

**INTERPELLATION** von Elisabeth Derisiotis (SP, Zollikon) Franz Cahannes (SP, Zürich)  
und Ingrid Schmid (Grüne, Zürich)

betreffend Aufhebung der Formularpflicht bei Mietwechsel

---

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 28. Mai 1997 festgelegt, dass im Kanton Zürich dann Wohnungsmangel vorliegt, wenn bis zu einem Prozent aller Wohnungen leerstehen, dass jedoch nicht mehr von Wohnungsmangel gesprochen werden kann, sobald der Leerwohnungsbestand über diese Grenze ansteigt. Da sich der Leerwohnungsbestand am 1. Juni 1996 im Kanton Zürich auf 0.98% bezifferte und der Regierungsrat vermutet, dass sich das Wohnungsangebot tendenziell weiter verbessert, geht er zum heutigen Zeitpunkt von einem funktionierenden Wohnungsmarkt aus und hat deshalb entschieden, die 1994 vom Volk beschlossene Formularpflicht bei Mietwechsel aufzuheben.

Wir bitten den Regierungsrat zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Definiert der Regierungsrat den Begriff Wohnungsmangel ausschliesslich über eine generelle Leerstandsquote?
2. Wieso stützt er sich bei der Festlegung dieser Quote nicht auf die Meinung von Fachleuten, auf die Erfahrung anderer Kantone und die Rechtsprechung des Bundesgerichtes ab?
3. Der Regierungsrat behauptet, dass von einem funktionierenden Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Worauf stützt er diese Annahme, die beinhaltet, dass für den überwiegenden Teil der Bevölkerung die Versorgung von preisgünstigem (zahlbarem) Wohnraum sichergestellt ist?

Elisabeth Derisiotis  
Franz Cahannes  
Ingrid Schmid

Willy Spieler  
G. Keller  
M. Bornhauser  
E. Hallauer-Mager  
D. Jaun

Dr. Ch. Spillmann  
H. Schmid  
J. Vogel  
E. Arnet  
R. Keller

Dr. R. Gurny Cassee  
D. Gerber-Weeber  
P. Vonlanthen  
S. Moser-Cathrein  
B. Volland

H. Attenhofer  
J. Gerber Rüegg  
L. Waldner  
Dr. U. Mägli  
Dr. A. Riedi

T. Kohler

## Begründung:

Im Februar 1994 hatten die Stimmberechtigten der Volksinitiative der Vereinigung Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbände betreffend Formularpflicht bei Mietwechsel klar zugestimmt. Danach muss der Vermieter/die Vermieterin bei jeder Neuvermietung auf dem amtlichen Formular die Höhe der Vormiete bekanntgeben und eine allfällige Erhöhung begründen. Gemäss OR Art. 269d und EG zum ZGB 229b gilt diese Regelung in Zeiten von Wohnungsmangel.

Zwar ist der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren gestiegen, der Kanton Zürich weist jedoch hinter Basel-Stadt, Baselland und Nidwalden immer noch den niedrigsten Leerstand auf. In städtischen Gebieten, namentlich in der Stadt Zürich, liegt der Leerstand nach wie vor unter 1%. Nach Ansicht von Fachleuten setzt ein funktionierender Wohnungsmarkt Leerstandsquoten von 1,5 bis 2,5 % voraus. Zudem enthalten diese Prozentzahlen an sich noch keine qualitativen Elemente wie Wohnungsgrösse oder Preis, d.h. sie sagen nichts darüber aus, wieviele preisgünstige bzw. zahlbare Wohnungen auf dem Markt sind.

In der Stadt Zürich kostet laut amtlicher Statistik gegenwärtig eine leerstehende 3-Zimmer Wohnung Fr. 1829.-, eine 4-Zimmer Wohnung gar Fr. 2372.-, wohl kaum Mietpreise, die für die breite Bevölkerung erschwinglich sind.

Alle Kantone, die die Formularpflicht eingeführt haben, knüpfen deren Aufhebung an deutlich höhere Leerwohnungsbestände: Im Kanton Fribourg liegt die Limite bei 1,8% Leerstand, in Genf bei 2% der Mietwohnungen der jeweiligen Kategorie.

In konstanter Rechtsprechung geht auch das Bundesgericht davon aus, dass bis zu 2% Leerstand von Wohnungsnot oder Wohnungsmangel gesprochen werden kann.