

A N F R A G E Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon), Carmen Walker Späh (FDP, Zürich) und Arnold Suter (SVP, Kilchberg)

betreffend Erhebungen der Leerwohnungsquote im Kanton Zürich

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 Kehrrichtabfuhr 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?

Josef Wiederkehr
Carmen Walker Späh
Arnold Suter