

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 113/2014

Sitzung vom 20. August 2014

817. Anfrage (Einführung eines neuen, zeitgemässen Messinstruments zur Erfassung des Zustandes des Wohnungsmarktes)

Kantonsrat Josef Wiederkehr, Dietikon, Kantonsrätin Carmen Walker Späh, Zürich, und Kantonsrat Jakob Schneebeil, Affoltern a. A., haben am 12. Mai 2014 folgende Anfrage eingereicht:

Die Leerwohnungserfassung wird häufig zur Begründung von staatlichen Interventionen im Wohnungsmarkt beigezogen. Jedoch muss die wissenschaftliche Aussagekraft dieser Quote infrage gestellt werden. So wurde 2005 die Leerwohnungsstatistik vom Bundesamt für Statistik überprüft mit erschreckendem Ergebnis: Nur 66 Prozent der als leer gemeldeten Wohnungen entsprachen der Leerstandsdefinition, während 36 Prozent der vom BfS als leer identifizierten Objekte nicht in der amtlichen Statistik auftauchten. In der Studie zur Realisierbarkeit eines Indikatorensystems zur Verbesserung der Leerwohnungsstatistik wägt das Bundesamt für Statistik die einzelnen Erhebungsmethoden gegeneinander ab. Auch in Zürcher Gemeinden wurden grosse Differenzen bei der Erhebung der Leerwohnungsquote festgestellt, je nach gewählten Verfahren, insbesondere bei Kontrollen mittels Beizug des Wohnungsregisters. Zudem sagen leere Wohnungen alleine nichts über den Wohnungsmarkt aus. Erst im Zusammenhang mit der Mobilität der Bewohner, der Dauer des Leerstands sowie der durchschnittlichen Miethöhe lassen sich Aussagen zum Zustand des Wohnungsmarktes machen. Deshalb ist es wichtig für den Kanton Zürich, dass das verwendete Messinstrument die Realität unverzerrt widerspiegelt und sich nicht auf unvollständige Erhebungen und fehlerhafte Methoden beschränkt.

Der Regierungsrat wird eingeladen, durch die Beantwortung folgender Fragen aufzuzeigen, wie er sich vorstellen könnte, die nicht mehr zeitgemässe Leerwohnungsquote durch ein neues Messinstrument, aufgrund dessen sich konkrete Rückschlüsse zum Funktionieren des Wohnungsmarktes ziehen lassen, zu ersetzen.

1. Wie hoch schätzt der Regierungsrat im Kanton Zürich den Prozentsatz der nicht in der Leerwohnungsstatistik erfassten Wohnungen?
2. Welche anderen Kennzahlen erachtet der Regierungsrat als zweckmässig, um das Funktionieren des Wohnungsmarktes besser zu messen?
3. Wie beurteilt der Regierungsrat die Zufriedenheit der Mieter? Verfügt er diesbezüglich über konkrete Messgrössen?

4. Nicht alles Wünschbare ist auch machbar, wo sieht der Regierungsrat auch klare Grenzen bei der Befriedigung der Wünsche der Mieter?
5. Wie beurteilt der Kanton die Möglichkeit, als neue Messgrösse zur Beurteilung des Wohnungsmarktes eine Kombination der Wohnungswechselrate und der Leerwohnungsziffer zu verwenden?
6. Welche Rolle soll dem Wohnungsregister bei der Erhebung der Daten zukommen?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Josef Wiederkehr, Dietikon, Carmen Walker Späh, Zürich, und Jakob Schneebeili, Affoltern a. A., wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Gemäss der Definition des Bundesamtes für Statistik (BFS) gelten nur diejenigen Wohnungen als leer stehend, die zur Miete oder zum Kauf angeboten werden, aber am Stichtag (1. Juni) nicht bzw. noch nicht vermietet oder verkauft werden konnten. Sie schliessen somit nur einen Teil aller in Presse und Internet ausgeschriebenen Objekte ein. Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind, sowie Wohnungen, die zwar frei werden, für die sich aber direkt eine Nachfolgemietlerin oder ein -mieter bzw. eine Käuferin oder ein Käufer findet. Die von der Leerwohnungszählung ausgewiesenen Ergebnisse beziehen sich deshalb auf denjenigen Teil des Wohnungsangebotes, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird.

Da die Erhebung durch die Gemeinden erfolgt, kann das Statistische Amt keine Aussagen dazu machen, wie viele leere Wohnungen gemäss der Definition des BFS tatsächlich nicht erfasst werden. Genauso wenig ist es möglich, unberechtigterweise als leer erfasste Wohnungen zu ermitteln. Das Statistische Amt des Kantons Zürich stellt den Gemeinden nur Hilfestellungen zur Verfügung (die von den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich erstellten Listen über leer stehende Wohnungen [EKZ-Listen], Support) und bündelt die Datenlieferung an das BFS. Eine auf unabhängigen Datenquellen beruhende Kontrollmöglichkeit gibt es gegenwärtig nicht. Es kann aber gesagt werden, dass sich die Erhebungsmethode zur Ermittlung der Leerwohnungsquote in Bezug auf die Genauigkeit in den letzten Jahren deutlich verbessert hat und heute als gut bezeichnet werden kann (vgl. auch Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 97/2013 betreffend Erhebung der Leerwohnungsquote, S. 4).

Zu Frage 2:

Das «Funktionieren des Wohnungsmarktes» kann durch den Leerwohnungsanteil in der Tat nur teilweise gemessen werden. Aufgrund der Konstanz der auf Gemeindeebene eingesetzten Methode kann sie zumindest in zeitlicher Hinsicht als ein wertvoller Indikator für die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dienen. Als zusätzliche Indikatoren für die Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes kämen etwa die Anzahl jährlicher Wohnungswechsel infrage oder die Kennzahl der «quantitativen Anspannung», die auf einer Auswertung der Insertionsdauer, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in seinen jährlichen Berichten zu den Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt verwendet, beruht. Bei Letzterer ist jedoch zu vermuten, dass ihr zeitlicher Verlauf mit der Leerwohnungsziffer eng zusammenhängt. Die Entwicklung eines verlässlichen Indikatorensystems zu dieser Fragestellung ist beim BFS seit Längerem in Arbeit. Die Entwicklung eines eigenen kantonalen Systems erscheint daher und aus Gründen der gesamtschweizerischen Vergleichbarkeit nicht sinnvoll.

Zu Fragen 3 und 4:

Das Statistische Amt des Kantons Zürich bzw. der Regierungsrat verfügt über keine Angaben zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Zu diesem Thema wurden in der Vergangenheit jedoch Umfragen durchgeführt, z. B. durch den Hauseigentümerverband des Kantons Zürich (HEV).

Zu Frage 5:

Eine Wohnungswechselrate, die nicht nur Umzüge zwischen den Gemeinden, sondern auch innerhalb der Gemeinden oder sogar innerhalb desselben Gebäudes erfasst, kann auf Grundlage der verfügbaren statistischen Daten nicht ermittelt werden. Es gilt zudem, dass die Entwicklung eines eigenen kantonalen Indikatorensystems aus den genannten Gründen nicht sinnvoll ist.

Zu Frage 6:

In Kombination mit dem Einwohnerregister kann das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) gewisse Informationen darüber liefern, ob einer Wohnung einwohnerrechtlich gemeldete Personen zugeordnet sind. Ob eine Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt vermietet oder verkauft ist oder nicht, lässt sich dem GWR hingegen nicht entnehmen. Gleichwohl wird auf Bundesebene gegenwärtig abgeklärt, inwieweit in Zukunft Registerdaten als Bestandteil eines Indikatorensystems zur Lage des Wohnungsmarktes verwendet werden können (siehe auch Beantwortung der Frage 2).

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