

99.076

## Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

### Révision partielle du droit de bail et initiative populaire «pour des loyers loyaux»

#### Erstrat – Premier Conseil

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

#### Antrag der Kommission

2. Obligationenrecht (Miete)  
Eintreten

#### Antrag de Dardel

2. Obligationenrecht (Miete)  
Nichteintreten

#### Proposition de la commission

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)  
Entrer en matière

#### Proposition de Dardel

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)  
Ne pas entrer en matière

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Namens der Kommission für Rechtsfragen nehme ich zum Eintreten wie folgt Stellung: Das heutige Mietrecht stammt aus dem Jahr 1990 und hat sich im Vollzug als kompliziert herausgestellt. Beide Mietvertragsparteien können ohne fachlichen Beistand die sich bietenden Probleme oft nicht meistern.

Hinzu kommt, dass die vom Parlament verabschiedeten Grundsätze von den Gerichten, vor allem vom Bundesgericht, und in der Verordnung konkretisiert worden sind. Dies hat nochmals zu einer Verkomplizierung geführt. So ist entschieden worden, dass nicht auf den effektiven Hypothekarzinsatz, sondern auf den so genannten Leitzins der jeweiligen Kantonalbank abzustellen ist. Es ist entschieden worden, dass die Unterhaltsteuerung nicht mit einer Pauschale, sondern aufgrund komplizierter Vergleichsrechnungen errechnet wird. Es gab zig Urteile zur Netto- und zur Bruttorendite usw. Seit Jahren fordern daher sowohl die Mieter wie auch die Vermieter eine Revision des bestehenden Rechtes. Auch die Vernehmlassung hat aufgezeigt, dass breite Kreise der Bevölkerung eine Vereinfachung des Mietrechtes wünschen.

Im März 1997 hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht. Sie verlangt als Hauptanliegen die so genannte Glättung des Hypothekarzinses. Sie fordert unterschiedliche Missbrauchsbestimmungen für gemeinnützige Wohnungsträger und für subventionierte Bauten. Sie will die Kantonalisierung der Bestimmungen über die Nebenkosten, eine weiter gehende Umschreibung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen, Mietzinsanpassungen nach Massgabe der Kostenmiete, einen besseren Kündigungsschutz sowie eine generelle Formularpflicht.

Der Bundesrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Die Kommission für Rechtsfragen hat sich mit 13 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung ebenfalls für die Ablehnung der Initiative ausgesprochen.

Die Ablehnung gründet vor allem auf dem Hypothekarzins. Heute haben rund 50 Prozent aller Hypothekarverhältnisse variable Zinsen, und dabei gibt es verschiedene Finanzierungsmodelle, indem die Bonität, die Region und die individuelle Situation eine viel stärkere Rolle spielen. Die Festlegung eines Leitzinssatzes ist schwierig geworden und entspricht nicht mehr der Realität, weshalb auch seitens der Banken die vollständige Entkoppelung des Mietzinses vom Hypothekarzins gefordert wird.

Die Initiative nimmt diese Problematik zu Recht auf, löst sie aber mit dem Modell des auf fünf Jahre geglätteten Hypothekarzinses nur zum Teil. Das dargelegte Grundproblem bleibt bestehen. Demgegenüber führt der Gegenvorschlag des Bundesrates zu einer vollständigen Entkoppelung vom Hypothekarzins, was vorzuziehen ist, will man das System wirklich ändern. Der Initiative ist auch entgegenzuhalten, dass sie die Kostenmiete als alleiniges Instrument für Mietzinsanpassungen während des Mietverhältnisses zementiert. Das heutige Gesetz basiert auf zwei Säulen, einerseits der so genannten Kostenmiete, die dem Vermieter eine angemessene Rendite gewährleisten soll, und andererseits der Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement, die vorab bei älteren Bauten einen Missbrauch ausschliessen soll. Der Wohnungsmarkt mit einem Umsatz von rund 25 Milliarden Franken ist der grösste Einzelmarkt in der Schweiz und benötigt Flexibilität. Kann er sich nur noch anhand eng limitierter Kriterien entwickeln, so werden Investitionen in diesen Markt zurückgehen, was sich volkswirtschaftlich negativ auswirken wird. Eine Berücksichtigung nur von Kostenelementen lehnt die Mehrheit der Kommission ab, ebenso, wie die Abschaffung der Kostenmiete inakzeptabel wäre.

In der Kommission wurde auch der von der Initiative geforderte Ausbau des Kündigungsschutzes mehrheitlich abgelehnt. Die Initiative verlangt die Anfechtbarkeit von Kündigungen, ausser sie seien gerechtfertigt, wofür der Vermieter beweispflichtig ist. Darunter fallen nicht nur die missbräuchlichen Kündigungen, sondern auch so genannt «unverhältnismässige» Kündigungen. Eine solche Ausdehnung des Kündigungsschutzes würde die vermietende Partei in der Ausübung ihrer verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechte über Gebühr einschränken. Der heutige Kündigungsschutz hat sich nach Ansicht der Mehrheit der Kommission bewährt, bietet dem Mieter genügend Schutz und bedarf keiner Änderung. Der Bundesrat beurteilt dies gleich, hat er doch im Gegenvorschlag darauf verzichtet, dieses Anliegen der Initiative aufzunehmen.

Abzulehnen ist schliesslich auch das Anliegen der Initiative, den Kantonen die Gesetzgebungskompetenz zuzuweisen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen. Zum einen würde das Mietrecht dadurch im Vollzug erneut verkompliziert, zum anderen ergibt sich eine Aufspaltung von Bundesrecht und kantonalem Recht. Im Ergebnis würde dies zu unterschiedlichen kantonalen Regelungen führen, was nicht im Sinn eines allgemeinen Mieterschutzes sein kann.

Zusammenfassend beantrage ich Ihnen namens der Kommissionmehrheit nochmals, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zur Ablehnung zu empfehlen.

Das Eintreten auf den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates wurde in der Kommission ohne Gegenantrag beschlossen. Die Mängel der heutigen Ordnung müssen gelindert werden, ein Festhalten an der heutigen Regelung mit den unbestrittenen Unzulänglichkeiten bringt uns nicht weiter.

Eine Revision des Mietrechtes muss sich bei der Wahl der Mietzinsmodelle als einfach, transparent und flexibel, jedoch einigermaßen stetig in der Mietzinsentwicklung und zwischen Vermieter und Mieter verteilungsneutral erweisen. Das sind hohe Anforderungen, die jedoch wichtig sind, um den sozialen Frieden in diesem Spannungsverhältnis zu erhalten. Der Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen des Vermieters wird im Gegenvorschlag beibehalten.

Neu – darin besteht der eigentliche Systemwechsel – ist ein Mietzins dann missbräuchlich, wenn er die orts- und quar-

tierüblichen Mietzinse um mehr als 15 Prozent überschreitet. Zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit hat die Kommission verschiedene Systeme geprüft. Unter anderem hat sie einen deutschen Experten angehört, der uns das dortige System des Mieterspiegels erläutert hat.

Nach eingehender Prüfung und Begutachtung hat sich die Kommission hinter das auch vom Bundesamt für Wohnungswesen favorisierte so genannte Standort-, Nutzungs- und Landwert-Berechnungsmodell – kurz SNL-Modell – von Professor Geiger gestellt. Die intensive Auseinandersetzung mit diesem System, gegen das wir anfänglich alle unsere Vorbehalte hatten, hat gezeigt, dass es als taugliches System zur Bestimmung der künftigen Vergleichsmiete herangezogen werden kann. Ich werde in der Detailberatung auf die Einzelheiten dieses Modells zurückkommen.

In der Kommission unbestritten war die im Gegenvorschlag zum Ausdruck kommende Entkoppelung vom Hypothekenzinssatz. Tendenziell wurden in der Vergangenheit Hypothekenzinssenkungen nicht im gleichen Ausmass an die Mieter weitergegeben wie Hypothekenzinserhöhungen. Über die Höhe der nicht an die Mieter weitergegebenen Senkungen sind sich die Experten nicht einig. Neu soll daher der Hypothekenzins kein Grund für eine Mietzinsanpassung mehr sein.

Im Zentrum steht inskünftig die Indexierung der Mietzinse gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die Teuerungsanpassung ist praktikabel. Sie ist einfach und für beide Vertragspartner transparent. Daneben kann wie bis anhin der Mietzins bei wertvermehrenden Investitionen des Vermieters angepasst werden.

Als drittes Kriterium steht die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement zur Verfügung. Im Gegensatz zur Initiative haben wir beim Gegenvorschlag die Anpassungsmöglichkeiten aufgrund des Indexes und der Mehrleistungen des Vermieters als Kostenelemente ergänzt durch die Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement. Gegenüber der heutigen Regelung erweist sich das neue System als wesentlich transparenter und einfacher, weil die bisherigen absoluten Anpassungsgründe des angemessenen Ertrages und der kostendeckenden Bruttorendite ebenso wegfallen wie die relativen Anpassungsgründe Hypothekenzins und Unterhaltsteuerung.

Vom System her ist der Gegenvorschlag daher eine klare Verbesserung, sowohl gegenüber der Initiative als auch gegenüber dem geltenden Recht. Uneinig war man sich in der Kommission – das wird sich im Rahmen der Detailberatung anhand der vielen Anträge erneut zeigen – über die Eckwerte, die Kappungsgrenzen und die Gewichtung dieser verschiedenen Elemente. Hier ist ein Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen zu finden, damit einerseits die Mieter weiterhin auf den Schutz des Gesetzes vor missbräuchlichen, vor überhöhten Mietzinsen zählen können und andererseits die Vermieter weiterhin ein Interesse haben, in den Liegenschaftsmarkt zu investieren und ihre Gebäude zu unterhalten.

Ich bitte Sie daher namens der Kommission, auf den Gegenvorschlag einzutreten.

