

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 1: Wohnungsmarkt

**Artikel:** Planwirtschaftliche Kostenmiete?  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105868>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.01.2026

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



# Planwirtschaftliche Kostenmiete?

**E**in pensionierter Magistrat der Stadt Zürich zog kürzlich in einer Zeitung über die Kostenmiete her. Der Anlass war, dass die städtische Verwaltung die Miete für das von ihm und seiner Frau bewohnte Haus unter Hinweis auf die gestiegenen Kosten stark erhöht hatte. Anstatt sich dafür zu bedanken, dass die Steuerpflichtigen jahrelang seine Miete mitbezahlen, kündigte er seinen Auszug in eine steuergünstige Gemeinde an. Die Kostenmiete, so befand er, sei ein «planwirtschaftliches Instrument».

**W**er sich eine gesunde Wohnungswirtschaft wünscht, kann nur bedauern, dass die Kostenmiete zum Spielball politischer oder – wie oben – persönlicher Interessen geworden ist. Denn selbstverständlich ist der Grundsatz, dass eine Miete in erster Linie kostendeckend sein muss, das genaue Gegenteil planwirtschaftlichen Denkens. Zum Debakel des staatswirtschaftlichen Wohnungswesens in den Staaten des ehemaligen Ostblocks führte doch gerade der Umstand, dass das Verhältnis zwischen Miete und Kosten ausser Betracht blieb (dazu mehr in «Mangel zu verschenken», «das wohnen» 12/1991). Und was der eingangs erwähnte Herr verlangt, ist ja ausgerechnet nicht eine marktmässige, sondern eine geplante Miete. Eine Miete, die von der Stadt willkürlich nach seinem Einkommen zu bemessen und zu subventionieren wäre. Die Kostenmiete hat einen unbestreitbaren Vorzug. Es gibt anerkannte betriebswirtschaftliche Grundsätze, aus welchen Faktoren sie sich zusammensetzt und wie sie zu kalkulieren ist. Meinungsunterschiede bestehen hauptsächlich darüber, wie die Amortisationen zu gestalten bzw. wie das risikotragende Kapital «mitzunehmen» ist. Hier gibt es einen gewissen Spielraum für persönliches oder politisches Ermessen. Es scheint mir normal, dass die Mietgerichte auch in bezug auf diesen Spielraum «im Zweifel für den Angeklagten» urteilen und eher grosszügige Sätze zugestehen sollten. Das gleiche gilt auch für die Beurteilung des zulässigen Gewinnes. So verstanden, hätten wohl selbst die erklärten Gegner der Kostenmiete nichts gegen sie einzuwenden.

**D**ass die Kostenmiete trotzdem in angesehenen Zeitungen als «Unsinn» bezeichnet wird, hängt zusammen mit der gerichtlichen Praxis in Mietfragen. Es seien hier nur jene Urteile erwähnt, nach denen eine Rückstellung für periodische Grossreparaturen (Einlage in den Erneuerungsfonds) nicht zu den Kosten gerechnet werden durfte. Als ob die sofortige Abschreibung von 30 Prozent des Renovationsaufwandes, die das Mietrecht zwingend verlangt, keine entsprechende Rückstellung erforderte! Das Prinzip der Kostenmiete wird so und in anderen Fällen ausgerechnet von jenen in Misskredit gebracht, die es als Anwälte und Richter zur heutigen Bedeutung emporhievten.

«Marktmiete» und «Kostenmiete» sind keine unterschiedlichen Mietpreise, sondern das Resultat verschiedener Denkweisen. Die Kostenmiete geht aus von einem betrieblichen, mikroökonomischen Ansatz. Marktmiete dagegen ist ein Konzept aus der Volkswirtschaftslehre. Und diese tut sich erklärermassen mit kaum einer Erscheinung derart schwer wie mit dem Wohnungswesen und dem Wohnungsmarkt. Wer die Hilflosigkeit der monetaristischen Wirtschaftswissenschaft angesichts des Wohnungsmarktes näher kennenlernen will, braucht nur die «Vorabstudie über Wohnungsmiete und Mieterschutzbestimmungen» zu lesen, die das Bundesamt für Konjunkturfragen kürzlich veröffentlicht hat. Auf über 100 Seiten lassen sich die Autoren über die Kosten- und die Marktmiete aus. Dabei stellen sie eine empirische Erscheinung, nämlich die «Kostenmiete nach schweizerischem Recht», einem Idealzustand gegenüber, ausgedrückt durch die Marktmiete, «die sich im freien Spiel der Marktkräfte ergibt». Idealzustand deshalb, weil ein völlig freies Spiel der Marktkräfte in Tat und Wahrheit fast nirgends vorkommt, am wenigsten im Bereich von Bauen, Boden und Wohnen. Vereinfacht gesagt, werden in der Studie am Baum gewachsene Äpfel solchen auf einem Bild gegenübergestellt. Da ist es natürlich leicht zu beweisen, dass nur in den gewachsenen Äpfeln der Wurm drinsteckt.

**V**erhängnisvoll scheint mir die Unterstellung der Nationalbank (auf S. 94 der erwähnten Studie), die Marktmiete liege automatisch höher als

die Kostenmiete. Diese Auffassung wird offensichtlich von vielen Leuten geteilt. Bei ihr müsste meines Erachtens die kritische Forschung einsetzen. Ich bin nämlich im Gegenteil der Meinung, dass die auf dem Markt erzielten und erzielbaren Mieten durchaus nicht immer voll kostendeckend sind. Es ist darum in meinen Augen zwecklos, Kostenmiete und Marktmiete gegeneinander auszuspielen. Marktmiete – was immer darunter verstanden wird – setzt jedenfalls langfristig kostendeckende Mieterträge voraus. Sonst bricht der Markt am Ende zusammen. Und genau das droht zu geschehen.

Das wahre Problem ist nicht die Kostenmiete, sondern es sind die Wohnkosten. Während Jahrzehnten blieb ihr Anteil am durchschnittlichen Haushaltbudget etwa gleich. Schon 1983 mussten zwar schätzungsweise mehr als 300 000 Mieterhaushalte über ein Viertel ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Aber seit 1989 beansprucht das Wohnen in den Haushaltsbudgets generell einen deutlich wachsenden Anteil. Das gilt nicht nur für das Wohnen zur Miete, sondern erst recht für das Wohneigentum. Dieses wäre von einem Wegfallen des Mieterschutzes ebenso wenig berührt wie das Wohnen bei einer Baugenossenschaft; in beiden Fällen sind die reinen Kosten massgeblich. Die fortgesetzte Teuerung der Wohnkosten lässt ferner daran zweifeln, dass die Mieten so stark von den Hypothekarzinssätzen abhängen, wie ursprünglich angenommen wurde.

**E**s ist vermutlich eine Illusion zu glauben, die Wohnkosten würden sich nach einiger Zeit schon wieder im Haushaltsbudget einpendeln. Sie machen meines Wissens in den meisten Nachbarländern mehr aus als bei uns. Dass sie auch bei uns hoch bleiben, dürfte zum Preis gehören, den die Annäherung an Europa ausmacht. So zeichnet sich eine Entwicklung ab, in der ein immer grösser werdender Teil unserer Bevölkerung nicht in der Lage sein wird, selbst eine noch so knapp bemessene Kostenmiete zu bezahlen.

*Fritz Nigg*