

Sitzung vom 12. Juni 2013

680. Anfrage (Erhebung der Leerwohnungsquote im Kanton Zürich)

Kantonsrat Josef Wiederkehr, Dietikon, Kantonsrätin Carmen Walker Späh, Zürich, und Kantonsrat Arnold Suter, Kilchberg, haben am 18. März 2013 folgende Anfrage eingereicht:

Die Erfassung der Leerwohnungsquote ist seit Jahrzehnten ein Politikum. Ebenso brisant sind die Diskussionen über deren Erhebungsmethodik. Auf ein Postulat aus dem Jahre 1990 von Paul Remund und Eduard Kübler betreffend einheitlicher Erhebung des Leerwohnungsbestandes führte der damalige Regierungsrat Moritz Leuenberger aus, dass die Erhebung des Leerwohnungsbestandes tatsächlich unbefriedigend sei. Dies läge zunächst einmal an der Erhebungsmethode. Gemeinden würden dies auf völlig verschiedene Art und Weise machen. Es gebe Gemeinden, die via Elektrizitätswerk oder Gasversorgung kontrollieren, und solche, die via Kehrriechtabfuhr kontrollieren, ob da noch Kübelsäcke vor der Wohnung stehen. Daneben gebe es solche, die es via Postämter machen und andere die Stichproben machen würden. Ähnlich fällt die Antwort des Regierungsrates auf eine Anfrage von Kantonsrat Christian Bretscher vom 9.1.1995 aus.

Seit der Abstimmung vom 25.11.2012 über die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)», welche mit 52,3% sehr knapp angenommen wurde, gewinnt die Leerwohnungsquote an neuer Bedeutung. Die Volksinitiative verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen beim Abschluss eines Mietvertrages, ein Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses zu verwenden, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5% beträgt.

Um die erwähnte Problematik der Erfassung der Leerwohnungsquote zu mildern, empfiehlt das Statistische Amt des Kantons Zürich seit 2004 eine Erhebungsmethodik. Grundlage für die Methodik sind drei EKZ-Listen der leerstehenden Objekte. (Liste leerstehender Objekte am oder um den Stichtag 1. Juni, die Liste leerstehender Objekte im Vormonat sowie des Vorjahres.). Diese Listen müssen miteinander und mit verschiedenen anderen Listen (z. B. Liste mit allen Neubauten) abgeglichen werden. Gemeinden, die ausserhalb des Versorgungsgebietes der EKZ liegen, müssen bei ihrem Energieversorger nach den Listen der leerstehenden Objekte fragen.

1. In der Antwort auf die Anfrage von alt Kantonsrat Christian Bretscher betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel (1995) schrieb der Regierungsrat «die Erhebungsmethode ist nicht einheitlich geregelt, d. h., sie ist den Gemeinden überlassen [...]. Über die Repräsentativität und die Genauigkeit der gemeldeten Zahlen können aber keine Angaben gemacht werden». Inwieweit trifft diese Aussage heute noch zu?
2. Wie viele Gemeinden im Kanton Zürich halten sich an die vom Statistischen Amt empfohlene Erhebungsmethode? An welchen Stellen weichen die Erhebungsmethoden der Gemeinden voneinander ab?
3. Wie fehleranfällig ist diese Methode? Werden die Angaben auf ihre Richtigkeit oder zumindest Plausibilität geprüft? Wer ist dafür zuständig? Wie viele Beanstandungen gab es seit 2004?
4. Gemäss den Erläuterungen zur empfohlenen Erhebungsmethodik finden die Gemeinden im geschützten Onlineportal nur die Listen der leerstehenden Objekte der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich. Aus welchem Grund sind die Listen der anderen Energieversorger im Kanton Zürich für Gemeinden im Onlineportal nicht zugänglich?
5. Inzwischen ist die Mobilität in der Bevölkerung stark angestiegen. Wohnungswechsel sind häufiger geworden und die Vermietung von Wohnungen spielt sich zu einem grossen Teil via Internet ab. Dies vereinfacht die Wohnungssuche und hat den Wohnungsmarkt verflüssigt. Daher stellt sich die Frage, ob die heute eingesetzten Erhebungsmethoden dieser Tatsache noch gerecht werden oder im historischen Vergleich zu Fehlschlüssen führen. Wie beurteilt der Regierungsrat den Sachverhalt?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Josef Wiederkehr, Dietikon, Carmen Walker Späh, Zürich, und Arnold Suter, Kilchberg, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Die Leerwohnungszählung ist eine nationale Erhebung, die das Bundesamt für Statistik bei den Schweizer Gemeinden einmal pro Jahr (Stichtag 1. Juni) durchführt. Die Mitwirkungspflicht der Kantone und Gemeinden bei derartigen Erhebungen ist im Bundesstatistikgesetz (SR 431.01) und in der Statistikerhebungsverordnung (SR 431.021.1) geregelt. Für die Gemeinden ist die Mitwirkung bei der jährlichen Zählung der leer stehenden Wohnungen obligatorisch. Das Statistische Amt