**Glasson Jean-Paul (R, FR)**, pour la commission: Selon l'article 22 alinéa 3 du règlement du Conseil national, «les rapporteurs se limitent, dans l'exposé d'entrée en matière, aux principaux aspects politiques et aux questions fondamentales controversées». Me conformant à ceci, je vais tenter, au nom de la Commission des affaires juridiques, de brosser la toile de fond et de dégager les quelques éléments essentiels de controverse dans le domaine du bail, en n'étant ni expert en la matière ni statisticien.

En 1997, l'Asloca a déposé une initiative populaire dénommée «pour des loyers loyaux». Elle vise principalement à introduire le lissage des intérêts hypothécaires. Ce système tend à fixer un taux moyen calculé sur une période de cinq ans. L'initiative veut aussi introduire la formule officielle de fixation du loyer initial dans toute la Suisse et renforcer la protection des locataires contre les congés. En automne

1999, le Conseil fédéral a présenté un contre-projet indirect à l'initiative. Il veut, lui, supprimer tout lien entre fixation du loyer et taux hypothécaire. La méthode relative de calcul des loyers est remplacée par l'indexation des loyers, à concurrence de 80 pour cent de l'augmentation du coût de la vie. Il est prévu également que le bailleur peut majorer les loyers tous les quatre ans en se référant à la moyenne des loyers statistique ou dans le quartier ou la localité selon des modalités qui seront développées dans l'examen de détail.

Notre Conseil, première Chambre à traiter le sujet, a donc à se prononcer sur l'initiative constitutionnelle dite «pour des loyers loyaux» et sur le contre-projet indirect présenté par le Conseil fédéral. Ce contre-projet consiste en une modification des dispositions du Code des obligations relatives au droit de bail. La Commission des affaires juridiques de notre Conseil, saisie du dossier, a consacré cinq séances à l'examen de ces objets dès la fin de la dernière législature. Des auditions d'experts et des milieux concernés ont eu lieu, ainsi que des démonstrations des instruments statistiques à disposition.

La divulgation du projet tel que sorti des délibérations de la commission a déclenché une forte controverse. De la part des milieux défendant les locataires, des réactions très vives ont fusé, relayées par une presse virulente principalement en Suisse romande. La commission aurait bradé les intérêts des locataires sur l'autel du profit des bailleurs. Ces derniers ne se privent pas, eux aussi, de dire leur mécontentement, certaines de leurs principales revendications ayant été écartées par la commission. Il s'agit notamment de la non-prise en compte, pour délimiter les loyers abusifs, de l'élément du rendement brut permettant de couvrir les coûts. Les deux parties étant insatisfaites, est-ce à dire que la mouture parlementaire n'est pas aussi mauvaise qu'on le dit? Je vous en laisse juges.

De fait, les questions liées au logement sont très sensibles. La Suisse est, vous le savez, un pays de locataires à près de 70 pour cent. Que l'on touche aux conditions de bail, et la grande majorité des gens se sent concernée. Il n'est d'ailleurs pas contestable que la part du revenu dévolue au paiement du loyer est très importante. Deux philosophies s'affrontent dans l'absolu: d'une part, une logique de libre marché, tel qu'il existe dans la majorité des relations contractuelles; d'autre part, la détermination étatique d'un certain nombre de règles pour la fixation des conditions de location de biens immobiliers.

De façon presque constante, la Suisse a choisi d'intervenir en la matière, ceci dès la Première Guerre mondiale. L'article 109 de la nouvelle Constitution fédérale indique que «la Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer». Le Code des obligations, plus particulièrement les articles 269 à 270e, a pour objet de protéger les locataires contre les loyers abusifs. Si l'on voulait revenir à un marché totalement libéralisé, il s'agirait donc de modifier la constitution.

Le Conseil fédéral et la commission veulent insuffler davantage de marché dans le secteur du logement. Cela n'est pas manifestement contraire à l'intérêt des locataires. La majorité de la commission n'a pas voulu déterrer la hache de guerre. Elle entend faire en sorte que la construction et la propriété de logements demeurent attrayantes pour des investisseurs, sans quoi il y a risque de pénurie ou de dégradation des objets loués. Ou alors les collectivités publiques devront prendre la relève de l'économie privée. Est-ce souhaitable? L'expérience montre qu'elles construisent le plus souvent à des prix élevés. Les mécanismes d'augmentation des loyers sont problématiques, car pétris d'automatismes. La réalité d'aujourd'hui démontre d'ailleurs que de nombreux locataires de logements subventionnés font un véritable tourisme locatif, tant les éléments constitutifs des loyers alourdissent la facture au fil des ans ou de la composition d'un ménage. Sûr qu'il vaut mieux dans ce contexte que le secteur privé joue son rôle primordial dans la construction de logements, les collectivités assumant leur responsabilité à titre subsidiaire. Veillons donc à ce que trop de protection des locataires n'aboutisse à les contraindre à acheter leur loge-

ment faute d'appartements mis en location. C'est ce qu'on vit en France ou en Italie.

Il est piquant de constater que, dans la commission, la tentative d'une non-entrée en matière sur le contre-projet était d'abord l'apanage des milieux proches du secteur immobilier. Mais en fin d'examen du projet, c'est la gauche, par le truchement de M. de Dardel, qui a déposé une proposition de non-entrée en matière, arguant de la péjoration subie par le texte.

En fait, l'impression ressort que la gauche ne veut tout simplement pas de plus de marché dans le secteur du logement et préfère le statu quo. C'est là son droit. Il ne lui déplaît pas d'aller devant le peuple avec la seule initiative et sans contre-projet. Tel n'est pas l'avis du Conseil fédéral ni de la majorité de la commission.

Tout d'abord, il faut relever que l'initiative est dépassée à cause du maintien de la prise en compte du taux hypothécaire. Même lissé, ce taux resterait en référence et cela n'est pas satisfaisant et ne résout pas les problèmes résultant du lien établi entre loyers et taux. Ce dernier est par nature fluctuant. L'opinion convergente souhaite le découplage des deux éléments, le taux de référence étant d'ailleurs devenu impossible à déterminer, selon les banquiers eux-mêmes: il n'est plus régi d'une façon générale, mais il tient compte de facteurs particuliers. L'initiative est donc à rejeter pour cette raison en soi déjà suffisante.

Le Conseil fédéral – et la commission le suit, par 13 voix contre 6 et avec une abstention – vous demande formellement de recommander au peuple et aux cantons de refuser l'initiative «pour des loyers loyaux». La commission dans sa majorité suit l'essentiel des dispositions présentées par le Conseil fédéral dans son contre-projet, comme indiqué tout à l'heure. Ces dispositions seront précisées à l'occasion de l'examen de détail.

La majorité de la commission se distingue du contre-projet du Conseil fédéral sur quatre points pour l'essentiel. Tout d'abord, elle souhaite que la totalité du coût de la vie puisse être répercuté sur les loyers, alors que le Conseil fédéral s'en tient à 80 pour cent. Les hausses par alignement sur les loyers comparatifs seront possibles tous les quatre ans ou au changement de propriétaire si vous suivez la proposition de la majorité de la commission. Cette augmentation ne pourrait cependant être que du 20 pour cent au plus. Les habitations louées par des coopératives ou par des collectivités publiques ne seraient pas prises en compte pour l'établissement de données statistiques. Enfin, la majorité de la commission propose la suppression de la gratuité de la procédure en matière de baux à loyer.

A relever encore que la majorité de la commission accepte – contrairement aux milieux immobiliers, mais en conformité avec le projet du Conseil fédéral – l'établissement d'un instrument statistique qui permette de déterminer les abus dans une fourchette de 15 pour cent au-delà des loyers statistiques.

Le projet, tel qu'il est ressorti des débats de la commission, a été approuvé par tous les représentants du centre droit. Certes, il ne satisfait pas tout le monde. Il y a une proposition de Dardel de ne pas entrer en matière et la minorité l'a préféré prioritairement s'en tenir au droit actuel.

Elle présente de plus un nombre d'amendements assez considérable. Tout cela sera traité lors du débat qui suivra.

En bref, au nom de la commission qui en a décidé ainsi, par 13 voix contre 6 et avec 1 abstention, je vous engage à accepter l'arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» et qui en recommande le rejet.

De même, je vous invite à entrer en matière sur la modification du Code des obligations à l'arrêté 2, disposition sur le bail à loyer, et à accepter le projet tel qu'il est ressorti des délibérations de votre Commission des affaires juridiques et approuvé, par 14 voix contre 8 et avec 1 abstention.

Enfin, je vous demande de rejeter la proposition de Dardel de non-entrée en matière.

**Thanei Anita (S, ZH):** Im Namen der SP-Fraktion bitte ich Sie, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» und ebenso den

Nichteintretensantrag de Dardel zum Gegenvorschlag des Bundesrates zu unterstützen.

Mit diversen Anträgen wird die SP-Fraktion heute und morgen wohl die Minderheit der Kommission für Rechtsfragen, jedoch die Mehrheit der Bevölkerung vertreten, denn 70 Prozent der Bevölkerung sind Mieterinnen und Mieter – heute behandeln wir kein Randproblem. Die Höhe der Mietzinse hat eine ausserordentliche volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung; im Haushaltbudget ist die Miete nach wie vor der grösste Posten. Wir werden es nicht zulassen, dass unsere Bevölkerung sich abrackern oder ihre Renten vor allem dazu aufwenden muss, um einer privilegierten Schicht noch mehr Gewinne zuzuschaukeln.

Welches sind nun einerseits die Probleme des geltenden Mietrechtes und welches andererseits die Lösungsvorschläge, die heute und morgen hier in diesem Saal zur Diskussion stehen?

