

Die Revision des Mietrechts

**Wieso findet seit 1997 keiner der Vorschläge zur Revision
des Mietrechts eine Mehrheit ?**

Projektarbeit eingereicht der Universität Bern
im Rahmen des
Executive Master of Public Administration (MPA)

u^b

**b
UNIVERSITÄT
BERN**

Betreuender Dozent: **Prof. Dr. Matthias Oesch**

Kompetenzzentrum für Public Management
Schanzeneckstrasse 1
CH-3001 Bern

von:

Jean-Pierre Thomsen
aus Sumiswald (BE)

Fliederweg 14, 2540 Grenchen

Grenchen, 28. November 2008

Die vorliegende Arbeit wurde im Rahmen des Executive Master of Public Administration der Universität Bern verfasst.

Die inhaltliche Verantwortung für die eingereichten Arbeiten liegt bei den Autorinnen und Autoren.

Management Summary

Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz im internationalen Vergleich niedrig. Rund zwei Drittel der Bevölkerung lebt in Mietwohnungen oder gemieteten Liegenschaften. Daher ist auch der Mietwohnungsmarkt einer der grössten Märkte der Schweizerischen Volkswirtschaft. Dem Verhältnis zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft kommt also eine grosse Bedeutung zu. Zudem ist das Mietrecht einer der empfindlichsten Bereiche der Wohnungspolitik. Es regelt nicht nur die Nutzungs- und Verfügungsgewalt für ein lebenswichtiges Gut, es hat auch direkte Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion, die Boden-, Bau- und Kapitalmärkte und somit auf die gesamte Volkswirtschaft. Das Mietrecht tangiert unterschiedliche Interessen, was zu Zielkonflikten und politischen Auseinandersetzungen führt.

Die Regelungen zum Schutz der Mietenden sind stark umstritten. Wer den freien Markt befürwortet, ist davon überzeugt, dass staatliche Eingriffe die Investitionen dämpfen und der Wohnraum nicht effizient genutzt wird, was auch die Mobilität und die Funktionsfähigkeit des Arbeitsmarktes behindert.

Wer die freie Mietpreisbildung kritisiert, stellt hingegen soziale Überlegungen in den Vordergrund; dazu gehören der Schutz wirtschaftlich Benachteiligter, die Verbundenheit mit dem Ort oder tragbare Wohnkosten.

Vor diesem Hintergrund stellt sich im Mietrecht die grundsätzliche Frage, wie weit der Staat die Vertragsfreiheit zwischen den Mietparteien beschränken soll. Während die eine Seite auf die Besonderheiten des Wohnungsmarktes hinweist (hohe Transaktionskosten, mangelnde Verkehrsfähigkeit des gehandelten Gutes, lokale Monopolbildungen, schlechte Transparenz usw.) und deshalb regulatorische Eingriffe des Staates als notwendig erachtet, hält die Gegenseite solche Eingriffe für überflüssig und kontraproduktiv.

Eine völlig freie Mietpreisbildung kannte die Schweiz seit Beginn des 20. Jahrhunderts nur in den Jahren zwischen 1971 und 1972 wähen rund 18 Monaten. Über die Jahre fand eine graduelle Lockerung von der Mietzinskontrolle zur Missbrauchsbekämpfung statt. Diese wurde 1990 in ordentliche Mietrecht integriert. Die Revisionsarbeiten hatten damals 10 Jahre gedauert, und ohne die dramatischen Entwicklung am Hypothekarmarkt der späten Achzigerjahre wären sie wohl noch heute im Gang. Grössere Revisionen im Mietrecht sind nur unter erheblichem äusseren Druck realisiert worden.

Diese Arbeit zeigt die Entwicklung des Mietrechts anhand der wesentlichsten politischen Vorstösse auf und versucht darzulegen, wieso mehrere Vorhaben scheiterten. Sobald nach langen Verhandlungen ein relativ breiter Konsens gefunden worden ist und eine Vorlage in die Vernehmlassung geschickt werden konnte, wurde sie bereits von Mieter- oder Vermieterseite abgelehnt bzw. in der parlamentarischen Debatte so massiv verändert, dass sie an der Urne vom Volk verworfen worden ist.

Am 13.11.2007 haben sich Mieter- und Vermieterorganisationen (wieder einmal) auf einige Grundsätze geeinigt: Anbindung des Mietzinses an den Landesindex der Konsumentenpreise

(LIK), Modellwechsel von der Kostenmiete zur Indexmiete und die Einführung von Vergleichsmieten zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit der Anfangsmieten. Obwohl bereits kurz nach der Bekanntgabe dieser Einigung einzelne Punkte daraus in Frage gestellt wurden, hat die Vorlage die Vernehmlassung einigermaßen positiv überstanden und soll in der Frühlings- bzw. Sommersession 2009 von National- und Ständerat behandelt werden.

Diese Arbeit zeigt auch auf, was bei der aktuellen Vorlage anders gemacht worden ist und wo trotzdem allfällige Gefahren für ein Scheitern bestehen.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	3
Inhaltsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	7
Anhangverzeichnis	8
1 Einleitung	9
1.1 Problemstellung und Relevanz des Themas	9
1.2 Zielsetzungen der Arbeit	9
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes	10
1.4 Methodisches Vorgehen	10
1.5 Aufbau der Arbeit	10
2 Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts	11
2.1 Die Chronologie zum Mietrecht	12
2.2 Mietzinskontrolle und Mietzinsüberwachung (1911 – 1970)	12
2.3 Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen	14
2.4 Das Mietrecht vom 1. Juli 1990	15
2.5 Die Revisionsbestrebungen von 1990 bis 2004	16
2.5.1 Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ vom 14. März 1997	16
2.5.2 Der indirekte Gegenvorschlag	18
2.5.3 Ablehnung von Volksinitiative und indirektem Gegenvorschlag	19
2.6 Die neueren Revisionen	19
2.6.1 Revision des Mietrechts	19
2.6.2 Änderung der Mietrechtsverordnung	19
2.7 Die aktuellsten Revisionsbemühungen	20
2.7.1 Gesetzesrevision: Vernehmlassung	20
3 Die verschiedenen Modelle	21
3.1 Die Elemente der Kostenmiete	21
3.2 Die Elemente der Marktmiete	21
3.3 Die Elemente der Vergleichsmiete	21
3.4 Die Elemente der Indexmiete	22

3.5	Gegenüberstellung der Modelle	22
4	Positionen der Interessenvertreter	23
4.1	Übersicht der Interessenvertreter	23
4.2	Fixe Positionen	23
4.3	Flexible Positionen	24
4.4	Positionen der Vermieterseite	24
4.5	Positionen der Mieterseite	25
4.6	Gemeinsame Positionen	25
5	Die Entwicklung des Argumentariums	26
5.1	Mehr Markt contra verbesserter Mieterschutz	26
5.2	Entkoppelung vom Hypothekarzinsatz	26
5.3	Gründe für den Stillstand	27
5.3.1	Regionale Aspekte	27
5.3.2	Unvereinbarkeit der Positionen	27
5.3.3	Fehlender Reformwille	27
5.4	Der Weg aus der Sackgasse	28
5.5	Konsensfindung	28
6	Schlussfolgerungen	29
7	Literaturverzeichnis	32
8	Anhang	33
9	Selbstständigkeitserklärung	41
10	Über den Autor	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Chronologie zum Mietrecht	12
Abbildung 2: Zeitplan - Mietrechtsrevision	20
Abbildung 3: Übersicht der politischen Vorstösse.....	30
Abbildung 4: Leerstandsquote seit 1980	33
Abbildung 5: Zinssätze seit 1983	34
Abbildung 6: Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2007.....	35
Abbildung 7: Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2007.....	35
Abbildung 8: Leerwohnungsbestand in der Schweiz in % am 1.6.2008.....	36
Abbildung 9: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex	37
Abbildung 10: Neugebaute Wohnungen und Leerwohnungsziffer (1980-2008).....	38
Abbildung 11: Teuerung in Prozent seit 1980	39
Abbildung 12: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes.....	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Positionen der Vermieterseite	24
Tabelle 2: Positionen der Mieterseite	25

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
BGMM	Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BR	Bundesrat, Bundesrätin
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EKW	Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen
EVD	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
OR	Obligationenrecht
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
SNL-Modell	Standort-, Nutzungs- und Landbewertungsmodell
VMM	Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Leerstandsquote seit 1980	33
Anhang 2: Zinssätze seit 1983	34
Anhang 3: Leerwohnungsziffer nach Regionen.....	35
Anhang 4: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex.....	37
Anhang 5: Neugebaute Wohnungen und Leerwohnungsziffer (1980-2008).....	38
Anhang 6: Teuerung in Prozent seit 1980.....	39
Anhang 7: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes	40

1 Einleitung

1.1 Problemstellung und Relevanz des Themas

Das heutige Mietrecht ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Es hat den früheren Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahre 1972 abgelöst. Alle mietrechtlichen Bestimmungen sind seither im Obligationenrecht (OR) und der dazugehörigen Verordnung zusammengefasst. Obwohl die Revisionsarbeiten insgesamt mehr als 10 Jahre gedauert hatten, wurden auch nach Inkrafttreten des neuen Rechts sowohl von Mieter- wie von Vermieterseite immer wieder Rufe nach erneuten Änderungen laut. Am 14. März 1997 hat der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht. Bundesrat und Parlament haben diese abgelehnt und ihr einen indirekten Gegenvorschlag gegenübergestellt. Am 18. Mai 2003 haben Volk und Stände die Initiative verworfen. Dieser Gegenvorschlag des Parlaments, gegen den die Mieterorganisationen erfolgreich das Referendum ergriffen haben, wurde am 8. Februar 2004 vom Volk ebenfalls abgelehnt.

Es werden (von unterschiedlicher Seite) im wesentlichen immer die folgenden Modelle in die Diskussion eingebracht: Marktmiete, Indexmiete, Kostenmiete und Vergleichsmiete.

Am 13.11.2007 haben sich die Mieter- und Vermieterorganisationen an einer von Frau Bundesrätin Leuthard geleiteten Sitzung auf folgende Grundsätze geeinigt:

- ◊ Die Mietzinse sollen in Zukunft der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise folgen und nicht mehr vom Verlauf der Hypothekarzinsen abhängig sein.
- ◊ Der Wechsel von einem Modell der Kostenmiete zu einem Indexsystem soll die Mietzinsgestaltung vereinfachen und transparenter machen.
- ◊ Die Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen soll anhand von Vergleichsmieten überprüft werden.

Noch bevor der Bundesrat am 28.11.2007 diese Änderung der Verordnung zum Mietrecht verabschiedet hat, wurden die vereinbarten Grundsätze in Frage gestellt und ein Referendum in Aussicht gestellt. Obwohl alle Beteiligten eine Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen begrüssen, besteht also die Möglichkeit, dass auch der neuste Versuch scheitert.

1.2 Zielsetzungen der Arbeit

Die Arbeit soll die wesentlichen Modelle der Mietrechtsrevision erläutern und einander gegenüberstellen. Ebenso sollen Argumentationen von Mieter- und Vermieterorganisationen dargelegt, einander gegenübergestellt und die „Gewinner“ und „Verlierer“ aufgezeigt werden. Im Weiteren soll der Versuch unternommen werden, die Gründe für das Scheitern der bisherigen Versuche (Markt-, Kosten-, Index- bzw. Vergleichsmiete) der Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins darzulegen.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Die Arbeit konzentriert sich auf die Bestrebungen der Mietrechtsrevision seit der Einreichung der Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ des Schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverbandes im Jahre 1997. Die übrigen Massnahmen im Rahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Auch die Besonderheiten zu den Geschäftsliegenschaften werden in dieser Arbeit nicht berücksichtigt.

1.4 Methodisches Vorgehen

Ausgehend vom Literaturstudium sollen einige Begrifflichkeiten geklärt bzw. definiert werden sowie allenfalls eine weitere Präzisierung des Untersuchungsgegenstandes vorgenommen werden. Danach müssen weitere Materialien gesammelt, geordnet und analysiert werden. Der intensivste Teil ist die Theorie-Entwicklung und –Prüfung. Hierbei soll versucht werden, Erklärungen für das mehrmalige Scheitern einer Mietrechtsrevision zu finden und anhand von Aussagen belegt werden.

1.5 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile:

- ◊ In den ersten Kapiteln („2 Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts“ und „3 Die verschiedenen Modelle“) wird die historische Entwicklung des Mietrechts aufgezeigt und die wesentlichen diskutierten Modelle erläutert.
- ◊ In den Folgekapiteln („4 Positionen der Interessenvertreter“ und „5 Die Entwicklung des Argumentariums“) sollen die politischen Diskussionen und Argumentationen wiedergegeben werden um daraus Gründe für das wiederholte Scheitern einer Mietrechtsrevision zu finden.
- ◊ Im letzten Teil (Kapitel „6 Schlussfolgerungen“) sollen die gefundenen Erkenntnisse zusammengetragen werden.

