

Zürich, 31. Oktober 2022

Stellungnahme zur parlamentarischen Initiative «Regulierung des Berufs der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers» (22.446, Dandrès)

Kurzübersicht

Der SVIT Schweiz lehnt die parlamentarische Initiative «Regulierung des Berufs der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers» (22.446, Dandrès) als nutzlos und schädlich ab. Der Verband setzt sich für eine freiheitliche Wirtschaftsordnung ein. Die Zulassungsregulierung zum Beruf und zur Tätigkeit des Immobilienmaklers sowie die Überwachung von Dienstleistungen, Honoraren und Geschäftsmodellen durch neu zu schaffende Aufgaben für die Schlichtungsstellen und die Gerichte stellen einen massiven Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit dar. Die geforderten Zugangsbeschränkungen und Marktüberwachungen würden den Markt und dessen Entwicklung behindern und letztlich zu Marktfriktionen und einer Verteuerung führen. Das Ergebnis wäre das genaue Gegenteil der vom Initianten angestrebten Ziele.

Für die professionellen Immobiliendienstleister, die im SVIT zusammengeschlossen sind, gelten die geforderten Zulassungs- und Ausübungsbedingungen bereits heute. Die Standesregeln des Verbands schreiben u.a. Sorgfaltspflichten, Unabhängigkeit, Wahrung des Berufsgeheimnisses, Rechenschaftspflichten, den sorgfältigen Umgang mit Kundengeldern und die Vermeidung von Interessenkonflikten vor.

Die Zahl der Fälle von Betrug und Veruntreuung ist im Geschäft der Immobilienmakler vernachlässigbar. Das Potenzial in der Immobilienwirtschaft wird nicht als übermässig gross eingestuft, womit ein Eingriff nicht gerechtfertigt ist. Ist die entsprechende kriminelle Energie jedoch gegeben, lässt sich damit auch mit einem neuen Gesetz nichts ausrichten. Es wäre mit einem Schadenfonds sogar so, dass die rechtschaffenen Immobilienmakler die «Zeche» bezahlen müssten. Das Strafgesetz in Verbindung mit den zivilrechtlichen Mitteln für Schadenersatzansprüche bieten der Öffentlichkeit und den Geschädigten einen ausreichenden Schutz.

Parlamentarischer Vorstoss

Am 16.06.2022 hat Nationalrat Christian Dandrès (SP, GE) die parlamentarische Initiative [«Regulierung des Berufs der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers»](#) (22.446, Originaltitel: [«Réglementer la profession de courtier en immobilier»](#)) mit 17 Mitunterzeichnenden eingereicht.

Eingereichter Initiativtext

(Originaltext französisch)

Mit dieser parlamentarischen Initiative soll der Beruf der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers reguliert werden. Ziel der Regulierung ist es, den Schutz der Käuferinnen und Käufer sowie der Verkäuferinnen und Verkäufer zu gewährleisten und die Immobilienpreise und Mieten nicht in die Höhe zu treiben. Sie

soll einen Mindestrahmen für die entgeltliche Vermittlung von Immobilien festlegen, der unter anderem die folgenden Grundsätze enthält:

