

# Marktmiete als Schlagwort und Herausforderung

Autor(en): **Strahm, Rudolf H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 10

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106056>

## **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 ALS SCHLAGWORT UND HERAUSFORDERUNG

Der Ruf nach Marktmiete stammt aus der neoliberalen Ökonomie der Reagan-Ära in den USA. Die Idee der Marktmiete wurde aufgenommen vom neoliberalen St.Galler Ökonomen Peter Moser, dann von der Arbeitsgruppe «Ordnungspolitik» unter der Leitung des Handelsdiplomaten David de Pury. Im Parlament lancierten Vertreter des Schweizerischen Hauseigentümergebietes gleich eine Serie verschiedener Vorstösse zur Abschaffung und Änderung des jetzigen Mietrechts.

**WAS HEISST MARKTMIETE?** Marktmiete heisst, dass der Preis für die Nutzung von Wohnraum allein durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Die heute geltenden staatlichen Regulierungen gegen missbräuchliche Mietzinse oder Mietzinserhöhungen werden abgeschafft. In einem weiteren Verständnis von Marktmiete werden auch Kündigungsschutzbestimmungen aufgehoben. Die Einführung der Marktmiete erfordert die Änderung des Obligationenrechts in etwa 20 Artikeln. Das neue Mietrecht ist erst seit dem 1. Juli 1990 in Kraft. Die Realisierung der Marktmiete auf der Gesetzesebene bedingt zuvor die Änderung der Bundesverfassung. Der Mieterschutzartikel, BV Art. 34 septies, müsste abgeändert werden. Er wurde am 7. Dezember 1986 von Volk und Ständen mit grossem Mehr angenommen.

Aufgrund einer Offensive des freisinnigen Wahlparteitags 1991 und ausgelöst durch verschiedene parlamentarische

Vorstösse setzte der Bundesrat 1992 eine Expertenkommission zum Studium der Marktmiete ein. Die Kommission erteilte mehrere Aufträge an Ökonomieprofessoren und ökonomische Beratungsinstitute. Sie versuchte in gemeinsamer Arbeit – und man kann auch sagen: in loyaler Zusammenarbeit – die Wirkungen der Marktmiete zu analysieren und die sozialen Folgen zu berechnen. Auch die Vertreter des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes wirkten in dieser Kommission aktiv mit. Wenn gleich skeptisch, setzten sie sich auf den Standpunkt, dass das Konzept Marktmiete einmal gründlich zu Ende gedacht werden müsse.

Die Kommission hat den Bericht und die zahlreichen Zusatzexpertisen dem Bundesrat Anfang Juli 1993 überreicht. Die folgenden Argumente und Wirkungsanalysen stammen vor allem aus diesem Bericht und den zugehörigen Detailuntersuchungen ökonomischer Institute: Die Befürworter der Marktmiete gehen aus von der ökonomischen Lehrmeinung, dass der Markt die bessere «Allokation der Güter» erziele, das heisst, eine bessere und gerechtere Verteilung von Wohnraum. Sie machen geltend, dass der freie Markt zu einer besseren Wohnraumversorgung und zu verstärktem Wohnungsangebot führen werde. Sie glauben auch an einen Ausgleich der Mietpreise zwischen Alt- und Neuwohnungen und an eine gleichmässige Belegung des Wohnraums. Die heutige Unterbelegung von Wohnungen – Stichwort: die alte Frau in der zu grossen und billigen 4-Zimmer Wohnung – soll mit Marktmiete-Preisen behoben werden. Die Befürworter der Marktmiete bestreiten nicht, dass soziale Härtefälle auftreten können. Deshalb fordern sie selber die Einführung einer Subjekthilfe, das heisst, eines Wohngeld-Zuschusses durch den Staat für jene Haushalte, die die gestiegenen Mietkosten nicht mehr bezahlen können.

