

**Seiler Rolf (C, ZH), Berichterstatter:** Herr Allenspach nimmt für sich in Anspruch, die Logik liege bei ihm, bei der Minderheit. Ich glaube aber, dem sei nicht ganz so.

Es ist an und für sich logisch, dass jener, der eine Funktion ausübt, die ihn gemäss dem erwähnten Artikel 13 des Bundesgesetzes über die Militärorganisation von der Leistung des Militärdienstes befreit, keine Militärpflichtersatzabgabe leisten muss, wenn ihm in diesem Beruf etwas passiert. Man kann hier durchaus einen Vergleich machen. Es stimmt nämlich nicht, dass Dienstuntaugliche grundsätzlich keinen Militärpflichtersatz leisten müssen. Es gibt in diesem Artikel 4 Absatz 1 auch den Buchstaben b, der hier nicht zur Diskussion steht, und gemäss Buchstabe b ist von der Ersatzpflicht befreit, wer im Ersatzjahr «dienstuntauglich erklärt oder vom Dienst dispensiert worden ist, weil seine Gesundheit durch den Militärdienst geschädigt wurde».

Wenn man den Militärdienst und die berufliche Tätigkeit – aufgrund welcher jemand von der Leistung des Militärpflichtersatzes befreit wird – gleichstellt, dann gilt doch logischerweise auch: Es muss jemand auch von der Leistung des Militärpflichtersatzes befreit bleiben, wenn seine Gesundheit geschädigt worden ist.

Ich bitte Sie nochmals, im Namen der Kommissionsmehrheit, die Differenz aufrechtzuerhalten, um so mehr – da hat Herr Allenspach recht –, als die Fälle nicht sehr zahlreich sind; aber in bezug auf die Rechtsgleichheit ist es wohl richtig, wenn diese Differenz dem Ständerat nochmals zur Prüfung vorgelegt wird.

**Stich Otto, Bundespräsident:** Ich bitte Sie, hier der Kommissionsminderheit und dem Ständerat zuzustimmen. Ich will nicht über die Logik diskutieren, Herr Seiler Rolf, aber hier geht es ganz grundsätzlich um eine Ersatzabgabe für nicht geleisteten Militärdienst. Das ist der Grundsatz. Bei jenen, die unter diesem Titel befreit sind, handelt es sich um Personen, denen man von Amtes wegen verbietet, Militärdienst zu leisten, und weil man ihnen das verbietet, ist es natürlich klar, dass man nicht gleichzeitig eine Ersatzabgabe verlangen kann.

Es gibt aber in den gleichen Betrieben unzählige Mitarbeiter, die nicht daran gehindert werden, Militärdienst zu leisten. Wenn ein solcher Mitarbeiter dienstuntauglich wird, bezahlt er natürlich die Ersatzabgabe. Und wenn Sie nun der Mehrheit zustimmen würden, hätten Sie in den gleichen Betrieben Leute, die dienstuntauglich sind, und von ihnen bezahlt der eine eine Ersatzabgabe und der andere keine. Ist das dann mehr Gerechtigkeit? Ich glaube nicht.

Ich glaube, Sie sollten hier ganz klar am Grundsatz festhalten: Wer keinen Militärdienst leistet, ist verpflichtet, eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Das ist der Grundsatz, den Sie hier durchsetzen müssen, und darum müssen Sie der Minderheit, dem Ständerat und dem Bundesrat zustimmen.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit  
Für den Antrag der Mehrheit

64 Stimmen  
58 Stimmen

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

**Präsidentin:** Unter Berufung auf Artikel 52 Absatz 2 des Ratsreglementes muss ich Sie darauf aufmerksam machen, dass es nicht nur nicht angeht, in diesem Saal mit mobilen Telefonen zu telefonieren, sondern dass es auch nicht angeht, sich in diesen Saal hinein telefonieren zu lassen. Im erwähnten Absatz des Ratsreglementes heisst es u. a.: «Der Präsident ermahnt die Ratsmitglieder, die durch Unruhe die Ratsverhandlungen stören. Im Wiederholungsfalle kann er Mitglieder aus dem Saale weisen oder von der Sitzung ausschliessen.»

#### Sammeltitel – Titre collectif

#### Mietrecht

#### Droit de bail

#### Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 881 hiervor – Voir page 881 ci-devant

92.445

**Parlamentarische Initiative  
(Hegetschweiler)  
Obligationenrecht.  
Achter Titel (Die Miete).  
Änderung**

**Initiative parlementaire  
(Hegetschweiler)  
Code des obligations.  
Titre huitième (Du bail à loyer).  
Modification**

#### Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 881 hiervor – Voir page 881 ci-devant

93.429

**Parlamentarische Initiative  
(Hegetschweiler)  
Änderung des Mietrechts.  
Obligationenrecht. Achter Titel**

**Initiative parlementaire  
(Hegetschweiler)  
Modification du droit de bail.  
Code des obligations. Titre huitième**

#### Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 883 hiervor – Voir page 883 ci-devant

93.421

**Parlamentarische Initiative****(Ducret)****Missbräuchliche Mietzinse.****Ausnahmen (Art. 269a OR)****Initiative parlementaire****(Ducret)****Loyers abusifs.****Exceptions (art. 269a CO)***Fortsetzung – Suite*

Siehe Seite 885 hier vor – Voir page 885 ci-devant

**Dettling Toni (R, SZ):** Es besteht kein Zweifel, dass mit der am 7. Dezember 1986 angenommenen Verfassungsnovelle eindeutig eine Missbrauchsgesetzgebung angestrebt worden war. Diese Zielsetzung kommt unter anderem auch in den Materialien sehr deutlich zum Ausdruck. Hier ist nämlich von der im Privatrecht nach wie vor geltenden Vertragsautonomie der Parteien die Rede. Sie, die Vertragsautonomie, ist also durch das Gesetz nur soweit einzuschränken, als es sich um Missbräuche von Seiten der Vermieter handelt.

Der seit dem 1. Juli 1990 geltende totalrevidierte Achte Titel des Obligationenrechts regelt nun aber das Mietrecht umfassend. Er belässt den Vertragsparteien – Vermieter und Mieter – nur mehr einen kleinen Spielraum zur selbständigen Regelung. Nach Auffassung namhafter Mietrechtsspezialisten handelt es sich beim heutigen Mietrecht samt und sonders um zwingendes Recht, mit den zwei geringfügigen Ausnahmen der Bestimmungen der Zahlungs- und Kündigungstermine. Kommt hinzu, dass das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung die These über die zwingende Natur des Mietrechts nicht selten nachhaltig gestärkt hat, so etwa mit Bezug auf die rigorose Vorbehaltssregelung bei Mietzinsaufschlägen oder mit Bezug auf die Favorisierung der Kostenmiete anstelle des Orts- und Quartierüblichkeits-Prinzips.

Aufgrund dieser Situation ist es nach Ansicht der FDP-Fraktion längst an der Zeit, Bilanz zu ziehen und die erforderlichen Änderungen der Gesetzgebung an die Hand zu nehmen. Wir halten hier jedoch ausdrücklich fest – dies an die Adresse des Herrn Leuenberger Moritz –, dass es nicht darum gehen kann, den verfassungsmässigen Schutz der Mieter in Frage zu stellen; dieser muss bestehenbleiben.

Dagegen sind wir der Meinung, dass die von der Verfassung vorgezeichnete Zielsetzung einer Missbrauchsgesetzgebung auf verschiedenen – sprich: anderen, weniger einschneidenden – Wegen erreicht werden kann. Es gilt, die Fehlentwicklungen des geltenden Mietrechts namentlich in zwei Richtungen zu korrigieren: Einmal muss das Mietrecht flexibilisiert werden, d. h., der Privatautonomie der Parteien ist wieder mehr Spielraum einzuräumen. So sind die Marktelemente im Mietrecht zu verstärken, und die Motivation zu vermehrten Investitionen in den privaten Wohnungsbau ist zu fördern. Zum anderen sind wir aber auch der Meinung, dass die zunehmende Verrechtlichung des Mietrechts eingedämmt werden muss. Es geht einfach nicht an, dass der kleine Mann ohne Bezug eines Mietrechtsspezialisten nicht mehr in der Lage ist, in eigener Kompetenz fehlerfrei einen Mietvertrag abzuschliessen und dieses Mietverhältnis in der Folge auch zu bewirtschaften. Ja selbst grosse Vermieter, wie das jüngste Beispiel der Stadt Zürich gezeigt hat, finden sich im streng formalisierten Mietrecht heute nicht mehr zurecht. Eine Korrektur des geltenden Mietrechts drängt sich daher gemäss einstimmigem Beschluss der FDP-Fraktion auf.

Nach Ansicht unserer Fraktion weisen die heute zur Diskussion stehenden drei parlamentarischen Initiativen (Hegetschweiler und Ducret) in die richtige Richtung, wobei wir hier ausdrücklich darauf verzichten, auf Details einzugehen. Viel-

mehr sind diese Initiativen im Rahmen der Gesetzesänderung im einzelnen zu hinterfragen. Gegebenenfalls ist von der zuständigen Kommission ein Gegenvorschlag auszuarbeiten.

Nachdem der Bundesrat mindestens bis heute kaum willens war, eine Revision vorzulegen, ja mit seiner Verordnung die Gesetzgebung noch verschärft hat, bleibt leider kein anderer Weg, als direkt über das Parlament die Revision an die Hand zu nehmen. Mit allen diesen parlamentarischen Vorstössen gilt es, Fehlentwicklungen auszumerzen, eine Optimierung für beide Sozialpartner zu erreichen und den längst fälligen Schritt hin zur Liberalisierung zu verwirklichen, wobei der verfassungsmässig garantierte Schutz der Mieter erhalten bleiben muss.

Entgegen der Unterstellung der Mieterverbandsvertreter wollen wir also das Kind nicht mit dem Bade ausschütten. Vielmehr wollen wir lediglich eine vernünftige Flexibilisierung und Dynamisierung des Mietrechtes erreichen. Es geht darum, hier und heute zum richtigen Zeitpunkt ein richtiges Signal zu setzen. Hierzu können zwar auch das zurzeit in Diskussion stehende Institut der Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung dienen. Allein dieses Mittel vermag keine Garantie für die rasche und längst notwendige Änderung des Mietrechtes zu geben, vor allem dann nicht, wenn die hier frei entscheidenden Sozialpartner nicht vom Gesetzgeber her einen kräftigen zusätzlichen Wink erhalten.

Immerhin sind wir der Meinung, dass diesbezüglich eine Politik des Sowohl-Als-auch am Platze ist, d. h. sowohl Korrektur des Mietrechtes wie auch Öffnung der gesetzlichen Bestimmungen über die Rahmenmietverträge. In diesem Sinne laden wir denn auch die Mieterverbandsvertreter zu einem konstruktiven Dialog ein. Gleichzeitig ersuchen wir Sie dringend, Ihre voreiligen Referendumsdrohungen zurückzustecken und das Kriegsbeil zu begraben, zumal Ihre fundamentalen Interessen ja keineswegs auf dem Spiele stehen.

Ich ersuche Sie deshalb namens der gesamten FDP-Fraktion, den drei parlamentarischen Initiativen (Hegetschweiler und Ducret) im genannten Sinne Folge zu leisten.

**Strahm Rudolf (S, BE):** Ich spreche für die SP-Fraktion und möchte offenlegen, dass ich Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes/Deutschschweiz bin. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat 170 000 Mitglieder.