des Kantons Zürich stellt den Gemeinden konkrete Hilfestellungen und Supportdienstleistungen für die Erhebung zur Verfügung. Nach der Erhebung gibt es die Ergebnisse sämtlicher Gemeinden in eine Datenbank ein, plausibilisiert sie, macht bei Bedarf Rückfragen bei den Gemeinden, nimmt notwendige Korrekturen vor und bündelt die Datenerlieferung an das Bundesamt für Statistik.

Grundsätzlich richtet sich die Erhebung zur Ermittlung der Leerwohnungsquote nach einer Wegleitung des Bundesamtes für Statistik, die den Gemeinden sieben verschiedene Datenquellen vorgibt, die einzeln oder kombiniert verwendet werden können: Daten aus den Einwohner- und Gebäuderegistern, Einwohnerkontrolldaten, durch Rundschreiben an Liegenschaftsverwaltungen ermittelte Daten, durch Anfrage an Treuhand-, Notariats- und Architekturbüros ermittelte Daten, Daten der Elektrizitätswerke, Daten der Baupolizei und des Bauinspektorats und durch Aufruf im amtlichen Anzeiger oder in Tageszeitungen oder aus Zeitungsinseraten gewonnene Daten. Neben der Wegleitung des Bundesamtes für Statistik stellt das statistische Amt des Kantons Zürich den Gemeinden weitere Empfehlungen und Hilfsmittel zur Verfügung, so etwa die Listen über leer stehende Wohnungen der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ-Listen).

Dank der Wegleitung des Bundesamtes für Statistik und den durch das Statistische Amt des Kantons Zürich seit über zehn Jahren zur Verfügung gestellten Hilfsmitteln ist die Erhebungsmethodik heute deutlich einheitlicher als in der Vergangenheit. So halten sich heute alle Zürcher Gemeinden grundsätzlich an die Wegleitung des Bundesamtes für Statistik und verwenden mindestens eine der darin empfohlenen Datenquellen. Zudem ist seit 2005 der Anteil der Gemeinden, die mit den EKZ-Listen oder derjenigen anderer kommunaler Elektrizitätswerke (EW-Listen) arbeiten, von 61 % auf 79% gestiegen. Darüber hinaus hat sich der Anteil der Gemeinden, die neben den erwähnten Listen weitere Quellen verwenden, von 47% auf 67% vergrößert. Ferner nutzen zahlreiche Gemeinden unterschiedlichste Kombinationen der erwähnten Datenquellen, was die Genauigkeit der Ergebnisse zusätzlich verbessert. Die Plausibilisierung und Korrektur der Daten durch das Statistische Amt fördert die Genauigkeit und Vergleichbarkeit der von den Gemeinden erhobenen Daten zusätzlich. Gleiches gilt für den Umstand, dass heute erheblich mehr datengestützte Quellen zur Verfügung stehen, als in der Vergangenheit, und zudem zentrale Register (etwa das Gebäude- und Wohnungsregister sowie das Einwohnerregister) harmonisiert wurden.