- a. Maklerinnen und Makler, die in der Schweiz tätig sind, benötigen eine Geschäftsniederlassung in der Schweiz.
- b. Sie üben die Tätigkeit mit einer vertrauenswürdigen Einstellung und einem vertrauenswürdigen Verhalten aus (Loyalität, Ehrlichkeit, Sachverstand).
- c. Interessenkonflikte sind verboten; insbesondere dürfen Maklerinnen und Makler nicht (gleichzeitig oder nacheinander) von der Verkaufspartei und von der Kaufpartei beauftragt werden.
- d. Maklerinnen und der Makler stellen den Auftraggeberinnen und Auftraggebern möglichst vollständige Unterlagen über die geplante Tätigkeit und den Stundenansatz und/oder die Höhe der Provision zur Verfügung.
- e. Sie informieren die Auftraggeberinnen und Auftraggeber unverzüglich und möglichst umfassend über die wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken, die letztere eingehen.
- f. Sie informieren die Auftraggeberinnen und Auftraggeber über das Recht, den Auftrag unter Vorbehalt der im Obligationenrecht vorgesehenen Vorschriften jederzeit und ohne Vertragsstrafe zu kündigen.
- g. Sie sind darauf bedacht, dass ihre beruflichen Kenntnisse auf dem aktuellen Stand sind.
- h. Sie müssen über eine Versicherung verfügen, die dem Schadensrisiko der Klientinnen und Klienten angemessen ist;
- i. Die treuhänderisch entgegengenommenen Beträge müssen auf einem dafür geeigneten Konto aufbewahrt werden; andernfalls machen sich Maklerinnen und Makler strafbar. Andere Gläubigerinnen und Gläubiger einer Maklerin oder eines Maklers haben kein Recht, diese Beträge zu pfänden; diese Beträge dürfen im Falle eines Konkurses der Maklerin oder des Maklers nicht Teil der Konkursmasse sein;
- j. Schuldhaft oder fahrlässig begangene Verfehlungen haben ein vorübergehendes oder definitives Verbot dieser Tätigkeit und/oder eine Busse zur Folge unabhängig von allfälligen anderen strafbaren Handlungen.
- k. Die Auftraggeberin oder der Auftraggeber kann beantragen, dass eine kantonale Schlichtungsstelle eingesetzt wird, die ein Schiedsverfahren durchführt, falls die Parteien dies verlangen.
- l. Für die (vollständige oder teilweise) Entschädigung von Opfern von Betrug und/oder Veruntreuung durch eine Immobilienmaklerin oder einen Immobilienmakler wird ein Fonds eingerichtet; der Fonds wird mit den gegen die Maklerinnen und Makler verhängten Bussen und mit der Abgabe, die bei den Immobilienfachleuten erhoben wird, gespeist. Der Fonds tritt bis zur Höhe der einbezahlten Beträge auf die Ansprüche der Geschädigten ein.
- m. Die Kantone sind befugt, zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.

Eingereichte Begründung

(Originaltext französisch)

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der Mangel an Miet- und Kaufobjekten, der in den grossen Agglomerationen seit langem besteht, wird das ganze Land erfassen (Immobilien Schweiz, 2. Q 2022, Raiffeisen). Und damit gedeiht auch die Branche der Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler. Bisher erstreckte sich deren

Tätigkeit namentlich auf den Erwerb von Wohneigentum; sie wird nun aber auch bei Mietwohnungen immer stärker nachgefragt.

Die Not macht viele Menschen auf Wohnungssuche sehr verletzlich. Missbrauch kommt häufig vor und kann die Opfer teuer zu stehen kommen. Dieser Umstand kann des Weiteren dazu beitragen, dass die Preisspirale für Immobilien immer weiterdreht. Die Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler, die auf Provisionsbasis arbeiten, haben nämlich ein Interesse daran, dass die Käuferin, der Käufer, die Mieterin oder der Mieter einen möglichst hohen Preis bezahlt, obwohl die Aufgabe als Beauftragte oder Beauftragter darin besteht, die Interessen der Auftraggeberin oder des Auftraggebers bestmöglich zu wahren.

Die Bundesverfassung garantiert als Sozialziel den Zugang zu einer Wohnung zu tragbaren Bedingungen (Art. 41 Abs. 1 Bst. e) und sieht vor, dass der Bund Massnahmen zum Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten treffen muss (Art. 97 Abs. 1). Der Bund kann und muss daher die Tätigkeit der Immobilienvermittlung regulieren, um den Schutz der Bevölkerung und der Konsumentinnen und Konsumenten zu gewährleisten und zudem den unlauteren Wettbewerb im Immobiliensektor zu bekämpfen.

Diese Initiative verfolgt genau dieses Ziel, indem sie ein landesweit geltendes Rahmengesetz fordert, das gewisse Grundsätze festlegt und gleichzeitig den Kantonen die Möglichkeit offenlässt, weitergehende Vorschriften zu erlassen, falls die Umstände dies erfordern.