Die drei parlamentarischen Initiativen (Hegetschweiler und Ducret) und die Motion Baumberger (92.3576, «Übergang zur Marktmiete») – die ebenfalls für heute traktandiert ist – sind eine unnötige sozialpolitische Provokation. Die Vorstöße eröffnen unnötigerweise einen Verteilungskampf. Ich glaube, die Marktmiete, wie sie angestrebt wird, liegt nicht einmal im Interesse der langfristigen Anleger, sicher nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter, höchstens im Interesse der kurzfristigen Spekulanten.

Marktmiete heisst: Aufhebung des Mieterschutzes. Herr Hegetschweiler hat versucht, die Wirkung seiner Vorstöße herunterzuspielen, und spricht davon, es sei kein wesentlicher Abbau des Mietrechts damit verbunden. Lesen Sie seine Vorstöße! Die parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler wollen Artikel im zentralen Bereich, nämlich beim Preisschutz, aufheben oder völlig aushöhlen.

Die Aufhebung des Preisschutzes hätte eine massive Erhöhung der Mieten um über 20 Prozent zur Folge. Die Mieten der vor 1985 erstellten Wohnungen würden mit Sicherheit teurer, ohne dass die neu erstellten Wohnungen billiger würden. Es wäre mit 5 Milliarden Franken Mehrkosten zu rechnen, die die Mieterinnen und Mieter dieses Landes bezahlen müssten.

Diese Zahl stammt nicht vom Mieterverband, sondern von der Studienkommission Marktmiete des Bundesrates. Nur gerade die fünf Hauseigentümer-, Vermieter- und der Bankenvertreter in dieser Kommission befürworteten die Einführung der Marktmiete. Alle anderen Mitglieder der Kommission waren nicht dafür, auch wenn die Kommission formell auf eine Empfehlung verzichtet hat.

Die Kommission war sich einig – und Herr Hegetschweiler hat das redlicherweise bestätigt –, dass die Marktmiete unzählige soziale Härtefälle zur Folge hätte. Auch die Befürworter der

Marktmiete waren der Meinung, dass eine Subjekthilfe, ein Wohngeldzuschuss des Staates, nötig sei; die Kosten lägen bei etwa 1 Milliarde Franken oder mehr nach dem alten Motto: «Die Gewinne privat, die Kosten dem Staat.»

Einige Worte zur ökonomischen Frage: Die Marktmiete ist ein Schreibtischmodell der «Marktfundis». Selbst nach ökonomischen, nach wirtschaftswissenschaftlichen Kriterien können Sie Wohnungsmieten nicht einfach dem Markt aussetzen. Sie können Wohnungen doch nicht wie Autos oder Videorecorder behandeln. Wohnungen sind nicht beweglich; der Boden, auf dem sie stehen, ist nicht vermehrbar; Wohnungen können nur mit vieljährigen Vorlaufzeiten vermehrt werden; der Wohnungswechsel ist ungeheuer teuer. Man kann die an sich richtige Markttidee nicht einfach dogmatisch auch auf Wohnungen übertragen. Deshalb gibt es kein europäisches Land, das die Marktmiete kennt.

Einige Worte zu den Behauptungen: Es stimmt nicht, dass bei Marktmiete die Neuwohnungen billiger würden, denn bei neu erstellten Wohnungen – das wissen Sie ganz genau – gilt heute schon die Marktmiete; der Wert dieser Wohnungen richtet sich nach den Baukosten, dem Bodenpreis und dem Zins.

Wenn man schon liberalisieren will, muss man dort liberalisieren, z. B. beim Baumarkt. Es stimmt nicht, dass bei der Marktmiete mehr Wohnungen gebaut würden. Es stimmt nicht, dass billigere Altwohnungen heute noch im Vergleich zu Neuwohnungen unterbelegt sind. Konsultieren Sie im Bericht der Studienkommission Marktmiete die Statistiken der Volkszählung!

Was stimmt – das hat auch ein neues Gutachten der Firma Wüest und Partner mit Vergleich von 30 000 Objekten gezeigt –: Im Wohnungsbau ist heute die Rendite angemessen. Die Rendite ist höher als bei Büro- und Geschäftsbauten und so hoch oder höher als bei vergleichbaren Anlagen wie z. B. Bundesobligationen. Noch etwas: Das heutige Mietrecht ist ein eingebauter «Stabilisator», es schützt vor Spekulation und Spekulationsverlusten. Wehe, wenn wir in den letzten Jahren die Marktmiete gehabt hätten! Gerade die Hauseigentümer, die Wohnungen vermieten, hätten sehr, sehr viel verloren.

Ein Wort zum Handlungsbedarf. Herr Dettling hat uns persönlich angesprochen. Herr Dettling, ich weiss, dass wir von der Mieterseite mit einem partnerschaftlichen Modell besser leben, wir lernen das auch aus der Geschichte der Arbeiterbewegung und der Arbeitskämpfe. Es lohnt sich nicht, einen Grabenkrieg zu führen, er kommt uns teurer zu stehen. Wir sind bereit, zu einem partnerschaftlichen Modell Hand zu bieten. In den Mieterverbänden haben wir uns immer wieder überlegt, wo wir entgegenkommen und etwas verbessern können. Wir sind bereit, mittels Rahmenmietverträgen regionale Vereinbarungen zu treffen, Vereinbarungen, mit denen auch zwingende mietrechtliche Bestimmungen regional abgeändert werden, wo dies möglich ist. Wir sind bereit, Schwierigkeiten auf Verordnungsebene anzugehen. Wir haben Hand geboten, durch die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe, die von Herrn Couchebin geleitet worden ist, und in einer anderen Arbeitsgruppe zwischen Mieter- und Hauseigentümerverband. Wir sind bereit, auf diese Schwierigkeiten einzutreten.

Wenn Sie jetzt mit der Annahme dieser Vorstösse zur Marktmiete einen Kahlschlag einleiten – das ist einer; vor allem die Initiativen Hegetschweiler und die Motion Baumberger sind Kahlschläge –, zwingen Sie die Mieterinnen und Mieter dazu, eine Verteidigungsposition einzunehmen und das Referendum zu ergreifen. Dann haben Sie auch bei den Rahmenmietverträgen nichts, und dann wird in diesem Jahrzehnt, auch zu Ihrem Nachteil, jede Änderung blockiert sein.

Ein Aufruf: Der Ruf nach Marktmiete ist ein ideologischer Kampfruf, und zwar ein Kampfruf einiger Hardliner. Es sind nicht alle, sondern nur eine Minderheit der Vermieter Hardliner. Bedenken Sie, 80 Prozent der Mitglieder des Hauseigentümerverbandes sind nicht Vermieter, sondern Häuschen- oder Wohnungsbesitzer. Der grösste Teil der Wohnungen in diesem Land wird nicht von den Mitgliedern des Hauseigentümerverbandes vermietet, die jetzt sozusagen den Kampfruf ergehen lassen und zu den Hardlinern gehören, sondern von Immobilientreuhändern, von Wohnbaugenossenschaften,

von Pensionskassen und institutionellen Anlegern. Jetzt geben jedoch die lauthalsesten Hardliner den Ton an, und die andern schweigen. Ich bedaure das.

Noch ein Wort zur CVP: Ich war sehr dankbar festzustellen, dass der CVP-Parteitag vor zwei Wochen explizit, ausdrücklich, die Marktmiete aus dem Programm gestrichen hat. Ich glaube, die Abstimmungen heute sind eine Nagelprobe, ob dieses Programm etwas wert ist.

Ich bitte Sie, alle Vorstösse zur Marktmiete abzulehnen; werden sie angenommen, wird es ein Pyrrhussieg sein, und die Situation wird sich verhärten. Über 70 Prozent der Menschen in diesem Land sind Mieterinnen und Mieter. Mit der Marktmiete würden mehr Probleme geschaffen als gelöst werden.

**Jaeger Franz (U, SG):** Ich habe grosses Verständnis für den Präsidenten des Mieterverbandes, und ich möchte einfach hier einige grundsätzliche Überlegungen machen, Herr Strahm Rudolf. Sie haben auch wirtschaftspolitisch, ordnungspolitisch, ökonomisch argumentiert, und ich möchte mich ausschliesslich auf eine ökonomische Überlegung beschränken.

Es ist nun einmal nicht wegzudiskutieren – und es gibt kein Wenn und Aber –, dass es immer und in jedem Fall marktwirtschaftlich problematisch ist, wenn Preise durch gesetzliche Regulierungen gesteuert werden. Das ist unbestreitbar. Die Mieten werden durch verschiedene Überwälzungsregulierungen gesteuert. Das Ziel ist letztlich die Kostenmiete. Das kann man natürlich sozialpolitisch begründen. Es gab vor 15 Jahren sicher gute Gründe, diese Überlegungen in Regulierungen umzusetzen, sozialpolitisch dafür zu sorgen, dass Missbräuche verhindert werden und Preisexzesse vor allem sozial benachteiligte Gruppen nicht noch mehr benachteiligen.

Zweier Dinge müssen wir uns bewusst sein:

Punkt 1: Wenn man das macht, muss man das sozialpolitisch begründen. Ökonomisch, ordnungspolitisch kann man es nicht.

Punkt 2: Wenn man solche sozialpolitisch motivierte Regulierungen einführt, müssen sie effizient sein. Dann müssen sie den Geschützten auch etwas bringen. Und leider hat sich in jüngster Zeit die Praxis so entwickelt, dass sich diese Regulierungen nicht mehr zum Vorteil der zu Schützenden auswirken, sondern immer mehr zu Benachteiligungen von neuen Schichten führen, zu Privilegierungen von solchen, die eigentlich nie geschützt werden wollten. So werden beispielsweise auch Altmietner geschützt, die finanziell durchaus in der Lage wären, sich ihre Mieten zu leisten. Mit andern Worten: Das Ganze ist auf dem Wege zu pervertieren. Da habe ich etwas Mühe, wenn ich sehe, wie Herr Strahm auf die Barrikaden geht und sich offensichtlich mehr und mehr für Leute einsetzt, die von diesem Missbrauchsschutz profitieren, es aber an sich gar nicht nötig hätten.

Die Kostenüberwälzungsregulierungen haben offensichtlich drei Nachteile:

1. Sie behindern zusammen mit anderen angebotsbeschränkenden Regulierungen die Baubewilligungspraxis, Ausnutzungsziffern, das langfristige Angebot usw. Es scheint mir seltsam, wie wir hier Millionen und Abermillionen von Franken, ja Milliardenbeträge, für die öffentliche Wohnbauförderung einsetzen, um die Angebotsentwicklung zu fördern, und gleichzeitig durch solche Regulierungen die Angebotsentwicklung wieder behindern.

2. Es werden Unterschiede zwischen Alt- und Neuwohnungen geschaffen. Bei den Neuwohnungen sind die Kostenmieten meistens über den Marktmieten, und bei den Altwohnungen sind sie in vielen Segmenten und in vielen Perioden darunter. Da kommen eben Unterschiede, da kommen Privilegien zum Tragen, die sich irgendwann einmal gegen die richten, die eigentlich geschützt werden sollten.

3. Es kann immer Perioden geben, vor allem nach langjährigen Kostensteigerungen, wo die Kostenmiete sogar über die Marktmiete ansteigen kann, weil diese Regulierungen Kartellbedingungen schaffen, indem sie jeden für dumm verkaufen, der das nicht ausnützt, nämlich: die Möglichkeit der Kostenüberwälzung voll zum Tragen zu bringen. Deshalb ist es eigentlich richtig – es war noch nie so günstig wie jetzt –, dass

wir uns Überlegungen machen, solche Regulierungen abschaffen.

Aber ich anerkenne durchaus, dass es dadurch zu ganz problematischen Situationen und zu sozialen Härtefällen kommt. Wir haben deshalb immer auch vorgeschlagen, dass hier ein sozialer Ausgleich realisiert werden müsste, indem beispielsweise Zusatzrenten, die dank der Marktmiete durch die Vermieter erzielt werden, teilweise abgeschöpft werden und in befristeten Übergangslösungen den sozial benachteiligten Gruppen als Subjekthilfe, sogenannte Wohngeldzuschüsse, zukommen müssen. Das war unser Vorschlag. Es ist deshalb nicht richtig, wenn man sagt, wir hätten eine nicht flankierte Marktmiete beschlossen.

Nun möchte ich noch etwas zu unserer Studie sagen, die ich zusammen mit Professor Bernd Schips gemacht habe und die immer wieder falsch zitiert wird. Auch Herr Strahm hat das gemacht. Aber auch Herr Hegetschweiler unterstellt uns in seinem Blatt, das er verteilt hat, wir hätten gesagt, es gebe einen Aufschlag von 23 Prozent bei einer Deregulierung.

Wir haben diese Untersuchungen Anfang der neunziger Jahre gemacht. Seit damals hatten wir drei bis vier Hypothekarzinsrunden. Wir hatten eine hohe Teuerung. Die Kostenmiete ist seit damals stark gestiegen, sie ist sehr nahe an die Marktmiete herangekommen. In zahlreichen Marktsegmenten – vor allem im Neuwohnungsbereich – ist es heute so, dass die Kostenmiete über der Marktmiete liegt. Wir haben heute nicht mehr 23 Prozent Aufschlagspotential wie damals, sondern wir haben nur noch einige wenige Prozente, in zahlreichen Segmenten sogar überhaupt nichts mehr. Es wäre deshalb sehr richtig und günstig, heute den Übergang zur Marktmiete zu suchen.

Die Mehrheit der LdU/EVP-Fraktion kann trotz meiner Überlegungen diese Vorstöße nicht unterstützen. Erstens traut sie Herrn Hegetschweiler nicht, weil er sich noch in der letzten Session nicht gerade als marktwirtschaftlicher Gralshüter präsentierte, indem er mit dem Investitionsbonus ordnungspolitisch nicht gerade auf der richtigen Linie gelegen ist. Zweitens fehlt ihr die verbindliche Verpflichtung zum sozialen Ausgleich. Ich persönlich stimme aus ordnungspolitischen Gründen – Sie kennen mich – der Idee grundsätzlich zu, weil ich weiß, es geht um eine vorläufige Unterstützung. Die Kritik von Herrn Strahm und auch von mir kann man berücksichtigen, wenn es um die konkrete Ausformulierung geht.

Deshalb möchte ich Sie bitten, den parlamentarischen Initiativen Folge zu geben.

**Sandoz Suzette (L, VD):** Le groupe libéral est bien convaincu de l'importance du logement pour chacun. Il est convaincu aussi de la nécessité de créer des conditions aussi favorables que possible pour les locataires principalement, mais aussi pour les bailleurs, puisque les deux ont des intérêts liés.

Or, il est incontestablement dans l'intérêt des locataires que le marché du logement présente trois conditions: la souplesse, le choix et la présomption de bonne foi de part et d'autre. La souplesse assure seule la mobilité, et la mobilité est un élément indispensable, tant de la formation que de l'activité professionnelle, notamment à une époque où le chômage fait des ravages. Le choix est une condition indispensable à la liberté de détermination de son logement, mais aussi à la formation de prix qui soient favorables, notamment aux locataires qui ont besoin de logements à prix relativement bas. Et la présomption de bonne foi est indispensable au respect, de part et d'autre, des engagements et des conditions légales.

Le groupe libéral est obligé de constater que la réglementation actuelle aboutit exactement au résultat contraire. Il y a une rigidité qui est malsaine; il y a une pénurie qui, peut-être momentanément, est légèrement atténuée, mais qui reprendra plus violemment que jamais sitôt que les conditions économiques seront de nouveau normalisées; il y a une présomption de mauvaise foi, et à l'égard des locataires, et à l'égard des bailleurs, qui débouche sur des abus, parce que c'est une incitation aux abus, lesquels engendrent une nouvelle législation présumant la mauvaise foi de chacun, engendrant des abus, etc. C'est le cercle vicieux que nous constatons depuis des années.

Le groupe libéral affirme que la seule manière de recréer les conditions favorables que nous avons mentionnées tout à l'heure, c'est une libéralisation du marché, une libéralisation du marché réfléchie et intelligente. Or, les trois initiatives qu'on nous propose sont un premier pas dans la direction de cette libéralisation qui doit concerner aussi bien les relations proprement dites entre bailleurs et locataires que la formation des prix.

Par conséquent, dans la mesure où ces trois initiatives parlementaires sont un premier pas vers la libéralisation favorable aux locataires, le groupe libéral souhaite qu'on y donne suite. Il doit simplement d'emblée reconnaître, comme l'ont d'ailleurs fait d'autres intervenants favorables aussi à ce qu'on donne suite à ces trois initiatives, qu'elles nécessiteront – et notamment les initiatives parlementaires Hegetschweiler – que des dispositions complémentaires différentes soient prises, qui tiennent compte en particulier de la situation du marché du logement dans les cantons romands.

C'est donc dans l'idée d'une libéralisation favorable aux locataires notamment, que les libéraux proposent de donner suite à ces trois initiatives parlementaires, mais en réservant naturellement la discussion sur les questions de détail, de manière à tenir compte des conditions propres aux différentes régions du pays.

**Steinemann Walter (A, SG):** Die Fraktion der Freiheits-Partei unterstützt die Bemühungen, die zu einer Teilrevision des Mietrechts führen. Von einer Aufhebung des Mieterschutzes, wie dies vom Schweizer Mieterverband fälschlicherweise gesagt wird, kann keine Rede sein, da es in erster Linie um jene Mietrechtsbestimmungen geht, die zu Markverzerrungen und ungenügender Wohnungsproduktion geführt haben. Die Fehlentwicklungen müssen korrigiert werden, da die Bestimmungen, die in die Gesetze zum Mietrecht Eingang gefunden haben, sich im nachhinein als untauglich und kontraproduktiv erweisen.

Der derzeitige Rechtszustand im Mietwesen spottet nicht nur jeder ökonomischen Vernunft, sondern auch jedwelchem Ge rechtigkeitsempfinden. Was oft als mieterfreundlich daherkommt, wird sich über kurz oder lang als Bumerang für die Mieter entpuppen. So werden die Vermieter beispielsweise indirekt gezwungen, sowohl beim erstmaligen Abschluss des Mietvertrages als auch bei einer allfälligen späteren Änderung alle nur erdenklichen zulässigen Gründe für die Erhöhung der Miete auszuschöpfen. Tun sie dies nicht, haben sie für immer die Chance verpasst, später eine materiell noch so gerechtfertigte Anpassung durchzusetzen, wie Herr Jaeger es Ihnen vorhin ausgeführt hat.

Unserer Ansicht nach ist eine der Hauptursachen für die rückläufige Wohnungsproduktion ganz eindeutig im heute gültigen, viel zu restriktiven Mietrecht zu suchen. Das ist unter bürgerlicher Mehrheit so entstanden. Dieses Mietrecht erstickt Anreize für Investitionen im Wohnungsbau. Es ist mitverantwortlich dafür, dass langfristige Renditeaussichten für potentielle Investoren im Immobilienbereich völlig unzureichend vorhanden sind. Natürlich ist ebenso der amtlich verordnete Hindernislauf im «Vorschriften- und Bewilligungszirkus» mitverantwortlich, die unsinnigen Normen und schikanösen Auflagen, die das Wohnen unnötigerweise in unserem Land so stark verteuern.

Soll dem Wohnungsbau wieder zu einem notwendigen Anreiz verholfen werden, drängt sich eine sofortige Liberalisierung des Mietrechtes und des Vorschriften- und Bewilligungsdschungels auf. Gehen wir nicht diesen Weg, wird trotz massivem Einsatz von Bundesmitteln im Bereich Wohnbau und Wohneigentumsförderung die gesamte Wohnungsproduktion rückläufig. Mehr und mehr verlieren die noch Investitionswilligen wegen der Bewilligungshürden ihre Lust am Investieren. Langsam und stetig wächst die Staatsverdrossenheit, und parallel dazu schwindet die Achtung vor den staatlichen Organen. Private Investoren werden sich alternativen Anlageformen zuwenden. Darunter hätte nicht nur die Bauwirtschaft stark zu leiden, sondern mittel- und langfristig würde sich dies auch sehr negativ auf die Mieterseite auswirken.

Das Mietrecht muss wieder auf die echte Missbrauchsgesetzgebung im Sinne der Bundesverfassung zurückgeführt werden. Dies dürfte zusammen mit einer dringend notwendigen Liberalisierung im Vorschriften- und Bewilligungsbereich als Hinweis für Investoren im Wohnungsbau aufgenommen werden und mithelfen, Vertrauen und Interesse im Wohnungsmarkt wieder zu stärken, wo trotz gesunkenen Zinsen und rückläufiger Bauland- und Baukosten eine Stagnation, ja sogar ein Rückgang, festgestellt werden muss.

Die vorliegenden parlamentarischen Initiativen zielen in die richtige Richtung, wo es um die sinnvolle und vor allem notwendige Lockerung der allzu restriktiven Bestimmungen des Mietrechts geht.

Die Fraktion der Freiheits-Partei empfiehlt Ihnen daher, auch aus ordnungspolitischen Gründen, die Überweisung der Vorschläge.

**Spielmann** Jean (–, GE): Les différentes initiatives parlementaires concernant la législation en matière de protection des locataires sont – comme ça a déjà été dit – de véritables provocations et viennent dans un moment où la mode est résolument à la déréglementation et à la libéralisation. C'est une mode qui a un contenu politique dont on peut mesurer les conséquences dans les pays qui ont appliqué ces mesures depuis quelques années déjà. Soit aux Etats-Unis, soit en Angleterre, on s'aperçoit qu'il y a ensuite une nécessité absolue de trouver des contre-mesures parce qu'elles conduisent en définitive à des difficultés considérables dans tous les domaines, y compris dans le domaine principal, c'est-à-dire le domaine financier qui fait l'objet de l'argumentation développée pour libéraliser et déréglementer.

Il y a donc derrière cette volonté de libéralisation aussi une volonté de revanche sociale, une volonté de remettre en cause ce qui a été mis en place au cours des années précédentes; non pas simplement pour le plaisir de légitimer, mais aussi et surtout par nécessité de réprimer les abus, de lutter contre le phénomène de la spéculation et d'introduire dans la loi une série de dispositions qui empêchent en définitive certains de s'enrichir de l'industrie des autres sans rien produire.

Il y a aussi d'autres réalités qu'on ne peut pas évacuer comme ça d'un revers de la main. Dans l'organisation de notre société, dans la vie, il y a des éléments qui n'ont rien à voir avec un simple produit de consommation et qui ne peuvent, par conséquent, pas faire l'objet de spéculations, d'achats et de ventes et être soumis à une liberté totale. Il y a des formes d'organisations qui doivent être protégées. Je pense notamment au logement. Il y a là une réalité qui fait que le logement joue un rôle essentiel dans la vie des familles. Il n'est pas possible de le mettre au même niveau qu'un simple produit de consommation. Il y a donc dans l'organisation de notre société la nécessité de tenir compte de cette réalité, et la libéralisation qu'on nous propose n'est rien d'autre que l'entrée du loup dans la bergerie. Les abus qui ont rendu nécessaire la mise en place d'une importante législation devront être revus et corrigés.