1. Die unselige Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekarzins: Zu Recht hält sogar der Bundesrat in seiner Botschaft fest, dass die Hypothekarzinserhöhungen die Mietzinserhöhungen jeweils beschleunigt haben und Senkungen nur ungenügend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wurden. So sind z. B. 1989 bis 1993 die Erhöhungen praktisch postwendend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden; die Mietzinse sind bei der Senkungswelle von 1993 bis 1999 aber trotzdem gestiegen, obwohl der Hypothekarzins in diesem Zeitraum von 7 Prozent auf ein historisches Minimum von 3,75 Prozent gesunken ist. Diverse Studien haben belegt, dass die Mieterinnen und Mieter aus diesem Grund während dieser zehn Jahre durchschnittlich 18,8 Milliarden Franken zuviel Miete bezahlt haben.

2. Ein zweites Problem sind die happigen Mietzinserhöhungen bei Handänderungen oder Mieterwechsel: Es ist notorisch, dass die Vermieter praktisch jeden Mieterinnen- und Mieterwechsel dazu benutzen, den Mietzins zu erhöhen, ohne dass sie irgendwelche Gelder in ein Mietobjekt investiert hätten. Es ist auch notorisch, dass die Mieterschaft nach einer Handänderung zum Teil mit happigen Mietzinserhöhungen von bis zu 500 Franken pro Monat konfrontiert ist, weil die Vermieterschaft den Kaufpreis auf die Mietzinsen überwälzen kann.

3. Ein weiteres Problem im geltenden Recht sind die Mietzinserhöhungen nach umfassenden Sanierungen: Wir anerkennen den Renovationsbedarf des Liegenschaftensparkes, doch müssen die dadurch bewirkten Mietzinserhöhungen sozialverträglich sein.

4. Ein Problem – das wurde bereits von der Kommissionsprecherin und vom Kommissionsprecher angedeutet – ist auch das intransparente und komplizierte System des geltenden Rechtes, welches vor allem zulasten der sozial schwächeren Partei Auswirkungen hat, weil die Mieterinnen und Mieter im Allgemeinen die weniger gut Informierten sind.

5. Ein letztes Problem des geltenden Mietrechtes ist der mangelhafte Kündigungsschutz.

Welche Lösungsvorschläge haben wir? Es ist nach wie vor so, dass man sagen kann und muss, dass unsere Initiative die einzige Lösung für sämtliche Probleme bietet, welche es heute im Mietrecht gibt.

Zu den einzelnen Massnahmen:

Zum Preisschutz: Die Initiative sieht ein einfaches, transparentes System für die Mietzinsgestaltung vor; die Mietzinsen sollen nach den effektiven Kosten berechnet werden und dem Vermieter überdies einen angemessenen Ertrag ermöglichen. Sie sehen, wir sind nicht grundsätzlich gegen Gewinne; wir sind einfach gegen übersetzte Gewinne zulasten eines grossen Teils unserer Bevölkerung. Zur Überprüfung von solchen übersetzten Mieten bei Handänderungen und vor allem auch bei Mieterinnen- und Mieterwechseln sehen wir eine statistische Miete vor; wir wünschen jedoch echte Statistiken, welche den gesamten Wohn- und Geschäftsraumbestand mit berücksichtigen – und nicht solche Statistiken, wie sie die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen vorschlägt.

Im Weiteren sieht unsere Initiative eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins vor. Auch hier muss ich einmal mehr staunen, dass die so genannten Marktschreier offensichtlich gegen Markttransparenz sind, denn zum Markt gehört auch Transparenz. Zur Transparenz gehören sowohl die Angabe des Vormietzinses als auch eine Begründung, weshalb ein Vermieter der Ansicht ist, die Miete erhöhen zu können. Tatsache ist – das hat sich gezeigt –, dass diese Formularpflicht nicht zu einer Anfechtungswelle führt, sondern eine präventive Wirkung hat.

Im Weiteren sollen gemäss unserer Initiative während der Mietdauer sämtliche Kostensteigerungen überwältigt werden können, also auch Mehrleistungen. Für die Fremdkapitalkosten sehen wir einen geglätteten Hypothekarzinssatz vor, damit nicht wieder diese unseligen Schwankungen auftreten.

Ein Verdienst unserer Initiative ist aber sicher, dass die komplizierte Vorbehaltspraxis wegfallen würde, d. h., moderate Vermieter und Vermieterinnen verlieren ihre Ansprüche nicht. Mit anderen Worten: Unsere Initiative stellt auch einen Vermieterschutz für unbedarfte Vermieter und Vermieterinnen dar.

Als Letztes wollen wir den Kündigungsschutz verbessern und dem europäischen Recht angleichen. Voraussetzung für eine Kündigung soll ein gerechtfertigter Kündigungsgrund sein, der für den Vermieter beweispflichtig ist. Heute ist eine Kündigung nur dann anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Paradoxiertweise ist die Mieterseite für den Kündigungsgrund, den ja eigentlich der Vermieter geltend macht, beweispflichtig.

Der Bundesrat lehnt unsere Initiative ab. Er sieht zwar einen Handlungsbedarf, vor allem in Bezug auf die Koppelung zwischen Mietzins und Hypothekarzinssatz; das hat er auch in seinem Gegenvorschlag berücksichtigt. Im Weiteren lehnt er die Initiative ab. Sowohl seine Argumente wie auch die Argumente der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen sind bei weitem nicht überzeugend:

Ein erstes Argument ist, es gäbe keinen Leitzinssatz mehr. Das ist kein Problem, denn bei der Umsetzung unserer Initiative könnte sehr gut eine Ersatzgrösse für die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten berücksichtigt werden.

Im Weiteren wird der Initiative vorgeworfen, sie zementiere die Kostenmiete. Auch dieser Vorwurf ist unberechtigt und besticht nicht. Bereits heute hat die Orts- und Quartierüblichkeit keine Bedeutung.

Das grösste Marktelement ist die Tatsache der Missbrauchsgesetzgebung, d. h., wir haben keine Preiskontrolle; es geschieht also nur etwas, wenn ein Mieter oder eine Mieterin sich wehrt.

Gegen das Marktelement im Mietrecht ist auch noch einzuwenden, dass die üblichen Marktmechanismen im Mietrecht nicht spielen, weil wir nur ein beschränktes Angebot haben. Es kommt dazu, dass alle auf eine Wohnung oder auf Geschäftsräume existenziell angewiesen sind; in diesem Sinne ist also die Wohnung kein normales Gut.

Zum Gegenvorschlag ganz kurz: Hier wird die SP-Fraktion den Nichteintretensantrag de Dardel unterstützen, und zwar aus folgendem Grund: Wir waren schon nicht sehr glücklich über die Fassung des Bundesrates, waren aber – gesprächsbereit wie wir sind – bereit, darauf einzutreten, in der Hoffnung, noch etwas verbessern zu können. Was aber die Kommissionsmehrheit mit diesem Vorschlag gemacht hat, übertraf im negativen Sinn unsere kühnsten Erwartungen. Was jetzt vor uns liegt, ist kein Mieterschutz mehr, sondern ein Investorenschutz.

Es gibt vier Gründe, weshalb wir auf diesen Gegenvorschlag nicht mehr eintreten wollen:

1. Für die Definition der Missbräuchlichkeit der Mieten wird eine eigentümerfreundliche Statistik beigezogen, bei der das preisgünstige Angebot, d. h. Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von Gemeinwesen, nicht berücksichtigt wird.
2. Die Missbrauchsgrenze ist zu hoch, d. h., ein Mietzins ist erst missbräuchlich, wenn er 15 Prozent über dem Wert dieser bereits verfälschten Statistik liegt. Man muss sich vor-

stellen, was das bedeutet: Pro Jahr wechseln 17 Prozent der Mieterinnen und Mieter die Wohnung, und dabei kann die Miete auf einen Schlag auf der Höchstgrenze festgesetzt werden.

3. Die Kommission für Rechtsfragen sieht eine Anpassung an die Teuerung zu 100 Prozent vor. Auch das ist nicht akzeptabel für uns; das führt zu einer Preisspirale, weil ja die Mieten ihrerseits in diesem Index mit 22 Prozent ihren Niederschlag finden.

4. Der schlimmste Artikel, der so genannte Killerartikel zu Lasten der Mieterschaft, ist aber der, dass sich die Vermieter alle vier Jahre – nachdem sie die Teuerung alle Jahre auf die Mieten überwältigt haben – für eine weitere Erhöhung noch auf die statistische Miete berufen können. Das Ergebnis wird sein, dass etwa 80 Prozent der heute bestehenden Mietverhältnisse mit einer extremen Mietzinserhöhung zu rechnen haben. Das heisst: Mieterschutz adieu!

Aus diesem Grunde bitte ich Sie, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zur Annahme zu empfehlen und auf den «Gegenvorschlag», der gar kein Gegenvorschlag mehr ist, nicht einzutreten.

**Hegetschweiler Rolf (R, ZH):** Wohl kein anderer Preis ist in der Schweiz derart zum Politikum verkommen wie der Mietzins. Die Kosten für das Wohnen werfen in einem Land mit zwei Dritteln Mieterinnen und Mietern immer wieder hohe Wellen, obschon der Anteil an den Einkommen der Haushalte, der für die Miete ausgegeben werden muss, seit dem Zweiten Weltkrieg massiv zurückgegangen ist. Das Angebot an Wohnraum in der Schweiz ist im weltweiten Vergleich hervorragend, das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt, und seit bald zehn Jahren spielt der Markt dank relativ hoher Leerwohnungsbestände sehr gut. Die Mieten für Neuwohnungen sind sogar um rund ein Drittel zurückgegangen.

Insbesondere für die Mieterseite besteht derzeit also eigentlich kein Grund für eine Auseinandersetzung um die richtige Miete. Der Anstoss für eine Liberalisierung des Mietrechtes kam denn auch vor bereits acht Jahren von bürgerlicher Seite. Die 1993 eingereichten Vorstösse zur Vereinfachung des Mietrechtes wurden damals vom Nationalrat unterstützt, die Motion Baumberger fand in beiden Räten Zustimmung. Den Mietervertreterinnen und -vertretern in der Kommission für Rechtsfragen gelang es damals, die Absicht von mehr Marktnähe bei den Revisionsvorschlägen ins Gegenteil zu verkehren und die Vorstösse ganz eigentlich abzuschliessen. Die Motion Baumberger ist seither – obschon überwiesen – blockiert.

