

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 6

**Artikel:** "Die Kostenmiete beeinflusst auch den übrigen Markt" : Streitgespräch mit Andreas Hofer und Patrik Schellenbauer über das Modell Kostenmiete

**Autor:** Hofer, Andreas / Schellenbauer, Patrik / Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107788>

### 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](#)

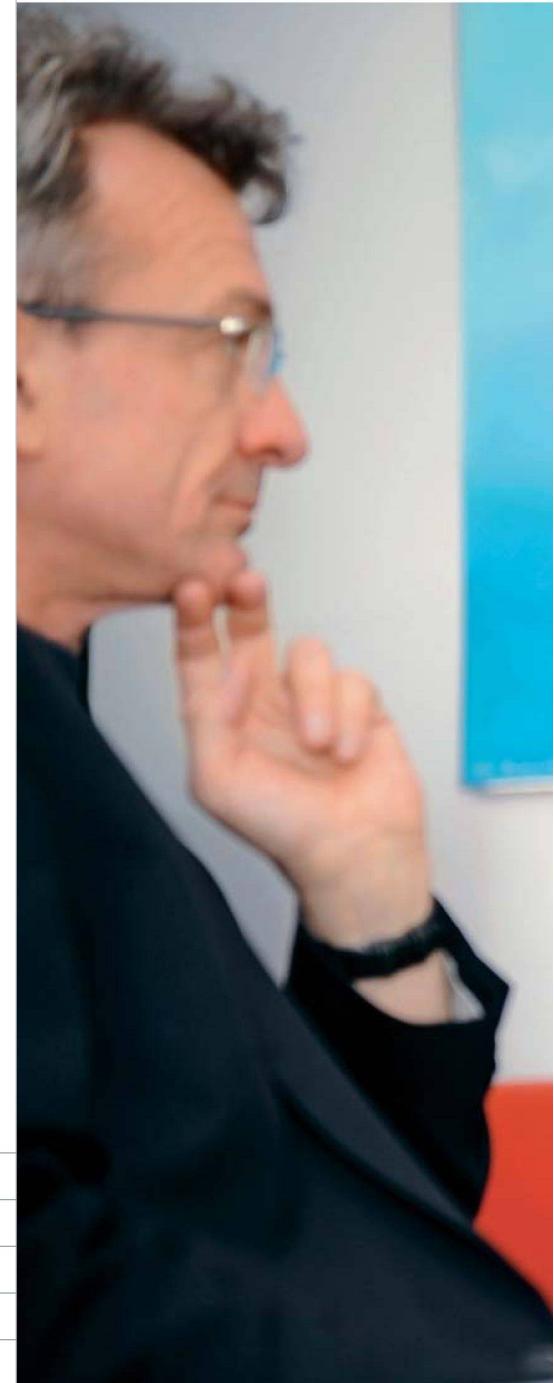
**Download PDF:** 24.01.2026

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

Streitgespräch mit Andreas Hofer und Patrik Schellenbauer über das Modell Kostenmiete

# «Die Kostenmiete beeinflusst auch den übrigen Markt»

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften vermieten Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete. Damit greifen sie ein Stück weit in den freien Markt ein. Über die Vor- und Nachteile von kostenorientierten und liberalisierten Modellen diskutieren Andreas Hofer vom SVW Zürich und Patrik Schellenbauer von Avenir Suisse.



Andreas Hofer (links) im Streitgespräch mit Patrik Schellenbauer.

**Wohnen:** Herr Schellenbauer, wie kommen Sie zur Aussage, dass Wohnbaugenossenschaften mit der Kostenmiete zur Zersiedelung beitragen?

**Patrik Schellenbauer:** Es geht mir überhaupt nicht darum, die Baugenossenschaften als primäre «Schuldige» für die Zersiedelung an den Pranger zu stellen. Das Problem der Zersiedelung ist äusserst vielgestaltig. Die primäre Ursache liegt wohl in der zu billigen Mobilität, sowohl beim privaten, aber eben auch beim öffentlichen Verkehr, der massiv subventioniert wird.

**Andreas Hofer:** Ihr Credo zu diesem Punkt ist meines bei den Energiepreisen – diese sind viel zu tief...

**P.S.:** ... mein Thema ist genereller Natur: Das Konzept der Kostenmiete schaltet den Markt zum überwiegenden Teil aus, da es die Nachfrage als preisbestimmenden Faktor weitgehend eliminiert. Man muss sich bewusst sein, dass der Preis als Knappheitsindikator dann seine Rolle verliert, wenn das Signal der wahren Knappheit des Raumes in der Stadt bei den Mietern gar

nicht ankommt; sie belegen damit mehr Fläche, als sie dies unter Marktmieten tun würden.