**EXPLOSION DER MIETPREISE** Praktisch alle Untersuchungen und Ökonomenanalysen sagen bei der Freigabe der Mietpreise einen starken Anstieg voraus. Die St.Galler Ökonomen entwickelten für das Marktverhalten vier Szenarien, welche zu folgenden Steigerungen des Mietpreises gegenüber 1992 führen: 17%, 23%, 58% und 85%. Als wahrscheinlichstes Szenario betrachten die Professoren eine Steigerung der Mieten um 23% im Durchschnitt. Dieses «Szenario 23%» brächte insgesamt eine zusätzliche Belastung der schweizerischen Mieterhaushalte um 5 Milliarden Franken pro Jahr. Anders ausgedrückt, die zusätzliche Vermieterrrente würde 5 Milliarden Franken betragen.



Rudolf H. Strahm, Nationalrat, Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschland

NOCH ANFANG DES JAHRZEHNTS KONNTE SICH KAUM JEMAND EINE VORSTELLUNG MACHEN, WAS MARKTMIETE HEISST. ÜBER NACHT IST ES ZUM SCHLAGWORT UND ZUR HERAUSFORDERUNG GEWORDEN.

LESEN SIE WEITER AUF SEITE 26

FORTSETZUNG VON SEITE 25

Die Marktmiete hätte eine gewaltige Umverteilung zur Folge, die auch neue soziale Härten schaffen würde. Auch die Promotoren der Marktmiete geben das offen zu. Deswegen wurde die Subjekthilfe in Form einer Härtefall-Unterstützung durch den Staat näher untersucht. Als Belastungsgrenze der Haushalte wurde 30% angenommen (die Miete darf bei den unteren Einkommen 30% nicht überschreiten). Aufgrund dieser Modellrechnung würde die öffentliche Hand für Subjekthilfe-Zahlungen mit 1–1,3 Milliarden Franken belastet. Diese Rechnung basiert auf den Daten 1990. 1993 wären die Staatsleistungen wohl bedeutend höher, weil inzwischen die Mieten gestiegen und viele Haushalte durch die Arbeitslosigkeit einkommensmässig zurückgefallen sind. Wer soll diese Subjekthilfe bezahlen? Zuerst dachte man an eine Art Abschöpfung der dank Marktmiete erzielten zusätzlichen Vermieterrenten. Nun hat die Expertenkommission vorgeschlagen, diese Ausgaben den Kantonen anzulasten.

Neben dem Anstieg der Mieten hätte die Marktmiete den Effekt, dass nicht nur die Mietpreise, sondern auch die Ertragswerte von Wohnliegenschaften stärker schwanken würden. Wie Geschäftshäuser und Bürogebäude, die der Marktmiete und der Spekulation ausgesetzt sind, würden vermietete Wohnliegenschaften ebenfalls vermehrt der Spekulation unterworfen. Die Risiken und Verluste würden auch für die Banken und Darlehensgeber grösser.

**WOHNUNGEN SIND KEIN HANDELSGUT**  
Wohnungen haben besondere Eigenschaften, die die Mechanismen der Markttheorie ausser Kraft setzen. Wohnungen sind örtlich nicht verschiebbar. Der Wohnungswechsel ist mit sehr hohen Transaktionskosten (Wohnungssuchkosten, Umzugskosten, Erneuerungskosten) verbunden, was allein schon von der Markttheorie her die Beweglichkeit einschränkt. Der Wohnungsmarkt hat seine Besonderheiten. Wohnen ist nicht bloss eine Bedarfsdeckung, die je nach Kaufkraft beliebig variiert werden kann, sondern Wohnen ist auch ein Grundbedürfnis. Die Marktmiete möchte die Zuteilung des Wohnraums einzig aufgrund der Leistungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft des Mieters. Die Zuteilung von Wohnraum muss aber auch nach sozialen Kriterien möglich bleiben.