Zwischenzeitlich hat der Mieterverband jedoch seine Volksinitiative mit dem verfänglichen Titel «Ja zu fairen Mieten» lanciert und 1997 eingereicht. Damit hat er das Thema wieder einmal auf die politische Bühne gebracht, obwohl gerade von Mieterseite dazu eigentlich kein Anlass mehr bestanden hätte; denn Umfragen bei Mietern zeigen eine sehr hohe prozentuale Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die 18 Milliarden Franken, die die Vermieter gemäss Frau Thanei ungerechtfertigterweise einkassiert haben sollen, gehören in den Bereich der «Samichlausgeschichten».

Die vom Mieterverband angestrebte Verschärfung des Mieterschutzes ist daher nicht nur nicht nötig, sie ist sogar höchst fragwürdig. Der in der Initiative geforderte geglättete Hypothekarzins ist ein Unding und ökonomisch völlig falsch. Die Initiative will ferner den Kündigungsschutz massiv ausbauen. Die Vertragsfreiheit des Vermieters würde derart eingeengt, dass von einer Verletzung der Kerngehalte der Eigentumsgarantie und der Handels- und Gewerbefreiheit ausgegangen werden müsste. Selbst der Bundesrat hat erkannt, dass dadurch die Eigentümerrechte der Vermieter in unzulässiger Weise eingeschränkt würden.

Konsequenterweise hätte er also die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen müssen. Das hat er leider nicht getan. Um angebliche Mängel im heutigen Mietrecht zu beheben, hat der Bundesrat der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenübergestellt. Dieser Gegenvorschlag kommt den Anliegen der Mieter in wesentlichen Punkten entgegen. Mit der vollständi-

gen Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen geht er sogar weiter als die Volksinitiative.

In ersten Reaktionen waren die Mieter mit dem Bundesrat zufriedener als die Vermieter. Das müsse bei einem Gegenvorschlag zu einer Mieter-Initiative so sein, wird Herr Bundesrat Couchepin im «Bund» vom 16. September 1999 dazu zitiert. Diese Aussage belegt, dass der Bundesrat – entgegen seiner Behauptung – bei seinem Gegenvorschlag gar keine Verteilungsneutralität angestrebt hatte. Damit war auch klar, dass die Vermieterseite berechtigterweise versuchen würde, diese Neutralität im Rahmen der Beratungen in der Kommission für Rechtsfragen wiederherzustellen.

Als Kernstück des Gegenvorschlages wird der orts- und quartierübliche Mietzins für Wohnräume neu über eine statistisch ermittelte «Vergleichsmiete» definiert. Gemäss Entwurf des Bundesrates können Mietzinse auch dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden – allerdings nur zu 80 Prozent.

Wie präsentiert sich die Vorlage nun nach der Beratung in der Kommission? Die grosse Skepsis der Vertreter der bürgerlichen Parteien gegenüber einem System der landesweit und staatlich erhobenen Vergleichsmieten konnte nur teilweise ausgeräumt werden. Deshalb beantragt die Kommissionsmehrheit, dass in Artikel 269 Absatz 4 OR zusätzliche Eckwerte des Systems – wie die Datenerhebung und -verwaltung, die einheitliche Erfassung der massgebenden Fläche und der Nebenkosten – zu regeln sind. Der derzeitige Wohnungsmarkt ist ja alles andere als frei. Nur gerade bei Neuwohnungen spielt der Markt. Aufgrund des geltenden Mietrechtes sind alle bestehenden Mietverhältnisse dem freien Markt teilweise entzogen. Je länger das Mietverhältnis besteht, desto mehr ist es dem Markt entzogen.

Wenn Luxus- und Grosswohnungen nicht in die Statistik einfließen, so ist es richtig, dass neben den mit Steuergeldern verbilligten Wohnungen auch andere Genossenschaftswohnungen und solche, die der öffentlichen Hand gehören, nicht einbezogen werden. Die paar hundert Millionen Franken Verluste aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, für die das Parlament 1999 einen ersten Kredit von 240 Millionen Franken bewilligte, sind fast ausnahmslos in vom Bund geförderten oder verbürgten Genossenschaften entstanden. Dies nicht zuletzt, weil die Mieten zu tief angesetzt waren und keine Reserven gebildet worden sind. Aus diesen Gründen ist es richtig, dass diese Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

Bei der Anpassung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise geht die Kommissionsmehrheit weiter als der Bundesrat und beantragt eine Überwälzung der Steigerung zu 100 Prozent. Eine hundertprozentige Überwälzung gibt es in praktisch allen Bereichen, in denen mit diesem Index gearbeitet wird. Es war übrigens der Bundesrat, der 1996 die Überwälzung der Teuerung von 80 auf 100 Prozent anbot. Er hat damals wohl gute Gründe dafür gehabt. Für eine solche Anhebung sprach nicht zuletzt der Umstand, dass die Überwälzung von nur 80 Prozent praktisch nicht angewendet wurde. Daran hat sich nichts geändert.

Ich frage den Bundesrat deshalb an, ob er wieder auf 80 Prozent zurückgehen will, damit im revidierten Mietrecht von der an sich sinnvollen Indexlösung nicht Gebrauch gemacht wird. In der «NZZ» vom 10. August 1999 sind die Autoren Graf und Sager dieser Frage nachgegangen und zu folgenden Schlüssen gekommen: «Bei einem Überangebot an Wohnungen führen die Marktkräfte, wenn auch langsam, zu sinkenden Mieten, wie dies im höheren Preissegment im letzten Jahrzehnt der Fall war. Bei Wohnungsmangel sind Erhöhungen aber nur im Rahmen des Mietrechtes möglich. In der Vergangenheit dienten Hypothekarzinsserhöhungen als Ventil für die Kostenmiete, um Marktungleichgewichte zu beheben. Bei einer Indexierung zu 80 Prozent entfällt dieses Ventil, womit bei starkem Nachfragewachstum eine permanente Unterversorgung an Wohnungen riskiert wird.»

Das sagen die Experten, und ich frage Herrn Bundesrat Couchepin, ob er das will. Weiter schreiben die Autoren: «Für die nächsten zwanzig Jahre rechnen wir aufgrund des schwachen Wachstums der Zahl der Haushalte allerdings

damit, dass die Realmieten nur wenig zulegen werden», und weiter: «Eine Indexierung zu 100 Prozent dürfte voraussichtlich kein Ungleichgewicht bewirken. Ein Satz von 80 Prozent hingegen ist aufgrund unserer Schätzung nicht gerechtfertigt, da er zu Wohnungsmangel führen, die Renovationsfähigkeit gefährden und letztlich den Mietern schaden könnte.» Klarer kann das wohl nicht gesagt werden.

Zur Frage der Bandbreite für missbräuchliche Mietzinse: Im Verlauf der Kommissionsarbeit ist die Toleranzgrenze zwischen zulässigen und missbräuchlichen Mieten in verschiedenen Versionen diskutiert worden. In der Botschaft beträgt sie 15 Prozent, in Alternativversionen der Verwaltung lag sie dann zwischen 20 und 10 Prozent und einmal zwischen 10 und 15 Prozent. Vermutlich tun wir gut daran, diese Grenze bei 20 Prozent festzulegen.

Wenn beispielsweise nur 2 Prozent aller Mietverhältnisse ausserhalb der vorgesehenen Bandbreite für die Nichtmissbräuchlichkeit liegen, sind das 50 000 Mietverhältnisse, die plötzlich angefochten werden könnten.

In Artikel 269 Absatz 4 geht es um die wichtige Frage, ob der Bundesrat oder das Parlament für die Verordnung zuständig sein soll, insbesondere im Zusammenhang mit dem Vergleichsmietesystem.

Die statistische Vergleichsmiete ist das Kernstück dieser Revision. Auch die Mieterseite hat nun bemerkt, dass die Dynamik dieses Systems eine gewisse Gefahr darstellt und dass deshalb für die Mieterseite erst recht Grund besteht, sich den Einfluss auf die Verordnung mindestens über ein Mitspracherecht zu sichern.

Wir müssen uns immer wieder vor Augen halten, dass wir es im Mietrecht mit einer Missbrauchsgesetzgebung zu tun haben. Nicht die Regelung des Anwendungsfalles, sondern die Verhinderung von Missbräuchen muss im Zentrum stehen. Das den Vergleichsmieten zugrunde liegende Motto muss heissen: Was gebräuchlich ist, ist nicht missbräuchlich. Der Mieterschutz im Sinne der Missbrauchsverhinderung ist unbestritten und muss unabhängig davon, wie wir das Mietzinssystem im Detail regeln, gewährleistet werden.

Der Gegenvorschlag des Bundesrates kommt den Zielen der Vereinfachung und der Transparenz allerdings noch zu wenig nahe. Das können und sollten wir im Rahmen dieser Debatte noch korrigieren.

Die FDP-Fraktion ist für Eintreten auf die Vorlage. Sie lehnt die Mieterinitiative «Ja zu fairen Mieten» einstimmig ab. Sie unterstützt die Anträge der Mehrheit der Kommission gegenüber dem bundesrätlichen Entwurf, und sie unterstützt mit grosser Mehrheit auch die Minderheitsanträge von bürgerlicher Seite.

Ich bitte Sie, diesen Empfehlungen ebenfalls zu folgen.

**Chiffelle Pierre (S, VD):** Monsieur Hegetschweiler, j'ai bien entendu que vous parliez au nom du groupe radical-démocratique, mais il me semble qu'en violation flagrante de l'article 3quinquies de la loi sur les rapports entre les conseils vous avez omis de déclarer vos intérêts et d'expliquer à cette assemblée et à son public que vous êtes directeur de l'Association des propriétaires immobiliers du canton de Zurich.

