

Obligatorischer Wohnungsnachweis

Autor(en): **Peter, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 8

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100239>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

SCHWEIZERISCHE
**ZEITSCHRIFT FÜR
 WOHNUNGSWESEN**
 REVUE SUISSE DE L'HABITATION
 ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM
 ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.
 Paraît une fois par mois

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38

Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Obligatorischer Wohnungsnachweis

(Zürcherischer Gesetzes-Entwurf)

Von Dr. H. Peter, Zürich.

Als die Wohnungsnot im Kanton Zürich immer stärker sich geltend machte, hat der Regierungsrat, gestützt auf sein Notverordnungsrecht, im Jahre 1918 eine Verordnung über den obligatorischen Wohnungsnachweis erlassen. Dadurch wurde in allen Gemeinden der amtliche Wohnungsnachweis mit obligatorischer Meldepflicht eingeführt. Die Gemeinderatskanzleien waren die lokalen Wohnungsvermittlungsstellen; gleichzeitig waren sie verpflichtet, alle als vermietbar gemeldeten Wohnungen einer kantonalen Zentralstelle zu melden, welche sie im «kantonalen Wohnungsanzeiger» publizierte. Die Wohnungsvermittlung musste unentgeltlich erfolgen; der Staat übernahm die Kosten der Formulare für die An- und Abmeldung der Wohnungen und der Publikation und verabfolgte den Gemeinden Beiträge für die nachgewiesenen Mehrauslagen, die ihnen aus dieser Betätigung entstanden. Ein Zwang zum Abschluss von Mietverträgen durfte mit der Vermittlung nicht verbunden sein.

Die bundesrätliche Verordnung über die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom Jahre 1920 brachte in Art. 7 eine neue bundesrätliche Basis für diese Bestimmungen, die in die kantonale Vollziehungsverordnung hinübergenommen wurden. Am 1. November 1926 aber sind mit dem Ausserkrafttreten aller Bundes- und Kantonserlasse über die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot auch die Bestimmungen über den obligatorischen Wohnungsnachweis dahingefallen. Von diesem Datum an bestand daher keine Pflicht zur An- und Abmeldung der vermietbaren Wohnungen mehr. Die kantonale Baudirektion hat aber durch Kreisschreiben vom 15. Oktober 1926 den Gemeinderäten empfohlen, mit Rücksicht auf die Fortdauer der Kleinwohnungsnot die bisher geltenden Vorschriften freiwillig bis zum Erlass eines allfälligen kantonalen Gesetzes als Gemeindevorschriften weiterzuführen, immerhin unter Ausschluss des Meldezwinges. Für diesen Fall wurde den Gemeinden die bisherige staatliche Unterstützung zugesagt. 51 Gemeinden hatten sich in diesem Sinne zur freiwilligen Fortführung des Wohnungsnachweises bereit erklärt.

Da jedoch der Meldezwang, d. h. die Pflicht des Vermieters zur An- und Abmeldung aller vermietbaren

Wohnungen, die Grundlage für jeden amtlichen Wohnungsnachweis bildet, ist für seine Fortführung im Kanton Zürich der Erlass eines Gesetzes notwendig; denn eine solche Verpflichtung bedarf als Eingriff in die persönlichen Rechte und als Beschränkung der Freiheit des Bürgers der gesetzlichen Basis. Heute kann sich der Regierungsrat nicht mehr, wie das 1918 noch der Fall war, auf sein Notverordnungsrecht stützen.

Am 3. März 1927 hat daher der Regierungsrat des Kantons Zürich dem Kantonsrat einen Entwurf für ein «Gesetz über den amtlichen Wohnungsnachweis» mit Weisung unterbreitet. Dieser Entwurf geht vom Gedanken aus, dass das kantonale Gesetz lediglich ein Kompetenzgesetz zu Gunsten der Gemeinden sein soll; diese sollen über die Einführung des obligatorischen Wohnungsnachweis in ihrem Gebiete selbst entscheiden. Sie sollen auch, unter Genehmigungsvorbehalt des Regierungsrates, bestimmen, welche Kategorien von Wohnungen der Vermittlung unterworfen werden sollen. Der Staat erleichtert lediglich seine Einführung durch unentgeltliche Ueberlassung der An- und Abmeldeformulare und durch Uebernahme der Kosten der kantonalen Zentralstelle und der wöchentlichen Drucklegung des kantonalen Wohnungsanzeigers. Es soll künftig keinen kantonalen Wohnungsnachweis, sondern nur noch Gemeinde-Vermittlung geben. Den Gemeinden wird denn auch die Organisation des Wohnungsnachweises vollständig überlassen, mit der Einschränkung allerdings, dass die Wohnungsvermittlung für Mieter und Vermieter unentgeltlich sein soll, und dass die An- und Abmeldungen zur Publikation an die kantonale Zentralstelle zu leiten sind. Auch künftig muss jeder Zwang zum Abschluss von Mietverträgen bei der Vermittlung unterbleiben. Als Strafandrohung wegen Verletzung der Meldepflicht ist Polizeibusse bis 500 Fr. vorgesehen.

