

08.081

OR. Miete und Pacht CO. Bail à loyer et bail à ferme

Erstrat – Premier Conseil

Botschaft des Bundesrates 12.12.08 (BBI 2009 347)

Message du Conseil fédéral 12.12.08 (FF 2009 311)

Nationalrat/Conseil national 25.05.09 (Erstrat – Premier Conseil)

*Antrag der Kommission
Nichteintreten*

*Antrag der grünen Fraktion
Eintreten*

*Antrag Hochreutener
Eintreten*

*Proposition de la commission
Ne pas entrer en matière*

*Proposition du groupe des Verts
Entrer en matière*

*Proposition Hochreutener
Entrer en matière*

Vischer Daniel (G, ZH), für die Kommission: Die Schweiz, das wissen Sie, ist ein Volk von Mietern. Die Schweiz ist auch ein Volk, das mit Mietrechtsvorlagen unterschiedlich umgeht. Unbestritten ist, dass das geltende Mietrecht Schwachstellen hat, dass eigentlich schon lange Bestrebungen im Gang sind, von der Kostenmiete abzukehren, die Index- und Vergleichsmiete einzuführen. Im Vordergrund der Bestrebungen stehen ein fairer Interessenausgleich, eine Vereinfachung mietrechtlicher Regeln, bessere Transparenz und die Versteigerung der Mietzinsentwicklung.

Das heutige Mietrecht, das im Besonderen Teil des OR seinen Niederschlag findet, ist seit dem 1. Juli 1990 in Kraft. Es stützt sich auf Artikel 109 der Bundesverfassung. In den letzten Jahren gab es verschiedene vergebliche Revisionsversuche. Am 18. Mai 2003 wurde die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» abgelehnt. Dem Gegenvorschlag des Bundesrates war am 8. Februar 2004 das gleiche Schicksal beschieden. Eine weitere Vorlage, die 2006 in die Vernehmllassung gegeben wurde, die Wahl zwischen Indexmiete und Kostenmiete beinhaltend, wurde gar nicht mehr weiterverfolgt, weil die Vernehmllassung mehrheitlich negativ ausfiel. Indes bestand weiterhin Handlungsbedarf. So setzte der Bundesrat – mit Inkrafttreten am 1. Januar 2008 – eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) durch. Danach gibt es einen für die ganze Schweiz geltenden Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen aufgrund von Hypothekarzinssänderungen. Am 13. November 2007 einigten sich – und das ist nun wichtig – die Mieter- und Vermieterverbände auf einen Schrittwechsel im Mietrecht: weg von der Kostenmiete hin zur Index- und Vergleichsmiete. Dabei wurden eine Vereinfachung und eine grössere Transparenz der Mietzinsgestaltung angestrebt. Derweil eine Hypothekarzinserhöhung von 0,25 Prozent zu einer Mietzinserhöhung von 3 Prozent führen kann, steigen die Mietzinse bei einer Anpassung an die Teuerung nur mehr moderat an. Nach diesem Schulterschluss der Verbände, der sich in einer Einigung niederschlug, arbeitete der Bundesrat eine Vernehmllassungsvorlage aus. Sie basierte im Wesentlichen auf zwei Pfeilern: Zuerst soll anhand eines Vergleichsmietmodells überprüft werden, ob der Anfangsmietzins für Wohnräume missbräuchlich ist. Anschliessend ist eine Überprüfung des Mietzinses nur noch über die gesetzlichen und vertraglichen An-

passungsregeln möglich. Sodann sollen die Mietzinse an die Teuerung gemäss Landesindex angepasst werden.

In der Vernehmllassung zeigte sich, dass die volle Anpassung, die 100-prozentige Anpassung an die Teuerung auf herbe Kritik stiess. Aus diesem Grund hat sich der Bundesrat in seiner Botschaft davon abgekehrt; er geht nur noch von einer Anpassung der Teuerung an den Landesindex der Konsumentenpreise aus, bei der die Wohn- und Energiekosten ausgeschlossen sind, was in etwa einer 80-prozentigen Indexierung entspricht. Er begründet dies in erster Linie damit, dass in der Zwischenzeit die vorgenannte Verordnung geändert worden sei, sodass die Energieinvestitionen vollumfänglich überwälzt werden könnten. Weiter habe die nochmalige Überprüfung ergeben, dass eine Inflationsspirale ausgelöst würde, wenn die im Warenkorb des Landesindex enthaltene Teuerung der Mietzinse plus die Energiekosten voll beibehalten würden. Jeder Ökonom mit Sachverständ, so der Bundesrat, könnte dies bestätigen. Dies findet auch im Gutachten von Herrn Professor Brachinger Niederschlag, das der Kommission vorlag. Dabei gab es eine Berechnung: Ausgehend von 100 Prozent wären die Mieten 2008 um 34 Prozent höher gewesen, mit dem Konzept des Bundesrates aber nur um 26 Prozent; mit einer Indexierung ohne Miete um 29 Prozent.

Ausgehend von diesen Fakten verabschiedete der Bundesrat seine Botschaft, auf welche die Kommission eintrat, nachdem verschiedene Hearings durchgeführt worden waren. Bei den Hearings mit den Verbänden zeigte sich, dass die Einigkeit nicht mehr dermassen gross war wie am Stichtag, am 13. November 2007; zum einen natürlich, weil der Bundesrat die Botschaft in einem wesentlichen Punkt geändert hat, zum anderen, weil nicht mehr ganz klar war, ob die Verbände tatsächlich vollumfänglich mit dem Schrittwechsel zur Index- und Vergleichsmiete einverstanden waren.

Die Kommission trat aber mit 13 zu 11 Stimmen auf die Vorlage ein. Sie führte die Detailberatung durch. Dabei war die Schlüsselfrage in der Beratung jene zu Artikel 269c Buchstabe a, also die Frage: Welches ist der Ausgangspunkt bezüglich Indexierung? Nach einer längeren, umfangreichen Diskussion beschloss die Kommission mit 15 zu 11 Stimmen, dem Bundesrat in diesem Punkt nicht zu folgen, sodass Mietzinserhöhungen nicht missbräuchlich sind, wenn sie sich auf die Entwicklung des integralen Landesindex der Konsumentenpreise abstützen. Die Kommission trat mithin mehrheitlich für die 100-Prozent-Lösung ein. Daraufhin fand die Vorlage in der Gesamtabstimmung in der Kommission keine Gnade mehr: Mit 22 zu 1 Stimmen bei 2 Enthaltungen wurde die Vorlage abgelehnt.

Nun, warum das? Warum trat die Kommission auf sie ein und lehnte sie am Schluss ab? Im Grunde genommen gab es in der Kommission – ohne das politisch zu werten – drei Positionen. Die Vertreter der ersten Position sagten, sie wollten gar nicht auf den Schrittwechsel eintreten. Die Vertreter der zweiten Position sagten, sie seien mit dem Schrittwechsel nur einverstanden, wenn der Index auf 80 Prozent basiere. Die Vertreter der dritten Position sagten, sie seien mit dem Schrittwechsel nur einverstanden, wenn der Index zu 100 Prozent zur Geltung komme. Nachdem nun die Kommission sich mehrheitlich auf die 100-Prozent-Lösung verständigt hatte, gab es keine Mehrheit mehr zur ganzen Vorlage. Es gab aber auch deshalb keine Mehrheit mehr, weil eigentlich allen Beteiligten klar war: Was auch immer die Kommission vorschlägt, was auch immer der Rat beschliesst, eine der beiden Seiten, die Vermieter oder die Mieter, wird das Referendum ergreifen. Die 80 oder 100 Prozent beim Index bilden dabei die Schlüsselfrage. Die unterliegende Partei wird sicher das Referendum ergreifen, beiderseits mit guten Chancen in der Volksabstimmung.

In diesem Sinn empfehle ich Ihnen namens der sehr grossen Mehrheit der Kommission Nichteintreten. Diese Vorlage ist «verkachelt». Mit einem Eintreten erreichen Sie nichts, weil in dieser Kommission bei der derzeitigen Zusammensetzung keine vernünftige andere Vorlage zustande kommt.



Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: Le droit du bail que nous pratiquons actuellement et que nous connaissons date de 1990. C'est un droit assez complexe qui comporte un certain nombre de faiblesses, notamment lorsqu'il s'agit d'adapter le loyer en cours de bail. C'est un droit qui est compliqué, qui est incompréhensible pour les personnes qui ne sont pas juristes; c'est un droit qui donne lieu à de nombreuses procédures, notamment sur la question de savoir ce qui est un rendement raisonnable et admissible pour le bailleur.

L'un des points les plus contestés du droit actuel, c'est le couplage des loyers et des taux hypothécaires. En 2003 déjà, le peuple et les cantons ont eu à se prononcer sur une question de droit du bail, lorsque a été lancée et soumise au peuple l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» dont les objets étaient principalement le lissage des taux hypothécaires déterminants pour augmenter le loyer et une plus forte protection des locataires proposée par les milieux des locataires.

Il est intéressant de noter qu'à l'occasion de cette votation populaire, un contre-projet a également été présenté qui prévoyait une indexation à 100 pour cent. Ce contre-projet a également été rejeté par le peuple suisse.

En 2006, un autre projet a ensuite été mis en consultation, mais il a rapidement été abandonné devant le refus général qui suscitait.

Enfin, c'est en 2007 que l'on a cru que le ciel s'était dégagé et que nous allions pouvoir trouver un accord entre toutes les parties qui permettrait d'adopter un nouveau droit du bail. En effet, le 13 novembre 2007, un accord a été conclu sous l'égide de la conseillère fédérale Doris Leuthard entre les associations de bailleurs et les associations de locataires.