Pourriez-vous me le confirmer et, le cas échéant, me dire si c'est à ce titre que la plupart des propositions que vous avez faites en commission vous venaient directement par télécopie de la plus grande étude d'avocats zurichoise spécialisée dans la défense des intérêts des propriétaires immobiliers?

**Hegetschweiler Rolf (R, ZH):** Alle, die heute den «Blick» gelesen haben, haben daraus entnehmen können, dass ich Direktor des Hauseigentümerverbandes des Kantons Zürich und der Stadt Zürich bin. Ich stehe dazu, und ich nehme auch an, dass das in diesem Rat einigermassen bekannt ist. Ich glaube, Interessenvertretung gibt es auf der einen und auf der anderen Seite; ich weiss nicht, ob Frau Thanei ihre Interessenbindung offen gelegt hat oder ob Herr Strahm das tun wird. Ich glaube, dass dieser Transparenz hier soweit Genüge getan ist.

**Mariétan** Fernand (C, VS): Le droit de bail est un domaine particulièrement sensible, le rapporteur de langue française l'a rappelé tout à l'heure. Pour entrer directement dans le vif du sujet, je dirai d'emblée que la réforme dont nous entamons l'analyse et la réflexion aujourd'hui promet des lendemains douloureux aux uns et aux autres, si nous ne parvenons pas à mettre sur pied un compromis acceptable.

Cette démarche, qui me paraît élémentaire si l'on garde à l'esprit le souci du bien commun, suppose un effort réciproque tant des milieux de protection des locataires que des milieux représentant les associations immobilières, pour sortir des positions totalement figées affichées jusqu'à ce jour, pour se dégager les uns et les autres d'une attitude un peu facile que je qualifierai de simples lobbyistes n'ayant en tête que le souci d'obtenir une protection particulière unilatérale des intérêts de l'un des deux partenaires.

Les données du problème ne nous paraissent pas très compliquées. Le droit actuel peut être considéré d'une manière globale comme un compromis à peu près satisfaisant entre les intérêts des locataires, qui obtiennent des loyers raisonnables, et ceux des bailleurs. Puisque le droit actuel n'a pas freiné les investissements, nous avons un nombre de logements qui augmente en moyenne de 35 000 par an, ce qui permet de couvrir la demande et ce qui permet de dire aussi que ce taux de croissance reste élevé en comparaison internationale.

Toutefois, tout le monde s'accorde à dire que le droit actuel comporte une grosse lacune, c'est le couplage du taux hypothécaire et des loyers. Or, à cet égard, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» ne fait à nos yeux que perpétuer un modèle insatisfaisant, à travers le système de lissage qui est proposé. Nous savons en effet que la variété des conditions et des modes de financements hypothécaires rend illusoire l'idée d'un taux de référence qui donnerait une image correcte de l'évolution moyenne de la charge financière pesant sur les propriétaires. Je rappelle ici, selon un document qui nous avait été remis en commission par le président du directoire de la Banque cantonale vaudoise, que seulement 1,5 pour cent de l'ensemble des prêts hypothécaires grevant des immeubles situés dans le canton sont actuellement au taux de référence.

Le système proposé par l'initiative est donc mauvais, si ce n'est absurde. M. de Dardel le sait, ce système est totalement déconnecté de la réalité. Enfin, et sans entrer dans le détail, l'initiative a un caractère inutilement provocateur lorsqu'elle préconise, par exemple, que le congé soit systématiquement motivé par le bailleur. Il s'agit là d'un renversement du principe actuel de protection contre les abus et cette manière de réglementer érige la location en quasi propriété, ce qui n'est évidemment pas admissible. Pour ces seules raisons déjà, le groupe démocrate-chrétien estime ne pas pouvoir entrer en matière sur le texte de l'initiative.

Mais en revanche, notre groupe considère que le Conseil fédéral est dans le juste en opposant un contre-projet indirect dont le point essentiel réside dans la suppression, précisément, de ce mécanisme décrié de report du taux hypothécaire sur les loyers. Il s'agit là d'une approche pragmatique qui doit être soutenue. J'ajoute, pour être honnête et par un élémentaire souci d'objectivité, que lors des délibérations en commission, certaines propositions émanant des milieux proches de l'immobilier visaient clairement à dénaturer le contre-projet du Conseil fédéral en réduisant les éléments de protection des locataires. Ceci a permis à M. Couchepin, conseiller fédéral – il ne m'en vaudra pas de le citer – s'agissant par exemple de la marge de variation admise par rapport au loyer statistique, de dire qu'«en fixant le pourcentage à 20 pour cent, il n'y a pratiquement plus de limites, plus de protection réelle pour le locataire».

Le contre-projet qui ressortira de nos délibérations ne doit pas être perçu comme une déclaration de guerre contre les locataires. Il devra impérativement garantir une symétrie entre la position du bailleur et celle du locataire.

C'est dans ce souci d'équilibre que le groupe démocrate-chrétien vous demande d'adhérer au contre-projet du Con-

seil fédéral et affirme que, dans sa majorité, il s'efforcera d'opérer un rapprochement avec celles et ceux qui pensent qu'il faut tout entreprendre pour éviter un psychodrame national sur un objet – les loyers – qui représente, rappelons-le, 46 milliards de francs par an et 21 pour cent des dépenses des ménages suisses.

**Joder** Rudolf (V, BE): Die Grundsatzfrage im Mietrecht lautet: Wie stark soll der Staat die Vertragsfreiheit zwischen den beiden Vertragspartnern – Mieter und Vermieter – beschränken? Der Gesetzgeber hat also zwischen Mieter und Vermieter eine Interessenabwägung vorzunehmen. Es geht darum, einen Mittelweg zu finden, der einerseits für den Wohnungsmarkt nicht investitionshemmend wirkt und andererseits dem Mieter einen angemessenen Schutz gewährleistet.

Das seit dem 1. Juli 1990 geltende Mietrecht hat sich, von der Notwendigkeit einzelner Verbesserungen abgesehen, im Grossen und Ganzen bewährt. Gemäss Botschaft des Bundesrates kommt es jährlich nur bei rund 1 Prozent aller Mietverhältnisse zum Konflikt mit anschliessendem Schlichtungsverfahren. Das geltende Mietrecht kann demnach als einigermaßen tragbarer Kompromiss zwischen Mietern und Vermietern bezeichnet werden. Dieser Kompromiss wird durch die Initiative nun massiv gestört. Die Initiative beinhaltet keinen ausgewogenen Verbesserungsvorschlag gegenüber dem heute geltenden Mietrecht. Der Mieterschutz wird einseitig ausgebaut, die Eigentümerrechte werden unverhältnismässig eingeschränkt, und die Marktelemente werden reduziert. Es besteht die Gefahr, dass die einseitigen Forderungen die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau dämpfen, was sich im Hinblick auf die Interessen der Mieter als Bumerang auswirken könnte. Besonders negativ sind zwei Elemente:

1. Der durchschnittliche statistische Mietzins ist für die Abgrenzung und die Definition der Missbräuchlichkeit massgebend. Alle Mietzinse, die über dem durchschnittlichen statistischen Mietzins liegen, sind demnach missbräuchlich. Das kann nicht sein. Mit einer solchen Regelung würde auf einen Schlag eine grosse Zahl von bestehenden Mietzinsen zu missbräuchlichen Mietzinsen, mit allen einschneidenden Rechtsfolgen. Der durchschnittliche statistische Mietzins ohne Bandbreite eignet sich in keiner Art und Weise als Abgrenzungskriterium für die Definition der Missbräuchlichkeit.
2. Ebenfalls klar abzulehnen ist die Erweiterung des Kündigungsschutzes. Ungerechtfertigt soll eine Kündigung des Vermieters sein, wenn sie im Hinblick auf so genannt unverhältnismässige Sanierungen oder Abbruchvorhaben erfolgt. Solche Bestimmungen stellen eine starke Beschränkung der Eigentumsrechte dar. Die Initiative ist zu extrem. Sie schränkt die Vermieter stark ein; das könnte sich letztlich auch nachteilig auf die Mieterschaft auswirken.

Die SVP-Fraktion schliesst sich deshalb einhellig dem Bundesrat und der Mehrheit der vorberatenden Kommission an und lehnt die Initiative klar ab.

Ich bitte Sie, das Gleiche zu tun, und möchte Sie gleichzeitig ersuchen, auf den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates einzutreten.

**Ménétreay-Savary** Anne-Catherine (G, VD): Le droit de bail est une histoire compliquée où il faut quasiment être juge au Tribunal fédéral pour y comprendre quelque chose! C'est aussi une longue histoire de désamour et de tension entre les milieux immobiliers et les associations de locataires. Entre les tentatives des propriétaires de laisser jouer librement le marché et l'initiative des locataires, la Confédération a essayé de s'interposer par le contre-projet que nous discutons ici. C'est, selon les termes mêmes de l'administration «pour apaiser les tensions entre partenaires et profiter de l'occasion pour trouver de meilleures solutions». Eh bien! on peut dire que, jusqu'ici, c'est raté!

Il y a tout de même un point sur lequel tout le monde est d'accord, c'est que le droit actuel doit être changé. Même le professeur T. von Ungern-Sternberg de l'Université de Lau-

sanne, qui n'est manifestement pas un chaud partisan de l'initiative, le dit en termes très clairs: «La mal nommée loi sur la protection des locataires a conduit à une redistribution massive des richesses à la charge des locataires et au bénéfice des propriétaires. Sur la base d'une estimation conservatrice, les locataires ont payé 9 milliards de francs de trop entre 1988 et 1996.» Une autre étude, celle du BASS, soit du Bureau d'études politiques, économiques et sociales, article la somme de 18,8 milliards de francs. Ce chiffre est contesté, mais pas l'importance ni l'ampleur du scandale dû au fait que la hausse des taux hypothécaires a fait prendre l'ascenseur aux loyers, mais que ceux-ci n'ont pas baissé lorsque le taux est redescendu de 7 à 3,75 pour cent. Le résultat est que, ces dix dernières années, les loyers ont augmenté d'un tiers, alors que l'indice du renchérissement n'augmentait que d'un quart. La faute en est clairement au lien avec le taux hypothécaire.

