



23.9012

Ausserordentliche Session.

Wohnen und Mieten

Session extraordinaire.

Habiter et louer

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 27.09.23

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 28.09.23

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Ich eröffne die ausserordentliche Session zum Thema "Wohnen und Mieten", welche von der sozialdemokratischen Fraktion und der grünen Fraktion verlangt wurde.

Badran Jacqueline (S, ZH): Artikel 109 unserer Bundesverfassung besagt: "Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse [...]." Artikel 269 OR präzisiert, was damit gemeint ist; dort heisst es: "Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird [...]." Haben wir übersetzte Erträge? Dazu gibt es diverse Studien. Die Gegner sagen jeweils, das sei umstritten. Was methodisch nicht so genau richtig sei, können sie aber nicht sagen.

Die Situation bei der Mietentwicklung ist dramatisch. Seit 2008 sind die Mieten in der Tiefzinsphase nur gestiegen, und dies, obwohl die Zinsen gesunken sind. Die Mieten sind bekanntlich an den Hypothekarzins gebunden, sie hätten also massiv sinken sollen, notabene auch deshalb, weil die Teuerung sozusagen bei null lag bzw. sich seitwärts bewegt hat. Trotzdem sind die Mieten massiv gestiegen, obwohl sie hätten sinken müssen. Dieser Unterschied wird auf 10 Milliarden Franken pro Jahr geschätzt, die die Mietenden zu viel bezahlen. Das sind 370 Franken pro Haushalt und Monat! Das ist also der Kaufkraftkiller Nummer eins. Oder anders formuliert: Die Mietenden sind hier in der Schweiz die absoluten Milchkühe.

Wenn also das Mietrecht ganz offensichtlich nicht durchgesetzt wird – die Mieten sind ja an die Zinsen gebunden, aber das greift in der Realität nicht –, dann kann man sagen, dass hier in der Schweiz die Marktmiete eingeführt wurde, die in diesem Fall eine Preissetzer-Marktmiete ist. Denn der Anbieter hat die Hoheit, den Preis zu setzen, insbesondere in den Ballungszentren, wo 90 Prozent der Menschen wohnen. Da gilt ein Preissetzermarkt: Der Anbieter kann abschöpfen, was

AB 2023 N 1970 / BO 2023 N 1970

die Zahlungsfähigkeit der Leute ist. Und genau deshalb steigen die Mieten ja auch ins Uferlose.

Wir haben also eine Marktmiete eingeführt, ohne dass man hier je einen Buchstaben des Gesetzes geändert hat. Das ist die pure Faktizität. Und wenn Leute hier drin behaupten, das sei alles gar nicht so, man habe ja auch erneuert – was in den Zahlen übrigens drin ist –, und sie nicht fähig sind, irgendetwas dagegen zu tun, dann muss ich ihnen in Erinnerung rufen, dass es Artikel 173 unserer Bundesverfassung gibt, der die Aufgaben und Befugnisse der Bundesversammlung auflistet. In Absatz 1 Buchstabe e heisst es: "Sie trifft Massnahmen zur Durchsetzung des Bundesrechts." Das ist genau das, was wir hier fordern. Wir fordern dort eine periodische Mietpreiskontrolle, wo die Situation angespannt ist – das ist sie fast überall, außer vielleicht im hinteren Jura. Wir fordern also, dass man dort periodisch und stichprobenartig die Mietrenditen, die in unserem System gedeckelt sind, kontrollieren kann.

Das macht man zum Beispiel auch bei der AHV. Da kommt in jedes der 600 000 Unternehmen, die wir haben, alle drei bis sechs Jahre ein Revisor zur Kontrolle. Man zeigt ihm die Bücher, und er schaut, ob man die AHV richtig abgerechnet hat. Das Gleiche haben wir bei der Mehrwertsteuer, das Gleiche haben wir bei der allgemeinen Steuer. Wieso soll man, wenn man sein Geld zum Beispiel mit dem Verkauf von Joghurt macht, in einer periodischen Revision zeigen müssen, dass man alles korrekt gemacht hat, wenn man aber sein Geld mit Immobilien verdient, soll man das nicht tun müssen? Sie müssen mir und vor allem der Bevölkerung, die hier – das ist brutal – mit 10 Milliarden Franken pro Jahr zu viel belastet wird, dann schon erklären, wieso Sie diese milde Massnahme, die sehr, sehr wirkungsvoll ist, nicht wollen.



Im Übrigen ist diese ganze Geschichte äusserst gewerbeindlich, äusserst volkswirtschaftsschädigend. Sie wissen, dass die Leute das, was sie zu viel an Miete bezahlen, nicht ausgeben können, um zum Beispiel Bioprodukte bei Herrn Ritter zu kaufen oder um auswärts essen zu gehen.

Wenn Sie also nicht wollen, dass wir hier in einer Bananenrepublik sind und man Gesetze faktisch ändern kann, ohne je eine referendumsfähige Vorlage gebracht zu haben, wenn Sie nicht wollen, dass die Menschen hier im Land als Milchkühe missbraucht werden, dann stimmen Sie bitte dieser Massnahme zu.

Dandrès Christian (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca suisse et salarié de l'Asloca Genève.

Le Conseil fédéral a annoncé hier une augmentation massive des primes d'assurance-maladie, mais ce n'est pas le seul coup de massue qui tombe sur la tête de la population. Depuis le mois de juin, des milliers de locataires reçoivent des hausses de loyer fondées sur celles des taux d'intérêt hypothécaires. Cela se poursuivra très certainement dès le mois de décembre avec l'envolée de ces taux. Les locataires touchés maintenant le seront très certainement à nouveau au mois de décembre et l'année prochaine.

Ces hausses – cette approche est très choquante – interviennent après une décennie de hausses continues des loyers pour les nouveaux baux, alors que, précisément au même moment, les charges financières des propriétaires ont chuté.

On assiste à un très vaste transfert de valeur des locataires salariés et des entreprises qui sont locataires vers les bailleurs; j'y reviendrai. L'ampleur de cette accumulation par rapport à ce que la loi autorise dans le secteur locatif est phénoménale. L'étude du bureau Bass indique qu'en seize ans près de 78 milliards de francs ont été payés en trop par les locataires. Pour la seule année 2021, les locataires ont sorti de leur poche 10 milliards, alors qu'ils n'auraient pas dû le faire.

Pour comprendre l'étendue de cet accaparement, il faut rappeler ce qu'est un loyer abusif et ce que les bailleurs sont en droit d'encaisser sans tomber dans l'illégalité. Relevons que la loi est généreuse, puisqu'elle offre aux bailleurs un avantage qu'aucun épargnant dans ce pays ne peut obtenir, à savoir 3,5 pour cent d'intérêt net sur les fonds investis et, en plus, l'indexation de ces fonds. Et que font les bailleurs pour mériter un tel avantage? Rien!

Les placements immobiliers en Suisse, en particulier dans les villes, sont garantis sans risque à presque 100 pour cent. La pénurie de logements dure depuis des décennies et se poursuivra. Il n'y a donc absolument aucun risque pour le bailleur que le logement reste vacant. Il n'y a presque également aucun risque du côté de l'état locatif, puisque le locataire qui ne paie pas le loyer peut voir son bail résilié et être expulsé du logement, même sans solution de relogement, en quelques semaines à peine.

J'aimerais relever que la plupart des loyers récents ne correspondent pas du tout au cadre légal. Dans la pratique, les loyers sont fixés au maximum de la demande solvable; il y a une demande très solvable, surtout dans les villes en Suisse. Les sociétés actives sur le marché immobilier sont donc parvenues à s'extraire totalement, Mme Badran l'a dit, du cadre juridique censé réguler le marché. Ces sociétés exploitent au maximum la principale faille dans la loi, à savoir le système de surveillance des loyers qui impose aux locataires d'agir en justice, avec des conditions qui sont très peu praticables.

Tout d'abord, le délai de contestation est de 30 jours – très court. Alors que le locataire vient de s'installer, ce n'est pas la première chose à laquelle il pense. Ensuite, les locataires sont souvent mal informés de leurs droits. Le simple fait que la contestation se fasse par voie judiciaire est un frein psychologique puissant.

Ensuite, certaines juridictions fonctionnent encore avec le monopole de l'avocat, ce qui induit des honoraires souvent très dissuasifs. On doit rappeler que le locataire qui s'installe vient de payer un mois de loyer, plus trois mois pour la garantie de loyer et parfois même encore un loyer pour l'ancien logement, ce qui le fait payer à double.

Enfin, les bailleurs ne se sont pas arrêtés là, puisqu'ils ont également d'autres moyens de pression, ce qui accroît encore la dimension de peur: la conclusion de contrats à durée déterminée non renouvelables, et également le fait que les appartements sont souvent attribués par piston ou par des chasseurs d'appartement, qui, très opportunément, peuvent mettre la pression sur les locataires lorsque cela est nécessaire.

Une violation systématique et aussi massive de la loi n'existe dans aucun autre domaine. Et ces violations concernent possiblement 61 pour cent des ménages. Que fait la Confédération pour faire respecter ce cadre légal? Rien, hormis la tentative qu'avait fait le Conseil fédéral de généraliser l'utilisation de la formule officielle, qui avait été rejetée par le Parlement, ou presque rien, parce que, soyons honnêtes, le Conseil fédéral s'oppose au démantèlement de la protection des locataires contre les congés abusifs, en ayant appelé vendredi à refuser de donner suite à l'initiative parlementaire de M. Egloff et celle de M. Merlini, reprise par Mme Markwalder. On ne peut imaginer cela dans aucun autre domaine. Si la valeur locative était en permanence de 30 pour cent



plus élevée que la loi, je suis certain qu'une bonne partie des groupes présents dans cet hémicycle prendrait le maquis.

Le groupe socialiste fait des propositions simples et efficaces. Le but est d'empêcher les bailleurs d'augmenter des loyers déjà abusifs. Dix milliards de loyers sont payés en trop chaque année; il est donc absolument inacceptable de permettre aux bailleurs d'élargir encore cette assiette de profit au détriment de la majorité de la population. Comme il se peut que certains bailleurs respectent la loi, la proposition relative au moratoire offre une soupe en permettant aux bailleurs qui n'auraient pas les rendements autorisés par la loi d'obtenir une majoration de loyer – en quelque sorte, on inverse le système actuel. Cela ne suffit pas, parce qu'une modification législative prend du temps. On doit donc se tourner vers le Conseil fédéral qui a des possibilités d'action pour limiter notamment la casse annoncée pour décembre. C'est l'objet de ma proposition, qui demande de limiter la possibilité de répercuter les hausses des taux d'intérêt sur les loyers en cette période de crise sociale. Aujourd'hui, chaque augmentation d'un quart de point permet une hausse de loyer de 3 pour cent. Cette possibilité donnée aux bailleurs repose sur une fiction de plus en plus intenable,

AB 2023 N 1971 / BO 2023 N 1971

selon laquelle le loyer qui n'a pas été contesté au début du bail par le locataire n'est pas abusif. Or – vous le savez –, il n'en est rien: le locataire ne conteste en réalité pas, non pas parce que son loyer n'est pas abusif, mais le plus souvent par peur – j'en ai parlé tout à l'heure.

Cette fiction totalement fantaisiste aboutit à la situation incroyable où le bailleur commence par fixer un loyer sur le marché à un niveau hyperabusif puis peut le majorer encore à mesure que les taux augmentent. Avec ce système, le bailleur gagne aujourd'hui sur tous les fronts: il choisit le marché parce que cela l'arrange pour fixer le loyer, puis il passe à la logique du rendement.

Le marché immobilier s'est emballé ces dernières années. Il faut se demander pourquoi. Il y a bien sûr les paramètres économiques, comme les faibles rendements sur les marchés obligataires et les taux négatifs de la Banque nationale suisse. Mais, plus fondamentalement, il y a une tendance: nous assistons à la financiarisation du marché immobilier. Nous sommes en plein dans un processus de concentration du pouvoir économique entre les mains de sociétés financières. Le parc immobilier locatif est depuis longtemps en main de banques, d'assurances et de gestionnaires financiers.

Les bailleurs qui pratiquent aujourd'hui les loyers les plus abusifs et qui profitent en plus de l'augmentation des taux pour majorer les loyers, ce sont UBS, Swisslife, l'assurance Zurich, et j'en passe. Ces bailleurs ont pour actionnaires principaux les grandes sociétés internationales de gestion d'actifs: Blackrock possède 5 pour cent des actions de Swisslife et 5 pour cent des actions d'UBS. Leur position sur le marché immobilier en Suisse a été renforcée considérablement avec la modification de la lex Koller en 2004, qui a permis à ces acteurs de prendre des participations dans des sociétés cotées en bourse qui sont propriétaires d'actifs immobiliers.

Ces sociétés cherchent donc, en Suisse comme ailleurs, à s'emparer d'infrastructures et d'éléments qui servent à répondre aux besoins les plus essentiels de la population, tels que le logement, mais également le système de santé et les réseaux d'eau. Elles peuvent ainsi imposer à la population une logique de profits maximums à court terme, sans aucune compréhension pour le contexte politique et social du pays. C'est ainsi que le directeur de Swisslife a annoncé au mois de juin dernier, alors que l'inflation était à son comble, que l'entreprise allait notifier des hausses de loyers à 21 000 ménages. C'est donc une véritable menace qui pèse sur toute la société.

Je relève que cela ne concerne pas uniquement les locataires d'habitation, parce que grand nombre de PME, qui constituent le tissu économique principal de la Suisse, sont également locataires.

Ces hausses de loyer ont des effets sur les petits patrons à deux niveaux, non seulement comme locataires, mais aussi comme employeurs. Les hausses de loyer réduisent les bénéfices de ces entreprises, car beaucoup de PME n'ont pas la possibilité de répercuter ces charges sur les prix finaux.

Les hausses de loyer renchérissent également le prix de la force de travail, parce que les salariés ne peuvent pas se passer d'un logement. Il est possible, dans des régions frontalières, d'aller engager des personnes de plus en plus loin et de profiter ainsi du différentiel de salaire entre la Suisse, la France, l'Allemagne et l'Italie, mais on ne peut pas dépasser un certain seuil. Aujourd'hui, les patrons peinent à recruter.

Ce débat sur le logement et sur la protection des locataires pose donc non seulement une question sociale et économique, mais aussi une question démocratique élémentaire: qui doit décider des conditions de vie et des conditions économiques dans notre pays? Est-ce que ce sont les citoyens et les citoyennes ou les propriétaires de ces entreprises, qui, depuis New York, nous dictent les lignes à suivre?

Pour le groupe socialiste, la réponse est claire, et c'est la raison pour laquelle nous vous invitons à accepter cette motion.



AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Nicolet Jacques (V, VD): Cher collègue Dandrès, j'ai bien entendu votre plaidoyer évoquant tous ces milliards de francs qui visiblement auraient été payés en trop par les locataires. Sachant que, en Suisse, nous avons un des taux d'intérêt les plus bas au monde et une des TVA les plus basses au monde, pourquoi l'Asloca ne s'engage-t-elle pas plus à encourager ses membres à devenir propriétaires?

Dandrès Christian (S, GE): Il y a évidemment deux réponses à cela. Tout d'abord, le but statutaire de l'Asloca est de défendre les locataires, et non de favoriser l'accès à la propriété – c'est une organisation syndicale, je pense que vous le savez comme moi. Le deuxième aspect fondamental est que n'accède pas à la propriété qui veut: il faut les fonds propres en suffisance. Or, vous le savez aussi, peu de ménages ont une capacité d'épargne suffisante pour pouvoir disposer de deux ou trois cent mille francs pour acheter un logement. J'aimerais encore préciser un point: le parti politique auquel vous appartenez a, notamment dans des régions comme Genève, dans lesquelles il existe des mécanismes de contrôle des prix pour faciliter l'accès à la propriété, combattu ce système, rendant ainsi encore plus difficile l'accès à la propriété.

Pour le groupe socialiste, comme pour l'Asloca, la logique claire est la défense du droit au logement. Le but est que le locataire paye le moins cher possible – en tout cas que l'on évite que ces sociétés fassent un maximum d'argent sur leur dos. Un autre aspect est de permettre à celles et ceux qui le peuvent d'accéder à ces logements sans spéculation.

Schwander Pirmin (V, SZ): Herr Dandrès, vielen Dank für Ihre Ausführungen. Wir haben heute ja Richterwahlen durchgeführt. Haben die Gerichte bis heute bei der Überprüfung von missbräuchlichen Mietzinserhöhungen einen schlechten Job gemacht?

Dandrès Christian (S, GE): Le cadre légal pose un problème, raison pour laquelle nous souhaitons le modifier aujourd'hui. La loi prévoit que les loyers ne soient pas abusifs. Cette loi n'est effectivement pas respectée par le système de surveillance des loyers dont j'ai parlé tout à l'heure. Une fois que les locataires font valoir leurs droits, une marge de manœuvre existe. Il faut le dire, cette marge a été réduite ces dernières années, parce qu'il n'est plus possible, au fil du temps – je parlais de cette fiction –, d'affirmer, après cinq ou six ans: je n'ai pas contesté mon loyer initial pour X ou Y raisons, mais mon loyer est trop élevé. C'est un aspect fondamental, parce que certaines personnes ont conclu des baux en 2020, sans penser que l'inflation serait aussi massive avec des clauses d'indexation; aujourd'hui, elles se trouvent prises à la gorge. A la fin de cette période de cinq ans – vous le savez: la plupart des baux sont renouvelables de cinq ans en cinq ans –, elles se retrouvent coincées, avec l'impossibilité de demander une baisse autre que celle fondée sur la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, qui est malheureusement, comme vous le savez, à la hausse.

Le problème est là: on doit retoucher cette loi. Dans l'immédiat, il faut trouver des solutions, notamment celle que je propose, qui est en lien avec l'ordonnance du Conseil fédéral et qui permettrait de toucher moins fortement les locataires. Le système est particulier: tant que le taux est en dessous de 6, chaque quart de point correspond à 3 pour cent de hausse, au-delà de 6 pour cent, il s'agit de 2 pour cent de hausse. C'est aujourd'hui que les locataires ont besoin de soutien. Il s'agit de réduire cette possibilité, ce qui est ce que je propose.

Bläsi Thomas (V, GE): Vous avez parlé de Genève et du pouvoir d'achat. La fiscalité extrêmement dure à Genève n'est-elle finalement pas la principale responsable de cette perte du pouvoir d'achat dans le canton de Genève, sachant que Genève épouse la totalité de ses possibilités fiscales?

Dandrès Christian (S, GE): Nous sommes dans un débat sur la question du logement. Je pense que le principal poste qui pèse sur le budget des ménages, c'est le logement, vous le savez. C'est le cas tant pour les PME – vous en faites partie – que pour les locataires d'habitation. Pour ce qui concerne la question fiscale, nous avons un mécanisme de redistribution

AB 2023 N 1972 / BO 2023 N 1972

qui devrait permettre de soulager la note pour les ménages, notamment en abaissant le montant des primes d'assurance-maladie payées par les ménages qui ont le moins d'argent.

Badran Jacqueline (S, ZH): Herr Kollege Dandrès, könnten Sie bestätigen, dass unter anderem die Politik von Mitte-Rechts und insbesondere die Tatsache, dass man die Lex Koller aufgeweicht hat und somit massiv zu Kapital gekommen ist, was auf dem Transaktionsmarkt die Bodenpreise verteuert hat, die Ursache dafür ist, dass sich weniger Menschen Wohneigentum leisten können?



Dandrès Christian (S, GE): Vous avez parfaitement raison, Madame Badran.

Glättli Balthasar (G, ZH): Il y a parfois du théâtre dans cette salle, mais il s'agit d'une question très sérieuse. On est confronté à une attaque envers les ménages; on est confronté à une situation dans laquelle les différents coûts explosent. Il y a eu hier l'annonce sur l'explosion des primes d'assurance-maladie. A cause de notre situation de dépendance aux énergies fossiles, on a eu une explosion des prix de l'énergie. On est aussi confronté à une situation dans laquelle les prix du logement et les loyers explosent. Là où ils n'explosent pas, ce n'est pas parce que l'on a trouvé des mesures pour contrer une explosion, mais c'est parce que les propriétaires n'ont pas accordé les baisses de loyer dans les années précédentes.

Beaucoup de questions – dont on parle maintenant – en lien avec le pouvoir d'achat nécessitent que l'on fasse encore des pas concrets en créant de nouvelles législations et de nouvelles dispositions législatives. Mais sur cette question précise, dont je parle maintenant, il y a les lois en vigueur. Des lois sont en vigueur. On doit juste mettre en oeuvre ces mesures qui visent à créer plus de logements abordables.

Je crois qu'il faut discerner les moments et les sujets qui imposent que l'on soit actif dans le domaine législatif. Mais il faut aussi reconnaître la responsabilité du Conseil fédéral et de ce Parlement de mettre en oeuvre ce que l'on a déjà décidé ici, dans cette salle. Et là, il y a cette motion que je défends au nom du groupe des Verts et qui est axée sur des règles qui sont déjà en place: il existe déjà des mesures pour inciter la construction de logements abordables et pour garantir un loyer dont le montant est fixé sur la base des coûts exacts, corrects et contrôlés.

Je ne vois pas pourquoi le Conseil fédéral, dans cette situation, peut répondre de la manière suivante: on traîne, on attend, on fait une autre table ronde, on va discuter, on va évaluer... Si vous examinez les coûts des loyers, si vous examinez la situation sur le marché du logement, qui n'est pas un vrai marché, mais qui est une entrave à un besoin primaire de tout le monde dans ce pays, si vous examinez cela, alors il n'est plus temps d'attendre, il n'est plus temps d'analyser, mais il est temps, il est vraiment temps de mettre en oeuvre les mesures que contiennent déjà nos dispositions législatives.

Bei vielen Massnahmen, die wir heute diskutieren, geht es um neue Gesetze. In meiner Motion geht es nicht um neue Gesetze, sondern es geht darum, dass wir das Wohnraumförderungsgesetz so umsetzen, wie es beschlossen wurde. Heute wird die eine Hälfte umgesetzt, nämlich mit dem Fonds de Roulement für die Genossenschaften. Bei der anderen Hälfte, bei den Massnahmen zugunsten des preisgünstigen Wohnraums, von denen auch Private profitieren können, die kontrolliert preisgünstigen Wohnraum für diejenigen Menschen zur Verfügung stellen, die es nötig haben, verweigert der Bundesrat die Arbeit! Und dieses Parlament verweigert die Arbeit, obwohl wir eine Gesetzeslage haben, die klar ist! Es kann doch nicht sein, dass wir ein Wohnraumförderungsgesetz haben und dass wir es in der Situation, in der wir uns jetzt befinden, nicht umsetzen.

Das ist keine Frage von links und rechts, das ist keine Frage des Wahlkampfs, sondern das ist eine Frage des Anstands gegenüber den Menschen in diesem Land, gegenüber den Mieterinnen und Mietern in diesem Land, auch gegenüber denjenigen, die als Private gerne diese Unterstützung hätten, um preisgünstigeren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können – so, wie es das Parlament beim Wohnraumförderungsgesetz eigentlich beschlossen hat.

Sagen Sie hier Ja zu dem, was eigentlich schon beschlossen wurde. Sagen Sie Ja dazu, dass wir das Wohnraumförderungsgesetz in seinem ganzen Umfang umsetzen.

Portmann Hans-Peter (RL, ZH): Herr Kollege Glättli, ich bin in der Stadt Zürich gerade daran, ein Mehrfamilienhaus für günstigen Wohnraum umzubauen. Meine Architekten weisen mir gegen eine Million Franken zusätzliche Kosten aus wegen Überregulierungen, wegen Verordnungen der Stadt, die gesetzlich nicht notwendig wären.

Meine Frage an Sie: Sind Sie bereit, all diese Verordnungen und Regulierungen, die die rot-grüne Mehrheit seit dreissig Jahren in der Stadt Zürich durchgesetzt hat, rückgängig zu machen? Dann bräuchte es Ihre Motion nicht mehr.

Glättli Balthasar (G, ZH): Sie haben nicht recht, Herr Portmann. Diese Motion bräuchte es trotzdem, denn genau das, was in dieser Motion steht, das macht Zürich auch. Es sind über 6000 Wohnungen auf diese Art subventioniert worden. Man subventioniert nicht einfach auf Zusehen hin, zugunsten der Portokasse oder des Eigenkapitaleinkommens derjenigen, die diese Wohnungen erstellen, sondern man subventioniert zielgerichtet mit der Garantie, dass die Kostenmiete dann auch eingehalten wird. Ich sage Ihnen: Wenn Sie bereit sind, eine harte Kostenmiete zu akzeptieren, dann bin ich bereit, über ganz viel Bürokratie zu sprechen, lieber Herr Portmann.

Ich kann Ihnen sagen: Ich möchte dieses Anliegen endlich auf schweizerischer Ebene durchgesetzt haben,



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



weil es eigentlich im Gesetz steht. Wenn dann die entsprechenden Kredite in meiner Heimatstadt, in Zürich, zur Abstimmung stehen, dann wird die Zustimmung nicht 50, 55 oder 60 Prozent betragen, sondern dann stimmen in dieser Stadt alle zu, die über irgendein Stück sozialer Verantwortung verfügen. Und zum Glück sind das nicht nur die Linken und die Grünen, sondern klare Mehrheiten.

Diese Lösungen können wir in der ganzen Schweiz umsetzen. In den meisten Kantonen gibt es auch entsprechende Bestimmungen, die allerdings toter Buchstabe sind, genauso wie auf Bundesebene. Geben Sie sich einen Ruck. Machen Sie nicht Ablenkungspolitik, schaffen Sie Lösungen!

Wasserfallen Christian (RL, BE): Ja, Herr Glättli: "Schaffen Sie Lösungen!" Ich komme aus einer Stadt, die seit dreissig Jahren links-grün regiert wird. Wir haben eine Baulandparzelle, das Viererfeld. Vor Kurzem ist das ganze Projektteam davongelaufen, die Kosten laufen aus dem Ruder, nichts ist umgesetzt worden, und auch die Investoren springen ab, weil aus ihrer Sicht von rot-grüner Seite viel zu viele Auflagen gemacht werden. Das ist doch der Tatbeweis, der Ihnen fehlt. Warum bieten Sie nicht endlich Hand, einmal auch den Leuten Raum zu lassen, um zu investieren, statt immer Ihre Ideologien durchzudrücken und so Wohnungsbau zu verhindern?

Glättli Balthasar (G, ZH): Genau das wollen wir ja mit dieser Vorlage: Wir sagen, dass diejenigen, die als sozial verantwortliche Investorinnen und Investoren selber Wohnungen bauen, Unterstützung erhalten sollen, wenn sie sich dazu verpflichten, zu schauen, dass das eben nicht nur ihrer eigenen Rendite zugutekommt, sondern jenen, die preisgünstigen Wohnraum benötigen.

Paganini Nicolò (M-E, SG): Herr Kollege Glättli, können Sie mir erklären, was diese Motion nützen soll, wenn Rot-Grün z. B. gleichzeitig die Überbauung Neugasse in Zürich, wo 250 preisgünstige Wohnungen entstanden wären, torpediert und am Schluss die SBB diese Brache unbewirtschaftet als Brache bestehen lassen?

Glättli Balthasar (G, ZH): Es ist am Schluss die Entscheidung der SBB, wie sie sich mit ihrem Areal auseinandersetzen und ob sie bereit sind, dort eine Lösung zu finden oder

AB 2023 N 1973 / BO 2023 N 1973

nicht; das ist nicht meine Entscheidung. Es ist schliesslich auch nicht die Entscheidung des rot-grünen Zürich. Was wir hier hatten, ist eine Volksabstimmung. Die einen waren dafür, die anderen dagegen, das Volk hat gesprochen. Sorry, wenn Sie der Meinung sind, man müsse in Zürich zuerst das Volk auswechseln, bis man eine gute Politik kriegt – das ist jetzt nicht meine Auffassung von Demokratie.

Bregy Philipp Matthias (M-E, VS): Sehr geehrter Herr Kollege Glättli, wir haben in der Bundesverfassung einen Artikel, der die Wohneigentumsförderung vorsieht. Sind Sie auch der Meinung, dass die vielen Einsprachemöglichkeiten und die viel zu langen Verfahren die Umsetzung genau dieser Bestimmung verunmöglichen?

Glättli Balthasar (G, ZH): Sie gehen jetzt quasi schon auf den Vorstoss von Leo Müller ein. Sie dürfen den Kopf schütteln, aber Sie dürfen nichts mehr sagen. Ich sage Ihnen, dieser Vorstoss von Leo Müller zeigt etwas: Er zeigt genau, dass das Märchen, das Sie jetzt erzählt haben, dass es die staatliche Bürokratie sei, die das Bauen erschwere, zumindest nicht hundertprozentig stimmt. Der grösste Teil von Einsprachen kommt nämlich von den Nachbarinnen und Nachbarn, von den Eigentümern der Nachbarsparzelle. Das ist dann eher eine Auseinandersetzung zwischen Eigentümerinnen. Ich bitte Sie, räumen Sie doch einmal im eigenen Haus auf, statt den Rot-Grünen immer den schwarzen Peter zuzuschieben!

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Glättli, könnten Sie in diesem Saal hier bitte erklären, dass Baugesetze zu hundert Prozent kantonal sind? Da haben wir nicht die Mehrheit, Herr Portmann. Umwelt- und Lärmgesetze, die das Bauen betreffen, sind zu hundert Prozent nationale Gesetze.

Glättli Balthasar (G, ZH): Jetzt könnte ich es so machen wie mein Vorredner hier und blass sagen: Ja, Frau Badran, Sie haben recht. Aber manchmal habe ich auch bei Frau Badran gerne das letzte Wort. Das ist manchmal etwas riskant, aber es kann sich auch lohnen.

Es wurde vorhin ein Case gemacht, der so einfach nicht stimmt. Ich meine, ich schätze die politische Debatte, sie darf auch hart geführt werden, sie muss hart geführt werden, denn es geht um etwas Ernsthaftes. Aber schauen Sie, bei all dem, was Sie kritisiert haben, können Sie dafür kämpfen, dass es in all den Kantonen ändert, in denen Sie eine bürgerliche Mehrheit haben. Meines Wissens ist das bei der Mehrheit der Stände in diesem Land so. Aber wenn es hier darum geht, das Recht durchzusetzen, das wir gemeinsam beschlossen



haben, dann nehmen Sie doch bitte nicht den Hinterausgang.

Ruch Daniel (RL, VD): A la suite du dépôt de ma motion le 14 mars 2023 concernant l'utilisation des bâtiments déjà construits situés hors zone à bâtir, le Conseil fédéral a donné son avis le 10 mai 2023. Je note que le Conseil fédéral est disposé à entrer en matière sur les positions que je défends dans ma motion, à tout le moins partiellement. Dans sa réponse, le Conseil fédéral est disposé à admettre des assouplissements du régime actuel, comme je le préconise. Je m'en réjouis et je le remercie.

Je me permets de rappeler qu'actuellement, selon l'article 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les constructions et installations situées hors de la zone à bâtir, notamment les bâtiments d'habitation, peuvent être transformées, voire agrandies de façon mesurée. L'étendue de la transformation et de l'agrandissement mesuré est définie à l'article 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT). Ainsi, à l'intérieur du volume, la surface brute de plancher ne peut être agrandie de plus de 60 pour cent. En ce qui concerne les agrandissements à proprement parler, ceux-ci ne peuvent excéder 30 pour cent, mais au maximum 100 mètres carrés. En l'état actuel, sauf dans des cas particuliers concernant la préservation de bâtiments d'intérêt architectural, seul l'agrandissement intérieur ou extérieur de l'habitation existante est possible. En revanche, il n'est pas possible de créer plusieurs appartements.

La motion que j'ai déposée a pour objectif d'étendre les possibilités de réaliser des habitations dans des bâtiments déjà partiellement habités – il y en a 200 000 hors zone à bâtir –, cela notamment pour agrandir le parc immobilier suisse.

En effet, notre population croît de manière significative et la possibilité de créer de nouveaux logements dans le bâti déjà existant serait appréciable, tant du point de vue écologique – cela devrait atténuer la pression sur le milieu bâti et ainsi éviter d'agrandir toujours plus les zones à bâtir – que du point de vue économique – le bâtiment étant déjà construit, il ne resterait ainsi que des travaux complémentaires à réaliser afin d'apporter de nouveaux logements sur le marché.

Il est aussi utile de relever que moult de ces constructions sont au bénéfice de raccordements aux eaux claires et usées, ainsi que de dessertes suffisantes, ce qui n'est pas le cas pour les nouvelles constructions et qui représente une dépense non négligeable.

En outre, lesdits bâtiments pourraient accueillir sur leur toiture des panneaux solaires ne modifiant ainsi nullement le paysage de nos campagnes. Ces travaux pourraient être rendus possibles grâce au rendement des biens locatifs nouvellement créés.

Le Conseil fédéral évoque le fait que la motion ne contient pas de limitation quant au nouvel usage prévu, ce dont je prends bonne note. Il convient aussi de souligner que les débats parlementaires sur la deuxième étape de la révision de la LAT sont en cours aux Chambres fédérales et qu'une grande partie de mes propositions ont été prises en compte dans ce cadre.

En raison des travaux de révision de cette loi en cours dans nos chambres, je décide de retirer ma motion. Je me permettrai de revenir ultérieurement devant notre conseil, si les modifications que je souhaite et qui seraient utiles à la population ne sont pas intégrées à la LAT révisée.

Bircher Martina (V, AG): Wir sprechen über zu hohe Mietpreise. Sprechen wir doch über die Ursache: Es kommen zu viele, und es kommen die Falschen. Wir haben eine Rekordzuwanderung. Die Schweiz ist letztes Jahr um 180 000 Personen gewachsen. Auch dieses Jahr sieht es nicht besser aus. Im ersten halben Jahr sind netto 50 000 Personen mehr in die Schweiz gekommen. Kommen noch die Asylbewerber dazu, haben wir Ende Jahr auch wieder ein Wachstum von 120 000 Personen. Trotzdem war der sogenannte Fachkräftemangel noch nie so gross.

Seit Kurzem leben wir in einer 9-Millionen-Schweiz. Es leben fast 50 000 Eritreer hier, die meisten haben Asyl erhalten. Sie tragen hier, in dem Land, in dem sie angeblich Schutz suchen, ihre Konflikte aus. Heute haben 40 Prozent der Bevölkerung einen Migrationshintergrund. Für 2050 rechnet der Bundesrat mit 11,4 Millionen Einwohnern – wobei sich der Bundesrat in der Vergangenheit immer verschätzt hat, es waren immer massiv mehr Einwohner.

Jeder normal und nur ansatzweise etwas logisch denkende Mensch merkt, dass die Schweiz in einer Zuwanderungsspirale gefangen ist. Oder anders ausgedrückt: Wir haben eine Zuwanderung für Zugewanderte. All diese Personen werden irgendeinmal krank. Sie brauchen Ärzte und Pflegepersonal. Diese holen wir wieder aus dem Ausland. All diese Personen haben ab dem ersten Tag Anspruch auf den gesamten Leistungskatalog der Krankenversicherung, obwohl sie noch nie Prämien oder Steuern bezahlt haben. Gestern haben wir mitbekommen – o Wunder! -: Die Krankenkassenprämien steigen.

Die masslose Zuwanderung heisst auch: mehr Kinder. Wir brauchen mehr Lehrer, aber wir haben einen Leh-



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



ermangel. Unsere Kinder sind in vielen Klassen zur Minderheit geworden; die Mehrheit spricht keine unserer Landessprachen. Die Elternabende finden heute mit zwei, drei oder vier Dolmetschern statt. Schulen müssen im Klassenlager einen Gebetsraum zur Verfügung stellen, damit die Schüler mehrmals täglich Richtung Mekka beten können.

All die Zugewanderten fahren Zug, nehmen das Auto – wir stehen noch länger im Stau. Es braucht mehr Strom; würde

AB 2023 N 1974 / BO 2023 N 1974

man allein den Verbrauch der im letzten Jahr Zugewanderten mit Windenergie decken, wären das 400 neue Windräder. Und der Höhepunkt: Unsere eigene Bevölkerung wird aus ihren Wohnungen geworfen, um Platz für vorläufig Aufgenommene zu machen. Ja, Sie haben richtig gehört: vorläufig Aufgenommene – das ist nichts anderes als ein Etikettenschwindel. Es sind Personen, welche einen negativen Asylentscheid haben, sie können aber aus x verschiedenen Gründen trotzdem für immer hierbleiben.

Schengen/Dublin ist gescheitert. Die EU-Aussengrenzen werden nicht geschützt, in Lampedusa kommen innerhalb von 24 Stunden 6000 Migranten an. Die Schweiz führt keine Grenzkontrollen durch, sie gefährdet so die Sicherheit ihrer eigenen Bevölkerung. Dublin-Rückschaffungen nach Italien funktionieren seit Dezember nicht, stattdessen zahlen wir Italien noch Geld. Auch das Resettlement-Programm will der Bundesrat nicht stoppen. So werden Flüchtlinge per Flugzeug in die Schweiz eingeflogen. Das sind Personen, die seit Monaten oder Jahren in Flüchtlingscamps, beispielsweise in Griechenland, in Sicherheit leben und dann von irgendwelchen Hilfswerken ausgesucht werden, um hier ein besseres Leben zu führen.

Auch die Asylpraxis hat der Bundesrat still und heimlich geändert. So anerkennt er plötzlich alle afghanischen Frauen als echte Flüchtlinge, weil sich die Frauenrechte in Afghanistan seit der Machtübernahme durch die Taliban verschlechtert haben.

Als die SVP ein Burkaverbot forderte, waren komischerweise alle dagegen, weil ja die Frauen die Burka freiwillig tragen und die Frauen damit nicht unterdrückt werden. Nebenbei: In Afghanistan leben über 20 Millionen Frauen. Heute ist eine Ausreise aus Afghanistan gar nicht möglich, entsprechend sind all diese Frauen von sicheren Drittstaaten in die Schweiz gekommen.

Es kommen zu viele, und es kommen die Falschen! Steuern wir unsere Zuwanderung endlich wieder selber! Eine massvolle und richtige Zuwanderung statt zu viele und die Falschen! Verhindern wir, dass unsere eigene Bevölkerung aus ihren Häusern geworfen wird, um Platz für junge Wirtschaftsmigranten zu schaffen!

Wermuth Cédric (S, AG): Frau Nationalrätin Bircher, der zuständige Regierungsrat hat öffentlich die volle Verantwortung für den Fall Windisch übernommen, den Sie zitiert haben. Können Sie bestätigen, dass sowohl der zuständige Regierungsrat als auch die zuständige Gemeindepräsidentin Ihrer Partei angehören?

Bircher Martina (V, AG): Ja, das ist eben das Problem: (*Heiterkeit*) Die SVP muss leider die Probleme ausbaden, die Links-Grün angerichtet hat.

Imboden Natalie (G, BE): Frau Bircher, ich habe eine Frage zum Wohnflächenbedarf. Ist Ihnen bekannt, dass der Wohnflächenbedarf in der Schweiz seit 1980 – damals betrug er 34 Quadratmeter pro Person und heute 46 Quadratmeter pro Person – kontinuierlich zugenommen hat und dass Ausländerinnen und Ausländer deutlich weniger Wohnfläche brauchen als Schweizerinnen und Schweizer? Wenn wir also alle so wenig brauchen würden wie die Menschen hier ohne Schweizer Pass, dann hätte es längstens genug Platz in diesem Land. Ist Ihnen diese Tatsache der Statistik bekannt?

Bircher Martina (V, AG): Nichtsdestotrotz sind letztes Jahr 180 000 zusätzliche Personen in die Schweiz gekommen. Auch diese brauchen alle ein Dach über dem Kopf. Nachfrage und Angebot steuern den Preis; das ist das Problem.

Müller Leo (M-E, LU): Zurzeit herrscht in der Schweiz Wohnungsknappheit – da erkläre ich nichts Neues. Sie wird noch laufend verstärkt, weil die Zahl der jährlich neu erstellten Wohnungen ständig zurückgeht. Auch die Zürcher Kantonalbank hat in einer Studie festgestellt, dass die Bautätigkeit für Wohnraum sinkt. Einen wichtigen Grund für diese rückläufige Bautätigkeit sieht die Zürcher Kantonalbank darin, dass in der Bevölkerung Widerstände gegen Bauprojekte entstehen, und diese kommen vielfach in der Form von Einsprachen daher. Einsprachen können heute ohne jedes Kostenrisiko respektive mit einem sehr geringen Kostenrisiko eingereicht werden. Dieses geringe Risiko bewirkt, dass zahlreiche unbegründete Einsprachen eingereicht werden und zu erheblichen Verfahrensverzögerungen führen. Die Einsprache wird somit von einem Nachbarn, einer



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Nachbarin als Mittel benutzt, um die Realisierung unliebsamer Projekte möglichst lange hinauszuzögern oder gar zu verhindern. Damit werden die Einsprachen ihres Sinnes entleert. Dieses Problem muss auf Bundesebene gelöst werden. In der Praxis zeigt das Fehlen jeglichen Kostenrisikos, dass die Einsprachen zweckentfremdet werden. Dieses Hinauszögern steht in einem diametralen Widerspruch zum wichtigen öffentlichen Interesse, dass genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Aktuell, das habe ich erwähnt, verhindert Bundesrecht, dass den Einsprechern im Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren nach Massgabe des Unterliegens Kosten auferlegt werden können. Dazu gibt es auch Rechtsprechungen. So hat das Bundesgericht eine sehr hohe Schwelle angesetzt, um Einsprachen als missbräuchlich oder rechtswidrig zu taxieren und Kosten auferlegen zu können. Dieses Problem haben die Kantone schon lange erkannt. Sie haben in ihren Gesetzgebungen entsprechende Passus aufgenommen. Nun hat das Bundesgericht aber festgestellt, dass die Kantone das nicht selber regeln können, sondern dass das im Bundesgesetz geregelt werden muss. Ich verlange deshalb in meinem Postulat 23.3918, dass der Bundesrat prüft, ob beispielsweise Artikel 33 des Raumplanungsgesetzes angepasst werden müsste und dort die entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen werden kann.

