

l'Union européenne, le principal marché d'exportation et, en plus, c'est un marché qui est en pleine croissance puisque le volume des échanges a doublé en dix ans.

En conséquence, la question qui se pose à vous, est la suivante: voulez-vous garantir la prospérité de la Suisse grâce à des accords de libre-échange, quitte à devoir faire évidemment, de temps en temps, une concession, ou voulez-vous plutôt opter pour une politique de repli?

La majorité de votre commission, de même que le Conseil des Etats et le Conseil fédéral, tous vous recommandent de voter en faveur de cette motion.

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, présidente): La commissione e il Consiglio federale propongono di accogliere la mozione. Una minoranza Arslan propone di respingerla.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.3797/19148)

Für Annahme der Motion ... 122 Stimmen

Dagegen ... 47 Stimmen

(9 Enthaltungen)

18.4101

Motion RK-SR.
Revision der Regeln
der Mietzinsgestaltung
bei Wohn- und
Geschäftsräumen

Motion CAJ-CE.
Révision des règles applicables
à la fixation des loyers
des habitations
et des locaux commerciaux

Ständerat/Conseil des Etats 20.03.19

Nationalrat/Conseil national 20.06.19

17.491

Parlamentarische Initiative
Feller Olivier.
Zeitgemässe Berechnung
der zulässigen Rendite im Mietrecht

Initiative parlementaire
Feller Olivier.
Modernisation des modalités
de calcul du rendement admissible
en droit du bail

Vorprüfung – Examen préalable

Nationalrat/Conseil national 20.06.19 (Vorprüfung – Examen préalable)

17.514

Parlamentarische Initiative
Nantermod Philippe.
Missbräuchlicher Mietertrag.
Artikel 269 OR soll auf Zeiten
von Wohnungsmangel
beschränkt werden

Initiative parlementaire
Nantermod Philippe.
Rendement abusif.
Limiter l'article 269 CO
aux cas de pénurie

Vorprüfung – Examen préalable

Nationalrat/Conseil national 20.06.19 (Vorprüfung – Examen préalable)

17.515

Parlamentarische Initiative
Nantermod Philippe.
Missbräuchlicher Mietertrag.
Artikel 270 OR soll auf Zeiten
von Wohnungsmangel
beschränkt werden

Initiative parlementaire
Nantermod Philippe.
Rendement abusif.
Limiter l'article 270 CO
aux cas de pénurie

Vorprüfung – Examen préalable

Nationalrat/Conseil national 20.06.19 (Vorprüfung – Examen préalable)

18.4101

Antrag der Kommission
Annahme der Motion

Antrag Egloff/Feller/Regazzi/Hess Lorenz

Ablehnung der Motion

Schriftliche Begründung

Die Motion verlangt, dass der Bundesrat die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung unterzieht und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts im Bereich Miete und Pacht unterbreitet. Seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 wurden vom Bundesrat immer wieder umfassende Projekte zur Änderung der Mietzinsgestaltung in Angriff genommen. Diese Revisionsvorhaben sind alle ohne Ausnahme gescheitert. Das Mietrecht ist ein politisch sensibler Rechtsbereich. Die Erfahrung zeigt, dass sich zu umfassenden Revisionsvorhaben keine politischen Mehrheiten finden. Um das geltende Mietrecht in der Praxis anwenderfreundlicher zu machen und es den zeitgemässen Realitäten anzupassen, ist es zielführender, einzelne punktuelle Verbesserungen vorzunehmen – insbesondere zur formellen Vereinfachung der Verfahren. Die Kommissionen für Rechtsfragen beider Räte haben denn auch bereits vier parlamentarische Initiativen für eine zielgerichtete Klarstellung einzelner Begriffe im Gesetz unterstützt (16.451, 17.493, 16.458 und 16.459). Diese las-

sen sich in einem vernünftigen zeitlichen Rahmen und ohne grossen Aufwand umsetzen. Es geht dabei vor allem um die Beseitigung von Formularhürden, die formellen Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie die praktische Beweiserbringung der Orts- und Quartierüblichkeit durch Mieter und Vermieter. Den Bundesrat und die Bundesverwaltung mit der Erarbeitung eines Grossprojektes zu beauftragen ist demgegenüber nicht sachgerecht. Es ist am Parlament selbst, diese Vereinfachungen aufgrund der konkreten Vorschläge der Initiativen umzusetzen.

Proposition de la commission
Adopter la motion

Proposition Egloff/Feller/Regazzi/Hess Lorenz
Rejeter la motion

Développement par écrit

La motion demande au Conseil fédéral de soumettre à un examen détaillé les règles actuellement applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet de révision. Depuis l'entrée en vigueur, en 1990, du droit du bail tel qu'il existe aujourd'hui, plusieurs révisions globales des règles applicables à la fixation des loyers ont été initiées par le Conseil fédéral. Aucune révision n'a toutefois abouti. Le droit du bail est une matière complexe et sensible sur le plan politique. L'expérience montre que des réformes trop amples ne sont pas susceptibles de réunir des majorités politiques. Pour moderniser le droit du bail, il vaut mieux passer par des révisions ponctuelles. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de mandater le Conseil fédéral et l'administration pour l'élaboration d'un projet. En effet, la CAJ-CN est actuellement saisie de quatre initiatives parlementaires auxquelles les CAJ des deux Conseils ont d'ores et déjà accepté de donner suite permettant de moderniser le droit du bail de façon ciblée et concrète (16.451, 17.493, 16.458 et 16.459). Dans un souci d'efficacité, il vaut mieux élaborer au Parlement des réformes sur quelques points pratiques précis plutôt que de charger l'administration de préparer une révision d'envergure ne présentant que peu de chances de succès.

17.491, 17.514, 17.515

Antrag der Mehrheit
Den Initiativen Folge geben

Antrag der Minderheit
(Flach, Arslan, Bregy, Fehlmann Rielle, Gmür-Schönenberger, Guhl, Marti Min Li, Masshardt, Mazzone, Naef, Vogler, Wasserfallen Flavia)
Den Initiativen keine Folge geben

Proposition de la majorité
Donner suite aux initiatives

Proposition de la minorité
(Flach, Arslan, Bregy, Fehlmann Rielle, Gmür-Schönenberger, Guhl, Marti Min Li, Masshardt, Mazzone, Naef, Vogler, Wasserfallen Flavia)
Ne pas donner suite aux initiatives

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Avete ricevuto un rapporto scritto della commissione sulla mozione 18.4101 e un altro rapporto sulle tre iniziative parlamentari.

Feller Olivier (RL, VD): Je vous invite à donner suite à l'initiative parlementaire que j'ai déposée. Avant de commencer, je déclare mes liens d'intérêts. Sur le plan professionnel, je dirige la Chambre vaudoise immobilière et je suis également le secrétaire général de la Fédération romande immobilière. Ce sont deux associations de défense des propriétaires privés. La question qui est posée dans l'initiative que je vous propose concerne le rendement net des fonds propres investis par les bailleurs, par les propriétaires. Le Tribunal fédéral a fixé

une règle il y a de nombreuses années et, selon celle-ci, les rendements nets des fonds propres investis par les bailleurs ne peuvent pas dépasser de plus de 0,5 pour cent le taux hypothécaire de référence. C'est la règle qui est fixée par le Tribunal fédéral.

Alors la première question que l'on peut se poser est la suivante: est-ce qu'il est vraiment judicieux, s'agissant d'une question politiquement importante et sensible comme le rendement que l'on peut obtenir en louant des logements, que cette règle soit fixée par des juges? Est-ce qu'il ne serait pas judicieux que le législateur, le Parlement, se réapproprie ce domaine du droit du bail? Ma réponse est clairement positive: je pense que c'est le Parlement, que c'est législateur, en toute transparence, qui doit fixer les règles concernant les rendements admissibles en matière de droit du bail.