Dans le domaine du logement, il y a bien sûr toute une série de mécanismes importants qui doivent être mis sur pied. Je pense aux problèmes des investissements, à tout le problème de la construction et de la politique sociale du logement. Mais il y aussi une autre réalité que vous ne pouvez pas évacuer. Malgré le vote sur ces différentes initiatives parlementaires tout à l'heure, il y aura des réalités sociales et économiques qui vous obligent à revoir votre copie. Il y a la réalité sociale de ce pays, l'impossibilité devant laquelle se trouvent aujourd'hui toujours plus de foyers qui ne peuvent pas payer leur loyer compte tenu des prix pratiqués. Il y a aussi cette réalité évidente de l'économie de marché et de la situation économique de ce pays qui ne permettent pas de construire des logements et de les offrir à des prix abordables pour la plupart des citoyens sans l'intervention de mécanismes, soit d'aide, soit de subvention, soit de mise en place de lois pour la protection contre les abus dans le secteur locatif. Toutes ces réalités-là, vous ne pouvez pas les évacuer d'un revers de la main comme vous le proposez. Cette provocation sociale ne restera bien sûr pas sans réponse.

Il y a aussi un autre élément. Ces différentes initiatives parlementaires vont dans le sens d'une confrontation entre locataires et propriétaires. Elles ne permettront pas d'aller dans le sens d'une plus grande acceptation des problèmes, d'une plus grande prise en compte des réalités économiques des investisseurs et des propriétaires. Quand on met en place une telle provocation et qu'on veut aller sur le terrain de la lutte en déréglementant l'ensemble des acquis mis en place au cours des années, il y a une nécessité de lutte et de combat. Je suis persuadé que les 70 pour cent d'habitants de ce pays qui sont des locataires sauront réagir face à la provocation qui est en train de se mettre en place. Il sera, que vous le vouliez ou non, nécessaire de rectifier tout ça. Le logement n'est pas un produit de consommation comme un autre, c'est un apport essentiel à la vie des familles. J'ai un peu de peine à comprendre que des porte-parole du groupe démocrate-chrétien, qui sont les champions de la défense de la famille, qui viennent ici aujourd'hui, avec les milieux économiques qui veulent libéraliser, favoriser la présence du loup dans la bergerie et entamer un véritable combat social contre les locataires, ne prennent pas position plus clairement.

Nous verrons tout à l'heure, au moment du vote, qui est en définitive pour la défense de la famille et qui défend le produit des intérêts financiers et laissera continuer ceux qui s'enrichissent de l'industrie des autres à mettre en place une déréglementation au service des milieux financiers et contre l'intérêt des familles, contre l'intérêt social de ce pays.

**Reimann** Maximilian (V, AG): Ich stimme mit diversen Vorrednern darin überein, dass unser heutiges schweizerisches Mietrecht in jene Kategorie unserer Rechtsordnung einzustufen ist, die am meisten durch staatliche Regulierung geprägt ist. Dieser Zustand kann auf Dauer nicht im Interesse unserer Gesellschaft sein; sowohl Mieter als auch Vermieter verspüren je länger, je mehr die Nachteile dieses ungünstigen Ist-Zustandes. Marktwirtschaftliche Erneuerung drängt sich in diesem Bereich unseres Obligationenrechts förmlich auf. Die drei zur Diskussion stehenden parlamentarischen Initiativen weisen denn auch den Weg in die richtige Richtung. Deshalb verdienen sie unsere volle Unterstützung. Es wäre zu wünschen, dass sich für einmal auch die Linksparteien dieser Erkenntnis anschliessen könnten. Von sozialpolitischer Provokation, von Kahlschlag, Herr Strahm Rudolf, kann doch nicht die Rede sein.

Natürlich ist mir klar, dass es für jene Mitglieder unseres Rates, die sich stets für die Seite der Mieter stark gemacht hatten – diese kommen nicht nur aus Fraktionen von Linksparteien, sondern aus allen Fraktionen –, nicht leicht ist, heute über den eigenen Schatten zu springen. Um einen grossen Sprung geht es vorläufig ja noch gar nicht, sondern einzig um einen ersten Schritt. Den Initiativen Folge zu geben heisst ja bloss, den Weg für eine gründliche Prüfung der breitgefächerten Materie freizumachen. Raffen wir uns doch einmal zu einer mutigen Tat auf.

In der Kommissionssitzung vom 12. April 1994, als wir Hearings über die Rahmenmietverträge durchführten, gingen uns die beiden Verbandsvertreter aus der welschen Schweiz mit gutem Beispiel voran. Bezeichnenderweise stammten sie aus der welschen Schweiz, wo das Verhältnis zwischen Miatern und Vermietern über Jahre gestörter war als bei uns in der Deutschschweiz. In tiefster Krise fand man aber dann zur Partnerschaft; dies konnten wir an jenem 12. April aus nächster Nähe erleben. Ich darf daran erinnern: Sowohl die Vertreterin der «Fédération romande immobilière» als auch der Vertreter der «Association suisse des locataires, fédération romande» zogen nicht nur am gleichen Strick, sondern auch am gleichen Ende des Stricks und unterbreiteten unserer Kommission gemeinsam eine Eingabe.

Wäre eine derartige Partnerschaft zwischen Miatern und Vermietern auch in der Deutschschweiz möglich? Man möchte es hoffen. Herr Strahm hat es, zumindest was die Rahmenmietverträge angeht, auch angedeutet. Aber, Herr Strahm, Partnerschaft ist keine Einbahnstrasse, Partner müssen von verschiedenen Seiten aufeinander zukommen, nicht nur einmal, sondern immer wieder.

Deshalb ermuntere ich all jene Kolleginnen und Kollegen links der Mitte, die im Mietrecht noch über eine gewisse Flexibilität verfügen: Folgen Sie dem guten Beispiel, stimmen Sie den vorliegenden Initiativen zu. Dann können wir uns an den Verhandlungstisch setzen und dort gemeinsam nach Lösungen suchen, die allen Beteiligten zum Vorteil gereichen – nach Lösungen, die Sozialschutzkomponenten einschliessen. Mit einem schroffen Nein schlagen Sie jedoch Türen zu, die eben von unseren welschen Miteidgenossen geöffnet worden sind, und zwar in beständiger Kleinarbeit.

**Chevallaz** Olivier (R, VD): «J'ai de la peine à comprendre» disait tout à l'heure M. Spielmann, nous sommes nombreux dans ce cas. Pour ma part, j'ai de la peine à comprendre l'effroi que ressentent ceux qui veulent à tout prix s'opposer à la seule idée d'examiner des dispositions qui pourraient résulter, le jour venu, de l'aménagement du droit de bail.

Il serait totalement faux de considérer les initiatives parlementaires qui nous sont soumises aujourd'hui comme une attaque des milieux de l'immobilier contre les locataires. Il est en tout cas faux de parler de déclaration de guerre, comme cela a été dit à cette tribune il y a quelques jours. Le marché de l'immobilier concerne presque tout le monde. Il est tout à fait normal que le Parlement se penche régulièrement sur les dispositions qui règlent les relations entre bailleurs et locataires et, le cas échéant, modifie, adapte ou corrige certaines de ces dispositions.

Faut-il rouvrir le dossier aujourd'hui? Là, pourrait être la question. Je suis d'avis qu'il y a beaucoup de bonnes raisons pour le faire. Tout d'abord, on doit reconnaître que le nouveau droit du bail, qui est entré en vigueur il y a près de quatre ans, n'est pas parfait. A l'image de la plupart de nos lois, d'ailleurs! Il provoque de nombreux conflits et surcharge les commissions de conciliation ainsi que les tribunaux compétents. L'issue des procès est souvent incertaine et les tribunaux passent leur temps à faire de longs calculs savants pour déterminer les hausses ou les baisses de loyer, alors qu'ils ne devraient s'occuper que des abus.

La deuxième raison qui pousse à l'ouverture du dossier est la situation de l'économie, et particulièrement la relance de la construction. Le moment est propice et les locataires ont tout intérêt à trouver sur le marché des appartements en nombre suffisant. Cela se vérifie déjà d'ailleurs dans nombre de nos localités. Mais, pour cela, il faut encore augmenter l'offre et pour que celle-ci augmente, encore faut-il que les investisseurs puissent reprendre confiance. Sans aller vers une libéralisation totale des loyers, on doit cependant corriger les conditions-cadres du droit du bail, qui provoquent les mécontentements et qui freinent la construction comme les rénovations.

Enfin, il me paraît indispensable de profiter de la détente pour revoir les mécanismes qui lient les loyers aux taux hypothécaires. La commission qui sera chargée du dossier devrait aussi étudier cet épingleux problème. L'évolution en dents de scie des taux d'intérêts est une véritable plaie pour tous les acteurs du marché immobilier; du banquier au locataire, en passant par les constructeurs et les propriétaires. L'idée d'étaler les calculs sur une période plus ou moins longue mérite d'être approfondie.

Je dirai donc oui à ces initiatives parlementaires, car il est temps d'apprécier à nouveau la situation, de redonner vigueur et souplesse au marché de la construction, bridé aujourd'hui par une réglementation trop tatillonne qui ne fait, en définitive, le bonheur de personne.

**Carobbio** Werner (S, TI): Pour commencer, des informations sur mes intérêts: je suis président de l'Association suisse des locataires et de l'Association des locataires du Tessin.

Lundi dernier, le rapporteur de langue française, M. Poncet, nous a invités à ne pas entrer dans les détails des initiatives parlementaires, et à nous limiter à donner notre appréciation sur leurs objectifs.

Je m'en tiendrais à cette recommandation, je dis tout de suite que je ne peux pas du tout souscrire à la procédure, ni aux motivations, ni aux objectifs des initiateurs. Commençons par la procédure. Les auteurs des initiatives parlementaires préten-

dent – ils l'ont répété à cette tribune – que leur but serait simplement celui d'adapter les dispositions légales du Code des obligations à la nouvelle situation du marché du logement. Cela, ils le répètent, dans l'intérêt de tous, propriétaires et locataires. Mais au lieu d'ouvrir un dialogue entre les partenaires en dehors d'ici, ils choisissent la voie de la modification unilatérale du droit en vigueur, partant du principe que la seule démarche possible est la remise en cause de la protection des locataires ainsi qu'elle est issue des modifications de 1990 du Code des obligations. Ce n'est pas un siècle qui est passé, c'est seulement quatre ans.

Selon les auteurs des initiatives parlementaires, le système en vigueur est complexe, rigide, excessif, un système qui découragerait les investissements. En d'autres termes, les locataires seraient trop protégés et les pauvres propriétaires seraient pénalisés. Et ils citent, comme exemple – Beat Kappeler à l'appui – mais en utilisant seulement ce qui peut leur être utile, et partiellement, le mauvais partage du parc locatif entre personnes âgées et jeunes couples avec enfants.

Se però si analizza la situazione senza i paraocchi di una visione ideologica che è quella che fondamentalmente ispira le iniziative in discussione, la fragilità delle motivazioni appare evidente, ed altri l'hanno già sottolineato. Per rendersene conto, basterebbe chiedere agli inquilini se veramente le norme in vigore sono eccessive e rigide. Certo, la situazione è migliorata rispetto a un recente passato, ma siamo lunghi dalla pretesa protezione assoluta. Monsieur Chevallaz, ce n'est pas le droit de bail qui cause beaucoup de procédures dans les bureaux de conciliation et à la justice. C'est l'attitude de certains propriétaires immobiliers qui ne respectent pas les rapports corrects entre les partenaires.