Die Marktmiete ist kein taugliches Instrument, die Unterbelegung der günstigen Altwohnungen zu bekämpfen. Die Belegungsdichte der Wohnungen ist übrigens nicht so unterschiedlich zwischen Alt- und Neuwohnungen, wie dies oft angenommen wird. Wir geben hier die Belegungsdichte der 4-Zimmer-Wohnungen wieder (gemessen in Personenzahl pro 100 m<sup>2</sup>):

- bei vor 1900 erstellten Wohnungen 2,36
- bei 1900 bis 1920 erstellten Wohnungen 2,33
- bei 1947 bis 1960 erstellten Wohnungen 2,19

- bei 1961 bis 1980 erstellten Wohnungen 2,36
- bei nach 1985 erstellten Wohnungen 2,29

Die Belegungsdichte ist also bei gleich grossen Wohnungen, ungeachtet des Alters und des Renovationsgrades, ungefähr gleich hoch. Die Behauptung, mit der Marktmiete werde man die Unterbelegung bekämpfen und neuen Wohnraum freimachen, lässt sich aus der Statistik nicht belegen.

Es gibt tatsächlich Engpässe im Wohnungsmarkt. Es gibt Preisverzerrungen, und es gibt auch eine gestörte Allokation. Diese Störungen stammen nicht, oder erst zuletzt, aus dem Mietrecht. Man muss im Wohnungsmarkt die vorgelagerte Entstehungskette des Wohnungsangebots analysieren. Man muss auch die Nachfrage, die weitgehend exogen (durch andere Faktoren) bestimmt ist, einbeziehen. Einige der wichtigsten Engpässe sind: Die Verknappung im Baulandmarkt durch Hortung oder Nichterschliessung von Wohnbauland. Die Finanzierung des Wohnungsbaus hat Engpässe. Der Baumarkt ist immer noch hochgradig kartelliert, und Baubewilligungsverfahren dauern oft lange. Auch die demographische Entwicklung (Zunahme der ausländischen Wohnbevölkerung) bringt ständig neue Marktungleichgewichte. Alle diese marktverzerrenden Faktoren in den vorgelagerten Märkten des Wohnungsmarktes werden von den Befürwortern der Marktmiete schlicht ignoriert.

**REFORMMÖGLICHKEITEN** Die Marktmiete, die eine Verfassungs- und OR-Revision erfordern würde, ist mit dem Bericht der Kommission Marktmiete praktisch gestorben. Es wird nun zu prüfen sein, ob im Mietrecht Änderungen anzubringen sind. Wir könnten uns vorstellen, dass die Rahmenmietverträge besser propagiert und dann auch allgemeinverbindlich erklärt werden könnten. Als Referenzzinssatz sollte in Zukunft nicht einfach der aktuelle Satz der Kantonalbank, sondern ein geglätteter Zinssatz herbeigezogen werden. Ein geglätteter Zinssatz ist das Mittel der letzten drei bis fünf Jahre. Damit könnten die starken Zinsausschläge im Hypothekarmarkt ausgeglichen werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird möglicherweise nach der Ablieferung des Berichts Marktmiete eine kleinere Arbeitsgruppe von Mieter- und Vermietervertretern ins Leben rufen. Diese Gruppe müsste sich konkret mit einfachen und realisierbaren Schritten bei der Revision des Mietrechts befassen. Eine rasche oder gar schockartige Liberalisierung der Mietpreise ist wohl undenkbar. In den Jahren 1970 bis 1972 hat die Schweiz dieses Experiment durchexerziert. Es gab damals für zwei Jahre eine freie Mietpreisbildung, faktisch die Marktmiete. Die Mietpreisteigerungen und die soziale Unruhe waren so gewaltig, dass der politisch-soziale Druck sehr rasch zur neuen Gesetzgebung mit der Missbrauchsbekämpfung führte. Die Marktmiete ist eine gewaltige ideologische Offensive. Sie ist eine gedankliche Herausforderung, aber sie ist heute bereits schon eine Totgeburt.