



23.4242

**Motion Badran Jacqueline.
Gesetzliche Grundlagen
zur Überprüfung der Mietrenditen
auf die Gesetzmässigkeit
durch den Preisüberwacher**

**Motion Badran Jacqueline.
Créer les bases légales
pour que le Surveillant des prix
puisse contrôler la légalité
des rendements locatifs**

CHRONOLOGIENATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.06.24

Badran Jacqueline (S, ZH): Wenn Sie Herrn Flach vorhin zugehört haben, dann haben Sie richtigerweise hören müssen, dass der Immobilienmarkt ein intransparenter Markt ist. Er ist aber nicht nur ein gewollt intransparenter Markt, sondern er ist auch ein asymmetrischer Markt, ein massiv asymmetrischer Markt; es ist eine Machtasymmetrie vom Feinsten. Wir lernen an den Wirtschaftsuniversitäten, dass intransparente und machtasymmetrische Märkte eben keine funktionierenden Märkte sind.

In diesem Zusammenhang ist auch klar, warum die Mieten in den vergangenen Jahrzehnten massiv gestiegen sind, obwohl sie wegen rekordtiefer Zinsen und geringer Teuerung hätten sinken müssen, und zwar massiv. Diverse Studien legen nahe, dass eine gesetzlich nicht erlaubte übersetzte Rendite aus der Mietsache erzielt wird. Die Raiffeisen spricht von 14 Milliarden Franken, die den Mietenden pro Jahr zu viel aus der Tasche gezogen werden, und sie ist sehr, sehr besorgt darüber. In einer anderen Studie wurde aufgezeigt, dass es mindestens 10 Milliarden Franken sind. Wir reden hier vom grössten Posten im Haushaltsbudget und insofern – wenn diese Studien zutreffen, was sie tun – von einem volkswirtschaftlichen Super-GAU, was unseren Herrn Volkswirtschaftsminister doch auch sehr, sehr besorgen sollte.

Nun ist es so, dass der Preisüberwacher keine gesetzliche Grundlage hat, die Mietrenditen auf ihre Gesetzmässigkeit zu überprüfen, obwohl es sich beim Mietmarkt in den Städten und Agglomerationen um einen klassischen Anbietermarkt respektive, wie man sagt, einen Preissetzermarkt handelt. Das heisst, der Anbieter setzt den Preis fest, weil es immer dort, wo Arbeitsplätze sind, also in den Städten und Agglomerationen, eine Übernachfrage im Vergleich zum Angebot gibt. Dort kann man bauen, so viel man will. Das war in den vergangenen 150 Jahren so, das bleibt so, und das wird sich auch nicht ändern. Insofern wäre ich froh, wenn das SECO das endlich einmal anerkennen würde und das Bundesamt für Wohnungswesen auch und unser Herr Bundesrat und Volkswirtschaftsminister bitte auch. Das sind nämlich eigentlich Basics.

Nun, wir sehen, was eine asymmetrische Marktmacht bedeutet: Der Anbieter kann den Preis setzen und der Mieter, also derjenige, der eine Wohnung sucht, muss halt den Preis zahlen. Ausser der Gesetzgeber sagt: Nein, du darfst nicht eine beliebige Rendite machen. Das tun wir mit unserem System und mit unserem Gesetz, Gott sei Dank. Nur kann das niemand überwachen, obwohl das angesichts des Marktversagens und der asymmetrischen Marktmacht gerade eine klassische Domäne des Preisüberwachers wäre.

Nun argumentiert der Bundesrat interessanterweise, die geltenden Bestimmungen zur Überprüfung, ob eine missbräuchliche Mietsache vorliegt, seien grundsätzlich als "umfassend und effektiv" genug zu beurteilen. Ja, dann erklären Sie mir mal, wieso nur 0,2 Prozent der Mieten angefochten werden. Jetzt werden Sie sagen: weil alle zufrieden sind. Ich sage Ihnen: weil die Leute nicht wissen, dass sie es tun können, weil man das innerhalb eines Monats machen muss, nachdem man eingezogen ist, und weil man Angst hat, dass einem gekündigt wird, nachdem man endlich eine Wohnung gefunden hat. Und man ist noch beweispflichtig, das muss man sich mal vorstellen. Ich, die keine Ahnung über die Kostenstruktur des Vermieters habe, muss das beweisen.





