

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 18. September 2013

**867.**

### **Schriftliche Anfrage von Urs Fehr und Roger Liebi betreffend Berechnung der Leerwohnungsziffer der Stadt**

Am 19.06.2013 reichten Gemeinderäte Urs Fehr (SVP) und Roger Liebi (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2013/237, ein:

In der Stadt Zürich – so wird immer wieder behauptet - sind freie Wohnungen eher Mangelware. Dazu wird jeweils auf die tiefe Leerwohnungsziffer verwiesen. Gleichzeitig weist Statistik Stadt Zürich aus, dass 2012 über 40'000 Personen umgezogen sind. Dabei wurde jeweils eine Wohnung frei, die wieder vermietet werden konnte. Theoretisch sind diese Wohnungen ebenfalls leer, allerdings nur während eines (sehr) kurzen Zeitraumes.

Für die Berechnung der Leerwohnungsziffer müssten deshalb auch diese Wohnungen dazugerechnet werden, unabhängig davon, ob sie unter der Hand weggehen, nur kurz oder gar nicht ausgeschrieben werden. Die Daten könnten vom Einwohneramt problemlos bezogen werden. Jede Änderung von einem Mietverhältnis müsste zur Leerwohnungsziffer dazugerechnet werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie genau wird die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich berechnet?
2. Werden die Wohnungen, die unter der Hand weggehen oder ohne Ausschreibung vermietet werden, auch zur Leerwohnungsziffer dazugerechnet? Wenn nein, wieso nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Einleitung**

Die Erhebung der Leerwohnungen ist im Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992 (SR 431.1) und in der Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes vom 30. Juni 1993 (SR 431.012.1) geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit bei der Zählung sowohl für Gemeinden wie für Hauseigentümerinnen und -eigentümer obligatorisch. In der Stadt Zürich führt Statistik Stadt Zürich die Zählung der leer stehenden Wohnungen durch.

Die Leerwohnungsstatistik erfasst die leer stehenden Wohnungen in der Stadt Zürich nach Zimmerzahl am Stichtag 1. Juni. Nicht erfasst werden belegte Wohnungen, die ohne Unterbruch per 1. Juni weiter vermietet werden oder erst auf einen späteren Zeitpunkt zur Miete oder zum Verkauf angeboten sind. Nicht erfasst werden ebenso Leerwohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind.

Die Leerwohnungsziffer macht somit keine Aussage darüber, wie viele Wohnungen insgesamt auf dem Wohnungsmarkt per 1. Juni angeboten wurden bzw. wie viele Umzüge per 1. Juni stattfanden. Die ausgewiesenen Leerstandszahlen umfassen nur diejenigen Wohnungen, die während einiger Zeit zwar ausgeschrieben sind, aber nicht vermietet oder verkauft werden können. Die Ergebnisse umfassen somit nur einen Teil aller in Presse und Internet zur Miete oder zum Verkauf ausgeschrieben Objekte.

Es ist festzuhalten, dass auch die absolute Zahl der Umzüge in einem Jahr nicht der Zahl frei werdender Wohnungen entspricht. Nicht jeder Umzug führt zu einer freien Wohnung, da ein Umzug sich auf eine Person bezieht. Nur der Umzug eines ganzen Haushalts würde zu einer auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnung führen. Damit diese dann bei der Leerwohnungszählung als leer gezählt wird, müsste sie aber zum Zeitpunkt der Erhebung nicht weitervermietet oder weiterverkauft sein.

Es ist aber sicherlich berechtigt, die Leerwohnungszählung mit weiteren Angebots- und Nachfrageindikatoren zum Wohnungsmarkt zu ergänzen. Deshalb weist Statistik Stadt Zürich jährlich alle relevanten Indikatoren aus (Lehrwohnungsziffer, Anzahl Umzüge innerhalb der Stadt Zürich, Anzahl Zuzüge in die Stadt Zürich, Anzahl Wegzüge aus der Stadt Zürich). Dabei hilft die im Rahmen der registerbasierten Volkszählung realisierte Harmonisierung der Einwohnerregister, die per 31. Dezember 2012 abgeschlossen worden ist und eine Grundlage für die Beobachtung der Fluktuation bildet.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen werden die Fragen wie folgt beantwortet:

**Zu Frage 1 (Wie genau wird die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich berechnet?):**

Bis zum Jahr 2012 wurden für die Zählung alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Verwaltungen von Wohnungen befragt, in deren Portefeuille sich Objekte befanden, für die nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes per 1. Juni kein Vertrag bestand. Per 1. Juni 2013 wurde die Methode zur Selektion der zu prüfenden Leerwohnungen angepasst. Für die Erhebung werden nun diejenigen Wohnungen erfasst, in denen gemäss Einwohnerregister keine Personen wohnhaft sind. An diese Eigentümerinnen und Eigentümer oder Verwaltungen verschickt Statistik Stadt Zürich die Erhebungsformulare. Im Rahmen der Erhebung wird geprüft, ob die Räumlichkeiten weiterhin noch vermietet oder genutzt werden. Zudem wird in Erfahrung gebracht, ob die Wohnungen wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch derzeit nicht bewohnt werden.

Danach gilt eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als «leer», wenn sie oder das Haus am 1. Juni des Erhebungsjahres unbewohnt ist und zum Kauf oder mindestens für drei Monate zur Miete angeboten wird. Nicht mitgezählt werden:

- Dienst-, Alters- und Werkwohnungen,
- Wohnungen in Abbruch- oder Umbauliegenschaften,
- Notwohnungen in Baracken,
- Wohnräume ohne Küche oder Kochnische.

Nach Abzug all der oben genannten Wohnungen ergibt sich die Zahl der Leerwohnungen. Diese wird durch die Zahl aller Wohnungen in der Stadt Zürich geteilt, was die Leerwohnungsziffer ergibt.

**Zu Frage 2 (Werden die Wohnungen, die unter der Hand weggehen oder ohne Ausschreibung vermietet werden, auch zur Leerwohnungsziffer dazugerechnet? Wenn nein, wieso nicht?):**

Statistik Stadt Zürich erfasst alle aufgrund der in Frage 1 als leer identifizierten Wohnungen und befragt deren Eigentümerinnen und Eigentümer oder beauftragten Verwaltungen zum Leerstand. Somit erfasst die Erhebung auch Wohnungen, die nicht öffentlich ausgeschrieben werden und leer stehen. Erfüllt eine solche Wohnung die Kriterien für eine leer stehende Wohnung, dann ist diese auch in der Leerwohnungsziffer enthalten.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**