrait de limiter de manière importante des hausses de loyer qui peuvent être – et c'est vrai – de temps en temps indues.

Il s'agirait de rappeler au nouveau locataire la possibilité que lui offre le Code des obligations de contester le loyer initial. Vous aurez peut-être lu l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 18 mai dernier: cette possibilité existe déjà à la simple condition qu'il y ait pénurie de logements, sans forcément que le locataire ait été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.

Les tenants de la seconde conception considèrent que le Code des obligations, du fait qu'il donne déjà aujourd'hui la

possibilité aux cantons qui le souhaitent d'introduire l'obligation de cette communication de l'ancien loyer en cas de changement de locataire, répond finalement aux besoins des locataires et des propriétaires de ces cantons. Sept cantons – Zurich, Zoug, Nidwald, Vaud, Genève, Neuchâtel et Fribourg – l'ont fait, avec un certain succès, selon eux. Néanmoins, la question que se sont posée les tenants de cette seconde conception est celle de savoir pourquoi les autres cantons n'avaient pas introduit cette obligation. A leur avis, c'est vraisemblablement parce qu'il n'y a pas besoin d'introduire ce genre de notification dans leurs cantons. Dès lors, le fédéralisme devant prévaloir, et dans la mesure où les cantons qui le souhaitent peuvent le faire, il n'y a aucune raison, selon les tenants de cette deuxième conception, d'introduire cette obligation pour ceux qui n'en ont pas exprimé le besoin. Ils estiment aussi qu'il faut introduire l'obligation d'utiliser la formule officielle, alors que – et cela ressort des chiffres – il y a finalement peu de cas de contestation du loyer initial, créerait une nouvelle tracasserie administrative à l'égard de tous les propriétaires, qui devront systématiquement utiliser cette formule, tout en sachant qu'il y aura peu de retours judiciaires. Cela nécessiterait vraisemblablement aussi deux communications distinctes, l'une avant la conclusion du bail, l'autre au moment de la conclusion du bail ou à la fin des pourparlers précontractuels.

Les tenants de cette deuxième conception estiment aussi qu'en matière de droit du bail le marché doit se réguler de lui-même et que, là aussi, il n'y a guère de raisons pour que l'Etat intervienne.

Enfin, le dernier argument des tenants de la seconde conception était que cela risquait de créer certaines incertitudes. Est-ce véritablement souhaitable que, trois ans après la conclusion d'un bail, le loyer soit fixé par le tribunal, sur la base d'un certain nombre de critères? La question de la nullité partielle en cas d'omission d'utilisation de la formule a aussi été posée, ainsi que la question des travaux entraînant une plus-value.

Ce sont autant d'éléments qui ont conduit la commission à vous recommander aujourd'hui de ne pas entrer en matière sur ce projet, par 13 voix contre 12.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Bauer, vous nous avez dit qu'il y avait globalement peu de contestations des loyers initiaux dans les cantons où l'on utilise la formule officielle de notification du loyer initial, notamment dans le vôle, où les bailleurs ne sont pas morts à cause d'elle. Mais avez-vous invité à la commission le spécialiste du marché immobilier qu'est la société IASI, qui a fait une étude sur l'impact préventif de l'utilisation de cette formule?

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: Non.

Allemand Evi (S, BE): Bevor ich mit der Begründung beginne, lege ich gerne meine Interessen offen: Ich bin Präsidentin des bernischen Mieterinnen- und Mieterverbandes. Wir sind in der Situation, dass wir seit 2008 in einer Zinsbaisse leben. Die Zinsen sind historisch tief. Trotzdem steigen die Mieten. Der hauptsächliche Mietzinstreiber ist nach Erachten der Minderheit die fehlende Transparenz. Es gibt andere Faktoren, die auch mitspielen. Der Wohnungsmarkt ist angespannt. In den Städten und Agglomerationen ist es schwierig, auf dem Markt eine Wohnung zu finden. Preisgünstiger Wohnraum ist rar. Wir stellen gleichzeitig aber auch fest, dass gerade in den Städten und Agglomerationen die Investitionen vorhanden sind, dass die Bautätigkeit, auch mit der Zuwanderung, mithalten kann. Es ist in den letzten Jahren einiges initiiert worden, sicher zu spät. Der Hauptfaktor für die steigenden Mieten ist die fehlende Transparenz.

Wir haben steigende Mieten. Seit 2008 sind sie um etwa 25 bis 30 Prozent gestiegen, je nachdem, welche Untersuchung man heranzieht. Eigentlich müssten die Mieten in diesem Zeitraum um etwa 20 Prozent gesunken sein. Die Zinsen auf den Hypotheken sind gesunken. 2008 betrug der durchschnittliche Zins auf einer Hypothek 3,45 Prozent.

Heute ist es halb so viel, nämlich 1,73 Prozent. Der Zinssatz hat sich also halbiert. Davon profitieren die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer; die Mieterinnen und Mieter spüren davon wenig bis gar nichts. Da läuft etwas ganz grundsätzlich schief. Deshalb hat uns der Bundesrat auch diese Vorlage präsentiert.

Die Vorlage ist entstanden aufgrund des wohnungspolitischen Dialogs zwischen Bund, Kantonen und Städten. Insbesondere der Städteverband hat diese Vorlage und explizit auch die Formularpflicht unterstützt. Wenn wir von Formularpflicht sprechen, tönt das so sperrig. Eigentlich ist es nichts anderes als eine Transparenzpflicht. Wir stellen fest, dass die Mietzinse bei jedem zweiten Mieterwechsel hinaufgehen; teilweise krass, teilweise moderat, aber sie gehen hinauf, auch wenn die Teuerung nahezu null ist und auch wenn oft gar nicht renoviert wird, wenn höchstens eine Pinselfrenovation gemacht wird. Das heißt, dass Mieterinnen und Mieter einen höheren Preis bei gleicher Leistung zahlen müssen. Dieses stossende Geschäftsmodell ist primär deshalb möglich, weil es keine Transparenz gibt. Weil der Mietzins des Vorgängers nicht automatisch offengelegt werden muss, tappen die Mieter im Dunkeln.

Wer traut sich schon, eine krasse Mietzinserhöhung zu machen, wenn es sofort schwarz auf weiß auf einem Formular ersichtlich wäre, das mit dem Mietvertrag zusammen abgegeben wird? Dank der Transparenzpflicht würden die Mietzinse künftig hoffentlich mit etwas mehr Augenmaß festgelegt. Ich hoffe nicht, dass die Zahl der Anfechtungen massiv zunehmen würde. Klar ist es auch ein Instrument, um Anfechtungen zu erleichtern. Wir erhoffen uns aber primär eine präventive Wirkung: dass die Mietzinse nicht in einem krasse Ausmaß steigen, dass Missbräuche verhindert werden können. Gegen moderate Mietzinssteigerungen oder sogar Mietzinssteigerungen, die gestützt auf eine gute Begründung erfolgen, die gestützt darauf erfolgen, dass auch mehr geleistet wird, habe ich nichts. Wir fordern die Transparenzpflicht auch deshalb, weil sie eine bessere Einschätzung des Mietzinses erlaubt. Wir haben heute in fast jedem Bereich die Möglichkeit, Preise zu vergleichen; im Mietmarkt ist es anders.

Ein anderes Argument ist, dass wir einen Verfassungsauftrag haben, Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Im Fokus sind die missbräuchlichen Mietzinse, nicht Vermieter, die eine moderate Mietzinserhöhung machen. Gegen Vermieter, die gegenüber den Mieterinnen mieterfreudlich agieren, haben wir überhaupt nichts. Es geht darum, Missbräuche zu bekämpfen. Wenn man die Zahlen anschaut, muss man davon ausgehen, dass krasse unbegründete und nicht begründbare Mietzinserhöhungen an der Tagesordnung sind. Anders lassen sich die Mietzinssteigerungen in einer Zeit tiefster Zinsen nicht erklären. Deshalb bitten wir Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Schwander Pirmin (V, SZ): Die SVP-Fraktion beantragt Ihnen, der Mehrheit zu folgen und nicht einzutreten. Warum? Die Kommissionssprecher haben es ausgeführt, es geht um fünf Punkte. Aber eigentlich geht es um zwei Punkte, um Transparenz und um die flächendeckende Einführung der Formularpflicht. Es ist auch gesagt worden: Der Hauptpunkt ist die Formularpflicht; die anderen Revisionspunkte sind eigentlich im Verhältnis zum Gesamtwert der Revision unbedeutend.

Es wurde gesagt, die Revision gehe davon aus, dass zusätzliche Transparenz eine gewisse preisdämpfende Wirkung habe. Es wird auch gesagt und zugestanden, dass es aufgrund der Revision allenfalls zu zusätzlichen administrativen Belastungen kommen kann. Es sind also unklare Zielsetzungen. Man erhofft sich etwas aus dieser Revision. Aber man kann nicht klar sagen, ob es tatsächlich so herauskommt.

Es geht doch um zwei Fragen: Geht es bei dieser Revision tatsächlich um Markttransparenz oder marktgerechte Preise; oder verstehen Sie unter Markttransparenz und marktgerechten Preisen etwas Unterschiedliches? Oder geht es allenfalls schlicht und einfach um das Erzwingen tieferer Mie-

ten? Wenn Sie Markttransparenz wollen und marktgerechte Zinsen, dann müssen Sie Kriterien einführen und sich auf Kriterien berufen; mit Quartier- und Ortsüblichkeit haben Sie das Instrument bereits. Aber wenn es Ihnen darum geht, tiefere Anfangsmieten zu erzwingen, dann hat das nichts mit Markttransparenz zu tun, nichts mit marktgerechten Zinsen, sondern damit, künftige Investitionen zu verhindern.

Es geht hier um Bestandesmieten. Es geht nicht darum aufzuzeigen, dass wir nach wie vor pro Jahr 40 000 bis 50 000 Wohnungen neu erstellen. Es geht um die bestehenden Wohnungen. Hier haben wir einen Investitionsbedarf. Die Eigentümer befürchten natürlich, wenn sie investieren, dass sie die Kosten, die wertvermehrenden Investitionen nicht entsprechend auf die Mieten schlagen können.

Damit verhindern wir natürlich, dass bestehende Wohnungen saniert werden. Aber es wäre eben dringend nötig, in Zukunft noch vermehrt Investitionen in die Bestandswohnungen zu tätigen. Wenn wir hier die Formularpflicht einführen würden, suggerierten wir, dass die Mietverhältnisse allesamt angespannt, schwierig oder belastet seien. Das sind sie schlichtweg nicht! Wir haben bekanntlich 4,3 Millionen Wohnungen in unserem Land. Die Leerwohnungsziffer ist in den letzten Jahren zum Glück grösser, in den letzten fünf Jahren massiv grösser geworden. Das müssen wir einfach berücksichtigen. In den letzten zehn Jahren wurden sehr viele, Tausende neue Wohnungen erstellt, aber auch Tausende bestehende Wohnungen saniert. Wenn Sie hier die Formularpflicht anwenden, mit dem Ziel, tiefere Mieten zu erzwingen, dann verhindern Sie Investitionen in bestehende Wohnungen.

Sehen Sie einfach den Tatsachen in die Augen: Warum haben wir in unserem Land die Mietzinse, die wir jetzt eben haben? Es ist zugestanden worden: Es geht um die Zuwanderung. Es geht aber auch um höhere Ansprüche an den Innenausbau der Wohnungen. Es geht auch darum, dass pro Person immer mehr Quadratmeter benötigt werden. Sie können es auch in der Statistik nachlesen: Der Trend zum Einpersonenhaushalt hat massiv zugenommen. Wenn Sie das alles berücksichtigen, können Sie nicht davon ausgehen, dass der Markt nicht funktioniert. Es ist dringend notwendig, dass wir diesen Markt jetzt nicht mit einer zusätzlichen Formularpflicht stören.

Ich bitte Sie daher dringend, Nichteintreten zu beschliessen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Herr Kollege Schwander, Sie haben ja vorhin von Kollegin Allemann gehört, dass die Durchschnittsmieten, nicht die Angebotsmieten, um mindestens 20 Prozent gestiegen sind statt um 14 Prozent gesunken, wie das seit der Tiefzinsphase der Fall hätte sein sollen. In Milliarden ausgedrückt sind das zwischen 15 und 20 Milliarden Franken jährlich, oder? Wenn es jetzt möglich wäre ... (Zwischenruf des Präsidenten: Ihre Frage bitte!) Jetzt kommt die Frage: Wenn es möglich wäre, tiefere Mieten zu erzwingen, wie Sie sagen, dann geben Sie ja zu, dass es unrechtmässig hohe Mieten gibt.

Schwander Pirmin (V, SZ): Sehen Sie, ich weiss nicht, was Sie für Vorstellungen von einem Markt und von entsprechender Tätigkeit haben. (Zwischenruf Badran Jacqueline: Mit Transparenz!) Dann muss man die Ortsüblichkeit und Quartierüblichkeit berücksichtigen. (Zwischenrufe Badran Jacqueline) Wenn Sie schon die Steigerung der Mietzinse anführen, dann schauen Sie einfach die Statistik an, wie die Löhne in den letzten zwanzig Jahren zugenommen haben und wie das Verhältnis der Mieten zu den Löhnen ist. Dann kommen Sie zu ganz anderer Transparenz. Schaffen Sie einmal diese Transparenz, und zeigen Sie diese Transparenz auf!

Tatsächlich, es wäre gut, wenn man das Mikrofon ausschalten würde, aber ich denke, das wäre bei Ihnen vielleicht auch angebracht.

Fehlmann Rielle Laurence (S, GE): Je n'arrive pas à comprendre le lien que vous faites, Monsieur Schwander, entre la demande de transparence qui est exigée par ces formu-

laires et le fait que cela empêcherait l'investissement pour créer des logements. Pouvez-vous me renseigner sur la nature de cette relation?

Schwander Pirmin (V, SZ): Wenn Sie Transparenz wollen, Markttransparenz – das habe ich auszuführen versucht –, hat das nichts mit der Formularpflicht zu tun. Sie sagen, Sie verstehen den Zusammenhang mit den Investitionen usw. nicht. Sie müssen aber zuerst bei der Transparenz anfangen. Sie wollen Markttransparenz, und als Mittel dazu wollen Sie die Formularpflicht. Diese führt eben nicht zu Markttransparenz. Wenn Markttransparenz herrscht, dann haben alle ein Interesse, quartierübliche Mieten zu haben und das aufzeigen zu können; nämlich aufzeigen zu können, dass die Mieten nicht übermäßig sind im Quartier und dass sie ortsüblich sind. Dort müssen wir ansetzen. Transparenz hat eben nichts mit der Formularpflicht zu tun.

