

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 7 (1994)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Marktmiete = mehr Wohnungsmarkt? : Raumplaner Hannes Wüest vergleicht Marktmiete und Kostenmiete  
**Autor:** Wüest, Hannes  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119932>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Marktmiete = mehr Wohnungsma

**Marktmiete oder Kostenmiete? Hannes Wüest ist Raumplaner. Er beschäftigt sich mit Wohnungsprognosen, Siedlungsentwicklung und Immobilienbewirtschaftung. Sein Fazit heisst: Der Systemwechsel allein bringt keinen funktionierenden Wohnungsmarkt. Es ist nötig, den Bodenmarkt und das Steuersystem zu verbessern.**

Ein Wechsel von der «Kostenmiete» zur «Marktmiete» erhöht die Summe aller Mieten um rund 5 Milliarden, das Vermögen der Vermieter um 100 Milliarden Franken und würde den unteren Einkommenschichten das Wohnen bald einmal verunmöglichen: die Befürchtungen der Marktmiete-Gegner. Bei höheren Mieten sinken die Ansprüche an die Wohnfläche, marktgerechte Mieten führen zu einer besseren Verteilung des Wohnraums, «Marktmieten» erhöhen die Attraktivität, in den Wohnungsbau zu investieren: die Erwartungen der Marktmiete-Befürworter.

## Umverteilung: so nicht

Befürchtungen wie Erwartungen schiessen am Ziel vorbei. Der Wert des Gutes «Wohnen» wird einerseits bestimmt durch die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager, ganz besonders auf einem reichlich gesättigten Markt: In der Schweiz konsumiert eine Person durchschnittlich mehr als 50 Quadratmeter Wohnfläche, Zweit- und Ferienwohnungen nicht eingerechnet. Ist diese Zahlungsbereitschaft beim Mieter generell vorhanden, wird er für die gemietete Wohnung bei Einführung der Marktmiete auch mehr bezahlen. Bei vielen Mietern ist diese Zahlungsbereitschaft jedoch bereits ausgereizt. Eine weitere Umverteilung im Haushaltsbudget – mehr für die Wohnungsmiete,

weniger für die anderen Haushaltsausgaben – ist bei real stagnierenden oder sinkenden Einkommen kaum noch möglich.

Unter solchen Verhältnissen suchen immer mehr Mieter neue Wohnlösungen: Junge Leute wohnen länger bei den Eltern, Alleinstehende gehen Wohngemeinschaften ein mit andern Alleinstehenden. Das Resultat: Wohnungen bleiben leer. Doch bereits geringe Leerstandsquoten von nur 1 bis 2 Prozent verursachen eine Preiserosion. Nimmt man die frei angebotenen Wohnungen als Indikator, so ist in der Schweiz in den letzten zwei Jahren eine Reduktion der «Marktmiete» um rund 25 Prozent festzustellen, in der Westschweiz beträgt die Preisreduktion über 40 Prozent. Ein funktionierender Wohnungsmarkt mit einer entsprechenden Anzahl leerstehender Wohnungen würde eine regulierende Wirkung auf die Wohnungspreise haben.

Die Einführung des Marktmiete-Systems allein wird auf dem Wohnungsmarkt eher zu einer Umverteilung der Belastungen der Mieter als zu massiven Mehreinnahmen bei den Vermietern führen. Eine echte Lösung des Problems «Wohnungsbau» kann also nicht allein über den Systemwechsel erreicht werden, der Bodenmarkt muss miteinbezogen werden.

## Gespaltener Wohnungsmarkt

Der Staat hat für den Eigentums- und den Mietwohnungsbereich unterschiedliche Regeln aufgestellt. Sollen im Mietbereich vor allem Missbräuche durch den Vermieter verhindert sowie der gemeinnützige Wohnungs-

bau unterstützt werden, so wird im Bereich Wohneigentum vor allem die Eigentumsstreuung gefördert. Eine zweite Spaltung ist im Mietwohnungsbereich auszumachen: Nach den gültigen Mieterschutzbestimmungen gelten die effektiven Kosten als Basis für die Mietpreisberechnung. Das führt dazu, dass zum Beispiel Altbauwohnungen, die lange nicht den Eigentümer gewechselt haben, deutlich billiger sind als Neubauten oder häufig den Besitzer wechselnde Objekte. Bei längerdauernden Mietverhältnissen «ersitzt» sich der Mieter ausserdem Preis-Privilegien. Der Neumieter befindet sich in einer erheblich schlechteren Situation. Die «Marktmiete» setzt hier an: Wohnungen mit ähnli-

chem Qualitätsstandard an ähnlicher Lage sollen gleich teuer sein, unabhängig vom Alter des Gebäudes und der Dauer des Mietvertrages.

## Faktor Bodenpreis

Mit Einführung der Marktmiete soll

die Bodenpreisentwicklung ähnlich wie heute schon die Teuerung auch laufende Mietverhältnisse beeinflussen können. Die bestehende Regelung schränkt dies ein: Heute kann im besten Fall bei einer Handänderung der gestiegene Bodenpreis – etwa durch Realwertzuwachs oder verbesserte Standortqualitäten – wieder als Kostenfaktor in die Kalkulation der Mieten einbezogen werden.

Der Wohnungsbau verschlingt gegenwärtig mehr als die Hälfte des neu überbauten Baulandes, wobei der Löwenanteil an Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen geht. Trotz Nutzungsplanungen war der Büro- und Geschäftshausbau in der Vergangenheit ein wesentlicher Mitkonkurrent im Kampf um die Baulandreserven. Da die Erträge von Büro- und Ge-



Illustration: Oelek

kt?



schäfts-  
bauten in  
den Achtziger-  
jahren deutlich  
über denjenigen  
der Wohnhäuser  
lagen, entwickelten  
sich die Preise über-  
durchschnittlich in diesem  
Segment. Dies hatte Signal-  
wirkung für das gesamte Boden-  
preisniveau. Nachdem die Nachfrage  
im Wirtschaftsbau zu Beginn der  
Neunzigerjahre zusammengebro-  
chen war, wurde der Wohnungs-  
bau bestimmend für die Boden-  
preise. Er ist gegenwärtig Haupt-  
abnehmer und einzige Preisstütze  
auf dem Baulandmarkt.

**Der Staat treibt die Preise**

Der Baulandmarkt für Geschäfts-  
und Gewerbebauten beruhigt sich  
zunehmend; die Bodenpreise ori-  
entieren sich wieder vermehrt an  
den Ertragswerten der Liegenschaf-  
ten und damit an der Leistungs-  
fähigkeit der Wirtschaft. Die Preis-  
bildungsmechanismen im Bereich  
«Wohn-Bauland» werden hingegen  
durch staatliche Regulative weiter-  
hin behindert und verzerrt:

1. Dadurch, dass innerhalb des  
vermieteten Wohnungsbestandes  
eine nach Abschluss des Mietver-  
trages eingetretene Bodenpreisent-  
wicklung sich nur in sehr be-  
schränktem Mass auf die Miete  
auswirken kann. Die Preisbildung  
erfolgt ausschliesslich im künstlich  
verengten Feld der Neunachfrage.  
Es braucht also Mechanismen, um

die Preisentwicklungen auf den  
Gesamtmarkt verteilen zu können.  
Aus dieser Sicht ist die Einführung  
einer «Marktmiete» positiv zu be-  
urteilen.

2. Künstlich gestützt wird der Bo-  
denpreis durch die ungleiche Be-  
steuerung des Ertrages, der aus ei-  
ner eigengenutzten und einer ver-  
mieteten Wohn-Liegenschaft er-  
zielt wird. Die Differenz zwischen  
dem staatlich festgelegten und in  
der Regel deutlich unter dem  
Marktwert liegenden «Eigenmiet-  
wert» und der Netto-Rendite einer  
vermieteten Wohnung führt zu  
Steuerersparnissen des Wohneigen-  
tümers. Dadurch ist der Wohnei-  
gentümer in der Lage, höhere Prei-  
se für die gleiche Liegenschaft zu  
bezahlen als der Ersteller von  
Mietwohnungen. Dies wirkt sich  
letztlich, da die Baukosten im Rah-  
men der Teuerung relativ konstant  
bleiben, vor allem auf die Zah-  
lungsbereitschaft für Bauland und  
damit auf das durchschnittliche  
Bodenpreisniveau aus.

**Lebendiger Baulandmarkt**

Die Bemühungen auf der planeri-  
schen Ebene, durch die Erschlies-  
sungspflicht der Gemeinden bzw.  
der Möglichkeit der privaten Ers-  
chliessung für ein grösseres Bau-  
landangebot zu sorgen, sind sicher-  
lich positiv. Die Wirkung wird aber  
dadurch beeinträchtigt, dass das  
Steuersystem die Hortung von  
Baulandreserven unterstützt. Die  
Einführung einer Besteuerung des  
nicht überbauten Baulandes, ent-  
sprechend dem Ertrag eines be-  
bauten Grundstückes, könnte Be-  
wegung in das Baulandangebot  
bringen und so auf die Preise ein-  
wirken. Die Besteuerung der Bo-  
denwerte anstelle der Liegenschaf-  
tenerträge wird – ohne die Staats-  
quote zu beeinflussen – zu mehr

Bewegung auf dem Baulandmarkt  
führen, zu einem preisgünstigen  
Wohnungsangebot beitragen und  
dadurch eine nachfragegerechte  
Bautätigkeit fördern.