2 Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts

Die Schweiz besteht zu rund zwei Drittel aus Mieterinnen und Mieter und hat somit im Vergleich zu den übrigen westeuropäischen Ländern die höchste Mieterquote. Daher spielt das Mietrecht in der politischen Diskussion auch eine zentrale Rolle. Es ist geprägt von den Spannungen bzw. unterschiedlichen Standpunkten und Interessen zwischen der Mieter- und Vermieterschaft. Der Bund hat den Auftrag, diesen verschiedenen Interessen Rechnung zu tragen.¹ Es erstaunt daher nicht, dass die Wohnung sowohl ein wichtiges Wirtschaftsgut als auch ein bedeutendes Sozialgut darstellt:

- ◊ Der Mietwohnungsmarkt ist einer der grössten Märkte überhaupt
- ◊ Die Haushalte geben rund einen Fünftel ihres Einkommens für das Wohnen aus
- ◊ Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar
- ◊ Gute Wohn- und Siedlungsverhältnisse sind wichtige Faktoren für die Schweiz als Wirtschaftsstandort und werden mit der steigenden Mobilität an Bedeutung zunehmen

Auch wenn die Wohnungsversorgung hauptsächlich von privaten Akteuren wahrgenommen wird, kann sich der Staat nicht ausschliesslich auf das Funktionieren des Marktes verlassen. Bei einem Leerwohnungsbestand unter 1 % herrscht kein Gleichgewicht mehr zwischen Angebot und Nachfrage; insbesondere da der Boden als Produktionsfaktor nicht vermehrbar ist. Beim Mietrecht geht es letztlich also immer um die ordnungspolitische Frage, wie stelle ich einen Ausgleich her zwischen einem ausreichenden Mieterschutz und einer angemessenen Rendite der Investoren bzw. Eigentümern.

Die historische Entwicklung des Mietrechtes zeigt diesen Balanceakt eindrücklich auf; insbesondere wenn wir diese in einem wirtschaftlichen Kontext betrachten.

¹ Art. 34 sexties und Art. 34 septies aBV, Art. 108 und Art. 109 BV

2.1 Die Chronologie zum Mietrecht

Die folgende Abbildung zeigt die Chronologie zum Mietrecht im Überblick:

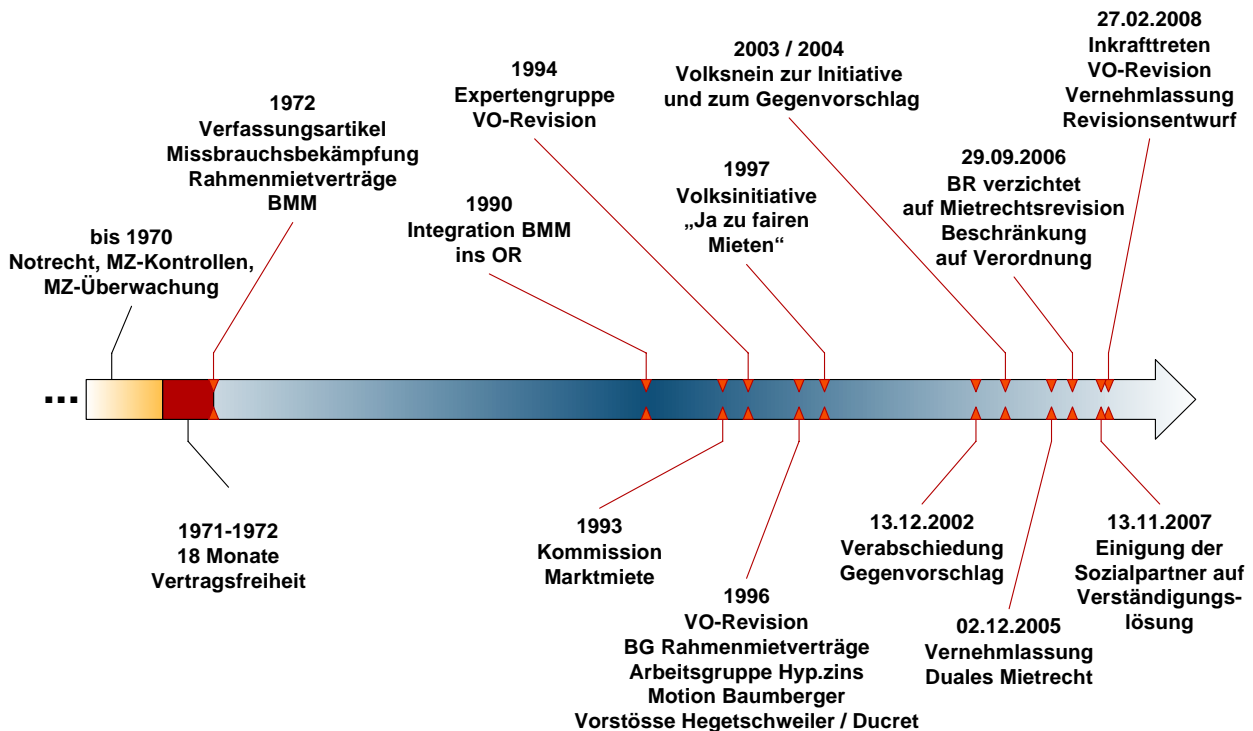


Abbildung 1: Chronologie zum Mietrecht

2.2 Mietzinskontrolle und Mietzinsüberwachung (1911 – 1970)

Die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) bezüglich des Mietrechts wurden 1911 im Wesentlichen aus der früheren Regelung von 1881 übernommen. Das Mietrecht regelte im wesentlichen Definition und Form des Mietvertrages, die Pflichten der Vertragsparteien sowie die Beendigung des Mietvertrages. Mit Beginn des ersten Weltkrieges 1914 wurde mit mehreren notrechtlichen Beschlüssen versucht, die Not der Bevölkerung zu lindern²:

- ◇ Bundesratsbeschluss vom 26. August 1914 betreffend die Ausweisung von Mietern
- ◇ Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 betreffend Schutz der Mieter gegen Mietzins-erhöhungen und Kündigungen
- ◇ Bundesratsbeschluss vom 5. August 1918 zur Ausdehnung des Bundesratsbe- schlusses vom 18. Juni 1917
- ◇ Bundesratsbeschluss vom 29. Oktober 1918 betreffend die Bekämpfung der Woh- nungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit
- ◇ Bundesratsbeschluss vom 8. November 1918 betreffend in Anspruchnahme unbe- nutzter Wohnungen
- ◇ Bundesratsbeschluss vom 9. April 1920 betreffend Bekämpfung der Miet- und Woh- nungsnot

² Rohrbach Helen, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart

- ◊ Bundesratsbeschluss vom 28. Juli 1922 betreffend teilweise Aufhebung des Bundesratsbeschlusses vom 9. April 1920 betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot
- ◊ Bundesratsbeschluss vom 20. Mai 1925 betreffend die Aufhebung der Vorschriften zur Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot

Diese erste Phase des Mietnotrechts endete erst im Jahre 1926. Danach gelangte das im OR kodifizierte Mietrecht zur Anwendung.

Während des zweiten Weltkrieges war die Situation grundsätzlich mit jener des ersten Weltkrieges: Die private Bautätigkeit ging zurück und es entstand im Laufe der Zeit zunehmend eine Wohnungsnot, die staatliche Eingriffe erforderlich machte. Die folgenden notrechtlichen Massnahmen wurden ab 1936 getroffen:

- ◊ Bundesratsbeschluss vom 27. September 1936 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung
- ◊ Bundesratsbeschluss vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktordnung
- ◊ Bundesratsbeschluss vom 26. September 1939 betreffend Verlängerung der Ausweisungsfristen bei Miete
- ◊ Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot

Nach Beendigung des zweiten Weltkrieges folgten verschiedene Erlasse mit Bestimmungen zur Mietzinskontrolle und Mietzinsüberwachung:

- ◊ Bundesratsbeschluss vom 8. Februar 1946 betreffend Lockerung des Bundesratsbeschlusses von 1941
- ◊ Verfügung der eidgenössischen Preiskontrolle vom 30. August 1950 betreffend Erlaubnis, bei Immobilien, die seit dem 31. Dezember 1943 keine Erhöhung erfahren hatten, die Mietzinse um 10 % anzuheben
- ◊ Verfügung der eidgenössischen Preiskontrolle vom 7. September 1950 betreffend behördliche Festsetzung der Mietzinse für möblierte Einzelzimmer und möblierte Ferienwohnungen
- ◊ Verordnung über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts vom 30. Dezember 1953
- ◊ Bundesratsbeschluss vom 1. Juni 1954 und vom 26. November 1957 über Mietzinse von Immobilien
- ◊ Verordnung vom 28. Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts
- ◊ Bundesbeschluss über Mietzinse für Immobilien und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte vom 21. Dezember 1960
- ◊ Verordnung über die Mietzinsen und Kündigungsbeschränkung vom 11. April 1961

In den Sechzigerjahren wurde die Mietpreiskontrolle abgebaut und man ging schrittweise zu einer Mietzinsüberwachung über. Von 1970 bis 1972 galt im Mietrecht das Prinzip der Ver-

tragsfreiheit.³ Es wurde die Ansicht vertreten, der freie Wohnungsmarkt solle wieder zum Tragen kommen. Dies führte zu einer derartigen Kostenexplosion der Mieten, dass Massnahmen gegen Missbräuche ergriffen werden mussten.

2.3 Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

Mit grossem Mehr wurde am 5. März 1972 vom Volk ein neuer Verfassungsartikel⁴ angenommen, der es ermöglichte, Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen zu erlassen. Die sich verschärfende Lage auf dem Wohnungsmarkt zwang den Bund zu raschem Handeln. Bereits am 30. Juni 1972 wurde der befristete Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) erlassen, am 10. Juli 1972 die dazugehörige Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (VMM). Die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen waren vorerst beschränkt auf einzelne von den Kantonen zu bezeichnende Gemeinden mit Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen.

Der BMM bezweckte, die Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter zu schützen. Im Gegensatz zur Zeit der Mietpreiskontrolle und Mietzinsüberwachung mussten Mietzinserhöhungen nicht mehr einer Behörde zur Genehmigung unterbreitet werden. Die Mietenden erhielten jedoch das Recht, Mietzinserhöhungen bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten. Von Bedeutung waren vor allem folgende Bestimmungen:

- ◊ Umschreibung der Missbräuchlichkeit
- ◊ Regelung der Anfechtungsmöglichkeiten
- ◊ Verschiedene bis anhin dispositive Normen des OR wurden als zwingend erklärt
- ◊ neue Bestimmungen betreffend Sicherheitsleistungen, Mietzins und Nebenkosten, indexgebundene und gestaffelte Mietzinse, einseitige Mietzinserhöhungen und Kündigung
- ◊ Für Kündigungen wurde neu das Prinzip der Schriftlichkeit statuiert
- ◊ Einführung von Schlichtungsstellen
- ◊ Kündigungsschutz während der Dauer eines Schlichtungs- oder gerichtlichen Verfahrens
- ◊ verschiedene Strafbestimmungen

Der BMM galt vorerst für eine beschränkte Dauer von 5 Jahren und wurde bis zum Inkrafttreten des neuen Mietrechts am 1. Juli 1990 dreimal verlängert.

Am 30. Juni 1973 wurde eine Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz eingereicht, die ebenso wie der Gegenvorschlag von Parlament und Bundesrat 1977 von Volk und Ständen abgelehnt wurde.⁵ Trotz dieser Ablehnung wurde das Bestreben nach einer Totalrevision des Mietrechts vom Bundesrat weiter verfolgt.

³ Lachat David / Stoll Daniel / Brunner Andreas, Das Mietrecht für die Praxis

⁴ Art. 34 septies Absatz 2 alt BV

⁵ Zu diesem Zeitpunkt galt noch das abstimmungsrelevante Verbot des „Doppelten Ja“

Noch während der Auswertung der Stellungnahmen reichte die Schweizerische Mietervereinigung am 27. Mai 1982 eine Volksinitiative „für Mieterschutz“ ein.⁶ Die Initiative verlangte die Änderung von Artikel 34 septies Absätze 2-5 alt BV und forderte vom Bundesgesetzgeber den Erlass von Bestimmungen, welche die Mietenden von Wohnungen und Geschäftsräumen vor unangemessenen Mietzinsen und anderen unangemessenen Forderungen der Vermieterschaft sowie vor ungerechtfertigten Kündigungen schützen würden. Ungerechtfertigte Kündigungen sollten auf Begehren der Mietenden aufgehoben werden. Den Pächtern von Immobilien sollte der Bund einen entsprechenden Schutz bieten. Zudem sollte die Missbrauchsgesetzgebung in Zukunft in der ganzen Schweiz einheitlich gelten.

In der Folge beschloss der Bundesrat, die Mietrechtsrevision fortzusetzen und erteilte dem Justiz- und Polizeidepartement sowie dem Volkswirtschaftsdepartement den Auftrag, eine Botschaft zur Revision des Mietrechts vorzulegen.

In der Botschaft vom 27. März 1985 stellte der Bundesrat folgende Anträge:

- ◊ Ablehnung der Volksinitiative für Mieterschutz
- ◊ Revision des Achten Titels (Miete und Pacht) des Obligationenrechts
- ◊ Überführung des BMM in ein Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BGMM)
- ◊ Ausdehnung des Geltungsbereiches der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz

Der Bundesrat beantragte, der Initiative einen direkten Gegenentwurf auf Verfassungsstufe gegenüberzustellen. 1986 wurde die Initiative der Schweizerischen Mietervereinigung zugunsten des Gegenvorschlags zurückgezogen.