Beurteilung der parlamentarischen Initiative

Schwerwiegende Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit

Die Bundesverfassung garantiert in Art. 27 die Wirtschaftsfreiheit und leistet Gewähr für die freie Wahl des Berufes sowie den freien Zugang zu einer privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und deren freie Ausübung. Gemäss Art. 36 BV bedürfen Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage (Abs. 1, 1. Satz). Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein (Abs. 1, 2. Satz). Einschränkungen von Grundrechten müssen wiederum durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und Einschränkungen von Grundrechten verhältnismässig sein (Abs. 3).

In der Praxis stellt die Bewilligungspflicht für die Ausübung eines bestimmten Berufs eine schwerwiegende Einschränkung der Gewerbefreiheit dar (siehe dazu mit Bezug zur Tätigkeit des Immobilienreuhänders beispielsweise: Entscheid des Bundesgerichts 2P.106/2002 vom 20. Dezember 2002 mit Hinweisen). Demzufolge wäre die Tätigkeit des Immobilienmaklers in einem eigenen, neu zu schaffenden Gesetz zu regeln, da diese nicht unter die gesetzlichen Regelungen anderer Berufsgattungen zu subsumieren ist.

Es ist sodann zu klären, ob der Schutz des öffentlichen Interesses oder von Grundrechten Dritter eine schwerwiegende Einschränkung und damit die Schaffung eines Gesetzes rechtfertigen würde (Art. 36 Abs. 2 BV). Während die Frage nach einem tangierten Grundrecht Dritter im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Immobilienmaklers klar zu verneinen ist, ist die Antwort hinsichtlich des öffentlichen Interesses wenig eindeutig. Wohnen und Wohnraum mögen zwar ein berechtigtes Bedürfnis sein, nicht aber eines der in der Verfassung festgelegten Grundrechte. Ausserdem ist ein Zusammenhang zwischen den geforderten Beschränkungen und Auflagen einerseits und der Preis- und Mietzinsentwicklung andererseits nicht erkennbar. Was das öffentliche Interesse betrifft, nimmt das Bundesgericht in seiner langjährigen Rechtsprechung an,

der Begriff des öffentlichen Interesses sei so unbestimmt und schwanke so sehr nach Ort und Zeit, dass ein grosser Ermessensspielraum bestehe.

Auch wenn von einem öffentlichen Interesse – woran auch immer – ausgegangen würde, was vorliegend bestritten wird, so ist die Verhältnismässigkeit gem. Art. 36 Abs 3 BV klar zu verneinen, da Berufseinschränkungen weder notwendig noch hinreichend für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum oder für eine Glättung einer Preisentwicklung sind – sofern dies die anzunehmenden öffentlichen Interessen wären. Im Gegenteil bewirken Markteingriffe auf der Anbieterseite vielmehr, dass die Preise steigen und der Wettbewerb eingeschränkt wird. Nicht zu vernachlässigen sind schliesslich die Kosten für das Zulassungsverfahren, die Überwachung der Zugelassenen, den Schadenfonds sowie das Schlichtungsverfahren.

Selbstregulierung der Branche

Im Bewusstsein, dass die Mitglieder des SVIT Schweiz für die Wirtschaft zentrale Dienstleistungsaufgaben erfüllen und im Bestreben, das Ansehen des Berufsstandes weiterzuentwickeln und zu wahren, unlautere Berufspraktiken zu bekämpfen und eine einwandfreie Kundenbetreuung sicherzustellen, hat der Verband [Standesregeln](#) für seine Mitglieder erlassen. Durch Richtlinien und berufsethische Standards soll sichergestellt werden, dass in der Schweizer Immobilienwirtschaft ein qualitativ hoher Konsumentenschutz gewährleistet ist. In den Standesregeln des SVIT sind namentlich geregelt: Sorgfalt und Verantwortung (Art. 2), Dienstleistungsqualität (Art. 3), Unabhängigkeit (Art. 4), Berufsgeheimnis (Art. 5), Rechenschaftspflicht (Art. 6), Umgang mit Kundengeldern (Art. 7) und Vermeidung von Interessenkonflikten (Art. 8).