Wie Herr Flach treffend festgestellt hat, herrscht auch keine Transparenz über irgendwelche Kosten, und nun muss ich als Mieter beweisen, dass der Vermieter eine übersetzte Rendite macht. Jetzt hat der Vermieter netterweise Mitwirkungspflichten. Nur kann er dann sagen: Leider, leider habe ich die Dokumente nicht. Das ist heutzutage Usanz. Dann muss man, wenn man zahlungsfähig ist, vor ein kostenpflichtiges Gericht gehen. Kommt es zu einem Urteil, ist es oft so, dass der Klagende, der Mieter, vollumfänglich recht bekommt. Aber es werden eben, wie gesagt, nur 0,2 Prozent aller Anfangsmieten angefochten. Beim Mieterwechsel finden aber die grossen Preissteigerungen statt, nicht währenddem ich in Miete wohne.

Deshalb ist es richtig, wenn man hier bei grossen Firmen – bei Crowhouse usw., bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften – punktuell überprüfen kann, ob sich die Vermieter auch ans Gesetz halten. Das ist das Mindeste, was ein Rechtsstaat ermöglichen sollte, insbesondere dann, wenn es sich um das grösste volkswirtschaftliche Gut, das wir überhaupt haben, handelt.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: La motion vise à ce que le surveillant des prix puisse contrôler ponctuellement la légalité des rendements locatifs et à ce que le Conseil fédéral présente une réglementation dans ce sens. Il est vrai que la

AB 2024 N 1284 / BO 2024 N 1284

loi concernant la surveillance des prix (LSPr) a pour but de lutter contre les abus de prix. Cependant, au sens de cette loi, il n'y a abus de prix que si, sur le marché en question, le niveau des prix n'est pas la conséquence d'une concurrence efficace, selon l'article 12 de la LSPr. Aujourd'hui déjà, le surveillant des prix peut intervenir sur l'absence d'une concurrence efficace qui résulterait, notamment, d'accords en matière de concurrence ou de pratiques d'entreprises puissantes sur le marché. La LSPr s'applique en principe aussi aux loyers, ainsi qu'aux conséquences dommageables résultant de cartels ou d'autres restrictions à la concurrence.

Les éventuelles adaptations dans le domaine du droit du bail doivent être effectuées dans le code des obligations. Toutefois, selon le Conseil fédéral, les dispositions concernant le caractère abusif des loyers en vigueur dans le code des obligations sont complètes et efficaces. Néanmoins, le Conseil fédéral examine actuellement différentes mesures qui pourraient permettre de lutter contre la hausse des loyers. Le Conseil fédéral prévoit par exemple d'introduire des mesures visant à atténuer cette hausse des loyers.

Le Conseil fédéral a aussi étudié ou fait analyser s'il existait des exemples internationaux où un organe similaire au surveillant des prix contrôle les rendements locatifs et le résultat de telles mesures. Dans plusieurs pays, des organes sont chargés de contrôler les rendements locatifs. Par exemple en Allemagne, il existe des commissions de régulation des loyers dans certaines grandes villes comme Berlin, qui fixent des plafonds de loyers pour les logements. De même, certaines villes aux Etats-Unis ont des organismes de régulation des loyers qui surveillent les augmentations de loyers et imposent des restrictions aux propriétaires.

Les résultats de ces mesures varient selon le contexte et la manière dont elles sont mises en oeuvre; dans certains cas, ces mesures ont peut-être conduit à de légères améliorations. Cependant, l'exemple de Berlin montre clairement qu'elles ne mènent pas à l'objectif souhaité. Ainsi, les loyers proposés sur le marché ont augmenté de 15,6 pour cent au premier trimestre 2024 par rapport à l'année précédente, selon une analyse de l'organisme de la statistique Statista du 29 avril 2024. Selon le conseil fédéral allemand – c'est l'organisme de surveillance –, la fixation de plafonds des loyers est devenue inefficace. Je vous renvoie à un article du "Handelsblatt" du 15 avril dernier.

Le Conseil fédéral propose de ne pas accepter la motion.

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 23.4242/29212)

Für Annahme der Motion ... 66 Stimmen

Dagegen ... 128 Stimmen

(0 Enthaltungen)