Als Herr Glättli vorhin auf eine Frage die lapidare Antwort gab, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Auseinandersetzungen untereinander führen sollten, hat er einen wichtigen Punkt ausgetilgt, nämlich die Tatsache, dass auch Mieterinnen und Mieter Einsprachen erheben und so Bauprojekte verhindern respektive verzögern können. Mit meinem Vorstoss will ich das Recht auf Einsprachen keineswegs abschaffen, aber es soll ein Gleichgewicht zwischen den Interessen hergestellt werden.

Der Bundesrat empfiehlt in seiner Stellungnahme die Annahme dieses Postulates. Der Ständerat hat bereits letzte Woche einen ähnlich lautenden Vorstoss, auch ein Postulat, oppositionslos angenommen.

In diesem Sinne bitte ich Sie, mein Postulat zu unterstützen.

Wermuth Cédric (S, AG): Das hier ist so etwas wie die Debatte der letzten Chancen für diese Legislatur. Für die Menschen in diesem Land, für die grosse Mehrheit davon, die von Lohn oder Rente leben, war in dieser Legislatur zumindest mit Blick auf die Kaufkraft, gelinde gesagt, ziemlich tote Hose angesagt. Sogar noch schlimmer: Wir erleben mindestens das dritte Jahr in Folge mit einer negativen Reallohnentwicklung, was für die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg ein Rekord sein dürfte – kein gutes Zeugnis für dieses Parlament! –, und das, währenddem das gleiche Parlament ziemlich oft die Spendierhosen anhatte, wenn es um die Anliegen der grossen Konzerne, der Besitzenden oder neuestens auch der Banken in diesem Land ging. Seit letzter Woche haben wir ja sogar ein Spezialgesetz, das die Belastung für Unternehmen reduzieren soll. Es ist doch ziemlich bezeichnend, dass es uns in diesen vier Jahren nicht gelungen ist, für die Bevölkerung auch nur etwas Vergleichbares hinzukriegen.

Die Debatte, die wir hier führen, ist ganz zentral, weil sie aufzeigt, dass das Kernproblem der strukturellen Kaufkraftschwäche, die wir in diesem Land haben, eben hausgemacht ist. Es liegt nicht an, wie man so schön sagt, externen Schocks wie einer Pandemie oder konjunkturellen Baisen oder Höhen, sondern es ist politisches Versagen, ein politischer Unwille, dort zu regulieren, wo man eben regulieren muss. Das ist klassischerweise der Miet- und Wohnungsmarkt. Wie nur in wenigen anderen Märkten haben wir dort ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen jenen, die Wohnraum besitzen, und jenen, die auf Gedeih und Verderb auf Wohnraum angewiesen sind, weil sie ja irgendwo wohnen

AB 2023 N 1975 / BO 2023 N 1975

müssen. Sie können nicht nicht wohnen, das ist technisch unmöglich. Überall dort, wo es diese Situation gibt – beim Arbeitsgesetz ist es das Gleiche: Die einen besitzen Kapital, die anderen nicht, weshalb sie Lohnarbeit verrichten müssen –, muss klassischerweise die öffentliche Hand eingreifen, damit dieses Ungleichgewicht nicht missbraucht wird.

Übrigens ist das der absolute Normalfall in den zweihundert Jahren des europäischen Kapitalismus. Der Normalfall sind hochgradig regulierte Rendite- und Preisentwicklungen für das Wohnen, denn überall dort, wo man es nicht tut, ist die Gefahr des Missbrauches viel zu gross – und genau in dieser Situation befinden wir uns auch in der Schweiz. In den letzten Jahren hätten die Mieten, zumindest die Anfangsmieten, mehrfach nach oben oder nach unten gehen müssen, wenn wir es hier, wie vorhin behauptet wurde, mit einem Markt zu tun hätten, der funktioniert. Bei sinkenden Hypothekarzinsen, bei wechselnden Nettozuwanderungsraten, bei steigenden Leerwohnungsziffern dürften wir uns, wenn der Markt funktionieren würde, nicht in der Situation befinden, dass gegenüber dem gesetzlichen Soll erwiesenermassen jeder Haushalt in diesem Land 370 Franken zu viel bezahlt.

Wenn wir über Kaufkraft sprechen, wenn wir, unsere Fraktion, Ihnen heute Vorschläge – nichts anderes – zur



Durchsetzung des Mietrechtes machen, dann ist das notabene eine sehr technische Debatte. Das ist klar. Kaufkraft ist keine Begrifflichkeit, die sofort Begeisterungsstürme auslöst. Aber ich glaube, es geht um etwas ganz Fundamentales, und dessen müssen wir uns bewusst sein: Am Ende geht es, wenn wir über Kaufkraft in all ihren Dimensionen sprechen, um den Respekt und die Anerkennung für die Leistung der Menschen in diesem Land. Wenn es darum geht, Löhne zu gewährleisten, die das Leben ermöglichen, dann geht es darum, Respekt, Anerkennung und Würde jenen zukommen zu lassen, die für ihr Auskommen arbeiten müssen, und das ist nach wie vor die ganz grosse Mehrheit. Wenn es darum geht, dass wir Mieten haben müssen, die sich unsere Rentnerinnen und Rentner leisten können, dann geht es um den Respekt, den wir der Generation unserer Eltern und Grosseltern schuldig sind, weil sie dieses Land aufgebaut haben. Und wenn es darum geht, dass wir auch in den Stadtzentren zahlbare Mieten wollen, dann geht es um den Respekt vor den Familien, die es in dieser reichen Schweiz manchmal zunehmend schwer haben, ein solches Projekt noch zu finanzieren. Ich bitte Sie im Namen dieses Respektes vor der Bevölkerung in diesem Land, unseren Anträgen zu folgen und dem ungesetzlichen Zustand im Mietmarkt ein Ende zu setzen.

Bircher Martina (V, AG): Geschätzter Kollege, was ist Ihre Meinung dazu, dass ein Nationalrat in einer Genossenschaftswohnung wohnt?

Wermuth Cédric (S, AG): Ich finde, das ist ein sehr liberaler Zug. Denn wie Sie wissen, sind Genossenschaften eine rein private Angelegenheit. Menschen tun sich zusammen und setzen ihr Kapital sinnvoll ein. Und der sinnvolle Einsatz dieses Kapitals besteht darin, dass man es eben nicht zulässt, dass irgendjemand leistungslos noch eine Gewinnmarge herauszieht. Sie verwechseln wahrscheinlich bei Ihrer Frage sozialen Wohnungsbau mit Genossenschaften. Beim sozialen Wohnungsbau stellen insbesondere die öffentliche Hand oder auch private Stiftungen teilweise sogar unter den realen Kosten Wohnraum zur Verfügung für Menschen, die eine schwierige finanzielle Situation haben. Das hat mit Genossenschaftsbauen gar nichts zu tun. Genossenschaftsbau ist eine Bauweise, die die realen Kosten abbildet. Das Problem ist, dass wir heute viel zu viele gewinnorientierte Private haben, die weit über den realen Kosten Geld aus dem Miet- und Wohnungsmarkt abziehen. Das ist eigentlich der Markt, der dysfunktional ist. Der Genossenschaftsmarkt ist das, was für alle Menschen in diesem Land die Realität sein sollte.

Steinemann Barbara (V, ZH): Der Wohnungsmarkt ist in erster Linie in den grossen Städten massiv unter Druck. Die intensive Nachfrage nach Wohnraum lässt Mieten, aber vor allem den Kaufpreis von Grundeigentum in die Höhe schnellen. Was aber ist der Treiber dieser Entwicklung nach oben? Nicht das Mietrecht, denn der Referenzzinssatz ist seit seiner Einführung vor fünfzehn Jahren immer nur gesunken.

Wir sind immer mehr Einwohner in der Schweiz, die alle wohnen wollen, während gleichzeitig das Bauen durch staatliche Bürokratie unattraktiv, ja oftmals unmöglich geworden ist. Was die marktwirtschaftlichen Gesetze und der gesunde Menschenverstand sagen, wird von allen seriösen Studien belegt, nämlich dass die enorme Zuwanderung – 2022 gab es 180 000 Menschen mehr im Land – die Wohnungsnot befeuert. In diesem Sinne nennt der Immobilienmonitor der Credit Suisse vom September 2022 die anhaltend hohe Zuwanderung und den Zustrom an Flüchtlingen als zwei Hauptfaktoren der Wohnungsknappheit. Bereits wurden Schweizer Mieter auf die Strasse gestellt, um Platz für Asylsuchende zu schaffen. Umso unlauterer ist die Position der links-grünen Parteien: Als angebliche Vertreter der Mieter beklagen sie die Wohnungsnot und die stark steigenden Mieten, verhindern gleichzeitig aber eine Steuerung der Zuwanderung und wollen Hunderttausende Asylmigranten aus der ganzen Welt aufnehmen.

Wie Rot-Grün den Wohnungsmangel bejammert, bei dem Problem aber gar nicht Abhilfe schaffen will, zeigt eine Episode von Ende August in der rot-grünen Hochburg Zürich. Dort scheiterte im Stadtzürcher Parlament ein FDP-Vorstoss, der forderte, dass in der Stadt Zürich Häuser generell um ein Stockwerk erhöht werden dürfen, an der linken Mehrheit.

Die Nettomieten sind das eine, die Nebenkosten das andere. Sie sind vor allem wegen der hohen Energiepreise gestiegen und dürften weiter ansteigen. Der Endenergieverbrauch pro Kopf ist gemäss Bundesamt für Statistik in der Schweiz zwischen 1990 und 2021 um 22 Prozent gesunken – gesunken! Jedoch brauchen immer mehr Leute Strom in diesem Land. Die Energiepreise steigen also wegen des verknappten Angebotes an Strom, was insbesondere auch durch die Zuwanderung ausgelöst wird.

Wie der Nutzungsdruck auf den Boden wächst und sich in extremen Preissteigerungen entlädt, zeigt sich noch viel deutlicher beim selbstgenutzten Wohneigentum. Der Preisindex für Wohneigentum hat sich in den letzten zwanzig Jahren verdoppelt, zeigt die Statistik des Bundes. Immer weniger Menschen in diesem Land können sich deshalb Wohneigentum leisten, obwohl der Wunsch danach ungebrochen gross ist und wir uns als Gesetzgeber ja auch alle Mühe geben, die Menschen im Land dabei zu unterstützen. Hier muss die Politik



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Gegensteuer geben, und hier setzt der Vorstoss von Leo Müller an, den wir unterstützen.

Die Vorstösse der Linken lehnen wir hingegen ab. Sie beruhen auf der irrgen Annahme, Vermieter hätten die Mieter in den letzten Jahren in illegaler Weise um 78 Milliarden Franken geprellt. Die Studie, vom Mieterverband bestellt und bezahlt, liefert wie jede andere Studie genau die Ergebnisse, die der Auftraggeber hören und politisch vermarkten will, wobei er daneben noch das Feindbild des bösen Vermieters als Abzocker und Gesetzesbrecher bedienen und bewirtschaften will. Die Berechnung der zulässigen Mieten sei nicht so einfach, wie das die SP und der Mieterverband sehen, lautet die Antwort des Bundesrates auf das halbe Dutzend linker Vorstösse, die diese Behauptung aufgreifen. Die SVP-Fraktion schliesst sich dieser Begründung an und lehnt die Vorstösse von links alle ab.

Badran Jacqueline (S, ZH): Ja, Kollegin Steinemann, Sie meinten, der Treiber für die massiv gestiegenen Mieten sei die Zuwanderung. Nun ist es so, dass sich die Leerwohnungsziffer zwischen 2008 und 2021 verdoppelt hat, will heissen: Es wurde gebaut, weit über den Bedarf aufgrund der Zuwanderung hinaus! Die Leerwohnungsziffer stieg von 0,9 auf 1,8 Prozent. Sind Sie bereit, das in Ihr Weltbild zu integrieren? Denn das sind die Fakten.

Steinemann Barbara (V, ZH): Wenn die Leute wohnen wollen, dann dürfte die Leerwohnungsziffer ja nicht so hoch sein. Ich komme ehrlich gesagt nicht ganz draus aus Ihrer Frage.

Michaud Gigon Sophie (G, VD): Chère collègue, comme vous anticipez sur le prochain débat, je me permets de vous

AB 2023 N 1976 / BO 2023 N 1976

poser une question liée à votre intervention. Je fais partie de la Commission de l'économie et des redevances, j'ai des contacts avec les PME. Les entreprises ont un gros problème lié à la main-d'œuvre, qu'il s'agisse du domaine des soins, de la transition énergétique ou écologique. Que leur répondez-vous par rapport à votre propre projection? Quelle est votre solution pour l'économie suisse?

Steinemann Barbara (V, ZH): Können Sie die Frage wiederholen?

Michaud Gigon Sophie (G, VD): Quelle est votre solution pour l'économie suisse, qui a un problème de main-d'œuvre très fort, puisque vous mettez en avant une forme de stop – oui, je dirais de stop – à l'immigration?

Steinemann Barbara (V, ZH): Es gibt die Zuwanderung, die wir brauchen. Diese Leute brauchen dann auch Wohnraum. Aber ich muss Ihnen natürlich sagen, dass in der Schweiz in den letzten zwanzig Jahren 1,5 Millionen Menschen neu hinzugekommen sind, etwa 900 000 mit einem Arbeitsvertrag. Die Hälfte dieser 900 000 Menschen arbeiten nicht in den wertschöpfenden Branchen, sondern eben in Branchen wie dem Gesundheitswesen, der Verwaltung und dem Verkehrsbereich. Diese Stellen wurden überhaupt erst geschaffen, weil in den letzten zwanzig Jahren 1,5 Millionen Menschen neu zugewandert sind. Das heisst, es ist ein Schneeballsystem, das nur zulasten von uns allen noch funktionieren kann. Da ist Ihre Fehlüberlegung. Wir brauchen die Leute, weil eben immer mehr Menschen hier sind.

Wyss Sarah (S, BS): Frau Kollegin, haben Sie das ernst gemeint, dass Menschen, die im Gesundheitswesen arbeiten, keine Wertschöpfung leisten?

Steinemann Barbara (V, ZH): Ja. Sie leisten keine Wertschöpfung im ökonomischen Sinne. Natürlich sind diese Leute notwendig, aber sie sind in der Schweiz erst notwendig geworden, nachdem so viele Menschen zugewandert sind.

Walti Beat (RL, ZH): Tout d'abord, j'aimerais déclarer mon lien d'intérêt en tant que président de l'Association Immobilier Suisse. Et pour la suite, je vais parler dans ma langue maternelle pour être plus efficace pendant les cinq minutes imparties.

Wir sind uns wahrscheinlich einig, dass das Wohnungsangebot in der Schweiz grundsätzlich knapp ist. Es gibt grosse regionale Unterschiede, und es darf auch daran erinnert werden, dass die Schweiz nicht nur aus Zürich besteht. Das darf ich wahrscheinlich sagen. Aber das Wohnungsangebot wird knapp. Die Ursachen sind vielfältig. Der Flächenverbrauch pro Kopf wurde bereits erwähnt. Die zunehmende Zahl kleiner Haushalte und das Bevölkerungswachstum führen dazu, dass mehr Nachfrage nach Wohnraum besteht. Die Entwicklung wird auch nicht enden. Die Experten von Wüest Partner schätzen, dass bei uns bereits in wenigen Jahren mehr als 50 000 Wohnungen fehlen könnten.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Sicher sind wir als diejenigen, die auch die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Wohnsituation setzen, gefordert, auf diese Entwicklung zu reagieren. Die Ansatzpunkte sind vielfältig. Es braucht sicher eine Offensive, die zu einem gesteigerten Zu- und Neubau von Wohnraum führt – Stichwort Verdichtung. Das Raumplanungsrecht haben wir gerade in der Revision. Wir wollen nicht auf der grünen Wiese zubauen, sondern dort, wo schon gebaut ist, qualitativ hochwertig verdichten. Das ist übrigens auch ein Anliegen, wenn es um die energetische Sanierung geht.

Zentral ist auch die Verkürzung der Verfahren. Die Länge der Baubewilligungsverfahren – ohne Rechtsmittelverfahren – hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, von einem halben auf ein ganzes Jahr. Das ist ein ganz schlechtes Zeichen. Die Rechtsmittelverfahren als solche dauern auch viel zu lange. Es gibt bei den Bewilligungsverfahren auch viele Zielkonflikte: Umweltschutz, Ortsbildpflege, Lärmschutzvorschriften, die an der Lebensrealität vorbeiziehen und dazu führen, dass deutliche Verbesserungen durch Neubauprojekte oder Sanierungen nicht realisiert werden können und die Menschen weiterhin in ihren alten Wohnungen dem Lärm ausgesetzt sind wie bisher. Das müssen wir angehen.

Was nicht haltbar und gefährlich ist, ist das linke Narrativ, das hier in den Vorstössen dieser ausserordentlichen Session transportiert wird, dass nämlich systematisch übersteuerte Mieten den Mietmarkt bestimmen würden und diese nun kontrolliert und gedeckelt werden müssten. Die Studien, die immer wieder zitiert werden, werden nicht besser oder richtiger, wenn sie häufiger zitiert werden. Es werden Äpfel mit Birnen verglichen. Wenn Herr Wermuth und andere wieder auf die Kaufkraft zu sprechen kommen, die mir persönlich und der FDP-Liberalen Fraktion auch sehr wichtig ist, dann kann ich darauf hinweisen, dass der Anteil des verfügbaren Einkommens, der für die Wohnungen verwendet wird, über viele Jahre sehr konstant geblieben ist. Wir haben hier also wirklich kein Kaufkraftproblem auf breiter Front.

Wo aber Missstände bestehen, da gibt es Instrumente, diese anzugehen – Stichwort Anfechtung. Es gibt, das sehen Sie in den Antworten des Bundesrates, für Kantone und Gemeinden und insbesondere für Städte auch viele öffentlich-rechtliche Möglichkeiten zu intervenieren. In gewissen Kantonen hat dies Schule gemacht – Genf sei erwähnt –, mit sehr zweifelhaftem Nutzen; dazu können Sie die Experten befragen.

Wenn wir nun hier das Signal geben wollen, dass man als Investor im Wohnbereich keine angemessene – und ich sage extra: angemessene – Rendite mehr erzielen können soll, dann wäre das fatal. Fatal wäre es vor allem für diejenigen, die auch in Zukunft auf einen funktionierenden Mietmarkt angewiesen sind, weil sie vielleicht neu eine Wohnung brauchen, vielleicht eine grössere Wohnung brauchen, vielleicht eine Wohnung an einem anderen Ort brauchen und nicht einfach immer in der Wohnung bleiben wollen oder können, in der sie bereits sind. Alleine für diese Leute setzt sich die linke Seite ein. Das ist natürlich ehrenvoll, aber es blendet die Anliegen aller anderen vollständig aus, und diese Art von Zweiklassengesellschaft halten wir für gefährlich. Deshalb können wir das nicht unterstützen.

Unter diesem Gesichtspunkt unterstützen wir einzig das Postulat Müller Leo 23.3918 und lehnen alle anderen Vorstösse ab. Ich bitte Sie, das auch zu tun.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Walti, Sie haben jetzt ein bisschen eingepackt gesagt, man müsse nur etwas mehr bauen, dann wäre das eine gute Sache. Nur, es wurde in der Vergangenheit extrem viel gebaut. Ich habe es vorhin gesagt: Die Leerwohnungsziffer hat sich zwischen 2008 und 2021 verdoppelt. Es wurde gebaut, dem Teufel ein Ohr ab – mit den gleichen Baugesetzen, Planungsgesetzen und Einsprachemöglichkeiten wie jetzt. Finden Sie Ihre Ausführungen insofern logisch, als weder die Mieten gesunken sind, was Sie ja als Therapie vorschlagen, noch sich irgendwie etwas an den Baugesetzen geändert hat?

Walti Beat (RL, ZH): Fakt ist, Frau Badran, dass der Leerwohnungsbestand heute – was vor zehn Jahren war, war vor zehn Jahren – sehr tief ist, dass das Angebot noch knapper wird und dass vor allem die Anzahl der Baubewilligungen, also auch der Gesuche für neue Projekte, die eingegeben werden, für Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten, sehr deutlich zurückgegangen ist. Das Ganze ist ja kein Bereich, in dem man innerhalb von wenigen Wochen irgendetwas ändern kann, sondern das braucht alles einen langen Aufgalopp, viel Zeit, um Verbesserung strukturell hinzubekommen. Deshalb müssen wir heute darüber nachdenken.

Übrigens war die Bautätigkeit der letzten plus/minus zehn Jahre auch stark von den tiefen Zinsen und Negativzinsen geprägt. Die grösste Konkurrenz für die Erstellung von Mietwohnungen war die Entwicklung des Eigentumsmarkts. Wenn Sie in solchen Projekten involviert gewesen wären, dann wüssten Sie, mit welch schmalen Renditen da jeweils gerechnet werden musste. Ich erkläre Ihnen das gerne beim Kaffee.

Wermuth Cédric (S, AG): Herr Walti, Sie haben völlig recht, man muss die lange Frist betrachten. Sie haben darauf



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



AB 2023 N 1977 / BO 2023 N 1977

hingewiesen, dass der Anteil der Miete, verglichen mit der Entwicklung von Kaufkraft und Einkommen, während langer Zeit – das wird jetzt nicht mehr so sein – stabil war. Wenn der Markt aber funktioniert hätte, wie Sie behaupten: Hätte dieser Anteil bei einem sinkenden Referenzzinssatz, bei steigenden Leerwohnungsbeständen und bei zumindest zeitweise schwankenden Nettozuwanderungszahlen nicht abnehmen müssen?

Walti Beat (RL, ZH): Nein, die Entwicklung der Einkommen führt auch zu mehr Verfügbarkeit beim Einkommen und zu anderen Ansprüchen mieterseitig, also bei den Nachfragerinnen und Nachfragern. Es haben auch nicht alle die gleichen Bedürfnisse. Das Angebot hat sich qualitativ entwickelt, und dann darf es auch so sein, dass die Mieten in einem angemessenen Umfang steigen; da ist gar nichts Böses daran. Was dabei herauskommt, ist letztlich ein Verhandlungsergebnis zwischen Vermietern und Mietern.
Ich wollte nur sagen: Wenn die Situation stabil ist und sich die Verhältnisse so darstellen, wie sie es statistisch tun, müssen Sie kein Lamento bezüglich Kaufkraft ablassen.

Imboden Natalie (G, BE): Herr Walti, Sie sind ja – Sie haben es gesagt – Präsident des Verbands Immobilien Schweiz, also des Verbands, in dem sich alle grossen Immobilienfirmen dieses Landes zusammengeschlossen haben, und Sie vertreten dessen Interessen. Meine Frage an Sie: Wir haben ja im Jahr 2020 über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" abgestimmt. Ihr Verband hat sie an vorderster Front bekämpft. Meine Frage: Viele Leute, die heute keine Wohnung finden, suchen eine gemeinnützige Wohnung, eben als Alternative zu den teuren Wohnungen Ihres Immobilienverbandes. Sind Sie im Grundsatz dafür, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in diesem Land gefördert wird? Oder sind Sie dafür, dass einfach der Markt oder Ihr Verband die absolute Mehrheit der Wohnungen im Land (*Zwischenruf des Präsidenten: Die Frage ist gestellt!*) bauen soll?

Walti Beat (RL, ZH): Für bestimmte Situationen hat der gemeinnützige Wohnungsbau durchaus seinen Platz. Dabei ist es zentral, dass diese Projekte letztlich auch realisiert werden können. Wenn Sie es mir gestatten, würde ich gerne noch etwas zu dem sagen, was ich als Zürcher beobachten kann: Etwa 1000 Wohnungen, die morgen hätten gebaut werden können, sind in ideologisch-politischen Abstimmungen versenkt worden. Das bedauere ich sehr. Im Übrigen ist es dann auch wichtig, dass in den gemeinnützigen Wohnungen die richtigen Leute wohnen, die dann auch von diesen Konditionen profitieren können.

Weichelt Manuela (G, ZG): Geschätzter Kollege Walti, meine Frage geht dahin: Wie stellt sich die FDP zu einem Vorkaufsrecht für die Gemeinden, allenfalls auch für die Wohnbaugenossenschaften? Ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden haben bereits der Kanton Genf und der Kanton Waadt. Auch der Städteverband fordert die Einführung eines Vorkaufsrechts. Unseres Erachtens ist es sonst nicht möglich, den Prozentsatz für den gemeinnützigen Wohnungsbau höher zu bringen, als er jetzt ist. Er ist jetzt bei 5 Prozent. Wie stellt sich die FDP zum Vorkaufsrecht?

Walti Beat (RL, ZH): Das Vorkaufsrecht ist ja nicht Gegenstand der vorliegenden Vorstösse. Wir haben es in der Fraktion nicht diskutiert, aber ich kann mir, ehrlich gesagt, nicht vorstellen, dass bei den Freisinnigen grosse Begeisterung ausbricht, wenn dieses Postulat auf den Tisch kommt.
Was ich noch sagen möchte, ich habe es kurz erwähnt: Dort, wo es das Vorkaufsrecht gibt, hat es ziemlich wenig bis gar nichts bewirkt. In Genf zum Beispiel stellt sich die Wohnungssituation überhaupt nicht besser dar als im Rest der Schweiz. Ich würde eher sagen, das Gegenteil ist der Fall.

Suter Gabriela (S, AG): Herr Kollege, Sie haben vorhin von schmalen und angemessenen Renditen gesprochen. Könnten Sie hierzu noch Zahlen nennen? Was ist für Sie, in Prozentzahlen, eine schmale und was ist eine angemessene Rendite? Was wäre eigentlich gemäss der aktuellen Gesetzgebung eine richtige Rendite?

Walti Beat (RL, ZH): Wenn ich von schmalen Renditen gesprochen habe, dann habe ich das unter dem Eindruck des Negativzinsumfeldes der letzten Jahre getan. Da gab es einige Projekte, bei denen Investorinnen und Investoren mit einer Bruttorendite von 2 bis 2,5 Prozent gerechnet haben, um ein Projekt zu realisieren. Das halte ich angesichts der Investitionsrisiken, die mit solch grossen Übungsanlagen verbunden sind, für eine schmale Rendite. Im Übrigen ist die Angemessenheit immer eine Frage des Marktfeldes, auch im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten, zu den Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt und insbesondere zur Zinssituation.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Töngi Michael (G, LU): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes.

Die Wohnpolitik in unserem Land ist eine Politik des Wegschauens, des Verzögerns oder des Nichthandelns. Sie ist ein Lehrstück dafür, wie die Politik vorgeht, wenn die Mehrheiten nicht handeln wollen.