**A.H.:** Hier spielen ganz verschiedene Faktoren eine Rolle, die schwer auseinanderzu dividieren sind. Wichtig ist mir der Hinweis, dass Wohnbaugenossenschaften das ausbleibende Knappeitssignal sehr erfolgreich kompensieren – indem sie nämlich interne Belegungsvorschriften anwenden und interne Solidarität üben. Der Verbrauch an Wohnfläche in Baugenossenschaften ist

“

Wenn man den Preis ausschaltet,  
tritt der «Beziehungsmarkt» an  
seine Stelle.

”



deutlich tiefer als sonst auf dem Wohnungsmarkt, der gebaute Quadratmeter ist somit besser genutzt.

**P.S.:** Entscheidend ist, dass eben auch der übrige Markt von der Kostenmiete beeinflusst wird. Aufgrund von Statistiken und Berechnungen stelle ich fest, dass bei Neubauwohnungen das Preisniveau rund 15 bis 20 Prozent tiefer liegt, als man beim freien Spiel des Marktes erwarten würde. Das hat auch mit dem Mietrecht zu tun, das Kostenelemente aufweist, indem die Mieten an

Inflation und Zinsen gekoppelt sind. In Zahlen ausgedrückt, haben wir es allein in der Stadt Zürich mit einer massiven Umverteilung von 950 Millionen Franken pro Jahr zu tun. Das ist fast so viel wie der Steuerertrag der natürlichen Personen.

**A.H.:** Umverteilung ist hier der falsche Begriff, es handelt sich um einen entgangenen zusätzlichen Gewinn.

**P.S.:** Selbstverständlich haben wir es mit einer Umverteilung zu tun. Es gibt in der Tat

einen politischen Konsens, wonach dies so seine Berechtigung hat. Man tut dabei aber so, als ob Miete rein eine Frage der Verteilung wäre. Ökonomisch betrachtet hat der Preis der Miete aber auch eine Zuteilungs- und Allokationsfunktion. Die Preiselastizität des Wohnens liegt bei etwa minus 0,5 Prozent. Oder anders ausgedrückt: Um zehn Prozent höhere Mieten reduzieren die Nachfrage um fünf Prozent. Bezogen auf die Stadt Zürich bedeutet es nun in diesem Gedankenexperiment, dass in Zürich langfristig zehn Prozent mehr Menschen leben wür-

**Zu den Personen**

**Patrik Schellenbauer** ist Ökonom bei Avenir Suisse und befasst sich unter anderem mit immobilienwirtschaftlichen Fragen.

**Andreas Hofer**, Architekt ETH, ist Vorstandsmitglied des SVW Zürich und Mitbegründer der Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich.

den. Das ergibt sich aus einer angenommenen Preisdifferenz von zwanzig Prozent zum Marktniveau. Ohne die Kostenmiete wäre die Stadt dichter belegt. Das hat zur Konsequenz, dass ein Teil der Nachfrage nicht befriedigt wird und die Agglomeration nach aussen wachsen muss.

**A.H.:** Es ist nun eine ideologische Frage, ob das als gut oder schlecht zu beurteilen ist. Im Übrigen müssen wir uns im Klaren darüber sein, dass ausgerechnet am Zürichberg mit den höchsten Mieten die Wohnfläche pro Person am grössten ist. Wir haben es eben mit unterschiedlichen Gruppen mit unterschiedlichen Einkommen zu tun. Je nachdem hat die Miete im Haushaltsbudget einen ganz anderen Stellenwert. Wir müssen es so sagen: Wer in einem teuren Quartier wohnt, kann sich Undichte leisten. Und wenn wir uns beispielsweise den Bodenpreis in Zollikon anschauen, dann ist der ausnutzungsbereinigt in einer absurd Höhe, noch viel höher als in der Stadt.

**P.S.:** Damit ist meine Argumentation keinesfalls widerlegt. Natürlich ist es eine Tatsache, dass man nicht überall Dichte will. Der Zürichberg, aber auch die Gemeinden am See sind im Übrigen vom Wohneigenamt dominiert.

**A.H.:** Das Verhältnis von Eigentum und Miete hat grossen Einfluss auf die Preisbildung. In Ländern mit einem hohen Anteil Eigentum ist man viel mehr spekulativen Prozessen ausgesetzt. In den USA und in Grossbritannien können wir dies aktuell besichtigen. In diesen Ländern hat das damit zu tun, dass es kein direktes Feedback auf die Höhe einer erzielbaren Miete gibt. Wer dort Wohnungen nachfragt, wird selbst zum kleinen Spekulanten.