Art. 11 Abs. 4 der Statuten des SVIT Schweiz verpflichtet die Mitglieder sodann, bei ihrer Aufnahme den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen, welche genügenden Versicherungsschutz für Schäden gewährt, die während der Dauer der Berufsausübung eintreten können (...).

Ausreichender Schutz für Auftraggeber

Eine Häufung von Betrugs- und Veruntreuungsfällen nach StGB sind in der Berufstätigkeit des Immobilienmaklers nicht festzustellen. Daran ändert auch nichts, dass die Geschäftstätigkeit des Immobilienmaklers in den letzten Jahren einen regen Zulauf verzeichnete und die Digitalisierung neue Geschäftsmodelle hervor gebracht hat.

«Im Falle unerlaubter Handlungen oder von Pflichtverletzungen seitens des Maklers stehen in erster Linie die Rechtsbehelfe des Zivilrechts zur Verfügung. Der Schutz der Gläubiger ist grundsätzlich Aufgabe des Privatrechts. Das Strafgesetz kommt erst zum Zug, wenn der Normenverstoss hinreichend gewichtig ist. Die Vertragsverletzung allein ist kein Strafgrund» (Boog, SVIT-Kommentar zum Maklerrecht, Zürich 2005, S. 181 Rz. 1). So verwundert es auch nicht, dass Gerichtsentscheide über Betrug und Veruntreuung äusserst selten sind. Vorstellbar wären aber beispielsweise die Veruntreuung von entgegengenommenen Anzahlungen von Kaufinteressenten oder von Depotleistungen von Mietern, wobei sich in der Praxis Instrumente und Wege etabliert haben, die einen hohen Schutz gewährleisten. Ausserdem verpflichten sich SVIT-Mitglieder zur Einhaltung von Standesregeln bei der Entgegennahme von Kundengeldern. Im Weiteren kommen die Vorschriften des GwG für Finanzintermediäre zum Tragen.

Im Kanton Tessin, dem einzigen mit einer Zulassungsbeschränkung zur Tätigkeit des Immobilienreuhänders, gilt das Augenmerk in erster Linie der Bekämpfung der Geldwäscherei und der Mafiafinanzierung im Zusammenhang mit dem nahen Italien.

Wenn seltene Gerichtsentscheide zu Maklerverträgen ergehen, so handelt es sich zumeist um zivilrechtliche Fälle, etwa die Frage betreffend, ob ein Maklerhonorar geschuldet sei. Sollte ein vom Initianten geforderter erhöhter Konsumentenschutz bei der Frage über die Höhe der Provision oder dem Anspruch auf die Provision ansetzen wollen, so ist dazu anzumerken, dass in der überragenden Mehrzahl der Fälle die Frage unstrittig ist, ob der Maklerlohn geschuldet ist.

Zur Höhe der Maklerprovisionen ist festzuhalten, dass die Provisionssätze ab den 2000er-Jahren kontinuierlich gesunken sind und sich praktisch halbiert haben. Immobilienmakler haben darum nur bedingt von steigenden Immobilienpreisen profitiert. Grund dafür sind die erhöhte Konkurrenz durch starken Marktzulauf, neue Geschäftsmodelle teilweise mit Fixpreisen unabhängig des Transaktionswerts und die zunehmende Digitalisierung. Konsumenten haben dank der Digitalisierung ausreichende Möglichkeiten, sich über das Geschäftsgebaren und den Ruf von Maklern zu informieren und Vergleichsofferten einzuholen.

Zusammenfassend ist ein erhöhter Konsumentenschutz, der über die zivilrechtlichen gesetzlichen Regelungen hinausgeht, nicht angezeigt. Im Gegenteil würde die geforderte Berufszugangsbeschränkung den Wettbewerb behindern, die Preise treiben und damit die Konsumenten treffen.