Der Gegenvorschlag des Bundesrates zur Verfassungsrevision wurde am 6. Dezember 1986 vom Volk mit 64,4% Ja-Stimmen angenommen und die Verfassung somit durch einen neuen Artikel 34 septies ergänzt.⁷

Gestützt auf diesen Verfassungsauftrag wurde der BMM mit Wirkung auf den 1. Oktober 1987 verlängert und sein Geltungsbereich auf die ganze Schweiz ausgedehnt.

2.4 Das Mietrecht vom 1. Juli 1990

Die Bestimmungen des BMM werden ohne zeitliche und örtliche Beschränkung ins ordentliche Recht übernommen. Der Achte Titel des Obligationenrechts wird neu in vier Abschnitte gegliedert:

- ◊ Allgemeine Bestimmungen
- ◊ Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieterschaft bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

⁶ Eidgenössische Volksinitiative „für Mieterschutz“ vom 17.06.1982

⁷ Art. 34 septies Absatz 1: „Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen“

- ◇ Bestimmungen über den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
- ◇ Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren

Das Kernstück der Revision bilden die Bestimmungen über den Kündigungsschutz:

- ◇ Der Kündigungsschutz wird verstärkt
- ◇ Die Mängelrechte der Mietenden werden verstärkt
- ◇ Das Recht der Mietenden, den Anfangsmietzins anzufechten, wird ausgeweitet
- ◇ Neu soll bei einem Wechsel der Eigentümerschaft des Mietobjektes das Mietverhältnis grundsätzlich übergehen
- ◇ Das Retentionsrecht⁸ der Vermieterschaft wird nur für Geschäftsräume beibehalten, für Wohnräume wird es aufgehoben
- ◇ Bei Zahlungsverzug führt der unbenützte Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr automatisch zur Auflösung des Mietvertrages
- ◇ Die Schlichtungsbehörden haben den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen. In bestimmten Fällen steht ihnen Entscheidkompetenz zu
- ◇ Die Strafbestimmungen des BMM werden in das Schweizerische Strafgesetzbuch integriert

2.5 Die Revisionsbestrebungen von 1990 bis 2004

Wer nach Inkrafttreten des Mietrechtes vom 1. Juli 1990 eine gewisse Beruhigung der Situation erwartet hatte, sah sich getäuscht. Auch nach Inkrafttreten des neuen Rechtes wurden sowohl von Mieter- wie auch von Vermieterseite bald wieder Rufe nach erneuten Änderungen laut. Im Parlament wurden zum Thema Mietrecht verschiedene Vorstösse eingereicht. Im Jahre 1992 forderte Nationalrat Baumberger mit einer Motion den schrittweisen Übergang zur Marktmiete.⁹ Der Vorstoss wurde 1996 vom Parlament überwiesen. Allerdings setzte der Nationalrat in der Dezembersession 1997 mit der Abschreibung der parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler¹⁰ und Ducret¹¹, welche eine Lockerung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen des OR verlangten ohne die Marktmiete anzustreben, wieder ein gegenteiliges Zeichen. In derselben Zeit traf der Bundesrat verschiedene Massnahmen: Im Jahre 1992 beauftragte er eine Kommission mit der Abklärung der Probleme und Möglichkeiten in Bezug auf die Einführung der Marktmiete.¹²

2.5.1 Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ vom 14. März 1997

In den Achtzigerjahren und in den frühen Neunzigerjahren war der Wohnungsmarkt geprägt von einem knappen Angebot. Insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen bestand

⁸ Zurückbehaltungsrecht

⁹ Motion 92.3576 "Übergang zur Marktmiete" von NR Peter Baumberger vom 18.12.1992

¹⁰ Parlamentarische Initiative 93.429 "Änderung des Mietrechtes, Obligationenrecht achter Titel" von NR Rolf Hegetschweiler vom 19.03.1993

¹¹ Parlamentarische Initiative 93.421 "Missbräuchliche Mietzinse. Ausnahmen (Art. 269a OR)" von NR Dominique Ducret vom 16.03.1993

¹² Bericht der Studienkommission Marktmiete

eine hohe Wohnkostenbelastung. Starke Schwankungen des Hypothekarzinseszinses führten zu zahlreichen Anpassungen der Mietzinse.¹³ Zwischen 1990 und 1998 stiegen die Mietzinse um 28 Prozent. Die Koppelung zwischen Hypothekarzins und Mietzins erwies sich zunehmend als problematisch und wurde immer stärker kritisiert. Diese wirtschaftliche Entwicklung sowie gewisse Schwachstellen des geltenden Mietrechts führten dazu, dass der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband am 14. März 1997 die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ einreichte.¹⁴

Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ verlangte für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsänderungen einen über fünf Jahre geglätteten Durchschnittssatz sowie einen verbesserten Schutz der mietenden Partei bei Handänderungen und bei Kündigungen durch die Vermieterschaft.

Die Volksinitiative, in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, beinhaltete im Einzelnen folgende Punkte:

- ◊ Umschreibung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen
- ◊ Festlegung von Mietzinsanpassungen auf Grund der Elemente der Kostenmiete, unter Ausschluss der so genannten absoluten Anpassungsgründe (Orts- und Quartierüblichkeit, Verbesserung der Rendite). Für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsänderungen sollte ein über fünf Jahre berechneter Durchschnittssatz massgebend sein (geglätteter Hypothekarzinseszins)
- ◊ Begrenzung und Staffelung von Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit einer Handänderung der Liegenschaft¹⁵
- ◊ Gesetzgebungsdelegation an die Kantone, nur verbrauchsabhängige Nebenkosten zuzulassen
- ◊ Generelle Formularpflicht, auch für Anfangsmietzinse und andere Forderungen der Vermieterschaft
- ◊ Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger und für allgemein verbindlich erklärte Rahmenmietverträge
- ◊ Beweispflicht für gerechtfertigte Gründe einer Kündigung bei der Vermieterschaft und Umschreibung der Tatbestände von ungerechtfertigten Kündigungen.

Der Bundesrat lehnte die Volksinitiative ab, da sie die Kostenmiete als alleinige Mietzinsanpassungsmethode zementierte und dadurch dem Mietwohnungsmarkt die nötige Flexibilität entzogen hätte. Nach Meinung des Bundesrates sollte zudem das Problem der Koppelung grundsätzlich angegangen werden, indem der bestehende Überwälzungsmechanismus zwischen Hypothekar- und Mietzinsen ganz beseitigt werden sollte. Abgelehnt wurden auch die generelle Formularpflicht sowie der Ausbau des Kündigungsschutzes.¹⁶

Nach der Einreichung der Initiative fanden ab Herbst 1997 auf Anregung des BWO zwischen den Spitzenvertretern der Mieter- und Vermieterseite mehrere Gesprächsrunden statt. Sie hatten zum Ziel, auf paritätischem Wege einen Konsens über mögliche Verbesserungsvorschläge

¹³ Siehe auch Anhang 2: Zinssätze seit 1983

¹⁴ Eidgenössische Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" vom 14.03.1997

¹⁵ In dieser Phase der Hochkonjunktur stiegen die Mieten infolge Spekulation und häufiger Handänderungen rasch an

¹⁶ Botschaft des Bundesrats vom 15.09.1999, BBl 1999 9823

bei der Mietzinsgestaltung zu finden. Trotz Bemühens beider Vertragsseiten war es nicht möglich, eine Einigung zu finden. Die Gespräche wurden im Frühsommer 1998 ohne Ergebnis abgebrochen.

2.5.2 Der indirekte Gegenvorschlag

Am 2. September 1998 beauftragte der Bundesrat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD), einen indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative auszuarbeiten. Dieser sollte als Hauptziel die Bindung zwischen Hypothekar- und Mietzins lösen und einige andere Nachteile der geltenden Ordnung beseitigen.

In seiner Botschaft¹⁷ vom 15. September 1999 hat der Bundesrat insbesondere folgende Änderungen vorgeschlagen:

- ◊ Die Mietzinse sollen in erster Linie gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, dies im Umfang von höchstens 80 % der eingetretenen Änderung.¹⁸ Hypothekarzinsänderungen sind kein Grund für Mietzinsanpassungen mehr. Hingegen sind mit Ausnahme der vereinbarten Zahlungspläne weiterhin die bisherigen speziellen Anpassungsgründe möglich.
- ◊ Für die Ermittlung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird nicht mehr auf den übersetzten Ertrag bzw. den übersetzten Kaufpreis abgestellt. Neu sollen Mietzinse dann missbräuchlich sein, wenn sie die vergleichbaren Mietzinse um mehr als 15 Prozent übersteigen. Die zur Anwendung gelangende Methode zur Bestimmung der vergleichbaren Mietzinse sollte in der Verordnung geregelt werden.
- ◊ Wenn der Mietzins im laufenden Mietverhältnis während mindestens vier Jahren nicht erhöht wurde, ist eine Anpassung an die vergleichbaren Mietzinse zulässig.
- ◊ Bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern wird bezüglich der Grösse der Wohneinheit neu auf die Nettowohnfläche und nicht mehr auf die Anzahl Zimmer abgestellt.
- ◊ Bei der Mietzinsherabsetzung wird neu im Gesetz festgelegt, in welchen konkreten Fällen die Mieterschaft eine Herabsetzung verlangen kann.
- ◊ Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen müssen zeitlich gestaffelt werden, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen.
- ◊ Die Schlichtungsbehörden sollen alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden können.
- ◊ Neu wird die Befreiung der Parteien von richterlichen Gebühren und Auslagen bei Fällen des Kündigungsschutzes generell sowie bei Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20'000 Franken vorgesehen.
- ◊ In den Übergangsbestimmungen wird sicher gestellt, dass Vermietende, welche in der Vergangenheit Hypothekarzinssenkungen weitergegeben haben, unter dem neuen Recht nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, die dies nicht getan haben.

¹⁷ Botschaft des Bundesrats vom 15.09.1999, BBl 1999 9823

¹⁸ Der Überwälzungssatz von 80 % wurde in der parlamentarischen Beratung auf 100 % korrigiert

2.5.3 Ablehnung von Volksinitiative und indirektem Gegenvorschlag

Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ wurde in der Abstimmung vom 18. Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnt.

In der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 wurde auch der indirekte Gegenvorschlag abgelehnt. Noch am gleichen Tag hat Bundesrat Joseph Deiss in Aussicht gestellt, einen neuen Revisionsentwurf vorzulegen.

2.6 Die neueren Revisionen

2.6.1 Revision des Mietrechts

Der Bundesrat hat am 29. September 2006 das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) beauftragt, einen Entwurf zu einer Revision des Mietrechts auszuarbeiten. Insgesamt wurde die Vorlage in der Vernehmlassung positiv aufgenommen. Die Mieter- und Vermieterverbände sowie ihnen nahe stehende Organisationen beurteilten den Entwurf zu einem neuen Mietrecht jedoch kontrovers. Die Vertreter der Mieterseite sahen Handlungsbedarf und verlangten eine Gesetzesrevision, lehnten jedoch das vorgesehene duale Modell mangels echter Wahlmöglichkeit für die Mietenden ab. Ebenso verwarfen sie das Instrument der Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium sowie weitere zentrale Bestimmungen der Vorlage. Gefordert wurde von dieser Seite mehr Schutz für die Mietenden, insbesondere eine Verstärkung des Kündigungsschutzes. Die der Vermieterseite nahe stehenden Organisationen akzeptierten die Vorlage im Grundsatz, forderten jedoch insgesamt einen Abbau der Schutzbestimmungen. Bei den direkt involvierten Verbänden war sowohl in grundlegenden Fragen wie auch in Einzelfragen keine Einigung in Sicht. Auch die von den übrigen Vernehmlassungsteilnehmern unterbreiteten Änderungswünsche liessen keine einheitliche Stossrichtung erkennen. Bei dieser Ausgangslage hat der Bundesrat beschlossen, die Revisionsarbeiten auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen.

2.6.2 Änderung der Mietrechtsverordnung

Da in vielerlei Hinsicht immer noch Handlungsbedarf bestand, hat der Bundesrat das EVD beauftragt, einen Entwurf zur Revision der geltenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) auszuarbeiten. Diese ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten und sieht vor, dass für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen nicht mehr auf die Hypothekarzinssätze der einzelnen Kantonalbanken, sondern neu auf einen einheitlichen Referenzzinssatz abzustellen ist. Zudem werden energetische Verbesserungen bei Wohn- und Geschäftsräumen künftig wie wertvermehrende Investitionen behandelt und berechneten zu Mietzins erhöhungen.

2.7 Die aktuellsten Revisionsbemühungen

2.7.1 Gesetzesrevision: Vernehmlassung

Eine Verordnungsanpassung allein kann keine grundlegenden Änderungen bewirken. Die Gespräche mit den Mieter und Vermieterorganisationen über eine Änderung des Gesetzes wurden deshalb weitergeführt. Schliesslich einigten sich die Verbände nach mehrmonatigen Verhandlungen am 13. November 2007 auf die Grundsätze einer Gesetzesrevision im Mietrecht und das Bundesamt für Wohnungswesen wurde beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten. Am 27. Februar 2008 entschied der Bundesrat, diesen Entwurf den Kantonen, Parteien und interessierten Organisationen zur Vernehmlassung zu unterbreiten.