Piller Carrard Valérie (S, FR): Monsieur Schwander, j'ai juste une petite question de compréhension. Quand vous dites que l'introduction de ces notifications de loyer initial empêcherait la construction de nouveaux logements, pensez-vous que les cantons qui ont mis en place ce formulaire, comme les cantons de Fribourg et de Vaud, ont un parc immobilier qui stagne depuis l'introduction de ces notifications?

Schwander Pirmin (V, SZ): Die Kommissionssprecher haben ausgeführt, wie die Erfahrungen in den einzelnen Kantonen aussehen. Wir haben dazu keine Daten, keine Statistik – sonst müssten Sie mir diese zeigen. Wir können dann schon die Homepage des Bundesamtes für Statistik heranziehen. Ich habe gerade vorhin alles dazu angeschaut. Es gibt keinen einzigen Hinweis darauf, dass mit irgendwelchen solchen Massnahmen eine preisdämpfende Wirkung erzielt wurde.

Sommaruga Carlo (S, GE): Le problème, Monsieur Schwander, c'est que vous parlez de la transparence du marché alors que nous parlons de la transparence vis-à-vis du consommateur, du locataire. En refusant cette transparence, le groupe UDC ne refuse-t-il pas dans les faits la protection de toutes les personnes qui doivent conclure un contrat, spécialement celles qui doivent consacrer 30 à 40 pour cent de leur revenu au paiement de leur loyer à la fin du mois?

Schwander Pirmin (V, SZ): Wenn Sie diese Frage stellen, wollen Sie ja einfach die entsprechende Transparenz für die Konsumenten bzw. die Mieter. Es ist tatsächlich so: Es gibt einen Markt mit Anbietern und Nachfragern, und Sie sind auf der Seite der Nachfrager. Wenn wir da die Transparenz erhöhen wollen und müssen, wie es zum Beispiel in Grossbritannien der Fall ist, ist es wichtig, dass wir mehr Daten über ein Gebiet, einen Ort, ein Quartier haben. Das hilft Ihnen viel mehr bei dem, was Sie erreichen wollen, nämlich dass der Nachfrager, also der Mieter, weiss, wie hoch das Mietzinsniveau im Quartier etwa ist. Damit erreichen Sie viel mehr als über ein Formular.

Glättli Balthasar (G, ZH): Herr Schwander, Sie stellen jetzt auf den Markt ab, der alles lösen soll. Aber in jeder vernünftigen Markttheorie, die es irgendwo gibt, ist die Informationstransparenz Voraussetzung dafür, dass der Markt spielen kann. Weshalb sind Sie dann gegen diese Transparenz?

Schwander Pirmin (V, SZ): Sie verlangen ja Markttransparenz. Sie haben es richtig gesagt. Es ist jetzt hier von Informationen gesprochen worden, und das ist auch von der Minderheit angeführt worden. Die Argumentation, die heute vorgebracht wurde, basiert ja auf Theorie: Angebot und Nachfrage, auch die entsprechenden Studien übrigens. Das ist rein theoretisch. Informationen auf dem Markt sind sehr wichtig, damit der Markt funktioniert. Das ist nicht nur in der Theorie so, das ist auch in der Praxis so. Das Problem, dass wir die richtigen Informationen haben, haben wir überall, wenn wir über Markt sprechen. Wenn der Mieter mehr Infor-

mationen will, dann kann er den Vermieter vorgängig fragen, wie die Verhältnisse sind, bevor er den Vertrag unterzeichnet. Entsprechend kann er handeln und erst dann den Vertrag unterzeichnen.

Ruiz Rebecca Ana (S, VD): Au nom du groupe socialiste, je vous invite à soutenir la proposition de la minorité Allemann. L'idée du projet est simple: le Conseil fédéral nous propose de communiquer le loyer précédent, au moyen d'un formulaire, lors d'une relocation. Sept cantons font usage de cette possibilité à ce jour, et il s'agit ici de l'introduire à l'échelle nationale. Cette disposition – il est important de le rappeler – fait partie des mesures qui ont été étudiées, puis proposées par le Conseil fédéral, pour atténuer les effets de la libre circulation sur le marché locatif. Le projet se fonde sur les résultats de la procédure de consultation menée en 2014 ainsi que sur les recommandations issues du dialogue entre la Confédération, les cantons et les villes au sujet de la politique du logement.

Si le Conseil fédéral a décidé d'introduire la formule officielle dans tout le pays, c'est qu'on la sait efficace pour modérer les prix des loyers sans toutefois intervenir dans la fixation des prix. Si le bailleur doit notifier le loyer précédent, on sait qu'il fixe le nouveau loyer avec plus de prudence. De fait, les fortes hausses deviennent plus rares. Aujourd'hui, un locataire n'ose généralement pas demander au bailleur quel était le loyer précédent. Avec la formule officielle, on renseigne au moment de la relocation et on indique ainsi comment contester un loyer éventuellement abusif.

Contrairement à ce qu'avancent ses détracteurs, la formule officielle ne freine pas la construction d'habitations. C'est du moins ce qu'on observe là où elle est utilisée. La ville de Zurich connaît par exemple un pic du nombre de ses chantiers, alors que la transparence existe depuis 2013. Sur l'arc lémanique, on observe le même dynamisme dans le secteur de la construction, alors que Vaud et Genève connaissent également ce formulaire.

Cette mesure est nécessaire, car elle apporte de la transparence. Grâce à elle, le locataire sait combien son prédécesseur payait pour l'appartement. Frais accessoires et loyer net deviennent ainsi comparables, et une hausse éventuelle doit être motivée. Le marché a tout à y gagner.

Cette mesure est également pertinente, car elle est simple et non bureaucratique. Sa forme et son usage sont bien admis dans les régions qui la connaissent déjà: le bailleur la remplit rapidement tandis que les régies et les gérances l'impriment en quelques clics.

Les opposants à ce projet prétendent qu'il conduira à une augmentation du nombre de contestations du loyer initial. Les chiffres disent pourtant le contraire: parmi quelque 300 000 ménages locataires qui déménagent chaque année en Suisse, seuls 0,3 pour cent ont contesté le loyer initial auprès des autorités de conciliation en 2015. Dans le canton de Zurich, où la formule officielle s'applique de nouveau depuis novembre 2013, les instances paritaires n'ont traité que 0,25 pour cent de contestations de loyers initiaux suite à des déménagements l'an dernier. Ce qu'on observe, le plus souvent, c'est que les parties s'entendent avant d'en arriver à l'instance de conciliation.

Dans certaines régions de notre pays, la pénurie fait rage, le marché du logement souffre d'effets indésirables d'une libre circulation des personnes aujourd'hui insuffisamment encadrée par des mesures d'accompagnement. La population est constituée, pour deux tiers, de locataires et un grand nombre de concitoyens peinent à se loger à des prix accessibles. Sans cadrage, l'augmentation forte de la demande de logements a un impact sur le niveau des loyers, c'est une réalité incontestable. C'est pourquoi le Conseil fédéral s'est proposé d'agir et de nous soumettre cette révision du droit du bail.

Si nous voulons trouver des solutions, un encadrement à la libre circulation, pour que celle-ci ne mette pas en difficulté les habitants de notre pays lorsqu'il s'agit de trouver un appartement ou de le payer, il est nécessaire de prendre des mesures, et la formule officielle en fait partie.