Deuxième élément, la règle que j'ai citée tout à l'heure a été fixée par le Tribunal fédéral en 1986, trois ans avant la chute du mur de Berlin. Cela veut dire, en d'autres termes, il y a bien longtemps. A cette époque, le taux hypothécaire de référence s'élevait à 5,5 pour cent. Donc, en 1986, lorsque le Tribunal fédéral a fixé cette règle, le rendement net admissible des fonds propres était plafonné à 6 pour cent. Aujourd'hui, le taux hypothécaire de référence s'élève à 1,5 pour cent, mais la règle du Tribunal fédéral s'applique toujours; elle n'a jamais été modifiée par celui-ci, ni par le Parlement, même pas dans une moindre mesure. Cette règle n'a jamais fait l'objet de questions, elle n'a jamais été discutée sur le plan politique.

Aujourd'hui, le rendement net admissible est plafonné à 2 pour cent. Et 2 pour cent, c'est relativement bas compte tenu du risque que prennent les investisseurs immobiliers. Je pense qu'il faut trouver un juste milieu, parce que personne n'a intérêt à ce que les loyers soient fixés de façon spéculative; personne n'a intérêt à l'outrance dans le domaine de la fixation des loyers. Mais personne n'a intérêt à ce que les propriétaires ne soient pas correctement rémunérés pour leur investissement. Je rappelle qu'il y a un certain nombre de propriétaires institutionnels, comme les caisses de pension, qui ont besoin de rendements pour pouvoir financer les rentes à verser aux femmes et aux hommes à la retraite.

La proposition que je vous fais, c'est de faire passer le pourcentage que l'on ajoute au taux hypothécaire de référence de 0,5 pour cent à 2 pour cent. Mais nous sommes dans le cadre du traitement d'une initiative parlementaire en première phase, donc cette augmentation peut encore être discutée, le cas échéant, en deuxième phase. Si l'on fait passer le pourcentage que l'on ajoute au taux hypothécaire de référence de 0,5 pour cent à 2 pour cent, le rendement admissible net des fonds propres serait plafonné à 3,5 pour cent.

Je finirai en mentionnant le cas de deux institutions qui ont une bonne réputation en Suisse, qui sont d'ailleurs cogérées par les syndicats, à savoir la SUVA, qu'on appelait à l'époque la Caisse nationale d'assurance, et Publica, la caisse de pension des employés de la Confédération. J'ai interrogé récemment le Conseil fédéral pour connaître les rendements nets obtenus par ces deux institutions lorsque celles-ci investissent directement dans du logement. En 2016, 2017 et 2018, ces deux institutions publiques ont obtenu des rendements nets se situant, suivant les années, entre 3,3 et 4 pour cent. Vous constatez donc que ce que je vous propose est aujourd'hui appliqué par ces deux institutions publiques. Alors soit on sanctionne ces institutions parce qu'elles violent le droit du bail, soit on réfléchit à une adaptation du droit du bail à la réalité économique d'aujourd'hui, mais sans excès s'agissant de l'impact sur les locataires.

Sommaruga Carlo (S, GE): Cher collègue, vous êtes secrétaire général de la Fédération romande immobilière; moi, je suis président de l'Association suisse des locataires. Vous expliquez sous l'angle technique votre proposition. Pourquoi ne dites vous pas, les yeux dans les yeux, aux locataires de notre pays que votre modification dont le but est l'augmentation du taux de rendement signifie 10, 20 ou 30 pour cent d'augmentation des loyers pour l'ensemble des locataires de ce pays?

Feller Olivier (RL, VD): Je ne le dis pas, Monsieur Sommaruga, parce que si je le disais, je mentirais. Je mentirais parce que, suivant les circonstances, il n'y a aucune augmentation de loyer. D'ailleurs, la plupart des locataires ne subiraient pas d'augmentation de loyer.

Ce qui arrive régulièrement, notamment dans notre région que nous connaissons bien, c'est qu'un propriétaire tout à fait correct entreprend des travaux de rénovation énergétique, par exemple, pour un logement. Avant les travaux, le loyer était de 1500 francs; après les travaux de rénovation énergétique, le loyer passe à 1800 francs. Le locataire conteste ce nouveau loyer de 1800 francs. Un calcul de rendement est fait et le loyer final est fixé à 900 ou à 1000 francs par les tribunaux.

Cela montre bien que le système actuel décourage les propriétaires de faire des travaux de rénovation énergétique et il est tout simplement faux de dire que la proposition que je vous fais en première phase va conduire à une augmentation de loyer.

Nantermod Philippe (RL, VS): En préambule, j'annonce mes liens d'intérêts: je travaille comme président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier.

Les deux initiatives parlementaires que j'ai déposées s'inscrivent dans la même ligne que celle de notre excellent collègue Olivier Feller, qui a présenté les choses de manière brillante. Oui, le droit du bail doit prévoir des règles pour lutter contre les loyers abusifs. Oui, il est nécessaire de protéger la partie faible dans le contrat de bail. Mais non, cela ne doit pas se faire n'importe comment, et l'évolution de la société, des conditions économiques, font que l'on doit parfois repenser les conditions juridiques.

Les règles sur le rendement abusif sont quand même un petit peu particulières dans notre ordre juridique. Le principe veut que les parties disposent d'une certaine liberté contractuelle et puissent fixer librement le prix des choses, y compris le prix du loyer. C'est aussi la Constitution qui le prévoit. Mais la Constitution prévoit aussi que l'on doit protéger le locataire, partie faible. Il y a toutefois un certain nombre de situations dans lesquelles le locataire n'est pas la partie faible que l'on croit être, notamment dans toutes les situations où il n'y a pas de pénurie de logements. Ces situations ne sont pas celles des centres-villes d'où viennent une grande partie des parlementaires, mais elles existent quand même. Ce sont des situations dans lesquelles des centaines, voire des milliers de logements vides ne trouvent pas de locataire. Ces logements sont mis sur le marché immobilier, avec parfois des offres de trimestre, voire de semestre de loyer gratuit pour essayer de trouver un preneur. Ces investissements importants auxquels ont consenti parfois des caisses de pension représentent des trous dans les recettes publiques.

Et abstraction faite de la problématique de trouver un locataire s'impose encore la problématique du rendement abusif. Dans une situation où il n'y a pas de pression à la hausse sur les loyers, comme c'est le cas dans les centres urbains, vous pouvez malgré tout, une fois qu'un locataire est trouvé, avoir une contestation du loyer sous prétexte que le rendement serait supérieur à 2 pour cent. Or, dans les situations où il y a pléthore de biens disponibles sur le marché, il n'y a aucune raison de protéger une partie plutôt que l'autre. On pourrait même se poser la question de savoir si ce n'est pas l'inverse, si l'on devrait pas introduire un loyer abusif dans l'autre sens, dans les situations où c'est le propriétaire qui est en situation faible puisqu'il fait face à un marché avec pléthore de biens.

Ces situations ne sont pas celles vers lesquelles nous aimerions tendre. Nous proposons simplement, par ces deux initiatives parlementaires, que l'on évite de créer des distorsions sur un marché libre et que l'on restreigne l'application de la réglementation contre les rendements abusifs aux cas où il y a véritablement un problème de dysfonctionnement du marché, soit là où il y a une pénurie.

La première des deux initiatives parlementaires que j'ai déposées a pour but de modifier l'article 269 du Code des obligations, qui définit le rendement abusif. La deuxième initiative parlementaire concerne la contestation du loyer initial, instrument très particulier du droit du bail.

Pour ces raisons et, à mon avis, pour aboutir à un traitement du droit du bail plus conforme aux réalités locales, je vous invite à soutenir les deux initiatives parlementaires. Je me réjouis de répondre aux questions qui s'annoncent.

Töngi Michael (G, LU): Herr Kollege Nantermod, in meiner Gemeinde wurde gerade viel gebaut. Die Leerwohnungsquote liegt etwa bei 3 Prozent. Es ist aber ein städtisches Gebiet. Habe ich jetzt richtig verstanden: Wenn der Referenzzinssatz das nächste Mal sinkt, dann kann in meiner Wohngemeinde keine Person mehr eine Senkung des Mietzinses aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes verlangen?

Nantermod Philippe (RL, VS): Cher collègue Töngi, actuellement les cantons établissent les zones – cela peut être l'ensemble du canton – qui subissent une pénurie immobilière. Je viens d'une région où il n'y a pas de pénurie immobilière. En Valais, dans le centre du canton, des bâtiments complets sont vides, et les propriétaires doivent proposer des loyers gratuits pour attirer des locataires.

