

Beitrag Medienkonferenz – 15.10.2024 – Jacqueline Badran

Boden und Immobilien als absoluter Spezialmarkt

Zeichnet sich durch diverse Spezifika aus:

- Primär essenzielle Güterklasse (nebst Wasser und Luft, notwendig zum Leben), Konsumzwang, mit Abstand grösster volkswirtschaftliche Faktor (4,4 Billionen)
- Boden unvermehrbar – höhere Nachfrage kann nicht durch höheres Angebot begegnet werden
- Bodenrente: diverse leistungsfreie Erträge möglich allein aufgrund von Eigentum (Ernteertrag, Planungsgewinne, Infrastrukturgewinne, Verkaufsgewinn, Mietertrag)
- Oft lock in, immer sehr hohe Transaktionskosten
- Kapitalintensiv weshalb nicht auf «Vorrat» gebaut wird
- Deshalb: Immobilien sind Inkarnation eines Anbietermarktes (= Preissetzermarktes) an Orten mit hoher Arbeitsplatzdichte (Nachfrage immer höher als Angebot), heisst maximale Abschöpfung der Zahlungsfähigkeit.
Ausser Gesetzgeber verhindert das.

Rahmenbedingungen CH: Eindämmung und Sozialisierung Bodenrente

Deshalb kennen wir eine Eindämmung (bäuerliches Bodenrecht, Mietrecht) und Sozialisierung (Grundstückgewinnsteuer, Teilabschöpfung Planungsmehrwerte) der Bodenrente.

Mietrecht: explizit keine Marktmiete, sondern Kostenmiete Plus Renditedeckel

In 90er-Jahren heftige Debatte zur Einführung einer Marktmiete. Keine Chance in Bevölkerung.
De jure: Kostenmiete (gebunden an grössten Kostenfaktor Hypotheken) plus eine beschränkte Rendite von lange Zeit 0,5% über Referenzzinssatz, sowohl bei Bestandesmieten als **auch bei Angebotsmieten (!)**

De facto: Anbieter-Markt-Miete, gesetzeswidriger Zustand

Durchsetzung Anbietermarktmiete ohne je einen einzigen Buchstaben des Gesetzes geändert zu haben.

Ermöglicht durch: Vor allem bei jeder Neu- und Wiedervermietung wird die Miete erhöht.

Verdoppelung Leerwohnungsziffer zwischen 2008 und 2020 (Tiefzinsphase) beweist de facto Einführung des Preissetzermarktes (leere Wohnung 2002 30'000, 2020 80'000); Rückgang Bautätigkeit ab 2020 **allein** wegen Zinswende.

Gigantische volkswirtschaftliche Kosten

Mietende zahlen 42 Milliarden pro Jahr an die Hauseigentümer – davon über 10 Milliarden jährlich zahlen Mietende gesetzeswidrig zu viel! Oder 370.- pro Haushalt und Monat. Kaufkraftkiller Nummer eins, da grösster Posten im Haushaltsbudget.

Immolobby schreitet auf diesem Pfad weiter: Ziel Renditen noch mehr erhöhen

- 2015-2018: Vorstosspaket mit 6 Vorstössen
Zwei (17.414; 17.491) zur Entfernung resp. Erhöhung des Renditedeckels (*Merke: man bleibt explizit im System der Kostenmiete Plus, verlangt keine de jure Marktmiete*)
Zwei (15.455; 18.475), um einfacher Kündigen zu können

Zwei (16.541;17.493), um die Anfechtung auf übersetzte Miete zu verunmöglichen/erschweren

- 2020: Ständerat sistiert alle Vorstösse und verlangt einen Gesamtüberblick unter Einbezug der Mieterinteressen mit anschließender Gesamtrevision des Mietrechts. (Motion Kommission für Rechtsfragen Ständerat: 20.3922)
- 2020: Bundesgericht unter FDP-Bundesrichterin hebt Renditedeckel auf 2% über Referenzzinssatz an mit Bezug in der Begründung auf sistierte Parlamentarische Initiative Feller, Direktor Hauseigentümergeverband Westschweiz (17.491), die präzise dies verlangt. Grober Verstoß gegen die Gewaltentrennung. (BGE 4A_554/2019) – die Vorstösse 17.414 und 17.491 sind somit obsolet.
- 2021: Nationalrat lehnt Gesamtschau ab und nimmt verbleibendes Paket auseinander und verlangt Einzelvorlagen. Beispiellosem Verstoß gegen Rechtsstaat- und Demokratie
- Nationalrat verschiebt weitere Tranche (16.541;17.493; Erschwerung Anfechtung übersetzter Ertrag) so lange, bis die Abstimmung erst in der Wintersession (Dezember) stattfindet. NACH der Abstimmung vom 24. November 2024. Das ist Irreführung der Stimmbewölkerung.

Vier Abstimmungen zum gleichen Mietrecht alle mit dem gleichen Ziel: Die Renditen noch mehr zu erhöhen.

Skandalöses Fazit

Skandal 1: De facto Einführung einer (Anbieter-) Marktmiete ohne Gesetzesänderung

Skandal 2: Negierung/Tolerierung der volkswirtschaftlich massiv negativen Folgen

Skandal 3: Hebung des Renditedeckels durch BG unter Verletzung Gewaltentrennung

Skandal 4: Trennung in einzelne Vorlagen statt Gesamtrevision Mietrecht

Skandal 5. Alles ohne Not, zum Schaden von 60% aller Haushalte und Volkswirtschaft