Ma non poteva essere diversamente, non esiste in Svizzera un controllo degli affitti. La legislazione sulla protezione degli inquilini appare tra le più moderate, se è comparata a quella dei Paesi vicini. Ancora meno credibile e dimostrabile è la tesi secondo la quale la protezione degli inquilini scoraggerebbe gli investimenti. Tutti sanno che è la crisi economica la vera causa. Tanto è vero che senza cambiamento di legislazione ai primi segni di una ripresa economica gli investimenti immobiliari accennano a riprendere e la tendenza alla diminuzione degli affitti ad invertirsi.

In realtà gli obiettivi delle iniziative sono altri: smantellare alcune delle normative, faticosamente acquisite, nel diritto di locazione dopo anni di discussione.

A cosa mirano infatti concretamente le iniziative, in particolare quella del collega Hegetschweiler? Ad eliminare la possibilità di contestare l'affitto iniziale, sopprimendo l'obbligo di comunicarlo all'inquilino – una disposizione importante per combattere gli abusi. Mira inoltre a sottrarre le determinazioni degli aumenti degli affitti a criteri oggettivi di costi, per introdurre il principio dei confronti fra gli affitti di quartiere, fra alloggi nuovi e vecchi. Il che significherebbe aprire la strada ad aumenti notevoli non giustificati. Mirano inoltre ad introdurre il diritto per il proprietario, dopo due anni, di aumentare gli affitti liberamente. Si tratta – con tutta la buona volontà – di obiettivi inaccettabili per le loro conseguenze, per gli inquilini anzitutto, che subiranno degli aumenti importanti degli affitti e per le collettività pubbliche poi chiamate a pagare per i cosiddetti casi sociali, come si propone. Una vera privatizzazione dei profitti e socializzazione dei costi.

Su questa strada – altri l'hanno detto – lo sbocco non può essere che quello del rilancio delle tensioni sociali nel settore dell'alloggio e non già quello della soluzione dei problemi del settore che pure esistono.

Ecco perché sono convinto che le iniziative vanno respinte: qui anzitutto, e domani – se è necessario – anche davanti al popolo.

**Engler** Rolf (C, AI): Herr Strahm Rudolf hat die CVP-Fraktion angesprochen und gesagt, die Abstimmung werde für die CVP-Fraktion zur Nagelprobe, ob wir programmfrei seien oder nicht. Diese Abstimmung wird für uns nicht zur Nagelprobe, denn wir sind uns einig, dass wir keine Marktmiete im Wohnungsbau haben wollen. Wir sind höchstens deshalb gespalten, weil die sozialdemokratische Fraktion und die Mieter-

verbände den Regelungsbedarf bis jetzt nicht anerkannt haben. Aus diesem Grunde werden einige von uns für diese parlamentarischen Initiativen stimmen; andere, wie ich, werden nicht für die parlamentarischen Initiativen stimmen.

Ich möchte mir drei Feststellungen erlauben.

1. Ein Regelungsbedarf besteht: Praxis, Verordnung und Gesetz haben sich nicht in allen Punkten bewährt.

2. Die Revision hat unideologisch zu geschehen. Herr Leuenberger Moritz hat darauf hingewiesen. Wir sollten nicht hingehen und in diesem sozialpolitisch wichtigen Bereich erneut Mauern aufbauen. Das wäre falsch, und das würde zu einer Fehlgewichtung führen.

3. Der Weg der parlamentarischen Initiative ist der falsche Weg.

Lassen Sie mich diese drei Feststellungen kurz begründen.

Zu 3: Die parlamentarische Initiative ist der falsche Weg. Parlamentarische Initiativen sind dann gerechtfertigt, wenn es sich um ein kleines, isoliertes Problem handelt, wenn sich der Bundesrat einer Regelung widersetzt oder wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die das Parlament betrifft. Keine dieser drei Voraussetzungen ist hier gegeben. Die parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler umfassen sehr vieles ohne Gewichtung und Wertung.

Zu 2: Es ist falsch, wenn wir jetzt unter dem Schlagwort «Marktmiete» eine Revision beginnen. Das führt dazu, dass die Pole weiter auseinanderdriften, statt dass nach sachlichen Lösungen gesucht wird. Deshalb sind wir der Meinung, dass die Regelung vom Bundesrat kommen sollte, der auch für diese Verordnung verantwortlich ist, die letztlich die Probleme verschärft statt abgebaut hat.

Zu 1: Es besteht ein Regelungsbedarf. Ich möchte hier einige Beispiele nennen. Wir sind nicht für eine Marktmiete, wir sind aber der Meinung, dass heute Vergleichs- und Kostenmiete vermischt werden und dass hier eigentlich das Prinzip der Quartierüblichkeit des Mietzinses aus den Angeln gehoben wird – vor allem durch die Gerichtspraxis, und das ist falsch. Auch kann man unserer Meinung nach über die Anfechtbarkeit von Anfangsmietzinsen im Bereich von Geschäftsmieten absolut diskutieren. Auch die Vorbehaltspraxis hat sich als stossend erwiesen, auch da sind Regelungen nötig. Insbesondere kleinere Vermieter werden davon betroffen: Es sind nicht die grossen institutionellen, sondern die kleinen Vermieter, die diese Vorbehaltspraxis nicht kennen und dann Mietzinserhöhungen nicht mehr machen können. Die Anzeig- und Formularpflicht ist bürokratisch und wirkt schikanös. Es müsste möglich sein, mindestens im Verfahren vor der Schlichtungsstelle diese Mängel zu korrigieren.

Ein Letztes: Auch beim Eigenbedarf sollte eine einmalige Erstreckung auf zwei Jahre möglich sein und nicht länger.

In diesem Sinne wird die CVP-Fraktion eine Motion einreichen. Wir sind der Meinung, dass auch die Mieterverbände gut beraten wären, hier ihre Unterstützung für den Regelungsbedarf, der wirklich vorliegt, anzukündigen und noch heute bekanntzugeben.

Ich persönlich schlage Ihnen vor, den parlamentarischen Initiativen keine Folge zu geben; aber ich möchte dem Bundesrat vorschlagen, diese Mängel zu beheben und die Sache an die Hand zu nehmen.

**Misteli Marguerite (G, SO):** Ich empfehle Ihnen im Namen der grünen Fraktion, diesen parlamentarischen Initiativen keine Folge zu geben.

Frau Bühlmann ist auf die erste parlamentarische Initiative Hegetschweiler eingegangen.

Die zweite parlamentarische Initiative Hegetschweiler würde die heute schon bestehenden Marktelemente im Mietrecht ausbauen – das wird hier nicht bestritten –; die Annahme dieser parlamentarischen Initiative würde de facto die Einführung der Marktmiete in die Wege leiten.

Es stimmt, dass einige Bestimmungen im Mietrecht einen Verbesserungsbedarf haben. Aber warum bringen Sie dann für dieses Anliegen keine separate Vorlage, sondern verpacken alles zusammen, und das mit dieser klaren Stossrichtung? Herr Engler hat auch schon darauf hingewiesen.

Professor Fleiner bezeichnet in seinem Rechtsgutachten zur Verfassungsmässigkeit der Marktmiete bezüglich Artikel 34septies der Bundesverfassung den Mietvertrag als «sozial-existentiellen» Vertrag. Es sei davon auszugehen, dass sich die Wohnungssuchenden dem Vermieter gegenüber – selbst in einer ausgeglichenen Marktsituation, wo also keine Wohnungsnot herrscht – in einer strukturell bedingten Schwäche-position befinden.

Mit der Annahme des Artikels 34septies der Bundesverfassung in der Volksabstimmung vom 7. Dezember 1986 hat das Volk dem Staat ausdrücklich ein Eingreifen zum Schutze der Mieterinnen und Mieter auferlegt. Die Marktmiete, aber auch Mietpreise, welche über den zulässigen Ertrag gemäss Artikel 269 OR hinausgehen, wären dementsprechend nicht verfassungskonform. Es stellt sich für uns als Parlament, falls wir den Initiativen Folge geben, konkret die Frage, wie wir mit diesem Sachverhalt umgehen.

Die reine Marktmiete, wie sie vor den letzten Nationalratswahlen vom Parteitag der Freisinnigen in Solothurn proklamiert wurde, war ein Flop und verschwand alsbald wieder aus der freisinnigen Wahlkampagne. Zu viele Wählerinnen und Wähler, auch von der FDP, waren als Mieterinnen und Mieter direkt davon betroffen. Inzwischen hat der Bericht der Studienkommission Marktmiete bestätigt: Die Marktmiete ist augenblicklich eines der grössten Umverteilungsvorhaben. Auch wenn die Ziffer einer Erhöhung von 23 Prozent heute vielleicht überholt ist, stimmt es nach wie vor, dass Familien der unteren Einkommensklassen ungleich härter betroffen würden als wohlhabendere Mieterinnen und Mieter.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der durchschnittliche Mietpreisanstieg zwischen 1988 und 1992 alleine schon über 30 Prozent betragen hatte. Die Hypothekarzinssenkungen der letzten zwei Jahre wurden hingegen nur vereinzelt an Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Ich frage Sie, Herr Hegetschweiler: Wo hatten Sie – und das bei einer sicheren Kapitalanlage wie dem Wohnungsbau – in den letzten Jahren eine solch formidable Situation?

Wir teilen im übrigen die Meinung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, dass mit der weiteren Liberalisierung des Wohnungsmarktes keine einzige zusätzliche Wohnung gebaut würde.

Es ist auch seltsam, hier von bürgerlicher Seite das Klagelied über den im Vergleich zu Europa seit Jahrzehnten tiefen Anteil der Hauseigentümer von 30 Prozent der Bevölkerung zu hören. In der Bodenrechtsrevision fiel aber das wirksamste Mittel, mehr Mieterinnen und Mieter zu Wohnungsbesitzenden zu machen, nämlich das Vorkaufsrecht, auf Druck der bürgerlichen Kreise beim Bundesrat aus Abschied und Traktanden.

Während die FDP ihr Umverteilungsprojekt nicht beim Namen nennt, spricht die Motion Baumberger (92.3576) vom 18. Dezember 1992, mit dem Titel «Übergang zur Marktmiete», Klar-text (die Motion wird ebenfalls heute behandelt). Ich frage mich, wie eine Partei, ein Angehöriger einer Partei, die sich immerhin christlich und Volkspartei nennt, diesem Anspruch gerecht wird, wenn sie mit dem neoliberalen Zauberstab «Marktmiete» 5 Milliarden Franken – in der Zukunft wird es ein bisschen weniger oder ein bisschen mehr sein – zu Lasten der Mieterinnen und Mieter an die mehrheitlich privaten Besitzer von Häusern mit Altwohnungen umverteilen will, ohne dass diese privaten Besitzer nur einen Finger rühren müssen.

Damit müssen in der Konsequenz zusätzliche Gelder – im Bericht steht: 1,5 Milliarden Franken – von den ohnehin knappen öffentlichen Sozialgeldern als Subjekthilfe für diejenigen umdisponiert werden, welche die neue Marktmiete nicht bezahlen können.

Die Bezahlung dieser Subjekthilfe aus den Gewinnen der Marktmiete wurde von den bürgerlichen Kreisen ebenfalls strikt abgelehnt. Damit ergibt sich für die mittleren Steuerzahler und die mittleren Steuerzahlerinnen jedenfalls ein Wohlstandsverlust von mehreren Milliarden Franken. Das ist nun wirklich nicht das, was wir im Augenblick benötigen.