L'élément principal de ce nouveau droit, c'est le découplage des taux hypothécaires et des loyers et le passage vers un système dit d'indexation. On a décidé, à ce moment-là, de changer complètement le système: ce n'est plus un loyer fondé sur les coûts, mais un loyer fondé sur l'indice suisse des prix à la consommation, donc sur l'évolution des prix. Et il était question – je crois que c'est important de le dire – dans l'accord conclu entre les diverses associations qui défendent les propriétaires et les locataires d'une indexation à hauteur de 100 pour cent.

Le deuxième élément important de l'accord conclu en 2007, c'est la notion de caractère abusif du loyer initial qui est établi non plus sur la base d'une méthode absolue très compliquée, mais sur un modèle compris dans une fourchette, ce qui devrait éviter des procédures.

C'est sur la base de cet accord que le Conseil fédéral a mis un avant-projet en consultation. Au terme de cette procédure, il a été constaté que la plupart des milieux des locataires étaient opposés à une indexation à hauteur de 100 pour cent. C'est ainsi que le Conseil fédéral a proposé dans son projet définitif un nouvel outil qui est un indice directeur. En résumé, c'est le panier de la ménagère dont on exclut le coût du logement et le coût de l'énergie, mais c'est un concept nouveau que l'on ne connaît pas encore et qui revient à indexer les loyers non pas à hauteur de 100 pour cent, mais à hauteur de 80 à 90 pour cent.

Avant d'entrer en matière, la Commission des affaires juridiques a procédé à un certain nombre d'auditions des milieux des locataires et des propriétaires. Elle est entrée en matière d'une façon serrée, ce qui, déjà à l'époque, montrait une certaine méfiance face à ce nouveau droit. C'est en effet par 15 voix contre 12 que la Commission des affaires juridiques est entrée en matière.

Il y a eu, au mois de mars de cette année, des velléités pour tenter, à ce stade des travaux de commission, de renvoyer le dossier au Conseil fédéral. Mais, dès l'instant où nous étions entrés en matière, il fallait, selon la loi sur le Parlement, que nous abordions les dispositions article par article et que nous allions jusqu'au vote sur l'ensemble; ceci explique les raisons pour lesquelles nous avons présenté en commission un certain nombre d'amendements qui ont été adoptés.

Le plus important des amendements qui a été accepté en commission, c'est de passer d'une indexation de 80 à

100 pour cent; c'est une décision qui a été prise par 15 voix contre 11. Mais une fois cette modification acceptée, il a été dit que si, au vote final, le Parlement décidait finalement une indexation à 100 pour cent, il y aurait un référendum des milieux des locataires.

Au vote sur l'ensemble, après la discussion par article et après que la commission eut statué sur les divers amendements, le projet a été balayé. Je cite le communiqué de presse de la Commission des affaires juridiques: «La commission a finalement refusé le projet par 22 voix contre 1 et 2 abstentions. La commission propose ainsi au Conseil national de ne pas entrer en matière sur le projet.»

Sans tomber dans le «partisanisme» et à l'instar de mon collègue Vischer, je pense que l'on peut dire qu'il y a trois motifs principaux et différents qui ont conduit au résultat de ce vote. D'abord le fait que lorsque l'on sait que si l'on passe de 80 à 100 pour cent d'indexation, un référendum va de toute façon être lancé, on n'a pas forcément envie de voter pour cette loi. Ensuite, il y a ceux, peut-être plus rares, qui sont satisfaits du droit actuel qui certes est compliqué, mais qui donne satisfaction puisque les loyers évoluent en fonction des coûts réels du bailleur. Et pour terminer, il y a ceux pour qui la solution est un peu indifférente, mais qui, sachant que, quel que soit le résultat auquel nous parvenons, un référendum sera lancé, n'ont pas envie de s'aventurer une nouvelle fois sur le terrain populaire avec le droit du bail, lorsque l'on sait que les derniers projets qui ont été soumis au peuple, soit par initiative populaire, soit par contre-projet, ont été largement rejetés par la population.

Ces trois motifs sont les raisons pour lesquelles la commission a rejeté ce nouveau droit du bail. En ma qualité de rapporteur, je vous demande donc de ne pas entrer en matière sur ce projet.

Hochreutener Norbert (CEg, BE): Es besteht weiterhin Einigkeit darüber, dass die Verknüpfung der Mietzinsen mit den Hypothekarzinsen eigentlich eine unglückliche Lösung ist und dass die Verknüpfung mit dem Index für Mieter wie für Hauseigentümer eigentlich die bessere Lösung wäre. In diesem Punkt waren sich Mieter und Eigentümer auch in der Kommission eigentlich einig, und früher einmal waren sie sich darüber auch auf Verbandsebene noch einig. Man ist sich aber dann über der Frage in die Haare geraten, ob die Mietzinsen voll an die Teuerung angepasst werden sollen oder nicht – eigentlich eine Detailfrage, würde ich sagen. Diese Frage spielt im Übrigen nur in der Detaildiskussion und nicht hier und heute eine Rolle. Heute geht es nur um die Grundsatzfrage, ob wir diese Revision wollen oder nicht. Ich sage Ja dazu.

Die Vorteile der Reform sind klar: 1. Der massgebende Hypothekarzins muss heute mühselig berechnet werden, Veränderungen wirken sich erst mit Verspätung aus. Der Index hingegen wird ohnehin berechnet und steht rasch zur Verfügung.

2. Sinken die Hypothekarzinsen, so werden die Senkungen heute oft nicht weitergegeben. Beim Index besteht dieses Problem kaum oder höchstens kurzfristig.

3. Die heutige Verknüpfung von Mieten und Hypothekarzinsen erschwert die Konjunkturpolitik. Will die Nationalbank beispielsweise die Zinsen erhöhen, so kommen wegen der damit verbundenen Mieten sofort sozialpolitische Überlegungen ins Spiel, was nicht immer eine optimale Geldpolitik ermöglicht. Man könnte hier noch viel weiter gehen, aber ich will Ihnen konjunkturpolitische Exkurse ersparen. Die Fachleute sind sich einig, dass diese Verkoppelung keine optimale Geldpolitik ermöglicht.

4. Wer in Mietwohnungen investiert, ist an einer stetigen und sicheren Rente interessiert; er will nicht auf wechselnde Zinsniveaus spekulieren. Die Orientierung der Teuerung am Index gibt hier mehr Sicherheit. Wir haben ja auch Zuschriften von Westschweizer Vermieter-Verbänden erhalten, die in diese Richtung gehen.

Hier droht nun eine Reform zu scheitern, über deren Nutzen sich auch die betroffenen Verbände im Grundsatz einig sind. Sie scheiterte in der Kommission daran, dass sich beide Sei-



ten in Details nicht einig waren. So oder so, das ist eigentlich unbestritten, wäre eine Reform für beide Seiten besser als der heutige Zustand. Aber man verzichtet lieber auf eine Verbesserung, weil man dem Widerpart nichts gönnt. Dazu kommen all jene, welche die Sache zwar für gut, aber für hoffnungslos erachten und einen Abstimmungskampf vermeiden möchten.

Gegenwärtig sind die Hypothekarzinsen tief. Deshalb scheint die ganze Frage der Mietzinserhöhung heute auch kein grosses Problem zu sein. Es ist aber absehbar, dass die Hypothekarzinsen wieder steigen, und dann wird die Anpassung der Mietzinsen wieder zum grossen Problem. Ich bin überzeugt, dass dann just jene, welche jetzt die Revision ablehnen, wieder als Erste eine solche Revision fordern werden. Dann wird die Entkoppelung wieder zum Thema, und viele werden es bedauern, dass wir das Problem nicht jetzt an die Hand genommen haben. Es ist ein Problem, das übrigens seit dreissig, vierzig Jahren ein Thema ist und dessen Lösung nun der Bundesrat an die Hand genommen hat. Wir sollten ihm folgen. Es sind ausserdem – das nur so nebenbei – in der Revision administrative Erleichterungen für die Vermieter vorgesehen, zum Beispiel die Faksimile-Unterschrift bei grossen Mietverträgen. Auch das wäre, neben vielen anderen Punkten, ein positiver Aspekt dieser Revision. Wenn die Verbände nun auf stur schalten, sollte das für das Parlament kein Grund sein, nun keine sinnvolle Lösung zu suchen und Nichteintreten zu beschliessen. Schliesslich regieren ja nicht die Verbände.

Ich bitte Sie also, für Eintreten zu stimmen. Zeigen wir, dass wir Lösungen wollen! Selbst wenn dann die Eintretensbefürworter in der Minderheit bleiben sollten, zeigen wir damit wenigstens dem Ständerat, dass wir eine Lösung wollen und er sich darum bemühen soll! Ich bitte Sie deshalb, auf die Vorlage einzutreten.

von Graffenried Alec (G, BE): Die grüne Fraktion hat ebenfalls den Antrag gestellt, Ihrer Kommission nicht zu folgen und auf diese Revision einzutreten. Wir unterstützen daher den Antrag Hochreutener. Für das Eintreten möchte ich folgende Gründe anführen:

Bei parlamentarischen Initiativen fragen wir uns jeweils: Besteht Handlungsbedarf, oder besteht kein Handlungsbedarf? Die gleiche Frage sollten wir uns hier beim Eintreten auf die Mietrechtsvorlage auch stellen: Besteht Handlungsbedarf, oder besteht kein Handlungsbedarf; ja oder nein? Wir können nicht im Ernst behaupten, es bestehe kein Handlungsbedarf. Die Vorgeschichte ist bekannt, sie wurde von den Kommissionssprechern noch einmal aufgerollt. Das Mietrecht ist seit zwanzig Jahren schwer revisionsbedürftig. Das Parlament hat selber bereits mehrere Male den Revisionsbedarf bestätigt, und jetzt, da wir eine neue Vorlage auf dem Tisch haben, sollten wir diese auch durchberaten. Beide Seiten, die Verbände der Vermieter und die Verbände der Mieterschaft, haben sich in der Vergangenheit bereits für eine Revision eingesetzt, mit parlamentarischen und ausserparlamentarischen Mitteln. Die Verbände können aber eine Revision nicht allein umsetzen. Für die Umsetzung brauchen sie uns, brauchen sie das Parlament. Wir sind für die Gesetzgebung zuständig, und wir sollten diese Gesetzgebung jetzt auch anpacken.