Im Vordergrund steht die Aufhebung der bestehenden Koppelung zwischen den Hypothekar- und Mietzinsen. Die Mietzinse sollen in Zukunft der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise folgen. Dieser Wechsel von einem Modell der Kostenmiete zu einem Indexsystem soll die Mietzinsgestaltung vereinfachen und transparenter machen. Dagegen erfahren die geltenden Bestimmungen des Kündigungsschutzes keine Änderung.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens begrüssen fasst alle Kantone, Parteien und Organisationen den vorgeschlagenen Systemwechsel von der Kostenmiete zur Indexmiete. Breite Zustimmung findet auch Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen und die angestrebte Vereinfachung der mietrechtlichen Bestimmungen sowie die Verbesserung der Transparenz bei Mietzinsanpassungen. Vereinzelt gab es auch kritische Stimmen, die einen tieferen Überwälzungssatz fordern oder einen andere Zusammensetzung des massgebenden Index verlangen.

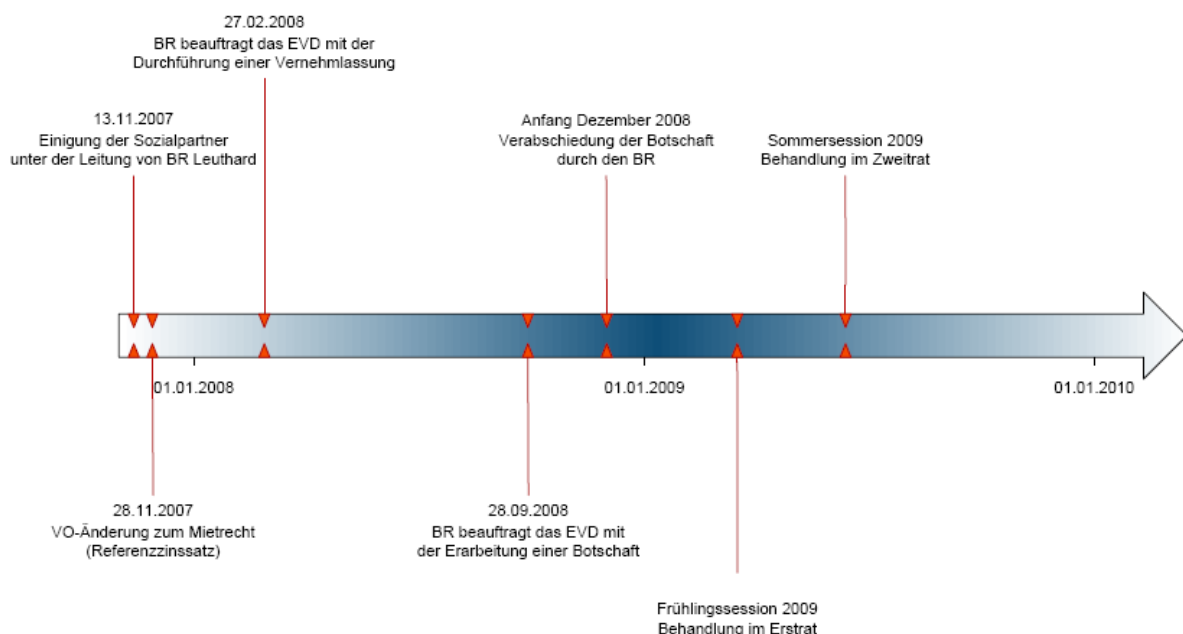


Abbildung 2: Zeitplan - Mietrechtsrevision

3 Die verschiedenen Modelle

3.1 Die Elemente der Kostenmiete

Bei der so genannten Kostenmiete werden vor allem die Kostenfaktoren des Vermieters in Betracht gezogen. Folgende Kostenfaktoren können bei der Mietzinsfestlegung berücksichtigt werden:

- ◊ Die Entwicklung der effektiven Hypothekarzinssätze
- ◊ Die Teuerung auf dem Eigenkapital
- ◊ Die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten

3.2 Die Elemente der Marktmiete

Die reine Marktmiete-Ideologie geht davon aus, dass jede Einschränkung der Mietpreisbildung durch gesetzliche Vorschriften auszuschliessen ist. Damit wäre der Vermieter frei bei der Gestaltung des Mietzinses. Entsprechend müsste auch jeder Kündigungsschutz, der direkt oder indirekt die Preisbildung beeinflusst, abgeschafft werden. Man geht davon aus, dass der Mietzins alleine durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt wird.

Da die Wohnung kein gewöhnliches Gut ist und Spannungen auf dem Wohnungsmarkt rasch schwerwiegende soziale Auswirkungen haben können die gesamthaft unter Umständen höhere Kosten verursachen, sieht auch der Bundesrat die Notwendigkeit für ein staatliches Korrektiv.¹⁹

3.3 Die Elemente der Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete kommt vor allem bei der Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen zur Anwendung. In Deutschland sind Mietzinsspiegel weit verbreitet und spielen bei der Kontrolle bezüglich der ort- und quartierüblichen Mietzinsen eine zentrale Rolle. In der Schweiz sind diesbezüglich nur rudimentäre Ansätze vorhanden, sodass die praktische Anwendung immer wieder zu Problemen führt. Zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit wurde im Zusammenhang mit dem indirekten Gegenvorschlag (siehe Kap. 2.5.2 Der indirekte Gegenvorschlag) das so genannte Standort-, Nutzungs- und Landbewertungsmodell (SNL-Modell)²⁰ vorgeschlagen. Dieses Modell erlaubt die Bestimmung des marktüblichen Mietzinses von Wohnungen anhand von Qualitäts- und Standortmerkmalen mit verhältnismässig geringem Aufwand. Es wird dabei wissenschaftlichen Methode der hedonischen Modelle verwendet. Zu den von den hedonischen Modellen berücksichtigten Wohnungseigenschaften gehören beispielsweise die Grösse, das Alter, der Zustand, die Ausstattung sowie die Lage der Wohnung, wobei in den konkreten Modellen diese Oberbegriffe

¹⁹ Antwort des Bundesrates auf Interpellation "Günstiger Zeitpunkt für die Liberalisierung des Mietrechts" vom 21.12.1995 von Nationalrat Rolf Hegetschweiler

²⁰ Geiger Martin, Der Mietwohnungsmarkt - Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz

durch zahlreiche Detaileigenschaften präzisiert und deren Einflüsse auf die Mietpreise mit regelmässig durchgeführten Regressionsanalysen ermittelt und gewichtet werden. Zur Ermittlung der Vergleichsmieten ist eine qualitativ gute und für den Wohnungsmarkt repräsentative Datenbasis nötig.

3.4 Die Elemente der Indexmiete

Die Indexmiete sieht vor, dass die Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen entkoppelt und neu an den Landesindex der Konsumentenpreise angebunden werden. Die Mietzinse können zu einem fixen Prozentsatz (Überwälzungssatz)²¹ an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Vermieterschaft ist es frei gestellt, ob sie eine regelmässige Anpassung an den neusten Indexstand vornehmen will oder nicht. Wird der Mietzins nicht angepasst, geht der Vermieterschaft nichts verloren, sie kann später dafür eine entsprechend grössere Mietzinsanpassung vornehmen. Als Ausgangspunkt und damit als Berechnungsbasis der Anpassung dient bei einer erstmaligen Mietzinsanpassung der Indexstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

3.5 Gegenüberstellung der Modelle

	Mechanismus	Vorteil	Kritik	Gewinner/Verlierer
Kostenmiete	berücksichtigt Kostenfaktoren des Vermieters	bewährt	Komplex	- / -
Marktmiete	freier Markt	keine staatlichen Eingriffe	unvollkommener Markt	Vermieter / Mieter
Vergleichsmiete	statistischer Vergleich	einfach	Bandbreite	- / -
Indexmiete	Anbindung an Teuerung	einfach	Teuerungsspirale	Vermieter / Mieter

²¹ Diskussion in der aktuellen Vorlage: Überwälzungssatz von 60 - 100%

4 Positionen der Interessenvertreter

Um die Analyse zu vereinfachen sollen an dieser Stelle vor allem die treibenden Kräfte genauer untersucht werden und jene Organisationen mit klaren und eindeutigen Positionen; d.h. es sollen insbesondere jene Organisationen betrachtet werden, die eindeutig dem Lager der Mieter bzw. dem der Vermieter zugeordnet werden können. Die Positionen der Kantone, Kommunen, verschiedener Berufsverbände sollen ebenso wenig berücksichtigt werden wie diejenigen der Genossenschaften und Verbände des Wohnungsbaus. Die Haltung der nicht berücksichtigten Organisationen finden sich in den Positionen der politischen Parteien und übrigen Organisationen wieder.

Es soll zudem versucht werden, die Standpunkte der Interessenvertreter in fixe und flexible Positionen aufzuteilen.

4.1 Übersicht der Interessenvertreter

Es existieren die folgenden zwei Haupt-Interessengruppen mit den aufgeführten Organisationen:

1. Vermieterseite:
 - ◊ Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
 - ◊ Fédération romande immobilière (FRI)
 - ◊ Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)
 - ◊ union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)
 - ◊ economiesuisse
 - ◊ Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAGV)
 - ◊ Freisinnig– Demokratische Partei der Schweiz (FDP)
 - ◊ Schweizerische Volkspartei (SVP)
2. Mieterseite:
 - ◊ Schweizerischer Mieterinnen– und Mieterverband (SMV)
 - ◊ Association Suisse des Locataires (ASLOCA)
 - ◊ Associazione Svizzera Inquilini (ASI)
 - ◊ Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB)
 - ◊ Stiftung für Konsumentenschutz
 - ◊ Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS)
 - ◊ Grüne Partei der Schweiz (GPS)

4.2 Fixe Positionen

Unter „fixe Positionen“ ist folgendes zu verstehen:

- ◊ Nicht verhandelbare Grundpositionen
- ◊ Zeitlich unabhängige Positionen
- ◊ Positionen, die nicht von bestimmten Wirtschaftsfaktoren²² abhängen

²² z.B. Hypothekenzinssatz, Leerwohnungsziffer, Teuerung

Diese entsprechen einem „Set von grundlegenden Wertvorstellungen, Kausalannahmen und Problemperzeptionen welche über längere Zeit stabil bleiben und die Handlungen von Akteuren mitbestimmen.“²³

4.3 Flexible Positionen

Unter „flexible Positionen“ ist zu verstehen:

- ◊ Verhandelbare Positionen
- ◊ Positionen, die sich im Laufe der Zeit verändern können
- ◊ Positionen, die sich mit der Veränderung bestimmter Wirtschaftsfaktoren ebenfalls ändern

4.4 Positionen der Vermieterseite

Die Positionen der Vermieterseite anhand der Mietrechtsvorlagen seit 1997 im Überblick:

	Initiative	Gegenvorschlag	Neuanfang	Revision Verordnung	Änderung OR
Vermieterseite	1997-2003	1999-2004	2004	2006	2008
Durchschnittsatz Hypothekarzins	ablehnend				
Verschärfung der Missbrauchsbestimmungen bei Anfangsmieten	ablehnend				
Vergleichsmiete	positiv	positiv	positiv	positiv	positiv
Koppelung an Landesindex der Konsumentenpreise		positiv	positiv	positiv	positiv
80 % Indexierung		ablehnend	ablehnend	ablehnend	ablehnend
100 % Indexierung		positiv	positiv	positiv	positiv
Duales System			positiv		
Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses (bei Missbräuchlichkeit)	ablehnend	positiv	ablehnend	ablehnend	skeptisch
Referenzzinssatz			positiv	positiv	positiv

Tabelle 1: Positionen der Vermieterseite

Die fixen Positionen der Vermieterseite sind insbesondere:

- ◊ die Befürwortung einer Vergleichsmiete
- ◊ die Befürwortung einer Indexierung zu 100 %

Ebenso fix sind die folgenden Positionen:

- ◊ die Ablehnung einer reduzierten Indexierung
- ◊ die Ablehnung einer Verschärfung von Missbrauchsbestimmungen.

Flexibler ist die Position bezüglich der Anfechtbarkeit der Anfangsmietzinsen; diese ist stark von der jeweiligen Ausgestaltung derselben abhängig.

²³ Paul A. Sabatier: Advocacy Coalition Framework: Belief systems

4.5 Positionen der Mieterseite

Die Positionen der Mieterseite anhand der Mietrechtsvorlagen seit 1997 im Überblick:

	Initiative	Gegenvorschlag	Neuanfang	Revision Verordnung	Änderung OR
Mieterseite	1997-2003	1999-2004	2004	2006	2008
Durchschnittsatz Hypothekarzins	positiv				
Verschärfung der Missbrauchsbestimmungen bei Anfangsmieten	positiv				
Vergleichsmiete	ablehnend	ablehnend	ablehnend	skeptisch	skeptisch
Koppelung an Landesindex der Konsumentenpreise		positiv	positiv	positiv	positiv
80 % Indexierung		positiv	positiv	positiv	positiv
100 % Indexierung		ablehnend	ablehnend	ablehnend	ablehnend
Duales System			ablehnend		
Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses (bei Missbräuchlichkeit)	positiv	positiv	positiv	positiv	positiv
Referenzzinssatz			positiv	positiv	positiv

Tabelle 2: Positionen der Mieterseite

Die Mieterseite hält an folgenden Positionen fest:

- ◊ Ablehnung einer Indexierung zu 100 %
- ◊ Befürwortung einer reduzierten Indexierung (80 %)

Zudem akzeptierte sie alle bisherigen Vorschläge bezüglich der Anfechtbarkeit der Anfangsmietzinsen.