Damit hat sich die Erhebungsmethode zur Ermittlung der Leerwohnungsquote in Bezug auf die Genauigkeit in den letzten Jahren deutlich verbessert und kann heute als gut bezeichnet werden. Es handelt sich ferner um eine repräsentative Erhebung, da alle Gemeinden teilnehmen (Vollerhebung).

Zu Frage 3:

Dass sich die Zählung der Leerwohnungen auf verschiedene Datenquellen stützt, bedeutet nicht, dass sie fehleranfälliger ist als andere Erhebungen. Die EKZ- und EW-Listen der leer stehenden Objekte garantieren eine zuverlässige Erhebung der Leerstände in Altbauten. Leerstände in Neubauten, die unter Umständen noch nicht auf den entsprechenden Listen aufgeführt sind, können von den Gemeinden durch gezielte Rückfragen bei Bauherren und Maklern gesondert ermittelt werden. Da das vom Kanton empfohlene Vorgehen (Kombination der EW-Listen mit anderen Datenquellen) von einer Mehrheit der Gemeinden befolgt wird, sind eine hohe Datenqualität und eine weitgehende Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet.

Grundsätzlich sind das Bundesamt für Statistik für die Qualität der Erhebungsmethodik und die Gemeinden für die Qualität der gelieferten Daten verantwortlich. Sowohl das Bundesamt für Statistik als auch das Statistische Amt des Kantons Zürich kontrollieren die erhobenen Gemeindedaten auf ihre Plausibilität hin. Im Rahmen dieser Plausibilitätskontrolle werden auch Rückfragen bei den Gemeinden und Korrekturen vorgenommen. In Bezug auf die angewendete Erhebungsmethode sind dem Statistischen Amt keine Beanstandungen bekannt.

Zu Frage 4:

Das Statistische Amt stellt den Gemeinden, die sich im Einzugsgebiet der EKZ befinden, eine Liste der leer stehenden Objekte zentral als Hilfestellung zur Verfügung. Damit muss nicht jede Gemeinde einzeln bei den EKZ die gleiche Liste anfordern und auswerten. Bei Gemeinden mit eigenem Elektrizitätswerk dagegen entsteht für die Gesamtheit der Gemeinden kein Effizienzgewinn, wenn das Statistische Amt die Pflichten bzw. Arbeiten einzelner Gemeinden übernimmt.

Zu Frage 5:

Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung bilden nicht die Gesamtheit der Wohnungen ab, die für Wohnungssuchende zur Verfügung stehen. Vielmehr werden nur die Wohnungen gezählt, für die am Stichtag (1. Juni) kein Miet- oder Kaufvertrag abgeschlossen ist. Wohnungen, die zwar frei werden, für die sich aber direkt eine Nachfolgemietlerin oder -mieter bzw. eine Käuferin oder ein Käufer findet, werden demnach nicht gezählt. Damit wird von vornherein nur ein kleiner Teil der im

Internet ausgeschriebenen Wohnungen erfasst. Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung beziehen sich damit auf denjenigen Teil des Wohnungsangebotes, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Dabei handelt es sich vorwiegend um Neubauwohnungen, hochpreisige oder aber ältere, nicht mehr zeitgemässe Wohnungen sowie Wohnungen an ungünstigen Lagen. Dieser Umstand erklärt, weshalb zwischen Leerwohnungsziffer und tatsächlich angebotenen Wohnungen, etwa auf Onlineportalen, zum Teil erhebliche Unterschiede bestehen.

Dennoch gilt die Leerwohnungsziffer im Zeitverlauf immer noch als zuverlässiger Indikator für Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt. Eine andere Frage ist jedoch, ob die Leerwohnungsziffer als einziger Indikator für die Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes geeignet ist. Je nach Fragestellung kommen durchaus auch andere Indikatoren, etwa die Anzahl jährlicher Wohnungswechsel oder die Anzahl der angebotenen Wohnungen auf dem Immobilienmarkt, als Grundlagen für eine Marktbeurteilung infrage.

Derzeit prüft das Bundesamt für Statistik eine Revision der Leerwohnungsziffer vor allem im Zusammenhang mit der verbesserten Datenlage durch die Registerharmonisierung. Ergebnisse dieser Prüfung sind jedoch nicht vor 2016 zu erwarten.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi