

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 10

**Artikel:** Freie Marktmiete als Ausweg

**Autor:** Arber, Roger

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106057>

#### **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:** 22.02.2026

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

# FREIE MARKTMIETE ALS AUSWEG

Unter dem Stichwort Marktmiete setzen sich fortschrittliche Kreise für die Korrektur der überreglementierten, verfahrenen Situation im Wohnungsbereich ein. Die heute geltende Regelung mit einer Unmenge Formularen und zwingenden Vorschriften bringt ausser viel und teurem Aufwand kaum etwas. Hingegen führt die strikte Kostenmiete zu einer Spaltung des Wohnungsmarktes in billige Alt- und teurere Neubauwohnungen, weitgehend ungetrennt des Wohnwertes einer Liegenschaft.

Das heutige, starre Mietrechtsgesetz, welches Missbräuche ausschliessen wollte, zwingt Vermieter und Mieter, alles vorzukehren und auszunützen, was ihnen Vorteile bringt, denn jedes Entgegenkommen bedeutet praktisch einen dauernden Nachteil gegenüber dem Vertragspartner. Eine Anpassung an geänderte Verhältnisse ist somit nur schwer möglich und mit grossem Aufwand für beide Seiten verbunden. Formularzwang und fixierte Fristen verhindern jede Flexibilität. Damit werden bestehende Strukturen erhalten und geschützt, oft um jeden Preis. Denkmalschutz bestehender Strukturen fördert aber die Verschwendug des geschützten Gutes und leistet der Ablehnung persönlicher Verantwortung Vorschub. Wenn es lediglich darauf ankommt, ob ein Verhältnis gesetzeskonform ist, wird nicht mehr geprüft, ob es richtig und gerecht ist. Somit kann für das Vertragsrecht, und um solches handelt es sich trotz allem bei der Wohnungsmiete, gesagt werden: «Zwingendes Recht ist zwingend Unrecht, denn wäre es recht, müsste es nicht zwingend sein.»

**VOR- UND NACHTEILE** Die Marktmiete als Ergebnis von Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Dabei gehen beide Seiten entsprechende Risiken ein. Die Vermieter haben attraktiven Wohnraum anzubieten, d.h. möglichst viel Wohnwert für den geforderten Preis, und die Mieter können bestimmen, wieviel ihnen das Angebot wert ist. Marktmiete bedeutet ein Heben und Senken der Preise für Wohnraum, je nach Angebot und Nachfrage. Die Mieter haben also ein Interesse daran, dass ein grosses Angebot besteht, was bedeutet, dass sie sich für die Erschliessung und Überbauung von Bauland einsetzen und dort eine vernünftige Realisierung von Bruttogeschossflächen verlangen. Die Vermieter andererseits müssen auf das bestehende Angebot Rücksicht nehmen und die Leistungsfähigkeit und -bereitschaft der Mieter berücksichtigen.

Wer in Altbauten wohnt, hat oft einen hohen Wohnwert (Lage, Grösse, Ausbaustandard) zu einem tiefen Preis (Landwert und Baukosten bei Erstellung). Damit kann für relativ wenig Geld ein hoher Gegenwert gemietet werden. Auch wenn die Wohnung unterbelegt und schlecht genutzt ist, lohnt sich ein Wechsel nicht, denn in neuen Bauten kann auf den gleichen Grundlagen, aber mit geänderten Preisen nichts Gleichwertiges geboten werden. Das heisst, dass pro Franken Mietzins kaum ein entsprechender Wohnwert in Neubauten gemietet werden kann. Demgegenüber finden junge Erwerbstätige mit Familien vielfach nur kleine Wohnungen in teuren Neubauten, obwohl deren Einkommen in der Regel tiefer liegt als das der Bewohner älterer Liegenschaften. Hier kann die Marktmiete zu einer richtigen Nutzung des vorhandenen Wohnangebotes beitragen. Durch die marktmässige Steuerung der Mietzinse wird wieder vermehrt soviel Wohnraum und Wohnwert beansprucht und in der Folge auch zur Verfügung gestellt werden, wie er der Leistungsbereitschaft und -möglichkeit der einzelnen Personen tatsächlich entspricht.

**PROBLEME DER UMSTELLUNG** Die Umstellung von der staatlich protektionistischen Reglementierungswirtschaft zur freien Marktmiete wird Probleme für zahlreiche Mieter, aber auch Vermieter geben. Daher braucht es flankierende Massnahmen. Nach nationalökonomischen Berechnungen soll es zu einer Anhebung der gesamten Mietzinssumme um 5 Mia. Franken kommen. Diese Summe scheint mir zu hoch zu liegen, da ja, wie vorne erwähnt, ein marktmässiger Ausgleich zu erwarten ist. Dennoch soll sie hier vorläufig übernommen werden. Für diesen Fall muss eine, zeitlich limitierte, Hilfe des Staates in



lic.iur. Roger Arber;  
Direktor des Hausbesitzer-Vereins Basel; Präsident einer Wohngenosenschaft; FDP-Grossrat im Kanton Basel-Stadt

MIT DER EINFÜHRUNG DER  
MARKTMIETE WÜRDEN SICH  
FRAGWÜRDIGE PREISUNTER-  
SCHIEDE ZWISCHEN KAUF  
UND MIETE SOWIE ZWISCHEN  
ALT- UND NEUBAUTEN ERÜB-  
RIGEN.