Die anfängliche Ablehnung einer Vergleichsmiete ist einer „skeptischen Akzeptanz“ gewichen.

4.6 Gemeinsame Positionen

Beide Seiten befürworteten grundsätzlich eine Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen und den damit verbundenen Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinsen. Ebenso einig war man sich bei der Einführung eines Referenzzinssatzes.

5 Die Entwicklung des Argumentariums

5.1 Mehr Markt contra verbesserter Mieterschutz

Die 1990er Jahre waren geprägt von der politischen Auseinandersetzung zwischen Mieter- und Vermieterseite um verbesserten Mieterschutz bzw. mehr Markt im Mietwohnungsbereich. Nach der überstandenen Immobilienkrise und der ansteigenden Leerstandsquote auf über 1,8%²⁴ sah die Mieterseite Chancen für die Einführung von Marktmieten.²⁵ Allerdings weist bereits der Bundesrat darauf hin, dass „die Wohnung kein gewöhnliches Gut sei und Spannungen auf dem Wohnungsmarkt rasch schwerwiegende soziale Auswirkungen haben können, die gesamthaft unter Umständen höhere Kosten verursachen. Gesellschaftliche Stabilität und sozialer Friede haben ihren Preis, der bei einer volkswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ebenfalls zu berücksichtigen ist. Das Mietrecht stellt denn auch einen besonders empfindlichen Bereich der Wohnungs- und Gesellschaftspolitik dar.“²⁶

Ab 1994 begannen die Hypothekarzinsätze infolge des überhitzten Marktes rapide zu sinken.²⁷ Mit den sinkenden Hypothekarzinsätzen lancierte der Schweizerische Mieterverband einen Versuch, mit einem geglätteten Durchschnittshypothekarzinsatz, die Zinssenkungen an die Mieterschaft weiterzugeben. Gleichzeitig sollten die Rechte der Mieterschaft gestärkt werden.²⁸ Diese Volksinitiative ist eindeutig „ein Kind der Hochkonjunktur“ aus und der damaligen wirtschaftlichen Situation entstanden.

5.2 Entkoppelung vom Hypothekarzinsatz

Die im indirekten Gegenvorschlag zur Initiative vorgeschlagene Entkoppelung zwischen Hypothekar- und Mietzins war im Grundsatz unbestritten.

Umstritten waren aber die beiden folgenden Elemente bezüglich missbräuchlicher Mietzinsen (Vergleichsmiete) und der zulässigen regelmässigen Mietzinsanpassungen:

- ◇ Jährliches Ausmass der Anpassung infolge der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise (Überwälzungssatz)
- ◇ Zulässige Abweichung des Mietzinses von vergleichbarer Wohnung (Bandbreite)

Nachdem sich in den eidgenössischen Räten die Vermieterseite mit den beiden „Maximalwerten“, d.h. 100%-ige Anpassung an die Teuerung und 15% Abweichung von Vergleichsmiete²⁹ durchgesetzt hat, ergriff die Mieterseite das Referendum.

²⁴ Siehe auch „Anhang 1: Leerstandsquote seit 1980“

²⁵ Motion 92.3576 „Übergang zur Marktmiete“ von NR Peter Baumberger vom 18.12.1992 und Interpellation 95.3623 „Günstiger Zeitpunkt für die Liberalisierung des Mietrechts“ von NR Rolf Hegetschweiler vom 21.12.1995

²⁶ Antwort des Bundesrates vom 21.02.1996 auf die Interpellation „Günstiger Zeitpunkt für die Liberalisierung des Mietrechts“

²⁷ Siehe auch „Anhang 2: Zinssätze seit 1983“

²⁸ Eidgenössische Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ des Schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverband vom 14.3.1997

²⁹ In den Vorberatungen stand u.a. 80% Anpassung und max. 10% Abweichung zur Diskussion

Im Abstimmungskampf wurde vor allem die Angst vor einer Mietzinsspirale infolge einer Überwälzung der Teuerung zu 100% ins Feld geführt; zumal die Mieten ein Bestandteil des Landesindex der Konsumentenpreise sind.³⁰ Zudem führe dieses Vorlage zu einem garantierten Teuerungsausgleich für die Vermieter argumentierte die Mieterseite.

Betrachtet man den Verlauf des Mietpreisindex so stellt man fest, dass sich dieser praktisch identisch entwickelt hat wie der Landesindex der Konsumentenpreise.³¹ Weiter stellt man fest, dass in Zeiten der Hochkonjunktur die Mieten stärker gestiegen sind als die aktuelle Teuerung.

5.3 Gründe für den Stillstand

5.3.1 Regionale Aspekte

Der Leerwohnungsbestand von durchschnittlich 0,97 % ist sehr stark regional geprägt. Er bewegt sich von unter 0,3 % (GE, ZG) bis über 2 % (GL, JU).³² Dies hat auch zur Folge, dass der Leidensdruck bezüglich einer Mietrechtsrevision unterschiedlich gross ist.

In der Westschweiz haben sich Mieter- und Vermieterverbände zwischenzeitlich auf den so genannten „Accord romand“³³ verständigt. Der Versuch, diese Regelung auf die gesamte Schweiz auszudehnen ist allerdings an den deutschschweizer Vermiitervetretern im Parlament gescheitert.

5.3.2 Unvereinbarkeit der Positionen

Die nach der Ablehnung von Initiative und indirektem Gegenvorschlag lancierte Mietrechtsrevision (duales Modell) wurde von Mieterseite mangels echter Wahlmöglichkeiten ebenso abgelehnt wie das Instrument der Vergleichsmiete. Zudem forderten sie eine Verstärkung des Kündigungsschutzes. Die Vermieterseite hingegen fordert einen Abbau der Schutzbestimmungen.

5.3.3 Fehlender Reformwille

So wie die Mieter- und Vermieterseite auf ihren Positionen beharrten, war auch in der Bevölkerung kein mehrheitlicher Reformwille feststellbar.

Das gfs.bern stellte in seiner Studie³⁴ „Situationsanalyse Mietwesen 2001“ für den Schweiz. Hauseigentümergeverband folgendes fest:

- ◇ 60 % der Mieterschaft mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind
- ◇ 54 % der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit dem geltenden Mietrecht sehr oder eher zufrieden sind
- ◇ 51 % der Ansicht sind, das geltende Mietrecht habe sich mehr oder weniger bewährt

³⁰ Siehe auch „Anhang 7: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes“

³¹ Siehe auch „Anhang 4: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex“

³² Siehe auch „Anhang 3: Leerwohnungsziffer nach Regionen“

³³ Dieses Modell sieht vor, dass die Mieten vom Hypothekarzins abgekoppelt werden und die Teuerung nur zu 80 Prozent auf die Mieten überwält werden kann. Zudem kann der Vermieter bei einem Hypothekarzinsanstieg den Mietzins erhöhen, falls die Nettorendite seiner Investitionen zurückgeht. Im Gegenzug kann der Mieter eine Senkung verlangen, falls die Rendite zu hoch ist.

³⁴ gfs.bern, Mieterschutz, April 2001

5.4 Der Weg aus der Sackgasse

Nach dem Scheitern sämtlicher Vorhaben auf Gesetzesebene, versuchte man mit „kleinen Schritten“ zum Ziel zu gelangen.

Die Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) hatte zur Folge dass für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen nicht mehr auf die Hypothekarzinssätze der einzelnen Kantonalbanken, sondern neu auf einen einheitlichen Referenzzinssatz abzustellen ist. Zudem werden energetische Verbesserungen bei Wohn- und Geschäftsräumen künftig wie wertvermehrende Investitionen behandelt und berechtigen zu Mietzinserhöhungen. Diese ist am 1. Januar 2008 ohne nennenswerte Opposition in Kraft getreten.

5.5 Konsensfindung

Da eine Verordnungsanpassung keine grundlegenden Änderungen bewirken kann wurden die Gespräche über eine Gesetzesrevision weitergeführt. Nach mehrmonatigen Verhandlungen einigten sich die Verbände anlässlich einer von Bundesrätin Leuthard geleiteten Sitzung auf die Grundsätze einer Mietrechtsrevision:

- ◊ Die Mietzinse sollen in Zukunft der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise folgen und nicht mehr vom Verlauf der Hypothekarzinsen abhängig sein.
- ◊ Der Wechsel von einem Modell der Kostenmiete zu einem Indexsystem soll die Mietzinsgestaltung vereinfachen und transparenter machen.
- ◊ Die Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen soll anhand von Vergleichsmieten überprüft werden.

Diese Einigung kam allerdings nur unter einem bestimmten Druck durch die Bundesrätin zu Stande.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens wurde unter anderem auch darauf verwiesen, dass es sich um eine ausgewogene Vorlage handelt, die nicht durch Abänderung einzelner Elemente gefährdet werden dürfe. So weist auch der HEV in einer Pressemitteilung darauf hin: „Wird der fragile Kompromiss der Vermieter- und Mieterorganisationen im Gesetzgebungsverfahren aufgebrochen, so ist ein weiteres Scheitern der Mietrechtsrevision vorprogrammiert.“³⁵

Die Botschaft zuhanden des Bundesrates ist zurzeit in Arbeit und sollte noch im Dezember 2008 verabschiedet werden können. Die Behandlung in den eidgenössischen Räten ist für die Frühlings- bzw. Sommersession vorgesehen. Man darf also gespannt sein, in welcher Form sie die politische Auseinandersetzung „übersteht“.

³⁵ Pressemitteilung des HEV „Mietrechtsrevision – Gleichgewicht wahren“ vom 19.9.2008

6 Schlussfolgerungen

Die politische Auseinandersetzung ist primär geprägt vom Seilziehen um die Frage nach mehr oder weniger Markt bzw. mehr oder weniger Mieterschutz. Keiner der Vorstösse, welcher zu sehr vom Status quo abgewichen ist, hatte bis dato eine Mehrheit gefunden. Dies betrifft sowohl die Vorstösse, die einen erhöhten Mieterschutz forderten als auch jene, welche mehr Markt, d.h. weniger staatliche Markteingriffe verlangten.

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist geprägt durch ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage. Der Leerwohnungsbestand lag in den letzten 20 Jahren praktisch immer unter 1 %; in Zeiten von Hochkonjunktur gar unter 0,5%. Ein funktionierender Wohnungsmarkt verlangt einen Leerwohnungsbestand in der Grössenordnung von 1,5 – 2 %. Das gestörte Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt dazu, dass die Mieten wesentlich schneller steigen als die Teuerung.³⁶ Es muss also von einem unvollkommenen Wettbewerb ausgegangen werden infolge der Inelastizität des Wohnungsangebotes und der ungleichen Stellung der Vertragsparteien. Wenn die Nachfrage kurzfristig steigt, kann das Angebot nicht rasch reagieren, was zu starken Mietzinsanstiegen führen kann.

Nur während kurzer Zeit von 1997 – 1999 bestand gesamtschweizerisch infolge des Leerwohnungsbestandes die Möglichkeit, dass der Markt funktionieren könnte.³⁷ Wenn wir allerdings die Leerstände in den einzelnen Regionen bzw. Kantone mit traditionell tiefen Leerwohnungsbeständen (ZH, ZG, BL, VD und GE) betrachten, stellen wir fest, dass der Markt dort auch in dieser kurzen Periode nicht hätte spielen können.³⁸ Daher kennt auch kein Land einen wirklich freien Wohnungsmarkt ohne staatliche Regulierung.

Ein Ziel des Mieterschutzes besteht daher darin, gegenüber solchen Preisausschlägen ein Korrektiv zu bieten. Grundsätzlich ist es richtig, dass die Marktmechanismen in der Regel für eine günstige Versorgung mit Gütern und für die effiziente Verwendung knapper Mittel sorgen. Das gilt im Prinzip auch für die Wohnungsversorgung. Deshalb erachtet auch der Bundesrat sowohl einen genügenden Mieterschutz wie auch die Einräumung einer angemessenen Rendite als nötig. Nur so besteht die Gewähr für Neuinvestitionen sowie die langfristige Erhaltung der Bausubstanz.³⁹

Nebst diesem primären Spannungsfeld gibt es unzählige „Nebenschauplätze“ wie Preisvorschriften, Kündigungsschutz, Verfahrensvorschriften usw. Auch die Fragen der zulässigen Abweichung des Mietzinses von einer vergleichbaren Wohnung (Bandbreite) und das Ausmass der Anpassung an die Teuerung (Überwälzungssatz) sind wesentliche Bestandteile der politischen Auseinandersetzung.

