

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE von Elisabeth Derisiotis (SP, Zollikon) und Mitunterzeichnende

betreffend Wohnungsmangel

Art. 229 b EG zum ZGB ist wie folgt zu ergänzen:

Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand der zur Vermietung angebotenen Wohnungen weniger als 1,5% beträgt.

Massgebend ist der durch das kantonale statistische Amt ermittelte Leerwohnungsbestand per 1. Juni. Die Inkraftsetzung oder Aufhebung der Formularpflicht bei Mietwechsel erfolgt jeweils per 1. November desselben Jahres.

Elisabeth Derisiotis

Hanspeter Amstutz

Benedikt Gschwind

Ingrid Schmid

Anjuska Weil

Begründung:

Die bisherige Formulierung von Art. 229b EG ZGB hat die Frage nicht geklärt, wann Wohnungsmangel im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR vorliegt, der zur Formularpflicht führt. Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss vom 28. Mai 1997 diese Frage vorerst beantwortet. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es jedoch unabdingbar, den Begriff "Wohnungsmangel" im Gesetz zu definieren.

Der Leerwohnungsbestand an sich ist ein wenig taugliches Instrument, um den Wohnungsmangel zu definieren, da er keine qualitativen Aussagen enthält wie beispielsweise Preis oder Wohnungsgrösse. Der Begriff "Wohnungsmangel" wird mit der Leerstandsquote ausschliesslich von der Angebotsseite her definiert. Angaben zur jeweiligen Situation der Nachfragerinnen und Nachfrager gibt es keine.

In seinem Beschluss vom 28. Mai 1997 hält der Regierungsrat fest, dass Wohnungsmangel besteht, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich unter 1% liegt. Er hat dabei, im Vergleich zu anderen Kantonen, die unterstmögliche Grenze gewählt. Auch das Bundesgericht stellte fest, dass sich die Werte in den übrigen Kantonen zwischen 1,5 - 2% bewegen und die vom Regierungsrat festgelegte Quote von 1% ausserordentlich tief angesetzt worden ist. Dies trifft umso mehr zu, als das Segment der Leerwohnungen ein sehr spezifisches ist, welches meist im oberen Preissegment angesiedelt ist. Ein funktionierender Wohnungsmarkt setzt jedoch ein ausreichendes Angebot in den verschiedenen Preissegmenten voraus. Durch die Erhöhung der Quote auf 1,5% wird eher gewährleistet, dass darin vermehrt auch durchschnittliche und sogar preisgünstige Wohnungen enthalten sind.

Es bleibt ferner zu präzisieren, dass für die Definition des Wohnungsmangels im Sinne des Bundesrechtes ausschliesslich von Mietwohnungen auszugehen ist. Die Formularpflicht

bezieht sich eindeutig auf das Angebot an vermieteten Wohnungen. Die zum Verkauf angebotenen Wohnungen gehören deshalb nicht in die massgebliche Leerstandsquote zur Bestimmung des Wohnungsmangels gemäss Art. 270 Abs. 2 OR und 229b EG zum ZGB.