Ich will nicht im Detail auf die Revisionspostulate eingehen. Ich möchte nur an die Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzins, an diese Schlüsselfrage erinnern. Auch diese Bindung wird eigentlich von beiden Seiten als nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr sinnvoll und als revisionsbedürftig beurteilt. Bei der heutigen, entspannten Zinssituation bietet diese Bindung wenig Probleme. Aber wenn ein rascher Anstieg des Hypothekarzinses erfolgt, werden wir den Katzenjammer haben. So gesehen ist auch der Zeitpunkt jetzt richtig, diese Revision anzupacken.

In den Verbänden besteht also weitgehend Einigkeit darüber, dass die Mietzinse der Teuerung folgen sollen und dass damit der Anstieg geglättet werden soll. Die Streitfrage steckt im Detail, aber beim Detail sind wir hier eben noch nicht, wie der Antragsteller richtig gesagt hat; wir sind jetzt

bei der Grundsatzfrage. Und wir sollten uns jetzt entschliessen, zu dieser Grundsatzfrage Ja zu sagen. Auch Ihre Kommission hat sich in diesem Sinne entschieden. Sie hat die Vorlage durchberaten und sie dann erst in der Gesamtabstimmung abgelehnt. Aber der Beratung sollten wir uns hier nicht verschliessen.

Wir Grünen werden im Falle des Eintretens dann für den bundesrätlichen Entwurf eintreten. Dieser berücksichtigt die Interessen der Vernehmlassung und bietet eine breite Grundlage, auch die nötige Grundlage für diesen Systemwechsel, der ja im Grunde genommen von allen Seiten gewünscht wird. Der Systemwechsel muss natürlich klarerweise von den nötigen Massnahmen begleitet werden. In der Kommission sind wir mit diesem Modell noch unterlegen; auch das wurde Ihnen rapportiert. Trotzdem unterstützen wir jetzt Eintreten, um die Vorlage voranzubringen. Wir vertrauen nämlich dem Parlament, dass hier doch noch eine breitabgestützte Vorlage erarbeitet werden kann. Die Lage ist ernst, aber sie ist nicht hoffnungslos.

Angesichts der Ausgangslage im Mietrecht, angesichts der Vorgeschichte war die Lage sehr schwierig. Was soll man in einer derart blockierten Situation tun? Der Bundesrat hat eigentlich richtig gehandelt. Er hat einen runden Tisch mit den Direktbeteiligten einberufen und eine Lösung angestrebt. Eine Lösung ist, ob ganz real oder etwas vordergründig, auch gefunden worden; im Grundsatz ist man doch bereits einen Schritt weitergekommen. Diese Vorlage liegt jetzt bei uns, und wir haben die Gelegenheit, sie einen weiteren, entscheidenden Schritt weiterzubringen. Die Chancen auf eine referendumsfähige Vorlage bestehen nach wie vor.

Geben Sie auch Ihrer Kommission ein klares Signal, ihre Arbeit fortzusetzen und Ihnen eine Vorlage zu unterbreiten, hinter der sie auch stehen kann. Wie es bereits angetönt wurde, ist Ihre Kommission dazu bestens in der Lage. Alle Parteien und Interessengruppen sind bestens in der Kommission für Rechtsfragen vertreten und sollten daher auch in der Lage sein, die Auseinandersetzungen innerhalb der Kommission zu führen und Ihnen eine neue Vorlage zu präsentieren. Sie vergeben sich nichts dabei, wenn Sie auf die Vorlage eintreten, denn das Thema wird sowieso nicht vom Tisch sein. Es wird weiterbrennen, und das Einzige, was Sie mit einem Nichteintreten gewinnen, sind ein paar Jahre Zeit, bis Sie diese Vorlage dann doch anpacken müssen.

Wyss Brigit (G, SO): Die Mieten sind in der Schweiz der mit Abstand höchste Ausgabenposten eines Haushalts: Im Durchschnitt betragen sie 19 Prozent der Haushaltshaushalte. Dabei ist die Verteilung sehr ungleich: Wer weniger als 4000 Franken pro Monat verdient, muss über 30 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufwenden. Die Mietkosten sind in der Schweiz also ein eigentliches Armutsrisko. Die Mietbelastung hat zudem in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Sie betrug 1990 weniger als 15 Prozent, stieg bis ins Jahr 2005 aber auf über 19 Prozent.

Die Mietpreise steigen überdies seit Langem stärker als die allgemeine Teuerung. Seit 1983 verteuerten sie sich um sage und schreibe 85 Prozent, während der Landesindex der Konsumentenpreise nur um 54 Prozent anstieg. Das zeigt eines deutlich: Es braucht eine Anpassung des Mietrechts, welche diese starke Teuerung bricht und eine massivere Mietzinsentwicklung bringt. Die bisherige Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinsen verursachte grosse Mietzinssprünge. Insbesondere Anfang der Neunzigerjahre, abgeschwächt aber auch um das Jahr 2000 herum haben die Hypothekarzinsen erhöhungen zu starken Mietzinserhöhungen geführt. In Phasen von sinkenden Zinsen sind die Mieten nicht, wie es das Gesetz eigentlich vorsieht, gesunken, sondern im Gegenteil weiter angestiegen.

Zudem ist das heutige Recht sehr kompliziert. Das ist in einem Rechtsgebiet, von dem praktisch die ganze Bevölkerung betroffen ist, unhaltbar. Eine Vereinfachung ist also wünschenswert, und zwar für beide Seiten, für die Vermieter- wie für die Mieterseite. Entsprechend haben sich die beiden Parteien in zähen Verhandlungen denn auch auf einen Kompromiss geeinigt.



Die Grünen erachten bis heute eine klar definierte Kostenmiete als das eigentlich richtige Mietzinsmodell. Die Vermieter können dadurch ihre Kosten decken sowie eine begrenzte Rendite auf ihrem Eigenkapital realisieren, und die Mieter sind dabei vor spekulativen Entwicklungen des Wohnungsmarktes geschützt. Diese politische Diskussion findet und fand aber nicht statt, und so diskutieren wir halt einmal mehr über die Indexmodelle.

Die nun erneut vorgeschlagene Abkoppelung der Miete von den Hypothekarzinsen begrüssen die Grünen dementsprechend nur unter der Bedingung, dass damit eine weitere unverhältnismässige Erhöhung der Mietbelastung effektiv verhindert oder zumindest dem heutigen System gegenüber geglättert wird. Die Mieten dürfen allenfalls zu 80 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise angekoppelt werden. Die Grünen werden sich vehement gegen eine Überwälzung von 100 Prozent wehren. Die Berechnungen des Bundes haben ergeben, dass ein kostenneutraler Systemwechsel eine rund 80-prozentige Indexierung zulassen würde. Es ist nicht einsichtig, weshalb die Vermieter für den Systemwechsel belohnt werden sollen. Kaum eine Bevölkerungsgruppe kann sich je auf den vollen Teuerungsausgleich verlassen. Die Politik sollte heute keinesfalls einfach symbolisch die Achsel zucken und vor einer zugegebenermaßen sehr schwierigen Situation kapitulieren.

Vielmehr bitte ich Sie im Namen einer Mehrheit der grünen Fraktion, auf die Vorlage einzutreten und damit einem zeitgemässen Mietrecht wenigstens eine Chance zu geben.

Gadient Brigitta M. (BD, GR): Namens der BDP-Fraktion beantrage ich Ihnen gemäss dem Antrag unserer Kommission, auf die Vorlage nicht einzutreten. Zwar lag der Revision ursprünglich eine Konsenslösung zugrunde, zu welcher die Mieter- und Vermieterverbände Ende 2007 gelangt sind. Es ist eigentlich unbestritten, dass Handlungsbedarf besteht. Deshalb werden auch immer wieder Reformen gefordert, so insbesondere betreffend die Regeln für die Mietzinsgestaltung. Das heutige Recht weist verschiedene Schwachstellen auf, und mehr Rechtssicherheit wäre wünschenswert. Es gäbe unseres Erachtens auch verschiedene nützliche Anpassungen und Änderungen gegenüber dem heutigen Recht, die durchaus sinnvoll wären. Dabei ist nun insbesondere die Entkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzins wegen der damit verbundenen Fluktuation der Mietzinse eine alte Forderung, die von weiten Kreisen unterstützt wird. Die Vereinfachung der mietrechtlichen Regeln, mehr Transparenz sowie die Verfestigung der Mietzinsentwicklung wären an und für sich zu begrüssen. Die Anbindung an den Teuerungsindex wird deshalb auch schon lange diskutiert. Aber der Teufel steckt ja bekanntlich im Detail: Welcher Teuerungsindex kann, soll oder muss es sein? Da gab es zwar eine mehrmonatige Diskussion mit den Verbänden, den Versuch, für diesen neuen Anlauf bereits zum Voraus eine grundsätzliche Einigung zu finden. Das schien auch gelungen zu sein. Aber schon die Vernehmlassung hat dann in verschiedenen Punkten wieder grosse Differenzen gezeigt, insbesondere auch, weil der Bundesrat in Abweichung vom Kompromiss einen Index vorsah, bei welchem die Wohn- und Energiekosten ausgeschlossen waren.