³⁶ Siehe auch „Anhang 4: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex“ und „Anhang 5: Neugebaute Wohnungen und Leerwohnungsziffer (1980-2008)“ sowie die „Mietpreisexplosion“ von 1970 bis 1972

³⁷ Siehe auch „Anhang 1: Leerstandsquote seit 1980“ und „Anhang 3: Leerwohnungsziffer nach Regionen“

³⁸ Die Leerwohnungsbestand betrug in diesen Kantonen ca. 0,5 %.

³⁹ a.a.O. Antwort des Bundesrates vom 21.02.1996 auf die Interpellation „Günstiger Zeitpunkt für die Liberalisierung des Mietrechts“

Die folgende Übersicht zeigt exemplarisch einige wesentliche politischen Vorstöße im Überblick:

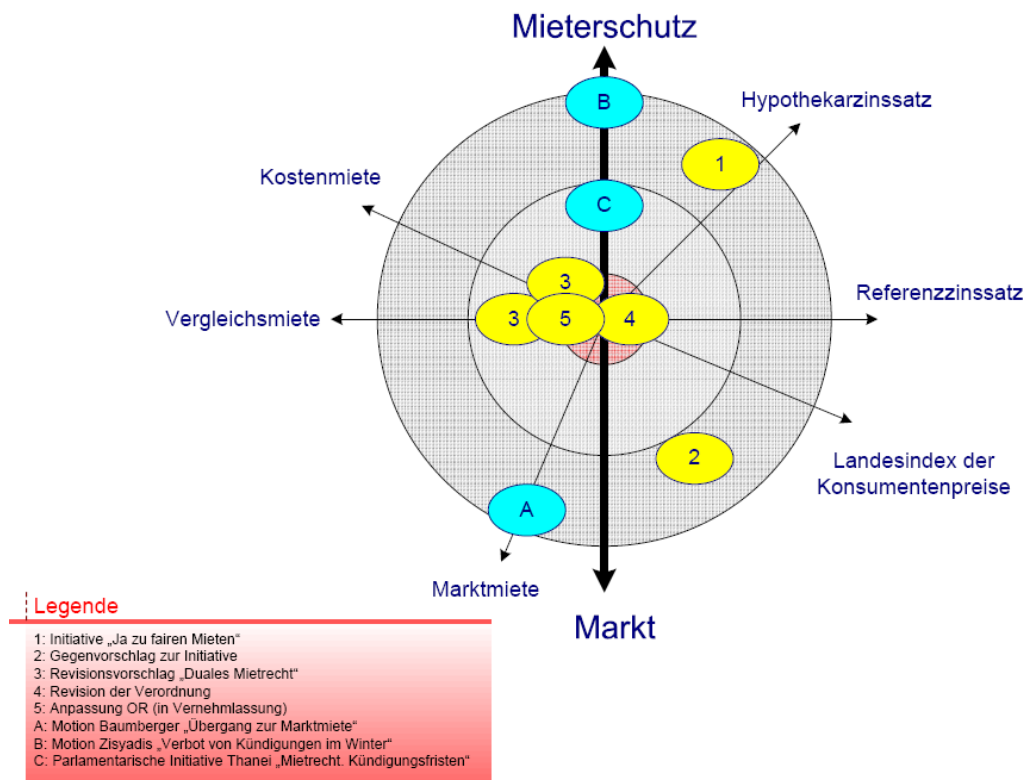


Abbildung 3: Übersicht der politischen Vorstöße⁴⁰

Die Initiative des SMV ist gescheitert wegen:

- ◇ „zu starkem Schutz der Mieter“
- ◇ der „problematischen Anbindung der Mietzinsen an den Hypothekarzinzsatz“
- ◇ der generellen Komplexität der Vorlage

Ausserdem versuchte die Initiative, welche 1997 in einer Phase der Hochkonjunktur konzipiert und eingereicht worden ist und erst im Jahre 2003 zur Abstimmung gelangte, Probleme zu lösen, die so nicht mehr existent waren. Die Konjunktur war merklich abgeflaut und die Hypothekarzinsen fast auf die Hälfte gesunken.

Der indirekte Gegenvorschlag ist gescheitert wegen:

- ◇ der „Angst vor Mietzinserhöhungen“⁴¹
- ◇ der „Befürchtung, dass Mieterschutz abgebaut wird“

Ein zusätzliche Problem war die Tatsache, dass der Mietzins ein Bestandteil des Warenkorb des LIK ist, und somit einen Spiraleffekt haben kann.⁴²

Der Revisionsvorschlag des Mietrechts (duales Modell) wurde bereits nach der Vernehmlassung infolge mangelnder Einheitlichkeit nicht mehr weiter verfolgt.

⁴⁰ Diese Übersicht beinhaltet nur einige exemplarische Vorstöße bezüglich des Mietrechts

⁴¹ Vor allem als Folge der vom Parlament beschlossenen Überwälzungssatz von 100% und 15% Bandbreite

⁴² Siehe auch „Anhang 7: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes“

Erst der von BR Leuthard eingeschlagene „Weg der kleinen Schritte und sanftem Druck“ führte zu einem Entwurf mit grundsätzlich positiven Reaktionen in der Vernehmlassung, der Aussicht auf Erfolg hat.

Wenn dieser „fragile Kompromiss“⁴³ allerdings aus dem Gleichgewicht gebracht wird durch zu starke Regulierung oder zu wenig Schutzmechanismen droht auch die neuste Revision zu scheitern.

Eine weitere Gefahr für ein Scheitern der Revision kann durch die wirtschaftliche Entwicklung infolge der Finanzkrise entstehen. Wenn die Teuerung noch stärker ansteigt und die Hypothekarzinsätze weiter sinken, dürfte es schwierig sein, die Mieterinnen und Mieter für eine Entkoppelung des Mietzinses vom Hypothekarzinsatz und einer Anbindung an die Teuerung zu überzeugen. So könnte analog zum Jahre 2003 die wirtschaftliche Entwicklung einen „ausbalancierten“ Kompromiss aus dem Gleichgewicht bringen und scheitern lassen.

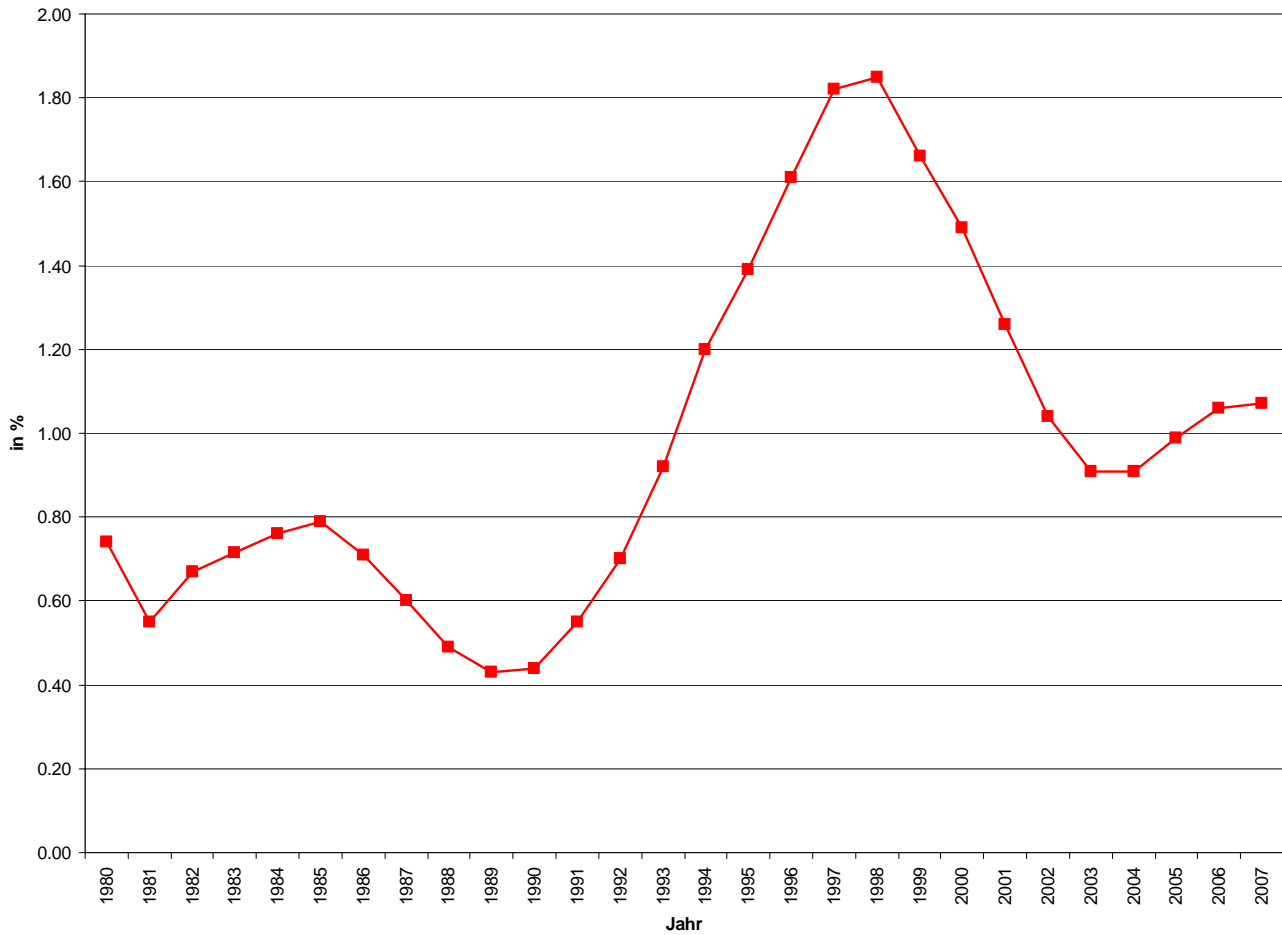
⁴³ a.a.O. Pressemitteilung des HEV

7 Literaturverzeichnis

- Änderung des Obligationenrechts (Miete) - Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom Dezember 2005
Bericht der Studienkommission Marktmiete, Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 28, Bern 1993
Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» vom 15. September 1999
Botschaften zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ und zum indirekten Gegenvorschlag. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» vom 12. März 2002
Erläuternder Bericht zur Revision des Mietrechtes im OR
Geiger Martin, Der Mietwohnungsmarkt - Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz
Lachat David / Stoll Daniel / Brunner Andreas, Das Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Zürich 1999
Rohrbach Helen, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart
Zusammenfassung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens vom 1. März bis zum 31. Mai 2008 zur Änderung des Obligationenrechts (Miete) vom 28. Juli 2008

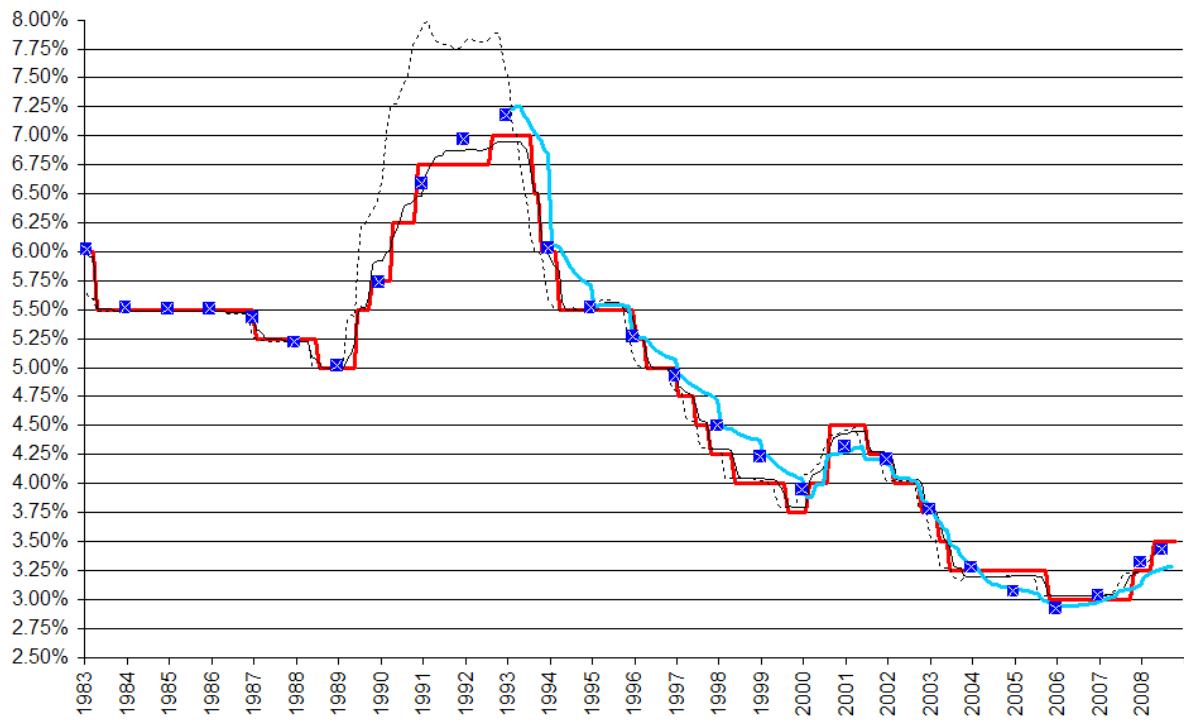
8 Anhang

Anhang 1: Leerstandsquote seit 1980



Quelle: BFS

Abbildung 4: Leerstandsquote seit 1980

Anhang 2: Zinssätze seit 1983

Quelle: BFS

Abbildung 5: Zinssätze seit 1983

Anhang 3: Leerwohnungsziffer nach Regionen

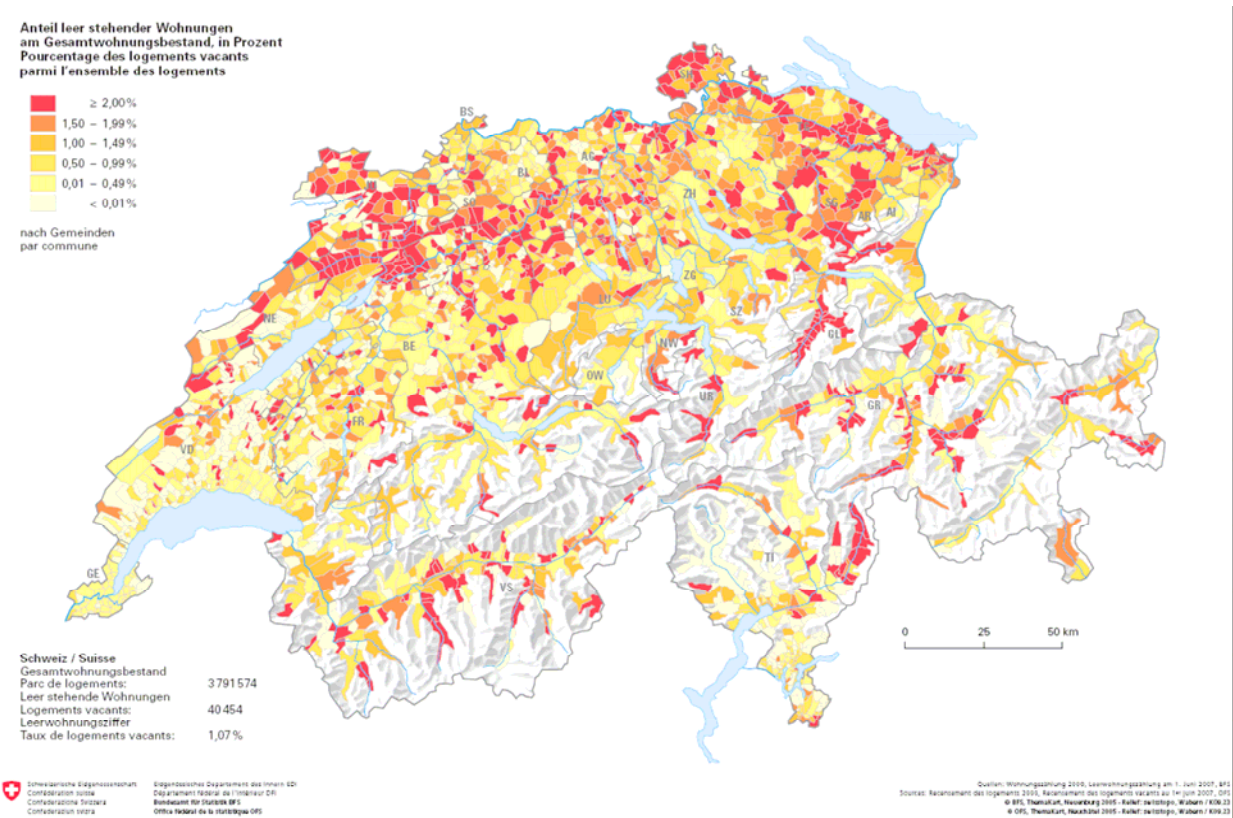


Abbildung 6: Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2007

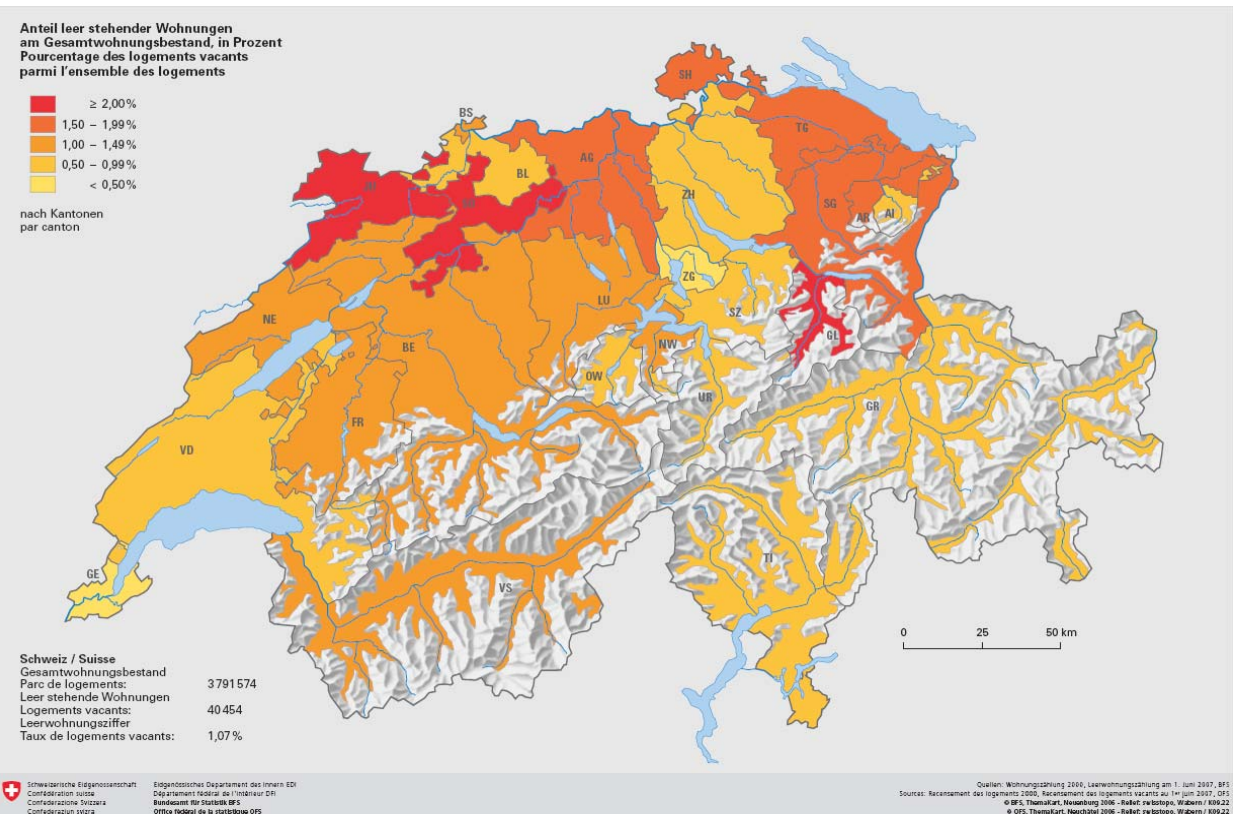
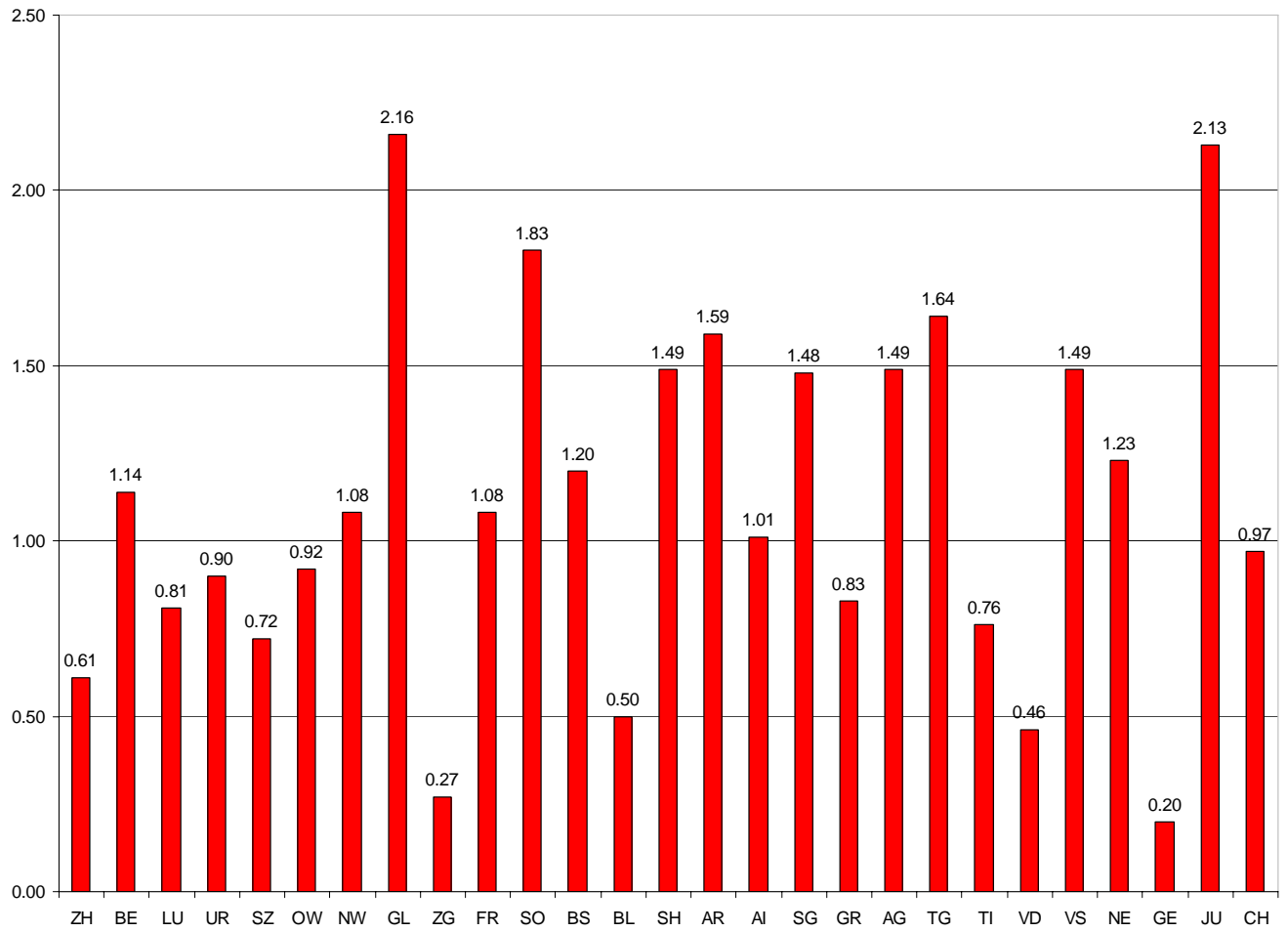


Abbildung 7: Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2007

Quelle: BFS



Quelle: BFS

Abbildung 8: Leerwohnungsbestand in der Schweiz in % am 1.6.2008

Anhang 4: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex

(Mai 1993 = 100)