A partir de là, la tentation était grande – pour moi aussi – d'adhérer au projet du Conseil fédéral et de supprimer tout lien avec le taux hypothécaire.

Ce qui m'a convaincue, c'est d'abord qu'avec la proposition de l'initiative populaire d'un taux moyen lissé sur cinq ans, les loyers, ces dix dernières années, n'auraient augmenté que de 15 à 17 pour cent au lieu des 33 pour cent enregistrés. Mais ce qui m'a surtout convaincue, ce sont les effets pervers prévisibles du contre-projet du Conseil fédéral, avec des hausses de loyers programmées, grâce au système statistique des loyers comparatifs: un modèle qui permet tous les quatre ans d'adapter les loyers à la moyenne des loyers usuels, plus 15 pour cent, mécanisme raffiné de spirale ascendante, puisque quatre ans plus tard, la moyenne augmentée des 15 pour cent précédents permet à nouveau une hausse de 15 pour cent.

De plus, faisant preuve d'une voracité spectaculaire, les milieux immobiliers proposent de ne pas s'en tenir là. Ils veulent le cumul de tous les moyens possibles d'élévation des loyers: indexation à 100 pour cent sur le coût de la vie, adaptation aux loyers comparatifs, report des frais de rénovation, prise en compte du rendement des investissements, pour pouvoir choisir à chaque fois lequel leur est le plus profitable. Le contre-projet du Conseil fédéral ne s'est, pour le moment, pas révélé capable de protéger les locataires de cet empilement de moyens de hausse des loyers.

L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» reste, quant à elle, étrangère à ces spéculations et aux distorsions du marché. Elle maintient des prix fixés sur la base des coûts, les adaptations liées aux investissements en cours de bail et des augmentations fondées sur les loyers statistiques, mais seulement au changement de locataire ou de propriétaire. Elle prévoit aussi, corollaire de cette dernière mesure, une meilleure protection contre les congés, pour éviter que les bailleurs ne mettent à la porte leurs locataires pour pouvoir adapter les loyers.

Il y a des domaines où l'on ne devrait pas se contenter de suivre le marché soit parce que le marché est fou, soit parce qu'il est pervers. Par exemple, le marché des natels est un marché fou parce qu'on donne des appareils qui pourtant ont un prix. Le marché des transports aériens est aussi un marché fou parce que les prix n'ont rien à voir avec les coûts réels qu'ils engendrent. Le marché des médicaments aussi est pervers par la protection des brevets. Il est possible de se montrer indifférent au marché des natels ou des transports aériens; ce n'est pas notre cas, mais on peut le faire. Il n'est en revanche pas possible de se moquer du marché du logement, qui n'est pas un marché comme les autres, puisque personne n'a le choix de renoncer à se loger. La Suisse compte 70 pour cent de locataires qui paient 46 milliards de francs de loyers par an – M. Mariétan l'a rappelé tout à l'heure –, ce qui représente 21 pour cent des dépenses des ménages.

Bien qu'on parle toujours de deux protagonistes – les milieux immobiliers et les locataires – comme s'ils étaient égaux, il n'y a strictement aucune symétrie entre eux. Les locataires, clients captifs des propriétaires, ne doivent pas être liés aux appétits démesurés des milieux immobiliers.

C'est pour ces raisons que le groupe écologiste vous propose d'accepter l'initiative et de ne pas entrer en matière sur le contre-projet.

**Eggly Jacques-Simon (L, GE):** Permettez-moi d'abord de déclarer mes intérêts à M. Chiffelle, dommage qu'il ne soit pas là. Je suis locataire et uniquement locataire.

La question du logement, des devoirs et droits des propriétaires et locataires est une des plus difficiles à résoudre en politique. D'une part, le logement est incontestablement un élément économique sur un marché, il obéit donc à des règles économiques. D'autre part, il est un besoin vital de l'homme dont un Etat doit garantir l'accès à des conditions possibles – nous en sommes parfaitement conscients.

On ne peut donc pas simplement laisser totalement les loyers au jeu de l'offre et de la demande en toute circonstance, particulièrement en situation de marché tendu, voire de pénurie. Il faut donc bien se référer à des critères d'équité et à des définitions de l'abus. Mais la tentation de tout régler dans ce domaine est grande, et les conséquences peuvent en être déplorables car, qu'on le veuille ou non, il s'agit bien d'un marché qui requiert des propriétaires et des investisseurs.

Corsetez trop ce marché de réglementations, bloquez trop les loyers par un contrôle pesant, et vous découragez la construction de nouveaux logements, et vous empêchez un bon entretien des immeubles existants. Tous les régimes de contrôle étatique dans le domaine du logement ont montré ces conséquences funestes. En Suisse même, lorsqu'on est allé trop loin dans le sens du contrôle on en a vu les résultats. N'en déplaise à certains de mes chers collègues genevois – dont je ne mésestime pas l'engagement en faveur des locataires – je pense que leurs pressions politiques constantes dans ce domaine n'ont pas eu que des résultats favorables tant s'en faut, sur le marché du logement, à Genève par exemple. Je parle évidemment des effets généraux de l'envahissement politique dans ce domaine économique.

Nous avons affaire en l'occurrence à des projets fédéraux, et d'abord à une initiative populaire dite «pour des loyers loyaux». Or, avec son système de lissage, avec les limites étroites pour autoriser les adaptations de loyer, l'initiative est encore plus rigide et paralysante que le système actuel. On est devant un système de taux hypothécaire artificiel décidé par l'Etat.

De toute manière, l'initiative joue dans un registre dépassé et anachronique, celui du taux hypothécaire dont on ne voit plus très bien quel est le critère valable.

En effet, tout montre qu'il n'y a plus aujourd'hui de taux hypothécaire de référence et qu'il faut abandonner ce système. D'où le contre-projet indirect issu d'un projet du Conseil fédéral que présente la Commission des affaires juridiques. Nous verrons pas à pas, sur plusieurs articles, ce qu'il en est. Nous, libéraux, sommes un peu effrayés par la machine assez lourde de l'établissement de statistiques pour montrer des loyers comparatifs incluant divers critères, notamment des critères régionaux.

On peut aussi se demander si l'abandon par la majorité de la commission du critère spécifié d'une prise en compte d'un rendement brut suffisant de l'investissement immobilier n'est pas discutable. Mais le fait même que la majorité a abandonné ce critère montre en tout cas que la proposition de la majorité de la commission, fût-elle un peu différente du projet du Conseil fédéral, n'est pas une proposition sans concession dictée par le lobby des bailleurs, ce que veut faire croire la minorité de la commission. D'ailleurs, Monsieur le Conseiller fédéral, pour ma part, je me rallierai, à l'article 269 du Code des obligations, à l'idée que des loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de 15 pour cent et non pas de 20 pour cent les loyers usuels dans la localité ou le quartier. Donc, sur ce point, je pense que votre réaction est compréhensible et que les libéraux n'iront donc pas dans le sens de la minorité IV.

En ce qui concerne les propositions de minorité I et II, à l'article 269d, au sujet de l'adaptation des loyers, qu'elles soient fondées sur l'évolution des prix à la consommation ou qu'el-



les visent un alignement sur les loyers comparatifs, selon divers critères définis, il y a toute une série de conditions qui sont bien des éléments de lutte contre les abus. Les tribunaux compétents auront bien là des repères pour apprécier et pour en juger. On ne peut donc pas laisser dire que la proposition de la majorité de la commission est une provocation ou une déclaration de guerre aux locataires, sauf encore une fois à vouloir un corset de fer paralysant les mouvements du marché, c'est-à-dire finalement l'offre de logements.

Au fond, la minorité de la commission aimerait faire croire que l'initiative aurait pu être retirée si le contre-projet avait été davantage dans son sens. En risquant un jeu de mots, on a envie de dire: «Si le contre-projet avait été tout contre elle ....» Evidemment que cela n'était pas possible. Il aurait fallu céder énormément pour que l'initiative populaire soit retirée, et encore je n'y crois guère. Encore une fois, la ligne générale d'une révision du Code des obligations doit être celle d'un équilibre entre la protection particulière en ce domaine qui touche naturellement les personnes et un respect suffisant d'une logique économique qui reconnaisse le rôle crucial de l'investissement et de la propriété; faute du respect de cette logique, on va vers une impasse dans le marché du logement. On verra comment apprécier cela au sortir des débats.

Pour l'heure, le groupe libéral estime que la ligne générale proposée par la majorité de la commission mérite d'être suivie. Il proposera donc évidemment de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative populaire et il entrera en matière sur le projet de révision du Code des obligations.

**Aeschbacher Ruedi (E, ZH):** Das heute geltende schweizerische Mietrecht ist im Grossen und Ganzen ein weitgehend gelungener und auch einigermaßen fairer Kompromiss – ein Kompromiss zwischen Vermieter- und Mieterinteressen. Die Eingriffe in den Markt und in die Vertragsfreiheit sind zwar spürbar, im internationalen Vergleich beispielsweise aber trotz allem noch relativ bescheiden. Die Massnahmen, die wir haben, sind nicht allzu bürokratisch. Über alles gesehen zeigt sich auch, dass einerseits das geltende Mietrecht die Investitionen im Wohnungsbau nicht übermässig behindert, und dass andererseits die Mieten mehrheitlich als angemessen und vernünftig betrachtet werden dürfen.