Guhl Bernhard (BD, AG): Ich habe – wie viele von Ihnen auch – Mails und Briefe zu diesem Geschäft erhalten. Stets wird empfohlen, nicht einzutreten, mit der Begründung, die Bekanntgabe des Mietzinses des Vermieters habe schädliche Auswirkungen. Haben Sie je etwas über die anderen vier Punkte der Revision gehört? Ich auch nicht. Auch bei der Begründung der Mehrheit habe ich nicht gehört, dass es noch andere wesentliche Punkte gibt.

Es gibt Vorlagen, die Punkte enthalten, mit welchen wir nicht einverstanden sind. Aber nur weil man einen gewichtigen Punkt einer Vorlage nicht unterstützt, heißt das nicht, dass man diese Vorlage nicht trotzdem diskutieren könnte. Bei diesem Spielchen der Diskussionsverweigerung macht die BDP-Fraktion nicht mit.

In dieser Vorlage ist der Knackpunkt die Bekanntgabe des Mietzinses des Vermieters. Doch die Vorlage enthält weitere Revisionspunkte, welche selbst Hauseigentümer unterstützen würden. Eine Vereinheitlichung der Formulare im Mietwesen ist auch im Interesse der Hauseigentümer. Die meisten Liegenschaftsverwaltungen sind über mehrere Kantone hinweg tätig und könnten so ihren Aufwand reduzieren, wenn sie nicht in jedem Kanton ein anderes Formular verwenden müssten. Auch die Nachbildung der Unterschrift auf diesen Formularen würde die Hauseigentümer entlasten.

Die BDP-Fraktion macht nicht mit bei diesem Spielchen der Diskussionsverweigerung. Wenn wir nun für Eintreten votieren, heißt das nicht, dass wir die Bekanntgabe der Vermieter vorbehaltlos unterstützen würden. Ich lade die Mitglieder der FDP- und der SVP-Fraktion ein einzutreten, damit die Kommission die Vorlage diskutieren kann. Den unliebsamen Punkt können Sie in der Kommission immer noch ablehnen, aber bitte verweigern Sie nicht die Diskussion. Darum bitten wir Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Arslan Sibel (G, BS): Der aktuell angespannte Wohnungsmarkt fordert Anpassungen im Mietrecht. Deshalb unterstützt die grüne Fraktion die bundesrätliche Vorlage, welche mehr Transparenz bei Wiedervermietungen anstrebt.

Es geht hier darum, wie einfach wir es den Bürgerinnen und Bürgern machen wollen, zu ihrem unbestrittenen Recht zu kommen. Artikel 270 OR schreibt vor, dass ein Vermieter die Miete für die gleiche, unveränderte Wohnung bei einem Mietwechsel nicht erheblich erhöhen darf. Nur mit der Bekanntgabe der Vermiete ist es den Mieterinnen und Miatern überhaupt möglich, eine missbräuchliche Erhöhung zu erkennen. Darum braucht es die Transparenz.

Der Wohnungsmarkt ist aktuell ein Markt mit sehr verzerrtem Kräfteverhältnis. Die Leerwohnungsziffer, also der Anteil an zu vermietenden Wohnungen in der Schweiz, lag 2015 nur knapp über der Marke von 1 Prozent, unter der man von einer Wohnungsnot spricht. In allen grösseren Städten liegt die Leerstandsquote deutlich unter 1 Prozent. Dies führt dazu, dass Mieterinnen und Mieter, sei es aus Unwissenheit oder aus einer Notlage heraus, Gefahr laufen, missbräuchliche, das heißt nicht gerechtfertigte und übersetzt hohe Mieten zu bezahlen. Wir dürfen nicht vergessen, dass es Personen mit kleinen Einkommen gibt und dass es für sie sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden, die bezahlbar ist und die zu ihrem Budget passt.

Die Gegner der Transparenz sagen, dass die Vermieter bereits heute nach Artikel 256a Absatz 2 OR verpflichtet sind, den Mieterinnen Auskunft über die Vermiete zu geben, sofern sie dies explizit verlangen. Sie unterschlagen dabei, dass sich das Mietrecht von anderen Gesetzgebungen darin unterscheidet, dass es eine Missbrauchsgesetzgebung ist. Der Gesetzgeber geht darin klar von einer schwächeren und einer stärkeren Partei aus, und er hat den Auftrag, die schwächere Partei zu schützen. Um genau dieser Pflicht nachzukommen, sollen die Vermieter auch unaufgefordert die Vermiete offenlegen müssen.

Die obligatorische Transparenz bezüglich der Vermiete ist im aktuellen OR auch schon als mögliche Option für die Kantone vorgesehen, wenn die Leerstandsquote unter 1,5 Prozent sinkt. Sieben Kantone machen bisher von diesem

Recht Gebrauch, darunter so unterschiedliche Kantone wie die Waadt, Genf, Nidwalden und Zürich.

Ich sage Ihnen das auch, um aufzuzeigen, dass dieses Anliegen keineswegs ein spezifisch linkes Anliegen ist. Im Kanton Nidwalden stellen SVP, CVP und FDP zusammen 80 Prozent der Mitglieder des Kantonsparlamentes und 100 Prozent der Regierungsmitglieder. Aber auch der Kanton Nidwalden ist der Meinung, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt Mieterinnen und Mieter zwingend transparent über die Höhe der Vormiete informiert werden müssen.

Es steht auch die Befürchtung im Raum, dass die Transparenz bezüglich der Vormiete dazu führen wird, dass die Anfangsmieten öfter angefochten werden. Aber seit wann ist es in einem Rechtsstaat ein Problem, wenn Bürgerinnen und Bürger ihre Rechte kennen und wahrnehmen? Genau das wollen wir, die Fraktion der Grünen, unterstützen, denn mehr Transparenz führt zu mehr Rechtssicherheit. Vermieter, die sich korrekt verhalten, und das sollte doch die grosse Mehrheit sein, haben davon auch gar nichts zu befürchten.

Im Kanton Zürich, der das Obligatorium als letzter eingeführt hat, stieg die Anzahl der Anfechtungen tatsächlich an. Aber zum einen konnten fast alle Fälle aussergerichtlich und einvernehmlich vor der Schllichtungsstelle geregelt werden. Zum andern müssen wir daraus schliessen, dass vor der Einführung der Transparenz viele missbräuchliche Mieten aus Mangel an Informationen gar nicht erkannt wurden. Unter dem Strich verbessert das offizielle Formular, wie es der Bundesrat vorschlägt, die Markttransparenz, klärt die Mieterinnen und Mieter über ihre Handlungsmöglichkeiten auf, bremst missbräuchliche Mietzinserhöhungen und erleichtert die Rechtsdurchsetzung. Mit diesem einfachen Formular schaffen wir nicht mehr Rechte für Mieterinnen und Mieter, aber wir ermöglichen es ihnen, zu ihrem unbestrittenen Recht zu kommen.

Bitte treten Sie auf die Vorlage ein.

Mazzone Lisa (G, GE): Chaque mois, on dépense en Suisse des sommes considérables afin de s'acquitter de son loyer. Ces dépenses sont en moyenne le poste le plus élevé du budget des ménages. Et cela ne va pas changer de sitôt, puisque les loyers à la relocation ont grimpé de plus de 30 pour cent ces dix dernières années, selon le bureau immobilier Wüest & Partner, tandis que près de la moitié des loyers augmentent lorsque le locataire change, ceci alors que le marché du logement est extrêmement tendu. Les jeunes notamment en font la douloureuse expérience dans certaines régions, quand ils tentent de trouver un logement abordable pour quitter le cocon parental.