Unsere Kommission hat sich bemüht, einen Weg aus der Sackgasse zu finden, im Bewusstsein, wie gesagt, dass eigentlich Revisionsbedarf besteht. Unsere Kommission ist auf die Vorlage eingetreten und hat versucht, die Interessen der Vermieter und der Mieter unter einen Hut zu bringen bzw. die Lasten auf akzeptable Art und Weise zu verteilen. Dabei blieb die grosse Knacknuss die Mietzinsgestaltung. Das System wäre zwar einfacher und transparenter geworden; auch administrative Vereinfachungen, die sehr zu begrüssen wären, hätten vorgenommen werden sollen. Aber bei der Anfangsmiete, bei den Wohn- und Energiekosten und auch bei weiteren Detailfragen gab es einfach keinen Kompromiss.

In den letzten Jahren sind alle Versuche, unser Mietrecht zu ändern, in Abstimmungen abgelehnt worden, oder die Vorlagen wurden schon vorher gar nicht weiterverfolgt. Es macht

deshalb unseres Erachtens keinen Sinn, an der jetzigen Reform weiterzuarbeiten, eine Reform erzwingen zu wollen, wenn heute keine klaren Mehrheiten für einen neuen Weg vorhanden sind und wenn es uns nicht gelingt, die sinnvollen Änderungen so einzuführen, dass eben nicht eine oder gar beide Seiten das Gefühl haben, die Verlierer zu sein. Wenn wir es nicht schaffen, für beide Seiten eine Win-win-Situation zu erreichen, dann müssen wir hier wirklich nicht noch wertvolle Zeit und Arbeit investieren. Das Referendum wäre wieder vorprogrammiert und der Ausgang einer Abstimmung wohl ebenfalls. Es bleibt also zu hoffen, dass angesichts der verschiedenen Probleme und Nachteile, die heute unbestritten vorhanden sind, die Verbände sich halt zu einem neuen Versuch aufraffen, einen Kompromiss zu finden. Ohne eine solche grundlegende Einigung wird es auch keine neue gesetzliche Lösung geben.

In diesem Sinne unterstützt die BDP-Fraktion den Antrag der Kommission, auf die Vorlage nicht einzutreten.

Häberli-Koller Brigitte (CEg, TG): Unsere Fraktion wird mehrheitlich für Eintreten auf die Vorlage stimmen. Unbestritten ist nämlich, dass das geltende Recht Schwachstellen aufweist, die es nun endlich auszuräumen gilt. Unbestritten ist auch, dass eine Revision von allen Seiten seit Jahren gefordert wird. Der Bundesrat hat eine Vorlage gebracht, welche aus einer Konsenslösung entstand. Mit dieser Vorlage werden die Mietzinse der Entwicklung der Teuerung angepasst, und eine langjährige Forderung kann so erfüllt werden.

Die vorberatende Kommission trat am 13. Februar 2009 mit knapper Mehrheit auf die Vorlage ein. In der Detailberatung entschied die Kommission, dass Mietzinserhöhungen nicht missbräuchlich sind, wenn sie sich auf die Entwicklung des integralen Landesindexes der Konsumentenpreise abstützen. Dies veranlasste dann die Kommission aus unterschiedlichen Gründen, die Vorlage in der Gesamtabstimmung bachab zu schicken.

Alle, die sich jetzt gegen Eintreten aussprechen, tragen die Verantwortung dafür, dass wir am Schluss wieder ohne Lösung dastehen; dies, obwohl auf allen Seiten Konsens besteht, dass eine Revision des Mietrechtes nötig ist. Der Entwurf des Bundesrates stellt eine gute Grundlage dazu dar. Der Ruf nach Aufhebung der Koppelung der Mietzinse an die Hypothekarzinssätze wird bei steigenden Hypothekarzinsen mit Sicherheit rasch wieder ertönen.

Ich bitte Sie deshalb: Treten Sie auf die Vorlage ein, und geben Sie damit der Kommission für Rechtsfragen die Gelegenheit zur erneuten Beratung – besten Dank!

Müller Thomas (CEg, SG): Zentraler Punkt der Vorlage ist der Übergang von der bisherigen Kostenmiete zur Indexmiete. Es war dies ein Anliegen der Mieterseite. Die Vermieter waren anfänglich skeptisch bis ablehnend, weil sie wesentliche, bisher zulässige Gründe für Mietzinsanpassungen hergeben sollten. Schliesslich einigten sich die beiden Seiten am 13. November 2007 unter Leitung des Bundes auf den Systemwechsel. Zentraler Punkt der Einigung war, dass die Mietzinsentwicklung dem Landesindex der Konsumentenpreise folgen soll – und das ist, anders als hier dargelegt wurde, kein Detail. Im Gegenzug verzichteten die Verbände der Vermieter auf gesetzlich zulässige Gründe für Mietzinserhöhungen nach Handänderungen und bei der Überwälzung von steigenden Unterhalts- und Betriebskosten. Neben der Teuerung wären einzig noch wertvermehrende Investitionen als Grund für eine Mietzinserhöhung zugelassen.

Die Vorlage des Bundesrates wich in diesem zentralen Punkt von der Verständigungslösung ab. Nicht der Landesindex der Konsumentenpreise, sondern ein Spezialindex sollte die Grundlage für Mietzinsanpassungen sein. Die Verbände der Mieter freuten sich, die Verbände der Vermieter fühlten sich getäuscht.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat die Vorlage dann im Sinne der Verständigungslösung nachgebessert. In der Gesamtabstimmung zeigte sich aber, dass niemand mehr diese Gesetzesrevision will.

Für den Fall, dass der Nationalrat heute dennoch Eintreten auf die Vorlage beschliessen sollte, kann und darf allein der Landesindex der Konsumentenpreise Grundlage für Mietzinssanpassungen sein. Zu diesem Standpunkt lege ich offen, dass ich Mitglied des Vorstandes des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes bin. Der Landesindex der Konsumentenpreise beruht auf einer Konvention, wie wir in der Schweiz die allgemeine Teuerung messen und wie wir im Lebensalltag mit dieser Teuerung umgehen. Solche Automatismen müssen transparent und verlässlich sein, einen fairen Interessenausgleich bewirken und auf Dauer ausgelegt sein. Der vom Bundesrat eingebrachte Spezialindex ohne Energie- und Wohnkosten ist ein Fehlkonstrukt, und zwar aus zwei Gründen. Zum einen ist es nicht zweckmässig, für einzelne Bereiche spezielle Indizes zu schaffen, weil damit die bisher allgemeine Verständigung im Umgang mit der Teuerung verlorengeht und politische Indizes entstehen. Zum andern führt der vom Bundesrat eingebrachte Spezialindex im Bereich Mietrecht zu einem schlechenden Wertzerfall des Mietertrages. Entgegen der landläufigen Meinung gehört der Grossteil des Immobilienbestandes in der Schweiz nicht etwa den Pensionskassen, Versicherungen und Immobiliengesellschaften, sondern Privatpersonen. Rund 60 Prozent der Mietwohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Müsste die Gruppe der privaten Eigentümer mit dem Spezialindex einen schlechenden Wertzerfall des Mietertrages hinnehmen, liesse ihr Interesse, Vermögen im privaten Mietwohnungsbau anzulegen, auf Dauer mit Sicherheit nach. Damit würde der Spezialindex im Mietrecht zum Ausgangspunkt für neue strukturelle Probleme bei der Verfügbarkeit von Mietwohnungen. Letztlich müsste der Staat den Mietwohnungsbau fördern.

Ich weiss, dass zwei Gutachten vorliegen, nämlich eines von den Herren Hans Wolfgang Brachinger und Daniel Suter für den Spezialindex und ein zweites von den Herren Silvio Börner und Peter Kugler gegen den Spezialindex. Entscheidend ist die Aussage im Gutachten Börner/Kugler, dass die Inflationsrate langfristig nicht von Kostenüberwälzungs- und Indexmechanismen bestimmt wird, sondern durch die Geldpolitik der Nationalbank. Das bedeutet, dass wir auch im Mietrecht den allgemeinen Massstab für das Messen der Teuerung zu übernehmen haben, nämlich den vollen Landesindex der Konsumentenpreise. Alles andere ist reine Arithmetik ohne Bezug zur Ökonomie.

Sommaruga Carlo (S, GE): Un fait est assurément incontesté: les loyers en Suisse sont les plus élevés d'Europe. En voici un autre: le système actuel de fixation des loyers a montré ses limites. Cela a été dit par différents orateurs, mais je le répète: on constate en Suisse une augmentation de l'indice des loyers nettement plus forte que celle de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Si l'on considère la période allant de 1980 à 2007, on constate que l'indice des prix a augmenté de 79,7 pour cent alors que celui des loyers a augmenté de 130,1 pour cent. On peut prendre des périodes différentes: le constat est le même.

Cela provient effectivement de difficultés qui résultent du droit du bail. Je résumerai simplement en disant que, en ce qui concerne la situation en cours de bail, il a été démontré depuis de nombreuses années que le taux hypothécaire en lien avec les loyers posait problème, et cela a été fortement critiqué. En effet, le système en vigueur génère des majorations de loyer sensibles en cas de hausse du taux hypothécaire, mais il n'entraîne pas les baisses de loyer correspondantes au moment de la décrue de ce même taux.

Mais il y a un deuxième volet: à la conclusion du bail, on constate aussi un phénomène qui pose problème. Si le système actuel permet aux locataires de contester le loyer initial de manière efficace, dans les faits peu de gens utilisent cette possibilité. Dès lors, dans les régions où règne une pénurie de logements, les loyers augmentent fortement au début du bail, ce qui influe considérablement sur l'évolution de la statistique et sur l'évolution de l'indice des loyers.

