

# Ökonomische Ansätze des Mieterschutzes

von

HANS-JÜRIG BÜTTLER \*

Schweizerische Nationalbank

und

Universität Zürich

## 1. Einleitung

Wohnungsnot, Mieterschutz und Bodenrecht sind in den letzten Jahren zu einem bedeutenden gesellschaftspolitischen Thema geworden. Noch vor kurzer Zeit war der Leerwohnungsbestand in den größeren, städtischen Ballungsgebieten praktisch verschwunden, so daß man in der Tat von Wohnungsnot sprechen konnte. Als Folge der gegenwärtigen Rezession hat sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen etwas abgebaut. Die stetig gestiegene Nachfrage nach Wohnungen im letzten Jahrzehnt läßt sich hauptsächlich durch die stark gestiegene Wohnbevölkerung erklären.<sup>1</sup> Steigende Realeinkommen, eine Veränderung der relativen Preise und die Abnahme der Haushaltsgröße sind weitere Gründe für eine steigende Wohnnachfrage.

Alle westlichen, marktwirtschaftlich orientierten Volkswirtschaften mit unterschiedlich stark ausgebautem staatlichen Sektor kennen Regulationen des Wohnungsmarktes. Beispielsweise werden in New York die Mieter durch strenge Mietkontrollen geschützt, deren gerichtliche Durchsetzung mit geringem Aufwand verbunden ist. Andere Länder wie zum Beispiel die Schweiz kennen eine Mieterschutzgesetzgebung, in der Mieterhöhungen an verschiedene Größen wie den Hypotherkarzinssatz oder die Inflation gebunden sind.

In einem ersten Teil zu dieser Abhandlung, im Folgenden als *erster Teil* zitiert, haben wir gezeigt, daß die erwähnten Regulationen auf dem Wohnungsmarkt auf ein grundsätzliches Marktversagen des Bodenmarktes zurückzuführen ist (BÜTTLER [1992]). In dieser Abhandlung wollen wir der Frage nachgehen, welche ökonomischen oder baulichen Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt im wesentlichen ergriffen werden können, um den Wohnungsmarkt effizienter

---

\* Die in diesem Beitrag geäußerten Ansichten sind jene des Autors und nicht jene der Schweizerischen Nationalbank oder der Universität Zürich.

<sup>1</sup> Im Durchschnitt der Jahre 1980 bis 1990 ist die Wohnbevölkerung in der Schweiz jährlich um rund 50 000 Personen angewachsen. Auf die Bundesrepublik Deutschland hochgerechnet entspricht dies einer jährlichen Zunahme von 500 000 Personen. Im Vergleich dazu betrug die jährliche Zunahme in der BR Deutschland nur etwa die Hälfte davon.