Ökonomischer Zusammenhang zwischen der Maklertätigkeit und den Immobilienpreisen bzw. Mieten

Es ist nicht nachzuvollziehen, in welcher Weise die Tätigkeit des Maklers die Entwicklung der Preise von Wohneigentum und die Höhe der Wohnungsmieten beeinflussen soll. Verkäufer werden unabhängig des Engagements eines Immobilienmaklers danach streben, den bestmöglichen Preis für ihre Liegenschaft zu erzielen, und Vermieter zielen darauf ab, im Rahmen der mietrechtlichen Schranken eine optimale Miete zu erzielen, ohne Leerstände zu riskieren. Dies ist in keiner Weise verwerflich.

Die Immobilienmakler tragen massgeblich dazu bei, dass die Liquidität der Märkte erhöht, Marktfriktionen abgebaut und die Märkte insgesamt transparenter werden. Die Tatsache, dass ein wachsender Anteil der Verkäufer (aber auch Käufer) bzw. der Vermieter (aber auch Mieter) auf die Dienste von Immobilienmaklern zurückgreift, ist darauf zurückzuführen, dass die professionellen Dienstleister Transaktionen vereinfachen, rascher zu einer Lösung verhelfen und das Honorar als gerechtfertigt angesehen wird.

Beurteilung des Inhalts der parlamentarischen Initiative im Einzelnen

Ziel der Regulierung ist es, den Schutz der Käuferinnen und Käufer sowie der Verkäuferinnen und Verkäufer zu gewährleisten und die Immobilienpreise und Mieten nicht in die Höhe zu treiben.

Der intensive Wettbewerb im Geschäft der Immobilienmakler führt dazu, dass die Honorare im Immobiliengewerbe kontinuierlich sinken. Inwiefern eine Berufszulassung zum Immobilienmakler dazu führen soll, die Preisentwicklung von Immobilien und die Entwicklung der Mieten zu beeinflussen, ist nicht erkennbar. Der Schutz von Käufern und Verkäufern ist im Zivilrecht ausreichend gewährleistet.

- a. *Maklerinnen und Makler, die in der Schweiz tätig sind, benötigen eine Geschäftsniederlassung in der Schweiz.*

Eine derartige Einschränkung auf inländische bzw. in der Schweiz niedergelassene Anbieter wäre mit dem Freizügigkeitsabkommen der Schweiz mit der EU und dem Allgemeine Abkommen über den Handel mit Dienstleistungen (GATS) der WTO nicht vereinbar.

- b. *Sie üben die Tätigkeit mit einer vertrauenswürdigen Einstellung und einem vertrauenswürdigen Verhalten aus (Loyalität, Ehrlichkeit, Sachverstand).*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- c. *Interessenkonflikte sind verboten; insbesondere dürfen Maklerinnen und Makler nicht (gleichzeitig oder nacheinander) von der Verkaufspartei und von der Kaufpartei beauftragt werden.*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- d. *Maklerinnen und der Makler stellen den Auftraggeberinnen und Auftraggebern möglichst vollständige Unterlagen über die geplante Tätigkeit und den Stundenansatz und/oder die Höhe der Provision zur Verfügung.*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- e. *Sie informieren die Auftraggeberinnen und Auftraggeber unverzüglich und möglichst umfassend über die wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken, die letztere eingehen.*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- f. *Sie informieren die Auftraggeberinnen und Auftraggeber über das Recht, den Auftrag unter Vorbehalt der im Obligationenrecht vorgesehenen Vorschriften jederzeit und ohne Vertragsstrafe zu kündigen.*

Eine solche Informationspflicht ist nicht notwendig. Eine anteilmässige Kostenübernahme für Vorleistungen des Maklers bei vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Verkäufer oder Käufer ist aus Sicht des SVIT Schweiz fallweise gerechtfertigt. Ein Verbot würde es dem Immobilienmakler verunmöglichen, erbrachte Vorleistungen bei vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Verkäufer bzw. Käufer in Rechnung zu stellen.

- g. *Sie sind darauf bedacht, dass ihre beruflichen Kenntnisse auf dem aktuellen Stand sind.*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- h. *Sie müssen über eine Versicherung verfügen, die dem Schadensrisiko der Klientinnen und Klienten angemessen ist;*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- i. *Die treuhänderisch entgegengenommenen Beträge müssen auf einem dafür geeigneten Konto aufbewahrt werden; andernfalls machen sich Maklerinnen und Makler strafbar. Andere Gläubigerinnen und Gläubiger einer Maklerin oder eines Maklers haben kein Recht, diese Beträge zu pfänden; diese Beträge dürfen im Falle eines Konkurses der Maklerin oder des Maklers nicht Teil der Konkursmasse sein;*

Diese Forderung wird mit der Selbstregulierung der Branche durch die SVIT Standesregeln bereits erfüllt.

- j. *Schuldhaft oder fahrlässig begangene Verfehlungen haben ein vorübergehendes oder definitives Verbot dieser Tätigkeit und/oder eine Busse zur Folge unabhängig von allfälligen anderen strafbaren Handlungen.*

Ein solches unverhältnismässiges Berufsverbot ginge wesentlich weiter als in anderen Berufsgattungen, in denen ein Verbot an strafrechtliche Vergehen im Zusammenhang mit der Berufsausübung geknüpft ist.

- k. *Die Auftraggeberin oder der Auftraggeber kann beantragen, dass eine kantonale Schlichtungsstelle eingesetzt wird, die ein Schiedsverfahren durchführt, falls die Parteien dies verlangen.*

Die Schaffung einer kostenlosen kantonale Schlichtungsstelle ist unnötig und verursacht hohe Kosten für die Öffentlichkeit. Ausserdem verfügt der SVIT Schweiz über ein etabliertes Standesgerichtsverfahren, das im [Reglement zum Standesgericht](#) geregelt ist und Kunden von SVIT Mitgliedern offensteht.

- l. *Für die (vollständige oder teilweise) Entschädigung von Opfern von Betrug und/oder Veruntreuung durch eine Immobilienmaklerin oder einen Immobilienmakler wird ein Fonds eingerichtet; der Fonds wird mit den gegen die Maklerinnen und Makler verhängten Bussen und mit der Abgabe, die bei den Immobilienfachleuten erhoben wird, gespeist. Der Fonds tritt bis zur Höhe der einbezahlten Beträge auf die Ansprüche der Geschädigten ein.*

Diese Vorschrift impliziert, dass in einem neu zu schaffenden Gesetz Bussenregelungen zu erlassen wären. Es ist nicht nachzuvollziehen, wie aus einem strafrechtlichen Verfahren über Betrug und Veruntreuung privatrechtliche Ansprüche auf Schadenersatz geregelt werden sollen. Diese sind auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen.

Abgaben, die bei den Immobilienfachleuten erhoben werden, führen dazu, dass die Honorare erhöht werden müssen und damit letztlich die Preise von Immobilien und Mieten steigen.

- m. *Die Kantone sind befugt, zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.*

Kantonale Regelungen für das Maklergeschäft werden vom SVIT Schweiz grundsätzlich abgelehnt, da dies den Wettbewerb behindert und überregionale Anbieter benachteiligt.

Beurteilung der Begründung der parlamentarischen Initiative

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der Mangel an Miet- und Kaufobjekten, der in den grossen Agglomerationen seit langem besteht, wird das ganze Land erfassen (Immobilien Schweiz, 2. Q 2022, Raiffeisen). Und damit gedeiht auch die Branche der Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler. Bisher erstreckte sich deren Tätigkeit namentlich auf den Erwerb von Wohneigentum; sie wird nun aber auch bei Mietwohnungen immer stärker nachgefragt.