Cela a été dit: diverses tentatives de révision du droit du bail ont été tentées, que ce soit par le biais de l'initiative popu-

laire ou par celui du contre-projet du Conseil fédéral amendé par le Parlement, mais toutes se sont soldées par un échec. Je rappelle que le dernier contre-projet prévoyait une indexation des loyers en cours de bail à 100 pour cent de l'IPC et que le peuple, par une majorité de deux tiers, a clairement rejeté cette solution.

Le projet du Conseil fédéral débattu aujourd'hui fait suite à des discussions entre partenaires sociaux qui souhaitaient effectivement reprendre la discussion, mais la solution proposée d'une adaptation des loyers au renchérissement à concurrence de 100 pour cent – indexation à 100 pour cent – issue des discussions précitées n'a pas été retenue par le Conseil fédéral. Et pourquoi cela? Parce que la majorité des personnes morales, des associations, des partis politiques ont indiqué – et même des représentants des cantons l'ont dit – qu'il était inacceptable d'avoir une indexation des loyers à 100 pour cent de l'inflation. Il s'agissait là d'une opposition relativement forte qui risquait de faire capoter toute révision.

Le contre-projet du Conseil fédéral que nous discutons aujourd'hui est donc effectivement une solution de compromis, avec une indexation selon un indice directeur qui n'inclut pas les coûts du logement et de l'énergie et qui a comme élément principal une indexation de l'ordre de 88 à 90 pour cent, en lieu et place d'une indexation à 100 pour cent que le peuple a déjà rejetée. Ce contre-projet prend appui sur une grande contestation qui a été exprimée notamment par le Parti socialiste au cours de la consultation. On mentionnera toutefois que la solution du Conseil fédéral est moins favorable aux locataires que la position que ce même Conseil fédéral avait adoptée lors de la précédente révision. Vu ce qui précède, l'on devrait conclure qu'il faut entrer en matière. Toutefois, la majorité des membres du groupe socialiste estime que tel n'est pas le cas. Pourquoi donc? Parce qu'en commission, lors de la discussion par article, il est apparu que la majorité de la commission commettait la même erreur que celle qu'elle avait commise lors de la précédente révision, à savoir choisir une indexation des loyers à 100 pour cent de l'inflation et en cela finalement favoriser une partie au contrat de bail, les bailleurs. C'est d'ailleurs pour ce motif que le groupe socialiste n'a pas déposé de proposition d'entrée en matière.

Il convient de bien souligner que ne pas entrer en matière ne signifie pas rejeter complètement une révision du droit du bail. Mais il est clair qu'il ne sert à rien de renvoyer l'objet à la commission, car le résultat concret en cas de renvoi serait celui auquel elle a déjà abouti, soit une indexation à 100 pour cent de l'IPC, comme vient d'ailleurs de le rappeler Monsieur Thomas Müller pour la minorité du groupe PDC/PEV/PVL.

Il est donc aujourd'hui bien plus intéressant de voir ce que pourrait faire le Conseil des Etats avec cet objet, de voir si d'autres solutions peuvent être forgées dans une autre commission.

Je relèverai encore deux choses. D'une part, il n'y a pas forcément d'urgence, comme on le pensait au début des négociations de la révision du droit du bail. En effet, nous sommes aujourd'hui dans une situation où le prix des loyers n'augmente pas ou ne menace pas d'augmenter. En effet, une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux est entrée en vigueur le 1er janvier 2008 et a, de fait, gelé les taux hypothécaires applicables aux loyers. Sans le vouloir, un puissant mécanisme de lissage des taux est entré en vigueur. Les nouveaux taux hypothécaires uniques applicables dans toute la Suisse empêchent donc des variations rapides vers le haut et vers le bas, et c'est finalement là le phénomène qui posait problème dans le droit actuel.

D'autre part, les crises financières et économiques ont fait une brutale apparition. Ces incertitudes liées notamment aux risques d'hyperinflation ne sont pas négligeables. Il convient donc de prendre son temps pour réfléchir.

Je vous invite donc aujourd'hui à ne pas entrer en matière pour éviter d'effectuer un exercice vide de sens au sein de la



Commission des affaires juridiques. C'est dans ce sens que s'exprime la majorité des membres du groupe socialiste.

Thanei Anita (S, ZH): Ich bitte Sie im Namen eines Teiles der SP-Fraktion, auf diese Vorlage einzutreten.

Die Mieterinnen und Mieter in der Schweiz sind sehr geduldig. Sie leiden, ohne zu klagen. Deshalb geht man von einer grossen Zufriedenheit aus. Der Schein trügt jedoch. In Tat und Wahrheit ist die Situation prekär. Insbesondere Hypothekarzinsänderungen, neu Referenzzinsänderungen sind Mietzinstreiber, weil Erhöhungen postwendend auf die Mieterschaft überwälzt werden, Senkungen dagegen nicht oder nur ungenügend weitergegeben werden. Überdies können die Vermieter nach geltendem Recht 40 Prozent der Teuerung sowie die Unterhalts- und Betriebskostensteigerungen auf die Mieten schlagen. Auch Handänderungen der Liegenschaften und Sanierungen führen jeweils zu happigen Erhöhungen. Das hat dazu geführt, dass die Mieten in den letzten zwanzig Jahren doppelt so stark wie die allgemeine Teuerung gestiegen sind.

Da der Mietzins in jedem Haushaltsbudget der höchste Ausgabenposten ist, hat die Mietzinsentwicklung eine enorme volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung. Aus diesem Grunde verlangen die Mieterverbände seit Jahrzehnten eine Abkopplung der Mietzinse vom Hypothekarzins sowie eine Vereinfachung der Preisschutzvorschriften, damit Missbräuche ausgeschlossen werden. Leider sind sämtliche bisherigen Vorlagen gescheitert. Ich erinnere an unsere Initiative sowie an den letzten Gegenvorschlag des Bundesrates.

Der neu eingeführte Referenzzinssatz löst die Probleme nicht. Er bringt lediglich einen Verzögerungseffekt, aber keine Glättung. Das heisst, in Zeiten, in denen die Zinsen wieder steigen, werden wir nach wie vor mit happigen Mietzinssprüngen konfrontiert sein. Das heisst, es besteht nach wie vor dringender Handlungsbedarf, und das Parlament kann und darf es sich nicht leisten, auf diese Vorlage nicht einzutreten.

Aktuell ist eine Vorlage zu beurteilen, welche auf einem Kompromiss der betroffenen Verbände basiert. Die Vorlage bringt mit einem Indexmodell die seit Langem geforderte Abkopplung der Mieten vom Hypothekarzins und einiges andere mehr. Sie stellt für die Mieter im Vergleich zum gelgenden Recht gesamthaft eine wesentliche Verbesserung dar. Für faire Vermieter ist sie auch ein Vorteil. Weshalb?

1. Es ist eine konsequente Vereinfachung, die mehr Transparenz schafft. Der Gesetzentwurf sieht grundsätzlich nur noch eine einzige Erhöhungsmöglichkeit vor. Das ist der beste Schutz gegen Missbrauch; langwierige und kostspielige Verfahren sind für die Mieterinnen und Mieter nicht mehr erforderlich, damit sie zu ihrem Recht kommen.

2. Es gibt keine Mietzinssprünge mehr. Da es die Bindung an den Hypothekarzins nicht mehr gibt, sind die teilweise nicht budgetkompatiblen Mietzinserhöhungen passé; es wird solche nicht mehr geben. Die Entwicklung verläuft stetig. So mit sind die Ausgaben fürs Wohnen besser planbar, und sie reduzieren sich auch.

3. Die Vorlage enthält einen besseren Schutz vor Spekulation. Neu soll die Handänderung kein Grund mehr sein, die Mieten anzupassen. Die Mieterinnen und Mieter sind somit besser vor Spekulationen geschützt. Das ist insbesondere für städtische Agglomerationen wie Zürich und Genf sehr wichtig.

4. Es sind keine weiteren Erhöhungen nach umfassenden Sanierungen mehr möglich. Die Mieterinnen und Mieter werden gemäss dieser Vorlage nach einer umfassenden Sanierung neu nicht mehr mit einer massiven Erhöhung der Unterhaltskosten konfrontiert, weil dieser Erhöhungsgrund wegfällt.

5. Als Letztes enthält die Vorlage noch eine Verbesserung der Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses.

Es ist kurzsichtig, wenn man zu Zeiten tiefer Hypothekarzinsen sagt, es bestehe kein Handlungsbedarf. Wenn die Zinse wieder steigen, ist es zu spät. Aktuell steigt auch die

Teuerung nicht, was heisst, dass auch ein Indexmodell keine Erhöhungen verursachen würde.
Ich bitte Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Schwander Pirmin (V, SZ): Ich beantrage Ihnen namens der SVP-Fraktion Nichteintreten auf die Vorlage.

Die Mieter- und Vermieterverbände haben 2007 einen Schulterschluss gemacht. Die Vermieterseite war bereit, von Kostenmiete, Hypothekarzinsbindung, Ortsüblichkeit Abschied zu nehmen. Zudem verzichtete die Vermieterseite auf Mietzinserhöhungen nach Handänderungen, auf Mietzinsanpassungen bei hohen Teuerungsraten und sogar auf eine Anpassung an vergleichbare marktübliche Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Die Mieterseite akzeptierte im Gegenzug die Indexierung der Mieten zu 100 Prozent gemäss Landesindex der Konsumentenpreise.

