

Sitzung vom 8. März 1995

694. Anfrage (Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel)

Kantonsrat Christian Bretscher, Birmensdorf, hat am 9. Januar 1995 folgende Anfrage eingereicht:

Mit Abstimmung vom 20. Februar 1994 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Zürich dem § 229b EG zum ZGB zugestimmt, welcher vorsieht, dass «in Zeiten von Wohnungsmangel» Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet sind, beim Abschluss eines Mietvertrags den letzten Mietzins auf einem amtlichen Formular mitzuteilen. Der Regierungsrat hat diese Gesetzesänderung auf den 1. November 1994 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig hat er - basierend auf einem vom Statistischen Amt erhobenen Leerwohnungsbestand von 0,59% per 1. Juni 1994 - «Wohnungsmangel» festgestellt und die Verwendung des neugeschaffenen Formulars vorgeschrieben. Nun zeigt aber die gleiche Erhebung des Statistischen Amtes, dass der Leerwohnungsbestand im ganzen Kanton Zürich stark gestiegen ist. So waren seit 1942 auf Stadtzürcher Gebiet nie mehr so viele Wohnungen frei wie ausgerechnet Anfang Juni 1994. Zudem lag der Leerwohnungsbestand in 35 Gemeinden bereits zwischen 1 und 2% und in 16 Gemeinden sogar über 2%. Gleichzeitig sind die Mietzinse spürbar gesunken. Zusätzlich hat der gesamte Wohnungsbestand dank massiver Bautätigkeit in den letzten zwölf Monaten erheblich zugenommen. Diese Entwicklung wird sich im laufenden Jahr zweifellos fortsetzen.

Dass der Regierungsrat ungeachtet dieser zunehmenden Entspannung auf dem Wohnungsmarkt einen Wohnungsmangel feststellt und die Benützung des amtlichen Formulars zur Mitteilung des letzten Mietzinses für obligatorisch erklärt hat, erstaunt und wirkt stossend.

In diesem Zusammenhang ersuche ich den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Voraussetzungen hat eine Wohnung nach regierungsrätlicher Praxis zu erfüllen, damit sie als «leerstehend» anerkannt wird?
2. Aufgrund welcher Information erhebt das Statistische Amt den Leerwohnungsbestand? Werden diese Informationen auf ihre Richtigkeit oder wenigstens ihre Plausibilität überprüft? Darf davon ausgegangen werden, dass der Wert von 0,59% per 1. Juni 1994 repräsentativ und mit angemessener Genauigkeit erhoben und berechnet worden ist? In welchem Genauigkeitsbereich bewegt sich die Berechnung?
3. Es besteht Grund zur Annahme, dass verschiedene Gemeinden ihre Meldungen bezüglich Leerwohnungsbestand aufgrund grober Schätzungen von Gemeindeangestellten vornehmen, welche etwa bei Rundgängen durch die Gemeinde feststellen, wo die Rolläden geschlossen sind. Wie gedenkt der Regierungsrat sicherzustellen, dass solch - zwangsläufig zu fehlerhaften Ergebnissen führende - Methoden künftig unterbunden werden können?
4. Wäre es nicht einfacher und für das Funktionieren des Wohnungsmarktes aussagekräftiger, statt des Leerwohnungsbestandes die Zahl der Wohnungswechsel (welche durch die kommunalen Einwohnerkontrollen ohnehin erfasst werden müssen) als Grundlage für die Feststellung von Wohnungsmangel beizuziehen?
5. Wann gedenkt der Regierungsrat, seine Feststellung, wonach im Kanton Zürich Wohnungsmangel herrsche, zu überprüfen?

Auf Antrag der Direktion der Justiz

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Christian Bretscher, Birmensdorf, wird wie folgt beantwortet:

A. Als Leerwohnungen im Sinne der Leerwohnungszählung gelten gemäss Definition des Bundesamtes für Statistik alle möblierten oder unmöblierten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die bewohnbar, zur Dauermiete (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben und unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen ist, am 1. Juni nicht bewohnt sind.

B. Das Statistische Amt erhebt die Leerwohnungsbestände nicht selber. Die Publikation der Leerwohnungszahlen erfolgt vielmehr aufgrund der Meldungen der einzelnen Gemeinden. Die Erhebungsmethode ist nicht einheitlich geregelt, d.h., sie ist den Gemeinden überlassen. Gemäss dem Anhang der Verordnung über die Durchführung der statistischen Erhebungen des Bundes vom 30. Juni 1993 sind indessen die Wohnungseigentümer verpflichtet, den Kantonen und den Gemeinden über die leerstehenden Wohnungen Auskunft zu erteilen. Über die Repräsentativität und die Genauigkeit der gemeldeten Zahlen können aber keine Angaben gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine möglichst genaue Erfassung der leerstehenden Wohnungen auch im Interesse der Gemeinden sein muss.

