

# Wann herrscht Wohnungsnot?

Wohnungsnot ist ein unscharfer Begriff. Nun gibt es im Lager der Bürgerlichen Pläne, ihn gesetzlich zu schärfen. Das schreckt linke Politiker auf.



Wohnungsnot am linken Ufer des Zürichsees? Bild: Keystone

Wohnungsnot. Ein Begriff macht Karriere. Die Wohnungssuche ist an Hotspots wie der Stadt Zürich längst zum medialen Ereignis geworden. Zuletzt vergangene Woche. 99 neue Wohnungen in der Stadtzürcher Siedlung Kronenwiese, 5000 Bewerber, eine unendlich lang scheinende Warteschlange: Solche Bilder prägen die öffentliche Wahrnehmung stark.

Doch eine gesetzliche Definition für Wohnungsnot gibt es nicht. Dies ist insofern pikant, als Mieter eine Anfangsmiete anfechten können mit der einzigen Begründung, dass auf dem örtlichen Markt eine Wohnungsnot bestehe. Nicht geltend machen muss der Mieter hingegen eine persönliche Notlage; er muss also nicht nachweisen, dass er intensiv, aber erfolglos gesucht hat und nun gezwungenermassen in eine überteuerte Wohnung einziehen muss. Diese Punkte hat das Bundesgericht vorletzte Woche in einem Zürcher Streitfall klargestellt.

## Sicherheit für Mieter und Vermieter?

In der Praxis haben sich immerhin Richtwerte herausgebildet. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1 Prozent ist. Ansonsten herrscht Wohnungsmangel (1 bis 1,5 Prozent), oder aber der Wohnungsmarkt funktioniert (grösser als 1,5 Prozent). Dem Genfer Nationalrat Carlo Sommaruga (SP) geht diese Klärung zu wenig weit. Er will die Frage politisch beantwortet haben: Der Bundesrat muss heute Nachmittag in der Fragestunde darlegen, wie er Wohnungsnot definiert. Die Regierung wird dabei wohl auf die bereits erwähnte Faustregel abstellen; alles andere wäre eine Überraschung.

Stefan Häne

Redaktor Inland

@stefan\_haene 13:03

## Artikel zum Thema

### Bundesgericht stärkt Mieter



Wer den Anfangsmietzins anfechten will, muss bei Wohnungsnot keine Zwangslage mehr nachweisen. Laut den Richtern entspricht die Marktmacht der Vermieter Kartellen. [Mehr...](#)

Anita Merkt. 03.06.2016

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

## Blog



Im Parlament hingegen wächst der Wunsch nach einer gesetzlich festgeschriebenen Definition. Für den Obwaldner CSP-Nationalrat Karl Vogler könnte eine solche Grundlage im Sinne der Rechtssicherheit durchaus sinnvoll sein, wie er sagt. Vogler erwägt, einen Vorstoss dazu zu lancieren. Zuerst will er aber noch die Antwort des Bundesrats auf Sommarugas Frage abwarten.

So oder so: Die Idee findet Zuspruch. BDP-Präsident Martin Landolt sagt, das Vorhaben stosse «in die richtige Richtung». Auch der Zuger Ständerat Joachim Eder (FDP) spricht von einem gangbaren Weg: «Alles, was die bestehende Rechtsunsicherheit ausräumt, ist positiv.» Eine genaue Definition der Wohnungsnot würde dem Mieter und Vermieter als Vertragspartner Sicherheit geben, sagt Eder, der im Vorstand des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV) agiert. Entscheidend sei der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben. «Dieser darf nicht untergraben werden.» Die Position des Verbands scheint allerdings noch nicht geklärt. HEV-Präsident Hans Egloff hat vorletzte Woche – im Lichte des Urteils des Bundesgerichts – von einem möglichen Ansatz gesprochen. Doch der Zürcher SVP-Nationalrat warnte zugleich davor, dass das Anliegen den Wohnungsmarkt weiter regulieren würde.

### **Leerwohnungsziffer als politischer Spielball**

Zu klären wäre nicht zuletzt, ob eine gesetzliche Definition für das gesamte Land gälte – oder eine Abstufung nach Regionen erfolgen würde. GLP-Nationalrat Beat Flach, Mitglied der Kommission für Rechtsfragen, lehnt es ab, Wohnungsnot mit einem einzigen Prozentwert über das gesamte Land hinweg festzulegen. Zu messen sei sie auch nicht innerhalb von Gemeinde- und Stadtgrenzen, sondern vielmehr innerhalb der Grenzen eines betroffenen «funktionalen Raums» – ein Begriff aus der Raumplanung. Das könnten etwa die Stadt Zürich und ihre Anrainergemeinden sein. So liessen sich laut Flach weitere Parameter für die Beurteilung der Wohnmarktlage heranziehen. Sei eine Stadt wie Zürich verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, sei es für Mieter zumutbar, in einer Gemeinde ausserhalb davon zu wohnen, so Flach.

Im Lager der SP und der Grünen wecken die Überlegungen der Bürgerlichen Skepsis. «Der Verdacht liegt nahe, dass es nicht um Rechtssicherheit geht», sagt Nationalrat Balthasar Glättli (Grüne). Der Vizepräsident des Schweizerischen Mieterverbands befürchtet, die Bürgerlichen würden die Grenze bei der Leerwohnungsziffer so tief ansetzen, dass die Wohnungsnot kurzerhand «wegdefiniert» würde.

Bürgerliche Politiker bestreiten dies auf Anfrage. Sie wollen sich auch (noch) nicht auf einen fixen Wert festlegen. BDP-Nationalrat Bernhard Guhl etwa sagt nur, ein allfälliger Prozentsatz müsste weit unter 1 Prozent liegen. Zudem müsste seiner Ansicht nach der Nachweis erbracht sein, dass dieser Zustand schon länger anhalte. Dies exakt zu präzisieren, sei aber schwierig, sagt Guhl. Für den BDP-Politiker spricht dies eher dafür, die Definition den Gerichten zu überlassen, statt sie in ein Gesetz oder eine Verordnung zu giessen.

### **51'000 leere Wohnungen**

Wohnungsnot nur bei einer Leerwohnungsziffer deutlich unter 1 Prozent? Zur Einordnung: In der Stadt Zürich beträgt dieser Wert laut den aktuell verfügbaren Zahlen (Stand 1. Juni 2015) 0,22 Prozent, in Bern 0,41. Andere Städte weisen höhere Werte auf, etwa Solothurn (1,32) oder Aarau (1,73). Landesweit sind am 1. Juni 2015 gut 51'000 Wohnungen nicht vergeben gewesen, was einer Leerstandsquote von 1,19 Prozent entspricht. Unter bürgerlichen Politikern besteht daher verbreitet die Ansicht, es gebe nicht zu wenig Wohnungen. Das Problem sei vielmehr, dass alle zentral wohnen wollten. Wer bereit sei, aufs Land zu ziehen, finde leicht Wohnraum.

(Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 13.06.2016, 13:03 Uhr)