**Herr Schellenbauer, wieso stören Sie sich an der Vergünstigung der Mieten der Genossenschaften – streichen denn nicht Privatpersonen und Aktionäre bei Land im Privateigentum Bodenrenten ein?**

**P.S.:** Zentral ist für mich die Erkenntnis, dass die Idee der Kostenmiete ausschliesslich



Der Verbrauch an Wohnfläche ist bei Baugenossenschaften deutlich tiefer.

**Andreas Hofer vertritt den Standpunkt der Baugenossenschaften.**

verteilungspolitisch gesteuert ist. Dies zeigt auch die aktuelle Auseinandersetzung um das Mietrecht. Es hat allerdings eine Kehrseite, wenn man im Mietmarkt die Allokationsfunktion wegnimmt. Nehmen wir das Beispiel Parkplätze: Ein Parkplatz ist in der Stadt zwar teuer, dafür finden Autofahrer auch einen, wenn sie die City aufsuchen.

**Herr Hofer, wenn die Genossenschaften die Mieten vergünstigen, nehmen sie eine grosse Verantwortung auf sich. Verteilen sie ihren Wohnraum gerecht?**

**A.H.:** Selbstverständlich wird diese Verantwortung sehr ernst genommen. Mir gefällt jetzt aber nicht, das Ganze als eine Art Subvention darzustellen. Natürlich kann man sich im Zusammenhang mit dem kommunalen Wohnungsbau die Frage stellen, ob der Staat in diesem Segment Geld zur Unterstützung bestimmter Gruppen ausgeben will. Das Spannende am Modell der Genossenschaften liegt aber daran, dass es sich

um private Firmen handelt. Die Wohnungen der Genossenschaften in Zürich sind heute weitgehend nicht subventioniert. Teils haben sie aber vergünstigte Baurechte der Stadt.

**P.S.:** Da vermisste ich die Transparenz, bei den Baurechten hat man es doch mit Land und Grundstücken zu tun, die die Stadt früher mal erworben hat. Bei der Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften stand ohne Zweifel die Stadt Pate.

**A.H.:** Insgesamt haben wir in der Stadt Zürich 89 Baurechte, so viele sind das gar nicht. Wir müssen die Wohnbaugenossenschaften als private Unternehmen sehen, wobei die Gewinne nicht in die Taschen eines einzelnen Grundeigentümers fliessen, sondern reinvestiert werden. Dies führt über die Jahre dazu, dass die Mieten günstiger werden. So öffnet sich eine Schere zu den auf dem Markt üblichen Mietpreisen. Das kommt

**Sozialer Ausgleich über die Wohnungsvergabe bedeutet geringeres Wachstum.**

letztlich denjenigen zugut, die die Baugenossenschaft gegründet haben, wohlge- merkt mit ihrem eigenen Geld.

**P.S.:** Wenn die Wohnbaugenossenschaften Wohnungen 25 Prozent unter dem Markt anbieten, kann ich mir nicht vorstellen, dass dies ohne den Staat möglich ist.

**A.H.:** Jüngste Beispiele zeigen, dass genossenschaftliche Bauträger auch Neubauten etwa 15 Prozent unter den Marktmieten anbieten. Ursache dafür ist das grössere Kostenbewusstsein, sie agieren oft auch professioneller. Wohnbaugenossenschaften akquirieren in erster Linie grössere Grundstücke. Wenn man dies mit Einzelobjekten vergleicht, die ineffizient und auf teurem Land gebaut werden, ergibt sich selbstverständlich eine Kostendifferenz.

**P.S.:** Es gibt nichts umsonst. Schliesslich hat jede Politik Opportunitätskosten, in diesem Fall geht es um Quartierdurchmischung versus Produktivität und Wachstum – und am Rand eben auch um Zersiedelung und Landschaftsverbrauch.

**A.H.:** Wenn schon, müssen wir auch über die Nachteile des anderen Systems sprechen. Wenn man die völlige Öffnung der Mieten umsetzen würde, ergäbe dies eine extreme Segregation nach Einkommen. Das stelle ich mir als eine Art Landschaft wie in Dubai vor, mit Villen in der Mitte und den weniger Privilegierten darum herum. Irgendwann wollen die vermögenden sozialen Schichten dann auch nicht mehr Steuern zahlen für die Ärmsten, sie organisieren sich stattdessen selbst, haben ihre eigene Polizei und Privatschule. Ich glaube nicht, dass wir dies in der Schweiz wollen.

