



Online-Artikel vom 4. Oktober 2010 auf der Website www.homegate.ch **Jährlich finden in der Schweiz 500'000 Umzüge statt**

Stellungnahme des BFS

Im Artikel "Jährlich finden in der Schweiz 500'000 Umzüge statt" vom 4. Oktober 2010 wird die vom BFS am gleichen Tag publizierte Leerwohnungsziffer mit Verweis auf das Inseratevolumen auf dem Portal homegate.ch sowie auf die geschätzte Umzugsrate in der Schweiz in Frage gestellt.

Dazu ist festzuhalten, dass es sich bei den von homegate.ch publizierten Umzugsraten und den Leerwohnungsziffern des Bundesamtes für Statistik um zwei grundsätzlich verschiedene statistische Grössen zur Beschreibung des Wohnungsmarktes handelt.

Die Leerwohnungsziffer gibt an, wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen am Stichtag 1. Juni leer standen (siehe untenstehende Erläuterungen zum Gegenstand der Leerwohnungszählung). In der Leerwohnungsziffer nicht enthalten sind demnach belegte Wohnungen, welche ohne Unterbruch per 1. Juni weitervermietet wurden oder auf einen späteren Zeitpunkt hin zur Miete angeboten 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.

Aus diesem Grund ist es keineswegs ein Widerspruch, wenn das BFS für den Stichtag 1. Juni 2010 in der Stadt Zürich 136 Leerwohnungen ausweist, während auf dem Portal homegate.ch am gleichen Tag 1071 Wohnungen zur Miete angeboten wurden. Beide Werte sind wichtige Kennzahlen, welche unterschiedliche Aspekte der angebotsseitigen Marktentwicklung im Wohnungsbereich darstellen.

Die Kritik an den vom BFS publizierten Werten zum Leerwohnungsbestand basiert deshalb auf einem methodischen Missverständnis und ist sachlich nicht korrekt.

Die Zweifel an der Leerwohnungsziffer als alleiniger Indikator für eine Wohnungsknappheit sind demgegenüber berechtigt und werden auch vom BFS anerkannt. Das BFS beabsichtigt, in Absprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, die heutige Leerwohnungszählung grundlegend zu revidieren und mit weiteren Angebots- und Nachfrageindikatoren zum Wohnungsmarkt zu ergänzen. Zentrale Voraussetzung dafür ist u.a. die vollständige Harmonisierung der Einwohnerregister im Rahmen der registerbasierten Volkszählung, welche per 31. Dezember 2012 abgeschlossen sein wird.

Gegenstand der Leerwohnungszählung **Abgedeckter Bereich**

Als leer stehende Wohnungen bzw. Leerwohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren und am Stichtag (1. Juni) leer stehenden Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Den Wohnungen gleich gestellt sind leer stehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind.

Ferien- oder Zweitwohnungen zählen als leer stehende Wohnungen, sofern sie zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Nicht erfasst werden jedoch:

- Wohnungen, die zwar am 1. Juni nicht belegt, aber vermietet oder verkauft sind;
- Wohnungen, die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befinden, sowie Notwohnungen in Baracken;
- (Neu-)Wohnungen, die noch nicht fertig ausgebaut sind,
- d.h. am 1. Juni noch nicht bezugsbereit sind;
- aus bau- oder sanitätspolizeilichen Gründen gesperrte Wohnungen;
- (möblierte) Appartements, die in der Regel nicht zur Dauermiete (mindestens drei Monate) ausgeschrieben sind und für die häufig Serviceleistungen wie Reinigung usw. angeboten werden;
- Wohnungen, die einem beschränkten Personenkreis vorbehalten sind (Dienstwohnungen, Wohnungen für späteren Eigenbedarf usw.);
- Räumlichkeiten, die nicht Wohnzwecken dienen oder nicht für Wohnzwecke angeboten werden (zweckentfremdete Wohnungen wie Büros, Arztpraxen usw.);
- Wohnungen, die mit Gewerbe- oder Geschäftslokalen eine räumliche Einheit bilden;
- Mansarden und separate Zimmer ohne eigene Küche oder Kochnische;
- Ferien- und Zweitwohnungen, die nicht zur Dauermiete (mindestens drei Monate) bzw. nicht zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Ziel der Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung ermittelt die Zahl und Entwicklung der auf dem Markt angebotenen Wohnungen in der Schweiz, welche am Stichtag 1. Juni leer standen. Anhand der approximativen Gesamtwohnungsbestände lässt sich die Leerwohnungsziffer errechnen.

Datenquellen

Die Erhebung wird bei sämtlichen Gemeinden der Schweiz mit Stichtag 1. Juni durchgeführt. Seit dem Jahr 1994 führt das Bundesamt für Statistik die Leerwohnungszählung getrennt nach den zwei Kategorien «zu vermieten» oder «zu verkaufen» durch. Seit diesem Zeitpunkt werden auch die möblierten Wohnungen, die zur Dauermiete (mindestens drei Monate) ausgeschrieben sind, mitgezählt.