



17.493

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

Beweisbare Kriterien

**für die Orts- und Quartierüblichkeit
der Mieten schaffen**

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

**Loyers usuels dans la localité
ou dans le quartier.**

**Instaurer des critères
à valeur probante**

Frist – Délai

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.20 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.22 (FRIST - DÉLAI)

Antrag der Mehrheit

Die Behandlungsfrist verlängern

Antrag der Minderheit

(Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Die Initiative abschreiben

Proposition de la majorité

Prolonger le délai de traitement

Proposition de la minorité

(Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Classer l'initiative

AB 2022 N 2422 / BO 2022 N 2422

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

Brenzikofer Florence (G, BL): Die parlamentarische Initiative Egloff stellt einen Angriff auf das Prinzip der Kostenmiete in der Schweiz dar. Die Kriterien für den Nachweis der orts- oder quartierüblichen Mieten würden stark geschwächt, und die Vermieterseite könnte mit dem Hinweis auf die Orts- und Quartierüblichkeit jede Anfechtung des Anfangsmietzinses oder jede Mietzinsreduktion abwehren. Heute stellt jedoch die Anfechtung des Anfangsmietzinses eines der wichtigsten Elemente dar, welche im geltenden Mietrecht die Anfechtung zu hoher Mieten ermöglichen.

Aus Sicht der Kommissionsminderheit sind die Folgen für die Mieterinnen und Mieter verheerend. Die Vermieterinnen und Vermieter könnten so die Mieten einfach an die Marktpreise anpassen, was zu einem allgemeinen Anstieg der Wohnungspreise führen würde.

Die Umsetzung wäre zudem auch aus technischer Sicht kaum möglich. Um die orts- und quartierüblichen Mieten zu ermitteln, schlägt der Initiant die Schaffung eines Systems vor, in dem der Zustand und die Ausstattung von Wohnungen in drei Kategorien eingeteilt würden, nämlich "einfach", "gut" und "sehr gut". Wie dies





genau umgesetzt werden kann, ist fraglich. Denn es gibt keine gefestigten Kriterien für die Einteilung einer Liegenschaft in die eine oder andere Kategorie. Für diese Einteilung bräuchte es in jedem Fall eine Expertise einer Fachperson. Dies widerspricht diametral dem erklärten Ziel der parlamentarischen Initiative, nämlich das ganze System zu vereinfachen.

Problematisch ist zudem auch, dass im hier vorliegenden Vorschlag die branchenetablierten Statistiken zugelassen werden sollen, um eine Anfechtung auszuschliessen. Diese Formulierung öffnet Tür und Tor für die Einführung der Marktmiete. Die Wissenschaftlichkeit von branchenetablierten Statistiken ist nicht überprüfbar. Mit dieser Zulassung, welche sich zumindest bis heute an den Angebotsmieten orientiert, würde eine eigentliche Marktmiete, welche das Gesetz nicht kennt, eingeführt. Heute bilden amtliche Statistiken die Bestandesmieten ab, also die Mieten, die mietvertraglich vereinbart wurden. Private Statistiken erfassen in der Regel die inserierten, ausgeschriebenen Mietzinse.

Bereits heute bezahlen die Mietenden in der Schweiz Milliarden von Franken zu viel, weil viele Mietzinse nicht angefochten werden. Zudem muss die aktuelle rechtliche Situation im geschichtlichen Kontext betrachtet werden. Das heutige Mietrecht wurde in den 1980er-Jahren erarbeitet. Durch ein Geben und Nehmen wurde ein Konsens möglich.

Der Vorschlag ist nicht nur einseitig, sondern angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage mit der Teuerung und einem steigenden Referenzzinssatz auch ökonomisch nicht angebracht.

Meine Minderheit fordert deshalb, die parlamentarische Initiative abzuschreiben und nicht ein weiteres Mal eine Fristverlängerung zu beschliessen, dieses Mal bis zur Wintersession 2024. Ich danke für die Unterstützung meiner Minderheit.

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates will die gesetzlich vorgesehenen Instrumente für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Mieten wieder praktikabel machen. Dafür sind die Kriterien für den Vergleich entsprechend im Gesetz festzulegen. Die RK-N hat der Initiative am 6. Juli 2018 Folge gegeben. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates hat am 6. November 2018 denselben Beschluss gefasst. Am 18. Dezember 2020 hat der Nationalrat die Behandlungsfrist der Initiative bis zur Wintersession 2022 verlängert.

Nach dem Scheitern des Diskussionsprozesses mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht ist die Kommission zum Schluss gekommen, dass auch hier eine punktuelle Anpassung der Regeln der Mietzinsgestaltung vorzunehmen sei. Entsprechend möchte sie die Umsetzung der Initiative nun an die Hand nehmen.

Die Kommission beantragt dem Rat mit 15 zu 9 Stimmen, die Frist für die Umsetzung der Initiative ein weiteres Mal um zwei Jahre zu verlängern. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, verschiedene Umsetzungsvarianten zu präsentieren. Eine Minderheit beantragt dem Rat die Abschreibung der Initiative und macht geltend, dass deren Umsetzung in der Praxis zu einer weiteren Stärkung der Marktmiete führen würde, die im schweizerischen Mietrecht nicht vorgesehen sei. Sie erachtet punktuelle Anpassungen der Regeln der Mietzinsgestaltung einzig und alleine zuungunsten der Mieterinnen und Mieter als stossend, dies umso mehr, als die Mietpreise aktuell in der ganzen Schweiz steigen.

Maitre Vincent (M-E, GE), pour la commission: C'est lors de sa séance du 11 novembre 2022 que la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) s'est penchée sur cette initiative parlementaire Egloff. Le 6 juillet 2018, la CAJ-N a donné suite à cette initiative. Sa commission soeur du Conseil des Etats en a fait de même le 6 novembre 2018. Le 18 décembre 2020, le Conseil national a prolongé le délai de traitement jusqu'à la session d'hiver 2022.

C'est exactement pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'objet précédent que la commission, par 15 voix contre 9, vous invite à prolonger le délai de traitement de deux ans, étant rappelé que la Confédération, soit le DEFR, entendait mener des discussions avec les partenaires sociaux sur le droit du bail. La commission ne voulait pas interférer dans ces discussions et agir parallèlement; elle a donc sagement attendu que ces discussions aient lieu. Elles ont eu lieu, elles ont échoué.

La commission est désormais d'avis qu'il faut agir de façon ponctuelle et a, pour ce faire, demandé à l'administration que plusieurs options lui soient présentées pour la mise en oeuvre de cette initiative.

Pour cette raison, nous vous demandons de rejeter la proposition de la minorité Brenzikofe et de prolonger le délai de traitement de cette initiative.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Die Kommissionsmehrheit beantragt, die Frist für die Umsetzung der parlamentarischen Initiative um zwei Jahre, also bis zur Wintersession 2024, zu verlängern. Eine Minderheit Brenzikofe beantragt die Abschreibung der parlamentarischen Initiative.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 16.12.22 • 08h00 • 17.493
Conseil national • Session d'hiver 2022 • Treizième séance • 16.12.22 • 08h00 • 17.493



Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.493/26027)

Für den Antrag der Mehrheit ... 120 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 66 Stimmen

(1 Enthaltung)