Damit wird unterstellt, dass der Mangel an Miet- und Kaufobjekten die Branche der Immobilienmakler befeuern würde und damit die Makler Profiteure dieser Marktentwicklung seien. Eigentlich müsste man das Gegenteil erwarten, wäre doch angesichts des Nachfrageüberhangs auf den ersten Blick gar kein Makler nötig, um eine Liegenschaft zu verkaufen oder eine Wohnung zu vermieten. Offensichtlich erbringen aber Makler eine Dienstleistung, die zunehmend gerne in Anspruch genommen wird. Sinkende Provisionen haben überdies dazu geführt, dass Makler von der Preisentwicklung unterproportional oder gar nicht profitiert haben.

Die Not macht viele Menschen auf Wohnungssuche sehr verletzlich. Missbrauch kommt häufig vor und kann die Opfer teuer zu stehen kommen. Dieser Umstand kann des Weiteren dazu beitragen, dass die Preisspirale für Immobilien immer weiterdreht. Die Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler, die auf Provisionsbasis arbeiten, haben nämlich ein Interesse daran, dass die Käuferin, der Käufer, die Mieterin oder der Mieter einen möglichst hohen Preis bezahlt, obwohl die Aufgabe als Beauftragte oder Beauftragter darin besteht, die Interessen der Auftraggeberin oder des Auftraggebers bestmöglich zu wahren.

Es ist nicht einsehbar, in welcher Weise die Preisentwicklung durch eine angebliche Vulnerabilität von Wohnungssuchenden beeinflusst werden könnte. Preise werden durch Angebot und Nachfrage und damit indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung und die Bautätigkeit gebildet. Die Mietzinshöhe richtet sich nach den Gestehungskosten und den Referenzzinssätzen (für Neubauten) bzw. den Mietzinsen am Ort und im Quartier (für Altliegenschaften). Inwiefern die Tätigkeit des Maklers das Marktergebnis und damit die Marktentwicklung beeinflusst, ist nicht nachvollziehbar.

Die Bundesverfassung garantiert als Sozialziel den Zugang zu einer Wohnung zu tragbaren Bedingungen (Art. 41 Abs. 1 Bst. e) und sieht vor, dass der Bund Massnahmen zum Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten treffen muss (Art. 97 Abs. 1). Der Bund kann und muss daher die Tätigkeit der Immobilienvermittlung regulieren, um den Schutz der Bevölkerung und der Konsumentinnen und Konsumenten zu gewährleisten und zudem den unlauteren Wettbewerb im Immobiliensektor zu bekämpfen.

Dies impliziert, dass der Gesetzgeber bzw. die Gerichte in der Anwendung des Gesetzes die Zulassung, die Honorare und die Geschäftsmodelle der Immobilienmakler überprüfen und gegebenenfalls mit Bussen sanktionieren müssten. Weiter unterstellt der Initiant, dass es am Immobilienmarkt einen unlauteren Wettbewerb zu bekämpfen gälte. Dies wird zurückgewiesen.

Diese Initiative verfolgt genau dieses Ziel, indem sie ein landesweit geltendes Rahmengesetz fordert, das gewisse Grundsätze festlegt und gleichzeitig den Kantonen die Möglichkeit offenlässt, weitergehende Vorschriften zu erlassen, falls die Umstände dies erfordern.

Ein Rahmengesetz und kantonale Vorschriften würden zu einem unüberschaubaren Dickicht von Regelungen führen, die den Wettbewerb behindern. Jede solche Wettbewerbsbeschränkung wird vom SVIT Schweiz abgelehnt.

Schlussfolgerung

Der Initiant und seine Mitunterzeichnenden reichen eine parlamentarische Initiative ein, die mit Behauptungen die Notwendigkeit eines neuen Gesetzes für die Berufszulassung und Tätigkeit des Immobilienmaklers belegen soll. Dabei wird z.B. die zunehmende Verbreitung von Immobilienmaklern als ursächlich für die Preisentwicklung am Immobilien- und Mietwohnungsmarkt dargestellt. Diese Herleitung eines Gesetzauftrags misslingt jedoch in allen Punkten. Der SVIT Schweiz ruft Kommission und Rat auf, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben.

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz
Dr. Ivo Cathomen
Stv. Geschäftsführer
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ic@svit.ch