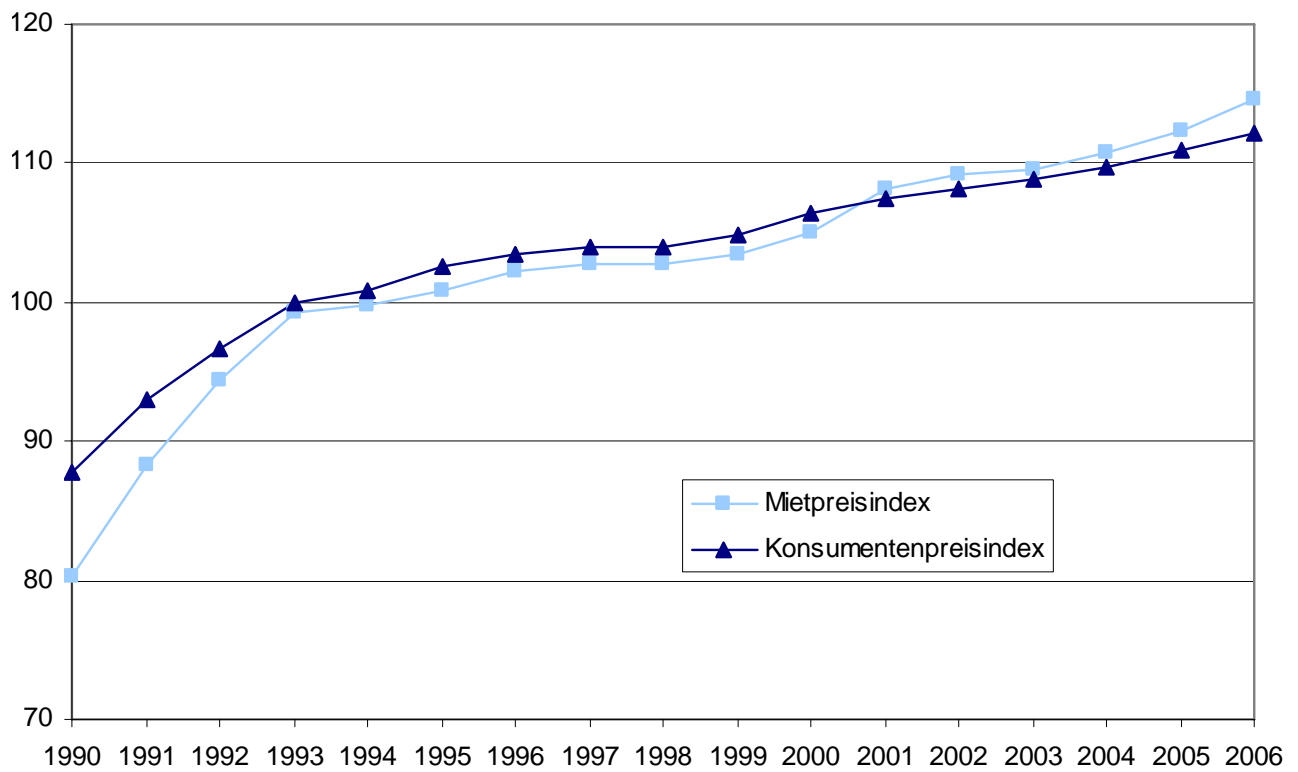
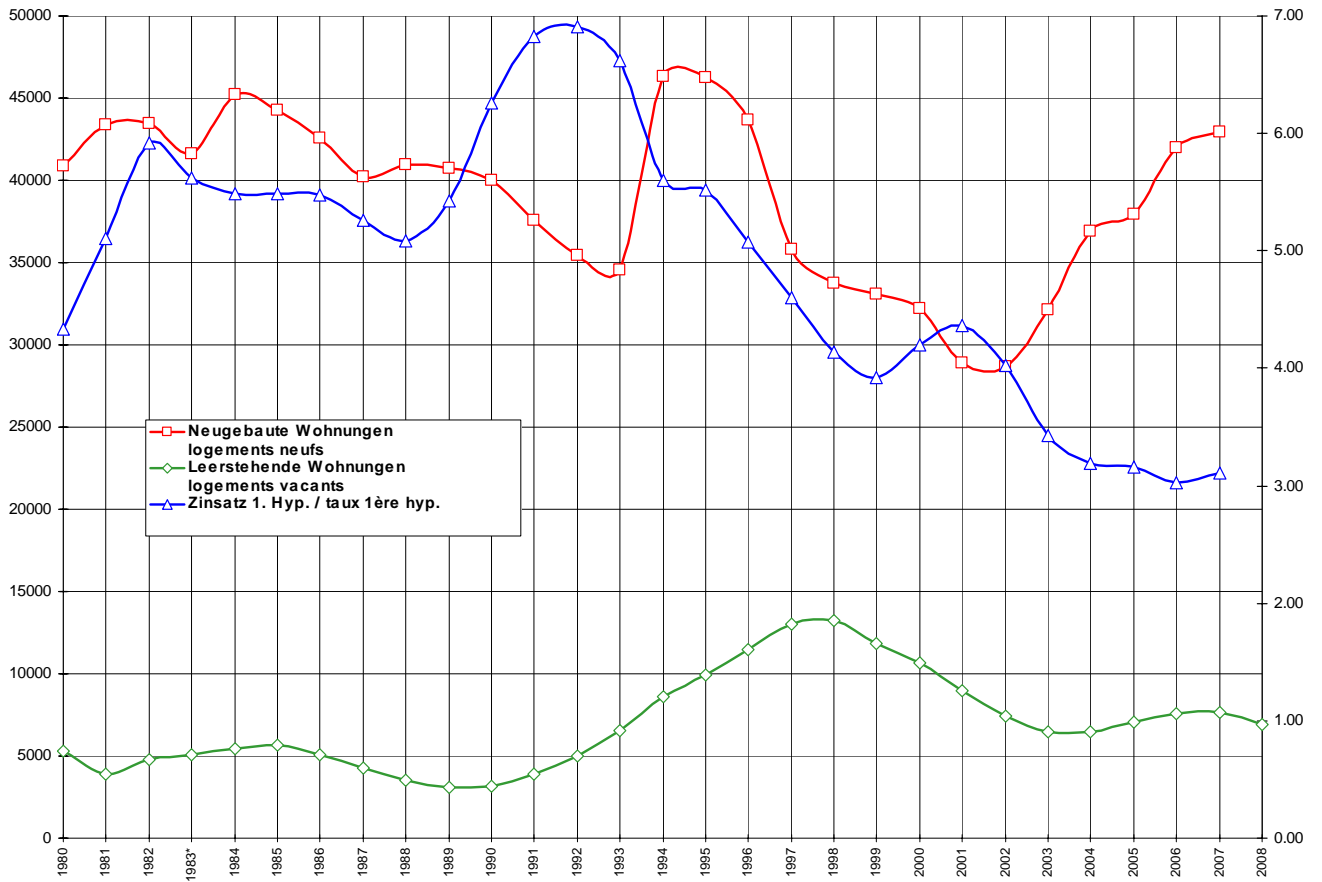
*Quelle: BFS*

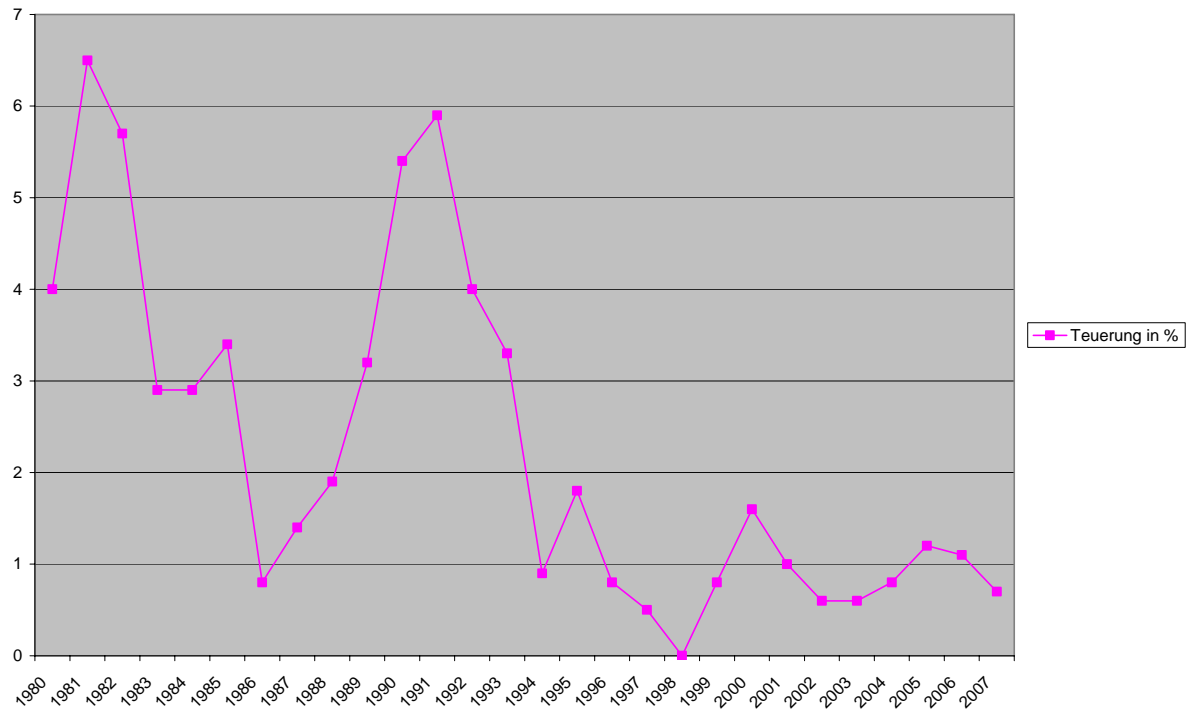
Abbildung 9: Entwicklung Mietpreisindex und Konsumentenpreisindex

Anhang 5: Neugebaute Wohnungen und Leerwohnungsziffer (1980-2008)



Quelle: BFS

Abbildung 10: Neugebaute Wohnungen und Leerwohnungsziffer (1980-2008)

Anhang 6: Teuerung in Prozent seit 1980

Quelle: BFS

Abbildung 11: Teuerung in Prozent seit 1980

Anhang 7: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes

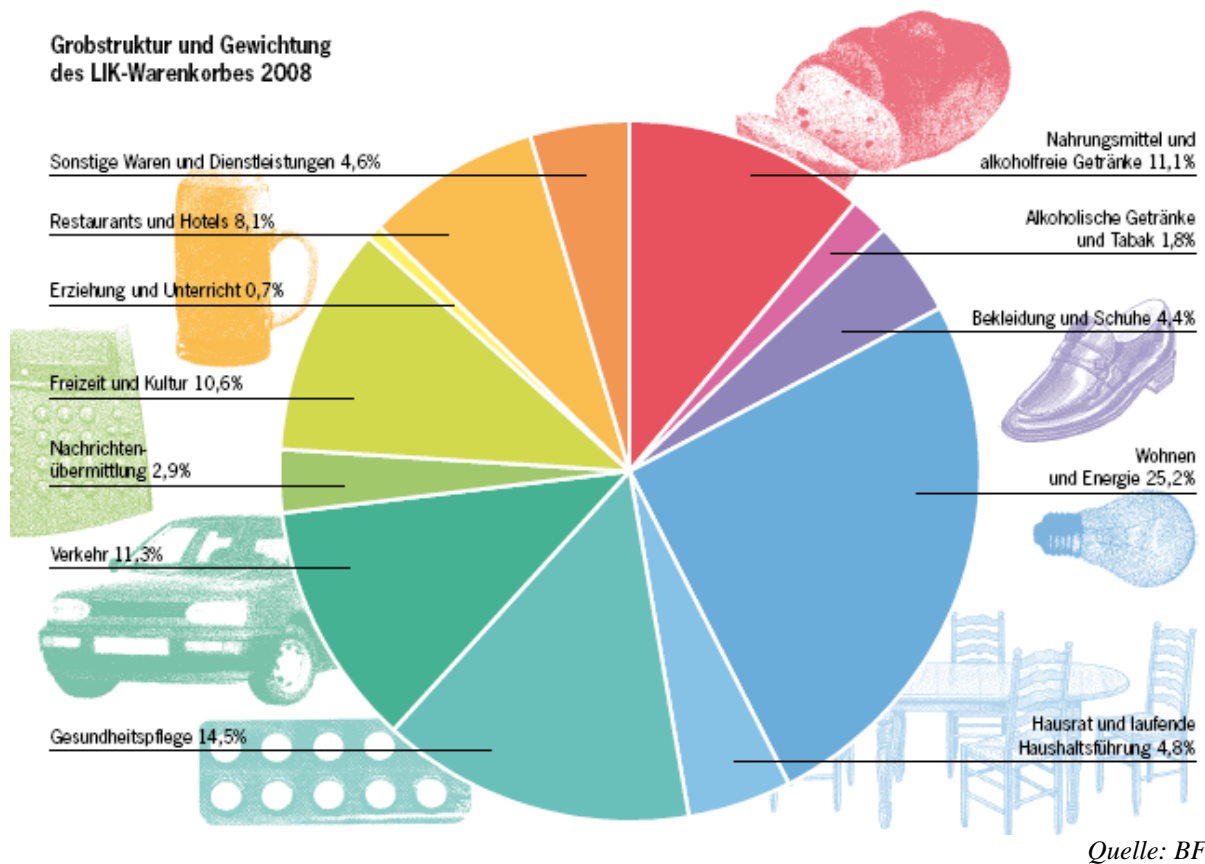


Abbildung 12: Grobstruktur und Gewichtung des LIK-Warenkorbes

9 Selbstständigkeitserklärung

„Ich erkläre hiermit, dass ich diese Arbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus Quellen entnommen wurden, habe ich als solche kenntlich gemacht. Mir ist bekannt, dass andernfalls der Senat gemäss dem Gesetz über die Universität zum Entzug des auf Grund dieser Arbeit verliehenen Titels berechtigt ist.“

Grenchen, 28.11.2008

Jean-Pierre Thomsen

10 Über den Autor



Jean-Pierre Thomsen

Besuchte nach der Lehre als Maschinenzeichner in der Uhrenindustrie die Ingenieurschule in Biel mit dem Abschluss als Maschineningenieur HTL.

Nach mehrjähriger Tätigkeit in der Industrie als System Engineer, Konstrukteur und Projektleiter folgte ein Nachdiplomstudium an der Softwareschule Schweiz in Bern mit dem Abschluss als Softwareingenieur HTL/NDS.

Danach folgte der Wechsel in die Bundesverwaltung mit diversen Tätigkeiten im Informatikbereich als Programmierer, Systemadministrator, Datenbankadministrator, Informatiksicherheitsbeauftragter, Stv. Amtsinformatiker und Integration Manager.

Im Jahre 2001 folgte der Wechsel zum Bereichsleiter „Interne Dienstleistung“ und Mitglied der Geschäftsleitung des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Adresse:

Fliederweg 14
2540 Grenchen