En effet, dans ces situations, dans cette région où il n'y a en réalité pas de pression pour choisir un appartement plutôt qu'un autre – puisqu'en fait il y a une concurrence réelle sur le bien et que les prix sont fixés par le marché –, vous ne pourriez pas contester le rendement abusif.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Nantermod, vous avez dit dans votre intervention que la Constitution prévoyait une protection, mais que cette protection ne concernait que les situations où le locataire était la partie faible.

Je lis le texte qui a été accepté par le peuple en 1986 et qui est le suivant: "La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère (*Remarque intermédiaire de la présidente: Une courte question!*) pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés abusifs et sur la prolongation du bail limitée dans le temps." Je n'y vois aucune mention d'une protection valable seulement lorsque le locataire est la partie faible, mais il s'agit d'une protection générale portant sur tout le territoire suisse. Voulez-vous revenir sur le vote populaire?

Nantermod Philippe (RL, VS): Merci beaucoup pour votre question, Monsieur Sommaruga. Evidemment, je ne veux pas revenir sur le vote populaire. Mais j'aimerais vous rappeler qu'il y a d'autres articles dans la Constitution: les articles 26 et 27 protègent la propriété et la liberté économique; l'article 36 rappelle que, quand on veut restreindre une des libertés fondamentales, parmi lesquelles la liberté économique et la liberté de la propriété, il faut que la restriction soit proportionnée au but visé. Quelle est la proportion au but visé de protéger un locataire contre un rendement abusif lorsque le marché fonctionne, qu'il y a des milliers de logements libres et que le locataire peut choisir librement parmi ces logements?

C'est un abus du système juridique aujourd'hui qui profite à l'une des parties contre l'autre, alors qu'il n'y a personne, pas d'intérêt juridiquement supérieur, à protéger de ces situations.

Arslan Sibel (G, BS): Sehr geehrter Herr Nantermod, können Sie mir sagen, ob ich das richtig verstehe? Wenn der Vermieter, wenn keine Wohnungsnot herrscht, die Küche saniert und den Mietzins um 500 Franken erhöht, kann sich die Mieterin nicht gegen diese Erhöhung wehren. Stimmt das?

Nantermod Philippe (RL, VS): Tout à fait, Madame Arslan. Dans la situation dont vous me parlez, si vous êtes dans une ville où il y a des centaines ou des milliers d'appartements disponibles, si le propriétaire décide d'augmenter le prix du loyer au-delà des prix du marché, il ne trouvera simplement plus de locataire, qui pourra aller ailleurs, et il y aura une pression sur le rendement.

En fait, c'est la situation qui s'applique absolument dans tous les domaines économiques. Dans le marché du travail, les

salaires en Suisse sont fixés selon le marché. Sur le marché des biens et services, les prix sont fixés selon le marché.

On a fait une exception dans le droit du bail parce qu'il y a des situations dans lesquelles les locataires sont sous une pression terrible puisqu'il y a une pénurie de logements. Là où c'est l'inverse, la pression n'existe pas et, en réalité, c'est le locataire qui choisit. On le voit d'ailleurs dans les régions où il n'y a pas de pénurie de logements: aujourd'hui, ce sont les propriétaires qui courent après les locataires dans certaines régions pour remplir les immeubles vides.

Glättli Balthasar (G, ZH): Das heisst, Herr Nantermod, wenn ich Sie richtig verstehe: Wenn keine Wohnungsnot herrscht, kann ein Vermieter ohne irgendeinen Grund den Mietzins auf irgendeine Höhe erhöhen, und die Mietpartei hat keine Möglichkeit, sich zu wehren? Die einzige Möglichkeit ist die, eine andere Wohnung zu suchen?

Nantermod Philippe (RL, VS): Evidemment! C'est le principe de la formation des prix sur un marché libre. S'il y a suffisamment d'offres et suffisamment de demandeurs, les prix ne s'envolent pas. Vous le savez, cela fonctionne dans le domaine du marché du travail. Le montant des salaires ne s'envole pas même s'il n'y a pas de règle dans le Code des obligations qui fixe un salaire maximum. Le marché fait son travail, et là où il n'y a pas de pénurie, il y a un marché qui fonctionne et les prix doivent être établis par le marché. C'est à mon avis le b. a.-ba de la politique économique d'un pays libéral.

Marti Min Li (S, ZH): Sind Sie der Meinung, dass es z. B. für eine Familie mit schulpflichtigen Kindern auf dem Wohnungsmarkt keine Einschränkungen gibt, wenn sie vielleicht im Quartier bleiben möchte, wo ihre Kinder in die Schule gehen?

Nantermod Philippe (RL, VS): Vous savez, quand je parle de régions où il n'y a pas de pénurie de logements, je me réfère au fait que, en réalité, le nombre de biens disponibles en Suisse est extrêmement important. Dans les régions concernées, qui ne sont pas les régions des grands centres urbains, vous trouvez très facilement des appartements, et ce même dans les centres-villes, où vous pouvez trouver des appartements libres qui sont voisins les uns des autres. Une vraie concurrence se fait sur le marché immobilier dans ces régions. Si naturellement un déménagement n'est jamais quelque chose de facile, les règles du marché font qu'aujourd'hui déjà il n'y a pas, concrètement, de possibilité d'augmenter les prix au-delà du prix du marché, parce que la concurrence fait son travail.

Flach Beat (GL, AG): Ich habe jetzt hier eine etwas seltsame Rolle, denn eigentlich war ich der Meinung, ich wolle Sie einfach zu Effizienz auffordern. Die parlamentarischen Initiativen, die hier jetzt vorliegen, wurden vom Ständerat angeschaut. Die RK-SR hat den Handlungsbedarf erkannt und hat eine eigene, ständerätliche Kommissionsmotion in Auftrag gegeben, die dieses Problem anschaut.

Jetzt sind wir schon mitten in der Diskussion über bezahlbare Mieten, Anpassungsfähigkeiten und maximale Mietzinserhöhungen und die Verknüpfung mit dem Hypothekenzinssatz. Das ruft jetzt danach, dass ich auch noch meine Interessenbindungen offenlege. Ich bin Vizepräsident des Verbands Casafair, früher bekannt als Hausverein. Ich bin seit über 20 Jahren, wahrscheinlich seit etwa 25 Jahren, auch Mitglied des Hauseigentümerverbandes. Ich bin Vermieter und gleichzeitig auch Mieter; einfach, damit das klar ist.

Die drei Initiativen, die hier besprochen werden, haben wir, wie gesagt, in der ersten Phase überwiesen, weil tatsächlich in den Jahren, als sich das entwickelt hat – 1986 bis 1989 –, der Hypothekarmarkt, vor allem aber der Wohnungsmarkt in der Schweiz in heller Aufregung war. Dies gipfelte 1991 im Konkurs der Spar- und Leihkasse Thun. Danach beruhigte sich das wieder etwas. Aber sehr viele Banken – ich glaube, ein Viertel aller Banken – sind damals im Zuge dieser Entwicklungen verschwunden. Dann hat das Bundesgericht sei-

ne Rechtsprechung immer wieder verfeinert und hier mitgezogen. Das hat jetzt aber im Zug der Niedrigzinsphase, in der wir im Moment leben und bei der wir im Moment auch etwas leichtsinnig davon ausgehen, dass sie noch länger andauert, zu teilweise tatsächlich stossenden Resultaten bei der Begutachtung von angeblich überrissenen Mietzinsen geführt. Ich glaube, es besteht tatsächlich Handlungsbedarf. Die ständerätliche Kommission hat das in einer Auslegeordnung auch ein bisschen angeschaut. Es gibt in den Unterlagen einen Bericht darüber, wie sich solche Fragen in der Vergangenheit entwickelt haben. Er ist schon einmal abgegeben worden. In diesem Bericht geht es einerseits darum, die Mieter zu schützen, und andererseits aber natürlich auch darum, die Rendite zu stärken und aufrechtzuerhalten; denn schliesslich sind es ja vor allem auch unsere Pensionskassen, die halt auch auf eine gewisse Rendite bei den Wohn-Renditeliegenschaften angewiesen sind.

