

Marktmiete = mehr Wohnungsmarkt? : Raumplaner Hannes Wüest vergleicht Marktmiete und Kostenmiete

Autor(en): **Wüest, Hannes**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **7 (1994)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119932>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 einer
eigengenutzten und einer vermieteten
Wohn-Liegenschaft erzielt wird. Die
Differenz zwischen dem staatlich fest-
gelegten und in der Regel deutlich
unter dem Marktwert liegenden
«Eigenmietwert» und der Netto-
Rendite einer vermieteten Wohnung
führt zu Steuerersparnissen des
Wohneigentümers. Dadurch ist der
Wohneigentümer in der Lage, höhere
Preise für die gleiche Liegenschaft
zu bezahlen als der Ersteller von
Mietwohnungen. Dies wirkt sich
letztlich, da die Baukosten im
Rahmen 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 Ersch-
liessung 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 Zahlungsbereit-
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.