Nun hat der Bundesrat diesen historischen Kompromiss, wie er in den Medien gefeiert wurde, einseitig abgeändert. Selbstverständlich kann der Bundesrat das tun. Selbstverständlich können auch die Kommissionen und wir hier im Parlament ausgehandelte Kompromisse jederzeit abändern. Es ist unter Umständen sogar eine Aufgabe von uns, dafür zu sorgen, dass etwas Gutes herauskommt. Es geht aber nicht an, den zwischen den wichtigsten Parteien ausgehandelten historischen Kompromiss einseitig abzuändern und sich gleichzeitig auf den historischen Kompromiss zu beufen, wenn andere, zusätzliche Anträge gestellt werden, die der Bundesrat nicht vorschlägt. Das geht so nicht! Deshalb wurde aus der Diskussion in der Kommission für Rechtsfragen sehr schnell klar, dass je nach Lösung das Referendum der einen oder der anderen Seite als sicher gilt. Nachdem das Volk 2003 die Mieter-Initiative massiv verworfen und ein knappes Jahr später auch den Parlamentsvorschlag abgelehnt hat, können wir uns ein weiteres Experiment ersparen. Der als historisch gefeierte Kompromiss ist schlüssig aufgrund der Verhaltensweisen gescheitert. Akzeptieren wir das, und beschliessen wir Nichteintreten. In der Kommission für Rechtsfragen haben wir lange und intensiv um Lösungen gerungen, und am Schluss hat die Mehrheit – 22 zu 1 Stimmen – die Vorlage abgelehnt. Das ist ein klares Ergebnis aus der Kommission für Rechtsfragen, und ich sehe nicht ein, weshalb die Kommission für Rechtsfragen hier nochmals etwas tun sollte.

Ich bitte deshalb um Nichteintreten.

Fluri Kurt (RL, SO): Die FDP-Liberale Fraktion beantragt Ihnen einstimmig, der Kommission zu folgen und auf die Vorlage nicht einzutreten.

Ich brauche nicht alles zu wiederholen, was gesagt worden ist. Neu ist, dass der Handlungsbedarf hier unterschiedlich dargelegt ist, auch innerhalb von zwei Fraktionen; in der Kommission hat das noch anders ausgesehen. Wir haben auch den Vorwurf von Herrn Kollege Hochreutener entgegengenommen, dass man mit diesem Nichteintretensantrag indirekt die Verbände regieren lasse. Selbstverständlich ist dies nicht der Fall. Aber wir wissen, dass in diesem zum Teil stark ideologisierten Kampf im Mietrecht die Verbände eben sehr gewichtige Funktionen haben und in einem allfälligen Referendumskampf ohne Weiteres den Tarif durchgeben könnten.

Der sogenannte Handlungsbedarf – von Herrn von Graffenried und von Frau Thanei bejaht, von Herrn Sommaruga und Herrn Müller Thomas hingegen verneint – ist und bleibt umstritten. Der Hauseigentümerverband (HEV) kann mit dem heutigen Zustand gut leben; wenn schon, so wäre er für eine reine Marktmiete, die politisch wiederum völlig chancenlos ist. Die Mieterverbände könnten offenbar mit dem Kompromiss des Kompromisses, mit dem abgeänderten Kompromiss seitens des Bundesrates, leben. Das Problem dabei ist aber, dass in der Vernehmlassung dem sogenannten historischen Kompromiss vom 13. November 2007 grossmehrheitlich zugestimmt wurde; nach der Änderung dieses Kompromisses durch den Bundesrat wurde aber keine neue Vernehmlassung durchgeführt. So haben wir die Situation, dass heute die Mieterseite nur den vom Bundesrat geänderten

Kompromiss unterstützen möchte, während sich der Hauseigentümerverband nicht mehr an den Kompromiss gebunden fühlt. Mit anderen Worten: Der Kompromiss vom November 2007 ist auf Sand gebaut. Er wurde ohne Absicherung durch die entsprechenden Verbände geschlossen.

In der Vernehmlassung selbst hätten die Mieterverbände der vollen Indexierung mit dem Konsumentenpreisindex an sich zugestimmt. Heute ist das offenbar nicht mehr so. Die einzige Instanz, die sich in der Vernehmlassung klar für eine volle Indexierung ausgesprochen hatte – eine andere war damals noch gar nicht im Spiel –, war bezeichnenderweise die Nationalbank. Die Schweizerische Nationalbank, notabene die Hüterin unserer Währungs- und Preisstabilität, hat ausdrücklich den Vorschlag vom November 2007 nur unter der Bedingung unterstützt, dass die Indexierung ohne Ausnahme zu 100 Prozent erfolge. Die eigentliche teuerungs- und währungsstabilisierende Instanz unseres Landes hat also eine volle Indexierung verlangt.

Nachdem der Bundesrat ohne neue Vernehmlassung – den Kompromiss abgeändert hatte, fühlten sich auch die Hauseigentümer nicht mehr an den Kompromiss gebunden. Alle Punkte, die vorhin von Frau Thanei aufgeführt worden sind, mit denen die Mieter leben könnten, sind nun eben Punkte, mit denen die Hauseigentümer nicht mehr leben können. Mit anderen Worten: Wenn Sie heute auf die Vorlage eintreten und damit unsere Kommission beauftragen, wieder ans Werk zu gehen, ist folgendes Szenario absehbar: Die Mehrheit der Kommission wird die 100-prozentige Indexierung durchsetzen, wird verschiedene andere Punkte auf Vermieterseite ändern oder beibehalten. Danach ist es ganz klar und zugesichert – wenn man das als Zusicherung bezeichnen darf –, dass dann die Mieterseite das Referendum ergreifen wird. Dann haben wir wieder einen Abstimmungs- und Referendumskampf, wie er eben schon verschiedentlich geführt worden ist, mit einem Scherbenhaufen als absehbare Ergebnis. Mit anderen Worten: Sosehr die heutige Lösung mangelhaft ist, so sehr bildet sie offenbar den kleinsten gemeinsamen Nenner von Mieter- und Vermieterseite. Die vorgeschlagene Lösung mit dem abgeänderten Kompromiss ist so oder so chancenlos.

Ersparen wir uns deshalb diesen Kampf, treten Sie deshalb nicht auf diese Vorlage ein. Die FDP-Liberale Fraktion empfiehlt Ihnen das einstimmig. Die Kommission für Rechtsfragen tut es bekanntlich mit 22 zu 1 Stimmen bei 2 Enthaltungen. Die Fronten in der Kommission mit all den Verbandsvertretungen zeigen klar, dass es mit diesem Kompromiss keine politische Lösung geben wird.

Leuthard Doris, Bundesrätin: Ich habe mit Spannung den Begründungen zugehört, weshalb man auch nach zwanzig Jahren jetzt wiederum keine Lösung für das Mietrecht suchen soll. Ich war ja bei der letzten Revision selber Mitglied der Kommission für Rechtsfragen, Mitglied des Parlamentes. Es sind eigentlich dieselben Töne, dieselben Protagonisten auch, die schon damals versucht haben, eine Lösung zu untergraben, und das ist dann ja auch gelungen.

Seit 1990 ist das heutige Mietrecht in Kraft, und alle wissen, dass es mehr schlecht als recht funktioniert. Richtig glücklich ist niemand. Deshalb an die Adresse von Herrn Fluri: Wenn Sie heute den Handlungsbedarf negieren oder hinterfragen, dann verstehen ich eigentlich all die bisherigen Reformbemühungen nicht, die notabene vom Freisinn immer gefordert wurden und die notabene vom Freisinn regelmäßig auch angeführt wurden, weil die jeweiligen Präsidenten des Hauseigentümerverbandes ja aus Ihren Kreisen kamen. Tatsache ist: Richtig glücklich ist niemand. Einer der Hauptmängel des heutigen Rechtes ist die Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins. Wir alle wissen, dass das zu grossen Mietzinsschwankungen führt und auch die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank behindert. Wir wissen auch alle: Die Überprüfung der Mietzinse anhand der Brutto- und Nettorendite ist praktisch nur noch für Experten verständlich. Und wir wissen auch: Die Regelung der Orts- und Quartierüblichkeit findet in der Praxis kaum Anwendung und hat sich zum Papier tiger entwickelt.

Seit zwanzig Jahren diskutieren wir das in die eine und in die andere Richtung. Es wurde erwähnt, dass 2003 die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes klar abgelehnt wurde; ebenso deutlich wurde aber auch der damalige Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament mit einer Indexierung von 100 Prozent abgelehnt. Auf der «Revisionsstrecke» blieb schliesslich 2005 auch ein Vorschlag – wiederum des Bundesrates – mit einer dualen Lösung. Schlussendlich haben wir dann auf 2008 hin lediglich eine Anpassung der Verordnung an die Hand genommen.

Es war einigermassen erstaunlich, dass im November 2007 die Vermieter- und die Mieterseite über ihre Schatten springen konnten und Hand zu einer Lösung boten. Im Gegensatz zu den Darlegungen von Frau Gadien hat der Bundesrat exakt diese Lösung in die Vernehmlassung gegeben. Wir haben nichts daran geändert. Aber in der Vernehmlassung sind dann Reaktionen gekommen, notabene von den Kantonen, die diese Revision grossmehrheitlich abgelehnt haben. Der Bundesrat führt nicht einfach nur pro forma Vernehmlassungen durch, sondern er nimmt Äusserungen der Vernehmlassungsteilnehmer ernst. Er hat sich deshalb, gestützt auf diese Vernehmlassungsergebnisse, entschieden, bei einem Punkt, nämlich bei der Frage: «100 Prozent oder eine andere Grundlage?», diesen Spezialindex zugrunde zu legen.

Neben dieser Vernehmlassung spielte dabei auch eine Rolle, dass der Bundesrat mit der Verordnungsanpassung seit dem 1. Januar 2008 sämtliche wertvermehrenden Investitionen in den Energieeffizienzbereich von Gebäuden vollumfänglich überwälzen lässt. Wir haben hier also die zusätzliche Situation, dass alle energetischen Massnahmen vollumfänglich auf den Mieter überwälzt werden können. Wenn man die Energiekosten trotzdem zu 100 Prozent im Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigte, würde auch das zu einem Doppeleffekt führen.