Die Minderheit, die ich vertrete, sagt jetzt einfach: Ja, folgen wir dem Ständerat. Der Ständerat hat die Motion seiner Kommission einstimmig angenommen – ohne Gegenstimme – und ebenso einstimmig gesagt: Verzichten wir auf diese Einzelinitiativen, die gut gemeint sind, aber wahrscheinlich einfach schon viel zu tief in die Materie hineingehen. Das beweist auch die Diskussion, die wir hier gerade geführt haben. Ich glaube, man muss wirklich eine Gesamtauslegeordnung machen, und dann kann man an einzelnen Schrauben drehen. Wir sollten aber nicht im Voraus schon diesen Weg gehen, sonst werden wir keine Mehrheit gewinnen.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit zu folgen. Dann darf ich auch gleich kurz sagen, dass die Motion des Ständerates auch angenommen werden sollte, damit wir hier vorwärtskommen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Kollege Flach, Sie haben vorhin gesagt, die Renditen zumindest zu halten, wenn nicht zu erhöhen, sei okay. Können Sie mir bestätigen, dass die Initianten hier von einem absoluten Grundlagenfehler bei der Renditeberechnung ausgehen und dass das Ganze hier einem verdammt Grundlagenirrtum unterliegt? Denn die ökonomische Rendite ist wesentlich höher als die mietrechtliche Rendite, weil bei der Renditeberechnung ja noch Abschreibungen, Rückstellungen und Wertzuwächse hinzukommen.

Flach Beat (GL, AG): Frau Nationalrätin Badran, ich glaube, auf beiden Seiten gibt es ein bisschen einen Grundlagenirrtum. Die Bruttorenditen bei den Wohn-Renditeliegenschaften liegen heute bei etwa 3,8 Prozent. Das ist die Bruttorendite. Sie sprechen dann von einer Nettorendite abzüglich Refinanzierung usw., allenfalls wäre sogar ein Rückbau usw. einzurechnen. Das macht heute kaum jemand, weil die Anlagen einfach viel zu weit hinaus geplant sind.

Marti Min Li (S, ZH): Herr Kollege Flach, können Sie ausführen, ob nicht die Kommission einstimmig der Meinung war, man sei eigentlich damit einverstanden, dass eine Revision des Mietrechts geprüft wird, und dass der Ständerat hier einen Kompromiss vorgelegt hat, den die Mehrheit der Kommission jetzt nicht in den Wind schlagen will?

Flach Beat (GL, AG): Ich spreche für die Minderheit, die die Initiativen ablehnen wollte. Wir haben in der Kommission gesagt, dass zwar Handlungsbedarf besteht, dass aber der Ständerat mit seiner Kommissionsmotion – und das gehört hier dazu – den Weg bereitet hat, um eine Auslegeordnung zu machen. Und er hat halt eben auch die Formulierung gewählt, dass der Bundesrat einen ausgewogenen Entwurf präsentieren soll.

Feller Olivier (RL, VD): Geschätzter Kollege Flach, Sie haben jetzt sehen können, wie kritisch in diesem Parlament die Mietervertreter gegenüber vernünftigen Vorschlägen von Kollege Nantermod und mir selbst sind. Haben Sie das Gefühl, dass in diesem Parlament die Voraussetzungen gegeben sind, um einen wirklich ausgewogenen, globalen Entwurf erarbeiten zu können, wie das die Motion verlangt?

Flach Beat (GL, AG): Die Hoffnung stirbt zuletzt. Ich glaube, wir sind in der Lage, eine ausgewogene Vorlage zu erarbeiten, die dann vielleicht auch nicht einen Referenzzinssatz oder ein Mass ins Gesetz schreibt, weil wir jetzt in einer Tiefzinslage sind. Das bedeutet nicht, dass das in zehn Jahren noch der Fall ist. Wenn wir die Statistik anschauen – und ich schaue gern die Statistik an, von den Achtzigerjahren bis 2018 –, dann sehen wir, dass wir da ganz grosse Bewegungen gehabt haben. Ich bin überzeugt davon, dass wir Handlungsbedarf haben. Das sagt ja auch die Minderheit. Sie hat ja auch der Kommission motion des Ständerates zugestimmt, die eine Auslegeordnung verlangt.

Sommaruga Carlo (S, GE): Cher collègue, est-ce que vous êtes d'accord avec moi que si on accepte les initiatives extrémistes Nantermod et Feller, cela aboutira à une confrontation sociale qui ne conduira à rien de bien dans notre pays et qu'il vaudrait mieux choisir la voie de la motion de la commission du Conseil des Etats qui préconise la négociation avec le Conseil fédéral?

Flach Beat (GL, AG): Herr Nationalrat Sommaruga, es ist nicht meine Aufgabe, das einzuordnen. Meine Aufgabe ist es, die Minderheit zu vertreten, die gesagt hat, dass die ständerätliche Kommission einen guten Vorschlag für einen Arbeitsbeginn gemacht hat. Sie hat gleichzeitig auch gesagt, dass die einzelnen Initiativen in diesem Sinne dann obsolet sind.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: La motion charge le Conseil fédéral de soumettre à un examen détaillé les règles actuellement applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux, et de présenter au Parlement un projet équilibré visant à modifier le Code des obligations sous les titres consacrés au bail à loyer et au bail à ferme.

La motion formule comme objectif d'adapter les règles aux conditions actuelles, de les simplifier et d'améliorer ainsi la situation aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs. Les règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux du Code des obligations sont en vigueur depuis le 1er juillet 1990. L'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif consacrait déjà les grandes lignes reprises ensuite dans le Code des obligations.

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions actuelles, vous le savez, il y a eu de très nombreuses tentatives de modifier les règles applicables à la fixation des loyers. Les impulsions sont venues du Parlement, d'initiatives populaires ainsi que du Conseil fédéral. Plusieurs initiatives parlementaires relatives à la fixation des loyers sont en traitement. Elles portent sur différents aspects spécifiques.

L'adoption de la présente motion permettrait au Conseil fédéral d'examiner le système de la fixation des loyers en tant que tel. Il faut le constater: la situation a beaucoup changé depuis respectivement 1990 et 1972. Dans les domaines qui interagissent avec le droit du bail, on constate d'importants changements. A titre d'exemples, on peut mentionner l'évolution de la taille des ménages et des revenus, la numérisation, ou encore les développements intervenus dans le secteur de l'énergie.

En ce qui concerne les améliorations dans le secteur de l'énergie, des questions d'efficacité énergétique du parc immobilier sont soulevées, et lors de la mise en oeuvre de la motion le Conseil fédéral se penchera également sur la question de savoir comment encourager ces améliorations énergétiques. Les implications pour le loyer et les frais accessoires doivent être également examinées.

Une partie des initiatives parlementaires en cours de traitement portent sur la répartition des tâches entre la législation et la jurisprudence. La question est de savoir quels aspects devraient être expressément réglementés par la loi et lesquels devraient être clarifiés par la jurisprudence. Si la motion est mise en oeuvre, le Conseil fédéral va également tenir compte de ces éléments. Une adaptation des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des lo-

caux commerciaux doit également être considérée, en relation avec d'autres révisions législatives. On peut citer par exemple la révision de la valeur locative fiscale, ou la révision en cours du droit des successions dans le Code civil.

Cela a été dit, la commission du Conseil des Etats a approuvé à l'unanimité cette motion de commission, et certains membres ont même retiré leurs initiatives parlementaires de sorte que le Conseil fédéral puisse se pencher sur cette question; c'est pour ces raisons que le Conseil fédéral propose d'adopter cette motion de commission.

Nous avons pris connaissance qu'il y a des propositions de rejet de la motion. Nous maintenons notre position en tant que telle: de notre point de vue, la formation des loyers doit être examinée globalement et non pas en considérant des événements séparément. Les règles sont liées entre elles, qu'on le veuille ou non, de manière directe ou indirecte: si l'on change une règle quelque part, une autre règle pourrait être touchée sans que l'on s'en rende véritablement compte si l'on procède par voie d'initiative parlementaire individuelle, comme le demandent les propositions de rejet de la motion. Le droit du bail représente un tout: si l'on en modifie des éléments épars, c'est à la fin tout l'équilibre qui risque de s'en trouver perturbé – cela parle en faveur d'une vue d'ensemble.