**Fragwürdige Förderungskonzepte**

Auch die Besteuerungsrichtlinien  
im Bereich der Wohneigentumsför-  
derung sind zu überdenken. Ist  
Wohneigentumsförderung über-  
haupt noch zeitgemäss? Auch ist  
nicht von der Hand zu weisen, dass  
die steuerliche Begünstigung der  
Wohneigentümer deren Investiti-  
onsentscheide beim Erwerb der  
«eigenen vier Wände» beeinflusst.  
In der Mehrheit der Fälle führen  
die Fördermassnahmen lediglich  
zu einer Erhöhung der gesamten In-  
vestitionssumme. Sie sind aber nur  
am Rande Auslöser für den Bau-  
bzw. Erwerbsentscheid. Durch die  
Konstanz der Baukosten wird  
durch die Fördermassnahmen  
letztlich nur die Zahlungsberei-  
schaft für Bauland erhöht und da-  
mit der Preis künstlich in der Höhe  
gehalten. Da der Wohneigentümer  
auf dem Baulandmarkt mit dem  
Vermieter in Konkurrenz steht,  
sind von den höheren Bauland-  
preisen auch die (Neubau-)Mieter  
betroffen. Die Begünstigung der  
Wohneigentümer wirkt sich nega-  
tiv auf den Mietwohnungsmarkt  
aus. Der Forderung nach mehr  
Markt im Mietbereich muss also  
auch die Forderung nach einem  
Abbau der staatlichen Regulative  
im Wohneigentumsbereich gegen-  
übergestellt werden. Nur eine um-  
fassende Liberalisierung wird  
letztlich zu mehr Markt führen.

**Wohngeld statt Giesskannenprinzip**

Auch im Mietbereich ist der Sinn  
und Zweck der Objektförderung  
zunehmend in Frage gestellt. Die  
gemeinnützigen Wohnungsbauträ-

ger – Genossenschaften, Stiftun-  
gen, Gemeinden – verfügen mit ins-  
gesamt über 200 000 Wohnungen  
über einen Zehntel des Mietwoh-  
nungsbestandes. Diese Wohnun-  
gen, die mit Subventionen, Steuer-  
begünstigungen und günstigen  
Baurechtszinsen gefördert werden  
und für Unterstützungsbedürftige  
gedacht sind, werden heute zu ei-  
nem grossen Teil von Mietern be-  
legt, die keinen Anspruch darauf  
haben. Die Aushöhlung des Prin-  
zips «Objektförderung» ist offen-  
sichtlich. Billige Wohnungen sollen  
wieder vermehrt Anspruchsbe-  
rechtigten vermittelt oder aber die  
Objektförderung durch eine di-  
rekte Subjektförderung – gezieltes  
Wohngeld statt Giesskannenförde-  
rung – ersetzt werden.

**Fazit**

- 1. Die Einführung der Marktmiete  
allein garantiert noch keinen funk-  
tionierenden Wohnungsmarkt.
- 2. Der Baulandpreis, einer der  
Hauptursachen für das Ungleich-  
gewicht auf dem Wohnungsmarkt,  
wird weiterhin von staatlichen Re-  
gelungen beeinflusst.
- 3. Mehr Markt im Mietbereich be-  
dingt auch:
  - mehr Markt im Wohneigentums-  
bereich
  - das Überdenken nicht mehr zeit-  
gemässer Förderungsmodelle
  - ein Steuersystem, das Wohnei-  
gentümer und Eigentümer von  
Mietwohnungen gleichsetzt.Eine Lösung des Problems «Woh-  
nungsmarkt» kann nur über die  
Sanierung des Bodenmarktes ge-  
funden werden.

Hannes Wüest

Dieser Text ist ein Auszug aus der Publikation von  
Markus Schweizer, Hannes Wüest und Martin Hofer,  
«Bau- und Immobilienmarkt Schweiz». Monitoring  
1994, Zürich 1993. Diese Studie kann bezogen wer-  
den bei: Büro Wüest & Partner, Torgasse 4, 8001  
Zürich. Sie kostet 250 Franken.