C. Für die gemäss Anhang der Verordnung über die Durchführung der statistischen Erhebungen des Bundes vorgeschriebene Leerwohnungszählung fehlen verbindliche Weisungen über die Methode der Datenbeschaffung. Die Gemeinden gehen daher unterschiedlich vor, mit dem Ergebnis, dass die Angaben von unterschiedlicher Genauigkeit sind und das Gesamtergebnis lediglich einen Annäherungswert darstellt. Das Kantonale Statistische Amt wurde daher beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zuverlässigere Kontrollmechanismen zu entwickeln. Die Verhandlungen mit den Vertretern der Gemeinden darüber sind im Gang; nötigenfalls sind weitere Stellen einzubeziehen. Es wird, wenn immer möglich, zu diesem Zweck eine freiwillige Verpflichtung der Gemeinden ohne neue Vorschriften angestrebt. Ziel ist es, die Erhebungen im Jahre 1996 aufgrund verbesserter Voraussetzungen durchführen zu können.

D. Die Verwendung des Formulars betreffend Mitteilung des Anfangsmietzinses anlässlich des Abschlusses eines neuen Mietvertrags kann nur im Falle von Wohnungsmangel obligatorisch erklärt werden. Wohnungsmangel im statistischen Sinne liegt vor, wenn der Wohnungsbedarf den aktuellen Wohnungsbestand übersteigt. Weil die Bedürfnisse laufend ändern, ist der Wohnungsbedarf statistisch nicht erfassbar. So wurde denn auch in der Botschaft vom 24. April 1972 über dringliche Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BBl 1972 I 1226ff.) gestützt auf die Darstellung in der Botschaft vom 30. Juni 1971 über die Ergänzung der Bundesverfassung durch die Art. 34sexies und 34septies (BBl 1971 I 1657ff.) der Leerwohnungsbestand als Gradmesser für Wohnungsnot bezeichnet. Dabei wurde Wohnungsnot angenommen, wenn der prozentuale Anteil der leerstehenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand unter ein Normalmass fällt. Der Vorrat an Leerwohnungen soll ein reibungsloses Spiel von Angebot und Nachfrage gewährleisten. Allerdings muss der Leerwohnungsziffer als Gradmesser für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auch mit gewissen Vorbehalten begegnet werden. Insbesondere kann in Gemeinden, wo vor allem teure Wohneigentumsobjekte und Mietwohnungen leerstehen, trotz hohem Leerwohnungsbestand ein struktureller Wohnungsmangel vorliegen, indem das Angebot an preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen zu klein ist. Sodann werden bei der Erhebung des Leerwohnungsbestandes auch Kaufobjekte erfasst, die in aller Regel länger leerstehen als Mietobjekte. Dies führt dazu, dass der Anteil der leerstehenden und tatsächlich vermietbaren Wohnungen tiefer ausfallen würde als die ermittelte Leerwohnungsziffer. In Gemeinden mit kleinem Wohnungsbestand kann die Leerwohnungsziffer ferner von Zufälligkeiten abhängen. Gleichwohl erscheint der Leerwohnungsbestand das einzige taugliche Mittel zur Ermittlung des Wohnungsmangels. Der Leerwohnungsbestand

ist denn auch in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg und Zug, welche die rechtliche Grundlage für die Einführung der Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR geschaffen haben, das massgebende Kriterium. Es trifft zwar zu, dass in einzelnen Gemeinden des Kantons aufgrund ihrer Leerwohnungsziffer nicht von Wohnungsnot gesprochen werden kann. Im Interesse der Rechtssicherheit wurde indessen davon abgesehen, die Formularpflicht auf einzelne Gebiete zu beschränken. Am 1. Juni 1994 betrug der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen im ganzen Kanton Zürich 0,59%. Bei diesem Leerwohnungsbestand liegt im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Mietwohnungsknappheit angenommen werden kann, wenn der Anteil der leerstehenden Wohnungen tiefer als 2% ist (BGE 119 Ia 348), Wohnungsnot vor.

Die Anzahl der Wohnungswechsel gibt wohl Auskunft über Bewegungen im Wohnungsmarkt. Ein geeignetes Kriterium zur Ermittlung von Wohnungsmangel ist es indessen nicht, haben doch zu viele Faktoren auf das Zustandekommen dieses Wertes Einfluss (Wohnungswechsel infolge beruflicher Veränderung, Familienzuwachs usw.). Eine grosse Anzahl von Umzügen innerhalb einer Gemeinde bzw. von Zu- und Wegzügen über Gemeindegrenzen hinweg sagt höchstens etwas aus über die Rahmenbedingungen, wie z.B. Mietzinsniveau und Standortqualität, nicht aber über das Wohnungsangebot. So können namentlich auch in Ballungszentren mit minimalem Leerwohnungsbestand laufend Wohnungswechsel stattfinden. Die Anzahl der Wohnungswechsel ist demnach im Hinblick auf die Feststellung von Wohnungsmangel wenig aussagekräftig und daher als Kriterium nicht geeignet.

E. Der Regierungsrat entscheidet alljährlich gestützt auf den durch das Statistische Amt per 1. Juni ermittelten Leerwohnungsbestand, ob im Kanton Zürich die Verwendung des amtlichen Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses anlässlich des Abschlusses eines neuen Mietvertrags obligatorisch ist. Dies gibt ihm die Möglichkeit, den Veränderungen der aktuellen Marktlage Rechnung zu tragen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller