

01.1121

Einfache Anfrage Garbani Valérie. Methode zum Vergleich der Marktmieten

Eingereichter Text 16.11.01

Der vom Nationalrat gutgeheissene Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» beruht auf dem «hedonischen» Modell von Professor Geiger. Auf der Grundlage dieses Modells werden aller Wahrscheinlichkeit nach die Marktmieten berechnet werden.

1. Hat der Bund diese Methode erworben?
2. Wenn nein, wie ist die rechtliche Beziehung zwischen dem Bund und dem Urheber dieser Methode?
3. Trifft es zu, dass die Anwendung besagter Methode durch den Bund dem Institut von Professor Geiger einen Exklusivitätsanspruch, zudem noch gegen Entgelt, einräumt, der verhindert, dass auch andere Personen in den Genuss eines Auftrages kommen können?
4. Wie kann der Bundesrat sicherstellen, dass dieses Modell angewendet werden kann, wenn es Privateigentum bleibt?
5. Wie kann er die Objektivität dieser Methode sicherstellen bzw. welche Kontrollmassnahmen trifft der Bund?

Antwort des Bundesrates 20.02.02

Vorbemerkungen

Wesentlich am indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» ist nicht ein spezifisches Erhebungsmodell, sondern der Grundsatz, die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses künftig anhand der Vergleichsmiete zu definieren.

Für die Erhebung der Vergleichsmiete braucht es geeignete Hilfsmittel. Ohne eine bestimmte Massnahme zu bevorzugen, spricht man in der Botschaft zum indirekten Gegenvorschlag vom 15. September 1999 noch von Mietzinsspiegeln oder anderen geeigneten Instrumenten, wie sie z. B. von der modernen Methode der «hedonischen» Preise verkörpert werden.

Die Erarbeitung eines definitiven Erhebungskonzeptes sollte gemäss dem Vorschlag des Bundesrates ursprünglich innert dreier Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung erfolgen. Es zeigte sich jedoch, dass man in der Rechtskommission des Nationalrates über den vorgeschlagenen Systemwechsel nicht nur im Grundsatz, sondern bereits anhand eines konkreten Erhebungsinstrumentes diskutieren wollte. Die Kommission führte daher einerseits Anhörungen zur Zweckmässigkeit von Mietzinsspiegeln durch. Andererseits wurde das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beauftragt, die Anwendbarkeit «hedonischer» Methoden am Beispiel des so genannten SNL-Modells darzulegen. Dieses wurde von Herrn Dr. Geiger entwickelt. Dem BWO dient es im Rahmen der Wohnbauförderung schon seit Jahren zur Feststellung der marktüblichen Mietzinse neu erstellter Wohnungen.

Die Abklärungen bestätigten, dass die Geiger-Methode zwar noch verschiedener Ergänzungen bedarf, dass sie aber zur Ermittlung der Vergleichsmieten grundsätzlich geeignet und den konventionellen Mietzinsspiegeln weit überlegen ist. Daraus darf nicht gefolgert werden, dass innerhalb des «hedonischen» Ansatzes für alle Zeiten auf das Geiger-Modell abgestellt werden muss. Angesichts der zeitlichen Umstände und des geforderten Realisierungsnachweises ist es jedoch angezeigt, sich vorderhand auf ein System zu konzentrieren, das einen hohen qualitativen Standard aufweist und im BWO mit guten Ergebnissen angewendet wird.

Vor diesem Hintergrund lassen sich die aufgeworfenen Fragen wie folgt beantworten:

1. Der «hedonische» Ansatz stellt eine statistische Methode dar, die als solche nicht «erworben» werden kann. Das Modell und die Software, mit der unter Verwendung dieses statistischen Verfahrens Vergleichsmieten ermittelt werden, ist

01.1121

Question ordinaire Garbani Valérie. Méthode de comparaison des loyers au marché

Texte déposé 16.11.01

Le contre-projet du Conseil fédéral, adopté par le Conseil national, à l'initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» se fonde sur le modèle hédoniste du professeur Geiger. Le modèle devrait devenir l'instrument de mesure des loyers du marché.

1. La Confédération est-elle devenue propriétaire de cette méthode?
2. Dans la négative, quel lien juridique lie la Confédération au propriétaire de cette méthode?
3. Est-il exact que l'utilisation par la Confédération de ladite méthode donne une exclusivité d'exploitation, au surplus rémunérée, à l'institut du professeur Geiger, ce qui empêchera de faire appel à un autre mandataire?
4. Comment le Conseil fédéral peut-il garantir que ce modèle sera appliqué, s'il demeure en mains privées?
5. Comment peut-il garantir l'impartialité de la méthode, en d'autres termes quelles sont les mesures de contrôle de la Confédération?

Réponse du Conseil fédéral 20.02.02

Remarques préliminaires

L'essentiel du contre-projet indirect du Conseil fédéral à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» ne réside pas dans un modèle spécifique, mais dans le principe qui consiste à définir le caractère abusif d'un loyer sur la base des loyers comparatifs.

Pour connaître les loyers comparatifs, il faut avoir une méthode appropriée. Sans privilégier une mesure particulière, le message du 15 septembre 1999 sur le contre-projet indirect mentionne des barèmes de loyers, ainsi que d'autres instruments possibles, qui sont représentés, par exemple par la méthode moderne des «hedonic prices».

Selon la proposition du Conseil fédéral, l'élaboration du modèle d'établissement des loyers comparatifs devait initialement avoir lieu dans les trois années qui suivraient l'entrée en vigueur de la modification de loi. Il s'est avéré cependant que, au sein de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, qui était chargée d'examiner le changement de système proposé, on voulait débattre non seulement du principe, mais également de la base d'un instrument concret. Pour cela la commission a d'ailleurs organisé des auditions sur l'utilité et l'efficacité des barèmes de loyers. D'autre part, l'Office fédéral du logement (OFL) a été chargé d'étudier la possibilité d'appliquer la méthode des «hedonic prices» d'après l'exemple du modèle LUV, qui a été développé par M. Geiger et qui, depuis plusieurs années, sert à l'OFL pour établir les loyers usuels du marché des nouveaux logements dans le cadre de l'encouragement à la construction.

Les résultats des études confirment que la méthode Geiger a certes besoin d'être complétée, mais qu'elle est appropriée pour l'établissement des loyers comparatifs et beaucoup plus performante que les barèmes de loyers conventionnels. Cela ne signifie pas qu'il faille se baser définitivement sur le modèle Geiger pour appliquer la méthode des «hedonic prices». Mais étant donné que des preuves quant à la viabilité sont demandées et vu la contrainte de temps, il vaut mieux, dans un premier temps, se concentrer sur un système qui fait preuve d'un niveau de qualité élevé et qui a donné de bons résultats à l'OFL.

Après ces précisions, les réponses aux questions posées sont les suivantes:

1. La méthode des «hedonic prices» est une méthode statistique qui ne peut pas être «acquise» en tant que telle. Le modèle et le logiciel qui servent à l'établissement des loyers



geistiges Eigentum des jeweiligen Anbieters. Das gilt auch für den Fall des Geiger-Modells.

2. Da der politische Entscheid zur Vergleichsmiete noch aussteht und je nach ihrem Anwendungsbereich umstritten bleiben dürfte, sind die rechtlichen Beziehungen für den Fall der Anwendung des Geiger-Modells noch nicht im Detail geregelt. Im Zusammenhang mit der laufenden Verfeinerung des Modells und dem Ausbau der statistischen Grundlagen durch das Bundesamt für Statistik (BFS) wurden jedoch für die Anwendung des Instrumentes und die Ermittlung der Vergleichsmieten provisorisch Nutzungsrechte vereinbart. Für die Aufarbeitung der Daten und ihre Weitergabe an die Schlichtungsbehörden dürfte dereinst ein Auftragsverhältnis am geeignetsten sein.

3. Für die Ermittlung der Vergleichsmiete wird zweckmässigerweise auf eine einheitliche Methode abgestellt. Insofern kommt jeder Lösung eine gewisse Ausschliesslichkeit zu. Die Gründe für die vorläufige Wahl des Geiger-Modells wurden oben dargelegt; es wäre bei einer allfälligen Einführung des Vergleichsmietekonzeptes sinnvoll, das Verfahren nicht kurzfristig zu ändern. Hingegen wurde bereits gesagt, dass einer periodischen Evaluation anderer Anbieter «hedonischer» Preismodelle nichts im Wege steht.

Dass der Auftragnehmer entschädigt werden muss, versteht sich von selbst, wobei bezüglich des Aufwandes in der Botschaft ungefähre Grössenordnungen genannt wurden.

4. Bei der Anwendung des Modells findet eine Arbeitsteilung statt. Der Bund beschafft über die Erhebungen des BFS die Mietzins- und Objektdaten sowie Informationen, die für die Ermittlung der Standortqualitäten der einzelnen Liegenschaften benötigt werden. Dem privaten Auftragnehmer obliegt dagegen die statistische Analyse, die laufende Aktualisierung des Systems und die informatikgerechte Aufbereitung und Darstellung der Vergleichsmieten für die Schlichtungsbehörden. Diesen Teil der Arbeit wird der Bund durch entsprechende Verträge und Nutzungsvereinbarungen sicherstellen, in denen auch die Gewährleistungspflichten mit allfälligen Ersatzlösungen zu regeln sind.