Das heisst nun aber nicht, dass alles zum Besten bestellt wäre und kein Revisionsbedarf bestünde. Ich erspare mir und Ihnen die Aufzählung all dieser Revisionsgründe. Aus unserer Sicht aber sind es insbesondere drei Punkte, auf die man noch eingehen müsste:

1. Man müsste die komplizierten, für Nichtjuristen fast nicht zu durchschauenden Regelungen straffen, vereinfachen und wenn immer möglich übersichtlicher gestalten.
2. Es hat sich auch in der Praxis gezeigt, dass ein wirksamer Preisschutz nur mit einem einigermaßen vernünftigen Kündigungsschutz möglich ist. Noch zu stark und zu verbreitet ist die Hemmung auf Mieterseite, den bestehenden Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen, aus Angst vor den Verfahren, vor den Kosten, vor der Konfrontation mit den Vermietern und letztlich auch noch aus Angst – trotz gewissen Schutzmassnahmen – vor Kündigung.
3. Die heute schon mehrfach angesprochene Koppelung der Mietzinsen an den Hypothekarzins befriedigt eben nicht. Diese Koppelung beeinflusst in unerwünschter Weise den Geldmarkt und hat in der Praxis offensichtlich dazu geführt, dass Hypothekarzinserhöhungen relativ rasch in höhere Mietzinse umgesetzt wurden; Senkungen des Hypothekarzinses haben jedoch nicht mit der gleichen Kompetenz und Konsequenz zu Mietzinsreduktionen Anlass gegeben. Dies, das darf man sicher sagen, ergab ungerechtfertigte Vorteile auf der Vermieterseite. Ob diese Vorteile «nur» einige wenige Milliarden Franken ausmachen, wie doch ab und zu – so unter der Hand – von Vermieterseite zugestanden worden ist, oder ob diese Vorteile gemäss der Bass-Studie in der Grössenordnung von 18,8 Milliarden Franken anzusiedeln sind, spielt an und für sich heute und hier keine Rolle. Entscheidend ist hingegen die Feststellung, dass hier

etwas nicht wunschgemäss funktioniert hat und dass Verbesserungen notwendig sind. Es ist daher für die evangelische und unabhängige Fraktion unbestritten, dass auf die zur Diskussion gestellten Verbesserungsvorschläge einzutreten ist.

Es liegen heute zwei verschiedene Varianten vor:

Zuerst zur Initiative «Ja zu fairen Mieten»: Die Volksinitiative bleibt grundsätzlich beim bisherigen System der Abhängigkeit der Mieten vom Hypothekarzins. Auch wenn dabei versucht wird, mit einer Glättung allzu grosse und schnelle Schwankungen auszugleichen, so bleibt doch die sowohl für den Geldmarkt als auch für die Vermieter- und Mieterseite problematische Verknüpfung mit dem Hypothekarzins bestehen. Dazu kommt, dass die Initiative Elemente aufweist, die gegenüber heute zu weiteren teils unnötigen Einschränkungen führen würden. Die Initiative wird daher in unserer Fraktion für die Lösung der anstehenden Probleme nicht als zweckmässig beurteilt.

Die andere Variante, die der Bundesrat als Gegenvorschlag vorlegt, hat einen grundsätzlicheren Ansatz gewählt, indem der Mietzins vom Hypothekarzins abgekoppelt wird und sich stattdessen – mindestens teilweise – an den Index der Konsumumentenpreise anlehnen soll. Mit einem System der Vergleichsmieten soll der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinssen bewerkstelligt werden.

Wir begrüssen diesen Systemwechsel grundsätzlich. Im Grossen und Ganzen – abgesehen von einer wichtigen Ausnahme, auf die ich noch zurückkomme – hat uns auch die weitere Ausgestaltung des Systemwechsels, wie ihn der Bundesrat entwirft, an und für sich befriedigt.

Wir müssen nun aber heute mit Enttäuschung feststellen, dass in der Kommission der einigermaßen ausgewogene Entwurf des Bundesrates stark zugunsten der Vermieterseite und zulasten der Mieter verändert worden ist. Frau Thanei hat die entsprechenden nachteiligen Veränderungen deutlich aufgezählt; ich erspare mir die Wiederholung.

Eine solche Veränderung der Balance der Interessen war ja aber wohl nicht der Zweck der Übung – einer Übung, die einmal mit dem Ziel gestartet worden war, ein relativ gut eingespieltes Gleichgewicht der Interessen zu wahren, aber unbefriedigende Mechanismen zu eliminieren sowie einige wenige Lücken im Mieterschutz noch zu schliessen. Falls in der Detailberatung nicht noch massgebliche Veränderungen bzw. Verbesserungen an den Anträgen der Kommissionsmehrheit vorgenommen werden können, müsste unsere Fraktion die Revision als unausgewogen ablehnen.

Um doch noch mit einem anderen, positiven Aspekt der Kommissionsarbeit zu schliessen: Die Kommission hat an der Fassung des Bundesrates immerhin eine wichtige Verbesserung vorgenommen, indem sie in Artikel 1 der Schlussbestimmungen – es handelt sich übrigens nicht um Übergangsbestimmungen, wie es fälschlicherweise auf der deutschsprachigen Fahne heisst – dem Bundesrat die Möglichkeit einräumt, für gemeinnützige Wohnbauträger besondere Regelungen zu erlassen. Gedacht ist vor allem an die Kostenmiete.

Dazu noch ein paar Hinweise: Die wichtigsten Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind die Baugenossenschaften und natürlich die öffentliche Hand. Die gemeinnützigen Wohnbauträger wollen – im Gegensatz zu anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt – keine Gewinne erzielen. Die Mietzinse sollen nur so hoch sein, dass sie sämtliche Kosten decken. Das entspricht aber genau dem Modell der reinen Kostenmiete, und es führt dazu, dass Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger in aller Regel günstigere Mieten haben als kommerzielle Vermieter. Deshalb verfügen diese Bauträger auch nicht über dieselben Reserven wie kommerzielle Vermieter.

Unter diesem Aspekt hat die Kommission sicher richtig gehandelt, wenn sie für diese Besonderheit dem Bundesrat eine Ermächtigung gibt, spezielle Bestimmungen zu erlassen.

Ich erwarte auch, dass der Bundesrat von dieser Ermächtigung in geeigneter Weise Gebrauch macht. Diese Erwartung äussere ich nicht nur als Sprecher unserer Fraktion,



sondern – damit sind auch meine Interessenbindungen offengelegt – in meiner Eigenschaft als Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, des Dachverbandes, dem in der Schweiz rund 1000 Baugenossenschaften mit weit über 100 000 Wohnungen angehören.

**de Dardel Jean-Nils (S, GE):** Quelques mots tout d'abord à ceux qui ont dit que le taux de référence des intérêts hypothécaires faisait que l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» était dépassée. En réalité, ce taux de référence est défini dans le système actuel par le Tribunal fédéral et il est tout à fait possible de changer le taux de référence et de le déterminer par une statistique. Déterminer le taux moyen du marché hypothécaire, ça ne pose absolument aucun problème aux économistes. Donc, il est faux de tirer de l'existence de nombreux produits différents en matière de marché hypothécaire, l'impossibilité technique d'un taux de référence. En réalité, si notre initiative populaire avait été appliquée entre 1989 et 1992, la hausse générale des loyers n'aurait pas été de 33 pour cent, mais de 15 à 17 pour cent seulement.

Dans la situation actuelle, où les taux des intérêts hypothécaires redémarrent, notre initiative garantit une véritable modération des hausses de loyer, et c'est le seul projet qui donne cette garantie. Le droit actuel, comme l'initiative, laisse une part prépondérante au marché. Il faut bien le comprendre: le système légal de surveillance des loyers qui existe en Suisse est un système très léger, cela pour une raison très simple. Cette raison est qu'une toute petite minorité de locataires recourent aux procédures de défense en matière de loyers. De ce fait, les loyers se forment très largement selon le marché. Mais il y a un petit correctif qui existe parce que la loi est là et qu'elle a un certain effet préventif.

En définitive, après avoir essayé d'engager le dialogue, nous avons décidé de ne plus entrer en matière sur le contre-projet du Conseil fédéral. Pourquoi? Pour une raison essentielle et également très simple. Ce projet, si on le laisse tel quel et si on ne l'améliore pas, équivaut en fait à une détérioration de la situation des locataires par rapport au droit actuel. Et pourquoi? Essentiellement à cause de la nouvelle définition des loyers usuels du quartier. Cette nouvelle définition, qu'il faut mettre en rapport avec le système découvert par l'Office fédéral du logement, le système du professeur Geiger appelé «système hédoniste», est en fait essentiellement fondé sur les loyers des transactions des baux les plus récents. Il s'agit donc d'un système fondé sur les loyers les plus chers.

La conséquence en est que le projet du Conseil fédéral, tel qu'il a été rédigé initialement, conduirait très rapidement à de très fortes hausses de loyer immédiatement après l'entrée en vigueur de la loi. Dans les années suivantes, on assisterait à une spirale des hausses de loyer car les loyers hédonistes alimenteraient à leur tour une augmentation générale et progressive du niveau locatif en Suisse. A cela s'ajoute que le Conseil fédéral a prévu que non seulement le loyer hédoniste était valable, mais qu'un loyer supérieur de 15 pour cent était aussi valable. Donc, ce système conduit indiscutablement à une explosion des loyers très rapidement après l'entrée en vigueur éventuelle d'une loi.

Quant au lobby immobilier, il peut aujourd'hui non seulement avoir un plaisir certain, mais même se livrer à une véritable ivresse, puisque la majorité de la Commission des affaires juridiques lui a fait cadeau d'extraordinaires avantages supplémentaires. Ceux-ci, s'ils deviennent définitifs, permettent aux bailleurs non seulement d'obtenir les très fortes hausses de loyer jusqu'à 20 pour cent que le Conseil fédéral a préconisées, mais, en plus, dans l'entre-temps, d'obtenir des hausses de loyer complémentaires. Cela signifie, en définitive, que le projet élaboré par la majorité de la commission constitue une véritable aide aux promoteurs et n'a plus rien à voir avec une véritable défense des locataires.

