

Sitzung vom 20. August 2014

818. Anfrage (Mangelnde Aussagekraft der Leerwohnungsziffer)

Die Kantonsräte Franco Albanese, Winterthur, und Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, sowie Kantonrätin Carmen Walker Späh, Zürich, haben am 12. Mai 2014 folgende Anfrage eingereicht:

Die Ergebnisse der Leerwohnungserfassung im Kanton Zürich haben jeweils starke Auswirkungen auf politische Entscheidungen. Da diese Quote das vermeintlich einzige Mittel ist, um die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu beobachten, beeinflusst sie nicht selten Überlegungen und Entschlüsse zum Mietrecht. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung, dass diese Quote auch wirklich aussagekräftig ist.

Nach Vorgaben des Bundes wird die Leerwohnungszählung von jeder Zürcher Gemeinde einmal jährlich durchgeführt. Dabei werden alle Wohnungen gezählt, welche am Stichtag (1. Juni) leer stehen. Nicht erfasst werden belegte Wohnungen, die ohne Unterbruch per 1. Juni weiter vermietet werden. Die Höhe der Leerwohnungsquote hängt also alleine davon ab, wie viele Wohnungen auf den 1. Juni keinen Nachmieter gefunden haben. An sich sind leere Wohnungen gar nicht wünschenswert und sagen alleine nicht viel über den Wohnungsmarkt aus. Schliesslich liegt das Ziel nicht bei möglichst vielen leerstehenden Wohnungen, sondern darin, dass Wohnungssuchende möglichst schnell eine bedürfnisgerechte Wohnung finden.

Dies misst die Leerwohnungsziffer nicht. Liegt die Ziffer hoch, könnte dies beispielsweise auch alleine auf leere Luxuswohnungen oder falsche Wohnungsgrössen zurückzuführen sein. Eine hohe Fluktuationsrate führt zudem dazu, dass leere Wohnungen rasch wieder vermietet werden, wodurch ein tiefer Leerstand ausgewiesen wird, in urbanen Gebieten könnte dies besonders stark zum Tragen kommen. Werden Wohnungen nahtlos an den nächsten Mieter übergeben, spricht dies für das gute Funktionieren des Wohnungsmarktes. Dies ist sowohl im Interesse des Mieters wie des Vermieters. Solche Aspekte müssten daher dringend in die Analyse mit einfließen. Die aktuelle Erfassung der Leerwohnungsquote ist nicht mehr zeitgemäss und sollte der heutigen Mobilität angepasst werden. Ähnliches wurde ja bereits vom Bund festgestellt.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Kanton Informationen darüber, wie hoch die Miete/der Kaufpreis der leerstehenden Wohnungen sind? Liegen auch entsprechende Informationen zu den Wohnungsgrössen der als leer gemeldeten Wohnungen und der nachgefragten Wohnungen vor? Falls ja, wie hoch sind diese Zahlen und wie werden sie gemessen? Falls nein, wieso wird dieser Wert nicht erhoben?
2. Wie viele Wohnungen wechseln jährlichen den Mieter, ohne dass sie in die Leerwohnungsziffer einfließen? Hat der Regierungsrat konkrete Zahlen oder Schätzungen?
3. Wie hoch ist die jährliche Wohnungswechselrate im Kanton Zürich? Wie wird diese Zahl erhoben? Wie hat sie sich in den letzten Jahren verändert? Was kann daraus geschlossen werden?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Franco Albanese, Winterthur, Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, und Carmen Walker Späh, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Angaben zu den Mietpreisen sind aus der Stichprobe der Struktur-erhebung des Bundesamts für Statistik verfügbar. Da es sich um eine Einwohnerbefragung handelt, beziehen sich diese nur auf bewohnte Wohnungen. Im Rahmen der Leerwohnungszählung wird die Zahl der Zimmer nach Gebäudealter, Eigentumsart (Miete/Eigentum) und Gebäudetypologie (Einfamilienhaus/andere) ermittelt. Die Angaben werden alljährlich in einer Medienmitteilung des kantonalen Statistischen Amtes zur Leerwohnungszählung gemeindeweise publiziert. Offizielle Angaben zur laufenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt es nicht. Sie könnte ohnehin nur indirekt, etwa über die Insertionsdauer erfasst werden (siehe auch Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 113/2014, Frage 2).

Zu Frage 2:

Angaben über die Zahl der Mieterwechsel gibt es nicht.

Zu Frage 3:

Die Wohnungswechselrate wird im Kanton Zürich nicht ermittelt. Die für statistische Zwecke vorliegenden Daten erlauben diesbezüglich keine Aussage. Zur Methodik bzw. Veränderung der Wohnungswechselrate über die letzten Jahre liegen daher keine Daten vor.

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