Was die parlamentarische Initiative Ducret betrifft, so unterstützen wir die heutige Regelung, nach welcher diese Schutzkriterien und das Verfahren für die ganze Schweiz weiterhin einheitlich durch den Bund festgelegt werden. Wir bezweifeln – wie

Herr Kollege de Dardel hier schon ausgeführt hat – die Verfassungsmässigkeit auch dieser parlamentarischen Initiative. Die grüne Fraktion bittet Sie also, allen drei parlamentarischen Initiativen keine Folge zu geben und in der folgenden Diskussion über die persönlichen Vorstösse auch die Motion Baumberger (92.3576) abzulehnen.

**Gysin** Hans Rudolf (R, BL): Kollege Engler, es geht bei diesen parlamentarischen Initiativen nicht um einen Abbau des Mieterschutzes. Auch wenn Herr Strahm Rudolf und die Mieterorganisationen das behaupten, auch schriftlich darlegen, und in diesem Saal diese Falschbehauptung immer wiederholt wird, heisst das noch lange nicht, dass sie richtig ist. Darum kann man diesen drei parlamentarischen Initiativen und der Motion Baumberger problemlos zustimmen.

Es geht doch einfach darum, dass die heute faktisch geltende Kostenmiete, die eng an die Hypothekarzinsen gekoppelt ist, nicht mehr marktgerecht ist. Höhere Hypothekarzinsen führen heute automatisch zu höheren Mietzinsen, auch wenn das durch die Marktlage nicht gerechtfertigt ist. Der Markt spielt heute nicht, und deshalb ist die Gesetzesrevision zur Änderung dieses Sachverhaltes angebracht.

Marktfremde Mietvorschriften schränken den Anreiz der Wohnungseigentümer zum vernünftigen Unterhalt der Liegenschaften ein. Auch wenn gesagt werden muss, dass der Mietliegenschaftsbestand in der Schweiz im allgemeinen in einem guten Zustand ist, wirkt die nicht marktgerechte Kostenbremse heute für Renovationen eher hinderlich, weil die Kosten erst bei grossen Sanierungen auf die Mieter überwälzt werden können.

Ein weiterer Nachteil der Kostenmiete besteht darin, dass sie zu einer Zweiteilung des Marktes führt. Ältere, oft besserrsierte Mieter, welche ihre billigen Wohnungen seit längerem bewohnen, sind gegenüber jungen Familien, die vielfach berufsbedingt umziehen müssen, bevorzugt. Dies bedingt aber auch, dass ein Übergang von der Kosten- zur Marktmiete sozial abgesichert werden sollte, weil es ja nicht angehen kann, dass finanziell schlechtergestellte AHV- und Rentenbezüger durch den Systemwechsel in Schwierigkeiten geraten.

Die Trennung von Miet- und Hypothekarzins ist nicht einfach und sollte darum in mehreren Teilschritten geschehen. Grundvoraussetzung für das Gelingen des Vorhabens ist jedoch das Vorhandensein eines Wohnungsangebots, das der effektiven Nachfrage entspricht. Um dieses Angebot zu erhalten, sind die zur Förderung vorgesehenen und vorhandenen Mittel und Instrumente zielgerichtet einzusetzen. Nur ein Mietwohnungsmarkt mit einem genügend grossen Angebot garantiert eine Preisdämpfung; wir sind zurzeit auf einem guten Weg dazu.

Die Marktmiete, die schrittweise einzuführen ist, bringt auf dem Wohnungsmarkt mehr Freiheit für die Anbieter. Ein revidierter und den neuen Verhältnissen angepasster Mieterschutz muss verhindern, dass versucht wird, Wohnungsnot oder Marktbeherrschung in ungerechtfertigter Weise auszunützen. Mietzinserhöhungen aus solchen Überlegungen heraus müssen nach wie vor als missbräuchlich gelten und auch im neuen Mietzinssystem nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Ein möglicher Schritt zu mehr Flexibilität bei der Mietpreisgestaltung könnte die Orientierung an der Teuerung sein. Dieses Instrument hat sich bei den langfristigen, mindestens fünf Jahre dauernden Mietverträgen bestens bewährt. Dabei können die Mietzinsen im Rahmen von 80 Prozent der Jahresteuereung frei erhöht werden. Dafür fallen andere Gründe für Mietpreiserhöhung, zum Beispiel die Hypothekarzinsaufschläge, dahin. Bei der relativ tiefen Teuerung in der Schweiz sind damit sprunghafte Verteuerungen der Mietzinsen heute so gut wie ausgeschlossen. Eine Zulassung der Anlehnung von Mietzinsen an die Teuerung wäre darum auch bei den sofort kündbaren Mietverträgen sinnvoll.

Die Kritiker werden mir vorwerfen, dass einfach ein unglücklicher Mechanismus, die Koppelung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen, durch einen anderen unglücklichen Mechanismus, die Koppelung der Mietzinsen an die Jahresteuereung, ersetzt werde. Dem ist nicht so. Die bereits bestehende Regelung bei den langfristigen Mietverträgen funktioniert bestens.

Es sind von beiden Parteien, Mietern und Vermietern, keine Klagen zu hören. Da zudem die Teuerung nur zu 80 Prozent ausgeglichen wird, ist gewährleistet, dass die Mietzinsen die Teuerung nicht anheizen. Wenn die Antiinflationspolitik der Nationalbank richtig greift und die Teuerung weiterhin sinkt, bleiben auch die auf dieser Teuerung ausgerichteten Mietpreise stabil, unabhängig von der Hypothekarzinsentwicklung.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Wiedereinführung der 5-Prozent-Klausel, die sich schon in den sechziger Jahren als Instrument zur Mietpreisregulierung bewährt hat. Danach sind Mietzinserhöhungen bis zu 5 Prozent pro Jahr erlaubt, sofern die Liegenschaft ordentlich unterhalten wird. Damit erhält die Marktmiete einen kleinen Spielraum, indem der Vermieter innerhalb eines klar definierten Rahmens in der Preisgestaltung frei ist, der Mieter aber keine massiven Erhöhungen zu befürchten hat.

Würden die beiden Möglichkeiten – die 5-Prozent-Klausel und die Koppelung des Mietzinses an die Teuerung – im Gesetz als Wahlmöglichkeit eingeführt, würden ein bescheidener Spielraum und damit ein erster Schritt Richtung Marktmiete ohne grosse Nachteile realisiert werden. Es ist selbstverständlich, dass sich die Vermieter für eines der Modelle entscheiden müssten und dass danach alle anderen Gründe für Mietzinserhöhungen wegfallen würden.

Ich bitte Sie daher, den vorliegenden Initiativen Folge zu geben.

**Raggenbass** Hansueli (C, TG): Nachdem bis anhin vorwiegend ökonomisch argumentiert wurde, möchte ich mich auf die juristische Seite beschränken. Der Zusammenhang zwischen den parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler, vor allem die Vorbehaltssache, und der parlamentarischen Initiative Ducret ist offenkundig. Aufgrund der vom Bundesgericht praktizierten relativen Berechnungsmethode und des vom Bundesrat mit der Vollzugsverordnung eingeführten Vorbehaltzwangs verliert der grösste Teil der unter Artikel 269a OR formulierten Nichtmissbrauchs-Tatbestände seine Bedeutung. Was nützt der Nichtmissbrauchs-Tatbestand des ort- oder quartierüblichen Mietzinses ohne präzis formulierten Vorbehalt? Die vom Mieter verlangten Mietzinsen können noch längst im quartier- oder ortüblichen Rahmen liegen – ohne rechtsgenüglichen Vorbehalt lässt sich nur die Kostenveränderung seit dem Abschluss des Mietvertrages oder der letzten Mietzinsanpassung für eine Mietzinsveränderung verwenden. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist zudem die Grosszahl der Vermieter bei der Vorbehaltfixierung auf die überaus komplizierte Nettorenditeberechnung angewiesen. Nichtprofessionelle Vermieter sind bei der Benennung des Vorbehals schlechterdings überfordert. Auch kleine Mieter werden gezwungen, Profis einzuschalten, was nicht nur zu einer Verteuerung des Mietzinses, sondern auch zu einer Anonymisierung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter führt.

Die Vorbehaltssregelung ist auch deshalb besonders stossend, weil sie sich gegen den zurückhaltenden und unerfahrenen, also kleinen Vermieter auswirkt. So erinnere ich mich an eine Pensionskasse, die infolge mangelhafter Erträge dringend Mietzinserhöhungen hätte realisieren müssen. Sie hatte den Mietzins äusserst selten erhöht und – da nicht professionell geführt – einen ungenügenden Vorbehalt angebracht. Sie konnte den Mietzins, obwohl ihre Rendite lediglich 3 Prozent betrug, nur sehr geringfügig aufschlagen.

Wie könnte nun die Pensionskasse ihr Ziel erreichen, mindestens den technischen Zinssatz herauszuwirtschaften? Sie hat eine einzige Möglichkeit, nämlich die der vorbehaltlosen Kündigung des Mietvertrages. Nach neuester bundesgerichtlicher Rechtsprechung – Herr Leuenberger Moritz wies bereits darauf hin; ich verweise auch auf die «NZZ» vom 5. Juni 1994 – ist die Kündigung eines Mietverhältnisses nicht missbräuchlich, wenn der Vermieter einem Mieter kündigt, um einen anderen Mieter zu finden, der einen höheren Mietzins bezahlt.

Die Pensionskasse muss also knallhart kündigen und darf nicht – ja nicht! – mit den Mietern über einen etwas höheren Mietzins verhandeln. Tut sie letzteres und findet keine Eini-

gung statt, kann sie während drei Jahren nicht mehr kündigen. Ist das sinnvoll?

Eine Gesetzgebung bzw. Praxis, welche zu einem harten kompromisslosen Verhalten zwingt, befriedigt nicht. Gerade im äusserst sensiblen Bereich zwischen Vermieter und Mieter sollte das Gespräch die oberste Leitlinie sein. Dieses Gespräch sollte auch ermöglicht werden. Der Vermieter sollte nicht quasi durch das Gesetz gezwungen werden, kompromisslos sein Recht wahrzunehmen.

Das von Herrn Strahm Rudolf und von Frau Misteli heraufbeschworene «Gespenst» der reinen Marktmiete hat mit den parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler und Ducret, aber selbst mit der Motion Baumberger nichts, aber auch gar nichts zu tun. Es gilt einzig, die negativen Erfahrungen aus dem neuen Mietrecht zur Kenntnis zu nehmen, die Lehren daraus zu ziehen und die entsprechenden Verbesserungen anzubringen. Darum geht es hier.

Wie von Herrn Engler richtig festgestellt, ist es daher verfehlt, von einer Nagelprobe für das neue CVP-Parteiprogramm zu sprechen. Das ist nicht richtig. Die ebenfalls von Herrn Strahm angesprochenen Rahmenmietverträge sind ein möglicher Weg für die Bereinigung der unbefriedigenden Situation. Genügen tun sie jedoch nicht, da sinnvolle Rahmenverträge nur dann möglich sind, wenn vorgängig zwingendes Bundesrecht korrigiert wird. Es bedarf einer Korrektur der gesetzlichen Bestimmungen.