Aujourd'hui, nous sommes dans la situation où les taux des intérêts hypothécaires sont en train de remonter. Le droit actuel ne garantit pas aux locataires une modération des

loyers parce qu'une situation du type de celle qui s'est présentée au début des années nonante pourrait ces prochaines années se présenter à nouveau, et des augmentations excessives de loyer pourraient alors être notifiées.

Donc, il faut modifier le droit actuel. Mais si on le modifie au travers du projet du Conseil fédéral, ou, pire encore, au travers du projet qui a été élaboré par la majorité de la commission, on obtiendra des hausses de loyer encore bien plus élevées et bien plus fréquentes que celles qui peuvent être notifiées par le droit actuel.

En définitive, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» dans ces conditions est la seule – la seule! – solution raisonnable qui doit absolument être acceptée pour faire face aux problèmes de ces prochaines années.

**Müller Erich (R, ZH):** Wer will denn schon keine fairen Mieten? Die Frage ist einfach: Was ist fair? Das heutige Regime der Kostenmiete ist es nicht. Es ist auch oft kontraproduktiv. Ich war während etwa 15 Jahren Präsident einer der ältesten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften der Schweiz. Es war unsere Politik, neu erstellte Wohnungen weit unter dem quartierüblichen Mietzins zu vermieten. Im Laufe von etwa zehn Jahren haben wir die Mieten für diese Wohnungen an die quartierüblichen Mieten angepasst, um auf eine vernünftige Bruttorendite zu kommen, damit wir mit diesem Geld wieder neue Wohnungen erstellen konnten, und wir haben über 1000 erstellt.

Leider muss ich Ihnen sagen, dass das seit etwa 20 Jahren nicht mehr geht, weil wir die die sehr tief festgesetzten Mieten aufgrund des Kostenregimes nicht mehr anpassen können. Das verunmöglicht uns diese Tätigkeit, bei der wir einkommensschwachen und unterstützungswürdigen, insbesondere grossen Familien helfen konnten.

Was machen wir jetzt? Jetzt legen wir die Mieten auch etwas tiefer als quartierüblich fest und behalten sie dann so bei. Das ist bedauerlich. Das Gesetz ist leider kontraproduktiv. Es darf wirklich nicht noch verschärft werden. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» würde dies tun. Darum bitte ich Sie: Lehnen Sie sie ab!

Die vom Bundesrat und von der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen vorgelegte Revision des Mietrechtes bringt die dringend notwendige Entkoppelung vom Hypothekarzins und verlässt das extreme Regime der Kostenmiete. Es ist ihr zuzustimmen.

Ich bitte Sie aber auch, den extremen Minderheitsanträgen der Linken wie auch der Rechten nicht zu folgen. Diese verhindern eine echt faire, ausgewogene Mieterregelung. Bitte unterstützen Sie die Anträge der Mehrheit Ihrer Kommission!

**Estermann Heinrich (C, LU):** In der Debatte um die Teilrevision des Mietrechtes fällt mir auf, dass Feindbilder gemalt werden, wobei die Mieter und Vermieter als Feinde dastehen. Ich selber habe Erfahrungen gesammelt, dass wir faire Vermietungen jeweils sehr gut machen konnten und – wie mein Vorredner gesagt hat – oft unter den Kosten vermieten mussten.

Weit unter den Kosten musste man Mieten ansetzen, und man konnte sie dann nicht mehr anheben und anpassen, so dass eine Rendite überhaupt unmöglich geworden wäre. Im Prinzip ist es falsch, wenn wir Statistiken beiziehen, die durch solche Mechanismen verfälscht werden. In den Statistiken werden auch Mieten erfasst, welche die Kosten bei weitem nicht decken; die Situation wird so nicht transparent dargestellt.

Vielen Vermietern verleidet es, Wohneigentum bereitzustellen, zu vermieten und die schwierige Aufgabe der Vermietungen auf sich zu nehmen. Es besteht grosse Gefahr, dass der freie Wohnungsmarkt vernachlässigt wird und dass ein Notstand entsteht.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen dringend, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und sowohl die «linksextremen» als auch die «rechtsextremen» Anträge abzulehnen, damit wir trotz allem zu fairen Mieten finden.

**Strahm** Rudolf (S, BE): Es ist gebeten worden, in dieser Frage die Interessenbindung offen zu legen. Ich spreche hier als Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes der Deutschschweiz.

Ich möchte zuerst eine Frage stellen, vor allem an die Kommission für Rechtsfragen, aber auch an die ganze hier versammelte «Gemeinde», die mehrheitlich aus Hauseigentümern besteht: Ist Ihnen die sozialpolitische und die verteilungspolitische Dimension der Miete überhaupt bewusst? 24 Prozent der Haushaltsausgaben eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts sind für das Wohnen gebunden. Bei unteren Einkommen sind es 30 bis 40 Prozent. Rund 40 Milliarden Franken Mietkosten der privaten Haushalte stehen hier auf dem Spiel, mehr als doppelt so viel wie Krankenversicherungsprämien. Sie wissen, dass ein Viertel des Landesindex der Konsumentenpreise aus Wohnkosten besteht. Man muss sich schon fragen: War sich die Kommission für Rechtsfragen dieses Rates bei ihren Entscheidungen der realen volkswirtschaftlichen Folgen ihres Tuns überhaupt bewusst?

Zur OR-Revision: Wir vom Mieterinnen- und Mieterverband haben zuerst einen Gegenvorschlag begrüsst. Wir haben bei der Ausarbeitung des Modells konstruktiv mitgearbeitet, wir haben besonders begrüsst, dass der Bundesrat die Bindung der Mieten an die variablen und stark schwankenden Hypothekarzinsen aufheben will. Wir hätten es sogar geschluckt – ohne Begeisterung –, dass als Kompensation für die Eigentümer eine begrenzte Teuerungsanpassung der Mieten gesetzlich zugelassen wird.

Was jetzt aber von der Kommissionsmehrheit kommt, ist ein Kahlschlag gegen den Mieterschutz; es ist ein Spekulantengesetz daraus geworden, das volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Die Mehrheit will eine volle, hundertprozentige Überwälzung der Teuerung gesetzlich verankern! Wer hat das heute noch? Kein Angestellter, kein Landwirt und kein Beamter kann das noch beanspruchen. Die Mehrheit will die Schutzklausel bei hoher Teuerung über 5 Prozent überhaupt weglassen. Die Mehrheit will es den Vermietern im «Spekulantartikel», nämlich Artikel 269d OR – das ist der Schicksalsartikel – erlauben, die Mieten zusätzlich zur vollen Teuerungsüberwälzung alle vier Jahre an die statistische Vergleichsmiete anzupassen, und zwar 20 Prozent nach oben, und erst noch 15 Prozent über den statistischen Mittelwert hinaus! Wenn Sie die Gausssche Verteilungskurve zugrunde legen, heisst dies, dass bei über 80 Prozent der heutigen Mietverhältnisse innert vier Jahren todsicher Mietzinserhöhungen eintreten werden – und zwar Erhöhungen um bis zu 20 Prozent, dies alle vier Jahre, und das ohne Gegenleistung für den Mieter. Das ist der Freipass für eine ewige Erhöhungsdynamik, der Freipass für die Spekulanten. Wir würden bei einer Abstimmung über dieses Gesetz im Internet ein Internet-Portal einrichten – man wird jetzt ja rechnen können, wie viel das ausmacht –, und jeder Mieter und jede Mieterin wird im Internet nachschauen können, um wie viel in den nächsten vier Jahren die Miete erhöht werden kann. So geht es nicht. War das der Kommission überhaupt bewusst? So geht es nicht, das ist ein Schlag gegen den Mietfrieden. Ich hoffe sehr, dass irgendwann in diesem parlamentarischen Verfahren eine Korrektur vorgenommen wird.

Jetzt ein Wort zu unserer Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»: Nach dem katastrophalen Beschluss der Kommissionsmehrheit bekommt sie umso mehr Gewicht und Glaubwürdigkeit. Man hat uns bei der Lancierung unserer Initiative eher vorgeworfen, wir bräuchten eine zu brave Initiative. Wir wollen mit unserer Initiative faire Mieten, nicht die Mieterrevolution; wir wollen die von niemandem bestrittenen Löcher im bestehenden Mietrecht schliessen.

Das heutige Mietrecht ist in einem Punkt eine Fehlkonstruktion. Das Mietrecht als Ganzes ist nicht schlecht, aber es enthält eine Fehlkonstruktion, nämlich: Bei steigenden Hypothekarzinsen gehen die Mieten sofort nach oben, bei sinkenden Hypothekarzinsen bleiben die Mieten oben und gehen nicht zurück. Das kostete – laut einer unabhängigen

Studie – zum Beispiel 1999 die Mieterschaft 5 Milliarden Franken mehr Miete ohne Gegenleistung. Diesen Fehlmechanismus will unsere Initiative «Ja zu fairen Mieten» korrigieren – nicht mehr und nicht weniger!

Ich möchte hier Herrn Hegetschweiler und der Vermieterenschaft Folgendes sagen: Wir akzeptieren eine faire, kostendeckende Bruttorendite. Wir wissen um die Bedeutung des privaten Wohnungsbaus und der Renovationstätigkeit, und die wollen wir nicht killen. Aber wir wollen nicht, dass Mietwohnungen in Zukunft flächendeckend – wie sich das jetzt abzeichnet – zu Spekulationsobjekten von Finanzgesellschaften, von «Visionen» und von Immobilienspekulationsfonds werden. Das ist das Ziel unserer Initiative.

Zusammengefasst: Wir beantragen jetzt im Gegensatz zu früher Nichteintreten zur OR-Revision, als Zeichen dafür, dass sie kein valabler Gegenvorschlag zu unserer Initiative ist. Wir werden unsere Initiative natürlich umso stärker und glaubwürdig vertreten können.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen  
Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 19.10 Uhr  
La séance est levée à 19 h 10*