Pour répondre à son mandat constitutionnel, qui stipule à l'article 109 alinéa 1 que «la Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs», le Conseil fédéral nous soumet cette modification du droit du bail, qui n'est qu'une menue proposition visant la transparence et l'uniformisation des pratiques dans l'ensemble de la Suisse, ce qui assurera une égalité de traitement. Transparence, mais aucune intervention sur la fixation des prix sur le marché du logement.

La mesure phare de ce projet, comme on a pu l'entendre, est l'introduction de la formule officielle lors du changement de locataire. Elle informe sur le loyer précédent, justifie une éventuelle augmentation et indique les possibilités de recours. Elle donne donc au locataire les moyens d'évaluer la situation et de connaître ses droits. Rappelons que le montant du loyer peut être contesté dans les 30 jours si le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité ou en raison de la situation sur le marché local, ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent pour le même objet. En revanche, la loi ne considère pas abusive une augmentation suite à une hausse des coûts ou des prestations.

Aujourd'hui, 45 pour cent des contrats de bail sont soumis à la formule officielle, qui est appliquée avec succès dans les cantons de Nidwald, de Zoug, de Fribourg, de Vaud, de Neuchâtel, de Genève et de Zurich. En outre, cette modification

du droit du bail ne limite plus l'utilisation de la formule officielle aux situations de pénurie, ce qui paraît cohérent, dans la mesure où il arrive que la pénurie ne porte que sur certains types de logements et non sur l'ensemble du marché, et dans la mesure également où la pénurie n'est pas le seul facteur susceptible d'avoir un impact sur le montant du loyer. Aussi, pour remplir la mission de lutte contre les loyers abusifs, que la Constitution nous impartit, il est essentiel de ne pas faire dépendre l'utilisation de la formule officielle d'une situation de pénurie.

Le groupe des Verts soutient résolument cette modification du droit du bail, car il estime que la transparence est bénéfique à tout le monde. Elle améliore les rapports entre bailleurs et locataires, elle réduit la suspicion et favorise une meilleure lisibilité du marché du logement. Nous estimons que c'est un premier pas essentiel, qui pourra avoir un léger effet sur les prix.

Dans le droit actuel, le bailleur a l'obligation de renseigner le locataire sur le montant du loyer précédent, mais seulement s'il en fait la demande. Une demande difficile à formuler par un locataire qui se sent en position de faiblesse. Cette modification est donc un signe bienvenu de respect du locataire, vu la situation tendue que subit le marché. La formule officielle consistera en un formulaire informatique rempli en trois clics et aussitôt imprimé, autant dire une charge administrative marginale. D'ailleurs, elle concerne d'ores et déjà près de la moitié des baux du pays, sans que les régies aient mis la clé sous la porte en raison de frais excessifs. Les bailleurs qui officient dans plusieurs cantons pourront d'ailleurs profiter de cette uniformisation de la formule officielle, qui sera gérée par la Confédération. En outre, le projet de modification prévoit un allègement administratif pour procéder à une augmentation de loyer ou à une adaptation du montant des acomptes pour frais accessoires; les bailleurs pourront en effet utiliser une signature reproduite mécaniquement, tandis que la forme écrite suffira pour notifier des augmentations de loyer dans le cas de loyers échelonnés.

Notons que, dans le cadre de la consultation, l'article sur la formule officielle, qui est donc le cœur de ce projet, a recueilli le soutien d'une large majorité des partis, et qu'il est aujourd'hui soutenu également par les associations de consommateurs, en tout cas en Suisse romande.

Enfin, parmi les 30 000 litiges portés en commission de conciliation chaque année, seuls 3 pour cent concernent des contestations de loyer initial. Cela a déjà été dit: dans la plupart des cas, on s'entend avant d'aller en audience de conciliation, et c'est l'objectif. Ce nombre ne devrait d'ailleurs pas sensiblement changer en introduisant la formule officielle. Dans les cantons de Genève, Vaud et Zürich, où la pression sur les loyers est forte, les locataires contestent en général des hausses qui sont considérables. La formule officielle permettra aussi d'éviter certains abus initiaux, puisque les bailleurs savent qu'ils devront les faire apparaître sur la formule.

Enfin, pour terminer, concernant la crainte sur les investissements, le canton de Genève, où la formule est appliquée, ne constate aucune baisse des investissements; les investisseurs courrent plutôt à la recherche de terrains.

Le groupe des Verts soutient la minorité et vous invite à vous y rallier.

Gössi Petra (RL, SZ): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin noch bis zur nächsten Delegiertenversammlung vom 24. Juni Mitglied des Vorstands des HEV und werde dann nicht mehr zur Wiederwahl antreten, um Interessenkonflikte mit dem Parteipräsidium zu vermeiden.

Nun aber zur Vorlage. Die FDP-Liberale Fraktion wird auf diese Revision des Mietrechts nicht eintreten. Im Gegensatz zu den Vorrednern steht hier aber für uns das Argument des Föderalismus im Vordergrund. Der Bundesrat will ja mit der Revision des Mietrechts unter anderem schweizweit die Pflicht einführen, dass bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins mittels Formular bekanntgegeben wird. Diese Pflicht soll unabhängig von einem Wohnungsmangel gelten.

Das bedeutet aber auch, dass allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden müssen.

Nun sieht das geltende Obligationenrecht bereits vor, dass die Kantone die Möglichkeit haben, eine solche Formularpflicht einzuführen. Die FDP-Liberale Fraktion wertet hier den Föderalismus ganz klar höher: Kantone, die eine solche Formularpflicht einführen wollen, können dies bereits tun; eine Harmonisierung ist nicht notwendig. Die Regionen, die es als notwendig erachten, dass man eine solche Formularpflicht einführt, können das machen. Die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich haben eine solche Formularpflicht für den Fall eines Wohnungsmangels bereits eingeführt. Die weiteren Kantone können das ebenfalls tun, sofern sie es als notwendig erachten. Der Markt in diesen Kantonen zeigt es aber deutlich: Die Formularpflicht ist kein Allerheilmittel gegen hohen Mietzinsen; die Wirkung dieser Pflicht wird überschätzt.

Damit sind wir bei der inhaltlichen Problematik der Formularpflicht angelangt. Gerade in Ballungszentren, in denen Wohnungsknappheit herrscht, braucht es mehr Investitionen und nicht mehr Regulierung. Wir befürchten, dass mit der Formularpflicht die Funktionsfähigkeit des Marktes für Mietwohnungen eingeschränkt wird, was wiederum zu einer Verknappung des Angebots und damit zu einer Verteuerung der Mietpreise führen wird.

Heute kennen wir die Vertragsfreiheit. Ein Mieter kann – auch ohne Formularpflicht – die für ihn wichtigen Informationen vom Vermieter verlangen und die Miete anfechten. Die flächendeckende Einführung der Formularpflicht impliziert nun aber, dass die Mietverhältnisse überall angespannt seien und dass Mieterwechsel für missbräuchliche Zinserhöhungen genutzt würden. Das ist aber klar nicht der Fall. Die Mieterzufriedenheit in der Schweiz ist generell hoch. Diese kann mit weiteren Investitionen in den Wohnungsmarkt aufrechterhalten werden, aber nicht mit weiterer Regulierung.

Noch ein Wort zur Karentzfrist für Mietzinserhöhungen: Auch dieses Ansinnen lehnen wir ab, weil es mit Blick auf die damit ausbleibenden, sinnvollen Energiesanierungen den Zielen der Energiestrategie widerspricht.