**P.S.:** Das Beispiel Dubai scheint mir für Schweizer Verhältnisse nicht stichhaltig. Sicher möchte man sich mit steigendem Einkommen in der Regel zentraler niederlassen, aber auch mehr Fläche konsumieren. Die Einkommensungleichheit ist in der Schweiz aber relativ tief. Und der Standortentscheid wird nicht nur vom Einkommen

bestimmt, sondern auch von den Vorlieben. Insgesamt ist die Gefahr der räumlichen Segregation in der Schweiz beschränkt.

#### **Wäre Zürich produktiver, wenn die Mieten nach dem Markt festgesetzt würden?**

**P.S.:** Ja, davon gehe ich aus. Es kann durchaus legitim sein, beim Auswahlprozedere für Wohnungen nicht unbedingt die Motivierten und Innovativen zu berücksichtigen und stattdessen zum sozialen Ausgleich zu neigen. Das hat aber Kosten, die sich in Form tieferen Wachstums ausdrücken. Und dieser Trade-Off wird kaum je angesprochen, man tut so, als ob man zum Nulltarif umverteilen könnte.

**A.H.:** Was ganz genau passieren würde, können wir beide nicht mit Sicherheit prognostizieren. Es ist auch fraglich, was das genau bedeuten würde, wenn Menschen von draussen in die City pendeln, um die Wohnungen der Reichen zu putzen. Es bleibt natürlich ebenso offen, was dies für das Zusammenleben, die Demokratie und die Umwelt für Konsequenzen hätte.

#### **Wie sähe nach Ihrer Auffassung die Stadt der Zukunft aus?**

**A.H.:** Wir konnten in jüngster Zeit beobachten, dass sich vom Geld getriebene Systeme in eine völlig falsche Richtung entwickeln können, bis zum Kollaps. Wohnbaugenossenschaften als dritter Weg zwischen Miete und Eigentum haben von Grund auf etwas Nachhaltiges. Man orientiert sich sicher zum einen am persönlichen Profit, überlegt

sich zum anderen aber auch, wie das Ganze, das der Genossenschafter mitbesitzt, florieren und sich entwickeln kann. Gerade in der aktuellen Diskussion um Regulation und Liberalität halte ich dies für einen höchst spannenden Steuerungsmechanismus. Genauso das gilt es auszubauen, und ich könnte mir sogar eine Stadt vorstellen, in der Wohnbaugenossenschaften auf einen Anteil von hundert Prozent kommen.

**P.S.:** Wenn die Baugenossenschaften an die Stelle der unsichtbaren Hand treten, übernehmen sie eine grosse Verantwortung. Das verleiht sowohl Macht als auch Gestaltungsspielraum. Ich masse mir kein Urteil darüber an, ob die Genossenschaften verantwortungsvoll damit umgehen oder nicht. Meine ideale Stadt ist aber vor allem eines: offen nach innen und aussen! Und wenn man den Preis als «Haupt-Allokator» ausschaltet, tritt der «Beziehungsmarkt» an seine Stelle. Das bevorteilt immer die aktuellen Stadtbewohner als «Insider», denn sie verfügen ja über die notwendigen Netzwerke. Gegen aussen – das heisst gegenüber neuen Bewohnern beziehungsweise Outsidern, aber eben auch gegenüber neuen Ideen – wirkt das tendenziell abschottend. Eine rein genossenschaftlich organisierte Stadt kann die Funktion des urbanen Wachstumsmotors darum nicht wahrnehmen. Es wäre zudem wenig transparent, wer in diesem System Nutznieser ist, und wer letztlich dafür zahlt.

**Interview: Jürg Zulliger**

#### **Fachbegriffe**

**Allokation:** Ressourcen sind von Natur aus knapp; wir müssen uns daher Gedanken über die bestmögliche Zuteilung knapper Ressourcen machen. In der Fachsprache spricht man von der Allokation der Ressourcen.

**Opportunitätskosten:** Wenn wir bewusst wählen wollen, müssen wir die Höhe der Kosten kennen, die mit dem Verzicht auf die nächstbeste, nicht gewählte Alternative verbunden sind.

**Bodenrente:** Eine Rente ergibt sich daraus, dass etwas – zum Beispiel Boden an zentraler Lage – einfach da ist. Das heisst der Grundbesitzer muss sich nicht «anstrengen». Solche Renten werden als unverdient kritisiert.

**Preiselastizität:** Bei einigen Gütern lösen schon geringe Preisdifferenzen grosse Veränderungen der Nachfrage aus. Die Preiselastizität von Benzin ist längerfristig grösser als diejenige vom Wohnen oder von Mehl.

**Vom Geld getriebene Systeme können sich in eine völlig falsche Richtung entwickeln.**