Il n'est pas, du point de vue du Conseil fédéral, efficace de procéder par la voie d'une multiplication d'initiatives parlementaires, déposées chacune à des dates différentes et se trouvant donc dans des phases d'examen différentes. C'est mieux d'avoir, à la fin, une vue d'ensemble et une seule procédure de consultation une fois le projet établi.

C'est pour ces raisons que le Conseil fédéral vous propose d'accepter la motion de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Herr Bundesrat Parmelin, es ist ja so, dass die parlamentarischen Initiativen Feller usw. de facto eine massive Erhöhung der zulässigen Rendite verlangen. Anders gesagt, den Menschen soll noch mehr aus der Tasche gezogen werden – ohne Leistung. Ich frage Sie als Volkswirtschaftsminister: Würden Sie, wenn Sie von einer Gesamtschau reden, auch prüfen, was für volkswirtschaftlich dramatische Auswirkungen das hätte?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Merci pour la question. Je rappelle que les initiatives parlementaires sont, à ce stade, du ressort du Parlement. Ce que je peux dire, au nom du Conseil fédéral – je l'ai dit tout à l'heure, mais je le répète volontiers –, c'est que le Conseil fédéral, avec les différents intervenants naturellement, est chargé d'élaborer une solution équilibrée. Donc, il analysera tous les paramètres disponibles. L'espoir que nous avons, c'est de trouver une solution équilibrée. Il est clair que, si le projet est déséquilibré – on l'a vu plusieurs fois –, il n'aura quasiment aucune chance. Il y a en effet souvent un référendum qui est lancé et à la fin un échec. Il se produira peut-être même déjà au Parlement au moment du vote final, mais certainement devant le peuple. Donc oui, si la motion nous est transmise, nous analyserons tous les paramètres avec les différents intervenants.

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Vorab für die Transparenz, die in diesem Geschäft sehr wichtig ist: Ich bin Partner und Mitinhaber von Firmen, die in der Immobilienbranche tätig sind, und diese Firmen sind Mitglied von SVIT Schweiz und ähnlichen Verbänden. Auch meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind teilweise Mitglieder in diesen Verbänden.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat am 6. Juli 2018 die vorgestellten Initiativen behandelt und ist zur Ansicht gelangt, dass Handlungsbedarf besteht. Die Regeln zur Mietzinsgestaltung gehen auf das Jahr 1990 zurück. Seither wurden verschiedene Anläufe unternommen, um die Mietzinsgestaltung neu zu regeln. 2003 und 2004 lehnte das Volk entsprechende Begehren ab, 2007 und 2008 bzw. 2010 lehnte unser Rat, der Nationalrat, die Einführung der Indexmiete zum zweiten Mal ab. Die Begehren um Änderungen und die Ablehnung zeigen, dass die heutige Mietzinsgestal-

tung und die bis anhin vorgeschlagenen Lösungen nicht befriedigen bzw. nicht befriedigen konnten.

Hier setzen die drei parlamentarischen Initiativen an, ohne eine Umkehr zu verlangen. Die parlamentarische Initiative Nantermod 17.514 will die Prüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses nach Massgabe der übersetzten Erträge einschränken; eine solche Prüfung soll nur bei Wohnungsmangel möglich sein. Die parlamentarische Initiative Nantermod 17.515 will die Anfechtung der Anfangsmietzinse einschränken; auch eine solche soll nur bei Wohnungsmangel möglich sein. An der Sitzung vom 6. Juli 2018 unterstützte die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates diese Vorstösse mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung bzw. mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung, um damit zum Ausdruck zu bringen, dass die beiden Bereiche Anfangsmietzins sowie Missbrauchsprüfung der Mieten unbefriedigend sind.

Die parlamentarische Initiative 17.491 betrifft die Missbrauchsprüfung der Mietzinsen. Gemäss Mietrecht sind Mietzinsen missbräuchlich, wenn die Vermieterin oder der Vermieter dadurch einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Die parlamentarische Initiative Feller 17.491 will die Renditeberechnung nicht mehr der bundesgerichtlichen Rechtsprechung überlassen, sie will die Berechnung der zulässigen Renditen durch den Gesetzgeber festlegen lassen. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates sah Handlungsbedarf und unterstützte an der gleichen Sitzung diesen Vorstoss mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen.

Die Schwesterkommission des Ständerates hat danach am 6. November 2018 die drei genannten parlamentarischen Initiativen abgelehnt, und zwar grossmehrheitlich und eindeutig, und gleichzeitig einstimmig die Motion 18.4101, "Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen", angenommen. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates vertritt die Ansicht, dass nicht an einzelnen Schrauben zu drehen ist; wenn schon etwas unternommen werden soll, dann sollen die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung unterzogen werden.

An der Sitzung vom 3. Mai 2019 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates der Motion 18.4101 ohne Diskussionen und ohne Gegenantrag zugestimmt. Die Kommission kam aber zur Ansicht, dass an den drei Initiativen festgehalten werden soll. Sie sollen dem Bundesrat gewisse Leitplanken für die Umsetzung der Motion des Ständerates mitgeben.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates empfiehlt Ihnen daher einstimmig, die Motion anzunehmen. Sie beantragt mit 12 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der parlamentarischen Initiative Nantermod 17.515 Folge zu geben, mit 12 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der parlamentarischen Initiative Nantermod 17.514 Folge zu geben, und mit 12 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der parlamentarischen Initiative Feller 17.491 Folge zu geben.

Ich komme noch zur Minderheit: Eine Minderheit weist darauf hin, dass die infrage stehenden Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden sind und dass der Bundesrat die Fragen, welche durch die Initiativen aufgeworfen werden, im Rahmen der mit der Motion 18.4101 vorzunehmenden Gesamtschau sowieso prüfen muss.

In der Zwischenzeit liegen die vier Anträge Egloff, Feller, Hess Lorenz und Regazzi vor. Diese wurden so in der Kommission nicht gestellt. Sie verlangen die Ablehnung der Motion. Ich kann Ihnen sagen, dass Ihre Kommission für Rechtsfragen die Frage einer umfassenden Prüfung am 6. Juli 2018 auch diskutiert hat. Man verlangte in einem Antrag eine Auslegeordnung, damit man dann die parlamentarischen Initiativen sistieren kann; aber dieser Antrag wurde damals, am 6. Juli 2018, in der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates abgelehnt.

Ich bitte Sie daher, gemäss Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vorzugehen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Schwander, ich bin jetzt einigermassen verwirrt und weiss nicht, ob ich verwirrt bin oder ob die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen verwirrt ist. Denn was ja diese verschiedenen

parlamentarischen Initiativen einerseits tun, ist, dass sie die Philosophie einer Kostenmiete plus einer beschränkten Rendite zementieren. Gleichzeitig stärken sie andererseits die Marktelemente, namentlich durch die Kriterien der Ortsüblichkeit und der Wohnungsnot, die sie einbringen. Diese Elemente sind komplett widersprüchlich und lassen sich nicht verheiraten. Sind jetzt Sie verwirrt, oder mache ich irgendeinen Denkfehler?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Kollegin Badran, die Situation ist so: Wir haben parlamentarische Initiativen in der ersten Phase, und wir haben eine Motion. Bei diesen Initiativen und der Motion geht es darum, diese Fragen einmal zu prüfen. In der ersten Phase haben wir noch keinen definitiven Entwurf von der Kommission.

Ich bin hier Kommissionssprecher. Wenn wir den parlamentarischen Initiativen Folge geben, hat die Kommission den Auftrag, zuhanden des Parlamentes etwas auszuarbeiten, und was dann herauskommt, ist noch offen. Diese Fragen haben wir also noch nicht detailliert diskutiert; die Kommission stellt Ihnen entsprechend keinen Antrag, eine Gesetzgebung zu machen. Die Kommission beantragt Ihnen, den parlamentarischen Initiativen in der ersten Phase Folge zu geben, damit wir diese Fragen prüfen können. Das ist ein Unterschied, und da irrt sich die Kommission nicht.