Wohnen ist für uns alle ein zentrales Anliegen und ein Bedürfnis. Es ist verdammt schwierig, in Agglomerationen und Zentren eine Wohnung zu finden. Sie kennen sicher viele Beispiele von Leuten, die über jahrelanges Warten frustriert sind. Und wer eine Wohnung hat, hat in den letzten Jahren bei den Mieten oft viel zu viel bezahlt. Wenn Ihnen die Zahlen aus der Bass-Studie, die eigentlich nie widerlegt wurden, nicht passen, gibt es auch noch andere. Die Strukturerhebung zeigt, dass sich die Kosten fürs Wohnen seit 2008 bei den Wohn-eigentümern um rund 200 Franken verringert haben. Bei den Mieterinnen und Mietern sind die Wohnkosten aber um 200 Franken gestiegen. Bitte sehr, Sie müssten einmal erklären, wie diese 400 Franken Unterschied pro Haushalt und Monat entstehen.

Jetzt sind die Mieterinnen und Mieter noch mit Aufschlägen konfrontiert, weil der Referenzzinssatz ansteigt. Dies betrifft sehr viele Menschen in diesem Land. Es betrifft aber überdurchschnittlich stark Menschen mit kleinen Einkommen, die heute schon am Anschlag sind, und es trifft natürlich auch überdurchschnittlich viele Menschen ohne Schweizer Pass, denn sie haben meistens kein Wohneigentum. Vielleicht ist das auch ein lapidarer Grund, weshalb sich eine Mehrheit in diesem Saal nicht für dieses Thema interessiert.

Dass sich viele Menschen mit diesen Problemen konfrontiert sehen, wissen wir schon lange. Wir kennen die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit 2008, und schon damals wurde der Bundesrat zum Handeln aufgefordert. Und wie immer in solchen Momenten wurde zuerst nichts gemacht. Nachher hiess es: Wir machen einen runden Tisch; damals hiess er "Wohnungspolitischer Dialog". Er hat auch Vorschläge erarbeitet. Ein einziger Vorschlag hat es überhaupt ins Parlament geschafft. Er ist dort gescheitert, und am Schluss ist rein gar nichts geschehen. In der Zwischenzeit hat sich das Parlament aber um den Mieterschutz foutiert, und wir werden hier am Freitag wahrscheinlich einen Abbau beim Mieterschutz und Kündigungsschutz beschliessen. Da sind wir beim Thema Nichthandeln: Das Parlament schiebt die Wohnungspolitik auf die Gemeinden und Kantone ab, als ob es uns nichts angehen würde, als ob wir nicht eine Verfassungsgrundlage dafür hätten und auch ein Wohnraumförderungsgesetz, das bis heute fast nicht umgesetzt wird. Wir haben jetzt nochmals diese Debatte geführt. Was haben wir von der rechten Ratsseite zur Frage nach den Instrumenten gehört? Die Instrumente lauten: mehr vom Gleichen, noch mehr bauen durch institutionelle Immobilienfirmen, noch mehr Rendite durch den Abbau des Mietrechts. Ich muss es so sagen: Es ist ein Hohn, dass man quasi sagt: "Erhöht doch die Miete überall auf Marktniveau, dann haben wir kein Problem mehr, weil die Leute dann zögeln." Man vergisst dabei einfach, dass wir dadurch nochmals einen absolut riesigen Mietzinssprung auslösen würden. Genau mit dieser Analyse und mit diesen Lösungsvorschlägen sind wir ja in die Krise gerasselt, die wir heute haben.

AB 2023 N 1978 / BO 2023 N 1978

Was wir brauchen, ist eine Durchsetzung des heutigen Rechtes, eine Durchsetzung der Kostenmiete, wie sie eigentlich das Gesetz postuliert. Sie haben hier im Rat die Möglichkeit, dafür zu sorgen, dass diese Kostenmiete nicht toter Buchstabe bleibt, dass wir eben auch griffigere Massnahmen zur Durchsetzung ergreifen, um überhöhte Renditen bekämpfen zu können. Sie können mit der Zustimmung zum Vorstoss von Kollege Glättli auch erreichen, dass wenigstens die heutigen Möglichkeiten des Gesetzes genutzt werden und der preisgünstige Wohnungsbau gefördert wird.

Nichts halten wir dagegen von der Motion aus der SVP-Fraktion. Es entspricht im Übrigen dem Muster dieser Ratsecke, eine benachteiligte Partei gegen die andere auszuspielen.

Wir sind auch froh, dass immerhin der Antrag der FDP-Liberalen Fraktion, das RPG 2 eine Stunde nach der letzten Beratung schon wieder aufzumachen, fallengelassen wurde. Das wäre ein ziemlich grosser Witz gewesen.

Sie können bei den Abstimmungen über diese Vorstösse entscheiden, ob Ihnen eine hohe Rendite für die Immobilienbranche wichtiger ist als die Wohnsorgen breiter Bevölkerungskreise.

Flach Beat (GL, AG): Ihr Kind wird erwachsen und will ausziehen. Es sucht sich eine Wohnung und fragt: Papa, Mama, was kann ich mir eigentlich leisten? Sie würden dann wahrscheinlich sagen: Rechne mal damit, dass du rund einen Drittels deines Einkommens für das Wohnen ausgibst. Im Grunde hat das über sehr viele Jahre Bestand gehabt und ist heute für viele Menschen immer noch die Richtschnur.

Wir müssen uns aber im Klaren darüber sein: Auf der einen Seite ist das Wohnen für die höheren Einkommen günstiger geworden, auf der anderen Seite kratzen heute die mittleren Einkommen, also rund ein Fünftel der



Bevölkerung, an dieser Ein-Drittel-Grenze, d. h., sie geben mehr als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus. Das ist ein soziales Problem, dessen wir uns annehmen müssen und das sich nicht vom Tisch wischen lässt. Die Frage ist nur: Warum ist das so entstanden, und welche Massnahmen können wir dagegen ergreifen?

Es sind mehr Menschen gekommen, die wir für unseren Arbeitsmarkt auch brauchen. Wir haben einen Fachkräftemangel, der sich noch akzentuieren wird. Es sind noch nie so wenig junge Menschen in den Arbeitsmarkt eingetreten, wie es in den nächsten Jahren zu erwarten ist, und gleichzeitig sind noch nie so viele Leute aus dem Arbeitsmarkt ausgetreten, wie es in den nächsten Jahren der Fall sein wird. Das heisst: Wir brauchen diese Leute.

Wir haben es aber versäumt, beim Schaffen von Wohnraum vorwärtszumachen, und nun ist eben auch der Mittelstand betroffen. Auch er findet keine bezahlbaren Wohnungen innerhalb der Städte, insbesondere dort nicht, wo die Hotspots liegen. Einen grossen Anteil an dieser Situation hat die Tatsache, dass die Zinssituation in den vergangenen Jahren halt eben nicht so war, dass gebaut wurde. Es wurde bei den Investitionen gebremst. Ebenfalls hat es unglaublich viele Einsprachen gegeben. In Zürich werden sieben von zehn Bauprojekten bekämpft.

Der Markt ist intransparent, insbesondere bei den Mieten, weil man die Vorgänger mieten nicht kennt. Das können wir entsprechend angehen. Auch die Verkaufspreise sind intransparent. Gleichzeitig haben wir einen absolut ineffizienten Flächenverbrauch geschaffen. Wir werden immer kleinere Haushalte in grösseren Wohnungen sehen, die sich dort für längere Zeit aufhalten: weil wir länger leben, weil wir älter werden, auch weil wir länger gesund sind und in den Wohnungen bleiben. Gleichzeitig ist der Zweitwohnungsanteil in den Hotspot-Gemeinden, den Städten insbesondere, ebenfalls stark gewachsen. Wir haben damit eigentlich ein Luxusproblem, das aber ebenfalls dazu führt, dass Wohnraum knapp wird.

Einen kurzfristigen Marshallplan zur Schaffung von neuen Wohnungen und zum raschen Ändern dieses Marktes oder so gibt es nicht, das ist nicht möglich. Wir können einzelne kleine Stellschrauben angehen, beispielsweise den Vorstoss zum Wohnbaugesetz unterstützen. Wir können auch versuchen zu schauen, ob wir die Möglichkeit schaffen wollen, dass trölerische Einsprachen nicht mehr so behandelt werden wie solche, die ernsthaft sind; wir werden das dort auch unterstützen.

Wir müssen vor allen Dingen die Raumplanung stärken, die Flächenaktivierung, die Siedlungsentwicklung nach innen stärken und müssen dort vorwärtsmachen. Wir müssen das Bauen im Bestand fördern, Ersatzneubauten ermöglichen, wir müssen die Harmonisierung der Bauvorschriften fördern und die Regelungsflut beim Bauen abschaffen. Wir müssen die Verfahren beschleunigen, wir müssen digitalisieren und insbesondere dafür Sorge tragen, dass die Siedlungsräume besser miteinander koordiniert werden, die Player miteinander sprechen, dass wir gute Qualität bauen, dort, wo Wohnungen nötig sind, und dass wir dann Investitionen tatsächlich auch ermöglichen.

Wenn solche Projekte, gute Projekte, abgestimmt in einem partizipativen Prozess vorgelegt und dann einfach bekämpft werden und sich die Investoren daraufhin zurückziehen, dann muss man sich nicht wundern. Denn Investoren gehen dahin, wo sie Geld verdienen können. Man kann diesen Investitionsmarkt des Wohnungsbaus auch nicht einfach auf den Staat abwälzen. Da erinnere ich an die DDR, wo der Wohnungsbau staatlich organisiert wurde. Das führte über Jahrzehnte nicht dazu, dass der nötige Wohnraum geschaffen wurde.

Ebenso führt es nicht zum Ziel, wenn man Deckelungen macht, wenn man Investoren sagt, sie dürften dort in den nächsten Jahren gar nichts mehr daran verdienen. Sie ziehen sich dann einfach zurück. Überall, wo man entsprechende Mietpreisdeckel gemacht hat, haben sich die Investoren zurückgezogen, und dann passiert dort über Jahre und Jahrzehnte nichts mehr.

Wir brauchen gute Lösungen, wir müssen insbesondere dort helfen und unterstützen, wo der Wohnraum knapp geworden ist und knapper werden wird. Wir müssen das vor allen Dingen mit raumplanerischen Mitteln machen. Wir müssen es zum einen beispielsweise fördern, dass bei der Widmung von Bauland entsprechende Vorschriften partizipativ erarbeitet werden, zum Beispiel bezüglich der Menge der abschliessbaren Räume. Zum andern können wir auch dort Flächen aktivieren, wo es Wohnungen braucht, die gut erschlossen sind. Ich denke da insbesondere an gewisse Gewerbegebiete, die es fast in allen Speckgürteln der grossen Städte gibt, die unternutzt sind und in denen man heute sehr gut auch Wohnnutzungen, Mischnutzungen machen könnte.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Flach, ich gebe Ihnen völlig recht: Mietpreisdeckel sind im Wesen Unfug. Deshalb haben wir ja einen Renditedeckel und keinen Mietpreisdeckel. Ich sage das den Kollegen in Deutschland immer wieder: Hört auf mit dem Mietpreisdeckel. Aber hier verlangen wir das nur so lange, bis bewiesen ist, dass man den guten und nötigen Renditedeckel einhält. Haben Sie das zur Kenntnis



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



genommen?

Flach Beat (GL, AG): Frau Badran, ich nehme selbstverständlich alles zur Kenntnis, was Sie sagen. Ich teile nur nicht alle Ihre Schlussfolgerungen.

Wir werden die Motion 23.3300 nur teilweise unterstützen, insbesondere weil wir glauben, dass es regional starke Unterschiede gibt, und weil die Kantone ja bereits entsprechende Möglichkeiten haben einzugreifen. So gibt es vielleicht etwas mehr Druck auf die Kantone, wo es nötig ist. Aber das flächendeckend zu machen, ist Unsinn, denn es gibt nach wie vor Gebiete, in denen es mehr als genug freie Wohnungen hat.

Ich will und wir wollen dort eine qualitative Erneuerung und Verbesserung des Wohnraums schaffen, wo es dringend nötig ist. Das ist vor allen Dingen in den grossen Städten der Fall. Dort müssen wir transformieren. Es wäre schön, wenn die links-grüne Seite dort nicht einfach auf dem Papier für neuen Wohnraum wäre, dann aber hervorragende Projekte abschiesst, ohne irgendeinen anderen Plan zu haben.

Paganini Nicolò (M-E, SG): Irgendwie fügt sich die aktuelle Debatte in die grössere Debatte über das Thema Kaufkraft ein. Diesbezüglich stellen wir natürlich fest, dass wir seit

AB 2023 N 1979 / BO 2023 N 1979

zwei, zweieinhalb Jahren quasi aus dem Paradies vertrieben werden. Die Krankenkassenprämien haben zwar immer gedrückt, aber abgesehen davon lebten wir in einer nahezu optimalen Welt, vielleicht in der besten aller Welten: Geld war gratis zu haben; Schuldenmachen wurde mit Negativzinsen belohnt; Immobilienfonds konnten ihre Liegenschaften aufwerten, weil die Zinsen dauernd sanken, wobei ich gespannt bin, wie diese Geschichte ausgehen wird, wenn die Fonds ihre Liegenschaften abwerten müssen; wir hatten sehr günstige Energiepreise; und der Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie, Lebensmittel war, historisch gesehen, sehr tief.

Jetzt sind wir also aus diesem Paradies vertrieben worden, und wir möchten zurück. Aber das wird trotz all dieser Versprechungen, die jetzt im Wahlkampf gemacht werden, nicht so einfach möglich sein. Der Schock nach den gestrigen Ankündigungen der Erhöhungen der Krankenkassenprämien sitzt immer noch tief. Aber genau wie bei den Krankenkassenprämien, wo wir bei den Gesundheitskosten, also bei den Ursachen, ansetzen müssen, gilt es auch beim Thema Wohnen und Mieten, die richtige Medizin zu finden und das Problem nicht noch zu verschlimmern. Aus Sicht der Mitte-Fraktion liegt heute wenig Zielführendes auf dem Tisch. Auch für den Mietwohnungsmarkt gilt längerfristig, dass Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. Insbesondere die Vorstösse aus der sozialdemokratischen Feder sind eigentlich nicht Medizin, sondern eher zusätzliches Gift.

Mietzinskontrollen oder ein Moratorium für Mietzinserhöhungen sind untaugliche Mittel, denn diese Instrumente vertreiben letztlich die Investoren, und wir brauchen Investoren. Der Schweiz fehlen aktuell etwa 50 000 Wohnungen; über eine längere Dauer sind das pro Jahr 6000 bis 10 000 Wohnungen, die fehlen. Die Gründe sind bekannt: Unsere Haushalte werden kleiner, die Menschen werden älter und bleiben länger in ihren Haushalten, und wir haben eine Zuwanderung. Nur ein steigendes Angebot kann eben bei einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum die Mietzinsen im Zaum halten.

Man hat das in Zürich sehr schön gesehen: Es wurde abgelehnt, dass man einen Stock höher bauen kann. Es würde jedoch den Zielen der RPG 1 entsprechen, dass man in bestehender Bausubstanz eben zusätzliche Wohnungen machen kann. Dann wurde das Projekt Neugasse bekämpft; dort wären 375 zusätzliche Wohnungen gebaut worden, 250 davon preisgünstige Genossenschaftswohnungen. Aber nur weil nicht alles Genossenschaftswohnungen gewesen wären, hat man dieses Projekt bekämpft, und es wurde dann letztlich an der Urne beerdigt.

Man kann sich diese Rezepte anschauen und dann einen Blick darauf werfen, wo sie vor allem zur Anwendung kommen. Da kann man nach Genf schauen, man kann nach Berlin schauen. Dort wird eine interventionistische Wohnungspolitik betrieben; die Erfolge sind nicht da.

In die richtige Richtung zielt aus unserer Sicht das Postulat Müller Leo 23.3918, "Keine Gratis-Verzögerung von rechtskonformen Bau- und Planungsprojekten". Wir brauchen raschere Verfahren, wir müssen die Ziele der RPG 1 umsetzen können. Wenn Sie sich heute anschauen, wie lange die Prozesse dauern – nicht nur, aber insbesondere in den Städten –, dann sehen Sie: Wenn Sie mit einem guten Projekt vorsprechen, dauert es Monate, ja Jahre. Das wären alles Projekte, die zusätzlichen Wohnraum schaffen würden. Man kann es drehen und wenden, wie man möchte: Wenn es zu wenig Wohnungen hat, dann werden die Mieten tendenziell steigen. Wenn es genügend Wohnungen hat, dann werden die Mieten eben weniger steigen.

In diesem Sinne bitte ich Sie um Annahme des Postulates Müller Leo.



Badran Jacqueline (S, ZH): Kollege Paganini, Sie haben vorhin gesagt, Preise bilden sich auf dem Mietmarkt über Angebot und Nachfrage. Unsere Verfassung und unser Gesetz sehen aber vor, dass wir eine Kostenmiete mit einem Renditedeckel haben. Sie müssen nicht der Ungesetzlichkeit das Wort reden. Aber die CVP hat jahrzehntelang die Mietpreiskontrollen, die wir bis in die Siebzigerjahre hatten, bei denen man sich eine Mietzinserhöhung vom Bund bewilligen lassen musste – ein Bürokratiemonster –, mit der Argumentation unterstützt, wenn man das aufhebe, würden die Mieten explodieren und dann (*Zwischenruf des Präsidenten: Die Frage!*) würde unsere Industrie einen Wettbewerbsnachteil haben. Ist Ihnen bewusst, dass Sie jetzt gerade gegen die Tradition Ihrer Partei gesprochen haben?

Paganini Nicolò (M-E, SG): Nein, das ist mir überhaupt nicht bewusst. Wir stehen ja zu unserem Mietrecht. Unser Mietrecht ist ein sehr taugliches Recht. Das hat unlängst sogar eine Studie von Avenir Suisse gezeigt, einer Organisation, die ja nicht unbedingt auf der Seite der Mieter steht. Daran haben wir nichts zu meckern. Wir möchten, dass Wohnraum gebaut werden kann, dass das Angebot auch für eine wachsende Bevölkerung bereitgestellt werden kann. Wenn Sie das torpedieren, dann werden wir eben Probleme auf diesem Mietwohnungsmarkt haben.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je commencerai par quelques remarques d'ordre général, mais qui sont extrêmement importantes pour la suite du débat, et j'en viendrai ensuite en détail aux différentes interventions parlementaires. Il y a encore quelques années, la situation sur le marché suisse du logement semblait plutôt détendue. On craignait même parfois que l'on construise trop, et pour une demande non existante. Cette situation a fondamentalement changé en peu de temps. Depuis 2019, la création de ménages par année excède la construction de logements. Cela a pour effet que la tension sur le marché du logement augmente progressivement.

Le nombre de logements vacants depuis trois ans diminue régulièrement. Et même si le taux de logements vacants n'est pas dramatiquement bas, dans une perspective historique, il faut le constater quand même: nous nous dirigeons vers une pénurie de logements. Aujourd'hui déjà, les centres urbains et certaines régions touristiques sont touchés par un marché du logement très tendu, et l'on constate que cette évolution touche de plus en plus d'autres régions du pays. De plus, les perspectives ne sont pas très prometteuses. Le nombre de permis de construire a diminué de plus de 25 pour cent au cours des cinq ou six dernières années.

C'est pourquoi, en mai dernier, j'ai décidé de convoquer une table ronde avec pour thème la pénurie de logements, afin de discuter de ce sujet avec les cantons, les villes, les communes ainsi que les milieux de la construction et de l'immobilier. A l'issue de celle-ci, nous avons chargé un groupe de travail composé d'acteurs étatiques d'élaborer un plan d'action. Celui-ci contient actuellement 21 mesures dans les domaines suivants, essentiels: faciliter le développement vers l'intérieur, renforcer et simplifier les procédures et garantir qu'il y ait suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins.

Ce plan d'action fait actuellement l'objet d'une consultation politique auprès des cantons, des villes et des communes. Ces milieux ont énormément de compétences en la matière. Ensuite le Conseil fédéral et les autres milieux intéressés seront impliqués dans les discussions. Nous avons l'intention d'adopter ce plan d'action lors d'une nouvelle table ronde au premier trimestre 2024. J'espère que toutes les parties concernées feront preuve d'un certain sens de la mesure et renonceront aux exigences maximalistes. C'est la seule façon d'obtenir un plan d'action équilibré et efficace.

A cet égard, il convient de vous rappeler ceci: l'approvisionnement d'un logement est, en principe, une tâche du secteur de la construction et de l'immobilier. En même temps, l'Etat joue son rôle en fixant certaines conditions-cadres. Dans ce contexte, il faut veiller à ce que les investissements dans la construction de logements restent attractifs. Mais, comme je l'ai dit tout à l'heure, de nombreuses compétences dans ce domaine se trouvent aux niveaux communal et cantonal. Il est donc absolument indispensable de travailler en étroite collaboration avec tous les partenaires. Lorsque nous parlons de conditions-cadres, le droit du bail est un élément important, qui est une compétence fédérale. Le droit du bail actuel est, pour sa grande partie, en vigueur depuis 1990. Malgré plusieurs tentatives, les grandes réformes ont toujours échoué jusqu'à présent.

AB 2023 N 1980 / BO 2023 N 1980

La position du Conseil fédéral a toujours été très claire. Il est ouvert à des adaptations judicieuses qui facilitent l'application du droit du bail et qui ne portent pas atteinte sans nécessité au délicat équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs. C'est pourquoi j'ai lancé il y a bientôt 3 ans, avec l'Office fédéral du logement, un processus de discussion ouvert et constructif sur le droit du bail.

Il y a un an, j'ai malheureusement dû constater que nous ne pouvions pas progresser. J'ai dû mettre fin à



ce processus de discussion après que l'Asloca, entre autres, a annoncé publiquement qu'elle ne souhaitait pas poursuivre dans cette voie. Du côté des autres personnes intéressées, on nous a fait comprendre que plusieurs initiatives parlementaires étaient sur la table et qu'il fallait laisser le Parlement faire son travail.

Dans ce contexte, le reproche fait au Conseil fédéral d'être inactif est un peu hypocrite. Il était déjà prévisible à l'époque, il y a un an, que le taux d'intérêt de référence allait augmenter. Le groupe d'experts prévu à l'époque aurait certainement aussi pu aborder cette question.

Le 1er juin de cette année, le taux de référence a en effet augmenté une première fois: qu'est-ce que cela signifie concrètement? Les premières augmentations de loyer seront effectives dès novembre, ce uniquement pour les taux basés sur l'ancien taux d'intérêt de référence de 1,25 pour cent. Cela représente plus de 50 pour cent des contrats de bail. Les pertes de pouvoir d'achat enregistrées jusqu'à présent ne peuvent donc pas encore être imputées à la hausse du taux d'intérêt de référence. Des mesures immédiates, telles celles demandées actuellement, ne sont donc pas indiquées. Mais comme une deuxième augmentation du taux d'intérêt de référence est attendue ultérieurement, j'ai donné le mandat d'examiner de plus près certaines questions dans ce contexte. Et des questions, il s'en pose, en effet. Par exemple, le système actuel d'adaptation des loyers est-il toujours adéquat? Les conditions du modèle de loyer sont-elles toujours valables? Je pense que nous devons aborder ces questions sans préjugés, sans a priori. C'est pourquoi j'ai l'intention de soumettre des propositions au Conseil fédéral en vue de trouver des réponses à ces questions dans les semaines à venir. J'en viens maintenant aux différentes interventions parlementaires qui vous occupent ce matin. Je vais traiter ensemble les deux motions du groupe socialiste 23.3300 et 23.3337. Toutes deux font référence à une étude publiée il y a une année et demie environ. En répondant à plusieurs interventions parlementaires, le Conseil fédéral a déjà pris position à plusieurs reprises sur cette étude.

Je ne peux que répéter ici que le droit du bail en vigueur n'entraîne pas automatiquement une baisse des loyers lorsque le taux d'intérêt de référence est abaissé. En revanche, les locataires peuvent demander une réduction – que les bailleurs font d'ailleurs parfois aussi de leur propre initiative. Selon les estimations du marché, les baisses du taux de référence n'entraînent une réduction de loyer que dans environ un quart des cas, que ce soit à l'initiative du bailleur ou du locataire.

Inversement, ce système a pour conséquence le fait qu'une augmentation du taux de référence ne signifie pas automatiquement une hausse de loyer pour tous les locataires. Nous ne savons toutefois pas exactement combien de bailleurs augmenteront effectivement le loyer. Il est toutefois probable que les augmentations soient plus souvent répercutées que les baisses. Le moratoire demandé par la motion 23.3300 fait référence à deux initiatives parlementaires qui ont été rejetées par les deux chambres du Parlement au mois de décembre dernier.

Il convient donc de constater encore une fois qu'il n'existe pas de majorité politique pour introduire un contrôle officiel du rendement des loyers dans cette salle. De plus, ce moratoire semble disproportionné au Conseil fédéral, car le droit en vigueur permet déjà de contester des augmentations de loyer qui pourraient conduire à des rendements excessifs ou abusifs.

En outre, il y aurait un risque que l'on renonce à des investissements créant une plus-value. Il n'est pas certain que cette prestation supplémentaire puisse être répercutée sur le loyer. Cela pourrait aussi freiner les assainissements énergétiques. En général, une telle mesure aurait des effets négatifs sur les investissements dans le domaine de la construction de logements. C'est exactement le contraire de ce dont nous avons besoin pour lutter contre la pénurie de logements qui se profile.

En ce qui concerne la possibilité d'un contrôle des loyers différenciés selon les régions, il existe déjà un instrument qui permet de trouver des solutions adaptées aux particularités locales ou régionales. C'est la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale qui offre cette possibilité. Le Conseil fédéral peut à ce sujet autoriser, sous certaines conditions, des dérogations aux dispositions impératives du droit du bail. Ce modèle de contrats-cadres est bien éprouvé dans les relations du droit du travail, mais est moins répandu dans le domaine du droit du bail. Actuellement, seul un contrat-cadre est en vigueur. Il est déclaré de force obligatoire générale dans le canton de Vaud. Il s'agit des Règles et usages locatifs du canton de Vaud. En principe, il serait tout à fait possible de convenir d'un contrôle régional des loyers dans le cadre d'un contrat-cadre de baux à loyer. Il est clair que cela nécessiterait l'accord préalable des associations représentatives, des bailleurs et des locataires dans le canton concerné ou la région concernée. A première vue, il n'est peut-être pas très réaliste, pour l'heure, que les parties réussissent à se mettre d'accord sur un contrôle des loyers, mais pourquoi de tels contrats-cadres ne seraient-ils pas possibles en matière de baux à loyer, alors que, manifestement, lorsque l'on parle du secteur de l'emploi, ils fonctionnent? En tout cas, la proposition formulée dans la motion est déjà, en principe, réalisable, précisément sous cette forme également encadrée du contrat-cadre.



Pour ces raisons, le Conseil fédéral vous propose de rejeter les deux motions.

J'en viens à la motion 23.3850 déposée par Monsieur le conseiller national Dandrès. Cette motion nous rappelle que le système en vigueur avec le taux hypothécaire de référence a été introduit en septembre 2008. Il n'était toutefois prévu que comme solution transitoire. Les règles de conversion dont il est question dans la motion datent toutefois de 1990. Elles avaient pour but de réduire l'effet cumulatif des intérêts et du renchérissement qui existait auparavant. Derrière ces règles de conversion, il y a un modèle de loyer bien expliqué dans la réponse du Conseil fédéral à la motion. Lorsque ces règles sont entrées en vigueur en 1990, le taux précurseur du taux d'intérêt de référence était, dans le canton de Zurich, de 6,25 pour cent. A l'époque, on ne pensait pas que ce taux tomberait un jour aussi bas que celui que nous avons connu ces dernières années. Le taux de conversion de 3 pour cent actuellement appliqué se base sur des taux d'intérêt de 4 à 5 pour cent. Si les taux d'intérêt étaient plus bas, comme c'est le cas aujourd'hui, le taux de répercussion sur le modèle de loyer serait nettement plus élevé. En d'autres termes, le système en vigueur a un effet de lissage et modérateur, surtout lorsque les taux d'intérêt sont bas.

Parlons maintenant de l'objet de la motion en tant que tel: elle demande une baisse du taux de conversion tant que l'inflation est supérieure à un certain niveau. Quelle en serait la conséquence? Le lien établi, dans le système actuel, entre les coûts des capitaux empruntés et le loyer serait ainsi supprimé. Compte tenu du fait que le taux d'intérêt de référence a toujours baissé au cours des quinze dernières années, une telle adaptation serait à l'heure actuelle arbitraire.

Pour ces raisons, je vous recommande, au nom du Conseil fédéral, de rejeter cette motion.

J'en viens à la motion Glättli 23.3931. J'ai abordé déjà dans l'introduction, de manière approfondie, la situation du marché du logement et expliqué les mesures que nous avons prises dans ce contexte. Le projet de plan d'action qui se trouve en consultation auprès des cantons et des communes contient entre autres des mesures telles que celles qui sont demandées dans la motion. Comme le Conseil fédéral l'a expliqué dans son avis, il souhaite attendre les résultats de ces consultations et éviter de prendre des mesures de manière précipitée et unilatérale. En plus, de telles mesures signifieraient aussi un financement conséquent, ce qui, compte

AB 2023 N 1981 / BO 2023 N 1981

tenu des contraintes qui pèsent actuellement sur le budget de la Confédération, n'est pas très réaliste. Par contre, il faut rappeler que l'aide au logement de la Confédération réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique est toujours en vigueur et qu'elle fait ses preuves.

Je vous recommande, au nom du Conseil fédéral, de rejeter la motion.

J'en viens à la motion Bircher 23.3572. Son auteure demande au Conseil fédéral de prendre des mesures pour interdire des résiliations de bail dont le seul but est de mettre à disposition les logements correspondants à des requérants d'asile. D'une part, une telle réglementation augmenterait considérablement la protection contre des résiliations de bail des locataires concernés et, d'autre part, elle compliquerait encore davantage le droit du bail, car elle ne s'appliquerait que dans certaines situations. Il n'est pas toujours évident de savoir à l'avance ce qu'il adviendra d'un bien immobilier et il en résulterait des délimitations difficiles et un manque de clarté dans l'application. Pour le Conseil fédéral, la protection actuelle contre les congés dans le droit du bail est suffisamment aménagée: il vous recommande aussi de rejeter cette motion.

J'en viens enfin au postulat Müller Leo 23.3918. Mit diesem Postulat wird der Bundesrat beauftragt, zu prüfen, ob eine Kostenpflicht für unbegründete Einsprachen in Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren eingeführt werden soll. Der Bundesrat hält das Anliegen für berechtigt. Er ist daher gerne bereit, einen entsprechenden Prüfauftrag entgegenzunehmen.

Toutefois, étant donné que les procédures régissant les autorisations de construire et les plans d'affectation sont des procédures cantonales et communales, il convient en particulier de collaborer avec les acteurs correspondants pour élaborer le rapport en réponse au postulat. Dans ce contexte, il conviendra notamment de clarifier la manière dont les cantons évaluent l'ampleur des oppositions abusives et la nécessité de prendre des mesures à cet égard. Il faut également noter que le droit d'opposition sert à prendre en compte le droit d'être entendu. Il ne doit pas être limité par des frais élevés au point d'être dissuasifs.

Ich habe bereits den runden Tisch zur Wohnungsknappheit vom 12. Mai dieses Jahres erwähnt. Daraus sind Arbeitsgruppen entstanden, die unter anderem auch konkrete Massnahmen zur Beschleunigung der Planungs- und Bewilligungsverfahren für den Bau von Wohnungen prüfen. Der Bundesrat ist bereit, in diesem Rahmen auch das Anliegen dieses Postulats zu prüfen.

En conséquence, le Conseil fédéral vous prie d'accepter ce postulat.

Wyss Sarah (S, BS): Geschätzter Herr Bundesrat, Sie sind ja Wirtschaftsminister und tragen die Verantwor-



tung für die Mietpreisproblematik. Was tun Sie konkret, damit die steigenden Krankenkassenprämien, aber auch die Mietzinsen nicht zum Kaufkraftkiller werden?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je viens de vous décrire ce qui est sur la table. Je vous rappelle, Madame la conseillère nationale Wyss, que lorsque j'ai voulu parler spécifiquement du droit du bail, ni l'organisation de défense des locataires, l'Asloca, ni les organisations de propriétaires n'ont trouvé utile de discuter de ces problèmes. C'est maintenant le moment d'en discuter.

Dandres Christian (S, GE): Monsieur le conseiller fédéral, les hausses de loyer écrasent le pouvoir d'achat. Elles écrasent donc aussi les chiffres d'affaires des entreprises, puisque ces personnes ne peuvent pas acheter d'autres choses, notamment dans le commerce de détail. Est-ce qu'en tant que ministre de l'économie vous n'êtes pas inquiet par ce possible effet d'entraînement lié à ces hausses de loyer?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Oui, en tant que ministre de l'économie, mais je ne suis pas seul: je rappelle que je parle également au nom du Conseil fédéral, qui suit toujours de très près la situation. Il prend aussi différentes mesures pour essayer d'amortir le choc, de manière à diminuer les coûts, pas seulement ceux qui pèsent sur les personnes directement – pour ce qui est des primes d'assurance-maladie, vous en avez suffisamment entendu parler hier –, mais il y a aussi des moyens d'intervention dans d'autres secteurs. Concernant par exemple les coûts qui touchent le pouvoir d'achat en matière d'électricité, pour prendre cet exemple, les cantons ont aussi un rôle à jouer. Je rappelle que plusieurs membres de ce Parlement siègent dans les conseils d'administration de ces entreprises qui ont le pouvoir de diminuer ou d'amortir la hausse des prix de l'électricité, qui se répercute sur les entreprises et indirectement sur les clients, donc sur les consommateurs.

Hurni Baptiste (S, NE): Monsieur le conseiller fédéral, pendant des années, vous l'avez rappelé, le taux hypothécaire de référence a diminué, mais les loyers ont augmenté. Vous et cette assemblée avez refusé tous les mécanismes proposés, ne serait-ce que pour faire appliquer la loi. Comment pouvez-vous garantir aujourd'hui que, dans ce pays, les locataires ne se fassent pas tondre une deuxième fois alors que les taux augmentent?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Monsieur Hurni, je l'ai dit: pour arriver à trouver des majorités dans ce Parlement, il faut une attitude constructive de toutes les parties. J'ai rappelé que certaines propositions de votre groupe ont été refusées en décembre de l'année passée. Pour certaines autres, dont nous aurions souhaité discuter lors d'une table ronde sur le droit du bail, on nous a clairement fait comprendre de l'autre côté de la barrière qu'il fallait laisser le Parlement avancer par le biais des initiatives parlementaires. Le Conseil fédéral est prêt à jouer un rôle actif, mais cela ne sert à rien si personne ne veut le suivre. Je crois qu'il faut réfléchir concrètement: veut-on vraiment agir dans l'intérêt de la population, oui ou non? Le Conseil fédéral est prêt, mais il faut faire preuve de pragmatisme afin de dégager des majorités pour arriver à un résultat.

Widmer Céline (S, ZH): Geschätzter Herr Bundesrat, eine eher konservativ berechnete Studie des Büros Bass hat gezeigt, dass im Jahr 2021 rund 10,5 Milliarden Franken zu viel an Miete bezahlt wurden. Das sind rund 370 Franken pro Miethaushalt und Monat. Beunruhigt Sie das als Wirtschaftsminister nicht?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je vous remercie pour cette question. J'en ai parlé précédemment, mais je le répète volontiers: l'étude du bureau Bass à laquelle se réfère la personne qui a déposé la motion se fonde sur un loyer théorique, calculé sur la base de l'évolution des facteurs de coûts et non sur un loyer admissible au regard du droit du bail. Selon le droit en vigueur, une diminution du taux hypothécaire de référence ne se traduit pas automatiquement par une baisse de loyer. En règle générale, une baisse de loyer doit être réclamée par le locataire, mais le Conseil fédéral est aussi conscient que, selon les estimations, les diminutions du taux hypothécaire de référence ne conduisent que dans un quart des cas, seulement, à des baisses de loyer; ces dernières résultent soit de la demande du locataire, soit de l'initiative du bailleur.

Roth Franziska (S, SO): Sehr geehrter Herr Bundesrat, das effektivste Mittel, um den Anstieg der Mietzinsen zu bremsen, wäre eine Anpassung der Verordnung. Sie könnten die Überwälzung der Hypothekarzinsen und der allgemeinen Teuerung auf die Mietzinse somit steuern. Sie hätten es in der Hand, den Anstieg kurzfristig zu stoppen und Anpassungen vorzunehmen, die die Mieterinnen und Mieter wirklich entlasten und somit die Kaufkraft schützen würden. Warum tun Sie in diesem Bereich nichts?



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2023 • Dreizehnte Sitzung • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil national • Session d'automne 2023 • Treizième séance • 27.09.23 • 08h15 • 23.9012



Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral, encore une fois, suit et analyse régulièrement l'évolution de la situation. Même dans des modifications d'ordonnance, Madame la

AB 2023 N 1982 / BO 2023 N 1982

conseillère nationale, des procédures de consultation doivent être menées. Le cas échéant, et si nécessaire, le Conseil fédéral prendra les mesures qui s'imposent.

Töngi Michael (G, LU): Herr Bundesrat, wenn Sie an einem runden Tisch drei Vorschläge zugunsten der Vermieter machen und keinen zugunsten der Mieter, müssen Sie sich nicht wundern, wenn die Mieter nicht mitmachen.

Meine Frage: Sie haben jetzt gesagt, dass der Vorschlag von Herrn Glättli, preisgünstigen Wohnungsbau umzusetzen, bei den Kantonen in der Vernehmlassung sei. Gleichzeitig haben Sie aber gesagt, es sei kein Geld dafür vorhanden. Können Sie nochmals etwas besser erklären, ob das jetzt auch tatsächlich vorgeschlagen wird? Oder ist das wieder ein Teil dieser Verzögerungstaktik?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Pouvez-vous répéter le début de la question? Je n'ai pas entendu à cause du bruit.

Töngi Michael (G, LU): Sie haben vorhin gesagt, dass die Idee, dass man auch den preisgünstigen und nicht nur den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert, jetzt über den Aktionsplan bei den Kantonen in der Vernehmlassung sei. Gleichzeitig haben Sie aber gesagt, es gebe gar kein Geld dafür. Wie ernsthaft ist dieser Vorschlag gemeint?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Non, c'est sérieux, Monsieur Töngi, nous voulons discuter d'un ensemble de mesures. J'ai parlé des 21 mesures en lien avec la table ronde sur la pénurie de logements. Vous savez – je ne me souviens plus si vous y avez participé – que s'y trouvaient des représentants des villes, de l'Union des villes suisses, de la ville de Zurich entre autres, des communes et des cantons. C'est avec eux que nous pourrons travailler pour trouver des mesures. J'ai indiqué que 21 mesures sont en consultation, consultation qui se terminera à la fin de ce mois, afin que nous puissions avancer rapidement.

Pour ce qui est des moyens, ceux du fonds de roulement sont toujours utilisés. Nous verrons, une fois que nous serons parvenus à des mesures pour lesquelles une certaine majorité se dégage, avec le Conseil fédéral, comment nous pourrons aller de l'avant.

Imboden Natalie (G, BE): Monsieur le conseiller fédéral, Sie haben am 1. Februar dieses Jahres eine Motion zur Ablehnung empfohlen, die das Vorkaufsrecht bei Grundstücken priorisieren will, damit der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden kann. Kann ich davon ausgehen, dass im Massnahmenpaket mit den 21 Forderungen auch diese Forderung wieder drin ist? Oder bleiben Sie dabei, dass Sie den gemeinnützigen Wohnungsbau endgültig abwürgen wollen?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je n'ai plus la liste en tête, mais, de mémoire, c'est une chose qui fait partie de la discussion. Il faut encore que je contrôle cela.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Volkswirtschaftsminister Parmelin, wir reden hier vom volkswirtschaftlich grössten Gut und vom mit Abstand grössten Posten im Haushaltsbudget. Der Bund hat nichts getan. Es gibt keine Expansion für die gemeinnützigen Wohnungen, obwohl man daran verdient; kein Vorkaufsrecht, nicht einmal für die SBB und für Post Immobilien; keine Unterstellung unter das Geldwäscheriegelgesetz, nicht einmal eine Studie (*Zwischenruf des Präsidenten: Und jetzt kommt die Frage, Frau Badran!*) zu den übersetzten Mieten. Sie lassen zu, dass hier in der Schweiz die Mietenden viel Geld ausgeben müssen und die Milchkühe der Nation sind. Herr Parmelin, ich lade Sie ein – vielleicht liegt es daran ...

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Frau Badran, Sie hatten eine Chance, Ihre Frage zu stellen. Trotzdem gebe ich Ihnen jetzt noch einmal die Möglichkeit, Ihre Frage in einem Satz zu stellen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Ich lade Sie in eine Stadt Ihrer Wahl ein, und wir machen ... (*Unruhe*) Nehmen Sie das an?

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Wir sind am Ende der Debatte angelangt und kommen zu den Abstimmungen.