In der Weisung zum Gesetzes-Entwurf äussert sich der Regierungsrat über die Wünschbarkeit eines obligatorischen Wohnungsnachweises und über die damit gemachten Erfahrungen folgendermassen:

Eine zweckmässige Regulierung des Wohnungsmarktes setzt einen öffentlichen Wohnungsnachweis voraus. Die rasche und geeignete Besetzung aller leerstehenden und leerwerdenden Wohnungen ist dann mög-



Bauten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern

lich, wenn die Interessenten eine genaue Uebersicht über die verfügbaren Mietobjekte nach Zahl, Art, Grösse, Preis und Lage an einem zuverlässigen Orte finden. Das Wohnungsnachweissbureau muss daher von den Interessengruppen der Mieter und Vermieter unabhängig sein, was am ehesten dann zutrifft, wenn es von einer Amtsstelle der Gemeinde geführt wird. Erfahrungsgemäss ist der Wohnungsnachweis nur dann in der Lage, einen einigermaßen vollständigen Ueberblick zu gewähren wenn er mit dem Meldezwang ausgestattet ist; die blossen freiwilligen Nachweissbureaux vermögen keine wesentliche Förderung des Ausgleiches auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen und könnten daher auch eine Mithilfe des Kantons nicht rechtfertigen. Der Zweck des Wohnungsnachweises wird sodann durch die Unentgeltlichkeit der Vermittlung und durch die Veröffentlichung der An- und Abmeldungen wesentlich gefördert. Obschon jeder Zwang zum Abschluss eines Mietvertrages unterbleiben muss, wird es dem verständnisvollen Wohnungsvermittler möglich sein, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Wünsche der beiden Parteien von Anfang an auf eine zweckmässige Besetzung der Wohnungen hinzuwirken.

Ist schon in normalen Zeiten ein solcher amtlicher, obligatorischer Wohnungsnachweis wünschenswert, so ist dies in Zeiten von Wohnungsmangel und Wohnungsnot noch viel mehr der Fall. Er ermöglicht, innerhalb der Gemeinde die geeignet scheinenden Mietobjekte rasch und ohne grossen Verlust an Zeit, Geld und Arbeit aufzufinden, und dient deshalb auch den Vermietern. Sodann kann von Gemeinde zu Gemeinde ein gewisser Ausgleich geschaffen und die Ueberlastung einer Gemeinde bei gleichzeitigem Leerstehen von Wohnungen in einer Nachbargemeinde vermieden werden. Auch dem Bestreben der Stadtbevölkerung, sich in leicht erreichbaren Landgemeinden niederzulassen, kann der Wohnungsnachweis schätzbare Dienste leisten.

Die Erfahrungen, die im Kanton Zürich mit dem obligatorischen Wohnungsnachweis seit dem Jahre 1918 gemacht wurden, zeigen, dass er in der Tat zur Aus-

gleichung und damit zur Verbesserung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte wesentlich beigetragen hat. Allerdings hat es nicht an Einwendungen und Reklamationen gefehlt; vielfach musste auch wegen mangelhafter Meldung der vermietbaren Objekte Beschwerde geführt werden. Doch darf diesen Begleitumständen im Vergleich zu den wirtschaftlichen und sozialen Vorteilen der ganzen Einrichtung nicht allzu grosse Bedeutung beigelegt werden. Soweit wirklich mangelndes Funktionieren des Nachweises vorlag, mag es in organisatorischen oder besonders örtlichen Hemmungen seine Erklärung finden; auch darf nicht übersehen werden, dass die volle Wirkung des Nachweises sich in Zeiten kleinen Wohnungsangebotes und starker Nachfrage schwer erreichen lässt; denn meistens können unter solchen Umständen die Wohnungen leicht innerhalb der zur Anmeldung gewährten Frist vermietet werden. In normalen Zeiten wird ein reibungsloses Funktionieren sich eher erzielen lassen, weil dann auch der Vermieter an der grösseren Publizität ein vermehrtes Interesse besitzt.

Die Ansicht, die Mietpreise erfahren infolge der Bekanntgabe der Mietpreise im amtlichen Wohnungsanzeiger eine Steigerung, geht wohl in ihrer Allgemeinheit fehl. Massgebend für die Gestaltung der Mietzinse ist nicht ihre Höhe in einer andern Gemeinde, sondern das örtliche Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Auch ohne kantonalen Wohnungsanzeiger werden übrigens die höheren Mieten, die anderwärts gezahlt werden, bekannt; dafür sorgt, wie dies in Handel und Wandel üblich ist, allein schon das private Interesse der Beteiligten. Die vollständige Offenheit auf dem Wohnungsmarkte ist zweifellos ein gutes Prinzip, das mehr Nutzen als Schaden stiftet. Ein Wohnungsanzeiger ohne Angabe der Mietzinse würde die beabsichtigte Wirkung verfehlen. Der öffentliche Wohnungsnachweis soll für den Wohnungsmarkt ungefähr dieselben Funktionen erfüllen, wie der öffentliche Arbeitsnachweis für den Arbeitsmarkt; letzterer ist neuerdings ebenfalls auf kantonaler und sogar auf eidgenössischer Grundlage geordnet worden.