Töngi Michael (G, LU): Herr Kommissionssprecher, wir haben vorhin von Kollege Nantermod gehört, um was es bei seiner Initiative geht. Sie ist auch klar formuliert. Es geht um eine totale Abschaffung des Preisschutzes für viele Mieterinnen und Mieter. Ich möchte Sie fragen: Hat die Kommission ihren Entscheid in vollem Bewusstsein der Bedeutung dieses Textes gefällt?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Die Kommission hat aufgrund der langen Diskussion erkannt, dass Handlungsbedarf besteht. Die Kommission hat nicht einen definitiven Beschluss gefasst, wie die Gesetzgebung aussehen soll.

Jans Beat (S, BS): Sie haben es gesagt, einstimmig wollte die Kommission die Motion annehmen. Sie verlangt ja eine Revision, die für Mieter und Vermieter besser ist. Wenn man jetzt diese Motion ablehnt, heisst das nichts anderes, als dass es einen neuen politischen Krieg geben wird zwischen Mietern und Vermietern. Ist es das, was die Kommission wollte?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Die Kommission hat Handlungsbedarf gesehen. Die Kommission will die heutige Situation verbessern, die verschiedene Fragen offenlässt. Die Kommission will nicht, dass das Bundesgericht seine Praxis weiterführt, sondern sie will, dass diese Praxis überprüft wird. Wenn die Kommission zum Schluss kommt, dass man etwas ändern soll und muss, dann soll das der Gesetzgeber regeln und nicht das Bundesgericht.

Sommaruga Carlo (S, GE): Cher collègue Schwander, vous n'êtes pas sans savoir, en tant que professionnel de l'immobilier, que les règles actuelles contre les abus dans le secteur locatif, qui figurent dans le Code des obligations, découlent de la Constitution et de l'article qui a été approuvé par le peuple et les cantons en 1986. Si je comprends bien, la majorité de la commission, votre parti et vous-même, en acceptant de donner suite aux initiatives parlementaires de Monsieur Nantermod, méprisez la volonté populaire et celle exprimée par les cantons.

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Vielen Dank; ich habe zwar das Letzte akustisch nicht verstanden, aber jetzt zu dieser Frage. Ich wiederhole einfach nochmals – ich spreche hier als Kommissionssprecher! –, was ich gesagt habe, damit wir hier verstehen, was das heisst: die erste Phase einer parlamentarischen Initiative.

Aufgrund von Diskussionen haben wir festgestellt: Es gibt in der Praxis Probleme, es gibt Diskussionen. Da kann man unterschiedlicher Meinung sein. Die Mehrheit hat befunden,

dass wir hier Diskussionsbedarf haben. Also hat sie den parlamentarischen Initiativen Folge gegeben, um diese Fragen anzugehen und – konkret aufgrund der tiefen Mietzinse – zu schauen, ob wir allenfalls einen Lösungsvorschlag finden, der akzeptabel ist und mitgetragen wird. Wir wissen – darum habe ich die Vergangenheit aufgezeigt –, dass verschiedene Lösungen vom Volk, vom Parlament usw. abgelehnt worden sind. Aber, und das ist ja die Kernaufgabe des Parlamentes: Wenn eine Mehrheit findet, man sollte etwas überdenken und es gebe irgendwo Handlungsbedarf, dann kann man doch diese Fragen aufnehmen, und – das wissen wir aufgrund verschiedener parlamentarischer Initiativen auch – in einer zweiten Phase ist man dann nicht mehr hundertprozentig an den Text der Initiative gebunden. Aus Sicht der Kommission geht es also schlicht und einfach darum: Wollen wir jetzt diese offenen Fragen angehen oder nicht? Und eine Mehrheit ist zum Schluss gekommen: Jawohl, wir wollen das diskutieren. Die Kommission präsentiert Ihnen heute keine Lösung. Die Mehrheit der Kommission sagt Ihnen: Wir haben Handlungsbedarf, also möchten wir eine Lösung ausarbeiten.

Friedl Claudia (S, SG): Wir haben ja diese Motion – Sie haben das jetzt schon ein paarmal ausgeführt – und eben diese parlamentarischen Initiativen. Sie klammern sich jetzt enorm an diese parlamentarischen Initiativen. In meinen Augen, von aussen betrachtet, muss ich sagen: Die Motion des Ständerates würde ja diesen Auftrag übernehmen. Ist es denn so, dass Sie sich daran stören, dass dort ausgewogene Bestimmungen verlangt werden?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Nein, nochmals: Als Kommissionssprecher muss ich zu den Fragen Stellung nehmen, die die Kommission behandelt hat. Aufgrund der Geschichte, der Diskussionen, die wir in den letzten zwanzig Jahren geführt haben, ist auch klar, dass am Schluss Ausgewogenheit gegeben sein muss, damit wir Mehrheiten haben. Das ist uns allen bewusst. Aber nochmals zur Frage der parlamentarischen Initiativen: Wir, die Mehrheit, sagen, wir möchten jetzt in diesen offenen Fragen vorwärtskommen. Das Parlament soll jetzt selber arbeiten und nicht noch lange auf die Antwort des Bundesrates warten.

Feller Olivier (RL, VD): Sehr geehrter Herr Schwander, die Mietervertreter sprechen von einem allfälligen Ausbruch eines Krieges, wenn den parlamentarischen Initiativen heute Folge gegeben wird. Das sind harte Worte. Können Sie als Kommissionssprecher bestätigen, dass wir die parlamentarischen Initiativen heute in einer ersten Phase behandeln und dass dann in einer allfälligen zweiten Phase die Gestaltungsfreiheit des Parlamentes sehr gross oder fast unbegrenzt ist?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Kollege Feller, ich habe das bereits ausgeführt. Wir sind frei, in einer zweiten Phase dann Lösungen zu suchen, das können wir tun. Wenn wir den engen Begriff "parlamentarische Initiative" anschauen, ritze ich diesen Text insofern, als man sich grundsätzlich an diesen Text halten müsste. Ich könnte aber x Beispiele von parlamentarischen Initiativen aufzeigen, wo man am Schluss eine Lösung hatte, die eigentlich mit der ursprünglichen parlamentarischen Initiative gar nichts mehr zu tun hat. Das hat die Praxis gezeigt, dafür gibt es x Beispiele, von links bis rechts. Da müssen wir uns nichts vormachen.

Glättli Balthasar (G, ZH): Ich frage Sie, Herr Kommissionssprecher: Die Kommission hat einerseits Ja zu einer ausgewogenen Revision des Mietrechts gesagt, zur Motion des Ständerates. Die Kommission hat aber andererseits Ja zu parlamentarischen Initiativen gesagt, die alle nur eine Stossrichtung kennen – nicht den expliziten Text, das sagen Sie richtig, es ist die erste Phase, aber die politische Stossrichtung ist ganz klar -: Verschlechterung des Mieter- und Mieterinnenschutzes à gogo und Renditeoptimierung für die Vermieter und Vermieterinnen à gogo. Wie bringen Sie das zusammen? Wie hat die Kommission diese kognitive Dissonanz aufgelöst?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Es ist nicht eine Dissonanz! Sie beharren, Sie sind eng in Ihrem Kreis, in Ihrem Mieterkreis. Sie sehen nur diese Optik. So können wir natürlich nie Lösungen finden, wenn Sie einfach in Ihrer Einbahnstrasse stehen bleiben und nicht auf andere zugehen. Es geht darum, die Probleme in der Praxis entsprechend anzugehen – und in der Praxis gibt es Probleme, das hat die Mehrheit erkannt. Deshalb möchte die Mehrheit der Kommission diese Fragen angehen.

Es geht hier nicht um eine Kriegsführung. Es geht darum, nach entsprechenden Lösungen für die Praxis zu suchen. Wir, die Mehrheit, möchten Lösungen, damit wir eben nicht alles den Gerichten überlassen müssen.

Molina Fabian (S, ZH): Geschätzter Herr Kommissionssprecher, Sie haben jetzt mehrfach auf Nachfrage betont, es ginge um eine Überprüfung der bestehenden Praxis. Wir sind aber in einem Wahljahr. Warum sind Sie nicht ehrlich zu den Wählerinnen und Wählern und sagen, dass es Ihnen um eine Vervielfachung der heute schon überlieferten Renditen geht?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Es ist jetzt nicht meine Aufgabe, als Kommissionssprecher darauf einzugehen. Es ist einfach eine Behauptung. Wenn schon einfach von Renditen gesprochen wird: Die Renditen können Sie aufgrund von historischen Daten berechnen, und Sie können sie aufgrund von effektiven Daten berechnen. Dann kommen Sie auf unterschiedliche Resultate. Darum geht es! Die eine Seite behauptet, die historischen Daten seien wichtig, die ehemaligen Kosten seien wichtig, und die anderen sagen, man müsse sich auf die effektive heutige Situation abstützen. Da gibt es natürlich unterschiedliche Renditeberechnungen.

Marti Min Li (S, ZH): Herr Kollege Schwander, ist es nicht so, dass die Minderheit eigentlich bereit ist, über verschiedene Fragen des Mietrechts zu diskutieren und sowohl die Seite der Mieter wie auch die Seite der Vermieter in einer Auslegung anzuschauen? Wenn Sie sagen, dass mit den parlamentarischen Initiativen nur verlangt wird, dass man eine Prüfung macht, dass man das einfach mal ein bisschen anschaut, warum müssen Sie diese überhaupt aufrechterhalten? Wenn es nur um eine Prüfung geht und wenn man das nur anschauen soll, dann kann das ja auch alles im Rahmen dieser Revision des Mietrechts passieren.

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Also, sehen Sie, ich glaube – obwohl das in den Protokollen vielleicht nur zwischen den Zeilen zu lesen ist –, die Mehrheit möchte rasch vorwärtskommen. Sie wissen auch, dass der Bundesrat die Beantwortung und die Untersuchung in die Länge ziehen kann. Das ist ganz klar. Die Mehrheit will bei diesen offenen Fragen vorwärtskommen und Lösungen diskutieren. Ob die Lösung dann eine Mehrheit findet oder nicht, ist eine andere Frage. Aber ich muss Ihnen sagen, und verschiedene Voten haben es gezeigt: Die Kommission möchte vorwärtskommen und selber Lösungen erarbeiten und nicht noch lange auf die Antwort des Bundesrates warten – deshalb auch diese parlamentarischen Initiativen.

Arslan Sibel (G, BS): Sehr geehrter Herr Schwander, ich spreche als Kommissionsmitglied. Vielleicht könnten Sie hier im Plenum ganz klar sagen, dass wir in der Kommission nicht so im Detail, wie Sie das immer wieder betonen, über die Initiativen gesprochen haben. Sie zitieren eigentlich die Initiativen. Sie haben aber auch den Auftrag, die Meinung der Kommissionsminderheit einzubeziehen, und das machen Sie klar nicht. Können Sie diese auch noch würdigen?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Ich muss Ihnen einfach sagen, ich habe Ihnen klar die Zusammenfassung der Position der Minderheit dargelegt. Vor allem in der Kommissionssitzung vom 3. Mai hat die Minderheit darauf hingewiesen, dass sie die Motion unterstützt. Damit würden die parlamentarischen Initiativen nach Meinung der Minderheit hinfallen. Deshalb beantragt Ihnen die Minderheit, die

parlamentarischen Initiativen entsprechend abzulehnen. Die Minderheit will, wie der Ständerat, den Bundesrat arbeiten lassen. Die Minderheit will die Antwort des Bundesrates abwarten und schauen, was da herauskommt.

Hardegger Thomas (S, ZH): Wenn in der parlamentarischen Initiative Feller wörtlich steht, dass die Rendite nur dann übersetzt ist, "wenn sie den hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozent übersteigt", entspricht das einer Vervielfachung der zulässigen Rendite. Können Sie das bestätigen?

Schwander Pirmin (V, SZ), für die Kommission: Jetzt müssen Sie auch das Niveau anschauen. Wenn Sie mit den historischen Zahlen fahren, bekommen Sie eine andere Verhältniszahl, als wenn Sie mit den effektiven Zahlen rechnen. Jetzt müssen Sie die Frage richtig stellen und fragen: Rechnen Sie mit den effektiven oder mit den historischen Zahlen? Mit den historischen Zahlen stimmt das nicht.

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: Je dois vous dire que je n'ai qu'un tout petit lien d'intérêts en matière immobilière. Je suis effectivement administrateur de la Société anonyme immobilière des patinoires du littoral neuchâtelois. Avant d'aborder le fond de la motion de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats 18.4101, "Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux", ainsi que les trois initiatives parlementaires Feller 17.491, "Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail", Nantermod 17.514, "Rendement abusif. Limiter l'article 269 CO aux cas de pénurie" et 17.515, "Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie" –, il me paraît nécessaire de rappeler la chronologie d'un dossier qui a déjà été longuement discuté.

Le 6 juillet 2018, votre Commission des affaires juridiques, lors du premier examen, a décidé de donner suite aux trois initiatives parlementaires par 13 voix contre 8 et 2 abstentions, 13 voix contre 9 et 1 abstention et 12 voix contre 10 et 1 abstention.

Le 6 novembre 2018, notre commission soeur ne s'est pas ralliée à ces décisions et n'a pas donné suite à ces initiatives, par le résultat clair de 5 voix contre 0 et 8 abstentions, 9 voix contre 1 et 3 abstentions et 10 voix contre 0 et 3 abstentions. Le même jour, elle a par contre adopté à l'unanimité la proposition à l'origine de la motion 18.4101, que le Conseil des Etats a adoptée, sans discussion, le 20 mars 2018.

Dès lors, réunie le 3 mai 2019, votre commission, sans beaucoup de discussion, a elle aussi adopté à l'unanimité la motion du Conseil des Etats et a décidé, par 12 voix contre 11, de maintenir sa position consistant à donner suite aux trois initiatives parlementaires.

Aujourd'hui, il nous appartient de décider quel sort donner à ces quatre objets. Vous avez entendu l'argumentation de la minorité Flach, qui propose de ne pas donner suite aux trois initiatives parlementaires. Vous avez en outre reçu les propositions Feller, Egloff, Regazzi et Hess Lorenz, qui visent toutes le rejet de la motion.

Sur le fond, la motion de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats charge le Conseil fédéral de soumettre au Parlement un examen détaillé des règles du Code des obligations applicables en matière de fixation du loyer, et de présenter un nouveau projet de règles en la matière qui soit équilibré.

Le Conseil fédéral, dans son avis, rappelle que l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, datant de 1972, est le fondement du droit du bail actuel, mais que la situation a aujourd'hui beaucoup évolué. Aussi, le Conseil fédéral accepte-t-il d'examiner la situation.

La commission partage l'avis du Conseil fédéral, estimant qu'il est peu judicieux de proposer à votre conseil des révisions isolées et ponctuelles du droit du bail sans consensus, et que de telles propositions déséquilibreraient vraisemblablement l'ensemble de la révision, au détriment de l'efficacité qui doit être celle de notre Parlement.

A l'unanimité – c'était valable en tout cas jusqu'à ce matin –, la commission a décidé de vous proposer d'accepter la motion, même si sa mise en oeuvre sera vraisemblablement difficile.

En ce qui concerne les trois initiatives parlementaires, vous l'avez entendu, elles visent toutes à moderniser les critères de détermination du loyer. En ce qui concerne l'initiative parlementaire 17.491 de Monsieur Feller, elle vise à reprendre toute la problématique du rendement par rapport aux fonds propres et par rapport au taux hypothécaire. Vous l'avez aussi entendu, il convient, de l'avis de l'auteur de l'initiative, que notre Parlement, aujourd'hui, se réapproprie la matière.

Une minorité vous propose de ne pas donner suite à cette initiative parlementaire au motif qu'elle est inutile étant donné l'existence de la motion.

Les deux initiatives parlementaires déposées par Monsieur Nantermod visent par contre à limiter la notion de rendement excessif et celle liée à la contestation du loyer initial au cas où il y a une pénurie effective de logements, ce qui ne semble plus être le cas dans certaines régions de notre pays. On voit en effet de plus en plus d'appartements qui sont proposés avec des loyers à la baisse, voire avec 3 ou 6 mois de loyers gratuits. Il y a même de nouveaux appartements qui restent vides plusieurs mois.