LESEN SIE WEITER AUF SEITE 29

FORTSETZUNG VON SEITE 27

den einzelnen Fällen greifen. Die Mehrbelastung des Staates gleicht sich zum Teil aus, wenn wegen der höheren Mieteingänge auch höhere Steuereinnahmen verbucht werden. Die enorm grosse Zahl von 5 Mia. Franken zeigt aber deutlich, dass das Gut «Wohnen» in weiten Bereichen zu billig ist und die eingangs gemachten Feststellungen zutreffen. Eine Gesundung des Wohnungsmarktes im Interesse der Volkswirtschaft und damit auch der 70% unserer Bevölkerung, welche Mieter sind, lässt sich nur mit einem Systemwechsel erreichen. Dabei gilt es, das Ausnützen von Notlagen durch entsprechende Rechtsmittel gegen Missbräuche auszuschalten. Nicht zu vergessen ist aber auch, dass die Marktmiete auch Vermieter vor grosse Probleme stellen kann, denn deren Investitionen werden nur noch dann Ertrag abwerfen, wenn sie dem Markt entsprechend getätigten wurden. Marktmiete heisst auch, dass Investitionsfehler schonungslos aufgedeckt werden und den Leerstand einer Liegenschaft oder die Akzeptanz nur sehr tiefer Mietzinse zur Folge haben können.

Mit der Einführung der Marktmiete und der daraus resultierenden besseren Nutzung des vorhandenen Angebotes wird einer weiteren Zersiedlung des Landes wirksam begegnet werden können. Gleichzeitig wird der Wunsch vieler Einwohnerinnen und Einwohner auf ein Eigenheim realistischer, da sich Miet- und Eigentumspreise im gleichen Markt bewegen. Eigentum zu erwerben wird nicht mehr soviel teurer sein als Wohnraum zu mieten, wie dies heute noch gilt. Unzählige Formulare, Vorschriften, Gerichtsverfahren und das völlige Ausnützen des noch kleinen Spielraums durch die Vertragspartner fielen weg und könnten durch die alte Regel: «Me muess halt rede miteinander» ersetzt werden. Auch dadurch können beim Staat (Gerichts-)Kosten eingespart werden, welche zur Korrektur von Härtefällen eingesetzt werden können.

**WOHNGENOSSENSCHAFTEN** Vielfach werden den Genossenschaften die günstigen Mieten vorgehalten, ohne dass die, von Genossenschaftern und ihren Familien, erbrachten Eigenleistungen angerechnet werden. Mit Einführung der Marktmiete können Wohngenossenschaften mit ihrem Preis-Leistungs-Verhältnis einen gewichtigen Einfluss auf den Markt nehmen. Mit einer leistungsgerechten Mietzinsgestaltung kann dem sozialen Gedanken der Genossenschaften vermehrt Bedeutung verliehen werden. So lässt sich auch der Überalterung in Genossenschaften begegnen, und Wohnraum kann wieder eher jungen Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden. Das heutige Mietrecht lässt Genossenschaften dazu bekanntlich kaum Spielraum. Gestaffelte Mietzinse nach Einkommen oder Wohnungsbelegungsdichte sind praktisch nur auf freiwilliger Basis möglich, und ältere Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben verständlicherweise keinerlei Anreiz, die günstige, geräumige Wohnung gegen eine teurere, kleinere Wohnung einzutauschen. Mit der Marktmiete aber kann diesem sozialen, genossenschaftlichen Anliegen sehr wohl Rechnung getragen werden.

**SCHLUSSFOLGERUNG** Die Umstellung zur Marktmiete löst mehr Probleme, als sie schafft. Sie hebt Privilegien mieter- und vermieteterseitig auf, sorgt für eine bessere Nutzung des knappen Gutes «bebaubarer Boden» und belohnt durchdachte Investitionen. Der Erwerb von Wohneigentum wird eher möglich durch den Abbau der grossen Unterschiede zwischen Kauf und Miete. Wohngenossenschaften können unbürokratisch für sozialen Ausgleich auf dem Markt und in ihren Genossenschaften sorgen.

**Zum Thema  
Planen und Bauen:**

**Die Zukunft der  
Erde mitgestalten  
braucht Mut, Ideen  
und Verantwortung.**

**Wir übernehmen  
unseren Teil.**



**DEGGO AG**  
Das Haus der Häuser.  
Volketswil  
Olten  
Lausanne