Ich muss nochmals Herrn Engler zitieren: Er hat an sich richtig festgestellt, dass es zweifelhaft ist, ob der von den Initianten gewählte Weg der parlamentarischen Initiative aufgrund der Komplexität und der sehr technischen, juristisch diffizilen Materie der richtige sei. Die Unterstützung des gesetzgeberisch sehr versierten EJPD wäre überaus wichtig.

Um jedoch hier und heute keine falschen Zeichen zu setzen – das Mietrecht ist in den angesprochenen Bereichen revisionsbedürftig –, ersuche ich Sie dringend, den drei parlamentarischen Initiativen Folge zu geben.

**Rechsteiner Paul (S, SG):** Halten Sie sich einmal vor Augen, was heute sozial- und verteilungspolitisch in der Schweiz passiert. Es gibt gewaltige Verschiebungen von unten nach oben, die Schere zwischen unten und oben in unserer Gesellschaft geht immer weiter auf. Wir haben auf der einen Seite steigende Kapitaleinkommen, steigende Kapital- und Börsengewinne, umgekehrt leiden die Lohnabhängigen unter Lohndruck; sie verzeichnen, soweit sie überhaupt Arbeit haben, sinkende Reallöhne. Alle diese Menschen haben häufig Schwierigkeiten, ihre Mieten zu bezahlen, die ja in der Schweiz einmalig teuer sind.

Genau in dieser Situation soll jetzt das Mietrecht dereguliert werden, damit die Mietzinse erhöht werden können – vor allem bei Altbauten und -wohnungen, die heute für die Leute, welche über kein so hohes Einkommen verfügen, unverzichtbar sind. Diese Deregulierung des Mietrechtes würde erneut zu einer massiven Umverteilung von unten nach oben führen, von den Mieterinnen und Mietern zu den Vermietern und Haus- und Grundeigentümern, die bereits in den achtziger Jahren ganz massiv von der Erhöhung der Liegenschaftswerte profitierten. Bezahlen mussten diese Erhöhungen der Verkehrswerte die Mieterinnen und Mieter.

Dabei fahren die Haus- und Grundeigentümer und Vermieter mit dem heutigen Mietrecht schon gut. Das heutige Mietrecht hat, wie gesagt, nicht verhindert, dass die Spekulationsverluste der achtziger Jahre weitgehend auf die Mieten überwälzt wurden, was letztlich Mieterinnen und Mieter zu tragen hatten. Das Mietrecht hat nicht verhindert, dass die Hypothekarzinserhöhungen von 1990 bis 1992 dazu benutzt worden sind, die Mietzinse in nur zwei bis drei Jahren um über dreissig Prozent zu steigern. Was passiert jetzt bei den gegenwärtigen Hypothekarzinssenkungen? Die Mieten sinken kaum oder nur wenig, sie stagnieren vielmehr.

Was heisst das aber verteilungspolitisch? Die Vermieter streichen sich die durch die Hypothekarzinssenkungen entstandenen Zusatzgewinne in die eigene Tasche; sie werden nicht an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Wenn etwas ein Skandal ist, dann doch diese fehlende Weitergabe der Hypo-

thekarzinssenkungen an die Mieterinnen und Mieter, welche vorher die Erhöhungen zu tragen hatten. Hier besteht gesetzgeberischer Handlungsbedarf – jedoch nicht zugunsten der Vermieter, sondern zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Wenn es eine Fehlentwicklung des heutigen Preisschutzes im Mietrecht gibt, so ist es diese.

Ein weiteres Detail: Der Bundesrat hat durch eine Verordnungsänderung, die weiterum nicht bemerkt worden ist, den Vermietern gerade jetzt durch die Veränderung der Überwälzungssätze einen Zusatzgewinn von zwei Prozent zugeschanzt, was bei einem Mietzins von monatlich 2000 Franken immerhin 500 Franken Zusatzgewinn pro Jahr für die Vermieter ausmacht. Jetzt kommt noch das Bundesgericht – Herr Raggenbass hat darauf hingewiesen –, das sagt, dass der Vermieter kündigen darf. Das heisst, dass die Mieterin, der Mieter keinen Kündigungsschutz geniessen, wenn der Vermieter die Wohnung zu einem höheren Mietzins weitervermieten will.

Und bei all diesen Privilegien für die Vermieter kommen jetzt die Herren Hegetschweiler, Ducret und Baumberger und wollen noch mehr, noch mehr Privilegien für die Vermieter, gewissermassen nach dem Motto: Bereichert die Reichen, und schröpft die Mieterinnen und Mieter!

Politisch ist es schwer verständlich, dass jetzt Herr Hegetschweiler seine Vorstösse, die diese Forderungen enthalten, nachträglich verharmlost und behauptet, er wolle keinen wesentlichen Abbau des Mieterschutzes. Betrachtet man jedoch seine Vorstösse genauer, kann nicht bestritten werden, dass er zentrale Bestandteile des Mietrechtes aus den Angeln heben will. Herr Hegetschweiler ist mit seinen Vorschlägen derart extrem, dass er teilweise gar auf den Rechtszustand vor der Mietrechtsrevision und teilweise auf den Rechtszustand vor der Einführung des Schweizerischen Obligationenrechtes zurückgehen will, bei der Mängelhaftung beispielsweise.

Ein kurzes Wort zu den Götzenverehrern des freien Marktes, zu denen neuerdings auch Herr Jaeger zählt, nicht nur beispielsweise ein Herr Steinemann. Leute wie Herr Jaeger wollen nicht zur Kenntnis nehmen, dass wir in der Schweiz das weiterum in Europa liberalste Mietrecht zugunsten der Vermieter haben. Dass ein Mietrecht nötig ist, dass in der Wohnungspolitik Eingriffe nötig sind, sagen und anerkennen bedeutende Ökonomen wie zum Beispiel Galbraith.

Eine weitere politische Bemerkung: Ist es in diesem Parlament tatsächlich so weit, dass ausschliesslich die Vertreterinnen und Vertreter der SP und der Grünen für die Interessen der Mieterinnen und Mieter, die ja immerhin 70 Prozent der Bevölkerung ausmachen, eintreten? Ist es so, dass die bürgerlichen Parteien die Interessen der Mieterinnen und Mieter vollkommen vergessen haben? Ist es eine zulässige Argumentation, wenn einzelne Vertreter der CVP, offenbar aus Protest gegen die Haltung der Mieterverbände, hingehen und diesen Initiativen zustimmen wollen, die ja eine radikale Demontage des heutigen Mietrechtes beinhalten?

Es ist, zum Beispiel seitens der Herren Reimann Maximilian und Raggenbass, das gemeinsame Gespräch geprägt worden. Wenn man jedoch in diesem Bereich der Wohnungspolitik das «Gespräch» fördern will, muss man das Gespräch über das Projekt der Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen, wie es jetzt in der parlamentarischen Beratung vorliegt, fördern. Dann kann es nicht angehen, jetzt gewissermassen aus Protest, oder um ein Zeichen zu setzen, das Mietrecht, welches einen elementaren Schutz für Mieterinnen und Mieter bringt, zu demontieren, nachdem wir es 1990, in Ausführung der vom Volk angenommenen Verfassungsbestimmung, eben erst in Kraft gesetzt haben.

Wir müssen wissen: Das Mietrecht wird jetzt schlechtgemacht, der Gegensatz zum Mietrecht ist jedoch: Vermietermacht. Hier ist es tatsächlich so, dass Recht das Gegenteil von Macht ist. In diesem Sinne muss ich Ihnen beantragen, die parlamentarischen Initiativen der Herren Hegetschweiler und Ducret abzulehnen.

**Poncet Charles (L, GE), rapporteur:** Pour l'essentiel, ce débat relativement long, que nous avons d'ailleurs conduit en deux séries, a été l'occasion de reprendre les arguments qui ont été exprimés en commission.

A l'intention annoncée des initiateurs de maintenir la protection des locataires contre les abus, tout en procédant à la libéralisation d'une législation en partie dépassée, comme l'a relevé par exemple M. Ducret, s'est ajoutée au fil des interventions la nécessité de faire face à un ralentissement de l'investissement immobilier; cela a été rappelé par plusieurs orateurs, notamment par M. Vetterli. Il a également été souligné que la réglementation actuelle crée des distorsions de prix et des rentes de situation pour les anciens locataires – c'est ce que disait M. Jaeger. Il a enfin été souligné qu'une libéralisation est nécessaire pour éviter à terme une pénurie, et que cette libéralisation peut se faire en accord avec les mouvements représentant les locataires, la Suisse romande ayant montré, d'après M. Reimann Maximilian, que des accords sont possibles dans ce domaine.

A ces arguments-là qui, pour l'essentiel, reprenaient ceux qui avaient déjà été évoqués lors des travaux de notre commission, se sont opposés également des arguments avancés en commission: on a parlé de déclaration de guerre faite aux locataires – c'était l'intervention de M. de Dardel; M. Strahm Rudolf a insisté sur le caractère extrêmement élevé des augmentations de loyers qui seraient la suite ou la conséquence immuable d'une telle libéralisation; il a été souligné qu'il n'y a pas de véritable marché dans ce domaine; et on a évoqué à plusieurs reprises que toute atteinte à la protection des locataires amènerait immanquablement un référendum.

Il a été évoqué enfin le fait que ces initiatives parlementaires seraient en quelque sorte le contraire de ce qu'il faudrait faire, puisque la baisse des taux – c'est ce que rappelait M. Rechsteiner – ne s'est pas répercutee sur les loyers à la baisse, alors qu'elle se répercutait sur les loyers lorsqu'on était en période de hausse. Il faudrait en déduire que, si une intervention législative est nécessaire, ce serait plutôt pour renforcer la réglementation que pour libéraliser le droit suisse de bail.

Voilà donc les deux points de vue opposés. Ils n'ont guère changé, à l'exception de l'intervention de M. Engler qui, tout en admettant la nécessité d'une réglementation, estime que les initiatives parlementaires, en tout cas les deux initiatives Hegetschweiler, ne sont pas la réponse appropriée, et nous annonce le dépôt d'une motion demandant au Conseil fédéral de légiférer dans ce domaine.

Votre commission a décidé de donner suite aux deux initiatives parlementaires Hegetschweiler; elle l'a fait par 14 voix contre 11. Elle a également décidé de donner suite à l'initiative parlementaire Ducret; elle l'a fait par 9 voix contre 6. Je vous invite à en faire de même au terme de ce débat.

**Iten Joseph (C, NW), Berichterstatter:** Die für eine parlamentarische Initiative doch sehr umfassende Diskussion hat gezeigt, dass die Erwartungen an eine Revision des Mietrechts sehr weit auseinandergehen. Es ist den Berichterstattern der Kommission durchaus bewusst geworden, welch schwerer Weg vor dieser Kommission liegt, wenn sie den Auftrag bekommt, diese Revision an die Hand zu nehmen. Indessen ist festzustellen, dass die Argumente, wie sie jetzt in der Debatte vorgetragen wurden, im wesentlichen schon bei der Vorprüfung in der Kommission für Rechtsfragen vorgetragen wurden. Die Kommission hat Ihnen deshalb schon in der Eintretensdebatte gesagt, dass sie für eine Revision klare Vorgaben hat.

Die Vorgaben der Revision, so, wie sie die Kommission für Rechtsfragen sieht, bewegen sich im wesentlichen ausserhalb der Bedenken, die hier geäussert wurden. Die Revision hat als klare Vorgabe, nicht den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen abzubauen oder am Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen zu rütteln, sondern die Kommission hat sich zum Ziel gesetzt, das Mietrecht zu revidieren, also einer generellen Überprüfung zu unterziehen. Sie will Ihnen nur dort Revisionsvorschläge unterbreiten, wo die Revision mithelfen könnte, entweder das Interesse am Wohnungsbau wiederum zu wecken oder zu verstärken oder im administrativen Bereich Vereinfachungen zu erreichen oder auch die Gerichtsbarkeit, die Gerichtspraxis zu vereinfachen oder zu klären.