Ich bitte Sie im Namen der FDP-Liberalen Fraktion, den Antrag der Kommissionsmehrheit auf Nichteintreten zu unterstützen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzte Kollegin Gössi (*lacht*) – Entschuldigung, die war lustig, Ihre letzte Aussage –, in der Theorie haben wir im Mietrecht eine Kostenmiete plus, das heißt, die Mieten sind an den Hypothekarzins gebunden. In der Realität ist das totale Gegenteil der Fall, wie mehrfach ausgeführt wurde. Wollen Sie als Vertreterin des Freisinns und damit als Verfechterin des Rechtsstaates und als Juristin mit Ihrer Rede sagen, dass Sie einen illegalen Zustand und die Nichtdurchsetzung des Mietrechts befürworten?

Gössi Petra (RL, SZ): Nein, ich habe die Argumente angeführt, weshalb wir auf diese Revision nicht eintreten werden, und damit ist Ihre Frage bereits beantwortet.

Friedl Claudia (S, SG): Ich lege meine Interessenbindung offen: Ich bin Vorstandsmitglied des Hausvereins und Vermieterin. Frau Gössi, ich möchte Sie fragen: Was ist mein Nachteil als Vermieterin, wenn ich dem nächsten Mieter den früheren Mietzins bekanntgebe?

Gössi Petra (RL, SZ): Sie sind mit mehr Regulierung konfrontiert, und der Markt wird so reagieren, dass weniger in Wohneigentum investiert wird; damit schaden Sie dem Mietmarkt in der Schweiz.

Vogler Karl (C, OW): Seit dem Jahr 2000 sind in vielen Regionen der Schweiz die Mietzinse gestiegen, wie im Übrigen auch die Kaufpreise für Stockwerkeigentum, Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Das ist durch die Zuwanderung und höhere Ansprüche an das Wohnen bedingt, erfolgt aber auch im Zuge von veränderten gesellschaftlichen Entwicklungen.

Der Bundesrat wurde daher vorab auch im Zuge der Diskussion rund um die flankierenden Massnahmen bei der Personenfreizügigkeit aufgefordert, gegen die steigenden Mietzinse vorzugehen und in die Mietzinsfestlegung einzugreifen. Solches lehnt und lehnt der Bundesrat auch aus Sicht der CVP-Fraktion zu Recht ab. Nur dann, wenn sich Investitionen in Immobilien lohnen, werden weiterhin Mietwohnungen gebaut, und nur dann, wenn sich entsprechende Investitionen lohnen, verfügen wir in der Schweiz auch qualitativ über einen hochstehenden Mietwohnungspark.

Die bisherige marktwirtschaftliche Regelung hat sich allen Unkenrufen zum Trotz bewährt. Wenn auch keine Interventionen beim Mietzins, so schlägt nun der Bundesrat in der Hoffnung auf eine preisdämpfende Wirkung bei Artikel 270 Absatz 2 OR eine verbesserte Mietzinstransparenz vor. Neu soll vor Abschluss des Mietvertrages dem Mieter der bisherige Mietzins bekanntgegeben werden und eine allfällige Mietzinserhöhung auf einem einheitlichen Formular begründet werden müssen. Die CVP-Fraktion lehnt diese Änderung klar ab, sie will aber im Gegensatz zur Kommissionsmehrheit trotzdem auf die Vorlage eintreten.

Zuerst, warum lehnen wir diese Änderung in Artikel 270 Absatz 2 ab? Es wurde gesagt, dass die Kantone bereits heute im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet festlegen können, dass beim Abschluss eines neuen Mietvertrages der vorherige Mietzins mittels Formular mitzuteilen ist. Diese föderale Regelung gilt es beizubehalten. Es besteht keine Veranlassung, eine solche ohne das Element des Wohnungsmangels neu quasi der ganzen Schweiz überzustülpen.

Die Kantone wissen selber am besten, ob eine solche Regel bei ihnen notwendig und allenfalls zielführend ist. Es hat sich nämlich gezeigt, dass bei denjenigen Kantonen, die eine entsprechende Formularpflicht eingeführt haben, keine wirkliche messbare preisdämpfende Wirkung eingetreten ist. Ich verweise etwa auf den Kanton Zug. Auch ist es unseres Erachtens richtig, wenn zum Beispiel ein aus sozialen Gründen bisher bewusst zu niedrig gehaltener Mietzins einem orts- oder quartierüblichen Mietzinsniveau zugeführt werden kann, ohne dass sich der Vermieter dafür zwingend vor Abschluss eines neuen Mietvertrages rechtfertigen muss.

Die CVP-Fraktion lehnt wie die Fraktionen der anderen bürgerlichen Parteien also die zwingende Formularpflicht gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR ab. Das umzusetzen wird dann aber Teil der Detailberatung sein. Vorerst gilt es unseres Erachtens, auf die Vorlage einzutreten.

Warum ist die CVP-Fraktion für Eintreten? Wir sind der Meinung, dass die Vorlage durchaus Verbesserungen im Sinne von administrativen Vereinfachungen enthält. Das betrifft vorab die Möglichkeit der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten. Diese Möglichkeit entspricht einem Bedürfnis der meisten Liegenschaftsverwaltungen. Es kann damit erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart werden, ohne die Rechtsposition der Mieter zu schwächen. Gleichermaßen gilt für die Mitteilungen von Mietzinserhöhungen beim gestaffelten Mietzins. Die Entbindung von der Pflicht zur zusätzlichen Ankündigung mittels Formular reduziert den Verwaltungsaufwand ebenfalls.

Namens der Mehrheit der Fraktion der CVP ersuche ich Sie, auf die Vorlage einzutreten. Im Rahmen der Detailberatung kann dann die vorgesehene Formularpflicht gemäss Artikel 270 Absatz 2, verbunden mit der Bekanntgabe des bisherigen Mietzinses und einer Begründung, abgelehnt werden. Gleichzeitig können die besagten Verbesserungen bei der Faksimile-Unterschrift und bei den gestaffelten Mietzinsen übernommen werden.

Badran Jacqueline (S, ZH): Hochgeschätzter Kollege Vogler, aus Ihrer Rede höre ich heraus, dass Sie eigentlich lieber eine Marktmiete hätten anstatt eine Kostenmiete plus, wie wir sie haben. Wieso genau stehen Sie dann nicht hin und verlangen eine Änderung des Mietrechts zu einer Marktmiete hin, anstatt die Durchsetzung des bestehenden Gesetzes zu verhindern und zu konterkarieren?

Vogler Karl (C, OW): Ich denke, Sie interpretieren allzu viel in meine Ausführungen hinein. Ich habe lediglich gesagt, dass es, wenn man beispielsweise bis anhin aus sozialen Gründen eine niedrige Miete akzeptiert hat, tatsächlich möglich sein soll, im Rahmen eines Mieterwechsels eine orts- und quartierübliche Miete zu verlangen, ohne das zu begründen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Vogler, je voulais vous poser une question au sujet de l'attitude du PDC. Le parti a, sauf erreur de ma part, indiqué, lors de la consultation, qu'il était d'accord avec le projet du Conseil fédéral. L'année suivante, il a exprimé sa volonté, dans le cadre d'un papier de position sur la politique du logement en Suisse, de pouvoir contester plus facilement les loyers afin d'adapter ces derniers aux taux hypothécaires.

Dès lors, pourquoi le PDC revient-il aujourd'hui sur ses positions et pourquoi le groupe PDC combat-il la formule officielle?

Vogler Karl (C, OW): Nein, wissen Sie, Herr Kollege, bevor man letztendlich eine Vorlage im Detail beurteilen kann, muss sie vorliegen, und wie die Vorlage nun vorliegt, so schafft sie, was Artikel 270 Absatz 2 OR betrifft, unnötige neue Regulierung, unnötigen neuen Aufwand. Sie verhindert letztendlich, dass neue Wohnungen gebaut werden, und dementsprechend lehnen wir diese Vorlage, beziehungsweise diesen Artikel 270 Absatz 2 ab.

Schneider-Ammann Johann N., Bundespräsident: Lassen Sie mich mit drei Vorbemerkungen beginnen. Die erste Vorbemerkung: Der Zustand unserer Immobilien ist grundsätzlich relativ gut. Das ist nur deshalb so, weil das Land attraktiv ist für Investitionen in diesem Bereich. Die zweite Vorbemerkung: Ja, die Zuwanderung ist ein Faktor, aber es ist bei Weitem nicht der einzige; das wurde auch schon gesagt. Es sind die höheren Ansprüche, es sind die neuen Gesellschaftsformen – der Einpersonenhaushalt –, die auch ganz massgeblich die Mietmöglichkeiten in Anspruch nehmen und damit auch auf den Mietpreis einwirken. Die dritte Vorbemerkung: Der Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren angespannt, und der Bundesrat hat deshalb im Jahr 2013 in einer Aussprache mehr als zwanzig Massnahmen zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen geprüft. Er hat einige wenige Massnahmen dann seinerseits zu Ihren Händen beschlossen und bittet Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Es geht sicherlich um eine sanfte Weise der Optimierung der Wohnversorgung. Es geht diesbezüglich um eine Massnahme, die die vorgeschlagene Anpassung des Mietrechts beinhaltet. Der Hauptpunkt, das wurde jetzt x-fach gesagt, ist die Ausweitung der Formularpflicht. Diese Ausweitung bedeutet nichts anderes, als dass der Nachmieter Einblick in den Vormietzins bekommt, bevor er den Vertrag unterschreiben muss. Das ist herkömmlich so nicht gewährt.

Der Bundesrat hat ganz bewusst auf materiell-rechtliche Einschränkungen verzichtet. Eine solche materiell-rechtliche Einschränkung würde dann bestehen, wenn die zulässige Erhöhung gegenüber dem Vormietzins in irgendeiner Form beeinflusst oder begrenzt würde. Der Bundesrat ist aber der Ansicht, dass mit der Formularpflicht die Transparenz erhöht werden kann und soll und dass über die erhöhte Transparenz eine gewisse preisdämpfende Wirkung entstehen kann. Lassen Sie mich ein paar Stichworte aufgreifen, die eben in der Diskussion angesprochen wurden.

1. Die Leerwohnungsziffer ist im vergangenen Jahr tatsächlich etwas angestiegen, und zwar auf 1,19 Prozent; das ist ein weiterhin ganz bescheidener Leerwohnungsbestand. Vor allem betrifft der Anstieg die Neubauten im Hochpreissegment und im Eigentumsbereich. Diese Quote ist sehr differenziert zu diskutieren.

2. Die Formularpflicht hat keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. In den Kantonen, in denen es die Formularpflicht gibt – ich nenne namentlich die Kantone Zürich und Zug –, sind keine negativen Auswirkungen aufgrund der Formularpflicht feststellbar.

3. Die bereits heute geltende Auskunftspflicht besteht erst nach Vertragsabschluss und nur auf Verlangen des Mieters. Da kann man über die vom Bundesrat neu vorgeschlagene Formularpflicht eine zusätzliche Balance im Interesse der Mieter finden.

Zum Stichwort Streitfälle: Der Kanton Zug, wie gesagt, kennt das Formular. Der Kanton Zürich hat nach der Wiedereinführung eine leichte Zunahme der Streitfälle vor den Schlichtungsbehörden feststellen müssen. Im Kanton Zug ist eine entsprechende Entwicklung in Bezug auf das Formular über lange Jahre nicht auszumachen.

Das Formular gelangt heute gesamtschweizerisch bereits bei schätzungsweise 45 Prozent der Vertragsabschlüsse zur Anwendung. Zudem muss jeder Vermieter für Mietzins- und andere Vertragsanpassungen sowie für Kündigungen das Formular ohnehin benutzen. Die materiellen Regeln zur Festlegung des Mietzinses gelten also unverändert, es wird auch keine staatliche Mietzinsvorgabe eingeführt, und die Formularpflicht stellt keine zusätzliche Einschränkung der Vertragsfreiheit dar. Das Formular liegt schon vor und wird für einzelne formelle Schritte bereits benutzt.

Deshalb beurteilt der Bundesrat die zusätzliche Benutzung der Formulare und die Ausweitung auf die gesamte Schweiz als einen relativ bescheidenen Schritt zur zusätzlichen Transparenz und damit zur Preisgestaltung im Mietmarkt. Die grosse Mehrheit der Kantone befürwortet die Zuständigkeit des Bundes im Formularwesen, was nicht weiter erstaunlich ist. Die hohe Mieterzufriedenheit in der Schweiz ist sehr erfreulich und spricht auch dafür, dass sich die allermeisten Vermieter korrekt verhalten. Dort, wo dies ausnahmsweise nicht der Fall ist, hilft die Formularpflicht, Missbräuche zu verhindern.

Das gesagt, bitte ich Sie im Namen des Bundesrates, auf die Vorlage einzutreten.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Herr Bundespräsident und Volkswirtschaftsminister, Sie als Volkswirtschaftsminister haben sich jetzt leider zu dieser Vorlage nicht volkswirtschaftlich geäußert. Jahr für Jahr bleiben den Mietern 15 Milliarden Franken weniger in der Tasche, um sie zum Beispiel im Gewerbe auszugeben. Würden Sie mir Recht darin geben, dass diese Vorlage sowohl konjunkturpolitisch wie auch gewerbepolitisch massiv positive Auswirkungen hätte, würde man die Transparenz im Mietmarkt herstellen?

Schneider-Ammann Johann N., Bundespräsident: Frau Nationalrätin Badran, ich würde Ihnen ja gerne Recht geben, aber um das tun zu können, müssten wir die Analyse etwas vertiefter, etwas profunder machen. Mit der Einführung der Formularpflicht, der zusätzlichen Transparenz und ganz ausdrücklich mit dem Nichteingreifen in die Preisgestaltung seitens der Behörden ist der Effekt volkswirtschaftlicher Art wahrscheinlich nicht wahnsinnig eindrücklich. Aber es fehlt mir die Analyse.

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Sie haben wiederholt das Hohelied der Transparenz und die Forderung nach Missbrauchsbekämpfung gehört. Ich erlaube mir den erneuten Hinweis darauf, dass ein umfassendes Auskunftsrecht bereits heute besteht und dass, wer möchte, bereits heute den Anfangsmietzins anfechten kann. Daran ändert das Formular nichts.

Frau Kollegin Allemann hat darauf hingewiesen, dass die Zinssätze sinken, demgegenüber aber die Mieten steigen würden. Wir müssen uns nicht über die Bestandsemieten unterhalten, das Formular hat keinen Einfluss darauf. Es geht um die Angebotsmieten, da kann ich Sie einfach auf eine neue Studie von Wüest & Partner verweisen: Die Prognose für das Jahr 2016 geht dahin, dass sich die Angebotsmieten voraussichtlich bis gegen minus 2,3 Prozent bewegen werden, das heißt, sinken werden.