5. Die wichtigsten Vorgaben bezüglich der zu berücksichtigenden Wohnungskategorien und Qualitätskriterien stehen im Gesetz und in der Verordnung.

Was die Stichprobenwahl, die methodischen Fragen und die Analysen betrifft, so gelten die wissenschaftlichen Grundlagen und Standards, wie sie für alle professionellen Arbeiten im Bereich der Statistik und Informatik typisch sind. Die einzelnen Tätigkeiten werden zwischen den beteiligten Bundesämtern und dem Auftragnehmer koordiniert und regelmässig überprüft.

Schliesslich ist gemäss Gesetzentwurf vorgesehen, dass der Bund bei der Anwendung der Vergleichsmiete die Kantone sowie die Mieter- und die Vermieterverbände oder die Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, anhört. Geplant ist die Bildung einer paritätisch zusammengesetzten Fachgruppe, die sich periodisch mit der Wirkungsweise des Modells, den verwendeten Berechnungsgrundlagen und den Wohnungskategorien auseinandersetzt und Empfehlungen für allenfalls erforderliche Anpassungen und Korrekturen abgibt.

comparatifs sont la propriété intellectuelle de leur auteur. Il en va de même pour le modèle Geiger.

2. La décision politique concernant les loyers comparatifs n'étant pas encore prise, et leur champ d'application faisant encore l'objet de discussions, les modalités juridiques de l'utilisation du modèle Geiger ne sont pas encore réglées en détail. En vue de l'affinement du modèle et du développement des bases statistiques par l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui ont déjà commencé, des droits d'exploitation ont toutefois été provisoirement négociés pour l'utilisation de cet instrument et l'établissement des loyers comparatifs. Pour le traitement des données ainsi obtenues et leur transmission aux autorités de conciliation, la forme contractuelle du mandat devrait être la plus appropriée.

3. Par souci d'efficacité, il convient de ne retenir qu'une seule méthode pour établir les loyers comparatifs. Chaque solution est donc, d'une certaine manière, exclusive. Les raisons expliquant la présélection du modèle Geiger ont été exposées précédemment et, au cas où le système des loyers comparatifs serait finalement introduit, il vaudrait mieux ne pas changer de procédure trop rapidement. En revanche, comme il a déjà été précisé, rien ne s'oppose à une évaluation périodique des autres solutions proposées pour l'application de la méthode des «hedonic prices» en vue d'une éventuelle adoption par la suite.

Il va de soi que le mandataire qui en sera chargé devra être indemnisé, l'ordre de grandeur financier prévu à cet effet dans le message restant approximatif.

4. Pour le fonctionnement du modèle, il y a un partage des tâches. Il incombe à la Confédération de produire, au moyen des enquêtes et des recensements de l'OFS, les données relatives aux loyers et aux logements, ainsi que les informations nécessaires pour établir la qualité des lieux d'habitation pour les différents immeubles. Quant au mandataire privé, il lui revient d'assurer l'analyse statistique, l'actualisation permanente du système, le traitement et la mise en forme informatiques des loyers comparatifs pour les autorités de conciliation. Cette partie du travail sera garantie par des contrats et par des conventions d'exploitation conclus avec la Confédération, dans lesquels il faudra également inscrire les obligations de garantie pour les éventuelles solutions de remplacement.

5. La loi et l'ordonnance prévoient les principales exigences en matière de catégories de logement et de critères de qualité.

Pour le choix de l'échantillon, les questions de méthode et les analyses, ce sont les bases et les normes scientifiques valables pour tous les travaux professionnels dans le domaine de la statistique et de l'informatique qui s'appliquent. Les activités seront réparties et coordonnées entre les différents offices fédéraux participants et le mandataire privé, puis régulièrement contrôlées.

Enfin, il est prévu que la Confédération consulte les cantons, ainsi que les associations de bailleurs ou de locataires et les organisations défendant des intérêts proches sur l'application du système des loyers comparatifs. On envisage la formation d'un groupe de travail paritaire, qui sera chargé de vérifier périodiquement le fonctionnement du modèle ainsi que les bases de calcul et les catégories de logement utilisées, et de faire des recommandations sur les éventuelles corrections ou adaptations qui s'imposent.