Die wichtigste Neuerung dieser Vorlage ist der Übergang von der Kosten- zur Indexmiete und damit die Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzins; eine Forderung, bei der sich alle einig sind, dass sie richtig sei und dass sie gerade auch für eine stabilere Mietzinsentwicklung sorge. Die Mietmissbrauchsüberprüfung soll nicht mehr anhand des übersetzten Ertrags, sondern aufgrund von Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen vorgenommen werden. Hier liegt inskünftig das Schwergewicht von Mietzinsverhandlungen. Man kann nach Vertragsabschluss einen Mietzins neu nur noch im Rahmen einer Anfechtung des Anfangsmietzinses vollumfänglich überprüfen. Das lässt aber den Vertragsparteien eben auch bei der Mietzinsgestaltung einen grossen Spielraum, je nach Dauer des vormaligen Mietverhältnisses, nach Entwicklung von Lage, Lärmeinwirkung usw. eine Anpassung des Mietzinses vorzunehmen.

Nachher, nach der Festlegung dieses Anfangsmietzinses, ist die Anpassung des Mietzinses eher stabil, indem künftig vor allem der Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten die Grundlage darstellt – ein sehr einfaches System, ein transparenteres System und ein System, das auch der Tatsache gerecht wird, dass heute bei den rund zwei Millionen bewohnten Mietwohnungen fast alle sechs Jahre ein Wechsel stattfindet. Wir haben also eine grosse Mobilität, und insofern wird es eben auch dieser Mobilität gerecht, dass man mehr Freiheiten hat, wenn man den Mietzins verhandelt. Wenn man sich aber einig ist, greift eben die Missbrauchsgesetzgebung, und die Überprüfung erfolgt nach dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Weitere wichtige Elemente sind die Möglichkeit, bei langjährigen Mietverträgen den Mietzins einmal jährlich ausserhalb der Kündigungstermine an die Teuerung anzupassen, der Wegfall von Mietzinsanpassungen nach Handänderungen, die einjährige Sperrfrist für wertvermehrungsbedingte Mietzinserhöhungen, die bei Vertragsabschluss nicht angekündigt wurden, oder die Möglichkeit für gemeinnützige Wohnbauträger und für die öffentliche Hand, den Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu gestalten.



Der Vernehmlassungsentwurf – das habe ich schon gesagt – sah die vollständige Indexierung auf der Basis des gesamten Warenkorbs vor. Nochmals: Dieser Punkt stiess in weiten Kreisen auf entschiedene Ablehnung. Auch hier muss ich den Sprecher der FDP, Herrn Fluri, korrigieren: In der Vernehmlassung stiess dieser Punkt auf breite Ablehnung. Sie können natürlich nicht nur die Antworten der Vermieter berücksichtigen, sondern das war ganz klar der strittigste Punkt. Der Bundesrat hat dem Rechnung getragen, und er hat auch eine Änderung zur Vernehmlassungsvorlage eingebaut. Als eine gewisse Korrektur, damit das Gleichgewicht der Vorlage erhalten bleibt, hat er etwa die Faksimile-Unterschrift eingebaut; er hat auf die Aufnahme weiterer Forderungen seitens der Verbände verzichtet, sodass die Vorlage eben aus unserer Sicht nach wie vor vom Gehalt her problemlos dem ausgehandelten Kompromiss entspricht. Ich verstehe, dass der bundesrätliche Mittelweg die damals am Verständigungswerk beteiligten Parteien enttäuschen kann. Der zwischen den Organisationen erzielte Kompromiss bildet unbestrittenmassen eine wertvolle Basis für eine mögliche Gesetzesrevision. Ebenso unbestritten und rechtlich verankert ist aber, dass im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen und dessen Ergebnis zu berücksichtigen ist. Ebenso – das hat Herr Schwander korrekt gesagt – ist es im Ermessen des Parlamentes, auch an Vorlagen, die vorher auf breite Zustimmung gestossen sind, Änderungen vorzunehmen. Das ist der normale, legitime politische Prozess.

Deshalb erlauben Sie mir, dass ich schon ein bisschen Zweifel habe. Worum geht es denn heute wirklich? Ist es nur dieser ausgehandelte Kompromiss, den Sie, wie das die Kommission ja gemacht hat, problemlos wieder auf die ursprünglichen 100 Prozent zurückführen können, oder ist es einfach so, dass der politische Wille, das Mietrecht zu revidieren, heute fehlt? Je länger ich zuhöre, desto eher glaube ich, dass doch Letzteres der Fall ist. Dann stehen Sie bitte auch dazu, und sagen Sie: Wir wollen keine Revision mehr. Denn außer der SVP haben alle Parteien im Rahmen der Vernehmlassung Handlungsbedarf gesehen und eine Revision gewünscht.

Wenn gesagt wird, die Frage, ob es 90 oder 100 Prozent seien, sei elementar, so muss ich Sie darauf hinweisen, dass wir die Entwicklungen ja in einer historischen Betrachtung der Mietzinsentwicklung über 25 Jahre berechnet haben. Als Nichtkommissionsmitglied sieht man das nicht, aber die Kurven, die abbilden, wie sich das entwickelt hätte, zeigen: Ob es 80, 90 oder 100 Prozent sind, kann wirklich nicht entscheidend sein. Es sind geringfügige Abweichungen, und deshalb sind gerade die Immobilienverbände gut beraten, noch einmal über die Bücher zu gehen. Wir brauchen in diesem Land Investitionen im Immobilienbereich. Dazu ist die Gunst der Stunde mit einem tiefen Hypothekarzins, mit Baukosten, die erträglich sind, und mit einer nach wie vor grossen Nachfrage nach Eigentums- wie auch nach Mietwohnungen gross. Der Markt funktioniert nicht schlecht. Deshalb brauchen wir Investoren. Wir brauchen aber auch eine Rendite, die sich nicht am Landesindex, sondern vielmehr am Markt orientiert. Mit der Vergleichsmiete haben Sie ein Element, mit dem bei der Aushandlung eines Vertrags viel mehr Spielraum besteht; damit haben Sie ein wichtiges Marktelelement, das hier die Entscheidung bringt.

Der vorliegende Entwurf stellt damit aus der Sicht des Bundesrates eine taugliche Basis für einen erfolgreichen Ausgang der zwanzigjährigen Revisionsbemühungen dar. Voraussetzung ist allerdings, dass man hüben wie drüben Verständigungswillen zeigt und auf gesetzgeberisches Flickwerk verzichtet.

Es wurde in den letzten Jahren viel Energie in dieses Geschäft investiert. Ich meine deshalb, dass es an der Zeit ist, sich zu entscheiden. Mit einem Nichteintreten entscheiden Sie nicht; mit einem Nichteintreten werden Sie das heutige Revisionswerk um weitere fünf bis zehn Jahre verlängern.

Wenn das wirklich Ihr politischer Wille ist, dann erklären Sie das bitte auch den zwei Millionen Bewohnerinnen und Bewohnern von Mietwohnungen, dann stehen Sie dazu, dass

Sie das heutige Mietrecht mit all seinen Schwächen trotzdem nicht so schwach finden und keinen Handlungsbedarf sehen.

Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: Monsieur Hochreutener l'a très bien dit, le législateur, c'est nous, ce ne sont pas les associations de bailleurs ou de locataires, et c'est à nous de faire notre devoir. Mais alors, il faut replacer ce projet de loi que nous devons analyser, nous, législateur, dans son contexte, et rappeler qu'il repose en réalité sur un accord qui a été passé entre les bailleurs et les locataires – il s'agissait d'un compromis historique. Or le projet de loi qui nous est soumis aujourd'hui n'a plus rien à voir avec ce compromis qui avait été signé à l'époque.

Il faut le rappeler, l'un des éléments essentiels de ce compromis, c'était l'indexation à hauteur de 100 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation, et c'est à cette condition-là que cet accord a été signé par l'un des partenaires contractuels. Il faut également rappeler, comme cela a été fait par Monsieur Fluri, que c'est la Banque nationale suisse – qui n'est pas l'amie des bailleurs ni celle des locataires, mais qui est une institution qui a pour but d'assurer le bien-être de notre économie – qui a dit que cet accord n'était valable que s'il y avait une indexation à 100 pour cent.

C'est vrai, nous sommes le législateur, nous devons faire notre devoir. Mais lorsque l'on constate que, quelle que soit la solution que nous adoptions aujourd'hui, elle conduira à un référendum et que l'objet amené devant le peuple sera refusé, eh bien notre devoir de législateur aujourd'hui, c'est de ne pas perdre notre temps avec un objet dont nous savons par avance qu'il sera refusé.

Il n'y a qu'à voir dans cette enceinte la façon dont certains groupes sont totalement divisés. On a entendu dans le groupe socialiste tout et son contraire; dans le groupe des Verts, tout et son contraire également, des voix qui sont dissonantes – on n'a pas le même avis. Alors qu'en commission, si je ne m'abuse et sauf erreur de ma part, ce projet a été rejeté par tous les commissaires membres du groupe des Verts, voilà que ce groupe vient vous proposer aujourd'hui d'entrer en matière! C'est un peu la même chose du côté du groupe PDC/PEV/PVL, même si l'on comprend bien la raison pour laquelle certains essaient de sauver ce projet. Veuillez, Mesdames et Messieurs, il n'y a plus aucune cohérence dans ce projet, et donc on ne peut pas avancer de cette façon-là.