La commission vous propose de donner suite à ces trois initiatives parlementaires. Une minorité propose de ne pas y donner suite.

Fehlmann Rielle Laurence (S, GE): Cher collègue, étant donné qu'un certain nombre de vos collègues qui sont du même bord que vous décident de rejeter la motion de la commission du Conseil des Etats, est-ce que vous pouvez continuer à soutenir la majorité de la commission ainsi que la position du Conseil fédéral, qui propose justement de faire une réflexion plus globale sur les règles d'élaboration du droit du bail plutôt que de faire des réformes qui ressemblent à un saucissonnage de ces questions?

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: La loi sur le Parlement prévoit la possibilité de déposer des propositions individuelles. En ce qui me concerne comme en ce qui vous concerne, finalement, il nous appartiendra de décider si nous continuons de suivre ou non les propositions de la commission.

Sommaruga Carlo (S, GE): Cher collègue, en tant que rapporteur de langue française, vous avez défendu l'initiative parlementaire Feller. Son auteur a expliqué tout à l'heure qu'elle ne conduirait pas à une majoration des loyers. Au nom de la majorité de la commission, pouvez-vous expliquer comment un quadruplement du rendement supplémentaire selon l'initiative parlementaire Feller n'aurait pas d'incidence sur les loyers?

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: Je vous répondrai de deux manières. Premièrement – vous l'avez entendu –, Monsieur Feller nous a expliqué qu'un certain nombre de collectivités parapubliques appliquaient déjà des rendements supérieurs à ce qui est la règle. Deuxièmement, il s'agira, lorsque nous serons dans la seconde phase du traitement de l'initiative, d'affiner les choses.

18.4101

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, présidente): La commissione e il Consiglio federale propongono di accogliere la mozione. Le quattro proposte Egloff, Feller, Regazzi e Hess Lorenz propongono di respingere la mozione.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.4101/19149)

Für Annahme der Motion ... 82 Stimmen

Dagegen ... 102 Stimmen

(2 Enthaltungen)

17.491, 17.514, 17.515

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): La commissione propone di dare seguito alle iniziative. Una minoranza Flach propone di non dar loro seguito.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: 17.491;17.514;17.515/19150)

Für Folgegeben ... 109 Stimmen

Dagegen ... 71 Stimmen

(6 Enthaltungen)

19.3009

Motion WBK-NR.

Impulsprogramm zur Verbreitung innovativer Digitalisierungsprojekte im Bildungsbereich

Motion CSEC-CN.

Programme d'impulsion visant à diffuser des projets de numérisation innovants dans le domaine de la formation

Nationalrat/Conseil national 20.06.19

19.3010

Motion WBK-NR.

Lancierung eines Digitalisierungs-Impulsprogramms für eidgenössische und kantonale Universitäten, Fachhochschulen, Berufsbildung und Weiterbildung

Motion CSEC-CN.

Lancement d'un programme visant à donner un élan à la numérisation dans les universités fédérales et cantonales, dans les hautes écoles spécialisées et dans les domaines de la formation professionnelle et de la formation continue

Nationalrat/Conseil national 20.06.19

19.3009, 19.3010

Antrag der Mehrheit

Annahme der Motionen

Antrag der Minderheit

(Tuena, Glauser, Gutjahr, Herzog, Keller Peter, Muri, Pieren, Rösti)

Ablehnung der Motionen

Proposition de la majorité

Adopter les motions

Proposition de la minorité

(Tuena, Glauser, Gutjahr, Herzog, Keller Peter, Muri, Pieren, Rösti)

Rejeter les motions

Eymann Christoph (RL, BS), für die Kommission: Bei der ersten Motion (19.3009) geht es darum, ein Impulsprogramm zur Verbreitung innovativer Digitalisierungsprojekte im Bildungsbereich zu schaffen. Gute Projekte sollen über eine Plattform im ganzen Land, also auch über die Sprachgrenzen hinweg, ausgetauscht und weiterverbreitet werden. Zu verbreiten sind neue, technisch gestützte Bildungsformate, wie sie an den Hochschulen und insbesondere im neuen Lernzentrum "Learn" der EPFL und an der ETH Zürich entwickelt werden. Die Realisierung erfolgt in engster Abstimmung auf die im Dezember 2018 lancierte Plattform digitalinform.swiss. Bei der zweiten Motion (19.3010) geht es um die Beteiligung des Bundes am Digitalisierungsaufwand der ETH Zürich, der ETH Lausanne, der kantonalen Universitäten, der Fachhochschulen, der Berufs- und Weiterbildung. Der Bund soll eine separate Vorlage unterbreiten, welche befristet sein kann. Die Bundesgelder sind an die Bedingung gekoppelt, dass die Kantone oder Private bei der Weiterbildung gleich hohe Beiträge wie der Bund beisteuern. Es soll also nicht einfach Geld des Bundes verteilt werden. Es muss klar sein, wofür diese Gelder eingesetzt werden sollen, und die Träger müssen ihrerseits Beiträge beisteuern. Damit soll erreicht werden, dass die Ziele des Bundesrates, die er in der Strategie Digitale Schweiz im September 2018 für die Bereiche Bildung, Forschung und Innovation formuliert hat, rasch erreicht werden können.

Im letzten November haben die WBK des Nationalrates und des Ständerates in Zürich eine Tagung zum Thema Digitalisierung durchgeführt. In allen Fachreferaten kam deutlich zum Ausdruck, dass die Digitalisierung im Bildungs- und Forschungsbereich eine sehr wichtige Rolle einnimmt. Betroffen sind Lehre, Forschung und Organisation. Die Hochschulen, der Berufsbildungssektor und auch die Träger der Weiterbildung haben konkrete Vorstellungen über die notwendigen Anpassungen, die als Folge der Digitalisierung vorgenommen werden müssen. Es wurde auch klar, dass verschiedene Staaten einen sehr grossen Aufwand betreiben, um ihre Hochschulen auf die digitale Zukunft vorzubereiten, und dass es um den Erhalt der Konkurrenzfähigkeit unserer Bildungsinstitutionen geht.

Einige dieser Gedankenanstösse von Experten aus dem Wissenschafts- und dem Wirtschaftsbereich nehmen diese beiden Kommissionsmotionen auf. Die beiden Motionen ergänzen sich und stehen nicht im Widerspruch zueinander.

In der Kommissionsberatung wurde die Notwendigkeit von Aktivitäten nicht bestritten. Die Mehrheit erkannte den Handlungsbedarf und die zeitliche Dringlichkeit. Ein Blick ins Ausland zeige, dass andere Staaten enorm in diesen Bereich investierten. Als Beispiel wurde der Pakt für Digitalisierung in Deutschland erwähnt. Es gehe also auch um die Konkurrenzfähigkeit unserer schweizerischen Hochschulen gegenüber den ausländischen. Die 160 Millionen Franken, die vor zwei Jahren vom Bundesrat dafür gesprochen wurden – zum Teil handelte es sich um Gelder, die bereits im Budget des WBF eingestellt waren –, seien willkommen gewesen, reichten aber nicht aus, um konkurrenzfähig zu bleiben. Es wurde begrüsst, dass mit dieser Vorgehensweise, einer separaten Botschaft, bei den Hochschulen und der Berufs- sowie Weiterbildung differenziert werden müsste, wofür wie viel Geld ausgegeben werde. Die Abdeckung aller Bildungsbereiche, in denen der Bund allein verantwortlich oder Partner ist, wurde ebenso begrüsst. Auch wurde auf die seit Langem abgegebene Zusage des Bundesrates hingewiesen, im Bereich der Digitalisierung unterstützend aktiv zu werden. Es wurde auch der Nachholbedarf der Schweiz erwähnt, und auch die partnerschaftliche Finanzierung von Bund und Kantonen einerseits bzw. Privaten andererseits fand Zustimmung.

Die Minderheit wies auf die bereits erfolgten Massnahmen seitens des Bundes und der Kantone hin, die genügend seien. Es brauche deshalb keine zusätzlichen Vorstösse. Auch die in beiden Motionen nicht erwähnten Kosten wurden als