Die Voten von Herrn Jaeger oder Herrn Raggenbass haben im wesentlichen genau das zusammengefasst, was die Überlegungen der Kommission für Rechtsfragen waren und wo Revisionsmöglichkeiten bestehen, ohne den Teil der Missbrauchsge setzung des Mietrechtes aufzuheben; etwa auf dieser Linie sehen wir die Revisionsmöglichkeiten.

Zu Herrn Rechsteiner: Die prinzipielle Frage, ob bei den Hypothekarzinsreduktionen die Vergünstigungen von den Vermietern nicht an die Mieter weitergegeben wurden, ist im Rahmen der Revision ebenfalls vertieft zu untersuchen, um festzustellen, ob dieser Vorwurf tatsächlich gerechtfertigt ist oder nicht. Zum formellen Bereich haben Sie zur Diskussion gestellt, ob es richtig sei, wenn die Kommission für Rechtsfragen das Thema weiterverfolgt, oder ob man nicht besser im Sinne etwa der Motion Baumberger das Geschäft zur Vorbereitung einer Revision dem Bundesrat übertrage. Die Kommission für Rechtsfragen ist der Auffassung, dass zwar eine solche Revisionsarbeit im Sinne der Fortsetzung von parlamentarischen Initiativen schwierig sein dürfte; aber wir bewegen uns ja nicht in einem Gebiet, wo wir keine Vormaterialien haben. Ich könnte mir durchaus vorstellen, dass die Kommission ihre Revisionsarbeit anhand einer Synopse beginnt, indem man das geltende Recht den Revisionsvorschlägen der Initianten gegenüberstellt und zudem den Bundesrat und die Verwaltung zur Abklärung spezieller, umstrittener Punkte bezieht. Die Kommission – ich will das nochmals wiederholen – beantragt Ihnen deshalb mit 14 zu 11 Stimmen, den beiden Initiativen Hegetschweiler Folge zu geben, und mit 9 zu 6 Stimmen, der Initiative Ducret Folge zu geben.

**Strahm Rudolf (S, BE):** Es ist mir wirklich ein Anliegen, dass nicht falsche Vorstellungen sowohl zur Marktmiete wie auch zur Haltung unseres Verbandes bestehenbleiben.

1. Herr Jaeger hat behauptet, es stimme nicht mehr, dass die Einführung der Marktmiete eine Erhöhung der Mieten zur Folge hätte. Er hat behauptet, die Kostenmiete sei heute schon höher als die Marktmiete, demzufolge gebe es dann bei der Marktmiete keine Erhöhungen mehr.

Das ist einfach eine ungeheuerliche Behauptung, eine Beurteilung vom Schreibtisch aus! Wer den Wohnungsmarkt kennt, weiß, dass das nur bei den neuesten Wohnungen zutreffen würde und dass die Mietzinse für ältere Wohnungen immer noch stark unter Druck wären. Das Gutachten, das der Studienkommission Marktmiete des Bundesrates zugrunde lag, hat von vier Erhöhungsszenarien gesprochen: plus 17 Prozent, plus 23 Prozent, plus 58 Prozent und plus 85 Prozent.

Wäre die Marktmiete 1992 eingeführt worden, hätte die höhere Zahl gegolten. Aber man kann jetzt nicht wegdiskutieren, dass bei den Wohnungen, die vor 1985 gebaut worden sind, eine massive Erhöhung der Mietzinse – mit sozialen Härten als Folge – eintreten würde. Heute besteht bei politisierenden Ökonomieprofessoren die Tendenz, dass sie die Marktbe trachtung nur noch dogmatisch auf alles anwenden.

2. Zur Haltung unseres Verbandes: Sie haben gesagt, Mauern seien abzubauen. Ich sage das vor allem an die Adresse der CVP: Wir sind bereit, auf der Basis von Rahmenmietverträgen einzutreten. Dort können Sie regional das zwingende Recht abändern, und wir sind auch bereit, über Änderungen auf Verordnungsebene, wie Herr Engler das vorgeschlagen hat, zu sprechen.

#### *Persönliche Erklärung – Déclaration personnelle*

**Jaeger Franz (U, SG):** Herr Strahm Rudolf, Sie werfen mir Dogmatik und Ungeheuerlichkeit vor. Aber Sie hören nicht richtig zu, als ich sprach.

Ich bleibe dabei: Man muss diese Entwicklung differenziert betrachten und muss vor allem zugeben, wenn sich mit der Zeit etwas ändert. Das machen Sie – bitte entschuldigen Sie – eben nicht!

**Hegetschweiler Rolf (R, ZH):** Es geht bei den folgenden Abstimmungen nicht darum, dass wir die Marktmiete einführen. Wir befinden darüber, ob wir im Mietrecht Erleichterungen für beide Seiten ernsthaft diskutieren wollen. Darum geht es.

Wenn Sie diese Diskussion in Gang bringen wollen, sollten Sie für Folge geben stimmen. Es geht jetzt nur um diesen Entscheid!

*Initiativen 92.445, 93.429 – Initiatives 92.445, 93.429*

*Namentliche Abstimmung – Vote par appel nominal*

*Für den Antrag der Mehrheit (Folge geben) stimmen:*

*Votent pour la proposition de la majorité (donner suite):*

Allenspach, Aregger, Aubry, Baumberger, Berger, Bezzola, Binder, Bischof, Blatter, Bonny, Borer Roland, Borradori, Bortoluzzi, Bühler Simeon, Bürgi, Caccia, Camponovo, Chevallaz, Cincera, Columberg, Comby, Couchebin, Daep, Deiss, Dettling, Dreher, Ducret, Eggly, Epiney, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Fischer-Sursee, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Früh, Giger, Gruber, Gros Jean-Michel, Gysin, Hari, Hegetschweiler, Hess Otto, Hildbrand, Iten Joseph, Jaeger, Jenni Peter, Keller Rudolf, Kern, Kühne, Leu Josef, Leuba, Loeb François, Maitre, Mauch Rolf, Miesch, Moser, Mühlmann, Müller, Nabholz, Narbel, Nebiker, Oehler, Perey, Philippona, Pini, Poncet, Raggenbass, Reimann Maximilian, Rohrbasser, Ruckstuhl, Rutishauser, Sandoz, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmidhalter, Schnider, Schwab, Schweingruber, Segmüller, Seiler Hanspeter, Stalder, Stamm Judith, Stamm Luzi, Steinemann, Steiner Rudolf, Stucky, Suter, Theubet, Tschopp, Tschuppert Karl, Vetterli, Weyeneth, Wick, Wittenwiler, Zwahlen

(94)

Michel, Grossenbacher, Gysin, Hari, Hegetschweiler, Hess Otto, Hildbrand, Iten Joseph, Jaeger, Jäggi Paul, Jenni Peter, Keller Rudolf, Kern, Kühne, Lepori Bonetti, Leu Josef, Leuba, Loeb François, Maitre, Mauch Rolf, Miesch, Moser, Mühlmann, Müller, Nabholz, Narbel, Nebiker, Oehler, Perey, Philippona, Pini, Poncet, Raggenbass, Reimann Maximilian, Rohrbasser, Ruckstuhl, Rutishauser, Sandoz, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmidhalter, Schnider, Schwab, Schweingruber, Segmüller, Seiler Hanspeter, Stalder, Stamm Judith, Stamm Luzi, Steinemann, Steiner Rudolf, Stucky, Suter, Theubet, Tschopp, Tschuppert Karl, Vetterli, Weyeneth, Wick, Wittenwiler, Zwahlen

(105)

*Für den Antrag der Minderheit (keine Folge geben) stimmen:*

*Votent pour la proposition de la minorité (ne pas donner suite):*

Aguet, Bär, Baumann, Bäumlin, Béguelin, Bodenmann, Borel François, Brügger Cyril, Bühlmann, Bundi, Carobbio, Caspar-Hutter, Danuser, de Dardel, Diener, Dünki, Duvoisin, Eggenberger, Fankhauser, Fasel, von Felten, Gonseth, Grendelmeier, Gross Andreas, Haering Binder, Hafner Rudolf, Hafner Ursula, Häggerle, Hollenstein, Jeanprêtre, Keller Anton, Ledergerber, Leemann, Leuenberger Ernst, Leuenberger Moritz, Maeder, Marti Werner, Mathey, Mauch Ursula, Meier Hans, Meier Samuel, Meyer Theo, Misteli, Ostermann, Rebeaud, Rechsteiner, Ruf, Scherrer Werner, Schmid Peter, Schmied Walter, Seiler Rolf, Spielmann, Steffen, Steiger Hans, Strahm Rudolf, Thür, Tschäppät Alexander, Vollmer, Weder Hansjürg, Wick, Wiederkehr, Zbinden, Zisyadis, Züger, Zwygart

(64)

*Abwesend sind – Sont absents:*

Blocher, Brunner Christiane, Bührer Gerold, Cavadini Adriano, Darbellay, Frey Walter, Giezendanner, Goll, Haller, Heberlein, Herzog, Hess Peter, Hubacher, Jöri, Mamie, Maspoli, Maurer, Neuenschwander, Pidoux, Robert, Ruffy, Rychen, Savary, Sieber, Spoerry, Steinegger, Wanner, Wyss Paul, Wyss William, Ziegler Jean

(30)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*

Frey Claude

(1)

92.3576

**Motion Baumberger**

**Übergang zur Marktmiete**

**Passage d'un système de loyers déterminés par les coûts à un système de loyers libres**

*Diskussion – Discussion*

Siehe Jahrgang 1993, Seite 1593 – Voir année 1993, page 1593

*Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:*

Gobet, Theubet

(2)

*Abwesend sind – Sont absents:*

Blocher, Brunner Christiane, Bührer Gerold, Cavadini Adriano, Darbellay, Frey Walter, Giezendanner, Goll, Haller, Heberlein, Herzog, Hess Peter, Hubacher, Jöri, Mamie, Maspoli, Maurer, Neuenschwander, Pidoux, Robert, Ruffy, Rychen, Savary, Sieber, Spoerry, Steinegger, Wanner, Wyss Paul, Wyss William, Ziegler Jean

(30)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*

Frey Claude

(1)

**Initiative 93.421**

*Namentliche Abstimmung – Vote par appel nominal*

*Für den Antrag der Mehrheit (Folge geben) stimmen:*

*Votent pour la proposition de la majorité (donner suite):*

Allenspach, Aregger, Aubry, Baumberger, Berger, Bezzola, Binder, Bircher Peter, Bischof, Blatter, Bonny, Borer Roland, Borradori, Bortoluzzi, Bühler Simeon, Bürgi, Caccia, Camponovo, Chevallaz, Cincera, Columberg, Comby, Couchebin, Daep, David, Deiss, Dettling, Dormann, Dreher, Ducret, Eggly, Engler, Epiney, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Fischer-Sursee, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Früh, Giger, Gruber, Gros Jean-

**Parlamentarische Initiative (Hegetschweiler) Obligationenrecht. Achter Titel (Die Miete).  
Änderung**

**Initiative parlementaire (Hegetschweiler) Code des obligations. Titre huitième (Du bail à  
loyer). Modification**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	09
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.445
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.06.1994 - 08:00
Date	
Data	
Seite	937-947
Page	
Pagina	
Ref. No	20 024 113