Il n'en demeure pas moins qu'en commission également, une majorité s'est dégagée au vote sur l'ensemble pour le rejet de ce projet de loi. Veuillez-vous, quand le projet de loi qu'on vous amène ici est censé être fondé sur un compromis et que certains termes de ce compromis ne sont plus respectés, quand des personnes qui ont signé ce compromis viennent vous dire que, si on le respecte, il y aura un référendum, je suis désolé de vous dire que dans ces conditions il faut que nous, Conseil national, jetions le bébé avec l'eau du bain. Peut-être que le Conseil des Etats, à l'abri des lobbyistes de tous bords, aura, avec sa Commission des affaires juridiques, d'autres idées pour sauver ce projet.

Il n'en demeure pas moins qu'en l'état, on ne peut que constater qu'il n'y a absolument aucune chance que ce projet soit adopté. S'il était adopté, ce serait avec 100 pour cent d'indexation, car telle est la volonté de ce Parlement. Il y aurait alors de toute évidence un référendum et ce projet serait donc soumis au peuple qui, en 2003 déjà, a refusé un contre-projet qui contenait une indexation à 100 pour cent.

Alors vous avez raison, Monsieur Hochreutener, nous devons faire notre devoir de législateur. Mais aujourd'hui il consiste à dire: «Stop! Ce projet n'a aucune chance d'aboutir.» C'est la raison pour laquelle, je le rappelle, la Commission des affaires juridiques l'a tout simplement balayé.

Vischer Daniel (G, ZH), pour la Kommission: Ja gut, es ist vielleicht richtig, dass es hier, in einem abstrakten Sinne, eine Mehrheit für einen Schrittwechsel gäbe. Wenn wir einfach über die Frage «Schrittwechsel – ja oder nein?» abstimmen würden, gäbe es eine Mehrheit für den Schrittwechsel, weg

vom bisherigen System hin zur Index- und Vergleichsmiete. Nur: Diese Abstimmung würde nichts nützen, weil die gleiche Mehrheit in der entscheidenden Detailfrage wieder zerbröckeln würde.

Es ist keine Detailfrage – da muss ich einige Votantinnen und Votanten korrigieren –, ob Sie für einen Indexmassstab von 100, 80 oder 90 Prozent sind. Es hat sich gezeigt: Die Vorlage hat zwar viele Vorteile, das wird auch reihum anerkannt, aber bei dieser entscheidenden Frage – 80 oder 100 Prozent? – scheiden sich die Geister. Das war auch in der Kommission so. Die Kommission hat nicht, wie es zum Ausdruck kam, gewissermassen die Diskussion verweigert. Die Kommission hat nicht gesagt: Wir wollen keinen Schrittwechsel. Sie ist knapp eingetreten, hat eine Detailberatung durchgeführt, nachdem sie sich an Hearings in die Vorlage vertieft hatte. Und dann kam die entscheidende Abstimmung über Artikel 269c Buchstabe a, und da gab es eine Abwendung von der bundesrätlichen Vorlage. Und nun muss ich etwas ganz klar in den Raum stellen: Bei dieser Abstimmung am Schluss, bei den besagten 100 Prozent, einem Ergebnis notabene, das der Vermieterseite entgegenkam, war nur noch eine Person für die Vorlage, zwei enthielten sich. Wenn nun aus Kreisen der Grünen, der CVP und der SP gesagt wird, sie seien für Eintreten, muss ich diese Votanten und Votantinnen fragen: Ja, sind Sie dann auch für den Schrittwechsel, wenn 100 Prozent beschlossen werden?

Es ist edel, für Eintreten zu sein, aber zu sagen, man sei nur für Eintreten bei 80 Prozent. Denn die Kommission hat sich mit klarer Mehrheit gegen 80 Prozent ausgesprochen, und es ist nicht in Sicht, dass diesbezüglich eine Änderung herbeigeführt würde. Wenn Sie heute eintreten, geht die Vorlage zurück an die Kommission. Die Kommission wird nochmals eine Detailberatung durchführen. Es ist nicht ersichtlich, dass es in der Kommission irgendeine Basis für einen Kompromiss gibt. Diese Frage wurde nämlich gestellt, und beide Seiten – Vermieter- und Mieterseite –, die ja in der Kommission vertreten sind, haben eigentlich signalisiert, dass sie keinen Kompromiss sehen. In diesem Sinne wäre es töricht, heute einzutreten. Es mag ein Signal sein, nur was für ein Signal? Heisst Eintreten Schrittwechsel bei 100 oder bei 80 Prozent? Wie wollen wir das interpretieren? Also hören wir doch auf mit Signalen, und schauen wir der Realität ins Auge. Diese Vorlage findet vielleicht eine Mehrheit bei 80, wahrscheinlicher bei 100 Prozent; das Referendum der jeweiligen Gegenseite ist gewiss. Da meine ich: Wer eintritt, will, dass eine Vorlage verabschiedet wird, gegen die dann ein Referendum ergriffen wird. Wer nicht eintritt, geht davon aus, dass es sinnlos ist, schon wieder eine Volksabstimmungsübung durchzuführen, deren Resultat eigentlich absehbar ist, weil Referenden immer bessere Chancen haben als Initiativen.

Wenn Sie nicht eintreten, wird die Vorlage in den Ständerat kommen, und dann, so wurde ich vom Parlamentschef beigelehrt, hat der Ständerat die Vorlage voll in seinen Händen. Das heisst, der Ständerat kann eintreten, kann eine Detailberatung durchführen. Vielleicht ist es ja einmal anders, vielleicht sitzen die Lobbyisten für einmal nicht im Ständerat, vielleicht gibt es dort das Wunder einer Einigung, an die hier drin niemand denkt, und dann ist auch für uns alles wieder offen. Aber von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates zu erwarten, sie finde einen Kompromiss, halte ich, mit Verlaub, für ein wenig «huschelihaft».

Treten Sie bitte nicht ein.

La présidente (Simoneschi-Cortesi Chiara, présidente): La commission propose de ne pas entrer en matière. Le groupe des Verts et Monsieur Hochreutener proposent d'entrer en matière.

Abstimmung – Vote
(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 08.081/2263)

Für Eintreten ... 61 Stimmen
Dagegen ... 119 Stimmen

La présidente (Simoneschi-Cortesi Chiara, présidente): L'objet va au Conseil des Etats.

09.025

Freihandelsabkommen zwischen der Schweiz und Japan. Genehmigung

Accord de libre-échange entre la Suisse et le Japon. Approbation

Erstrat – Premier Conseil

Botschaft des Bundesrates 06.03.09 (BBI 2009 2803)

Message du Conseil fédéral 06.03.09 (FF 2009 2439)

Nationalrat/Conseil national 25.05.09 (Erstrat – Premier Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 08.06.09 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Wobmann Walter (V, SO), für die Kommission: Beim vorliegenden Freihandelsabkommen mit Japan handelt es sich nach demjenigen mit der EU um das zweitgrösste in der schweizerischen Aussenpolitik. Japan ist weltweit die zweitgrösste Volkswirtschaft und der viertgrösste Handelspartner der Schweiz. Im Jahre 2008 exportierte die Schweiz einerseits Waren im Wert von 7,1 Milliarden Franken. Das waren hauptsächlich Chemie- und Pharmaerzeugnisse, Uhren und Maschinen. Andererseits importierte die Schweiz für 4,1 Milliarden Franken aus Japan. Es waren vor allem Motorfahrzeuge, Edelmetalle, Bijouteriewaren sowie Maschinen und Chemieprodukte. Die Direktinvestitionen der Schweiz in Japan liegen bei etwa 12 Milliarden Franken. Umgekehrt hat Japan in letzter Zeit die Schweiz als strategische Plattform für den europäischen Markt entdeckt. Hier entstehen mit dem Freihandelsabkommen für beide Seiten Ausbaumöglichkeiten.

Das Abkommen ist vergleichbar mit jenen mit Mexiko, Singapur, Chile und der Republik Korea. Es beinhaltet den Warenverkehr, die Dienstleistungen, den grenzüberschreitenden Verkehr natürlicher Personen zu Geschäftszwecken, die Investitionen, den Schutz des geistigen Eigentums, speziell auch den elektronischen Handel und den Wettbewerb. Ein Grossteil der Zölle wird mit diesem Abkommen wegfallen. Die japanischen Zölle liegen bei rund 3,6 Prozent. Deren Wegfall bedeutet für die Schweizer Exporteure jährlich rund 100 Millionen Franken weniger Zollkosten. Der grösste Teil der Industriegüter wird somit einen zollfreien Zugang erhalten. Im Landwirtschaftsbereich ergibt sich für die Schweiz ein erleichterter Marktzugang bei einzelnen Produkten wie zum Beispiel Käsespezialitäten, Trockenfleisch, Wein und Schokolade, umgekehrt für Sake und Bonsaibäumchen aus Japan. Die Handelserleichterungen beziehen sich vor allem auf die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Zollbehörden.

Bei den Dienstleistungen ergibt sich für Schweizer Unternehmen in den Bereichen Finanz-, Telekom-, Vertriebs-, Umwelt- und Transportdienstleistungen ein besserer Zugang zum japanischen Markt. Im Bereich des geistigen Eigentums hat es im Abkommen Bestimmungen zum Schutz der Urheberrechte und verwandter Schutzrechte wie zum Beispiel solche über die Markenschutzbestimmungen, über Testdaten im Markenzulassungsverfahren usw. Mit einem separaten Kapitel über die Förderung engerer Wirtschaftsbeziehungen wird eine Grundlage dafür geschaffen, dass die Privatsektoren beider Länder ihre spezifischen Anliegen direkt einbringen können. In der Präambel ist auch ein Bekennnis zum Umweltschutz und zur nachhaltigen Entwicklung enthalten. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die heute schon guten Beziehungen zu Japan mit diesem Abkommen weiter ausgebaut werden können.