In Ergänzung zu den Ausführungen von Frau Gössi möchte ich darauf hinweisen, dass Nichteintreten leider nicht heißt, dass damit das Formular verboten würde. Schon heute kann jeder Kanton, der meint, in seinem Kanton oder in einzelnen

Regionen herrsche Wohnungsnot, die Formularpflicht einführen. Figura zeigt, dass das bereits sieben Kantone getan haben.

Dann wurde noch das Verhältnis der Wohnkosten zur Einkommenssituation angesprochen. Dieses Verhältnis hat sich seit Jahren praktisch nicht verändert und liegt bei den mittelständischen Haushalten ungefähr bei 20 Prozent, dies obwohl die Nachfrage nach wie vor sehr hoch und treibend ist – das kann mit der Migration zusammenhängen – und obwohl der Standard der Mietobjekte und der Wohnflächenbedarf in den letzten Jahren ständig gestiegen sind.

Ich erlaube mir, abschliessend noch auf einen Bundesgerichtsentscheid hinzuweisen, nicht auf den vom vergangenen Freitag. Schon vorher hat das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Formularpflicht ausgeführt, dass diese nicht unentbehrlich, also entbehrlich sei. In der kantonsrälichen Debatte in Zürich, als es im Jahre 2003 um die Abschaffung der Formularpflicht ging, hat der ehemalige SP-Regierungsrat Markus Notter in der Debatte Folgendes gesagt: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Ich wiederhole den Antrag der Kommission, auf diese Vorlage nicht einzutreten.

Guhl Bernhard (BD, AG): Herr Egloff, Sie haben jetzt quasi im Sinne des Hauseigentümerverbandes argumentiert. In der Diskussion haben insbesondere der Vertreter der CVP-Fraktion, Herr Vogler, sowie ich auf die weiteren Revisionspunkte dieser Vorlage hingewiesen. Würden Sie sich dazu noch kurz äussern?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich entschuldige mich bei Ihnen, Kollege Guhl, das habe ich vergessen, und ich entschuldige mich auch bei Kollege Vogler. Sie haben beide darauf hingewiesen, wir hätten in der Kommission über drei Punkte, die auch zu dieser Vorlage gehören, nicht gesprochen. Der erste ist, das Formularwesen neu beim Bund anzusiedeln. Ob das tatsächlich ein Gewinn wäre, müssten wir noch diskutieren. Ein Gewinn wären bestimmt die Möglichkeit der Faksimile-Unterschrift und die Erleichterungen bei der Staffelmiete. Aber im Gesamtzusammenhang überwiegt doch dieser erste Punkt, und das hat die Kommission dazu bewogen, den Nichteintretensantrag zu stellen. Wenn Sie aber dieses Anliegen, das vom Bundesrat hier vorgebracht wurde, weiterverfolgen möchten, finden Sie in mir einen Verbündeten.

Vogler Karl (C, OW): Ja, Herr Kollege, Sie haben zu Recht angesprochen, dass beispielsweise Handlungsbedarf besteht bei der Faksimile-Unterschrift, bei der Formularpflicht und bei den gestaffelten Mietzinsen. Warum sagen Sie nicht, wir treten jetzt ein und kommen diesen offensichtlichen Bedürfnissen nach, was letztlich natürlich auch im Interesse der Vermieterschaft ist? Das würde zu einer Reduktion des Verwaltungsaufwandes führen, und man könnte dann das Ganze gleich im Rahmen dieser Vorlage elegant bereinigen.

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Sie haben nicht nur Unrecht mit dem, was Sie hier vortragen, aber im Gesamtzusammenhang sind das doch Nebenpunkte. Ich schlage vor, dass man diese Punkte im Rahmen von parlamentarischen Initiativen wieder auf den Tisch des Hauses bringt. Es wäre auch das abgekürzte Verfahren möglich, denn sämtliche Anhörungen haben stattgefunden, die Vernehmlassung auch. Es ist alles in der Botschaft aufgearbeitet. Wir könnten das beförderlich über die Bühne bringen.

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: Exactement comme cela s'est passé en commission, le débat se focalise aujourd'hui sur l'obligation d'utiliser une formule officielle partout en Suisse. Cela explique pourquoi, de l'avis de la commission, il s'agit de ne pas entrer en matière, même si, effectivement, peut-être que parmi les autres points, deux pourraient être intéressants. Néanmoins, le point central de

la révision concerne bien l'instauration de l'obligation d'une formule officielle partout en Suisse.

En outre, il me paraît important de rappeler que, finalement, aucun droit ne sera touché. Aucun droit ne sera enlevé à un locataire, si nous n'entrons pas en matière. Les locataires auront toujours le droit de connaître le loyer payé par le précédent locataire; ils auront toujours le droit de le contester; ils auront toujours le droit de discuter avec leur propriétaire avant la conclusion du bail ou durant la procédure; ils auront aussi toujours le droit, si les critères utilisés pour fixer le nouveau loyer étaient erronés, d'obtenir une baisse de loyer.

La question qui se pose aujourd'hui est de savoir si nous voulons une transparence étatique qui serait imposée ou si nous voulons en rester, comme le Code des obligations le prévoit, à une transparence privée, issue de la liberté contractuelle, où le locataire peut demander à connaître le loyer du précédent locataire. De l'avis de la majorité de la commission, la transparence privée, qui n'est pas imposée, suffit aujourd'hui.

Et c'est là que nous arrivons au deuxième problème: celui du fédéralisme. Cela a été dit et redit: sept cantons connaissent l'obligation. Il s'agit de cantons romands et alémaniques; certains de ces cantons sont urbains, d'autres le sont un peu moins. Ces sept cantons ont pu le faire parce que notre droit leur en donne la possibilité. A contrario, les 19 autres cantons qui ne connaissent pas l'obligation ont, quant à eux, estimé que cela n'était pas nécessaire.

Sous l'angle du fédéralisme, la commission estime qu'il convient de ne pas entrer en matière sur le projet et vous remercie d'en faire de même.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 15.044/13 492)

Für Eintreten ... 83 Stimmen

Dagegen ... 106 Stimmen

(3 Enthaltungen)

16.9002

Mitteilungen der Präsidentin

Communications de la présidente

Präsidentin (Markwalder Christa, Präsidentin): Es freut mich, auf der Tribüne eine Delegation des Obersten Rates der Kirgisischen Republik unter Leitung seines Präsidenten, Herrn Chynybai Tursunbekov, zu begrüssen. Die Delegation hält sich im Rahmen eines offiziellen Besuches während drei Tagen in der Schweiz auf. Der Präsident wird von einer sechsköpfigen parlamentarischen Delegation, dem Vizeaußenminister sowie vom ständigen Vertreter der ständigen Vertretung der Kirgisischen Republik beim Büro der Vereinten Nationen und den anderen internationalen Organisationen in Genf begleitet.

Ich hatte heute Morgen die Gelegenheit, ein interessantes Gespräch mit Herrn Tursunbekov und seiner Delegation zu führen. Die kirgisische Delegation wird ebenfalls Gespräche mit Herrn Ständeratspräsident Raphaël Comte und mit weiteren Vertreterinnen und Vertretern des Parlamentes sowie mit Frau Staatssekretärin Marie-Gabrielle Ineichen-Fleisch führen. Gestern wurde die Delegation zu einem Gespräch von der Vizepräsidentin des Bundesrates, Frau Doris Leuthard, empfangen.

Wir begrüssen die kirgisische Delegation sehr herzlich und wünschen ihr ein interessantes und bereicherndes Programm und einen angenehmen Aufenthalt in der Schweiz! (Beifall)